information & TERRITOIRES

BEAULIEU

Plan Local d'Urbanisme

2 - RAPPORT DE PRESENTATION (ADDITIF)

OCTOBRE 2015

FRANCE

LANGUEDOC ROUSSILLON

HERAULT

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

COMMUNE DE BEAULIEU

P.L.U. approuvé par DCM du 19/09/2011

1ère révision allégée approuvée par DCM le 30 avril 2014

1ère Modification

approuvée par le Conseil de Métropole du 28/09/2016

information & TERRITOIRES

SARL au capital de 7800 euros

Le Plein Soleil
1796, Avenue Monsieur TESTE
34070 MONTPELLIER

e-mail : in.ter@online.fr

n° SIRET : 422 471 003 00042 Code NAF : 7112B
RCS MONTPELLIER

SOMMAIRE

I - INTRODUCTION.....3

II - OBJET DE LA MODIFICATION.....4

III - ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION.....4

- Sur le document d'urbanisme.....4
- Sur l'état initial du site et de l'environnement.....20

IV - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE.....21

I - INTRODUCTION

La commune de Beaulieu est située à une vingtaine de kilomètres au Nord-Est de Montpellier, et s'inscrit dans la troisième couronne périurbaine de l'agglomération de Montpellier.

D'une superficie d'environ 786,5 ha pour 1717 habitants en 2012 (source INSEE), Beaulieu appartient à la Métropole «Montpellier Méditerranée Métropole».

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé le 19 septembre 2011 et a remplacé le Plan d'Occupation des Sols.
Le P.L.U. a fait l'objet d'une première révision allégée pour intégrer la ZAC du Renard.

Aujourd'hui, la municipalité souhaite procéder à une première modification de son document d'urbanisme, procédure découlant de l'ordonnance du 5 janvier 2012, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR), qui a redéfini l'architecture générale des régimes d'évolution des P.L.U.

Il s'agit donc d'adapter le Plan Local d'Urbanisme et cela dans le cadre réglementaire défini par l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme.

Il convient dans le cadre de ce rapport de présenter l'objet de la modification et ses conséquences sur l'environnement et le document d'urbanisme.

II - OBJET DE LA MODIFICATION

La modification du PLU concerne 2 points :

1 . La création de l'emplacement réservé C14 pour la réalisation d'une liaison douce (piètons, cycles) permettant de renforcer le maillage actuel notamment pour les scolaires.

2 . Des adaptations réglementaires, notamment au regard de la loi ALUR, pour une meilleure gestion au quotidien des autorisations en matière d'urbanisme.

III - ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION

• Sur le document d'urbanisme

Les pièces modifiées dans le dossier de P.L.U. sont les suivantes :

- <u>Le rapport de présentation</u> (pièce 2): le présent rapport sera annexé au rapport de présentation du P.L.U.

- <u>Les plans de zonage (pièces 3.a et 3.b)</u> (cf. page suivante)

Les plans de zonage sont modifiés avec la création de l'emplacement réservé C14 qui est reporté.

<u>- Le réglement (pièce 5)</u>

<u>Pour l'ensemble du règlement</u> :

