

# **MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE RECY**

## **NOTICE DE PRESENTATION**





---

## SOMMAIRE

---

<b>I. RAPPEL DE LA PROCÉDURE.....</b>	<b>p.3</b>
<b>II. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....</b>	<b>p.4</b>
<b>III. RECEVABILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....</b>	<b>p.7</b>
<b>IV. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....</b>	<b>p.7</b>
<b>V. ANNEXES.....</b>	<b>p.8</b>



---

## I RAPPEL DE LA PROCEDURE

---

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Recy a été approuvé par délibération du conseil municipal le 20 mai 2014 et a fait l'objet de trois modifications depuis, les 5 avril 2016, 13 mars 2017 et 3 février 2020.

Cette nouvelle modification, effectuée selon une procédure simplifiée, a pour objectif :

- d'adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la zone artisanale étant donné que l'évolution de la demande a conduit à revoir sa conception (suppression des secteurs réservés à l'habitat...),
- de préciser la rédaction du règlement de la zone U4 en matière de gestion des eaux pluviales dans la partie nord-est du parc industriel tout en augmentant le coefficient d'emprise au sol au regard de la taille réduite des terrains restant disponibles,
- de faire évoluer le règlement de la zone IAU4 en ce qui concerne la zone artisanale et son extension afin de donner plus de souplesse aux implantations d'activités et de valoriser ainsi au mieux le foncier à destination économique tout en maîtrisant les caractéristiques des constructions destinées à l'habitation,
- d'exclure les abris de jardins du champ d'application de l'article 7, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, dans les zones U1, U2 et IAU2 du fait du peu d'impact de ces constructions sur les fonds voisins.

**L'article L.153-36 du code de l'urbanisme définit le champ de la modification de la façon suivante :**

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31<sup>1</sup>, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

**Les articles L.153-37 et L.153-40 du code de l'urbanisme apportent quant à eux des précisions sur la procédure :**

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9<sup>2</sup>.*

**L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise les cas où la procédure de modification doit faire l'objet d'une enquête publique :**

---

**<sup>1</sup> Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune envisage :**

- 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.
- [4° et 5° concernant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU et le cas d'une OAP valant création de ZAC]

**<sup>2</sup> En l'occurrence, dans le cas présent :**

Les services de l'Etat, le Conseil régional, le Conseil départemental, la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne (autorité organisatrice des transports et EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat), la Chambre de commerce et d'industrie, la Chambre de métiers, la Chambre d'agriculture, le PETR du Pays de Châlons-en-Champagne (chargé du schéma de cohérence territoriale).

*Le projet de modification est soumis à enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il 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 ;*
- 4° [disposition concernant les PLUi tenant lieu de PLH].*

**L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise les cas où la procédure de modification peut faire l'objet d'une procédure simplifiée :**

*La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.*

**L'article L.153-47 du code de l'urbanisme apporte quant à lui des précisions sur la procédure :**

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.*

---

## **II OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

---

Outre la modification de l'OAP relative à la zone artisanale, la présente procédure a également pour objet la modification de certains articles du règlement des zones U4 et IAU4, l'une et l'autre étant destinées aux activités économiques, ainsi que l'exclusion des abris de jardins du champ d'application de l'article 7, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans les zones U1, U2 et IAU2.

Les évolutions sont les suivantes :

### **Orientation d'Aménagement et de Programmation « Zone artisanale »** (voir annexe 1 page 9)

Le texte de l'OAP a été actualisé pour tenir compte de l'aménagement de la première phase de l'opération et de sa commercialisation, notamment le long de la voie Chanteraine. Il a également été mis en cohérence avec les changements apportés au règlement de la zone IAU4 qui sont décrits ci-après.

