urbycom
URBANISME
PAYSAGE
ENVIRONNEMENT

# Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme BENIFONTAINE

*Notice explicative*

*Approuvé en conseil municipal le :* 25 avril 2019

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux
59 503 DOUAI Cedex
Tél. 03 62 07 80 00
Mail : contact@urbycom.fr

# Sommaire

*Sommaire* ..... *2*
I. La procédure de révision allégée ..... 3
II. Les modalités de la révision ..... 4
III. Le contenu du dossier ..... 5
IV. Localisation de la commune ..... 6
V. Objets et justifications de la révision allégée ..... 7
VI. Justification au regard du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ..... 20
VII. La prise en compte de l'environnement ..... 21

# I. La procédure de révision allégée

La procédure de révision est régie par les articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'Urbanisme :

**Article L.153-31** : « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de 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* ».

**Article L.153-32** : « *La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal* ».

**Article L.153-33** : « *La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme. Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision* ».

**Article L.153-34** : **« *Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.***

***Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint* ».**

**Article L.153-35** : « *Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.*

*Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L.153-34 peuvent être menées conjointement* ».

L'article L.153-34 distingue de la procédure de révision « normale » une procédure de révision dite « allégée » consistant à remplacer la consultation des personnes associées sur le projet de plan arrêté par un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées.

La procédure de révision allégée peut être utilisée s'il n'est pas porté atteinte aux orientations du PADD et si le projet rentre dans l'un de ces deux cas :

- Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Être de nature à induire de graves risques de nuisance.

## II. Les modalités de la révision

Les modalités de la révision « allégée » sont définies à l'article R.153-12 du même code, et indique que :

« *Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.*

*La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L.103-6.*

*L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.*

*Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire.* ».

Les grandes étapes sont donc les suivantes :

- La révision est élaborée à l'initiative de l'autorité compétente ;
- La délibération de l'autorité compétente prescrit la mise en révision allégée du document d'urbanisme et fixe les modalités de la concertation. La délibération est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, et le cas échéant, à différentes autres personnes publiques concernées ;
- La délibération de l'autorité compétente arrête le projet ;
- Le projet arrêté est soumis à l'examen conjoint des personnes publiques associées, dans le cadre d'une réunion ;
- Le projet de révision arrêté est soumis à enquête publique conformément au code de l'environnement, et avec pour annexe le procès-verbal de la réunion de l'examen conjoint des personnes publiques associées ;
- Le dossier est approuvé par l'autorité compétente après enquête publique, éventuellement modifié pour tenir compte de l'examen conjoint et des remarques faites à l'enquête ;
- Le dossier est tenu à disposition du public.

## III. Le contenu du dossier

Un dossier de révision selon des modalités allégées comprend :

- **la notice explicative de la révision. Selon l'article R.151-5 du code de l'Urbanisme** *« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est : 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L.153-31 ; 2° Modifié ; 3° Mis en compatibilité. » ;*
- **l'étude Loi Barnier (si nécessaire), en l'espèce elle est nécessaire ;**
- **les pièces du PLU modifiées par la révision, en l'espèce le règlement, le zonage et l'OAP.**

# IV. Localisation de la commune

Bénifontaine est une commune située dans le département du Pas-de-Calais en région Hauts-de-France. Elle est entourée par les communes de : Hulluch, Wingles, Vendin-le-Vieil, Loos-en-Gohelle.

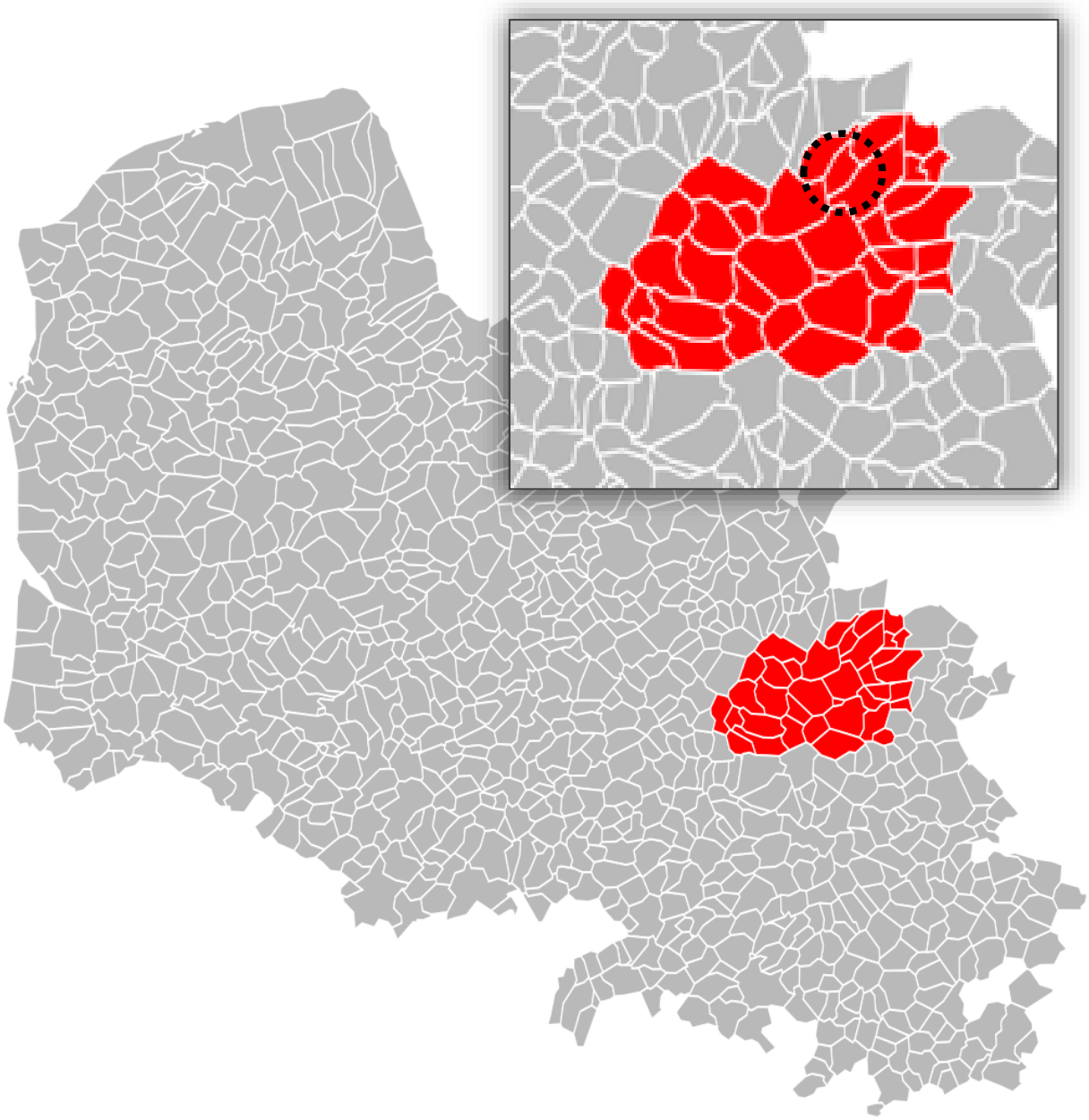
La commune dispose d'un territoire d'une superficie de 4,84 km², pour une population totale de 359 habitants en 2015. La densité y est de 74 habitants par km².

