

# **Ville de NARBONNE**

## **SERVICES TECHNIQUES**

---

FC

**P L U**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**3<sup>ème</sup> MODIFICATION**

**1 - RAPPORT DE PRESENTATION**

*≈NARBONNE, juin 2010≈*

# S O M M A I R E

<b>I - <u>PRESENTATION : PROCEDURE ET OBJET</u> .....</b>	<b>page 3</b>
I-1 - EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME .....	page 3
I-2 - LA PROCEDURE DE MODIFICATION .....	page 3
I-3 - L'OBJET DE LA MODIFICATION .....	page 4
<b>II - <u>INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET L'ATTENUATION DE SES IMPACTS</u> .....</b>	<b>page 4</b>
<b>III - <u>EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES</u> .....</b>	<b>page 6</b>
III-1 -QARTIER DE CRABIT .....	page 7
III-1-1 - CREATION DE SECTEURS A CRABIT .....	page 6
III-1-2 - MODIFICATION DU ZONAGE A L'EST DE LA ROCADE - CRABIT BAS .....	page 9
III-1-3 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 DE LA ZONE IAUh .....	page 11
III-2 - MODIFICATION DES REGLES DE STATIONNEMENT.....	page 13
III-2-1 - ZONE UA :SECTEUR UAb - ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT .....	page 13
III-2-2 - ZONE UB : SECTEUR UBP -ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT .....	page 14
III-3 - PRECISIONS ET CORRECTIONS AU REGLEMENT .....	page 15
III-3-1 - ZONE UC : ARTICLE UC 6 .....	page 15
III-3-2 - ZONE UA: ARTICLES UA 6-7-8-10 .....	page 15
III-3-3 - ZONE UB: ARTICLE UB10 .....	page 16
III-3-4 - CORRECTIONS DES REGLES DE REcul DANS LA ZONE IAUh 4 .....	page 17

## **I - PRESENTATION : PROCEDURE ET OBJET :**

### **I-1 - EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME**

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Narbonne a été approuvé le 12 juillet 2006 et modifié par délibération du 25 octobre 2006.

Les grandes orientations et les grands objectifs du projet urbain de la Commune de Narbonne ont été fixés à travers notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Par une délibération du Conseil Municipal en date du 18 décembre 2008, le Conseil Municipal a approuvé une première modification du Plan local d'urbanisme qui porte sur des adaptations mineures du règlement.

Des mises à jour ont également eu lieu par arrêtés :

- du 11 Juillet 2007, 26 mai 2008 et 22 janvier 2010 pour, respectivement, intégrer dans les servitudes d'utilité publique, liées aux Monuments Historiques, le site du Clos de la Lombarde, la Statue Ferroul, ainsi que l'immeuble 9 rue Kléber en totalité,
- du 26 mai 2008 concernant l'extension de la zone d'aménagement différé du secteur de saint crescent sud - maraussen sud - sud - la cafforte,
- du 24 juin 2009 pour intégrer dans les servitudes d'utilité publique, le Plan de Prévention des risques d'inondation des bassins versants des basses plaines de l'Aude et du rec de Veyret.

Ceci étant, il s'avère à ce jour nécessaire, tout en respectant l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, de faire évoluer ponctuellement certains éléments du P.L.U et de procéder aux ajustements nécessaires d'un document toujours perfectible.

### **I-2 - LA PROCEDURE DE MODIFICATION**

L'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme dispose :

"Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique".

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L 123-1,
- b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,

c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général et, le cas échéant, au Président de l'établissement public prévu à l'article L 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L 121-4.

Dans les autres cas que ceux visés aux a), b) et c), le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L 123-6 à L 123-12.

La procédure de modification engagée ne concerne que des adaptations ayant peu d'incidences et ne touchant pas, en tout état de cause, l'équilibre général du PLU et rentrant dans le cadre des a) b) et c) de l'article L 123-13.

### **I-3 - L'OBJET DE LA MODIFICATION**

Le PLU nécessite aujourd'hui une troisième modification, notamment sur les points suivants :

- le zonage du quartier de Crabit situé au Nord Ouest de la commune de Narbonne,
- des modifications réglementaires concernant le stationnement dans les zones UA et UB,
- des précisions mineures dans les zones UA, UB, UC et IAUh4.

## **II - INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET L'ATTENUATION DE SES IMPACTS**

La Commune de Narbonne bénéficie d'un accroissement annuel de la population relativement soutenu, de l'ordre de 1,4%.

