

# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

## EXPOSE DES MOTIFS

1



**DOSSIER DE  
NOTIFICATION AUX  
PERSONNES PUBLIQUES  
ASSOCIEES**  
- octobre 2016 -

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE DISSAY

### L'EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU ..... 3

#### LES MODIFICATIONS APORTEES DANS LE CADRE DE L'AMENAGEMENT DU QUARTIER DES

#### BOULEAUX ..... 3

##### UNE REMARQUE PREALABLE ..... 3

##### LES ENJEUX SOCIODEMOGRAPHIQUES JUSTIFIANT DU BESOIN DE PROPOSER UNE NOUVELLE OFFRE

##### EN LOGEMENTS A DISSAY ..... 3

###### LES ELEMENTS DE CONSTAT ..... 3

###### LES ENJEUX IDENTIFIES PAR LA MUNICIPALITE ..... 5

###### UN CONTEXTE INTERCOMMUNAL A RESPECTER..... 5

##### LA PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA RUE DES BOULEAUX..... 6

###### LE CHOIX DE RETENIR LE SITE DE LA RUE DES BOULEAUX ..... 6

###### LE SITE DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER, SES CONTRAINTES TECHNIQUES ET LES ENJEUX QUI

###### EN DECOULENT ..... 6

###### Situation ..... 6

###### Desserte ..... 6

###### Contexte naturel et paysager ..... 9

###### Contexte urbain ..... 11

###### Nuisances ..... 13

###### Réseaux..... 14

###### LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DES BOULEAUX RETENUS SUITE A L'ETUDE DE FAISABILITE .. 14

###### Enjeux principaux..... 14

###### Programmation ..... 14

###### Desserte ..... 14

###### Qualification paysagère..... 15

###### Formes urbaines..... 20

##### LES EVOLUTIONS DU PLU NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DU QUARTIER DE LA RUE DES

##### BOULEAUX ..... 20

###### LES MODIFICATIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ..... 20

###### Extrait de la pièce n°III du PLU - Orientations d'Aménagement et de Programmation du site de la rue des Bouleaux **avant Modification simplifiée n°1 du PLU** ..... 21

###### Extrait de la pièce n°III du PLU - Orientations d'Aménagement et de Programmation du site de la rue des Bouleaux **après Modification simplifiée n°1 du PLU** ..... 22

###### LES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT-DOCUMENT GRAPHIQUE ..... 23

###### Extrait de la pièce n°IV du PLU - Règlement Document Graphique **avant Modification simplifiée n°1 du PLU** ..... 23

###### Extrait de la pièce n°IV du PLU - Règlement Document Graphique **après Modification simplifiée n°1 du PLU** ..... 24

###### LES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT-PIECE ECRITE..... 25

###### Extrait de la pièce n°V du PLU - Règlement Document Graphique **avant Modification simplifiée n°1 du PLU** ..... 25

###### Extrait de la pièce n°V du PLU - Règlement Document Graphique **après Modification simplifiée n°1 du PLU** ..... 25

###### LE TABLEAU DES ZONES ET SECTEURS MODIFIES ..... 31

#### LES MODIFICATIONS APORTEES DANS LE CADRE DE LA RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE CONCERNANT LA ZONE Ue..... 32

## L'EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Dissay a été approuvé le 27 mai 2014. Après plus de deux années d'exercice, **quelques difficultés dans l'instruction des demandes d'urbanisme sont apparues** :

- **au sein de la zone Ub, articles 6 et 7**, les marges de recul des constructions à respecter par rapport à l'alignement et/ou aux limites séparatives fixées à 3 m ont rendus compliqués des projets de densification des parcelles ;
- **au sein de la zone Ub, article 10**, la hauteur maximale des constructions principales fixée à 6 m à l'égout du toit a parfois empêché de réaliser un étage plein ;
- **au sein de la zone Ub, article 10**, la hauteur maximale des constructions à usage d'annexes limitée à 3 m à l'égout du toit a bloqué certains projets ;
- **au sein de la zone Ue**, une erreur matérielle impose à l'article Ue-6 du Règlement-Pièce écrite un recul des constructions de 60 m par rapport à l'axe de la RD910, alors que le Règlement-Document graphique impose un recul de 35 m ou 60 m selon les cas.

3

Par ailleurs, au vu de la baisse significative du rythme de la construction nouvelle depuis 2015, la Municipalité souhaite saisir l'opportunité **de créer un nouveau quartier incluant une opération multigénérationnelle au niveau de la rue des Bouleaux** dont elle maîtrise la quasi-totalité du foncier. A cet effet, elle a commandé une étude de faisabilité aux agences URBAN'ism, SIAM et AREA Urbanisme. Suite à un diagnostic, à une définition des enjeux d'aménagement, à la réalisation d'une esquisse d'aménagement et d'un bilan financier, il est apparu que le classement au Règlement-Document graphique du site concerné en zone Ub, Us et 1AUh, le Règlement-Pièce écrite des zones Ub et 1AUh ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) nécessitaient des ajustements à la marge afin de s'adapter au mieux à ce nouveau projet d'aménagement.

C'est pourquoi, considérant que l'ensemble des modifications à apporter ne sont pas de nature (référence à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme) :

- à changer les orientations définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- à induire de graves risques de nuisances ;

et considérant que la procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence (référence à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme) :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine à urbaniser ;

**il peut être procédé à une modification du PLU, selon la procédure de modification simplifiée conduite par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.**

## LES MODIFICATIONS APORTEES DANS LE CADRE DE L'AMENAGEMENT DU QUARTIER DES BOULEAUX

### UNE REMARQUE PREALABLE

3

Les modifications souhaitées sur les articles 6, 7 et 10 de la zone Ub mentionnées ci-avant dans le cadre de difficultés dans l'instruction des demandes d'urbanisme étant également nécessaires à l'aménagement du quartier de la rue des Bouleaux, elles sont donc traitées dans ce chapitre.

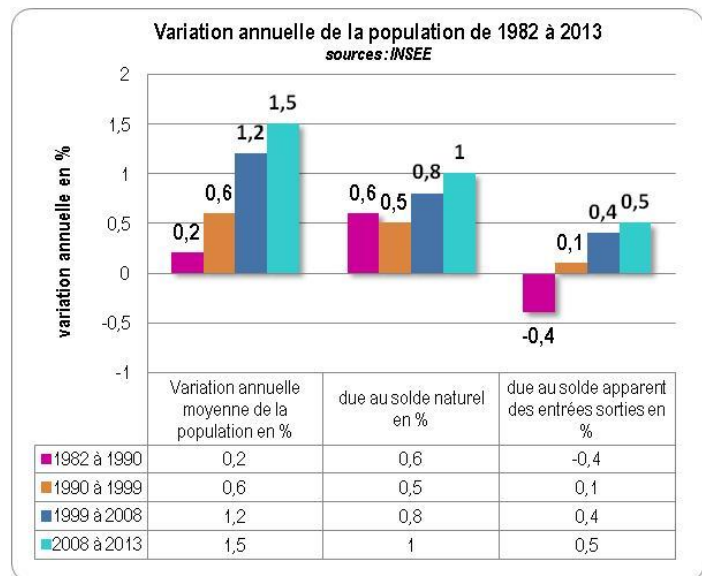
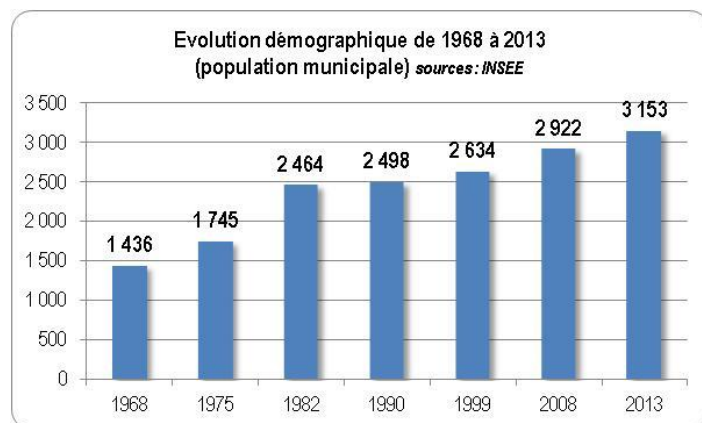
### LES ENJEUX SOCIODEMOGRAPHIQUES JUSTIFIANT DU BESOIN DE PROPOSER UNE NOUVELLE OFFRE EN LOGEMENTS A DISSAY

Sources : étude de faisabilité du quartier de la rue des Bouleaux - URBAN'ism/SIAM/AREA Urbanisme)

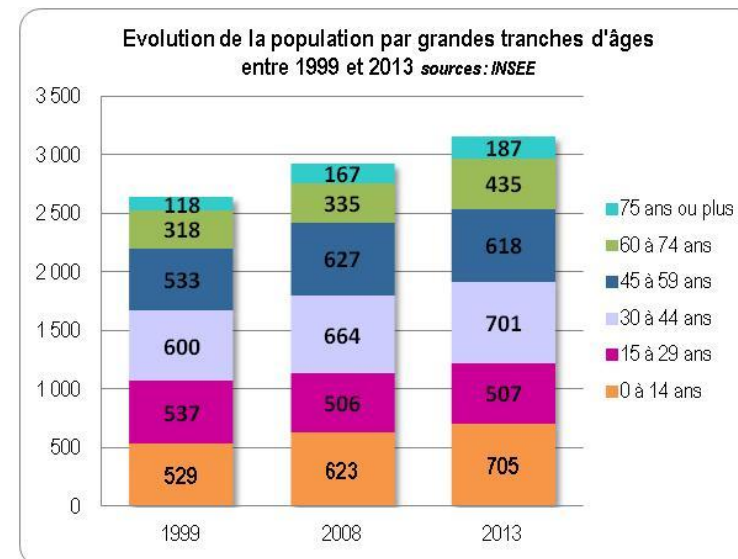
### LES ELEMENTS DE CONSTAT

La commune de Dissay est située à moins de 20 km du centre-ville de Poitiers et de Châtelleraut, soit une trentaine de minutes en voiture et un quart d'heure en train. La commune bénéficie en effet du passage de la ligne TER Poitiers/Châtelleraut/Tours avec une gare et 6 allers et retours par jour. Elle s'avère ainsi être une commune périurbaine attractive pour son cadre de vie, son offre en équipements et services, son accessibilité et sa proximité avec de grands pôles urbains.

D'après les dernières données de l'INSEE, la commune compte 3153 habitants en 2013. Elle connaît une croissance démographique continue et ceci depuis plusieurs décennies grâce à des soldes naturels et migratoires excédentaires. Sa variation annuelle entre 2008 et 2013 est de +1.5% par an, ce qui est un taux élevé et même en augmentation par rapport à la période 1999-2008 (+1.2% par an). A titre de comparaison, le taux de croissance démographique, pour la période 2008-2013 est de +1.1% par an pour la Communauté de Communes du Val Vert du Clain et de +0.3% pour le département de la Vienne.



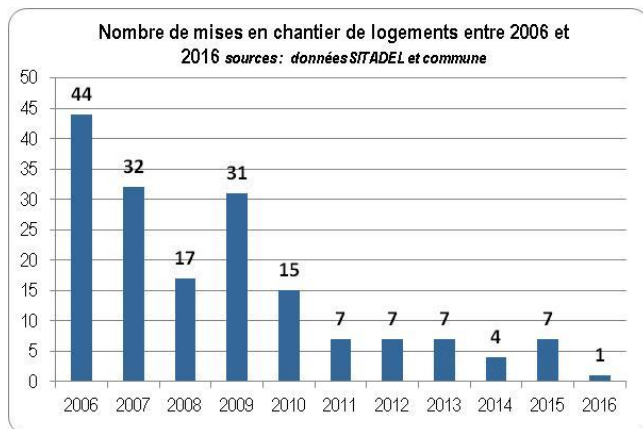
La répartition de la population par tranches d'âges est caractéristique des communes périurbaines avec une population de moins de 15 ans (705 personnes en 2013) et des individus âgés de 30 à 45 ans (701 personnes) surreprésentées correspondant aux nombreuses familles accueillies et des 15-30 ans sous-représentés (507 personnes), suite au départ des jeunes adultes pour les études, un travail, une offre en logement inadaptée ne permettant pas aux jeunes ménages de rester sur la commune de naissance. On notera également la hausse sensible des personnes âgées de plus de 60 ans entre 2008 et 2013 (+120 personnes entre 2008 et 2013). **Autant de signes d'une amorce d'un vieillissement de la population.**



L'évolution des effectifs scolaires confirme ce constat avec une augmentation sensible depuis 2013 (+48 élèves entre 2013-2014 et 2016-2017), **mais déjà une stagnation observée des effectifs pour les prévisions 2017-2018.**

Un autre paramètre montre le signe d'un renouvellement de la population qui commence à s'affaiblir, **celui de la diminution de la taille moyenne des ménages** qui est passée de 2.6 personnes par résidence principale et 1999 à 2.4 en 2013. Ce taux demeure toutefois élevé comparé aux tendances du département et de la Communauté de Communes (respectivement 2.1 et 2.3 personnes par ménage). Ceci s'explique notamment par l'augmentation de la proportion des familles monoparentales (14.5% des familles en 2013, 10.9% en 2008) et des personnes vivant seules, souvent âgées (+25 ménages entre 2008 et 2013).