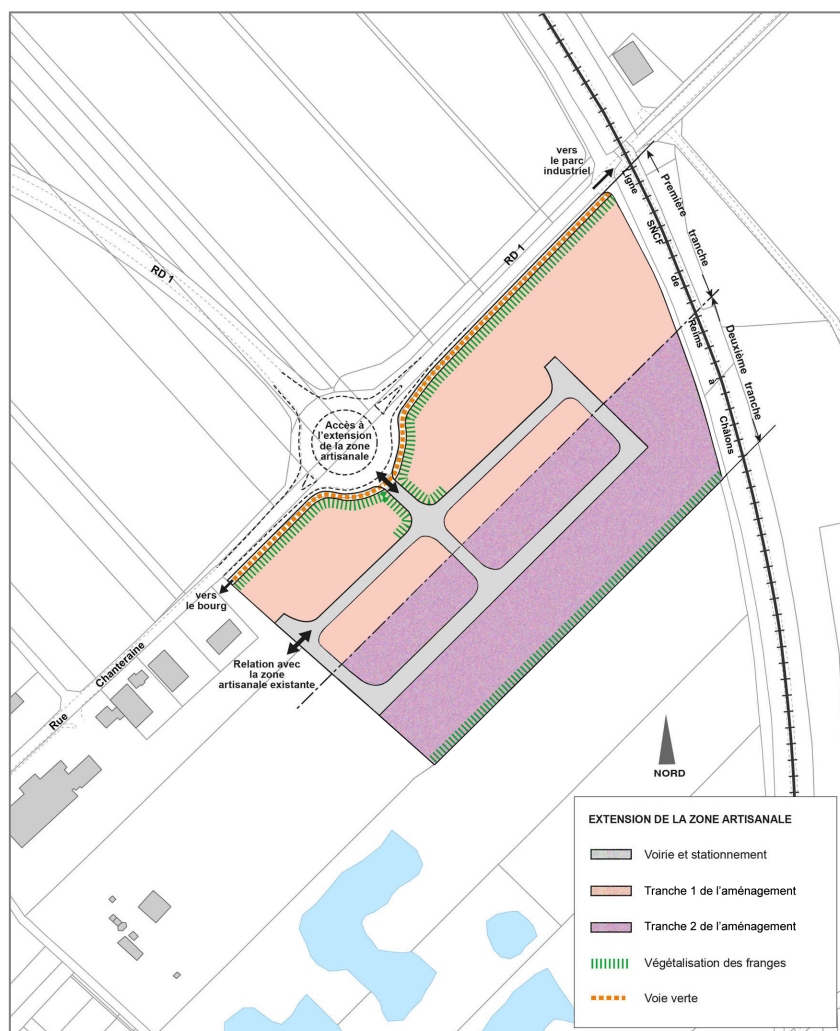
Sur le fond, le principal changement concerne la possibilité d'accueillir de l'habitat sur la zone :

- avant la modification, l'OAP prévoyait des secteurs spécifiques destinés à des constructions à destination d'habitat liées à des bâtiments d'activités,
- après la modification, ces secteurs mixtes ont été supprimés afin de correspondre au mieux à la demande en matière d'activités artisanales seules.

Le règlement écrit de la zone IAU4 continue néanmoins de spécifier que sont admis au sein de la zone artisanale les habitations « à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements édifiés dans la zone ».

Ainsi, la sectorisation de leur implantation ne figure plus dans l'OAP et le schéma de principe a été simplifié afin de tenir compte de l'évolution de l'aménagement en termes de voirie et de plantations.

**Le nouveau schéma de principe associé à l'OAP de la zone artisanale est ainsi le suivant :**



**Règlement de la zone U4 et plus particulièrement du secteur U4(i) correspondant à la partie nord du parc industriel** (voir annexe 2 page 10)

**Article 4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics**

Le règlement actuel prévoit que les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

Or, dans le secteur U4i, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales est possible pour recueillir celles qui proviennent des aires de stationnement et de la voirie. Il s'avère, par ailleurs souhaitable de le rendre obligatoire en cas de présence avérée de cavités souterraines.

Le règlement est ainsi modifié dans ce sens.

**Article 9 : emprise au sol des constructions**

Le secteur U4i accueille actuellement plusieurs entreprises (SCAPEST, Veolog Logistique, Etoile Champenoise, Luzeal...) et présente certaines contraintes (transformateur RTE, servitudes diverses...).

