

Modification PLU

Commune de
Sainte-Catherine de Fierbois

Sommaire

1. Introduction	2
2.1. Modification de la zone UC	3
2.2. Conséquence de la modification sur le règlement de la zone UC	5
2.3. Éléments graphiques de la zone UC avant modification	12
2.4. Éléments graphiques de la zone UC après modification	13
3. Changement de zonage de la parcelle AB 512	14
4.1. Modification de l'OAP	15
4.2. L'OAP suite à la modification	17
4.3. Photo de référence	20
5. Suppression de l'emplacement réservé n°4	21

1. Introduction

La commune de Sainte-Catherine-de-Fierbois appartient à la communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre dans le département de l'Indre et Loire (37). Le PLU actuel a été approuvé le 13 septembre 2005 avec une modification n°1 approuvée le 23 avril 2012, une révision simplifiée approuvée le 23 avril 2012, une modification simplifiée approuvée le 22 mai 2015 ainsi qu'une modification simplifiée n°2 le 20 mai 2019. La commune a intégré le territoire du SCOT Tourangelle en 2017. Sachant que le SCOT Tourangelle a été approuvé le 27 septembre 2013, la commune n'a pas d'obligation à mettre en compatibilité son PLU avec les objectifs du SCOT dans lequel elle n'apparaît pas. Ce sera le cas lors de l'approbation de la révision du SCOT qui est en cours.

Toutefois, la commune doit répondre aux attentes de son PADD (Projet d'aménagement et de Développement Durable) et aux objectifs du SRADDET.

La commune engage la modification n°2 du PLU approuvé le 13 septembre 2005. La délibération a été prise par le conseil municipal le 02 mai 2022.

Elle comprend une modification du règlement du zonage UC du PLU actuel ainsi qu'une modification de l'OAP Vigne des Bodins. De plus, un emplacement réservé sera supprimé et une modification de zonage concernant le passage de la parcelle AB 512 de la zone UB en zone UC.

La modification augmente les zones agricoles, naturelles ou forestières. Il s'agit d'une Zone UC déjà zonée pour les zones artisanales ainsi qu'une OAP situé sur un zonage en 1AU, soit à urbaniser.

Le projet sera notifié aux personnes publiques associées, avant l'ouverture de la mise à disposition du public.

En l'absence de SCOT, le PLU est soumis à la règle de l'urbanisation limitée. Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un PLU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme. Il peut être dérogé à ces interdictions, sous conditions, avec l'accord du préfet, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