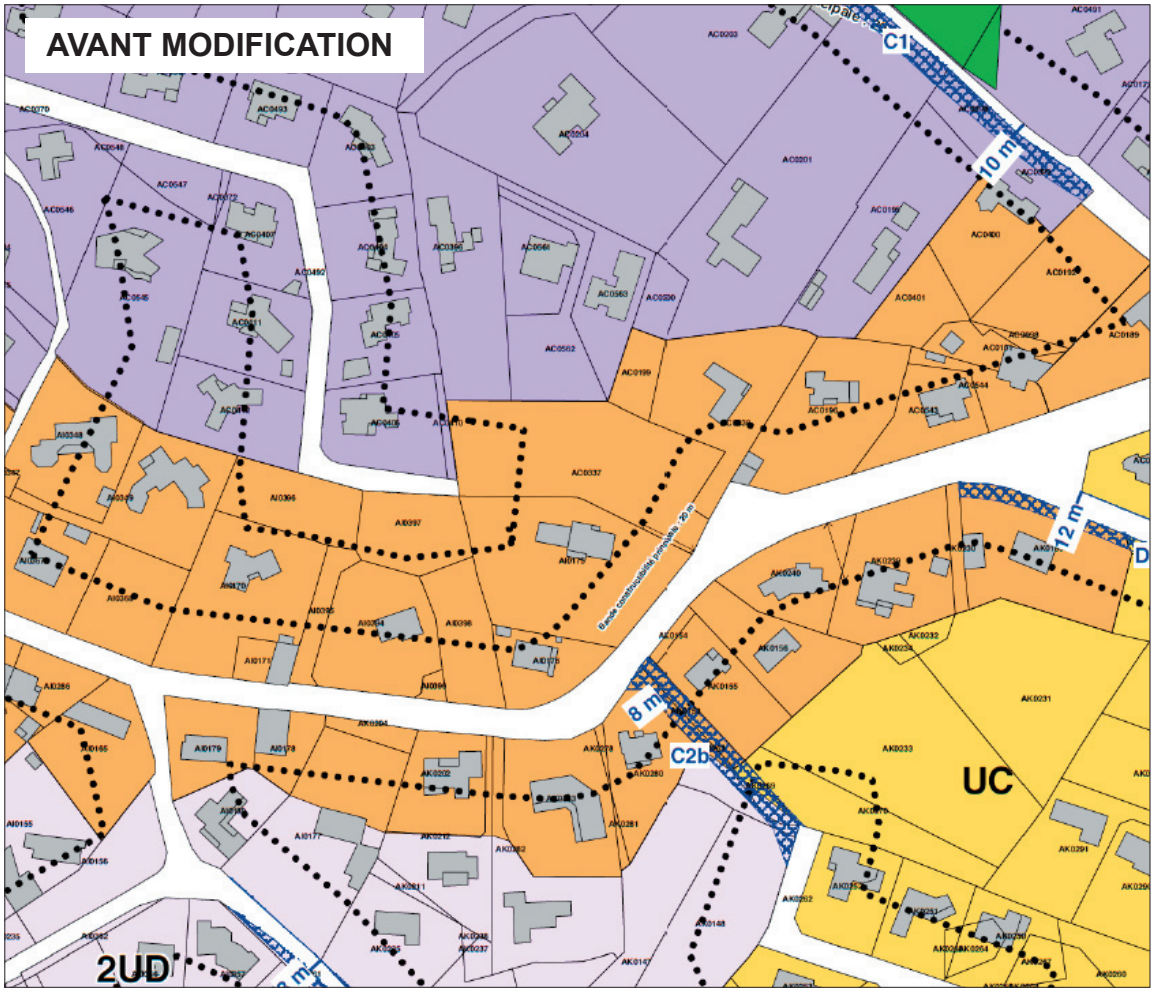
• **La notion de SHON (Surface habitable hors oeuvre nette) a été remplacée dans l'ensemble du règlement par la notion de surface de plancher dans tous les articles concernés**. En effet, conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle II», la « surface de plancher » se substitue aujourd'hui à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) (ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011).

• **L'article 5 « Superficie minimale des terrains » de l'ensemble des zones a été remplacé par :**
« Non réglementé en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) n°2014-366 du 24 mars 2014 ».

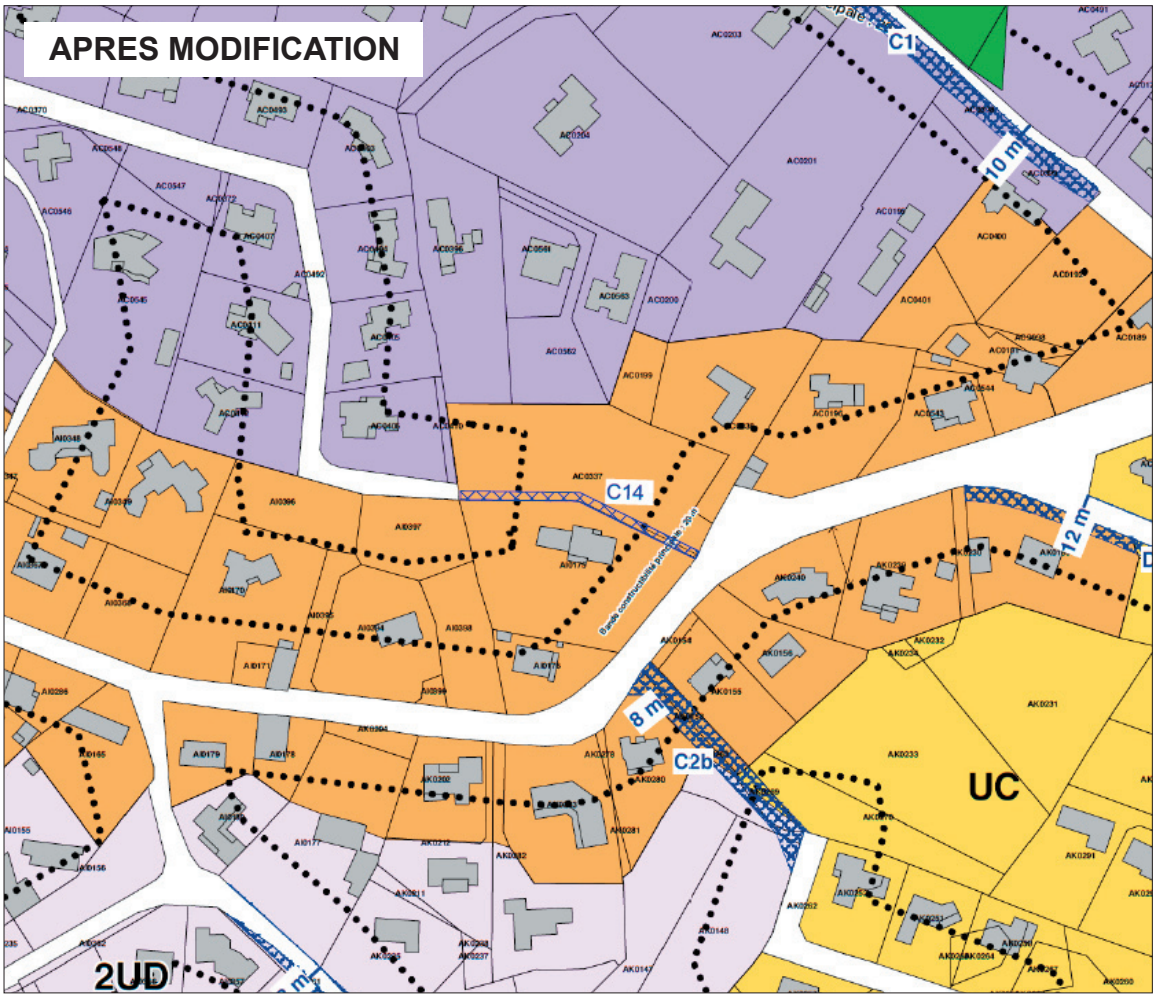
• **L'article 14 « Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) » de l'ensemble des zones a été remplacé par :**
« Non réglementé en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) n°2014-366 du 24 mars 2014 ».