Par ailleurs, l'effondrement du nombre de permis de construire depuis la crise économique de 2008 constitue un autre fait marquant du contexte sociodémographique de la commune. Alors qu'une moyenne de 28 logements autorisés par an a été observée entre 2006 et 2010, celle-ci chute à 5 logements par an entre 2011 et 2016.



5

**A ceci s'ajoute un parc des résidences principales insuffisamment diversifié avec une offre « monotypée » :**

- en 2013, plus de 9 résidences principales sur 10 sont des maisons individuelles, essentiellement de grande taille (4 résidences principales sur 5 sont composées de 4 pièces et plus) ;
- une majorité de propriétaires : 73.4% des occupants en 2013 (71.1% en 2008) ;
- un parc de logements sociaux qui représente 9.3% des logements.

## LES ENJEUX IDENTIFIES PAR LA MUNICIPALITE

En conclusion, constat est fait :

- d'une difficulté à fixer les jeunes adultes en raison de la rareté du logement adapté ;
- d'un départ progressif des jeunes adultes de la commune ;
- d'une diminution constante de la taille moyenne des ménages ;
- de la prédominance de grands logements en accession, majoritairement sous forme d'un habitat individuel ;

- de la rareté de l'offre en logements neufs qui deviennent des produits chers et des prix élevés dans l'ancien ou le marché de la revente.

**Ainsi, il y a une inadéquation entre l'offre de logements et la demande locale.** L'offre de logements ne répond qu'imparfaitement aux demandes des jeunes ménages, des familles primo-accédantes souhaitant profiter du cadre de vie offert par Dissay, des personnes âgées, des familles monoparentales, des jeunes adultes décohabitants qui souhaiteraient rester... Un manque apparaît en matière de produits pour les primo-accédants, de logements locatifs et/ou en accession aidée...

Il semble possible d'enrayer ce phénomène :

- **en développant l'offre de logements** : ces nouveaux logements doivent se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement, maîtrisée par la Municipalité (maîtrise du programme et du nombre de logements envisagés, maîtrise des typologies de logements, maîtrise du traitement architectural et paysager, intégration dans les réflexions d'une politique d'équipement globale, maîtrise du phasage de l'opération sur plusieurs années...)
- **en diversifiant le parc de logements pour répondre aux attentes de la population locale et aux évolutions sociales constatées** : réalisation de petits logements, de maisons en location ou en accession aidée, de produits intergénérationnels... afin de faciliter les trajectoires résidentielles complètes sur le territoire communal.

5

Mais cette politique de diversification du parc de logements doit s'inscrire dans une réflexion globale, intégrant à la fois les notions d'intégration urbaine et paysagère (qualité du projet), de programmation réaliste (adaptation de l'offre et de la demande) et de faisabilité économique (objectivité financière du projet, nécessaire pour intéresser les investisseurs). **Et c'est dans cet esprit que s'est effectuée l'étude de faisabilité commandée par la Municipalité aux agences URBAN'ism, SIAM et AREA Urbanisme.**

## UN CONTEXTE INTERCOMMUNAL A RESPECTER

Outre les enjeux ci-avant identifiés les évolutions à apporter au PLU doivent demeurer compatibles avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Val Vert de Clain, approuvé en mai 2012 pour la période 2012-2017. Ce document touche à son échéance, mais ses orientations opérationnelles sont pleinement en phase avec les enjeux identifiés à l'échelle de la commune de Dissay :

### Orientation n°1 : Assurer un développement cohérent et durable de la fonction résidentielle

- › Ventiler la production de logements entre les communes.
- › Valoriser les potentialités proches des équipements et des services.
- › Densifier les opérations de logements pour limiter la consommation d'espace.
- › Prendre en compte les contraintes environnementales et patrimoniales.
- › Sensibiliser le grand public à un urbanisme durable.

### Orientation n°2 : Assurer une diversité de l'offre en logements qui tienne compte de la diversité des besoins

- › Accroître l'offre de logements à loyers modérés.
- › Encourager l'accession sociale.
- › Rééquilibrer l'offre pour mieux répondre à la demande.
- › Favoriser les projets intergénérationnels.
- › Répondre à une demande en faveur des gens du voyage.

### Orientation n°3 : Favoriser l'adaptation du parc aux nouveaux besoins

- › Agir contre les situations d'insalubrité.
- › Réduire la précarité énergétique dans le parc privé ancien.
- › Accompagner l'adaptation des logements pour les personnes âgées ou en situation de handicap.

6

**En matière de constructions nouvelles, le rythme des logements à créer est très loin d'avoir été atteint** : 24 logements par an préconisés par le PLH pour la période 2012-2017 contre 5 logements par an effectivement autorisés sur la commune entre 2012 et juin 2016.

Ceci implique de prendre en compte dans le projet, les éléments suivants :

- réduire la taille des parcelles pour économiser le foncier,
- diversifier l'offre en variant la taille des terrains à bâtir,
- intégrer une petite opération de logements locatifs sociaux (15 logements sociaux au total demandés par le PLH pour la période 2012-2017).

Par rapport au Schéma de COhérence Territoriale du Seuil du Poitou (SCOT), l'élaboration en cours de ce document de planification stratégique n'est pas encore assez avancée pour disposer d'éléments de programmation à intégrer dans le projet. L'écriture du Projet d'Aménagement et de Programmation est projetée pour le courant de l'année 2017 pour une approbation prévue en 2019 (*sources : www.scot-seuil-du-poitou.fr*)

## LA PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA RUE DES BOULEAUX

### LE CHOIX DE RETENIR LE SITE DE LA RUE DES BOULEAUX

Le site de la rue des Bouleaux est l'un des trois espaces classés en zone à urbaniser du PLU approuvé en 2014. Les autres sites de développement du PLU ont été d'emblée écartés car l'un correspond à un projet d'écoquartier d'ampleur sur plus de 8 ha méritant des études approfondies de réalisation qui n'ont pas encore été engagées et l'autre est destiné à une urbanisation à plus long terme de la commune (zone 2AUh). Par ailleurs, les disponibilités restantes par comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe déjà urbanisée sont très limitées avec une dizaine de possibilités. Quelques phénomènes de densification de fonds de jardins commencent à être observés, mais l'ensemble des possibilités de densification demeurent largement insuffisantes pour répondre aux enjeux de renouvellement de la population et de diversification du parc de logements exprimés par la Municipalité et le PLH. Concernant le site de la rue des Bouleaux, il faut ajouter que la quasi-totalité du foncier est de maîtrise publique. **Ce site apparaît donc comme l'espace à urbaniser déjà identifié dans le PLU comme le plus propice à développer à court/moyen terme.**

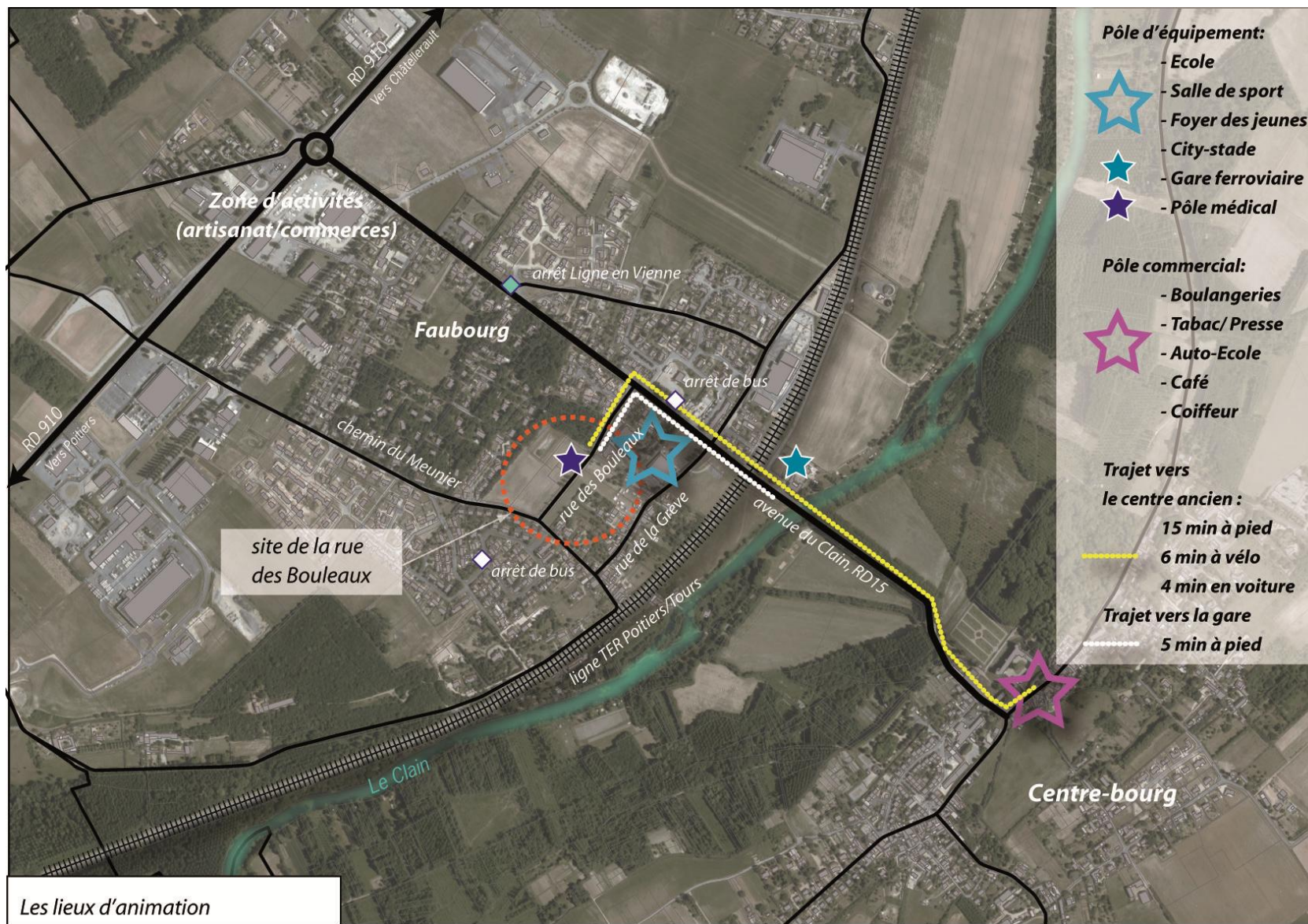
### LE SITE DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER, SES CONTRAINTES TECHNIQUES ET LES ENJEUX QUI EN DECOULENT

#### SITUATION

Le site de la rue des Bouleaux est localisé en rive nord du Clain, au niveau des espaces urbanisés qui se sont développés en lien avec la RD910. **Il présente l'avantage de se positionner à proximité immédiate du pôle d'équipements et de services** de la commune constitué d'une école maternelle et d'une crèche, d'un gymnase, d'une salle des associations, d'un city-stade, d'un foyer des jeunes, et du pôle médical et de la proximité de la gare (cf. schéma de localisation page suivante). En revanche, il est plus éloigné du pôle commercial du centre-ancien via la RD15 (1.5 km, 15 minutes à pied) qui est coupé du quartier par la vallée du Clain et la voie ferrée.