Elle est rattachée administrativement à l'arrondissement de Lens et au canton de Wingles.

La commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale, la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin, qui regroupe 36 communes pour une population de 244 561 habitants.

La commune dispose d'un PLU, approuvé le 7 septembre 2017.

***Localisation de Bénifontaine***



# V. Objets et justifications de la révision allégée

La présente procédure porte sur plusieurs modifications du règlement, de la zone 1AUE. Ces modifications doivent s'effectuer afin qu'une entreprise puisse se développer. Le Plan Local d'Urbanisme, récemment approuvé, n'avait pas suffisamment pris en compte ce développement futur de l'entreprise.

Les articles qui devront être modifiés sont les suivants (notamment pour être en phase avec le dossier Loi Barnier) :

- Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 10 : hauteur des constructions.
- Article 11 : aspect extérieur des constructions
- Article 13 : espaces libres et plantations

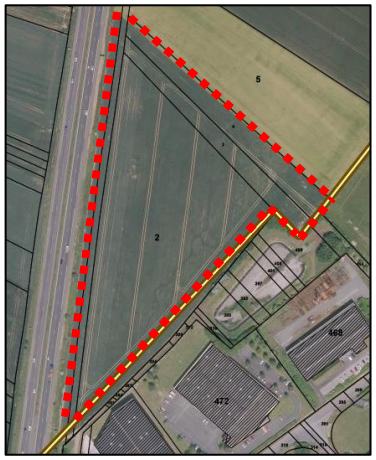
Etant donné que la zone 1AUE ne correspond pas uniquement au périmètre de la zone d'extension de l'entreprise en question, il sera nécessaire de réaliser un sous-secteur de la zone 1AUE.

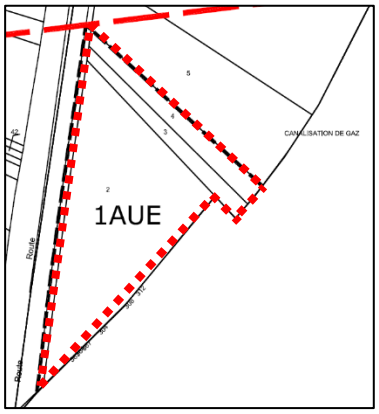
Ce sous-secteur pourra bénéficier de dispositions qui ne seront applicables qu'au périmètre de la zone d'extension de l'entreprise. Ce sous-secteur s'intitulera : 1AUEa.

## 1. Localisation de la zone concernée

La zone concernée se trouve au sud/est de la commune, au bord de la limite communale avec Vendin-le-Vieil. La zone 1AUE se limite aux parcelles : ZC 2, ZC 3, ZC 4 et ZC 1 (en partie) et mesure environ 3,46 hectares.








Le territoire de Vendin-le-Vieil accueille une entreprise qui se situe en limite communale avec Bénifontaine et qui souhaite s'agrandir. Ce développement avait déjà été prévu au PLU puisqu'une zone 1AUE avait été tracé sur le zonage au niveau des parcelles concernées. La configuration particulière de la zone d'études justifie également l'établissement de règles particulières (notamment en ce qui concerne les implantations du bâtiment) et donc la création d'un sous-secteur qui lui sera dédié.

Les règles de la zone 1AUE ne permettent pas actuellement à l'entreprise de s'étendre, alors que le projet du récent Plan Local d' Urbanisme avait prévu dans son développement. Un extrait du PADD permet de le prouver :

- *Maintenir les activités économiques*

« *La commune de Bénifontaine dispose de quelques activités sur son territoire, génératrices d'emplois. Le PADD reconnait leur importance et maintient leur rôle d'équilibre entre l'emploi et l'habitat. L'enjeu économique sur la commune de Bénifontaine est le maintien du potentiel économique tout en lui permettant une évolution future. Le parc des Cytises, ainsi que l'aérodrome doivent être maintenus. Deux extensions sont prévues dans le projet pour l'agrandissement de l'entreprise Ch'ti et l'entreprise PCB afin de les pérenniser et créer de l'emploi.* ».