Des barrières naturelles et des dispositions réglementaires (loi littoral, sites classés, zones inondables, etc.) limitent les possibilités de développer l'urbanisation de la commune.

Par ailleurs, la volonté de l'équipe municipale s'inscrit dans une démarche de lutte contre l'étalement urbain.

Aussi, la commune de Narbonne est aujourd'hui amenée à réfléchir sur l'organisation d'un développement durable de la Ville pour moduler et adapter à l'existant les possibilités de densification par secteur tout en respectant les contraintes naturelles.

La présente modification du PLU confirme cet objectif.

Il s'agit notamment :

1. **d'une densification modérée du quartier de Crabit dans laquelle l'ambiance paysagère ne sera pas remise en cause,**

En effet, le quartier de Crabit correspond aux extensions récentes de la Ville qui se sont faites sous la forme d'une urbanisation pavillonnaire et qui, pour l'essentiel, est pratiquement achevé.

La présente modification concerne trois poches du quartier de Crabit :

- **à l'Ouest en bordure de la rocade (futur IAUh6)**, dont l'essentiel est urbanisé mais où quelques espaces restent en terrains nus (10,5 hectares). Une légère densification sera réalisée sur cette portion avec la suppression de la superficie minimale et une maîtrise de l'urbanisation avec l'application d'un Coefficient d'Occupation des Sols adaptés.
- **au Sud du quartier en bordure de la Campane (futur IAUh5)**, où la densification envisagée (abaissement de la superficie minimale de 2500m<sup>2</sup> à 1500m<sup>2</sup>), concerne une poche de 22 hectares déjà urbanisée, et qui ne générera que quelques constructions supplémentaires.
- **au Sud Est de la rocade (futur IAUh4)**, une poche de 5,5 hectares dans laquelle l'urbanisation se fera en tenant compte du tissu urbain existant à proximité (secteur UC).

Afin de préserver les espaces végétalisés, le PLU impose de maintenir les plantations existantes ou de les remplacer par des plantations équivalentes.

L'ambiance générale et végétale de l'ensemble du quartier de Crabit ne sera pas affectée par la présente modification

En outre, eu égard à la nature du terrain (argile et roche) la densification envisagée n'aura aucun impact sur le ruissellement.

De même les réseaux d'eau usée et potable sont de capacités suffisantes pour absorber l'habitat complémentaire engendré par cette densification.

2. **de régler la problématique du stationnement en centre urbain et sur le secteur UBp de la station de Narbonne Plage,**
3. **d'apporter des précisions mineures concernant le règlement du PLU dans différentes zones,**

Ainsi, l'ensemble de ces modifications n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

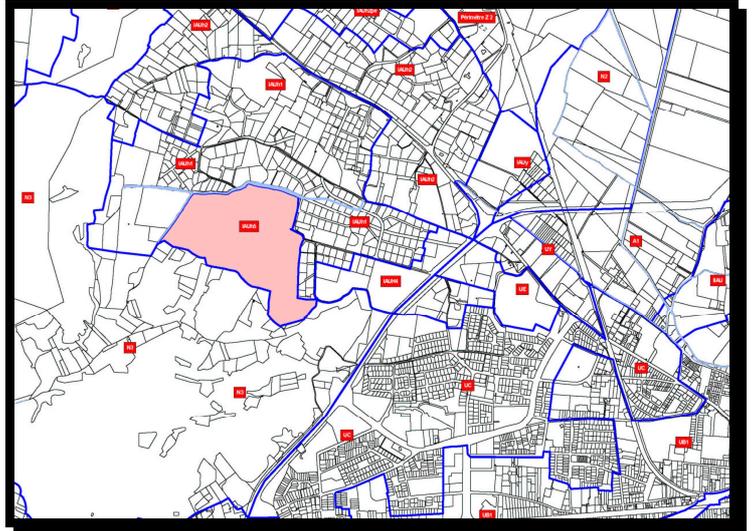


### III-1-1 : CREATION DE SECTEURS A CRABIT

- création d'un secteur : IAUh 5 (anciennement IAUh 2) au sud du secteur de Crabit, en bordure de la Campane (plan joint secteur 1)

#### SECTEUR 1

#### Plan de Localisation



#### 1 - motivations

Sur l'ensemble du territoire communal, seul le quartier de Crabit conserve une superficie minimale parcellaire pour des raisons paysagères.

Dans le secteur IAUh2, une superficie minimum de 2.500 m<sup>2</sup> est exigée pour préserver le caractère paysager des lieux et assurer, dans de bonnes conditions, l'assainissement autonome des constructions.