#### DESSERTE

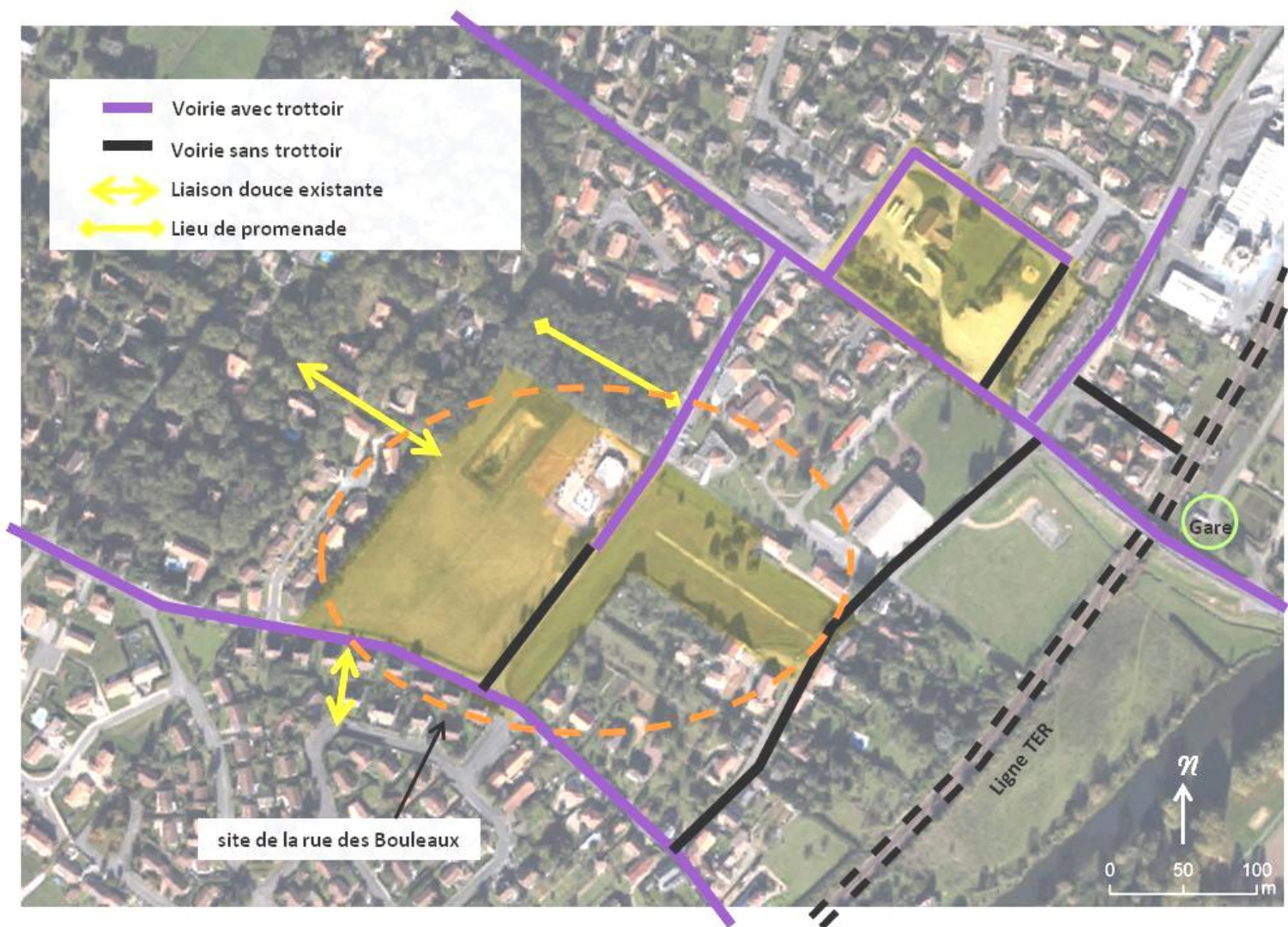
Le site est bien desservi d'une part par l'avenue du Clain (RD15), artère structurante reliant le centre-ancien à la RD910 et d'autre part par la rue des Bouleaux (emprise de 12 m de large), le chemin des Meuniers et la rue de la Grève, voies de desserte locale. Le futur quartier se trouvera donc en moyenne à 5 minutes à pied de la gare ou des arrêts des bus Ligne en Vienne (1 aller et retour par jour vers Poitiers) et des cars scolaires (cf. schéma de localisation page suivante).



**Localisation du site de la rue des Bouleaux dans le fonctionnement urbain de la commune**  
 (cartographie extraite de l'étude de faisabilité du quartier de la rue des Bouleaux - URBAN'ism/SIAM/AREA Urbanisme)

En termes de déplacements piétonniers, le maillage des liaisons douces apparaît discontinu, d'autant plus que ces dernières sont majoritairement liées au maillage viaire :

8



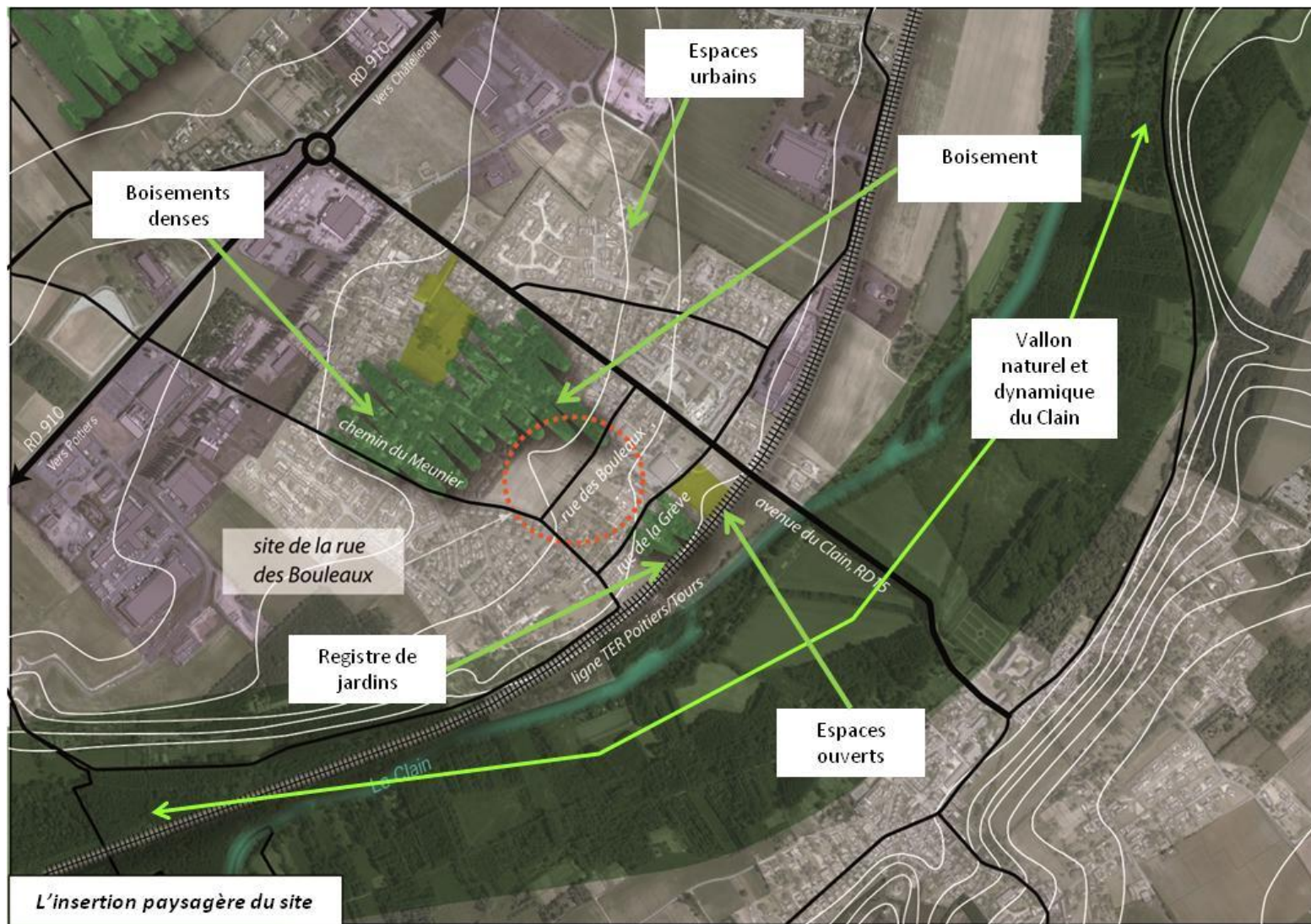
→ Il s'agit de réinscrire ce quartier dans le maillage de cheminements piétonniers existants, voire de compléter ce maillage à travers la constitution de ce nouveau quartier, notamment en direction du pôle d'équipements

**Maillage des liaisons douces aux abords du site** (cartographie extraite de l'étude de faisabilité du quartier de la rue des Bouleaux - URBAN'ism/SIAM/AREA Urbanisme)



## CONTEXTE NATUREL ET PAYSAGER

Le site se place au cœur de l'urbanisation du faubourg de Dissay, à proximité d'éléments naturels de qualité participant de la trame verte et bleue du territoire, avec notamment un boisement ouvert au public à la frange nord du site, le bois de Chaume :

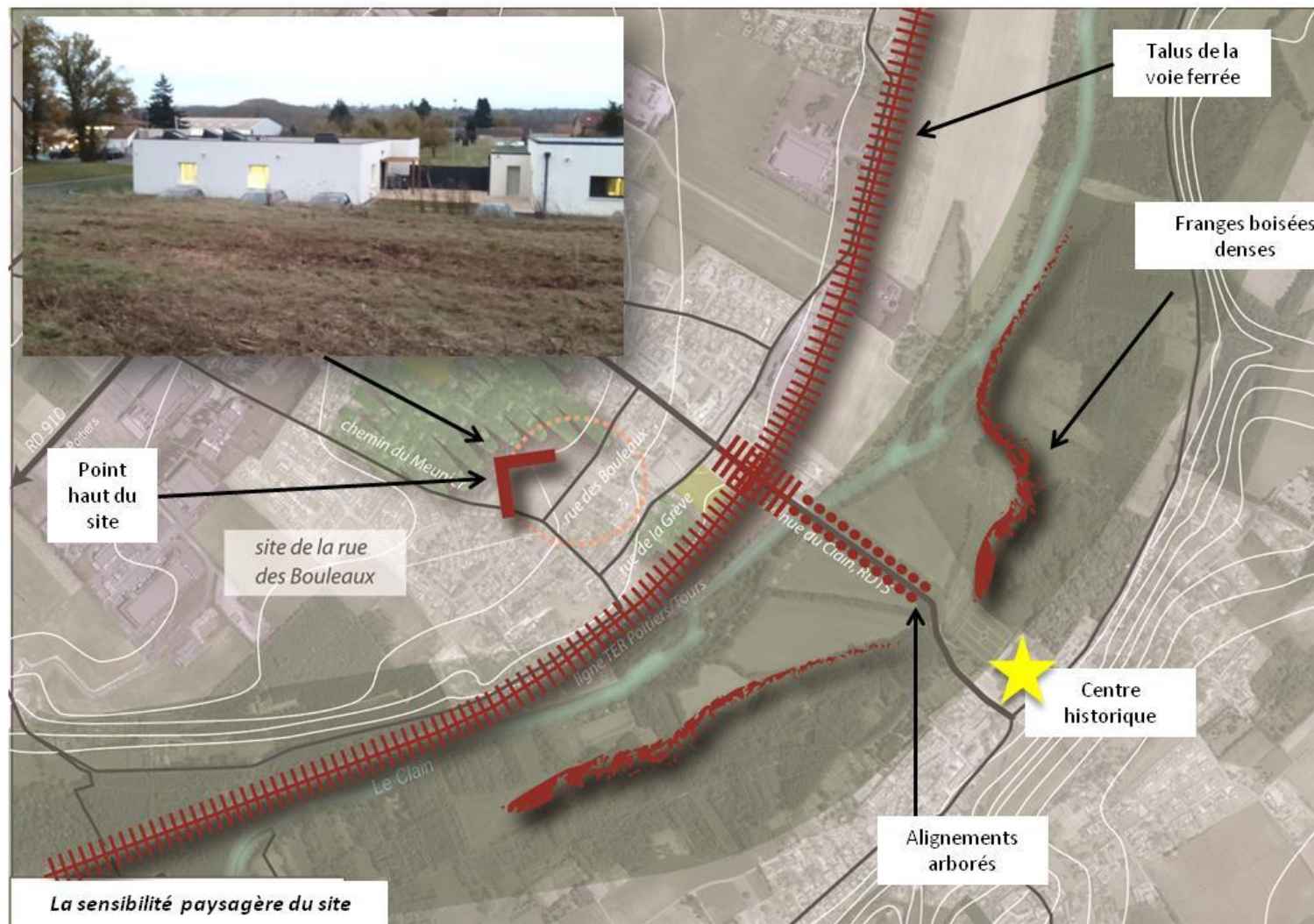


→ Ces éléments paysagers et naturels participent de la qualité du cadre de vie, élément d'attractivité indéniable. Par rapport à la conception du futur quartier, il convient de prendre en compte la proximité immédiate du Bois de Chaume, lieu de promenade et de détente préexistant, permettant de constituer un espace vert d'importance pour le quartier

**Abords paysagers du site**  
(cartographie extraite de l'étude de faisabilité du quartier de la rue des Bouleaux - URBAN'ism/SIAM/AREA Urbanisme)

Le site s'implante en hauteur avec une perception paysagère sur le coteau opposé qui pourrait être menacée par l'urbanisation. Il n'y a en revanche pas de lien visuel avec le Clain (hormis sa ripisylve, végétation des bords du cour d'eau)

10



➔ le site ne présente pas de sensibilité paysagère majeure à l'échelle des grands paysages car il est intégré par la végétation arborée du Clain. Par rapport au phénomène de covisibilité avec le coteau opposé de la vallée, les boisements existants à la périphérie nord du site, serviront d'appui intégrateur aux constructions nouvelles à condition que ces dernières ne présentent pas de matériaux de façade d'aspect clair et/ou brillant.

En revanche, la topographie relativement prononcée du site implique un soin particulier à apporter quant à l'implantation des constructions et à la réalisation de décaissements trop importants qui nuiraient à la qualité d'ensemble du projet, comme cela s'est déjà produit avec les maisons médicales et paramédicales au long de la rue des Bouleaux.