Les disponibilités foncières pour de nouvelles entreprises apparaissent relativement faibles avec des terrains morcelés et de petite taille. Il a ainsi été décidé d'augmenter l'emprise au sol maximale autorisée dans ce secteur en passant de 50% à 60% de la superficie de l'unité foncière, afin de rentabiliser au mieux le foncier résiduel.

**Règlement de la zone IAU4 et plus particulièrement du secteur IAU4(a) destiné principalement à l'artisanat** (voir annexe 3 page 11)

**Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions destinées à l'industrie ne sont plus strictement interdites mais soumises à condition car certaines activités relevant de cette catégorie ne sont pas forcément incompatibles avec les activités artisanales. Par ailleurs, la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne ayant la maîtrise du foncier, elle a le choix de vendre ses terrains à des entreprises qui correspondent à la vocation de la zone.

**Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Du fait de l'évolution de l'OAP « zone artisanale », il n'est plus précisé que les constructions destinées à l'habitation doivent s'implanter conformément à celle-ci. Par contre, pour éviter des implantations aléatoires qui pourrait être préjudiciables à la vocation principalement artisanale de la zone, il est demandé à ce que les habitations soient intégrées dans les constructions à destination d'activité ou situées en extension de celles-ci.
- Suite à la modification de l'article 1 ci-dessus, il est indiqué que les constructions destinées à l'industrie sont autorisées à condition d'être compatibles avec la vocation principalement artisanale de la zone.
- Actuellement les constructions destinées au commerce sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'activité principale et qu'elles représentent au maximum 20% de la surface de plancher de l'activité principale. Ce seuil est relevé à 45% afin de ne pas pénaliser certaines entreprises (local de vente, show-room...) pouvant là aussi être compatibles avec la vocation principalement artisanale de la zone.

**Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès**

Concernant les voies nouvelles, les largeurs minimales d'emprise et de chaussée sont légèrement diminuées afin de valoriser au mieux le foncier tout en permettant les circulations dans la zone.



Concernant la desserte interne de la zone, les minimums sont ainsi fixés respectivement à 7 mètres d'emprise et 5 mètres de chaussée.

#### **Article 9 : emprise au sol des constructions**

Avec la même volonté d'utilisation économe de l'espace et pour faciliter éventuellement la commercialisation des futurs lots, l'emprise au sol maximale des constructions est portée de 50% à 60% de la superficie de l'unité foncière.

La règle devient ainsi la même pour la zone artisanale (IAU4a) que pour la plus grande partie du parc industriel (U4i et IAU4x).

#### **Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Afin de favoriser l'insertion paysagère des futurs bâtiments, la réglementation relative aux clôtures a été modifiée afin d'imposer systématiquement des haies vives.

Par ailleurs, afin de favoriser l'insertion architecturale des constructions destinées à l'habitation, celles-ci devront présenter une unité d'aspect et de forme avec les établissements édifiées dans la zone, qu'elles soient intégrées ou situées en extension de ces derniers.

#### **Article 12 : obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Les normes de stationnement paraissant assez contraignante pour les commerces étant donné que cette destination est accessoire dans la zone artisanale (45% de la surface de plancher de l'activité principale), les exigences en la matière sont revues à 1 place minimum par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher contre 1 place par 25 m<sup>2</sup> actuellement.

L'objectif est de ne pas mobiliser le foncier de façon inutile et d'éviter une trop grande imperméabilisation des sols.

#### **Article 7 du règlement des zones U1, U2 et IAU2** (voir annexe 4 page 13)

#### **Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le champ d'application de cet article est modifié afin d'en exclure les abris de jardins. En effet, ces constructions n'ont qu'un faible impact sur les fonds voisins en termes de volumes et de hauteur. Cela permettra également de mieux valoriser l'espace des petites parcelles et ainsi d'en améliorer l'aménité.

---

### **III RECEVABILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

---

Comme le stipule l'article L.153-36<sup>3</sup> du code de l'urbanisme la décision de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation du PLU entre dans le champ de la procédure de modification. De plus, le présent dossier répond aux critères d'une modification dite simplifiée définis par les articles L.153-45<sup>3</sup> et L.153-41<sup>3</sup> du code de l'urbanisme pour les raisons qui suivent.