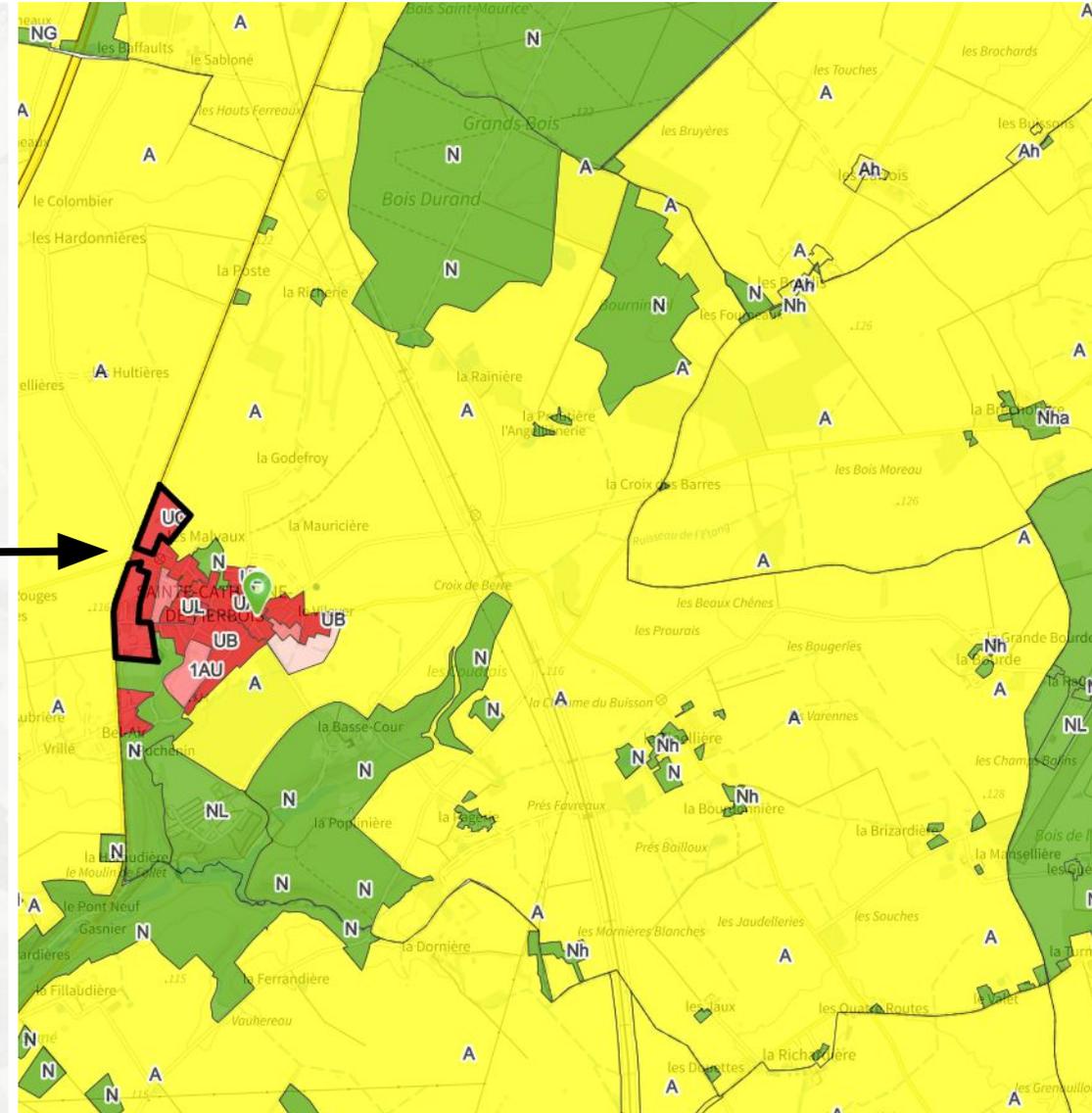
2.1. Modification du règlement UC

Afin de pouvoir modifier le règlement, la modification doit être justifiée et ne doit pas contredire le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

"La modification du règlement de la zone UC du PLU communal est nécessaire pour la conduite du futur projet d'extension de la zone d'activités des Malvaux. Les articles 3,6,7,9,11 et 13 du règlement contraignent fortement l'objectif du PADD. En effet, ce dernier a comme troisième objectif de conforter le dynamisme économique. Pour cela, il est indiqué en objectifs de la partie 3 du PADD "Conforter le pôle d'emploi des zones artisanales de Sainte Catherine de Fierbois et dégager de la richesse pour la commune lui permettant de financer sa politique de développement". Afin de répondre aux objectifs, le règlement doit être modifié. Le règlement doit être assoupli et moins contraignant dans l'implantation et l'espace bâti. L'impact de cette modification aura lieu sur toutes les zones UC et non seulement la zone d'activités des Malvaux.

De plus, le projet de loi n°LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets et plus particulièrement son chapitre III "Lutter contre l'artificialisation des sols en adoptant les règles d'urbanisme". Il est incité fortement à densifier pour éviter l'artificialisation des sols. Or ce projet se trouvant dans une dents creuse avec un règlement contraignant ne permet pas de répondre aux futurs objectifs de la loi. Ainsi, en modifiant certains articles, les futurs acquéreurs auront la possibilité de densifier cette zone afin de ne pas artificialiser davantage par la suite. "

2.1. Modification du règlement UC



 Zone UC

2.2. Conséquence de la modification sur le règlement de la zone UC

Article 2 avant la modification:

ARTICLE 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, sont autorisées

- *Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités. Dans ce cas, les habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité, à raison d'une unité par entreprise.*
- *Les annexes liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité.*
- *Les constructions à usage d'activité économiques (artisanales, commerciales, tertiaires).*
- *Les extensions de toutes les constructions existantes.*
- *Les constructions à usage de bureaux ou services.*
- *Les constructions à usage hôtelier et de restauration.*
- *Les aires de stockage ou entrepôts à l'extérieur sous réserve des prescriptions de l'article 11.*
- *Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.*

Article 2 après la modification:

ARTICLE 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

*Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, sont autorisées. **Les constructions devront être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus***

- *Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités. Dans ce cas, les habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité, à raison d'une unité par entreprise.*
- *Les annexes liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité.*
- *Les constructions à usage d'activité économiques (artisanales, commerciales, tertiaires).*
- *Les extensions de toutes les constructions existantes.*
- *Les constructions à usage de bureaux ou services.*
- *Les constructions à usage hôtelier et de restauration.*
- *Les aires de stockage ou entrepôts à l'extérieur sous réserve des prescriptions de l'article 11.*
- *Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.*

2.2. Conséquence de la modification sur le règlement de la zone UC

Article 3.2 avant la modification:

2 - VOIRIE

Expression de la règle :

- *Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :*
 - *à l'importance et à la destination des constructions projetées,*
 - *aux besoins de circulation du secteur,*
 - *aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie*
- *La largeur d'emprise de la voie doit être de 8 m au minimum.*
- *Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.*

Article 3.2 après modification:

2 - VOIRIE

Expression de la règle :

- *Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :*
 - *à l'importance et à la destination des constructions projetées,*
 - *aux besoins de circulation du secteur,*
 - *aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie*
- ***La largeur d'emprise de la voie doit être de 6 m au maximum.***
- *Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.*

2.2. Conséquence de la modification sur le règlement de la zone UC

Article 6 avant la modification:

Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de
 - 35m de l'emprise de la route nationale,
 - 5 m de l'emprise des autres voies.

Exceptions pour

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

Article 6 après la modification:

Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de
 - 35m de l'emprise de la route nationale

Exceptions pour

- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

2.2. Conséquence de la modification sur le règlement de la zone UC

Article 7 avant la modification:

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 10 mètres de toute limite séparative contiguë à une zone d'habitat et à une distance de 5 mètres de toute autre limite.

Article 7 après la modification:

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres de toute limite séparative contigüe à une zone d'habitat et devra comporter une rupture végétalisée afin de ne pas impacter la vue. Pour toute autre limite, la construction pourra être à l'alignement ou en retrait.