## 2. *Les modifications du règlement*

### a. *Modification de l'article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

L'objectif serait d'autoriser non pas seulement les extensions des bâtiments existants sur la zone mais les constructions, installations, extensions et annexes à usage d'activité économique pour le sous-secteur 1AUEa.

En effet, du fait que le bâtiment initial se trouve sur la commune de Vendin-le-Vieil, le terme « extension » ne pouvait pas permettre la réalisation d'un tel bâtiment sur la commune de Bénifontaine.

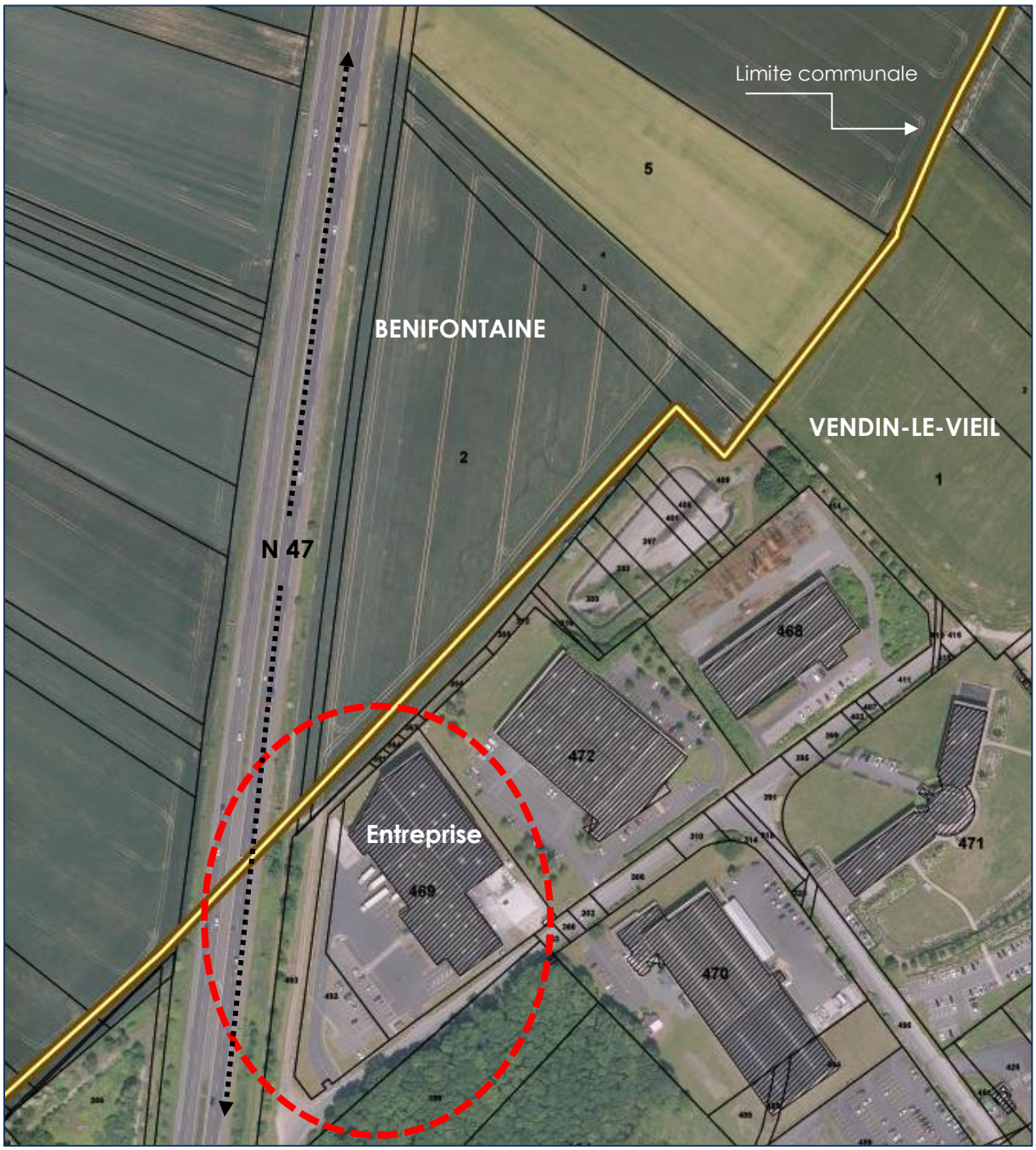
| ARTICLE 1AUE 2 avant | ARTICLE 1AUE 2 après |
|---|---|
| **ARTICLE 1AUE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**<br><br>1) Les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité de recyclage existante sur la zone et qu'ils soient masqués.<br>2) La création ou l'extension des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.<br>3) Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.<br>4) Les équipements de jeux et de sports sous réserve qu'ils soient destinés au personnel des entreprises implantées dans la zone.<br>5) Les exhaussements ou affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques.<br>6) Les extensions des bâtiments existants sur la zone. | **ARTICLE 1AUE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**<br><br>1) Les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité de recyclage existante sur la zone et qu'ils soient masqués.<br>2) La création ou l'extension des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.<br>3) Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.<br>4) Les équipements de jeux et de sports sous réserve qu'ils soient destinés au personnel des entreprises implantées dans la zone.<br>5) Les exhaussements ou affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques.<br>6) Les extensions des bâtiments existants sur la zone.<br><br>**En sus, pour le sous-secteur 1AUEa :**<br>- Les constructions, installations, extensions et annexes à usage d'activité économique. |