• **L'intitulé «communauté d'agglomération» est remplacé par «Métropole»**

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Pour les zones suivantes :

• ZONE UA :

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	**ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**
[...]	[...]
4.3 - Eaux pluviales :	4.3 - Eaux pluviales :
[...]	[...]
Pour les parcelles supérieures à 1500m2 et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40% des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.	Pour les parcelles supérieures à 1500m2 et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40% des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.
De manière générale, il sera pris en compte un volume de rétention ~~de 100 litres/m² imperméabilisé~~.	De manière générale, il sera pris en compte un volume de rétention ***conforme à la règlementation en vigueur.***
[...]	[...]

Objectif / justification : Les volumes de rétention évoluant avec la règlmementation, il est préférable de ne pas indiquer dans le règlement de chiffre mais de se référer à la règlementation en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Toutefois des projets et/ou implantations en retrait de l'alignement sont autorisés dans les cas suivants : • Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction voisine déjà en retrait dans le but de former une unité architecturale. • Lorsque le projet intéresse l'entretien, la surélévation, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de bâtiments existants déjà en retrait. De même, des projets et/ou implantations respectant un recul maximal de 2 mètres sont autorisées dans les cas suivants: • Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot. • Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m. [...]	**ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES** Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Toutefois des projets et/ou implantations en retrait de l'alignement sont autorisés dans les cas suivants : • Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction voisine déjà en retrait dans le but de former une unité architecturale. • Lorsque le projet intéresse l'entretien, la surélévation, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de bâtiments existants déjà en retrait. ***• Lorsque le projet est un équipement public ou d'intérêt collectif.*** De même, des projets et/ou implantations respectant un recul maximal de 2 mètres sont autorisées dans les cas suivants: • Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot. • Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m. [...]

Objectif / justification : Ne pas réglementer l'implantation des constructions publiques ou d'intérêt collectif compte tenu de leurs caractéristiques propres (repère dans l'espace urbain, pôle d'intérêt...).

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES **7.1. En bordure des voies et sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement,** les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois des projets et/ou implantations en retrait de la limite séparative sont autorisés dans les cas suivants : • Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m. • Lorsque le projet de construction est voisin d'une construction voisine existante non contiguë à la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, (L=H/2 avec minimum 3 mètres). [...]	**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** **7.1. En bordure des voies et sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement,** les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois des projets et/ou implantations en retrait de la limite séparative sont autorisés dans les cas suivants : • Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m. • Lorsque le projet de construction est voisin d'une construction voisine existante non contiguë à la limite séparative. ***• Lorsque le projet est un équipement public ou d'intérêt collectif.*** Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, (L=H/2 avec minimum 3 mètres). [...]

<u>Objectif / justification</u> : Ne pas réglementer l'implantation des constructions publiques ou d'intérêt collectif compte tenu de leurs caractéristiques propres (repère dans l'espace urbain, pôle d'intérêt...).

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS [...] Hauteur maximale : ~~En UA, la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 m avec au plus 3 niveaux. (R+2) dans la bande de constructibilité principale (15 m à partir du domaine public) et 10 m en bande de constructibilité secondaire.~~ ~~En UAa~~, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m en bande de constructibilité principale et 8,5 m en bande de constructibilité secondaire. [...]	**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** [...] Hauteur maximale : La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m en bande de constructibilité principale et 8,5 m en bande de constructibilité secondaire. [...] ***<u>Cas particulier des constructions et équipements publics :</u>*** ***Afin de favoriser une expression architecturale des constructions et équipements publics qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte de hauteur.*** ***Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.***

<u>Objectif / justification</u> : Préserver les volumes de la maison de ville, de la maison vigneronne. Ainsi, la règle qui lui était appliquée au secteur UAa concerne l'ensemble de la zone UA.