2.2. Conséquence de la modification sur le règlement de la zone UC

Article 9 avant la modification:

Article 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie totale de l'unité foncière à la date d'approbation du présent règlement.

Article 9 après la modification:

Article 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 75% de la superficie totale de l'unité foncière à la date d'approbation du présent règlement.

2.2. Conséquence de la modification sur le règlement de la zone UC

Article 11 avant la modification:

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR

- *En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.*
- *Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.*
- *Une architecture contemporaine peut être admise sous réserve d'une parfaite insertion dans le paysage.*
- *Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement et de stockage afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain et naturel.*
- *Les aires de stockage ou entrepôts à l'extérieur seront traitées par un système d'écran végétal ou minéral, de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.*
- *Les ouvertures de services ou les quais de déchargement seront interdits en façade sur la RN 10.*
- *Les stations gaz doivent obligatoirement être enterrées.*

Article 11 après la modification:

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR

- *En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.*
- *Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.*
- *Une architecture contemporaine peut être admise sous réserve d'une parfaite insertion dans le paysage.*
- *Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement et de stockage afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain et naturel.*
- *Les aires de stockage ou entrepôts à l'extérieur seront traitées par un système d'écran végétal ou minéral, de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.*
- **Allez dans le sens de l'architecture des bâtiments vis à vis de l'espace public mais ne pas interdire les ouvertures.**
- *Les stations gaz doivent obligatoirement être enterrées.*

2.2. Conséquence de la modification sur le règlement de la zone UC

Article 13 avant la modification:

Article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

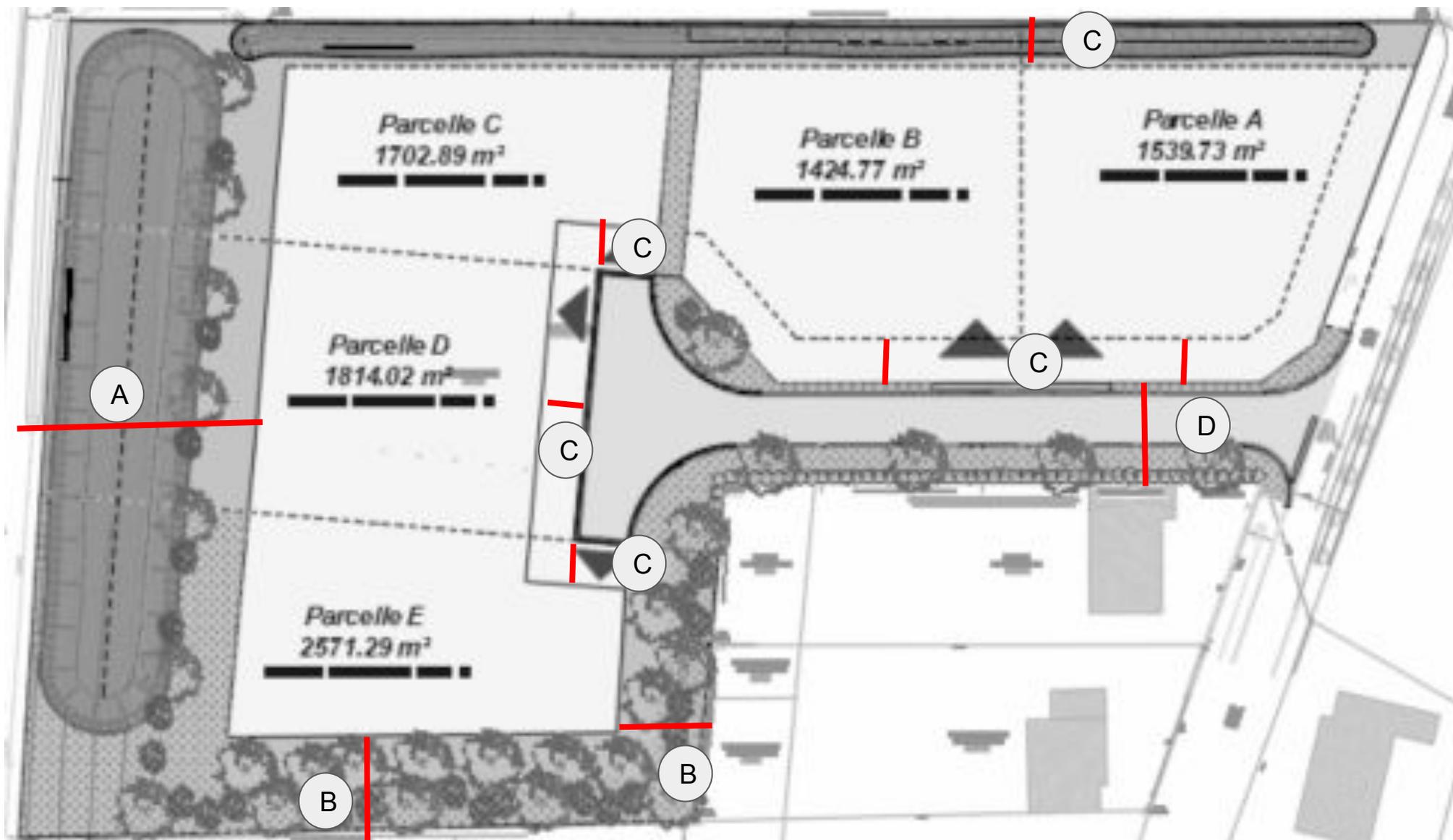
- Les plantations existantes seront conservées. Chaque sujet abattu sera replanté.
- Tous les espaces qui ne sont pas construits, y compris les parkings, devront faire l'objet d'un accompagnement paysager plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou d'engazonnement.
- Les marges de recul des articles 6 et 7 du présent règlement doivent être aménagées en espace vert. Toute utilisation des marges de recul à des fins de stockage, de parking ou de présentation commerciale est interdite.
- Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales.