### b. *Modification de l'article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

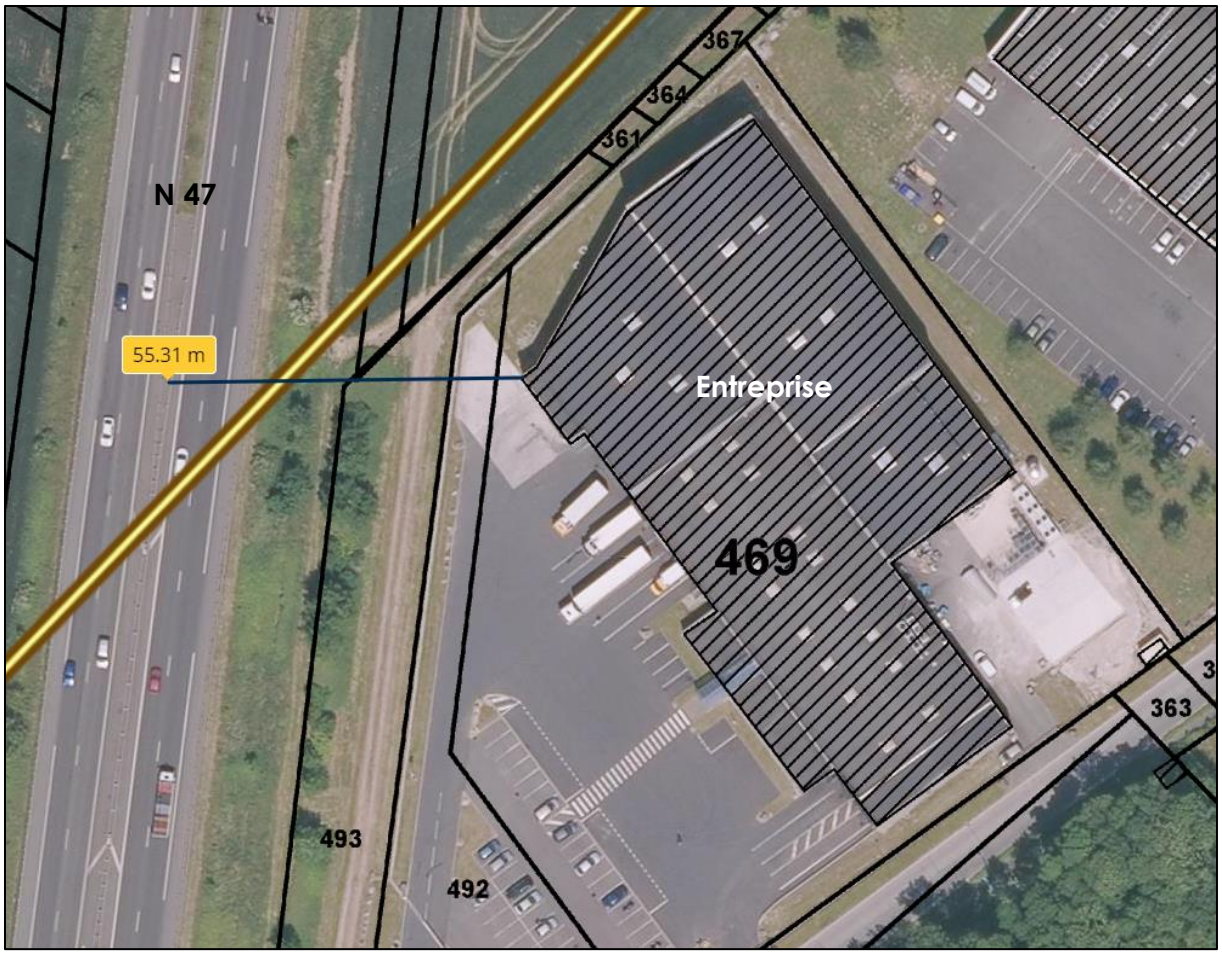
Actuellement, la présence de la Route Nationale 47 implique un retrait de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route pour l'implantation des constructions (car il s'agit d'une route à grande circulation).

L'objectif serait de monter un dossier loi Barnier qui permettrait de déroger à cette règle et de proposer un recul plus faible afin de s'aligner avec le bâtiment de l'entreprise déjà existant mais sur la commune de Vendin-le-Vieil.

Localisation actuelle de l'entreprise (sur la commune de Vendin-le-Vieil)



Distance entre l'implantation actuelle du bâtiment existant et la N47




A l'heure actuelle, le bâtiment de l'entreprise, qui se trouve sur la commune de Vendin-le-Vieil, est implanté à environ 55 mètres de la Nationale 47 (la mesure se fait à partir du centre de la voie).

Le dossier loi Barnier va donc se baser sur cette distance pour justifier de la dérogation. Le recul proposé sera de 55 mètres.

| ARTICLE 1AUE 6 avant | ARTICLE 1AUE 6 après |
|---|---|
| Pour les constructions situées à l'angle des voies, les règles d'implantation s'établissent depuis la voie bordant la façade principale.<br><br>1) Application de l'article L. 111-6 du code de l'Urbanisme :<br>En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.<br><br>Cette interdiction ne s'applique pas :<br>- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;<br>- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;<br>- aux bâtiments d'exploitation agricole ;<br>- aux réseaux d'intérêt public. | Pour les constructions situées à l'angle des voies, les règles d'implantation s'établissent depuis la voie bordant la façade principale.<br><br>1) Application de l'article L. 111-6 du code de l'Urbanisme :<br>En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.<br><br>Cette interdiction ne s'applique pas :<br>- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;<br>- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;<br>- aux bâtiments d'exploitation agricole ;<br>- aux réseaux d'intérêt public. |

| | |
|---|---|
| Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.<br><br>a) Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 30 mètres.<br>b) L'implantation des postes de gardien avec ou sans logement et l'implantation des constructions à usage de bureaux peuvent se faire à la limite d'emprise des voies ou en retrait de 5 mètres minimum.<br>c) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou avec un recul par rapport à ces voies qui sera d'un mètre minimum. | Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.<br><br>a) Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 30 mètres.<br>b) L'implantation des postes de gardien avec ou sans logement et l'implantation des constructions à usage de bureaux peuvent se faire à la limite d'emprise des voies ou en retrait de 5 mètres minimum.<br>c) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² seront implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou avec un recul par rapport à ces voies qui sera d'un mètre minimum.<br><br>**Pour le sous-secteur 1AUEa :**<br><br>Les constructions, installations, extensions et annexes devront s'implanter avec un recul d'au moins 55 mètres par rapport à l'axe de la Route Nationale 47. |