L'évolution de ce secteur a conduit une grande partie des résidents de cette zone à solliciter une modification des règles en vue de densifier la zone, jugée peu dense.

A cet égard, ils ont manifesté leurs souhaits de voir évoluer les règles du secteur IAUh 2 dans le PLU, notamment réduire la superficie minimum exigée.

Cette demande s'inscrit dans l'esprit de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain dite S.R.U et du GRENELLE II de l'environnement, qui confirme l'objectif de lutter contre l'étalement urbain en privilégiant la densification des tissus existants.

Ainsi, la Commune de Narbonne a lancé une étude préalable sur les possibilités de modification du secteur (IAUh2) du quartier de Crabit.

Après étude, il s'avère que la modification de la règle de superficie minimale pour l'ensemble du secteur IAUH2, nécessiterait des investissements très importants pour la réalisation des réseaux et voiries.

Par ailleurs, le nouveau périmètre d'étude du Plan de Prévention des Risques Technologiques de COMURHEX MALVESI (1.800m<sup>2</sup>) touche une large partie du secteur IAUh 2 de part et d'autre de la route départementale n°607.

Ainsi, seule la poche d'une superficie de 22 hectares dans le secteur IAUh 2 au sud de Crabit (plan secteur 1) est susceptible de faire l'objet d'une modification en vue d'abaisser la superficie minimum des terrains constructibles de 2.500m<sup>2</sup> à 1.500m<sup>2</sup>.

C'est la raison pour laquelle la présente modification entraîne la création d'un secteur IAUh 5.

Il s'agit d'une poche dont une partie des parcelles peut être techniquement raccordée aux réseaux existants sans réalisation de travaux complémentaires et l'autre devra, dans le cadre d'une éventuelle division parcellaire, procéder à la réalisation d'un assainissement autonome.

## 2 - évolutions apportées au règlement

La zone IAUh recevra un nouveau secteur, IAUh5, correspondant au secteur Sud de Crabit, en bordure de la Campane d'une superficie d'environ 22 hectares.

Le seuil minimum des terrains constructibles est abaissé.

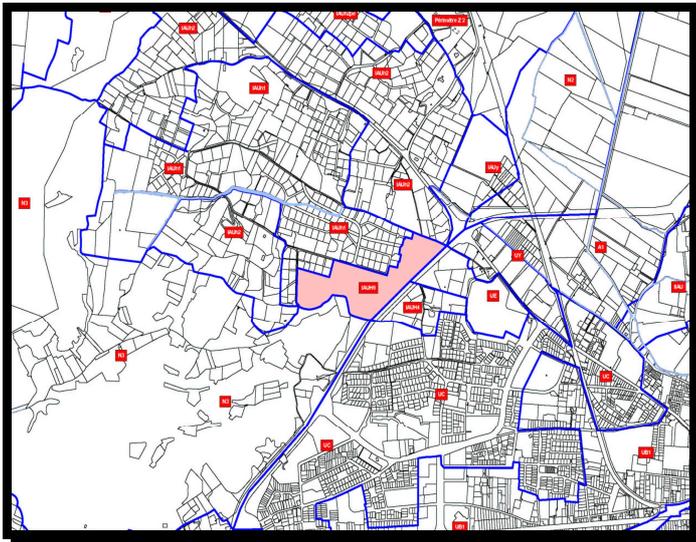
L'article 5 du secteur IAUh 5, concernant « les caractéristiques des terrains » précise qu'une superficie minimum de 1.500m<sup>2</sup> est exigée pour préserver le caractère paysager des lieux.

Afin d'assurer une cohérence avec le tissu urbain existant dans le quartier Crabit, l'article 14 du secteur IAUh 5 prévoit un Coefficient d'Occupation des Sols de 0,15.

- *création d'un secteur IAUh 6 concernant le secteur de Crabit non encore construit à l'Ouest en bordure de la Rocade (plan joint secteur 2)*

## SECTEUR 2

### Plan de Localisation



### 1 - motivations

Il reste actuellement des parcelles à urbaniser dans le quartier de Crabit, situées à l'Ouest de la rocade et classées en secteur IAUh 1.

Face à un besoin de terrains à bâtir toujours plus important, la commune de Narbonne confirme l'objectif de modération de la consommation de l'espace et envisage une densification du secteur sans dénaturer l'ambiance générale.

Il s'agit de créer un secteur ( IAUh 6) pour des parcelles non encore construites situées à proximité de la rocade et de la partie urbanisée composée essentiellement par des maisons individuelles.