**Sensibilité paysagère du site**  
 (cartographie extraite de l'étude de faisabilité du quartier de la rue des Bouleaux - URBAN'ism/SIAM/AREA Urbanisme)

## CONTEXTE URBAIN

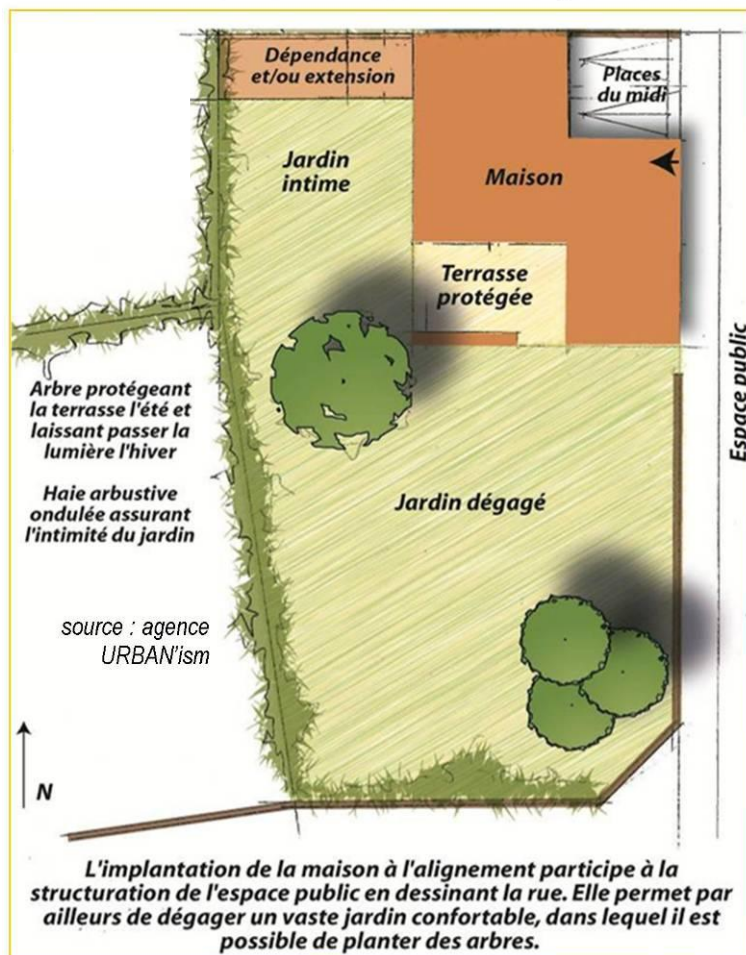
Le développement du faubourg de Dissay s'est effectué sans logique globale. L'avenue du Clain et le chemin des Meuniers ont été les deux axes privilégiés pour le développement de l'urbanisation. Entre ces deux voies, des barreaux traversants ont servi d'appui à l'aménagement de lotissements dont les formes urbaines et le maillage viaire se sont affranchis de l'organisation traditionnelle du bourg ancien ou des parties anciennes du faubourg de la rue de la Grève, conduisant à une banalisation de l'espace urbain et rendant difficilement maîtrisable l'intimité des habitants.



→ Il s'agit, à travers l'aménagement du quartier des Bouleaux, de réinterpréter la typologie ancienne, gage d'optimisation du foncier, d'économie d'énergie et d'intimité pour réussir la densification du futur quartier.

### Caractéristiques des parties anciennes de Dissay

- Continuité du bâti
- Alignement sur rue par le pignon
- Simple ou double mitoyenneté
- RdC + combles ou RdC + étage + combles
- Hauteur irrégulière des façades
- 1 ou 2 travées
- Utilisation de la brique pour la maçonnerie et/ou l'appareillage
- Toitures en tuiles de 2 pentes
- Jardins en lanières arborés
- Registre de cours
- Espaces publics peu présents



*L'implantation de la maison à l'alignement participe à la structuration de l'espace public en dessinant la rue. Elle permet par ailleurs de dégager un vaste jardin confortable, dans lequel il est possible de planter des arbres.*



### Caractéristiques des parties récentes de Dissay

- Parcellaire carré
- Bâti au milieu de la parcelle
- RdC + combles ou RdC + étage + combles
- 2 ou 3 travées
- Façades blanches uniformes
- Clôtures variées
- Toitures en tuiles de 2 pentes
- Espaces publics généreux (donc coûts pour la collectivité, si gestion et plantation inadaptées)
- → l'implantation de la construction en milieu de parcelle laisse souvent croire que l'on est chez soi, alors que dans le plupart des cas, cette organisation génère de nombreux vis-à-vis entre voisin et rend plus difficiles des projets d'extension des habitations ou de constructions d'annexes et de dépendances, sans parler de la superficie du jardin qui n'est pas optimisée avec des espaces ne servant à rien car trop peu larges sur les côtés de la maison.

12



## NUISANCES

Le site n'est pas impacté par un risque particulier, en revanche il est impacté par le classement sonore des infrastructures terrestres avec la voie de chemin de fer générant une bande de 300 m de part et d'autre de la voie et la RD15 générant une bande de 100 m au sein desquelles les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes d'isolement acoustique. De plus, si la proximité du site avec les équipements et services présentent un avantage certain, il n'en demeure pas moins que ces équipements peuvent eux aussi être sources de nuisances.

Il est à noter que le site ne fait pas l'objet de Servitudes d'Utilité Publique particulières nécessitant une prise en compte d'un risque ou d'une nuisance dans le projet.

13



13

**Cartographie indicative des nuisances sonores** (cartographie extraite de l'étude de faisabilité du quartier de la rue des Bouleaux - URBAN'ism/SIAM/AREA Urbanisme)

## RESEAUX

L'étude de faisabilité a permis de faire le point sur les principaux réseaux, leur localisation et leur capacité. Il en a été conclu les éléments suivants :

- de nombreux réseaux souples passent actuellement à proximité du site. Ce dernier pourra donc s'appuyer sur ce maillage pour sa viabilisation ;
- le sud de la rue des Bouleaux présente toutefois un réseau traversant le site ce qui peut constituer une contrainte pour organiser son aménagement ;
- en matière de gestion des eaux pluviales, il existe un bassin de rétention au nord. Son rôle est de tamponner les eaux de ruissellement d'habitations situées plus au nord. Mais dans les faits, il est très rarement en eau et selon de faibles quantités. Sa localisation constituant une contrainte pour l'urbanisation future du quartier, le principe a été acté d'externaliser la gestion des eaux pluviales du futur quartier et du bassin existant sur la parcelle de maîtrise communale n°767, rue de la Grève.

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DES BOULEAUX RETENUS SUITE A L'ETUDE DE FAISABILITE

Sources : étude de faisabilité du quartier de la rue des Bouleaux - URBAN'ism/SIAM/AREA Urbanisme)

Compte tenu des enjeux exprimés ci-avant et des atouts/inconvénients du site de la rue des Bouleaux, l'étude de faisabilité a conclu aux principes d'aménagement suivants (cf. illustrations pages suivantes) :

### ENJEUX PRINCIPAUX

Le quartier doit révéler une nouvelle manière de se projeter et de concevoir la ville de demain en étant sobre en consommations foncières et énergétiques, convivial par les espaces publics et en offrant des perspectives d'évolutions pour insérer de nouveaux modes de vie au sein du quartier du faubourg existant. L'enjeu de réaménagement du site est de concourir au renforcement du faubourg en tant que centralité venant en contrepoint du centre-bourg sur l'autre rive du Clain. **La volonté de la Municipalité est ainsi d'apporter sur le site une mixité multiple : urbaine, sociale/générationnelle et dans les mobilités.**

### PROGRAMMATION

Une étude de marché immobilier a été menée dans le cadre de l'étude de faisabilité. Des échanges avec les acteurs du territoire (Guilloteau Immobilier, Poitou Terrain, Pierre & Territoires et Habitat de la Vienne), il ressort que :

- l'habitat collectif n'est pas préconisé sur le site car sans terrain privatif et parce que suffisamment de produits de ce type existent à Poitiers et sur les communes de la petite couronne ;
- la possibilité de développer quelques logements destinés aux seniors, à proximité immédiate du pôle médical, semble intéressante ;
- l'habitat groupé (maison en bande) et/ou intermédiaire du type T3 sur parcelle de 350 à 400 m<sup>2</sup>, en locatif aidé et « primo-accession » (grâce notamment au nouveau prêt à taux zéro) est pertinent pour une commune comme Dissay ;
- le locatif non aidé est plus difficile à promouvoir car la commune n'est pas éligible à la loi Pinel et les rendements locatifs sont compliqués à obtenir ;
- l'habitat individuel (terrain à bâtir) sur parcelle viabilisée de l'ordre de 600 m<sup>2</sup> trouvera preneur ;
- l'implantation de commerces de proximité sur le site ne semble pas à envisager car il y a une trop forte concurrence avec les grandes surfaces environnantes et il apparaît détaché des axes majeurs de circulation de Dissay (RD910 et RD15).

**La Municipalité souhaite donc s'orienter vers un quartier intergénérationnel, tirant parti de la proximité immédiate avec l'école et le pôle médical en prévoyant un programme de logements seniors avec des services à la personne qui pourraient être accessibles à tous, et un quartier garantissant la mixité des fonctions avec des réserves à prévoir pour la création de nouveaux équipements pour des services à la personne (projet de maison des services) et pour compléter le pôle médical.**

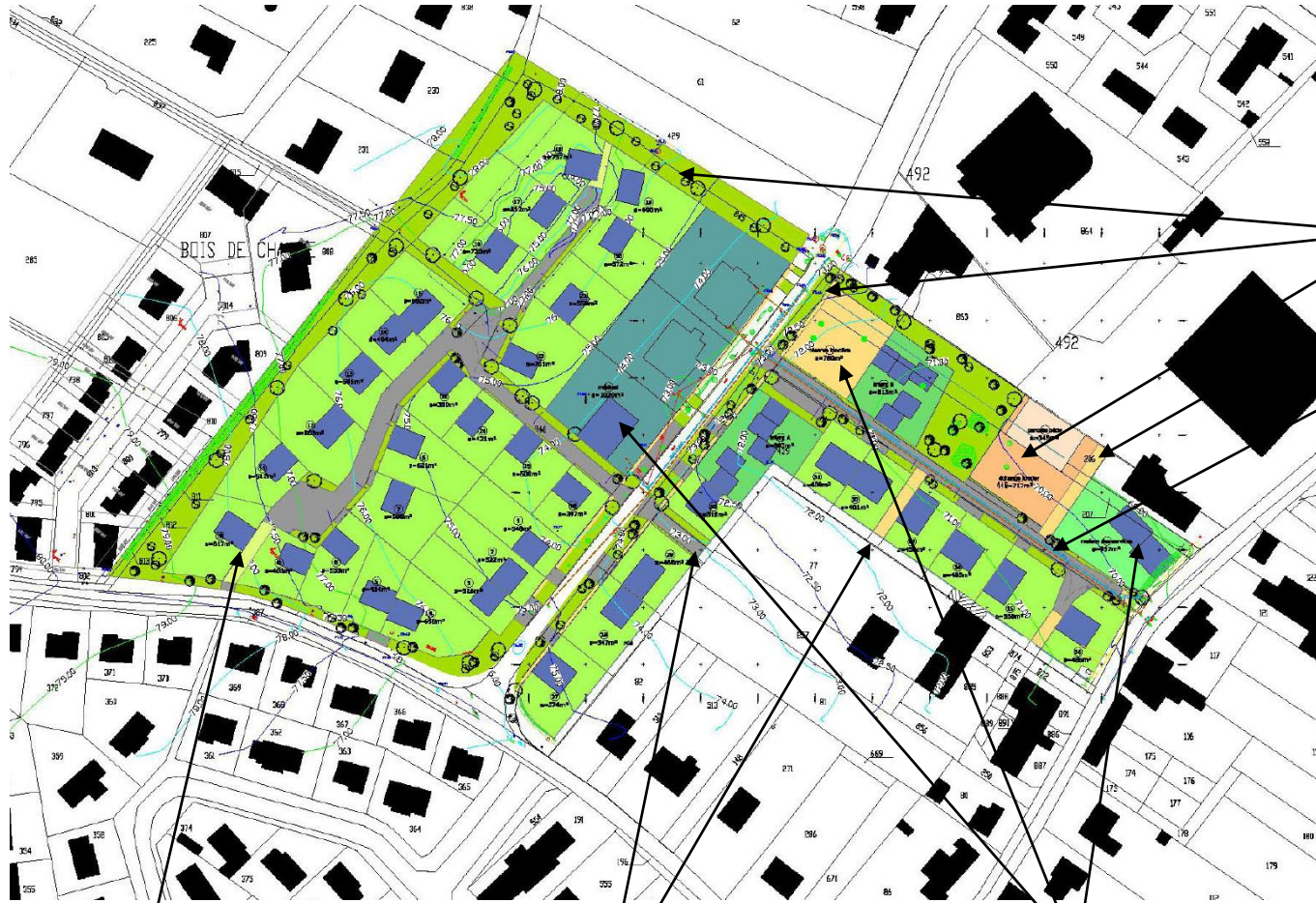
L'esquisse d'aménagement projetée dans l'étude de faisabilité prévoit **36 terrains à bâtir et deux îlots pour un programme intergénérationnel de 10 logements à caractère social** au total, sur une superficie totale de 3.4 ha environ, soit une densité moyenne de 13.5 logements/ha, avec un lot nécessaire à un échange foncier et deux lots pour équipements/services. **L'esquisse s'intéresse également à une possibilité de densification des jardins situés au sud de la rue des Bouleaux** grâce à leur désenclavement, qui pourraient permettre l'urbanisation de 6-9 logements supplémentaires.