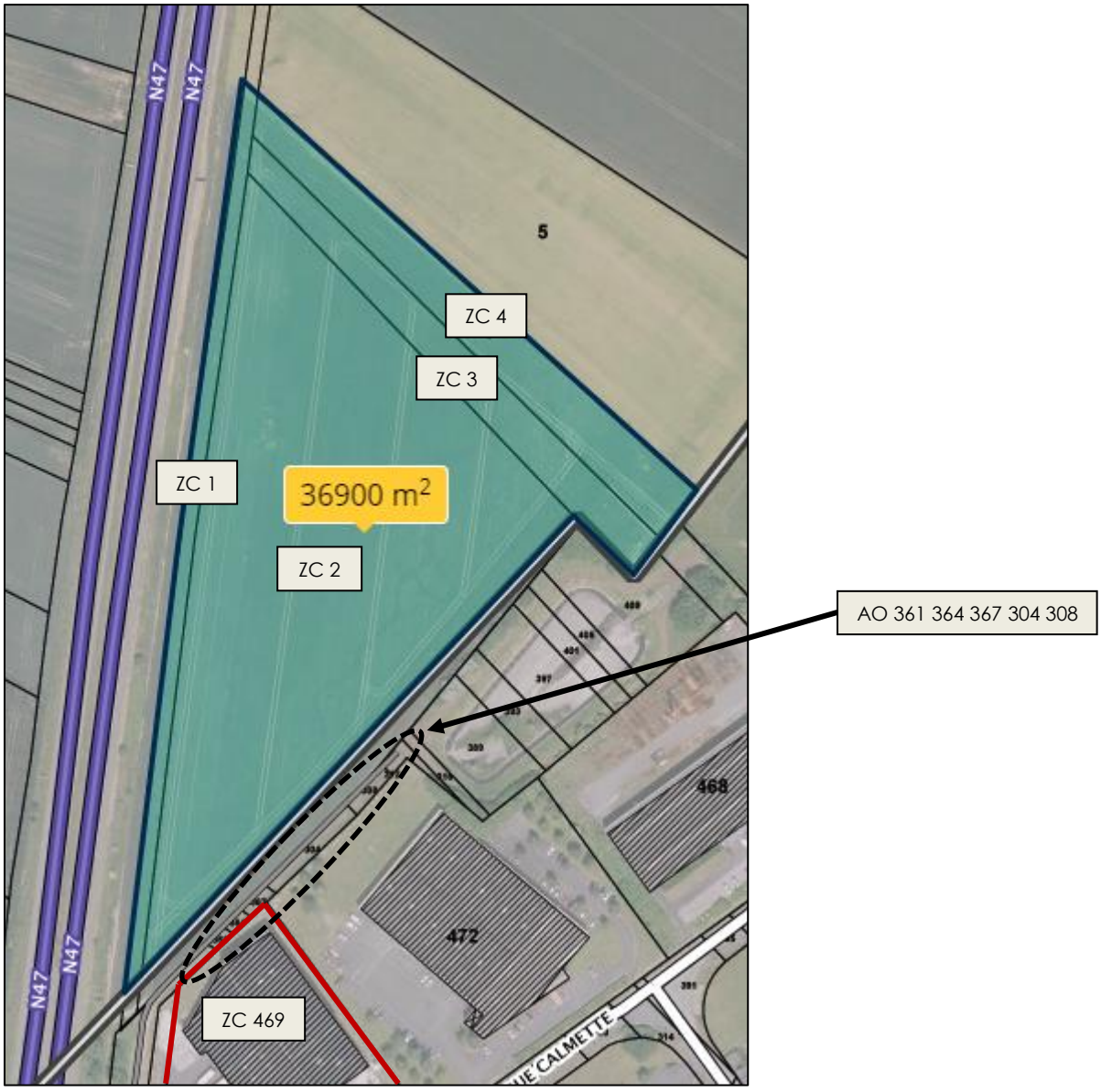
### c. *Modification de l'article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

L'objectif serait d'autoriser l'implantation des constructions ou installations avec un retrait au moins 5 mètre pour le sous-secteur 1AUEa, afin d'avoir des espaces les plus étroits possibles entre le bâtiment actuel sur Vendin-le-Vieil et le nouveau bâtiment sur Bénifontaine sans pour autant la servitude de canalisation de la CALL.