Ne pas réglementer la hauteur des constructions publiques ou d'intérêt collectif compte tenu de leurs caractéristiques propres (repère dans l'espace urbain, pôle d'intérêt...).

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR	**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**
[...]	[...]
3. LES ELEMENTS D'ARCHITECTURES	3. LES ELEMENTS D'ARCHITECTURES
[...]	[...]
b) Percements – encadrements	b) Percements – encadrements
- Percements : les fenêtres sont rectangulaires avec une proportion allant de 1 largeur pour 2 hauteurs en rez-dechaussée ou au 1er étage, à 1 largeur pour 1,5 hauteur dans les étages supérieurs en sachant que la hauteur des fenêtres diminue régulièrement à chaque niveau.	- Percements : les fenêtres sont rectangulaires avec une proportion allant de 1 largeur pour 2 hauteurs en rez-dechaussée ou au 1er étage, à 1 largeur pour 1,5 hauteur dans les étages supérieurs en sachant que la hauteur des fenêtres diminue régulièrement à chaque niveau.
[...]	***Les fenêtres, au moins à l'étage, seront à carreaux.***
	Un œil-de-bœuf ponctuel en façade est autorisé.
	[...]

Objectif / justification :

Imposer les fenêtres à carreaux, au moins à l'étage, caractéristiques de l'architecture traditionnelle du sud de la France.

Permettre la réalisation d'un oeil de boeuf permettant d'apporter de la luminosité dans une pièce sans devoir réaliser une ouverture conséquente. Utilisé historiquement dans l'architecture monastique, il ne dénature pas le bâti ancien du village.

[...]	[...]
c) Les menuiseries	c) Les menuiseries
~~Pour les immeubles restaurés, les menuiseries PVC, en matériaux synthétique ou aluminium finition brillante sont interdites (les volets métalliques repliables en tableau existants pourront être conservés).~~ Lorsque les percements anciens peuvent recevoir des fenêtres ~~bois~~ « industrielles » sans qu'il soit besoin d'adapter leur chambranle aux dimensions de la nouvelle menuiserie, celles-ci seront acceptées. Dans tous les cas, c'est la menuiserie ~~bois~~ qui doit s'adapter aux dimensions de l'ouverture et non l'inverse, tous travaux visant à modifier une fenêtre ancienne dans ce but étant interdits. Pour les portes d'entrées, les menuiseries « industrielles » standard sont interdites, tout comme les portes de garages métalliques, en lattes de bois ou « roulantes »: il s'agira toujours d'éléments en bois massif à deux ou quatre panneaux (sauf impossibilité pour manque de place).	Lorsque les percements anciens peuvent recevoir des fenêtres « industrielles » sans qu'il soit besoin d'adapter leur chambranle aux dimensions de la nouvelle menuiserie, celles-ci seront acceptées. Dans tous les cas, c'est la menuiserie qui doit s'adapter aux dimensions de l'ouverture et non l'inverse, tous travaux visant à modifier une fenêtre ancienne dans ce but étant interdits. Pour les portes d'entrées, les menuiseries « industrielles » standard sont interdites, tout comme les portes de garages métalliques, en lattes de bois ou « roulantes »: il s'agira toujours d'éléments en bois massif à deux ou quatre panneaux (sauf impossibilité pour manque de place).
- Toutes les menuiseries seront réalisées en bois et obligatoirement peintes.	***- Les menuiseries bois doivent être peintes et vernies selon la palette de couleurs définie au f).***
	- Les menuiseries PVC ou aluminium sont autorisées selon la palette de couleurs définie au f).
[...]	[...]

Objectif / justification :

Ne pas limiter les menuiseries au bois mais permettre l'utilisation du PVC ou de l'alumimium sous réserve de respecter la palette de couleurs.

[...] f) Palette de couleurs: [...] MENUISERIES : Les portes anciennes peintes, les portes anciennes dont la surface est abîmée, les portes en bois blanc et les portes modernes type industriel existantes seront peintes. Les couleurs seront assorties à celles des volets (sauf dans le cas où celle-ci est teintée ou vernie, les volets étant impérativement peints): · Vert amande – Verts pastels · Bleus pastels – bleu gris · Rouge foncé – Rouge acajou [...]	[...] f) Palette de couleurs: [...] MENUISERIES : Les portes anciennes peintes, les portes anciennes dont la surface est abîmée, les portes en bois blanc et les portes modernes type industriel existantes seront peintes. Les couleurs seront assorties à celles des volets (sauf dans le cas où celle-ci est teintée ou vernie, les volets étant impérativement peints): · Vert amande – Verts pastels · Bleus pastels – bleu gris · Rouge foncé – Rouge acajou ***. Gris de Montpellier - Gris perle*** ***. Aspect bois - marron*** ***Le blanc est interdit pour toute sorte de menuiserie.*** [...]