### 2 - évolutions apportées au règlement

le secteur IAUh 6 est ajouté dans la zone IAUh correspondant au Secteur Sud de Crabit, actuellement classé en IAUh1, et situé à l' extérieur de la rocade pour une superficie d'environ 10,5 ha.

Le seuil actuel de superficie minimale des 1.000m<sup>2</sup> de terrain est supprimé et un Coefficient d'occupation des Sols adapté s'applique au secteur afin de permettre une densification et une division parcellaire modérées.

Aussi, dans la zone IAUh l'article 5 correspondant aux caractéristiques des terrains prévoit que dans le secteur IAUh6, aucune superficie minimale n'est exigée.

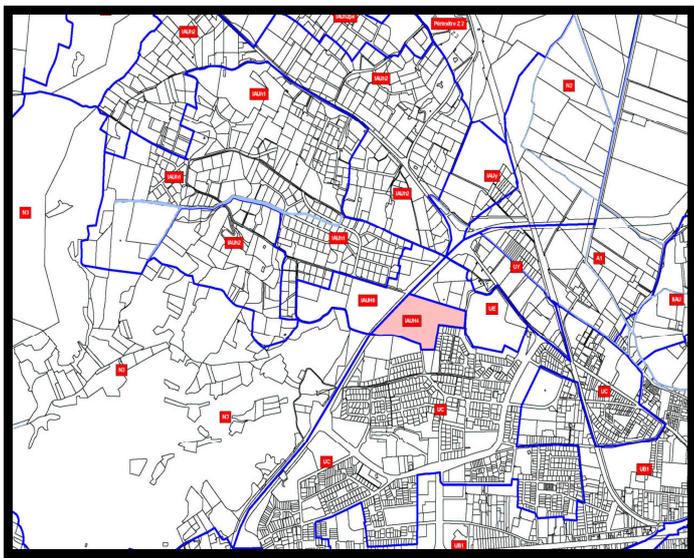
L'article 14 de la zone IAUh prévoit, dans le secteur IAUh6, un COS de 0,25 qui permettra de maintenir une unité architecturale et urbaine avec la secteur IAUh1 située à proximité immédiate.

Compte tenu de la configuration des terrains, le recul des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives sera de trois mètres (article IAUh7). Toutefois, la construction en limite parcellaire sera admise si la hauteur maximum n'excède pas 3,50 mètres, sous réserve que le cumul de la longueur des bâtiments mesuré sur cette limite n'excède pas 10 mètres au total.

### ***III-1-2 : MODIFICATION DU ZONAGE A L'EST DE LA ROCADE -CRABIT BAS (plan joint secteur 3)***

#### **SECTEUR 3**

#### ***Plan de Localisation***



#### **1 - motivations**

La présente modification répond à des objectifs préconisés par la loi SRU et ENL, notamment la densification raisonnée des espaces déjà urbanisés.

Le secteur de Crabit à l'Est de la rocade est actuellement classé en secteur IAUh 1 du PLU et jouxte le quartier de Saint Jean Saint Pierre, Saint Jean la Source, classé en zone UC. (plan joint).

Il s'agit de modifier le zonage de ce secteur pour permettre une extension relativement modérée avec pour objectif de réaliser un aménagement harmonieux en cohérence avec l'existant.

Le choix s'est porté sur le rattachement de ce secteur en IAUh 4.

En effet, la réglementation du secteur IAUh 4 est similaire à celle de la zone Naf de l'ancien Plan d'Occupation des Sols, qui s'appliquait aux constructions édifiées à proximité.

Ainsi, le rattachement de cette poche au secteur IAUh 4 permettra une urbanisation future en cohérence avec les opérations voisines existantes.

## 2 - évolutions apportées au règlement

Le secteur bas de Crabit qui concerne une superficie de 5,5 hectares est modifié et passe de IAUh 1 à IAUh 4.

Le secteur IAUh 4 correspondant actuellement au secteur de la Coupe-les hauts de Narbonne est donc complété par le secteur sud de Crabit-bas.

L'ensemble des règles du secteur IAUh 4 s'applique.

### **III-1-3 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 DE LA ZONE IAUh**

#### 1 - motivations

L'article 5 du règlement dans les secteurs IAUh1, IAUh2, IAUh2pe prévoit respectivement une superficie minimum de 1.000 m<sup>2</sup> et 2.500 m<sup>2</sup>.

Dans l'esprit du texte, cet article avait vocation à s'appliquer à toute opération de division foncière.