| ARTICLE 1AUE 7 avant | ARTICLE 1AUE 7 après |
|---|---|
| **ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**<br><br>Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :<br><br>**A. Implantation sur limites séparatives**<br>La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives est autorisée.<br><br>**B. Implantation avec marge d'isolement**<br><br>1) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.<br>2) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.<br>3) Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.<br>4) Aucune aire de service destinée notamment au stockage et au stationnement ne peut être construite à moins de 3 mètres des limites séparatives.<br><br>**C. Implantation avec marge d'isolement par rapport aux zones à vocation d'habitat actuelle ou future**<br>Pour les constructions, installations ou dépôts, un recul minimum de 10 mètres doit être observé depuis la limite séparative si celle-ci est une limite de zone à vocation d'habitat. | **ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**<br><br>Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :<br><br>**A. Implantation sur limites séparatives**<br>La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives est autorisée.<br><br>**B. Implantation avec marge d'isolement**<br><br>5) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.<br>6) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.<br>7) Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.<br>8) Aucune aire de service destinée notamment au stockage et au stationnement ne peut être construite à moins de 3 mètres des limites séparatives.<br><br>**C. Implantation avec marge d'isolement par rapport aux zones à vocation d'habitat actuelle ou future**<br>Pour les constructions, installations ou dépôts, un recul minimum de 10 mètres doit être observé depuis la limite séparative si celle-ci est une limite de zone à vocation d'habitat.<br><br>**Pour le sous-secteur 1AUEa** : l'implantation des bâtiments ou des installations devra s'effectuer avec une distance d'au moins 5 mètres par rapport à la ou les limites séparatives. |

En effet, cette réduction de distance d'implantation entre les limites séparatives et les constructions et installations s'explique du fait que l'extension de l'entreprise se réalisera sur une parcelle différente. En effet, l'entreprise se trouve actuellement sur la parcelle ZC 469. L'extension de l'activité est, quant à elle, prévue sur les parcelles ZC 2, ZC 3, ZC 4 et une partie de la ZC 1.

Les parcelles AO 361, 364, 367, 304, 308 correspondent à l'emprise d'une servitude de canalisation de la CALL, aucune construction ne pourra être édifiée sur ces dernières car l'accès aux tuyaux doit être assuré. Le retrait d'au moins 5 mètres permettra aux services techniques de la CALL d'accéder sans contraindre à ce réseau de canalisation.



### d. Modification de l'article 10 : hauteur des constructions

L'objectif serait d'avoir pour le secteur 1AUEa une hauteur maximale identique à la zone 1AUE mais d'autoriser pour une partie des constructions et installations une dérogation à cette règle. En effet, la construction de tours réfrigérées est à envisager. Résultat, la hauteur maximale sera de 16 mètres dans la bande des 55 à 75 mètres (par rapport à l'axe de la N 47). Toutefois, à partir des 75 mètres (par rapport à l'axe de la N 47), la hauteur sera limitée à 27 mètres.

| ARTICLE 1AUE 10 avant | ARTICLE 1AUE 10 après |
|---|---|
| **ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**<br><br>La hauteur d'une construction et installation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 16 mètres au faitage. | **ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**<br><br>La hauteur d'une construction et installation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 16 mètres au faitage.<br><br>**Pour le sous-secteur 1AUEa :**<br><br>La hauteur des constructions et installations mesurées à partir du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 16 mètres au faitage dans la bande des 55 à 75 mètres par rapport à l'axe de la route nationale 47.<br><br>La hauteur des constructions et installations mesurées à partir du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 27 mètres au faitage à partir de 75 mètres de l'axe de la route nationale 47. |

La hauteur maximale de 27 mètres faisable à partir des 75 mètres de l'axe de la RN 47 s'explique par la spécificité du métier du froid de l'entreprise. En effet, des tours réfrigérés sont envisagées et le fait d'avoir des bâtiments plus hauts est un avantage pour les bâtiments réfrigérés car le froid monte naturellement. Un système constructif appelé « transstockeur » va être utilisé, il vise à n'utiliser qu'une emprise au sol minimale et assurer un stockage tout en hauteur ; la production et la diffusion froid en est ainsi optimisée, et l'automatisme de gestion du stockage plus efficient.

### e. *Modification de l'article 11 : aspect extérieur des constructions*

Une attention particulière sera également prévue quant à l'aspect extérieur des constructions. Etant donné que le dossier loi Barnier permet de bénéficier d'une distance d'implantation moins importante vis-à-vis de l'axe de la N47, les bâtiments seront plus proches de la route et seront davantage visibles. Des règles garantissant une bonne intégration paysagère ont donc été ajoutées dans le règlement.

| ARTICLE 1AUE 11 avant | ARTICLE 1AUE 11 après |
|---|---|
| **ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS** | **ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS** |
| 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. | 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. |
| 2) Les annexes ou dépendances doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal. | 2) Les annexes ou dépendances doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal. |
| **A) Matériaux** | **A) Matériaux** |
| 1) Pour une même construction, on ne doit utiliser qu'un petit nombre de matériaux. | 1) Pour une même construction, on ne doit utiliser qu'un petit nombre de matériaux. |
| 2) Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Les murs qui ne seraient pas construits avec les matériaux de façade doivent avoir un aspect harmonisé avec ces derniers. | 2) Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Les murs qui ne seraient pas construits avec les matériaux de façade doivent avoir un aspect harmonisé avec ces derniers. |
| **B) Clôtures** | **B) Clôtures** |
| 1) L'édification de clôture est obligatoire. | 1) L'édification de clôture est obligatoire. |
| 2) Leur hauteur maximum est de trois mètres. | 2) Leur hauteur maximum est de trois mètres. |
| 3) Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements d'activité et dépôts, ou des carrefours des voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité. | 3) Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements d'activité et dépôts, ou des carrefours des voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité. |
| 4) Sur les limites séparatives latérales et de fonds de parcelle des lots, les clôtures doivent être constituées :<br>- Soit par une haie végétale,<br>- Soit par un grillage ou un barreaudage (grille à barreau) doublé d'une haie végétale, | 4) Sur les limites séparatives latérales et de fonds de parcelle des lots, les clôtures doivent être constituées :<br>- Soit par une haie végétale,<br>- Soit par un grillage ou un barreaudage (grille à barreau) doublé d'une haie végétale, |
| 5) Les portails doivent être de forme simple et s'harmonier avec les clôtures. | 5) Les portails doivent être de forme simple et s'harmonier avec les clôtures. |