Objectif / justification : Renforcer la palette de couleur des menuiseries, en liaison avec la possibilité d'utiliser du PVC ou de l'aluminium.

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT [...] 12.2. Pour les véhicules automobiles : - Pour les constructions à usage d'habitation, - Au moins 1 place par logement de moins de 70 m² de ~~SHON~~. - 2 places par logement ~~de plus~~ de 70 m² de ~~SHON~~. Nonobstant les règles définies ci-dessus ; il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. [...] **12.4. Dispositions particulières :** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par ~~trois~~ moyens : - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ; - l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ; ~~- et, à défaut ; par le paiement de la participation mentionnée à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.~~	**ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT** [...] 12.2. Pour les véhicules automobiles : - Pour les constructions à usage d'habitation ***ou les changements de destination à usage d'habitation*** - Au moins 1 place par logement de moins de 70 m² de ***surface de plancher***. - 2 places par logement de 70 m² ***ou plus*** de ***surface de plancher***.. Nonobstant les règles définies ci-dessus ; il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnementpar logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. [...] **12.4. Dispositions particulières :** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par ***deux*** moyens : - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ; - l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Objectif / justification :

Préciser que les obligations en matière de stationnement pour les habitations concernent également les changement de destination à usage d'habitation.

Préciser que deux places de stationnement sont à réaliser également pour un logement qui fait 70m².

Le paiement d'une participation pour non réalisation de places de stationnement n'est plus en vigueur (Article L123-1-12, modifié par LOI n°2014-1655 du 29 décembre 2014 - art. 44).

• ZONES UB, UC, UD et 1AU :

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**
[...]	[...]
4.3 - Eaux pluviales :	4.3 - Eaux pluviales :
[...]	[...]
Pour les parcelles supérieures à ~~1500m²~~ et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40% des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.	Pour les parcelles supérieures à ***1000m²*** et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40% des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.
De manière générale, il sera pris en compte un volume de rétention de 100 litres/m² imperméabilisé.	De manière générale, il sera pris en compte un volume de rétention ***conforme à la règlementation en vigueur.***
[...]	[...]

Objectif / justification :

Imposer des techniques de rétention des eaux pluviales pour des parcelles supérieures à 1000 m², et non plus 1500 m², pour renforcer la protection contre le phénomène de ruissellement pluvial.

Les volumes de rétention évoluant avec la réglementation, il est préférable de ne pas indiquer de chiffre dans le règlement du P.L.U. mais de se référer à la réglementation en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

• ZONE UB :

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	**ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**
[...]	[...]
6.3- Dans l'ensemble de la zone	**6.3- Dans l'ensemble de la zone**
Des projets et/ou implantations différentes sont autorisés lorsque le projet intéresse l'entretien, la surélévation, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de bâtiments existants déjà en retrait.	Des projets et/ou implantations différentes sont autorisés lorsque le projet intéresse l'entretien, la surélévation, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de bâtiments existants déjà en retrait.
[...]	[...]
	Non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Objectif / justification : Ne pas réglementer l'implantation des constructions publiques ou d'intérêt collectif compte tenu de leurs caractéristiques propres (repère dans l'espace urbain, pôle d'intérêt...).

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES [...] **7.3. Dans l'ensemble de la zone** Des projets et/ou implantations différentes sont autorisés lorsque le projet intéresse l'entretien, la surélévation, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de bâtiments existants déjà en retrait. [...]	**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** [...] **7.3. Dans l'ensemble de la zone** Des projets et/ou implantations différentes sont autorisés lorsque le projet intéresse l'entretien, la surélévation, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de bâtiments existants déjà en retrait. [...] ***Non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.***

Objectif / justification : Ne pas réglementer l'implantation des constructions publiques ou d'intérêt collectif compte tenu de leurs caractéristiques propres (repère dans l'espace urbain, pôle d'intérêt...).

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS [...] **Hauteur maximale :** Pour l'ensemble des secteurs UB, la hauteur maximale est fixée à : - 10,00 m avec au plus 3 niveaux (R+2) dans la bande de constructibilité principale de 20 mètres ; - 8,50 m au-delà de cette bande de constructibilité principale de 20 mètres.	**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** [...] **Hauteur maximale :** Pour l'ensemble des secteurs UB, la hauteur maximale est fixée à : - 10,00 m avec au plus 3 niveaux (R+2) dans la bande de constructibilité principale de 20 mètres ; - 8,50 m au-delà de cette bande de constructibilité principale de 20 mètres. ***Cas particulier des équipements publics ou des constructions d'intérêt collectif :*** ***Afin de favoriser une expression architecturale des constructions et équipements publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte de hauteur.*** ***Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.***

Objectif / justification : Ne pas réglementer la hauteur des constructions publiques ou d'intérêt collectif compte tenu de leurs caractéristiques propres (repère dans l'espace urbain, pôle d'intérêt...).