Toutefois, aux termes du nouvel article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, «*dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose*».

Ainsi, en l'absence de disposition expresse dans le règlement du PLU les règles de superficie minimale s'applique désormais à l'ensemble du projet.

L'article 5 doit donc prévoir expressément qu'une telle norme de superficie devra être respectée par chacun des lots issus de l'opération, qu'il y ait division en propriété ou en jouissance de l'assiette de l'opération.

Aussi et afin d'éviter toute ambiguïté, il est donc pertinent de viser clairement les opérations de lotissement ou de constructions réalisées dans le cadre d'un permis valant division.

## 2 - évolutions apportées au règlement

L'article IAUh 5 est complété par la phrase suivante :

"Les superficies minimales indiquées ci-dessus s'appliquent aux terrains existants, ainsi que, dans le cadre d'opérations immobilière portant division foncière, à tout terrain issu de l'opération de division en propriété ou en jouissance".

La superficie globale de la zone IAUh n'est pas modifiée.

## **III-2 : MODIFICATION DES REGLES DE STATIONNEMENT**

### **III-2-1 : ZONE UA - SECTEUR UAb : ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

#### **1 - motivations**

Les dispositions applicables à la création de places de parking suscitent des problèmes récurrents pour les opérateurs souhaitant réhabiliter des immeubles dans le centre ancien.

C'est pourquoi, dans le secteur UAa qui correspond au périmètre du secteur sauvegardé, le stationnement n'a pas été réglementé.

Toutefois, dans le secteur UAb, franges du secteur sauvegardé, le PLU en vigueur définit un ratio de places de stationnement par logement créé.

Dans le cadre de réhabilitation de bâtiments dans ce secteur, l'équilibre financier de l'opération est parfois difficile à atteindre et de nombreux projets ne voient pas le jour eu égard aux contraintes supplémentaires occasionnées par l'obligation de réaliser du stationnement.

En outre dans la plupart des cas, des difficultés techniques ne permettent pas leur réalisation. Cela se traduit par le risque de voir se multiplier des bâtiments vides en coeur de Ville.

De plus, il est prévu de réaliser à proximité des parkings collectifs (dont un à court terme au centre ville) afin de répondre à la problématique du stationnement.

En effet, la volonté de l'équipe municipale est de préserver un centre ville attractif et de veiller à la réhabilitation d'immeubles aux franges du secteur sauvegardé.

Ainsi, dans le cadre de la présente modification et afin d'encourager la réhabilitation des bâtiments existants, les règles de stationnement en secteur UAb sont modifiées.

#### **2 - évolutions apportées au règlement**

L'article 12 de la zone UA-secteur UAb est donc modifié dans ce sens :

h) en ce qui concerne les travaux de réhabilitation, d'aménagement, de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant, sous réserve de ne pas accroître son volume et de le destiner exclusivement à des logements ou des bureaux, il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire. Les aménagements réalisés devront être compatibles avec le caractère et la typologie du bâtiment existant. Le stationnement éventuellement existant sur la parcelle devra obligatoirement être conservé.

Tout projet ne répondant pas aux conditions ci dessus précitées ( h 1<sup>er</sup> alinéa) devra respecté les dispositions de l'article UA12 secteur UAb.

### **III-2-2 : ZONE UB SECTEUR UBp : ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

#### **1 - motivations**

L'article UB 12 du règlement du PLU fixe des obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Cette obligation actuellement prévue dans la réglementation du PLU soulève des difficultés, notamment pour le secteur UBp.

En effet, ce secteur correspond aux 3 zones denses de bâti ancien (boulevard de la Méditerranée, Place des Karantes, zone du port de Narbonne -Plage), dans lesquelles l'ensemble de l'urbanisation est déjà réalisé et le bâti occupe l'ensemble de la parcelle.

Dans ces zones, la proximité de la mer rend la réalisation de parking en souterrain difficile techniquement et financièrement.

De plus, il existe sur la station des emplacements assez nombreux qui permettent d'assurer à proximité le stationnement des véhicules.

Ainsi, il est envisagé la suppression de cette obligation dans ce secteur, à l'instar du coeur de ville de Narbonne, dans lequel le PLU, pour des raisons de densité de l'habitat, n'impose pas l'obligation de réaliser du stationnement.

#### **2 - évolutions apportées au règlement**

L'article UB-12 est modifié et précise, que dans le secteur UBp le stationnement n'est pas réglementé.