| | |
|---|---|
| C) Façades<br><br>Les façades principales des bâtiments doivent être implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale, en harmonie avec l'alignement des façades des constructions avoisinantes.<br><br>D) Remblais<br><br>Le plancher du rez de chaussée des constructions doit être obligatoirement implanté à une hauteur qui ne peut être supérieure à 0,5 m au-dessus du niveau de la voie ouverte à la circulation générale bordant le lot. Cette disposition n'est pas applicable aux quais de déchargement. | C) Façades<br><br>Les façades principales des bâtiments doivent être implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale, en harmonie avec l'alignement des façades des constructions avoisinantes.<br><br>D) Remblais<br><br>Le plancher du rez de chaussée des constructions doit être obligatoirement implanté à une hauteur qui ne peut être supérieure à 0,5 m au-dessus du niveau de la voie ouverte à la circulation générale bordant le lot. Cette disposition n'est pas applicable aux quais de déchargement.<br><br>**En sus pour le secteur 1AUEa :**<br><br>Toutes les couleurs sont autorisées dans la mesure où elles restent sombres. En revanche, s'il s'agit de teintes naturelles - marrons, beige, gris, noir, vert, rouge-brique - leur usage est libre.<br>Les couleurs vives ainsi que le blanc sont proscrits pour le traitement des façades. Elles sont autorisées pour des éléments ponctuels tels que les menuiseries, enseignes, cages d'escalier extérieures, éléments de décoration,...<br><br>Extension : Toute extension d'un bâtiment déjà existant et déjà implanté devra se faire dans le respect de la volumétrie et des trames constructives du bâtiment initial. Toute extension d'un bâtiment déjà implanté doit se faire dans le respect des matériaux de la construction initiale. |

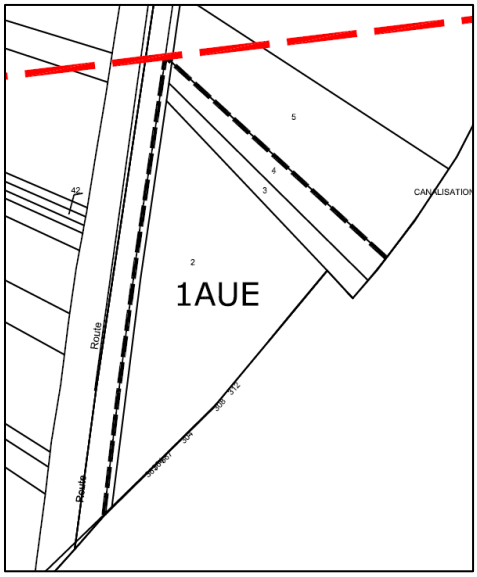
### f. Modification de l'article 13 : espaces libres et plantations

| ARTICLE 1AUE 13 avant | ARTICLE 1AUE 13 après |
|---|---|
| **ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** | **ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** |
| 1) 10 % au moins de la surface de l'unité foncière doit rester perméable | 7) 10 % au moins de la surface de l'unité foncière doit rester perméable |
| 2) Les terrains situés à l'intérieur des marges de reculement définies par application de l'article 6 et non affectés à la circulation ou au stationnement devront être traités en espaces verts sur la totalité de leur linéaire sur voie à l'exception des accès, soit plantation de la marge de reculement, soit par clôtures végétales n'excédant pas 2 mètres de hauteur. | 8) Les terrains situés à l'intérieur des marges de reculement définies par application de l'article 6 et non affectés à la circulation ou au stationnement devront être traités en espaces verts sur la totalité de leur linéaire sur voie à l'exception des accès, soit plantation de la marge de reculement, soit par clôtures végétales n'excédant pas 2 mètres de hauteur. |
| 3) Il est obligatoire de planter un arbre par tranche de 200 m² de surface de stationnement découverte. Les plantations devront être uniformément réparties. | 9) Il est obligatoire de planter un arbre par tranche de 200 m² de surface de stationnement découverte. Les plantations devront être uniformément réparties. |
| 4) Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière. | 10) Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière. |
| 5) Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou intégrés par un aménagement permettant l'isolement visuel. | 11) Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou intégrés par un aménagement permettant l'isolement visuel. |
| 6) Les essences régionales à feuillage persistant sont imposées. | 12) Les essences régionales à feuillage persistant sont imposées. |
| | **En sus pour le secteur 1AUEa :**<br>La marge de recul de 55 mètres depuis l'axe central de la RN47 devra être plantée au moyen d'une bande paysagère composée d'arbustes, de bosquets, d'espaces enherbés et d'arbres sur une largeur minimum de 8 mètres depuis la limite de zone. Le reste de la zone de recul pourra être investie par des espaces de stationnement perméables et paysagers. |

## 3. *Modification du zonage*

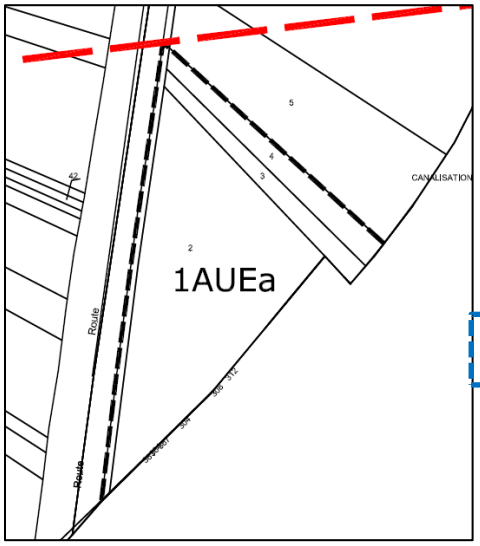
La modification du zonage consiste à la création d'un sous-secteur à la zone 1AUE : il s'agira du secteur : 1AUEa.