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme). [...]	**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR** Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme). [...] ***Cas particulier des équipements publics ou des constructions d'intérêt collectif :*** ***Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques ou d'intérêt public qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte architecturale définie dans cet article.*** ***Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.***

Objectif / justification : Ne pas réglementer l'aspect extérieur des constructions publiques ou d'intérêt collectif compte tenu de leurs caractéristiques propres (repère dans l'espace urbain, pôle d'intérêt...).

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT [...] **12.2. Pour les véhicules automobiles :** **- Pour les constructions à usage d'habitation ou les changements de destination à usage d'habitation,** - Au moins 1 place par logement de moins de 70 m² de ~~SHON~~. - Au plus 2 places par logement ~~de plus~~ de 70 m² de ~~SHON~~. [...] **12.5. Dispositions particulières :** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par ~~trois~~ moyens : - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ; - l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ; ~~- et, à défaut ; par le paiement de la participation mentionnée à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.~~	**ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT** [...] **12.2. Pour les véhicules automobiles :** **- Pour les constructions à usage d'habitation ou les changements de destination à usage d'habitation,** - Au moins 1 place par logement de moins de 70 m² de ***surface de plancher***. - Au plus 2 places par logement de 70 m² ***et plus*** de ***surface de plancher***. [...] **12.5. Dispositions particulières :** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par ***deux*** moyens : - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation; - l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Objectif / justification : Préciser que deux places de stationnement sont à réaliser également pour un logement qui fait 70m².

Le paiement d'une participation pour non réalisation de places de stationnement n'est plus en vigueur (Article L123-1-12, modifié par LOI n°2014-1655 du 29 décembre 2014 - art. 44).

• ***ZONE UC :***

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Ce retrait de l'alignement devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain. [...]	**ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES** Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Ce retrait de l'alignement devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain. [...] ***Non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.***

<u>Objectif / justification</u> : Ne pas réglementer l'implantation des constructions publiques ou d'intérêt collectif compte tenu de leurs caractéristiques propres (repère dans l'espace urbain, pôle d'intérêt...).

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES **Pour l'ensemble du secteur UC** La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points **sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.** [...]	**ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** **Pour l'ensemble du secteur UC** La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points **sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.** [...] ***Non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.***

<u>Objectif / justification</u> : Ne pas réglementer l'implantation des constructions publiques ou d'intérêt collectif compte tenu de leurs caractéristiques propres (repère dans l'espace urbain, pôle d'intérêt...).

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS [...] **Hauteur maximale :** Pour l'ensemble de la zone UC, la hauteur maximale est fixée à 8,50 m avec au plus 2 niveaux (R+1)	**ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** [...] **Hauteur maximale :** Pour l'ensemble de la zone UC, la hauteur maximale est fixée à 8,50 m avec au plus 2 niveaux (R+1) ***<u>Cas particulier des équipements publics ou des constructions d'intérêt collectif :</u>*** ***Afin de favoriser une expression architecturale des constructions et équipements publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte de hauteur.*** ***Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.***

<u>Objectif / justification</u> : Ne pas réglementer la hauteur des constructions publiques ou d'intérêt collectif compte tenu de leurs caractéristiques propres (repère dans l'espace urbain, pôle d'intérêt...).

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme). [...]	**ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR** Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme). [...] ***<u>Cas particulier des équipements publics ou des constructions d'intérêt collectif :</u>*** ***Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques ou d'intérêt public qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte architecturale définie dans cet article.*** ***Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.***

<u>Objectif / justification</u> : Ne pas réglementer l'aspect extérieur des constructions publiques ou d'intérêt collectif compte tenu de leurs caractéristiques propres (repère dans l'espace urbain, pôle d'intérêt...).

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT [...] **12.2. Pour les véhicules automobiles :** **- Pour les constructions à usage d'habitation ou les changements de destination à usage d'habitation,** - Au moins 1 place par logement de moins de 70 m² de ~~SHON~~. - Au plus 2 places par logement ~~de plus~~ de 70 m² de ~~SHON~~. [...] **12.5. Dispositions particulières :** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par ~~trois~~ moyens : - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ; - l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ; ~~- et, à défaut ; par le paiement de la participation mentionnée à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.~~	**ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT** [...] **12.2. Pour les véhicules automobiles :** **- Pour les constructions à usage d'habitation ou les changements de destination à usage d'habitation,** - Au moins 1 place par logement de moins de 70 m² de ***surface de plancher***. - Au plus 2 places par logement de 70 m² ***et plus*** de ***surface de plancher***. [...] **12.5. Dispositions particulières :** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par ***deux*** moyens : - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation; - l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

<u>Objectif / justification</u> : Préciser que deux places de stationnement sont à réaliser également pour un logement qui fait 70m².