### DESSERTE

Le site sera desservi par deux voies principales de desserte débouchant sur la rue des Bouleaux, avec une venelle supplémentaire permettant de désenclaver à terme les jardins du sud de la rue. Dans la partie sud du site, la voie à créer empruntera le passage des réseaux existants. Afin d'éviter que ces voies ne deviennent de nouvelles voies de transit à l'échelle du faubourg, la Municipalité a émis comme impératif de ne pas permettre de bouclage motorisé avec le chemin des Meuniers et la rue de la Grève. En revanche, le bouclage sera assuré pour les piétons via des venelles adaptées. A ce propos, le maillage de liaisons douces sera complété en direction du gymnase et du parc boisé public préexistant, reconnectant ainsi le réseau existant.

## QUALIFICATION PAYSAGERE

La frange nord et est du site sera qualifiée au moyen d'un traitement paysager arboré assurant une continuité verte avec les boisements nord existants. Cette continuité accueillera aussi un cheminement piétonnier. Par ailleurs, les lisières du site avec la rue des Bouleaux et le chemin des Meuniers feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif arbustif et arboré planté de manière aléatoire afin de respecter le caractère naturel environnant.



Traitement paysager

Réserve pour échange foncier

Cheminement piétonnier

Voie de desserte principale

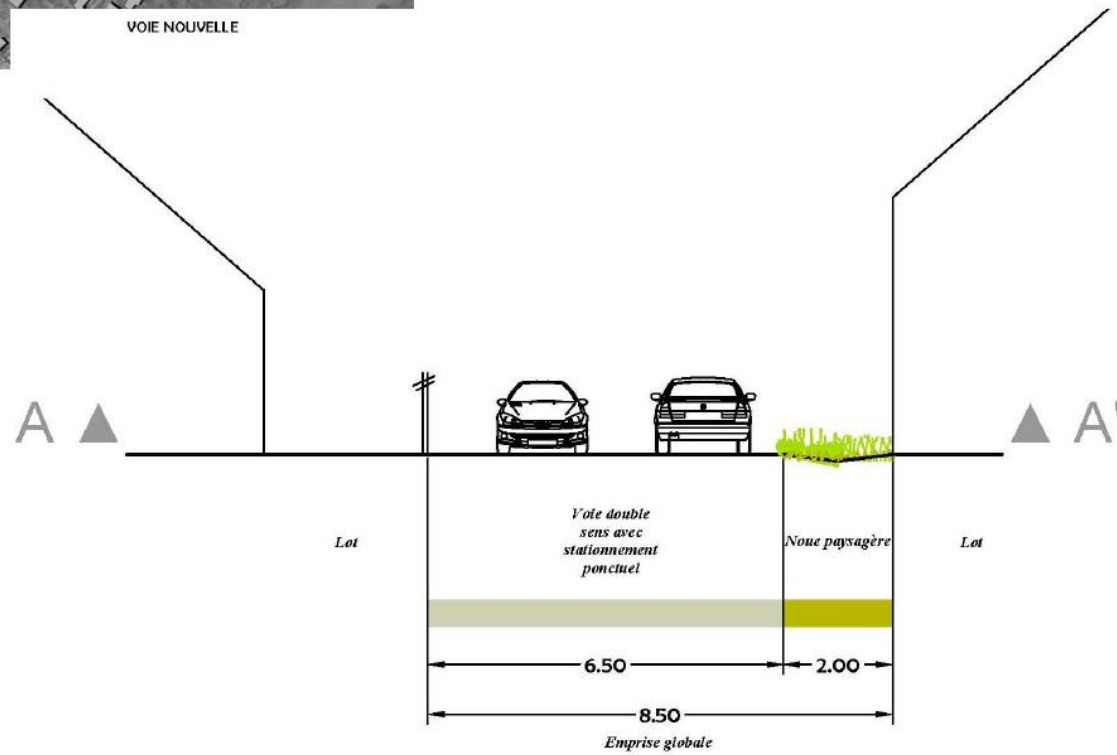
**Esquisse d'aménagement** (cartographie extraite de l'étude de faisabilité du quartier de la rue des Bouleaux - URBAN'ism/SIAM/AREA Urbanisme)

Cheminement piétonnier voie et liaison douce permettant le désenclavement des fonds de jardins

Réserve pour équipements/services

**Exemples à titre indicatif de profil des voies nouvelles** (cartographie extraite de l'étude de faisabilité du quartier de la rue des Bouleaux - URBAN'ism/SIAM/AREA Urbanisme)

16





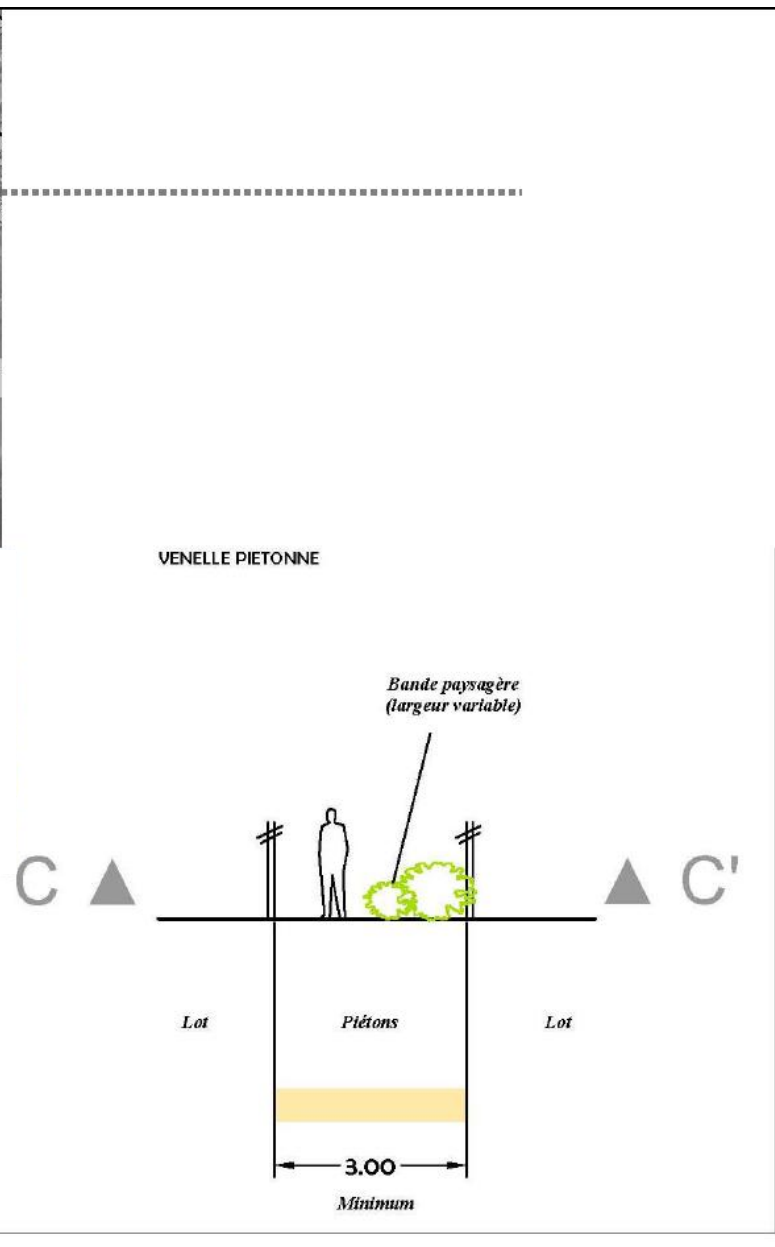
**Exemples à titre indicatif de traitement des placettes de stationnement public** (cartographie extraite de l'étude de faisabilité du quartier de la rue des Bouleaux - URBAN'ism/SIAM/AREA Urbanisme)

17



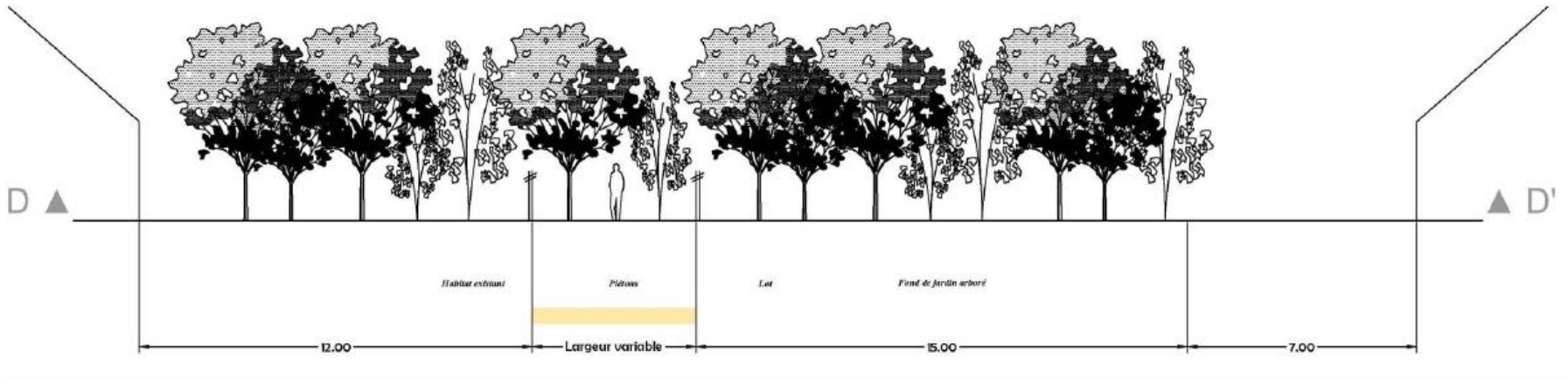
17

18





VENELLE PIETONNE  
contre l'aire arborée et restacée



## FORMES URBAINES

L'implantation des constructions doit permettre :

- des alignements à la voirie afin de structurer les voies principales de desserte et les placettes,
- des alignements en limite séparative afin de permettre la réalisation de maisons accolées sur de plus petites parcelles,
- mais aussi prévoir des retraits afin de s'adapter à la topographie du site et tenir compte du droit au soleil (limiter les ombres portées sur les constructions limitant le confort des constructions et la pose de panneaux solaires et/ou photovoltaïques.