Article 13 après la modification:

Article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

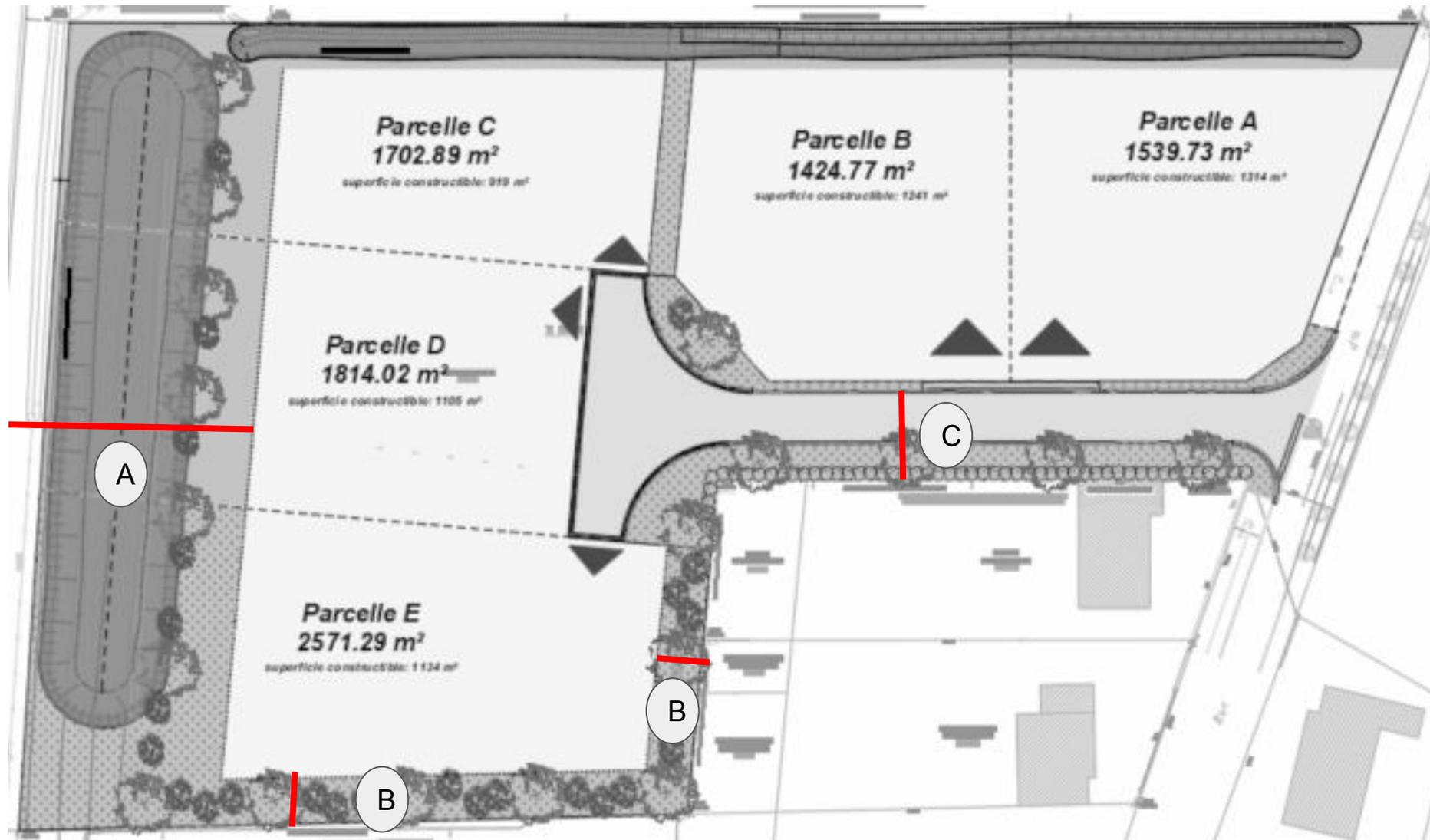
- Les plantations existantes seront conservées. *Chaque sujet abattu sera replanté par une essence locale et variée, adaptée au changement climatique.*
- Tous les espaces qui ne sont pas construits, y compris les parkings, devront faire l'objet d'un accompagnement paysager plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou d'engazonnement.
- *Les marges de recul des articles 6 et 7 du présent règlement doivent être aménagées en espace vert ou être réalisées avec des matériaux perméables selon les contraintes d'aménagement de la parcelle tout en respectant la rupture végétalisée (Cf. article 7)*
Seule la marge de recul concernant la bande de retrait de 35 mètres peut faire l'objet d'aménagement non-perméable. (stationnement)
- Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales.