D'une part, les modifications apportées au PLU n'ont pas pour effet de diminuer les possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

D'autre part, concernant les possibilités de construction, le passage d'une emprise au sol de 50% à 60% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs U4i et IAU4a n'a pas pour effet de majorer celles-ci de plus de 20% dans les deux zones.

---

<sup>3</sup> Voir partie "rappel de la procédure" page 3 de la présente notice de présentation.

En effet, les autres secteurs des zones U4 et IAU4 n'étant pas concernés par cette majoration, elle demeure inférieure à 20% à l'échelle de la totalité de l'une et l'autre des deux zones concernées (le secteur U4i représente 73% de la zone U4 et le secteur IAU4a 14% de la zone IAU4).

Le dossier de modification simplifiée du PLU fera ainsi l'objet d'une mise à disposition du public comme le prévoit l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

---

## **IV CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

---

Les ajustements apportés aux différentes pièces du PLU jointes à la présente notice de présentation dans le cadre de la modification simplifiée sont les suivantes :

### **1 - Rapport de présentation (pièce n°1)**

Le rapport de présentation est complété par la mention des motifs ayant conduit à la modification simplifiée.

### **2 - Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièces n°3)**

Le texte et le schéma de principe de l'OAP « Zone artisanale » sont modifiés comme indiqué dans la présente notice.

### **3 - Règlement littéral (pièce n°4.a)**

Outre les articles 4 et 9 de la zone U4, les articles 1, 2, 3, 9, 11 et 12 de la zone IAU4 ainsi que l'article 7 des zones U1, U2 et IAU2 sont modifiés comme indiqué dans la présente notice.

---

## **V ANNEXES**

---

**Annexe 1 - Modifications apportées à l'OAP « Zone artisanale »**

**Annexe 2 - Modifications apportées au règlement de la zone U4**

**Annexe 3 - Modifications apportées au règlement de la zone IAU4**

**Annexe 4 - Modifications apportées à l'article 7 du règlement des zones U1, U2 et IAU2**

**Annexe 5 - Extrait du plan de zonage (donné à titre indicatif / non modifié)**

---

## ANNEXE 1 : EVOLUTION DE L'OAP « ZONE ARTISANALE »

---

La zone artisanale de la "Culée Paulus" occupait initialement une surface de 4,70 ha et ne disposait plus de foncier pour de nouvelles implantations hormis la reprise d'un bâtiment vacant.

Une extension a ainsi été envisagée pour un total de 5,60 ha au nord-est de la zone existante. Une première phase a d'ores et déjà été aménagée par la Communauté d'agglomération et une seconde doit suivre pour assurer la valorisation de la totalité de la zone.



Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

### ■ Accès et dessertes

- La zone sera desservie à partir de la voie Chanteraine, au niveau du carrefour giratoire avec la RD 1.
- Un seul accès aux futurs lots est autorisé et devra se faire à partir de la voirie de desserte interne.

### ■ Structuration d'ensemble

- La zone artisanale comporte deux secteurs correspondant respectivement à la première et à la seconde phase de l'opération.
- La vocation artisanale de la zone ne fait pas obstacle à accueillir d'autres entreprises à condition d'être compatibles avec cette vocation.

### ■ Insertion paysagère

- Les franges de la zone, tant le long de la voie Chanteraine qu'en lisière avec la zone naturelle devront être végétalisées.
- Les bâtiments devront faire l'objet d'une insertion paysagère et les espaces libres non utilisés par les activités seront traités en espaces verts.

---

## ANNEXE 2 : EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE U4

---

### CARACTERE DE LA ZONE U4

C'est une zone destinée principalement aux activités industrielles, artisanales et commerciales.

Elle comprend :

- un secteur U4(a) destiné principalement à l'artisanat ;
- un secteur U4(f) destiné principalement à l'industrie et raccordé au fer ;
- un secteur U4(i) correspondant au parc industriel de référence ;
- un secteur U4(p) à vocation d'accueil dans un cadre paysager de qualité ;
- un secteur U4(r) correspondant au périmètre d'éloignement de la société LUZEAL.

[...]