Le paiement d'une participation pour non réalisation de places de stationnement n'est plus en vigueur (Article L123-1-12, modifié par LOI n°2014-1655 du 29 décembre 2014 - art. 44).

• ZONE UD :

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. [...]	**ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES** Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. [...] ***Non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.***

<u>Objectif / justification</u> : Ne pas réglementer l'implantation des constructions publiques ou d'intérêt collectif compte tenu de leurs caractéristiques propres (repère dans l'espace urbain, pôle d'intérêt...).

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES **7.1. Pour l'ensemble du secteur UD** La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. [...]	**ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** **7.1. Pour l'ensemble du secteur UD** La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. [...] ***Non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.***

<u>Objectif / justification</u> : Ne pas réglementer l'implantation des constructions publiques ou d'intérêt collectif compte tenu de leurs caractéristiques propres (repère dans l'espace urbain, pôle d'intérêt...).

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS [...] **Hauteur maximale :** pour l'ensemble de la zone UD, la hauteur maximale est fixée à **8,50 m** avec au plus 2 niveaux (R+1).	**ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** [...] **Hauteur maximale :** pour l'ensemble de la zone UD, la hauteur maximale est fixée à **8,50 m** avec au plus 2 niveaux (R+1). ***<u>Cas particulier des équipements publics ou des constructions d'intérêt collectif :</u>*** ***Afin de favoriser une expression architecturale des constructions et équipements publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte de hauteur.*** ***Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.***

<u>Objectif / justification</u> : Ne pas réglementer la hauteur des constructions publiques ou d'intérêt collectif compte tenu de leurs caractéristiques propres (repère dans l'espace urbain, pôle d'intérêt...).

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme). [...]	**ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR** Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme). [...] ***Cas particulier des équipements publics ou des constructions d'intérêt collectif :*** ***Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques ou d'intérêt public qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte architecturale définie dans cet article.*** ***Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.***

Objectif / justification : Ne pas réglementer l'aspect extérieur des constructions publiques ou d'intérêt collectif compte tenu de leurs caractéristiques propres (repère dans l'espace urbain, pôle d'intérêt...).

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT [...] **12.2. Pour les véhicules automobiles :** **- Pour les constructions à usage d'habitation ou les changements de destination à usage d'habitation,** - Au moins 1 place par logement de moins de 70 m² de ~~SHON~~. - Au plus 2 places par logement ~~de plus~~ de 70 m² de ~~SHON~~. [...] **12.5. Dispositions particulières :** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par ~~trois~~ moyens : - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ; - l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ; ~~- et, à défaut ; par le paiement de la participation mentionnée à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.~~	**ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT** [...] **12.2. Pour les véhicules automobiles :** **- Pour les constructions à usage d'habitation ou les changements de destination à usage d'habitation,** - Au moins 1 place par logement de moins de 70 m² de ***surface de plancher***. - Au plus 2 places par logement de 70 m² ***et plus*** de ***surface de plancher***. [...] **12.5. Dispositions particulières :** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par ***deux*** moyens : - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation; - l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Objectif / justification : Préciser que deux places de stationnement sont à réaliser également pour un logement qui fait 70m².

Le paiement d'une participation pour non réalisation de places de stationnement n'est plus en vigueur (Article L123-1-12, modifié par LOI n°2014-1655 du 29 décembre 2014 - art. 44).

• ZONE 1AU :

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES **Pour le secteur 1AU a :** Les constructions doivent être édifiées : - soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer - soit en respectant une distance minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif. [...]	**ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES** **Pour le secteur 1AU a :** Les constructions doivent être édifiées : - soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer - soit en respectant une distance minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif. [...] ***Non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone 1AU.***

<u>Objectif / justification</u> : Ne pas réglementer l'implantation des constructions publiques ou d'intérêt collectif compte tenu de leurs caractéristiques propres (repère dans l'espace urbain, pôle d'intérêt...).

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS [...] **Hauteur maximale :** Pour l'ensemble de la zone 1AU b, la hauteur maximale est fixée à 8,50 m avec au plus 2 niveaux (R+1).	**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** [...] **Hauteur maximale :** Pour l'ensemble de la zone 1AU b, la hauteur maximale est fixée à 8,50 m avec au plus 2 niveaux (R+1). ***<u>Cas particulier des équipements publics ou des constructions d'intérêt collectif :</u>*** ***Afin de favoriser une expression architecturale des constructions et équipements publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte de hauteur.*** ***Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.***

<u>Objectif / justification</u> : Ne pas réglementer la hauteur des constructions publiques ou d'intérêt collectif compte tenu de leurs caractéristiques propres (repère dans l'espace urbain, pôle d'intérêt...).