2.3. Éléments graphiques de la zone UC avant modification



- A. Limite de 35 mètres par rapport à la route nationale (nationale lors du précédent PLU)
- B. Limite de 10 mètres par rapport aux emprises
- C. Limite de 5 mètres par rapport aux emprises des voies publiques
- D. Limite minimum de 8 mètres d'emprise de la voirie

2.4 Éléments graphiques de la zone UC après modification



- A. Limite de 35 mètres par rapport à la route départementale
- B. Limite de 5 mètres par rapport à une zone d'habitat
- C. Limite maximum de 6 mètres d'emprise de voirie

3. Modification de zonage concernant la parcelle AB 512

La parcelle AB 512 actuellement en zonage UB ne permet pas la conception du permis d'aménager de la zone des Malvaux. Pour cette raison, la parcelle doit intégrer le zonage UC permettant la validation du permis d'aménager. Actuellement, aucune construction ne figure sur la parcelle.

Zonage avant modification:

Zonage après modification:



Zone UB



Zone UC



Permis d'aménager



Parcelle AB 512

4.1. Modification de l'OAP Vigne des Bodins

La commune de Sainte-Catherine-de-Fierbois avait comme projet lors de l'élaboration du PLU en 2005, une OAP Vigne des Bodins qui consistait à l'aménagement dense d'un bâti sur une surface de 4 hectares. Suite à la modification, la commune veut l'esprit d'un habitat dense avec une liaison douce vers le centre et en liant avec les zones d'habitats environnants. Le projet n'a pas pu voir le jour avant aujourd'hui suite à l'insuffisance de la station d'épuration de l'époque ainsi que par le fait de la non maîtrise foncière de la commune sur le projet. La station d'épuration actuelle a une capacité de 650 équivalent habitant et seulement 50% de sa capacité est utilisée aujourd'hui, le projet peut donc aboutir.

Aujourd'hui, avec un objectif de densification et de limitation du foncier agricole, naturel et forestier, la commune souhaite modifier cette OAP pour répondre à ces nouveaux enjeux et pour créer rapidement de nouveaux logements qui permettront d'accueillir de nouvelles familles et préserver si possible les quatre classes de l'école publique.

En effet, les élus ont travaillé depuis plusieurs années dans cet objectif de limiter l'artificialisation des sols en diminuant le nombre de logements vacants ainsi qu'en aménageant les dents creuses au sein du tissu urbain.

L'OAP est modifié sur trois points :

- l'unité foncière de l'OAP est diminuée d'un tiers en libérant la partie sud (parcelle ZC 0037 et OB 0160)
- un espace boisé classé est supprimé au milieu des phases 1 et 2 car celui-ci est une friche de verger et une prairie. Il présente un intérêt écologique et patrimonial limité
- les accès sont modifiés pour intégrer davantage les mobilités douces dans le projet

Plan de situation actuel de l'OAP

Plan de situation



4.1. Modification de l'OAP Vigne des Bodins

OAP actuelle Vigne des Bodins.

les principes d'aménagement



Photo n°3



Photo n°4



Le développement de la trame bâtie a été pensé en vue de préserver les points de vue sur le clocher de l'église en direction du nord-est et sur le manoir du XX^{ème} situé rue Boucicault vers le nord-ouest.

Ainsi, l'impasse des Bodins sera prolongée vers le sud afin de desservir l'ensemble de la zone. Sur cette future voie, depuis le sud, la vue sur le clocher sera préservée, et représentera un repère visuel pour tous.

La partie nord-ouest du secteur ne sera pas construite, elle sera paysagée, de façon à renforcer le contour boisé de la zone, et à valoriser la vue sur le manoir.

La desserte des îlots bâtis sera organisée autour d'espaces de rencontre, sobrement aménagés, et plantés. L'organisation de ces espaces et le choix des matériaux seront simples. Les plantations à réaliser seront d'essences locales. La place du piéton prédominera sur la voiture.

Les futures constructions feront l'objet d'un principe d'alignement aux voies et emprises publiques, assurant ainsi le développement d'une trame bâtie dense.

Les liaisons douces parcourront la zone d'est en ouest, du nord vers le sud, permettant de joindre aisément le centre-bourg par les rues du Lavoisier et du Stade. L'allée des Lisses lie le stade et les espaces de loisirs de la commune.

Au point le plus bas de la zone, un bassin de rétention paysagé pourra être créé.

4.2. L'OAP suite à la modification



 Emprise de l'OAP

Le secteur de la Vigne des Bodins se situe au sud du centre-bourg. Il est bordé à l'ouest par la rue des Perruches et à l'est par la rue du Lavoir.

Les principes d'aménagement retenus assurent le développement d'une trame bâtie homogène, relativement dense, et permettent la pratique des modes de déplacements doux en liaison avec les zones d'habitat environnantes.

Le paysage est ouvert en direction du cœur du bourg, afin de préserver notamment des cônes de vue sur le clocher de l'église. Deux espaces boisés serviront également d'ouvrages de gestion des eaux pluviales. Le deuxième objectif de ces espaces est de créer un lieu commun qui suscite l'appropriation et donc du lien social.

La desserte des îlots bâtis sera organisée autour d'espaces de rencontre, sobrement aménagés, et plantés. L'organisation de ces espaces et le choix des matériaux seront simples. Les plantations à réaliser seront d'essences locales et variées.