Plusieurs options ont été étudiées quant à l'implantation d'une opération de logements adaptés pour les personnes âgées. La Municipalité souhaitant encourager les échanges intergénérationnels, c'est au final, **une implantation de l'opération au plus près de l'école et de la garderie qui semble la plus pertinente, juste en face du pôle médical appelé à se développer.**

20

## LES EVOLUTIONS DU PLU NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DU QUARTIER DE LA RUE DES BOULEAUX

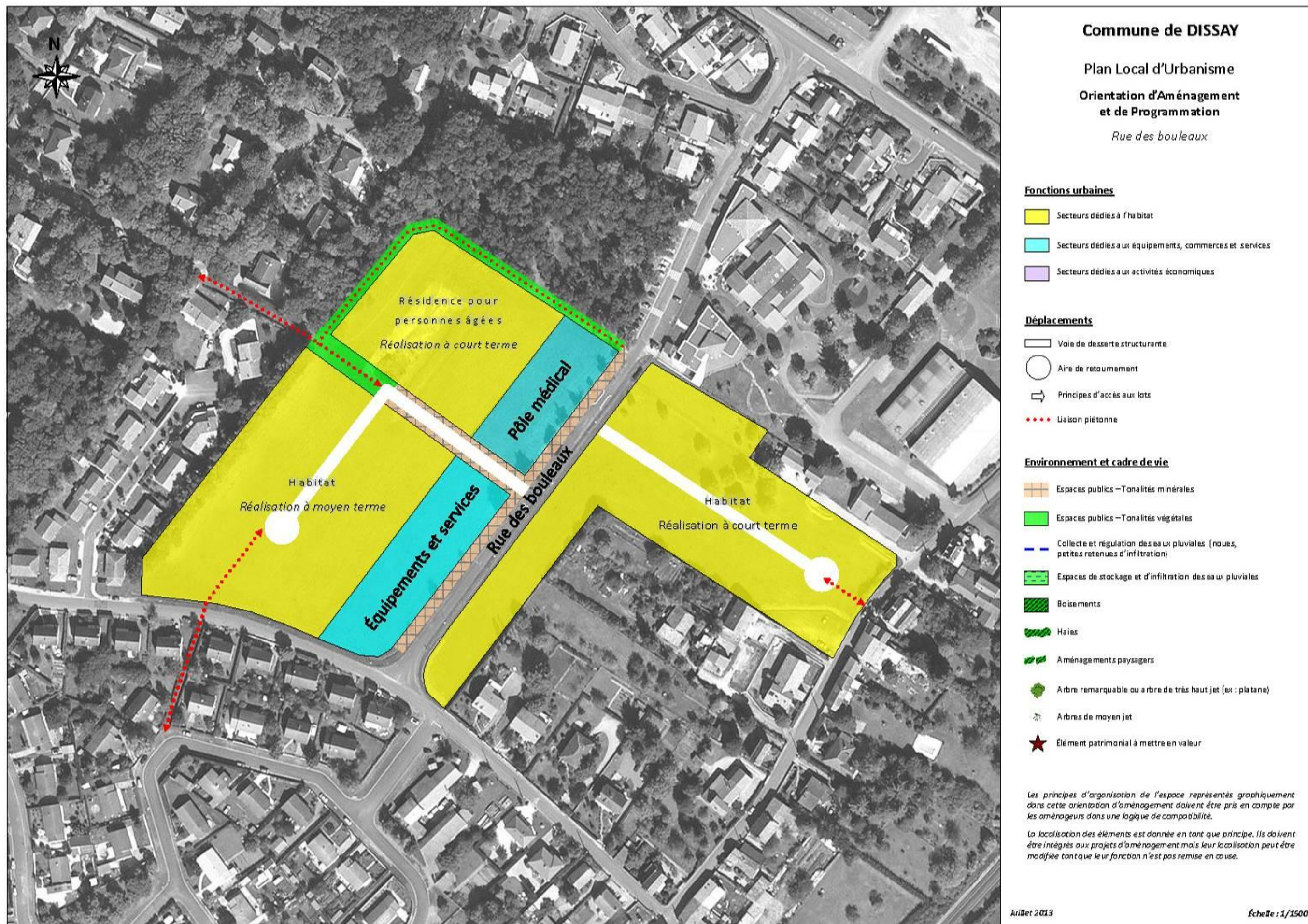
### LES MODIFICATIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Compte tenu de l'ensemble des éléments présentés ci-avant, l'OAP de la rue des Bouleaux nécessite les adaptations suivantes :

- supprimer la répartition spatiale et temporelle indiquée dans le PLU de 2014 entre habitations, résidence personnes âgées et équipements/services et pôle médical, ces deux derniers étant fixés au nord de la rue des Bouleaux, le futur quartier devant s'inscrire dans une mixité des fonctions non nécessairement focalisée sur la rue des Bouleaux et avec un temporalité encore inconnue. En outre, pour la rentabilité financière de l'ensemble de l'opération, il est important de laisser la possibilité de découper des lots à vocation d'habitat directement desservis depuis la rue des Bouleaux ;
- étendre le périmètre de l'OAP aux arrières de jardins situés au sud de la rue des Bouleaux qui pourront être désenclavés grâce à l'aménagement du quartier et accueillir de nouvelles constructions ;

- compte tenu du nouveau parti d'aménagement retenu en matière de traitement paysager qui doit s'inspirer du caractère naturel et boisé environnant :
  - ⇒ supprimer l'obligation de réaliser un traitement minéral des espaces publics situés au long de la rue des Bouleaux et de la voie principale de desserte nord ;
  - ⇒ ajouter la nécessité de réaliser un traitement paysager de « tonalité végétale » sur l'ensemble de la lisière nord du site afin de compléter la trame verte du faubourg et y inscrire un cheminement piétonnier connecté avec les liaisons douces existantes et relier le bois public de Chaume ;
- les mêmes principes de desserte motorisée que les OAP du PLU de 2014 doivent être repris en ajoutant une voie à créer afin de permettre le désenclavement des arrières de jardins du sud de la rue des Bouleaux ;
- le réseau de liaisons a minima douces à créer doit être complété en direction du pôle sportif afin d'encourager les mobilités piétonnes ;
- la programmation (nombre minimal de logement à créer, densité moyenne, implantation préférentielle des logements adaptés pour les personnes âgées) doit être précisée afin de s'assurer de répondre aux enjeux de diversification du parc de logements et de renouvellement des générations exprimés par la Municipalité et le PLH ;
- supprimer dans la légende les mentions relatives à d'autres OAP qui nuisent à la lecture.

Les modifications apportées sont reportées pages suivantes.





**Commune de DISSAY**  
Après modification simplifiée n°1 du  
Plan Local d'Urbanisme

**Orientation d'Aménagement  
et de Programmation**

*Rue des bouleaux*

**Fonctions urbaines**

- secteur à vocation dominante d'habitat à urbaniser sous forme organisée
- dans le cas d'une opération de logements adaptés pour les personnes âgées, implantation à privilégier à côté de l'école et de la garderie
- secteur à vocation mixte (habitat, services, équipements...)
- Secteur de jardins existants à ne pas enclaver afin de ne pas entraver leur densification pour une vocation dominante d'habitat dans le respect du caractère arboré des lieux

**Déplacements**

- principe de voie de desserte structurante
- principe de placette de retournement
- principe de liaison à minima piétonne

**Environnement et cadre de vie**

- Espaces publics – Tonalités végétales

**Éléments de programmation**

- Superficie : 3.4 ha environ
- Nombre de logements minimum à réaliser : 40-45 logements
- Superficie : 6200 m<sup>2</sup> environ
- Nombre de logements minimum à réaliser : 6-9 logements

*Les principes d'organisation de l'espace représentés graphiquement dans cette orientation d'aménagement doivent être pris en compte par les aménageurs dans une logique de compatibilité.*

*La localisation des éléments est donnée en tant que principe. Ils doivent être intégrés aux projets d'aménagement mais leur localisation peut être modifiée tant que leur fonction n'est pas remise en cause.*

octobre 2016

Échelle : 1/1500

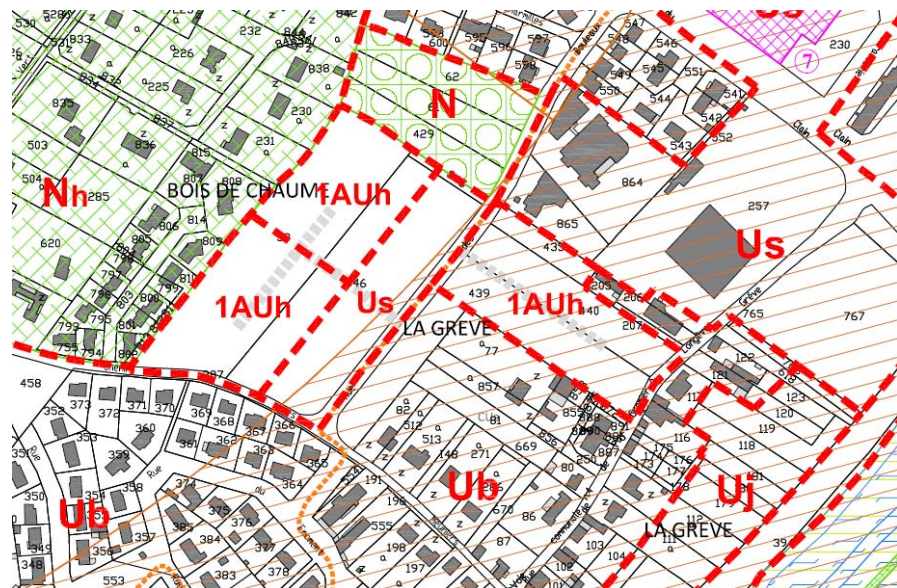
## LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT-DOCUMENT GRAPHIQUE

Afin de s'adapter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, des ajustements de zonage sont à effectuer :

- supprimer la segmentation des deux zones 1AUh du nord de la rue des Bouleaux qui n'a pas lieu d'être au regard des relativement faibles superficies ;
- transformer la zone Us, à vocation d'équipements et de services au long de la rue des Bouleaux, n'autorisant pas les constructions à usage d'habitation, **en secteur Ub1**, à vocation mixte afin de répondre aux enjeux de mixité fonctionnelle recherchée sur l'ensemble du quartier ;
- transformer les zones 1AUh de la rue des Bouleaux **en secteur 1AUh1**, afin d'appliquer des règles spécifiques dans le Règlement-Pièce écrite au quartier de la rue des Bouleaux qui ne concerneront pas forcément l'autre zone 1AUh (écoquartier de la Mourauderie II) ;
- créer un secteur **Ub1d** à la place de la zone Ub afin d'organiser son désenclavement et sa densification, en lien avec l'aménagement du quartier des Bouleaux.
















23

### EXTRAIT DE LA PIECE N°IV DU PLU - REGLEMENT DOCUMENT GRAPHIQUE AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU







#### ÉLÉMENTS À PORTÉE RÉGLEMENTAIRE

	Limite de secteur
<b>Ua</b>	Urbain modérément dense
<b>Uai</b>	Urbain modérément dense Inondable
<b>Ub</b>	Urbain peu dense
<b>Ubi</b>	Urbain peu dense Inondable
<b>Ue</b>	Urbain Economique
<b>Us</b>	Urbain Services
<b>Usi</b>	Urbain Services Inondable
<b>Uj</b>	Urbain Jardins
<b>1AUh</b>	A Urbaniser à court terme à vocation d'habitat
<b>2AUh</b>	A Urbaniser à long terme à vocation d'habitat
<b>1AUe</b>	A Urbaniser à court terme à vocation économique
<b>N</b>	Naturel
<b>Ni</b>	Naturel Inondable
<b>Nh</b>	Naturel Habitat
<b>Nhi</b>	Naturel Habitat Inondable
<b>Nev</b>	Naturel Espaces Verts
<b>Nevi</b>	Espaces Verts Inondable
<b>NLI</b>	Naturel Loisirs Inondable
<b>Noe</b>	Naturel Ouvrages pour l'Eau
<b>A</b>	Agricole
<b>Ah</b>	Agricole Habitat
<b>Ap</b>	Agricole Protégé

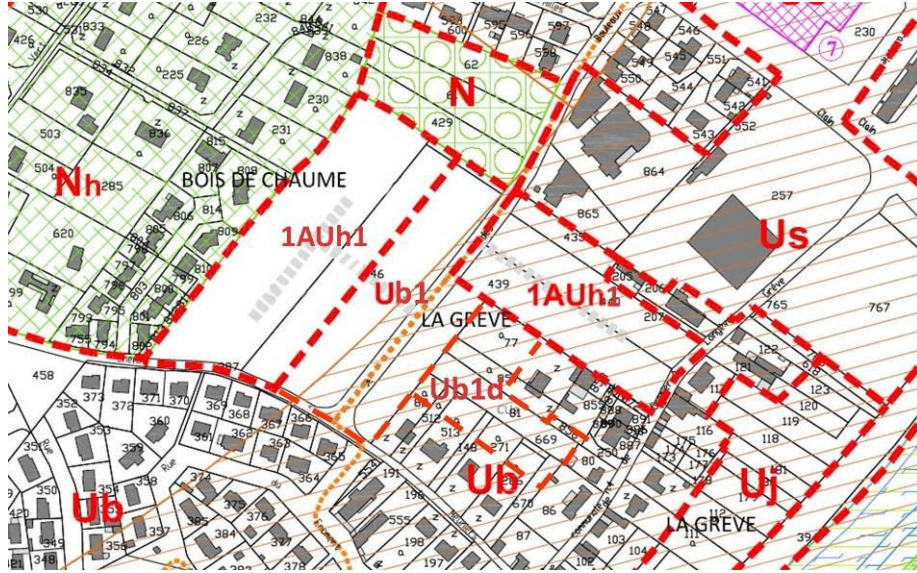
	Espace boisé classé (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)
	Haie ou boisement à préserver (article R.123-11-h du Code de l'Urbanisme)
	Alignement d'arbres à préserver (article R.123-11-h du Code de l'Urbanisme)
	Continuités écologiques (article R.123-11-i du Code de l'Urbanisme)
	Réservoir de biodiversité (article R.123-11-i du Code de l'Urbanisme)
	Chemin de randonnée à préserver (article R.123-11-h du Code de l'Urbanisme)
	Élément bâti à préserver (article R.123-11-h du Code de l'Urbanisme)
	Secteur de richesse archéologique (article L.522-6 du Code du Patrimoine)
	Sites Inscrits et Classés du Château de Dissay (article L.341-1 du Code de l'Environnement)
	Emplacement réservé pour des opérations d'intérêt général (article R.123-11-d du Code de l'Urbanisme)
	Zone inondable par débordement de cours d'eau
	Périmètre d'inconstructibilité autour des ouvrages d'assainissement
	Zone d'exposition au bruit (Article R.123-13-13 du Code de l'Urbanisme)
	Inconstructibilité de part et d'autres des routes classées à grande circulation (Article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
	Cavités recensées, risque d'effondrement.