### U4 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 4-2 Assainissement

##### 4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

##### 4-2-2 Eaux pluviales

Dans le secteur U4i, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales est obligatoire en cas de présence avérée de cavités souterraines. Il est également possible, quand le réseau existe et dans la limite de ses capacités, pour recueillir les eaux pluviales provenant des aires de stationnement et de la voirie.

Dans le reste de la zone et les autres cas, les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

### U4 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### 9-2 Règle générale

**Dans le secteur U4(i), l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière considérée.**

**Dans les secteurs U4(a) et U4(f) et ~~U4(i)~~, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière considérée.**

**Dans le secteur U4(p), l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière considérée.**

#### 9-3 Règle particulière

L'emprise au sol des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

---

## ANNEXE 3 : EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE IAU4

---

### CARACTERE DE LA ZONE IAU4

C'est une zone à urbaniser destinée principalement aux activités.

Elle comprend :

- un secteur IAU4(a) destiné principalement à l'artisanat ;
- un secteur IAU4(y) destiné principalement à l'industrie ;
- un secteur IAU4(x) correspondant à l'extension du parc industriel de référence.

[...]

### IAU4 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

**Dans le secteur IAU4(a) :**

- ~~- les constructions destinées à l'industrie ;~~
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les carrières ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attraction ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les garages en bande (3 unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone.

### IAU4 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont admis :**

**Dans le secteur IAU4(a) :**

- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements édifiés dans la zone ~~et qu'elles s'implantent conformément à l'orientation d'aménagement "extension de la zone artisanale"~~ et qu'elles soient intégrées dans ces constructions ou situées en extension de celles-ci ;
- ~~les constructions destinées à l'industrie à condition d'être compatibles avec la vocation principalement artisanale de la zone ;~~
- les constructions destinées au commerce à condition qu'elles soient liées à l'activité principale et qu'elles représentent au maximum ~~20%~~ 45% de la surface de plancher de l'activité principale ~~tout en étant compatibles avec la vocation principalement artisanale de la zone ;~~
- les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation.

### **IAU4 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES**

**Dans le secteur IAU4(a)**, la création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : ~~10 m~~ 7 m ;
- largeur minimale de chaussée : ~~6 m~~ 5 m.

### **IAU4 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **9-2 Règle générale**

**Dans les secteurs IAU4(a) et IAU4(y)**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière considérée.

**Dans les secteurs IAU4(a) et IAU4(x)**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière considérée.

#### **9-3 Règle particulière**

L'emprise au sol des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### **IAU4 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **11-6 Clôtures**

**Dans le secteur IAU4(a)**, les clôtures, tant à l'alignement des voies qu'en limites séparatives, doivent être constituées :

~~soit par une haie vive ;~~

~~soit~~ par une grille, un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie **doublé d'une haie vive**. Dans ce **dernier** cas, elles peuvent comporter un mur bahut n'excédant pas 0,60 m de haut au couronnement.

Leur hauteur totale ne peut excéder 1,80 m.

Les murs pleins sont autorisés s'ils doivent répondre à des nécessités tenant à la nature de l'activité.

#### **11-7 Habitations**

**Dans le secteur IAU4(a)**, les constructions destinées à l'habitation, qu'elles soient intégrées ou situées en extension des établissements édifiées dans la zone, doivent présenter une unité d'aspect et de forme avec ces derniers.

### **IAU4 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Selon la nature et l'affectation des immeubles, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes suivantes se référant à la surface de plancher divisée en tranches de taille différente selon les catégories d'affectation. Chaque tranche, même incomplète, donne lieu à l'application de la norme :

- a) Constructions à usage d'habitat (direction, gardiennage, surveillance) : 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b) Commerces : 1 place par tranche de ~~25 m<sup>2</sup>~~ 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c) Bureaux : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- d) Locaux à usage artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

e) Entrepôts : 1 place par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

f) Etablissements divers ne répondant pas aux définitions précédentes : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

#### **ANNEXE 4 : EVOLUTION DE L'ARTICLE 7 DU REGLEMENT DES ZONES U1, U2 et IAU2**

---

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7-1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Elles ne sont pas applicables **aux abris de jardins**, aux piscines ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



**ANNEXE 5 : EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE (donné à titre indicatif / non modifié)**