La place du piéton prédominera sur la voiture. Les futures constructions feront l'objet d'un principe de recul aux voies et emprises publiques, assurant ainsi le développement d'une trame verte dense. L'objectif est d'arborer les devants à des fins d'ombrage et de fraîcheur. Les liaisons douces parcourront la zone d'est en ouest et du nord vers le sud, permettant de joindre aisément le centre-bourg par les rues du Lavoir et du Stade. L'allée des Lisses relie le stade et les espaces de loisirs de la commune. Des places de stationnement devront être aménagées sur les voies publiques de façon à empêcher des vitesses excessives de la part des automobilistes (chicane).

4.2. L'OAP suite à la modification



	Eglise		Périmètre initial de l'OAP
	Ecole		Espace boisé
	Cheminement piéton		Principe de voirie de desserte du site
	Perspectives vers l'église		Réseaux d'eaux usées

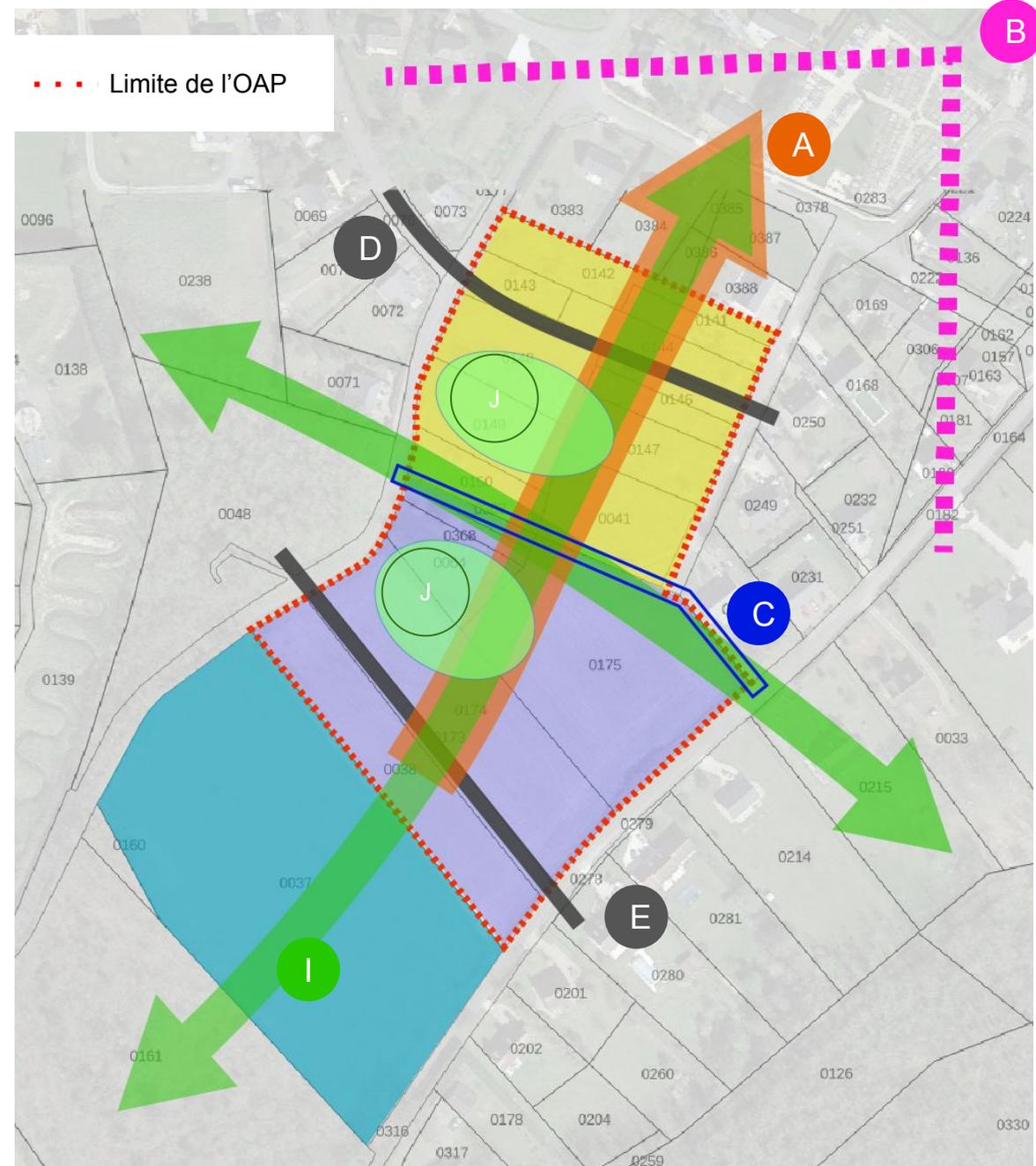
Enjeux:

- A. Favoriser le déplacement doux des nouveaux habitants
- B. Préserver des cônes de vues vers l'église, répartis sur l'ensemble du site
- C. Prendre en compte le réseau d'eaux usées existant
- D. Assurer la continuité de la rue des Lisses dans le projet
- E. Assurer le raccordement du site à la rue des Perruches et à la rue du Lavoir
- F. Créer des parcelles en concordance avec les parcelles historiques du bourg
- G. Assurer une mixité sociale et intergénérationnelle au sein du projet
- H. Accueillir un nombre suffisant de ménages pour maintenir les services, les commerces et conserver les quatre classes de l'école
- I. S'appuyer sur les services écosystémiques forestiers pour limiter les îlots de chaleur
- J. Allier appropriation de l'espace public et gestion des eaux pluviales