#### ÉLÉMENTS DONNÉS À TITRE D'INFORMATION

	Site d'activité agricole
	Principe de création de voie
	Construction réalisée
	Permis de construire, certificat d'urbanisme ou déclaration préalable acceptée

23

EXTRAIT DE LA PIECE N°IV DU PLU - REGLEMENT DOCUMENT GRAPHIQUE APRES  
**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU**



24

**ÉLÉMENTS À PORTÉE RÉGLEMENTAIRE**

	Limite de secteur	
<b>Ua</b>	Urbain modérément dense	
<b>Uai</b>	Urbain modérément dense Inondable	
<b>Ub</b>	Urbain peu dense	<b>secteur Ub1</b> au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter
<b>Ubi</b>	Urbain peu dense Inondable	<b>secteur Ub1d</b> au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter en vue de favoriser sa densification
<b>Ue</b>	Urbain Economique	
<b>Us</b>	Urbain Services	
<b>Usi</b>	Urbain Services Inondable	
<b>Uj</b>	Urbain Jardins	
<b>1AUh</b>	A Urbaniser à court terme à vocation d'habitat	<b>secteur 1AUh1</b> faisant l'objet de prescriptions règlementaires particulières
<b>2AUh</b>	A Urbaniser à long terme à vocation d'habitat	
<b>1AUe</b>	A Urbaniser à court terme à vocation économique	
<b>N</b>	Naturel	
<b>Ni</b>	Naturel Inondable	
<b>Nh</b>	Naturel Habitat	
<b>Nhi</b>	Naturel Habitat Inondable	
<b>Nev</b>	Naturel Espaces Verts	
<b>Nevi</b>	Espaces Verts Inondable	
<b>NLI</b>	Naturel Loisirs Inondable	
<b>Noe</b>	Naturel Ouvrages pour l'Eau	
<b>A</b>	Agricole	
<b>Ah</b>	Agricole Habitat	
<b>Ap</b>	Agricole Protégé	

	Espace boisé classé (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)
	Haie ou boisement à préserver (article R.123-11-h du Code de l'Urbanisme)
	Alignement d'arbres à préserver (article R.123-11-h du Code de l'Urbanisme)
	Continuités écologiques (article R.123-11-i du Code de l'Urbanisme)
	Réservoir de biodiversité (article R.123-11-i du Code de l'Urbanisme)
	Chemin de randonnée à préserver (article R.123-11-h du Code de l'Urbanisme)
	Élément bâti à préserver (article R.123-11-h du Code de l'Urbanisme)
	Secteur de richesse archéologique (article L.522-6 du Code du Patrimoine)
	Sites Inscrits et Classés du Château de Dissay (article L.341-1 du Code de l'Environnement)
	Emplacement réservé pour des opérations d'intérêt général (article R.123-11-d du Code de l'Urbanisme)
	Zone inondable par débordement de cours d'eau
	Périmètre d'inconstructibilité autour des ouvrages d'assainissement
	Zone d'exposition au bruit (Article R.123-13 du Code de l'Urbanisme)
	Inconstructibilité de part et d'autres des routes classées à grande circulation (Article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
	Cavités recensées, risque d'effondrement.

**ÉLÉMENTS DONNÉS À TITRE D'INFORMATION**

	Site d'activité agricole
	Principe de création de voirie
	Construction réalisée
	Permis de construire, certificat d'urbanisme ou déclaration préalable acceptée



LES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT-PIECE ECRITE

EXTRAIT DE LA PIECE N°V DU PLU - REGLEMENT DOCUMENT GRAPHIQUE <u>AVANT</u> <u>MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU</u>	EXTRAIT DE LA PIECE N°V DU PLU - REGLEMENT DOCUMENT GRAPHIQUE <u>APRES</u> <u>MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU</u>
<p><b>Article Ub 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions</b></p> <p>- Les constructions à destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'équipements collectifs ou d'intérêt général,</li> <li>• d'habitations et leurs annexes,</li> <li>• d'hôtel,</li> </ul> <p>sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique.</p> <p>(...)</p>	<p><b>Article Ub 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions</b></p> <p>- Les constructions à destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'équipements collectifs ou d'intérêt général,</li> <li>• d'habitations et leurs annexes,</li> <li>• d'hôtel,</li> </ul> <p>sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique- ,</p> <p>et sous conditions, pour les secteurs Ub1 et Ub1d de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. Pièce n°III du dossier de PLU).</p> <p>(...)</p>
<p><b>Justification</b> : garantir un aménagement cohérent de l'ensemble du site du quartier de la rue des Bouleaux.</p>	
<p><b>Article Ub 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ou à l'alignement des façades des constructions existantes ou mitoyennes</li> <li>• ou à une distance minimum de 3 mètres de la voie</li> </ul> <p>- Des implantations différentes peuvent être définies dans les documents graphiques des opérations d'ensemble.</p> <p>- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.</p>	<p><b>Article Ub 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ou à l'alignement des façades des constructions existantes ou mitoyennes</li> <li>• ou à une distance minimum de <del>3</del> 1.50 mètres de la voie</li> </ul> <p>- Des implantations différentes peuvent être définies dans les documents graphiques des opérations d'ensemble.</p> <p>- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.</p>
<p><b>Justification</b> : il est nécessaire de réduire le retrait des constructions par rapport à l'alignement afin de ne pas entraver la densité souhaitée au niveau du quartier de la rue des Bouleaux, mais aussi pour l'ensemble des parties urbanisées récentes pour lesquels des projets de densification des fonds de jardin apparaissent.</p>	

25

25

<p><b>Article Ub 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>• ou sur une ou plusieurs limites séparatives,</li> <li>• ou à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives</li> </ul> </li> <li>- Des implantations différentes peuvent être définies dans les documents graphiques des opérations d'ensemble.</li> <li>- Les constructions annexes, les abris de jardin et les piscines peuvent être édifiées : <ul style="list-style-type: none"> <li>• ou sur une ou plusieurs limites séparatives,</li> <li>• ou à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.</li> </ul> </li> <li>- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.</li> </ul>	<p><b>Article Ub 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>• ou sur une ou plusieurs limites séparatives,</li> <li>• ou à une distance minimum de <b>3.2</b> mètres des limites séparatives</li> </ul> </li> <li>- Des implantations différentes peuvent être définies dans les documents graphiques des opérations d'ensemble.</li> <li>- Les constructions annexes, les abris de jardin et les piscines peuvent être édifiées : <ul style="list-style-type: none"> <li>• ou sur une ou plusieurs limites séparatives,</li> <li>• ou à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.</li> </ul> </li> <li>- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.</li> </ul>
<p><b>Justifications</b> : il est nécessaire de réduire le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives afin de ne pas entraver la densité souhaitée au niveau du quartier de la rue des Bouleaux, mais aussi pour l'ensemble des parties urbanisées récentes pour lesquels des projets de densification des fonds de jardin apparaissent.</p>	
<p><b>Article Ub 10 - Hauteur des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Principe général</i> :</li> <li>- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.</li> <li>- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> <li>• <i>Principe d'application</i> :</li> <li>- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6 mètres.</li> <li>- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.</li> </ul>	<p><b>Article Ub 10 - Hauteur des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Principe général</i> :</li> <li>- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit <b>ou à l'acrotère</b>, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.</li> <li>- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> <li>• <i>Principe d'application</i> :</li> <li>- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser <b>6.6.50</b> mètres.</li> <li>- La hauteur des annexes* est limitée à <b>3.3.50</b> mètres.</li> </ul> <p><i>* Local secondaire, y compris abris de jardin, sans communication avec le bâtiment principal, constituant une dépendance à une construction principale (remise, piscine, garage...).</i></p>
<p><b>Justifications</b> : le règlement ne doit pas entraver la réalisation de toiture-terrasse, participant du bioclimatisme des constructions favorable aux réductions des gaz à effet de serre. En outre, une hauteur maximale de 6 m pourrait entraver la réalisation d'un étage plein. La hauteur des annexes fixée à 3 m à l'égout du toit est un peu juste pour certaines annexes et ne permet pas le stationnement par exemple des campings-cars dans un garage.</p>	

<p><b>Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Constructions, extensions et annexes :</i></li> </ul> <p>- (...)</p> <p>- les pentes des toits doivent être inférieures à 35%. Les toits plats sont autorisés sous condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine de qualité.</p> <p>- (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Clôtures :</i></li> </ul> <p>- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.</p> <p>- En limite d'espace public, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 40.</p> <p>- En limite d'espace privé, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 80.</p> <p>- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.</p> <p>- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.</p> <p>- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.</p>	<p><b>Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Constructions, extensions et annexes :</i></li> </ul> <p>- (...)</p> <p>- les pentes des toits doivent être inférieures à 35%. Les <del>toits plats</del> <b>toitures terrasses</b> sont autorisés sous condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine de qualité.</p> <p>- (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Clôtures :</i></li> </ul> <p>- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.</p> <p>- En limite d'espace public, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder <del>1 m 40</del> <b>1 m 80</b>.</p> <p>- En limite d'espace privé, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 80.</p> <p>- Les clôtures pourront être maçonnées <del>et/ou</del> <b>ou prendre la forme d'un mur bahut ou être</b> grillagées.</p> <p>- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.</p> <p>- Toute clôture grillagée <del>réalisée en bordure des voies publiques</del> devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.</p>
<p><b>Justifications :</b> concernant les toitures, il s'agit d'employer un terme plus adapté, des toits à très légères pentes pouvant être considérées par les services instructeurs comme des toitures terrasses, afin de ne pas entraver le bioclimatisme des constructions favorable aux réductions des gaz à effet de serre. Concernant les clôtures, il s'agit de favoriser l'intimité des habitants dans un contexte relativement dense et prolonger et compléter la trame verte urbaine.</p>	

<p><b>Article 1AUh 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'habitat sous condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble. Toute opération d'ensemble de plus de 10 logements devra comporter au minimum 10% de logements sociaux.</li> <li>- Les constructions à destination de services ou de commerces sous condition d'être compatibles avec l'habitat et sous condition d'être réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble.</li> <li>- Les annexes des constructions réalisées.</li> </ul> <p>(...)</p>	<p><b>Article 1AUh 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'habitat sous condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble. <b>A l'exception du secteur 1AUh1</b>, toute opération d'ensemble de plus de 10 logements devra comporter au minimum 10% de logements sociaux.</li> <li>- Les constructions à destination de services ou de commerces sous condition d'être compatibles avec l'habitat et sous condition d'être réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble.</li> <li>- Les annexes des constructions réalisées.</li> </ul> <p>(...)</p>
<p><b>Justifications</b> : les superficies des secteurs 1AUh1 des parties nord et sud de la rue des Bouleaux sont trop faibles pour appliquer de manière cohérente la règle des 10% de logements sociaux pour toute opération d'ensemble de plus de 10 logements. En effet, cette règle a tout son sens pour la zone 1AUh de la Mourauderie II qui couvre plus de 8 ha, mais si l'on prend le cas du secteur 1AUh1 au sud de la rue des Bouleaux d'une superficie de 1 ha, pouvant accueillir de l'ordre de 13-15 logements, cela conduirait à ne produire qu'un seul logement à caractère social.</p>	
<p><b>Article 1AUh 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de 3 m des emprises publiques.</li> <li>- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.</li> <li>- Des implantations différentes peuvent être définies dans les documents graphiques des opérations d'ensemble.</li> </ul>	<p><b>Article 1AUh 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à une distance minimum de <b>3 1.50</b> m des emprises publiques.</li> <li>- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des emprises publiques.</li> <li>- Des implantations différentes peuvent être définies dans les documents graphiques des opérations d'ensemble.</li> </ul>
<p><b>Justification</b> : il est nécessaire de réduire le retrait des constructions par rapport à l'alignement afin de ne pas entraver la densité souhaitée au niveau du quartier de la rue des Bouleaux.</p>	
<p><b>Article 1AUh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux sur une ou plusieurs limites séparatives ou à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.</li> <li>- Des implantations différentes peuvent être définies dans les documents graphiques des opérations d'ensemble.</li> <li>- Les constructions annexes, les abris de jardin et les piscines peuvent être édifiées : <ul style="list-style-type: none"> <li>• ou sur une ou plusieurs limites séparatives,</li> <li>• ou à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.</li> </ul> </li> <li>- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.</li> </ul>	<p><b>Article 1AUh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions peuvent être édifiées pour tous les niveaux <b>ou</b> sur une ou plusieurs limites séparatives ou à une distance minimum de <b>3 2</b> mètres des limites séparatives.</li> <li>- Des implantations différentes peuvent être définies dans les documents graphiques des opérations d'ensemble.</li> <li>- Les constructions annexes, les abris de jardin et les piscines peuvent être édifiées : <ul style="list-style-type: none"> <li>• ou sur une ou plusieurs limites séparatives,</li> <li>• ou à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.</li> </ul> </li> <li>- L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sera réalisée soit à l'alignement des emprises publiques, soit à une distance minimum de 1 mètre des limites séparatives.</li> </ul>
<p><b>Justifications</b> : il est nécessaire de réduire le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives afin de ne pas entraver la densité souhaitée au niveau du quartier.</p>	