### Zonage avant modification




| | |
|---|---|
| U | Zone mixte centrale, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces et d'équipements publics. |
| UB | Zone urbaine mixte de moindre densité |
| Uj | Secteur de la zone urbaine destiné au fond de jardins |
| UE | Zone urbaine réservée aux activités économiques |
| UH | Zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif |
| UH1 | Zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif liés à l'aérodrome |
| UH2 | Zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif liés au parc des Cytises |
| 1AUE | Zone d'urbanisation à court terme pouvant accueillir des activités économiques |
| A | Zone à vocation exclusivement agricole |
| Ap | Secteur de la zone agricole protégeant le paysage |
| N | Zone naturelle |

### Zonage après modification




| | |
|---|---|
| U | Zone mixte centrale, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces et d'équipements publics. |
| UB | Zone urbaine mixte de moindre densité |
| Uj | Secteur de la zone urbaine destiné au fond de jardins |
| UE | Zone urbaine réservée aux activités économiques |
| UH | Zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif |
| UH1 | Zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif liés à l'aérodrome |
| UH2 | Zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif liés au parc des Cytises |
| 1AUE | Zone d'urbanisation à court terme pouvant accueillir des activités économiques |
| 1AUEa | Secteur d'urbanisation à court terme pouvant accueillir des activités économiques excentré du tissu urbain de la commune. |
| A | Zone à vocation exclusivement agricole |
| Ap | Secteur de la zone agricole protégeant le paysage |
| N | Zone naturelle |

### 4. *Les justifications économiques*

L'entreprise PCB est spécialisée dans le secteur d'activité de l'entreposage et stockage frigorifique avec pour matière première la barde du cochon.

L'extension de ces bâtiments est bénéfique pour le territoire et engendrerait des avantages non négligeables, notamment :

- La création d'environ 15 emplois supplémentaires.
- La création d'un centre de formation.

## VI. Justification au regard du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La révision allégée envisagée du PLU n'entraine pas d'atteinte à l'économie générale du plan, puisqu'il s'agit de créer un sous-secteur à une zone dédiée à l'activité économique. La création de ce sous-secteur permettra d'ajuster quelques dispositions du règlement pour permettre l'extension de l'entreprise qui était prévue initialement dans le PLU.

L'atteinte à l'économie générale du plan est une notion qui a été définie comme telle : « *un plan d'occupation des sols est un parti d'urbanisme, c'est-à-dire un ensemble de choix d'urbanisme qui ont leur cohérence. Il faut bien voir que les différents choix à faire pour l'élaboration d'un plan d'occupation des sols n'ont pas tous la même importance, et même, en réalité, des choix importants, il n'y en a qu'un nombre limité. Dans ces conditions, lorsqu'est remis en cause une des options d'urbanisme et que cette remise en cause a une incidence, même limitée, sur l'ensemble du plan, on peut dire qu'il y a modification de l'économie générale du plan* ». [1]

Les notions d'atteinte à l'économie générale du plan et d'atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables sont similaires. D'ailleurs, le juge administratif continue d'employer cette notion[2]. L'idée est de ne pas contrarier le «parti d'urbanisme» pris lors de l'élaboration du PLU.

L'atteinte à l'économie générale du plan peut être définie comme la remise en cause d'une option fondamentale du parti d'urbanisme ayant une incidence sur la vision d'ensemble qu'effectue le plan. Pour déterminer cette atteinte, la jurisprudence retenait deux principaux critères : l'importance de la zone touchée par rapport à l'ensemble du territoire couvert par le plan d'occupation des sols et l'importance et la nature des modifications introduites dans cette zone. Par exemple, le changement d'affectation de certains secteurs, avec redéfinition d'une zone d'aménagement concerté et la création de deux nouvelles ZAC est considéré comme une atteinte à l'économie générale du plan[3]. De même, une modification susceptible d'entraver l'activité agricole de la commune[4] ou permettant l'implantation d'un supermarché[5] est considérée comme telle.

[1] Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions sur CE 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix.
[2] CAA Paris 8 novembre 2007 Association syndicale du Front-de-Seine.
[3] CE, 20 novembre 1987, Commune de Moissy-Cramayel.
[4] CE 2 décembre 1991 Commune La chaussée-Tirancourt.
[5] CE 6 février 1998 Falcy.

En revanche, une légère modification des hauteurs avec maintien du coefficient d'occupation des sols[6] ou encore « *diverses altérations ne constituant, ni par chacune d'elles, ni dans leur ensemble, une modification du caractère de la commune* »[7] ne constituent pas une atteinte à l'économie générale du plan ou du PADD.

En l'espèce, la révision allégée prévue n'impacte pas l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables.

## VII. La prise en compte de l'environnement

L'article L.104-3 du code de l'Urbanisme énonce les documents soumis à évaluation environnementale. Ici, la commune n'est pas concernée par une évaluation environnementale systématique.

Cependant, depuis une décision du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017, toutes les procédures d'évolution des documents d'urbanisme, sont soumises à la rédaction d'un formulaire cas par cas à transmettre à la DREAL. La prise en compte de l'environnement sera donc développée dans ce dossier.

[6] CE 24 janvier 1994, Commune Lège-Cap-Ferret.
[7] CAA Lyon, 1ère chambre ,5 février 2002, société Grispy Apple's.