4.2. L'OAP suite à la modification

Traduction en OAP

- A. Connecter le futur espace de vie au coeur du bourg via une voie douce
- B. Prévoir un axe traversant qui conserve un cône de vue vers l'église
- C. Prévoir un espace public sur la canalisation d'eaux usées
- D. Assurer la continuité de l'allée des Lisses dans le projet, en venant se raccorder sur l'impasse des Bodins
- E. Créer un axe Est/ouest afin de relier au moins deux rues existantes (rue des Perruches, Impasse des Bodins, rue du lavoir). Cet élément est un principe d'aménagement de voirie, sa position n'est pas figée.
- F. Prévoir des parcelles plus longues que larges. Ce principe peut s'adapter selon les contraintes techniques de l'aménagement
- G. Prévoir un minimum de 10% de logements sociaux et/ou seniors intégrés dans l'espace de vie
- H. Prévoir 45 logements minimum sur les deux phases en accord avec le SCOT Agglo Tours
- I. Créer une extension de la trame verte, de la forêt vers le bourg, au sein du projet
- J. Créer des espaces verts multifonctionnels qui puissent à la fois servir d'ouvrages de gestion des eaux pluviales et de lieux appropriables par la population



4.3. Photos de références

L'ambiance souhaitée dans le projet d'OAP est d'avoir un quartier d'habitations intergénérationnel où la place de la voiture est vraiment minimaliste. La voirie est au minimum ainsi que des aménagements paysagers seront pris en compte pour limiter la vitesse des véhicules motorisés.

Une connexion avec le reste de la commune aura une place importante pour que les nouveaux habitants ne soient pas mis à l'écart du bourg. La place de la végétation sera au cœur du projet afin que celle-ci soit en cohérence avec les éléments boisés qui l'entourent. Un quartier paisible où il fait bon vivre, en cohérence avec le cadre de vie de la commune.



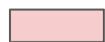
5. Suppression de l'emplacement réservé n°4

L'emplacement réservé n°4 de Sainte-Catherine-de-Fierbois avait pour objectif la création d'un parking. Or, le parking récemment aménagé n'a pas nécessité l'acquisition de toutes les parcelles comprises dans l'emprise de l'emplacement réservé et la destruction des bâtiments présents. A l'origine, les parcelles AB 209 et 212 contenaient des habitations. Dans leur projet, la commune n'a détruit que le bâtiment situé sur la parcelle AB 209 pour la création du parking (voir photo). La suppression de cet emplacement réservé permettrait au propriétaire de la parcelle d'aboutir à un projet de réhabilitation de la maison sur la parcelle AB 212.