<p><b>Article 1AUh 10 - Hauteur des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Principe général :</i></li> </ul> <p>- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.</p> <p>- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Principe d'application :</i></li> </ul> <p>- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 9 mètres.</p> <p>- La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.</p>	<p><b>Article 1AUh 10 - Hauteur des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Principe général :</i></li> </ul> <p>- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit <b>ou à l'acrotère</b>, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.</p> <p>- Les constructions ne doivent pas, par leur hauteur, porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Principe d'application :</i></li> </ul> <p><b>→ au sein du secteur 1AUh1 uniquement :</b></p> <p>- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 6.50 mètres.</p> <p>- La hauteur des annexes est limitée 3.50 mètres.</p> <p><b>→ dans le reste de la zone :</b></p> <p>- La hauteur de toute construction nouvelle ne doit pas dépasser 9 mètres.</p> <p>- La hauteur des annexes est limitée à <del>3</del> 3.50 mètres.</p>
<p><b>Justifications :</b> le règlement ne doit pas entraver la réalisation de toiture-terrasse, participant du bioclimatisme des constructions. La hauteur des annexes fixée à 3 m à l'égout du toit est un peu juste pour certaines annexes et ne permet pas le stationnement par exemple des campings-cars dans un garage. Une hauteur maximale des constructions fixée à 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère est cohérente avec l'écoquartier des Mourauderie II qui doit logiquement s'orienter vers de fortes densités. En revanche, au vu de la forme urbaine préexistante aux abords de la rue des Bouleaux, de la densité projetée, du programme de logements souhaité et de l'implantation du site sur un point haut, il convient de l'abaisser à 6.50 m permettant des constructions en R+1 étage + éventuellement combles.</p>	
<p><b>Article 1AUh 11 - Aspect extérieur des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Constructions, extensions et annexes :</i></li> </ul> <p>- (...)</p> <p>- les pentes des toits doivent être inférieures à 35%. Les toits plats sont autorisés sous condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine de qualité.</p> <p>- (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Clôtures :</i></li> </ul> <p>- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.</p> <p>- En limite d'espace public, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 40.</p> <p>- En limite d'espace privé, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 80.</p> <p>- Les clôtures pourront être maçonnées et/ou grillagées.</p> <p>- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.</p>	<p><b>Article 1AUh 11 - Aspect extérieur des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Constructions, extensions et annexes :</i></li> </ul> <p>- (...)</p> <p>- les pentes des toits doivent être inférieures à 35%. Les <del>toits plats</del> <b>toitures terrasses</b> sont autorisés sous condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'architecture contemporaine de qualité.</p> <p>- (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Clôtures :</i></li> </ul> <p>- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.</p> <p>- En limite d'espace public, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder <del>1 m 40</del> <b>1 m 80</b>.</p> <p>- En limite d'espace privé, la hauteur d'une clôture maçonnée ne pourra pas excéder 1 m 80.</p> <p>- Les clôtures pourront être maçonnées <del>et/ou</del> <b>ou prendre la forme d'un mur bahut ou être</b> grillagées.</p> <p>- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.</p>

<p>- Toute clôture grillagée réalisée en bordure des voies publiques devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.</p>	<p>- Toute clôture grillagée <del>réalisée en bordure des voies publiques</del> devra être doublée d'une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, sélectionnées préférentiellement dans la liste annexée au présent règlement. En limite de domaine public, la pose verticale de bâches de toute nature est interdite.</p>
<p><b>Justifications</b> : concernant les toitures, il s'agit d'employer un terme plus adapté, des toits à très légères pentes pouvant être considérées comme toitures terrasses afin de ne pas entraver le bioclimatisme des constructions favorable aux réductions des gaz à effet de serre. Concernant les clôtures, il s'agit de favoriser l'intimité des habitants dans un contexte relativement dense et prolonger et compléter la trame verte urbaine.</p>	
<p><b>Article 1AUh 12 - Stationnement des véhicules</b></p> <p>- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.</p> <p>- Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent permettre le stationnement d'au moins un véhicule par logement sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques. Une dérogation peut être accordée à cette règle si le projet est suffisamment desservi par les transports en commun.</p>	<p><b>Article 1AUh 12 - Stationnement des véhicules</b></p> <p><b>→ dans l'ensemble de la zone 1AUh :</b></p> <p>- Les constructions nouvelles à destination d'activités économiques doivent permettre le stationnement d'un nombre de véhicules correspondant aux besoins de ladite activité sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques.</p> <p><b>→ au sein du secteur 1AUh1 uniquement :</b></p> <p>- Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent permettre le stationnement d'au moins un véhicule par logement sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques. <b>De plus, des places supplémentaires doivent être prévues en nombre suffisant sur l'espace public.</b></p> <p><b>→ dans le reste de la zone 1AUh :</b></p> <p>- Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent permettre le stationnement d'au moins un véhicule par logement sur la parcelle d'implantation, en dehors des voies publiques. Une dérogation peut être accordée à cette règle si le projet est suffisamment desservi par les transports en commun.</p>
<p><b>Justifications</b> : afin d'éviter un stationnement anarchique au long des voies de desserte du quartier, les habitants ayant habituellement deux voitures, voire plus, il convient d'imposer à l'aménageur la réalisation de places de stationnement sur l'espace public intégré à la conception d'ensemble du quartier (stationnement au long des voies, au sein de placettes...).</p>	
<p><b>Article 1AUh 13 - Règlementation des espaces libres et des plantations/Protection des Espaces Boisés Classés</b></p> <p>- (...)</p> <p>- Pour toute opération d'ensemble, des espaces verts correspondant aux besoins en termes d'aménagement paysagers, régulation des eaux de ruissellement ou jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 5% de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).</p> <p>- (...)</p>	<p><b>Article 1AUh 13 - Règlementation des espaces libres et des plantations/Protection des Espaces Boisés Classés</b></p> <p>- (...)</p> <p>- Pour toute opération d'ensemble, des espaces verts correspondant aux besoins en termes d'aménagement paysagers, régulation des eaux de ruissellement ou jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 5% de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface), <b>à l'exception de l'ensemble du secteur 1AUh1, au sein duquel cette surface devra représenter au minimum 2 % de la surface aménagée.</b></p> <p>(...)</p>
<p><b>Justifications</b> : le site de la rue des Bouleaux s'effectue à proximité immédiate des bois des Chaumes qui constituent déjà un espace vert ouvert au public de qualité et suffisamment dimensionné à l'échelle du quartier. Un principe de liaison douce prévu aux Orientations d'Aménagement et de Programmation permet de relier le quartier de la rue des Bouleaux à cet espace arboré public.</p>	

LE TABLEAU DES ZONES ET SECTEURS MODIFIES

AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU				
Dénomination du secteur	Lettrage au plan	Superficie		
<b>Zone urbaine</b>				
Urbain mixte modérément dense	Ua	9.20 ha	<b>Sous total 259.51 ha</b>	
Urbain mixte modérément dense Inondable	Uai	0.63 ha		
Urbain mixte peu dense	Ub	142.74 ha		
Urbain mixte peu dense Inondable	Ubi	2.39 ha		
Urbain Economique	Ue	85.83 ha		
Urbain Services	Us	11.34 ha		
Urbain Services Inondable	Usi	0.43 ha		
Urbain Jardins	Uj	6.95 ha		
<b>Zone à urbaniser</b>				
Habitat court terme	1AUh	11.24 ha		<b>Sous total 26.93 ha</b>
Habitat long terme	2AUh	9.32 ha		
Économique	1AUe	6.37 ha		
<b>Zone naturelle</b>				
Naturel	N	894.12 ha	<b>Sous total 1 246.40 ha</b>	
Naturel Inondable	Ni	254.40 ha		
Naturel Habitat	Nh	39.45 ha		
Naturel Habitat Inondable	Nhi	4.22 ha		
Naturel Loisirs Inondable	NLi	4.04 ha		
Naturel Espaces verts	Nev	44.36 ha		
Naturel Espaces verts Inondable	Nevi	3.95 ha		
Naturel Ouvrages pour l'Eau	Noe	1.86 ha		
<b>Zone agricole</b>				
Agricole	A	715.75 ha	<b>Sous total 838.16 ha</b>	
Agricole Habitat	Ah	11.32 ha		
Agricole Protégé	Ap	111.09 ha		
		<b>TOTAL</b>	<b>2 371.0 ha</b>	

31

APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU			
Dénomination du secteur	Lettrage au plan	Superficie	
<b>Zone urbaine</b>			
Urbain mixte modérément dense	Ua	9.20 ha	<b>Sous total 259.51 ha</b>
Urbain mixte modérément dense Inondable	Uai	0.63 ha	
Urbain mixte peu dense	Ub	141.77 ha	
Urbain mixte peu dense Inondable	Ubi	2.39 ha	
Urbain mixte soumis à OAP	Ub1	1.30 ha	
Urbain mixte soumis à OAP	Ub1d	0.62 ha	
Urbain Economique	Ue	85.83 ha	
Urbain Services	Us	10.39 ha	
Urbain Services Inondable	Usi	0.43 ha	
Urbain Jardins	Uj	6.95 ha	
<b>Zone à urbaniser</b>			
Habitat court terme	1AUh	8.41 ha	<b>Sous total 26.93 ha</b>
Habitat court terme aux Bouleaux	1AUh1	2.83 ha	
Habitat long terme	2AUh	9.32 ha	
Économique	1AUe	6.37 ha	
<b>Zone naturelle</b>			
Naturel	N	894.12 ha	<b>Sous total 1 246.40 ha</b>
Naturel Inondable	Ni	254.40 ha	
Naturel Habitat	Nh	39.45 ha	
Naturel Habitat Inondable	Nhi	4.22 ha	
Naturel Loisirs Inondable	NLi	4.04 ha	
Naturel Espaces verts	Nev	44.36 ha	
Naturel Espaces verts Inondable	Nevi	3.95 ha	
Naturel Ouvrages pour l'Eau	Noe	1.86 ha	
<b>Zone agricole</b>			
Agricole	A	715.75 ha	<b>Sous total 838.16 ha</b>
Agricole Habitat	Ah	11.32 ha	
Agricole Protégé	Ap	111.09 ha	
		<b>TOTAL</b>	<b>2 371.0 ha</b>

31

## LES MODIFICATIONS APPORTEES DANS LE CADRE DE LA RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE CONCERNANT LA ZONE Ue

Dissay possède un tissu économique très développé et diversifié. La localisation stratégique de la commune au coeur d'un axe de développement économique et démographique a été à l'origine du choix de nombreux entrepreneurs d'implanter leur entreprise à Dissay. La bonne accessibilité de la commune par la RD910, les opportunités créées par la visibilité commerciale depuis cet axe et les synergies potentielles constituées par les regroupements d'entreprises du même secteur ont peu à peu généré une spécialisation du tissu économique communal dans les domaines du commerce, des transports et de la construction (Sources : étude de faisabilité du quartier de la rue des Bouleaux - URBAN'ism/SIAM/AREA Urbanisme).

**Or une incohérence manifeste, qui peut être qualifiée d'erreur matérielle, entre les règles prescrites par le Règlement-Document graphique et le Règlement-Pièce écrite entrave l'extension d'entreprises existantes nuisant ainsi à la vitalité économique constatée.**

Il s'agit de la dérogation à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme anciennement codifié qui impose un recul systématique des constructions de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD910, voie classée à grande circulation, en dehors des espaces déjà urbanisés. Il est possible de déroger à cette règle et de prévoir un recul moins important en justifiant d'un dossier explicitant l'ensemble des mesures édictées par le PLU en matière de prise en compte des risques et nuisances et de la qualité urbanistique, architecturale et paysagère de la future urbanisation. Le dossier de PLU approuvé en 2014 comporte bien ce dossier de dérogation. Ces marges de recul sont figurées au Règlement-Document Graphique, la zone 1AUe étant concernée uniquement par un recul de 60 m et la zone Ue par un recul de 35 m ou 60 m selon la présence ou non d'activités.

Or à l'article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, la règle écrite ne mentionne que le recul de 60 m. D'où une incohérence entre les deux pièces composantes du règlement d'urbanisme du PLU. Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle par la modification suivante (en *rouge*, ci-après, extrait de la pièce n°V du PLU, Règlement-Pièce écrite) :

**« Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 10 mètres des emprises publiques.

- Dans les secteurs faisant l'objet d'une dérogation à l'inconstructibilité de part et d'autre de la RD910, conformément au Règlement-Document graphique, au moins une façade de la construction sera alignée obligatoirement à 35 m ou 60 mètres de l'axe de la voie.

- (...) ».