Rédaction actuelle	Nouvelle rédaction
ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT [...] **12.2. Pour les véhicules automobiles :** **- Pour les constructions à usage d'habitation ou les changements de destination à usage d'habitation,** - Au moins 1 place par logement de moins de 70 m² de surface de plancher. - Au plus 2 places par logement ~~de plus~~ de 70 m² de surface de plancher en 1AUb - Au moins 2 places par logement ~~de plus~~ de 70 m² de surface de plancher en 1AUa Nonobstant les règles définies ci-dessus ; il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. [...] **12.5. Dispositions particulières :** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par ~~trois~~ moyens : - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ; - l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ; ~~- et, à défaut ; par le paiement de la participation mentionnée à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.~~	**ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT** [...] **12.2. Pour les véhicules automobiles :** **- Pour les constructions à usage d'habitation ou les changements de destination à usage d'habitation,** - Au moins 1 place par logement de moins de 70 m² de ***surface de plancher***. - Au plus 2 places par logement de 70 m² ***et plus*** de surface de plancher en 1AUb - Au moins 2 places par logement de 70 m² ***et plus*** de surface de plancher en 1AUa Nonobstant les règles définies ci-dessus ; il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. [...] **12.5. Dispositions particulières :** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par ***deux*** moyens : - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation; - l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

<u>Objectif / justification</u> : Préciser que deux places de stationnement sont à réaliser également pour un logement qui fait 70m².

Le paiement d'une participation pour non réalisation de places de stationnement n'est plus en vigueur (Article L123-1-12, modifié par LOI n°2014-1655 du 29 décembre 2014 - art. 44).

- <u>La liste des emplacements réservés (pièce 6.5)</u>

- La liste des emplacements réservés est complétée avec la création de l'opération C14.

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficies approximatives
C14	Création d'une liaison douce. Emprise : 3 mètres.	Montpellier Méditerranée Métropole	250 m²

- **Sur l'état initial du site et de l'environnement**

a. <u>Contexte</u>

Selon le décret du 23 août 2012, sont notamment soumis à évaluation environnementale les PLU faisant l'objet d'une modification s'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

La commune de Beaulieu n'est pas concernée par un site Natura 2000 relevant de la Directive Habitats-Faune-Flore.

Le village de Beaulieu est situé à environ 5 km du site Natura 2000 : ZPS FR9112004 « Hautes garrigues du montpelliérais »). Ce site, situé au nord-est du département de l'Hérault, est composé d'un vaste ensemble de collines calcaires à garrigues méditerranéennes.

b. <u>Incidences</u>

Le projet de modification du P.L.U. de Beaulieu concerne des adaptations réglementaires qui ne présentent **aucune incidence notable sur les objectifs de conservation de la ZPS FR9112004 «Hautes garrigues du Montpelliérais».**

Contexte réglementaire

Au vu des articles L.121-10, R.121-14 et R.121-16 du Code de l'urbanisme, des articles L.122-5, R.122-8 et de la nature de la modification projetée, ***le recours à une évaluation environnementale n'est pas nécessaire****.*

En effet, le projet ne concerne aucune des situations listées ci-après et pour lesquels le Code prescrit une évaluation environnementale de plein droit :

- *Pas de zone Natura 2000.*
- *Pas d'atteinte à l'économie générale du document.*
- *Pas d'incidence notable sur l'environnement.*
- *Pas de changement dans les orientations du PADD.*

Toutefois, il est nécessaire de rappeler que l'autorité de l'Etat en charge de l'environnement conserve la faculté de soumettre tout projet ne relevant pas des cas cités à une évaluation environnementale au cas par cas en application des dispositions de l'article R.121-14-1 c/ du Code de l'urbanisme si la révision projeté est de nature à avoir une incidence notable sur l'environnement au sens des critères précités de l'annexe II de la directive 2001/42/CE.

IV - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

L'ordonnance du 5 janvier 2012 procède à une redéfinition de l'architecture générale des régimes d'évolution des P.L.U., qui peut désormais se présenter ainsi :

- Les changements substantiels, qui affectent des éléments essentiels du document, imposent de recourir à la révision ;

- Les autres évolutions, moins conséquentes, relèvent quant à elles du régime de la modification;

- Les transformations qui sont rendues nécessaires par un acte ou une norme extérieure au document, telles que la déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet, sont réglées par la procédure de mise en compatibilité.

Les présentes adaptations du document d'urbanisme rentrent dans le champ de la procédure de modification «normale» définie à l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme, modifié par la loi ALUR, qui précise qu'elle doit être mise en oeuvre dès lors qu'elle a pour effet :

«*1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; ».

Avec la suppression du C.O.S. et de la superficie minimale des parcelles constructibles, la présente modification permet une majoration de plus de 20% des possibilités de constructions dans certaines zones. Les autres modifications sont mineures.

L'ensemble des modifications ne remet pas en cause le projet de P.L.U.. approuvé en 2011.