Avant création du parking



Source: Google maps, juin 2015

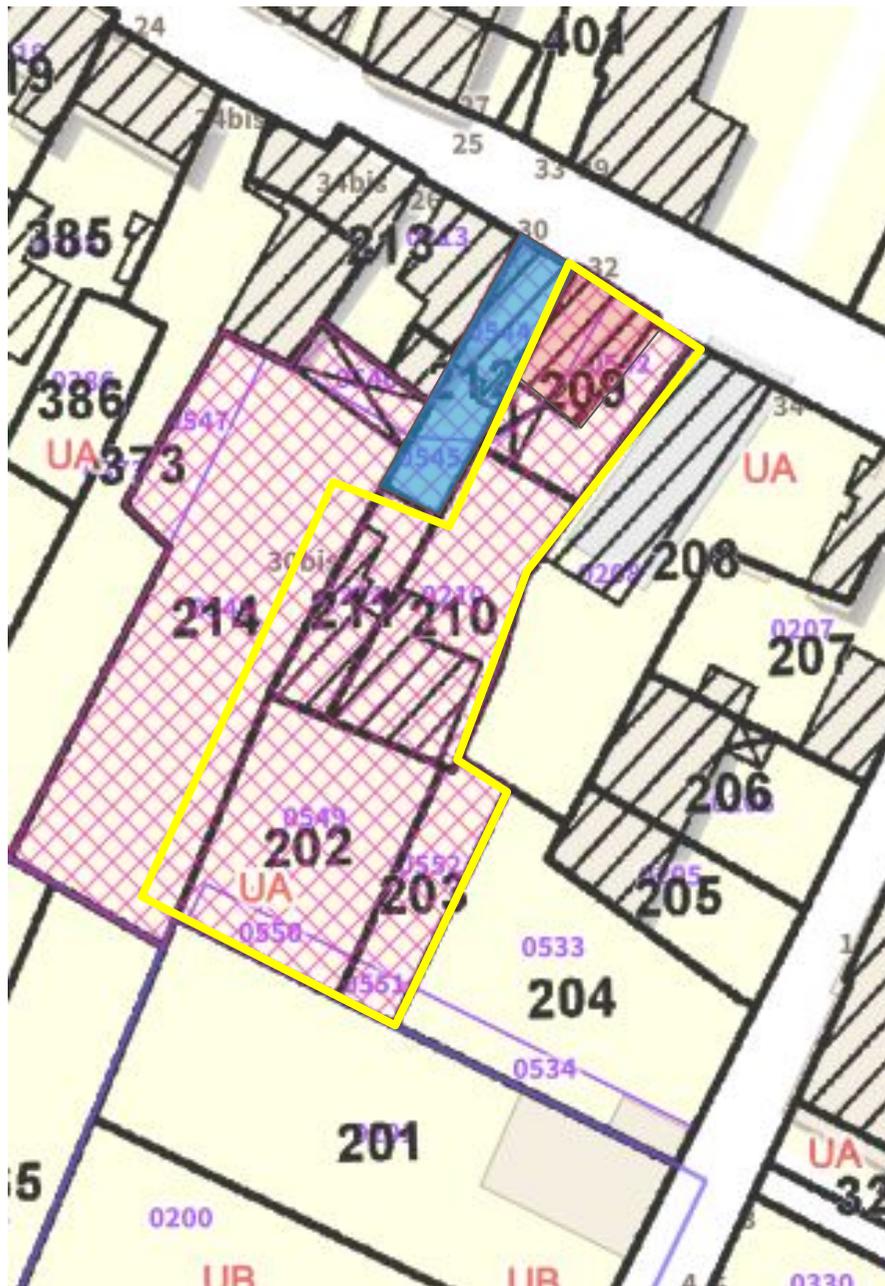
 Parcelle AB 509

 Parcelle AB 512

Après création du parking



5. Suppression de l'emplacement réservé n°4



- Parcelle AB 509
- Parcelle AB 512
- Emplacement réservé n°4
- Parking



AGENCE SCALE
49 rue du pont de la Ville
85500 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com

Article 2,3 et 6

Articles	Règle actuelle	Règle modifié	Justification
Article 2	Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, sont autorisées.	Ajouter "Les constructions devront être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus"	
Article 3.2	La largeur d'emprise de la voie doit être de 8 m au minimum.	La largeur d'emprise de la voie doit être de 6 mètres maximum	6 mètres de largeur d'emprise pour une voie correspond toujours aux attentes du SDIS. Cela offre un gain d'espace et réduit la consommation de voirie.
Article 6	Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de : 35 m de l'emprise de la route nationale, 5 m de l'emprise des autres voies.	Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de : 35 m de l'emprise de la route nationale (5 m de l'emprise des autres voies)	Afin de densifier un maximum, supprimer un retrait obligatoire par rapport à l'emprise des autres voies permet à l'entreprise de s'implanter à l'alignement des voies ou avec un retrait.

Article 7 et 9

Articles	Règle actuelle	Règle modifié	Justification
Article 11	Les ouvertures de services ou les quais de déchargement seront interdits en façade sur la RN 10.	Les ouvertures de services ou les quais de déchargement seront interdits en façade sur la RN 10. Allez dans le sens de l'architecture des bâtiments vis à vis de l'espace public mais ne pas interdire les ouvertures	En attente de l'ABF.
Article 13	Les plantations existantes seront conservées. Chaque sujet abattu sera replanté.	Chaque sujet abattu sera replanté par une essence locale et variée, adaptée au changement climatique	L'objectif est de s'adapter au changement climatique, de créer des zones d'ombrages. Notifier des essences variées, permet de contenir les maladies des plantes: si une maladie touche une essence, les autres en seront peu ou pas affectées.
Article 13	Les marges de recul des articles 6 et 7 du présent règlement doivent être aménagées en espace vert. Toute utilisation des marges de recul à des fins de stockage, de parking ou de présentation commerciale est interdite.	(Les marges de recul des articles 6 et 7 du présent règlement doivent être aménagées en espace vert ou être réalisées avec des matériaux perméables selon les contraintes d'aménagement de la parcelle tout en respectant la rupture végétalisée (Cf. article 7) Seule la marge de recul concernant la bande de retrait de 35 mètres pour faire l'objet d'aménagement non perméable. (stationnement) Toute utilisation des marges de recul à des fins de stockage, de parking ou de présentation commerciale est interdite.	La règle à pour objectif de préserver les marges de reculs (si cette dernière n'est pas utilisée en stationnement, stockage).

Article 7 et 9

Articles	Règle actuelle	Règle modifié	Justification
Article 7	Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 10 mètres de toute limite séparative contiguë à une zone d'habitat et à une distance de 5 mètres de toute autre limite.	Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres de toute limite séparative contiguë à une zone d'habitat et devra comporter une rupture végétalisée afin de ne pas impacter la vue. Pour toute autre limite, la construction pourra être à l'alignement ou en retrait.	Diminuer les bandes de retrait permet d'augmenter la superficie disponible pour le bâtiment et permet ainsi de mieux répondre aux besoins des futur(e)s entreprises/artisans. Des arbres devront être plantés afin d'éviter toute gêne visuelle pour les zones d'habitations.
Article 9	L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie totale de l'unité foncière à la date d'approbation du présent règlement.	L'emprise au sol des constructions est limitée à 75% de la superficie totale de l'unité foncière à la date d'approbation du présent règlement.	L'objectif actuel est de densifier un maximum afin de limiter voire d'empêcher l'étalement urbain. Or, la règle actuelle est contradictoire avec ce qui est demandé. L'emprise au sol doit être augmentée pour permettre l'implantation de bâtiments plus grands, sans que les entreprises n'aient à acquérir de nouvelles parcelles. De plus, la commune percevant la CFE, plus la superficie d'un bâtiment est grande, plus l'entreprise occupante participe aux besoins économiques de la commune.

Autre modification du règlement

Article	Règle actuelle	Règle modifiée	Justification
Parcelle AB 512	Parcelle en zone UB	La parcelle AB 512 doit être classée en zone UC	En modifiant le zonage de la parcelle, le projet sera réalisable sur la parcelle AB 512