### **III-3 : PRECISIONS ET CORRECTIONS AU REGLEMENT**

#### **III-3-1 : ZONE UC : ARTICLE UC 6**

##### **1 - motivations**

Dans l'ensemble des zones urbaines, les règles du PLU concernant les prospects et les hauteurs ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Dans la zone UC, les articles UC 7, UC 8 et UC 10 reprennent cette exception.

L'article UC6 contient une erreur matérielle, tant il précise dans son alinéa 2, que toutes les constructions (à l'exception des locaux techniques) doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

L'exception concernant les prospects ne concerne que les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et non les stricts locaux techniques.

Afin d'éviter tout problème d'interprétation, il convient de corriger cette erreur en modifiant la rédaction de l'article UC6.

##### **2 - évolutions apportées au règlement**

Ainsi, l'exception des locaux techniques contenue dans l'article UC6 alinéa 2 est supprimée.

Une phrase est rajoutée dans l'article UC 6 dernier alinéa, à l'instar des autres articles, indiquant que "les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif".

#### **III-3-2 : ZONE UA : ARTICLES UA 6-7-8-10**

##### **1 - motivations**

La zone UA correspond au centre ancien de la Ville de Narbonne. Elle est composée de deux secteurs :

- un secteur UAa correspondant au périmètre du Secteur Sauvegardé
- un secteur UAb correspondant aux franges du Secteur Sauvegardé dont une partie sera inclus à terme dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.

Dans l'attente de l'approbation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, la gestion des autorisations d'urbanisme est assurée par le règlement du PLU et par l'Architecte des Bâtiments de France qui émet un avis conforme sur tout projet.

Toutefois, la réglementation du PLU du secteur UAa pose parfois des difficultés pour assurer la préservation, la conservation, la restauration et la mise en valeur du patrimoine de la Ville au titre du secteur sauvegardé.

L'objet de la présente modification est d'offrir la possibilité de déroger aux règles de prospect et de hauteur dans l'emprise du secteur sauvegardé, lorsque des prescriptions architecturales du secteur sauvegardé sont imposées dans le cadre d'un avis conforme émis au titre dudit secteur.

## 2 - évolutions apportées au règlement

Les articles UA 6, UA 7, UA8, UA10 sont complétés par une phrase permettant de déroger aux règles édictées :

« les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer dans l'emprise du secteur sauvegardé, afin de prendre en compte les prescriptions architecturales édictées au titre d'un avis conforme et sous réserve de justifications précises. »

### **III-3-3 : ZONE UB : SECTEUR UBP ARTICLE 10**

#### 1 - motivations

Dans pratiquement l'ensemble des zones urbaines, les règles du PLU concernant la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux éléments de superstructures (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.)

Dans l'article UB 10 cette exception est reprise seulement pour le secteur UB1.

Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il convient de corriger en modifiant la rédaction de l'article UB10.

#### 2 - évolutions apportées au règlement

La phrase indiquant que dans le secteur UB 1 les règles de hauteur maximale définies ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.) est supprimée et reprise dans le dernier alinéa afin d'appliquer cette exception à l'ensemble des secteurs.

Ainsi, une phrase est rajoutée dans l'article UB 10 dernier alinéa, à l'instar des autres zones, indiquant que dans l'ensemble des secteurs :

« Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.). »

### **III-3-4 : CORRECTIONS DES REGLES DE REcul DANS SECTEUR IAUh 4**

#### **1 - motivations**

Actuellement, le secteur IAUh 4 correspond à la zone non urbanisée de l'ancienne ZAC des Hauts de Narbonne.

La réglementation de la ZAC prévoyait la possibilité d'implanter des constructions en limite séparative.

Cette règle n'a pas été reprise dans le secteur IAUh 4.

En effet, l'article 7 de la zone IAUh prévoit qu'hormis dans les secteurs IAUh1, IAUh2, IAUh3d, IAUh3e, IAUh4 et IAUhp, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

a) - à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement, dans la mesure où cette disposition est indiquée sur le plan masse

b) - Si la hauteur maximum n'excède pas 3,50 mètres, sous réserve que le cumul de la longueur des bâtiments mesurés sur cette limite n'excède pas 10 mètres au total

Il s'agit d'une erreur matérielle que la présente modification vient corriger.

#### **2 - évolutions apportées au règlement**

La mention du secteur IAUh4 est supprimée dans l'article 7.

L'article 7 de la zone IAUh est reformulé (suppression de la mention du secteur IAUh4 et précisions des secteurs autorisés à construire en limite parcellaire).