

- ✓ **Plan Local d'urbanisme** approuvé le 17 décembre 2009
- ✓ **Modification Simplifiée n°1** approuvée le 22 juin 2021
- ✓ **Modification Simplifiée n°2** approuvée le 21 septembre 2021

COMMUNE DE SOCHAUX | MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU | OCTOBRE 2022

Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard
www.adu-montbeliard.fr



Dossier de mise à disposition du public



Sommaire

Renseignements généraux	3
1 Localisation.....	4
1.1.La commune de Sochaux dans l’agglomération de Montbéliard	4
2 L’objet de la modification simplifiée n°3 :	5
2.1.Contexte général	5
2.2.L’OAP « Cœur de ville » en vigueur	6
2.2.1 Principes.....	6
2.2.2 Programmation.....	7
2.3.La Z.A.C. de la Savoureuse.....	8
2.4.Les difficultés de mise en œuvre du P.L.U.....	9
3 Modifications proposées.....	10
3.1La modification apportée aux dispositions relatives aux hauteurs de façades (section 3.5 du règlement écrit) :	10
3.2La modification apportée aux principes d’aménagement de l’OAP « Cœur de ville » :	12
4 Justifications.....	13
4.1.Mettre en cohérence les règles du cahier des prescriptions de la Z.A.C. de la Savoureuse et les dispositions du P.L.U.....	13
4.2.Faciliter l’investissement de porteurs de projet afin de répondre au programme de la Z.A.C. et de l’O.A.P. « Cœur de ville » ..	13
4.3.Reconvertir un ex site industriel en quartier urbain stratégique qui répond aux orientations des documents de planification (SCoT et PADD)	14
5 Les incidences de l’évolution du PLU sur l’environnement :.....	15
6 Les pièces du PLU impactées par la modification simplifiée :.....	16



Renseignements généraux

Le Plan Local d'Urbanisme de Sochaux a été approuvé le 17 décembre 2019.

Il a ensuite fait l'objet de deux procédures de modifications simplifiées visant à supprimer des emplacements réservés (emplacement réservé n°4 et n°2) correspondants tous deux à des aménagements de continuités douces.

Cette nouvelle modification simplifiée du PLU est conduite dans le respect des dispositions des articles L. 153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

Personne publique compétente : Commune de Sochaux

Document concerné : Plan Local d'Urbanisme

Procédure concernée : Modification simplifiée n°3

Nombre de communes concernées : 1

Nombre d'habitants : 3 889 (recensement 2018)

Superficie du territoire : 217 hectares (2,17 km²)

Existence de documents supra-communaux :

- SCoT du Pays de Montbéliard approuvé le 16 décembre 2021.
- PLH du Pays de Montbéliard 2020-2026 approuvé le 17 décembre 2020.

- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté approuvé le 16 septembre 2020.
- Schéma directeur d'Aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée.



1 Localisation

1.1 La commune de Sochaux dans l'agglomération de Montbéliard

Sochaux est une commune située dans le département du Doubs, en région Bourgogne-Franche-Comté.

Les RD 613 et 437 sont les principales infrastructures routières traversant la commune du Nord-Ouest au Sud-Est. Elles desservent, Montbéliard à l'Ouest et Exincourt et l'Autoroute A36 au Sud.

La commune, qui recense 3 889 habitants en 2018¹, est membre de PMA qui regroupe 72 communes pour une population totale d'environ 140 000 habitants.



¹ Source : Recensement INSEE, 2018



2 L'objet de la modification simplifiée n°3 :

2.1 Contexte général

La ville de Sochaux ne dispose pas d'une centralité affirmée. Les services et équipements publics n'y sont pas implantés de façon préférentielle (ils sont répartis dans les quartiers), la fonction commerciale y est fragile et difficilement lisible, le fonctionnement urbain est perturbé par l'axe rue de Pontarlier/boulevard Peugeot qui représente une césure dans la ville et l'habitat est vieillissant. De plus, fort de son passé industriel, la ville fait face à la concentration du tissu industriel local, qui impose de reconvertir certains sites d'envergure, notamment la partie Nord-Est du site Stellantis (ex friche Gefco).

Suite à ces constats, la municipalité a décidé de réaménager certains quartiers dont celui de la Savoureuse en entrée de ville Ouest. Pour cela, une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C. de la Savoureuse) a été créée spécifiquement pour encadrer la reconversion de l'ancienne friche industrielle Gefco (voir section 2.2) ainsi qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) «Cœur de ville» au périmètre plus large dans le cadre du P.L.U (voir section 2.2).

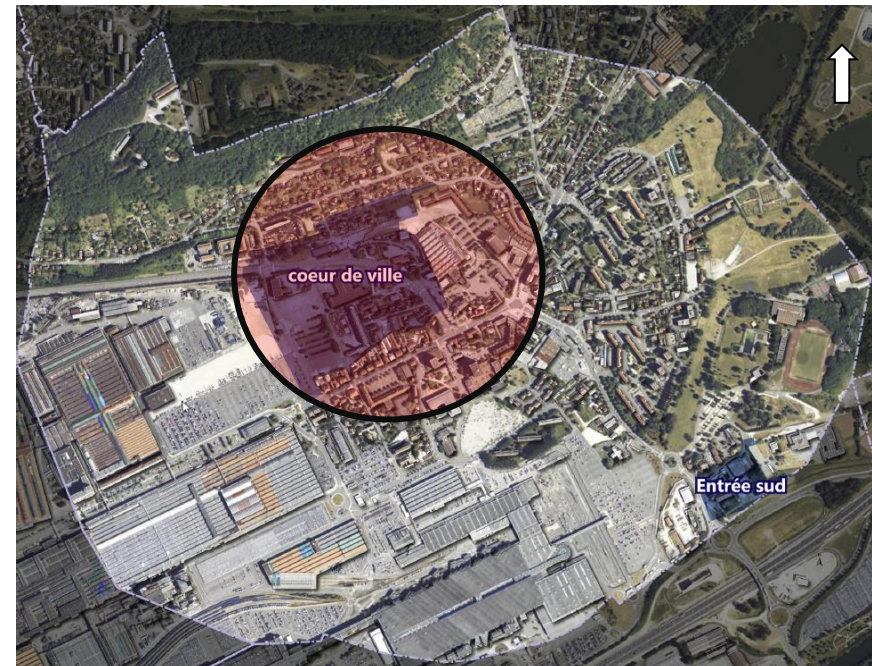
Il s'avère qu'en phase opérationnelle, les dispositions de ces outils sont trop contraignantes et posent des problèmes d'aménagement et de commercialisation du site.

Afin de remédier à ces problèmes, la municipalité engage la modification simplifiée de son P.L.U. (dispositions du règlement écrit et principes d'aménagement de l'O.A.P.) pour dans un **premier temps, améliorer la faisabilité, attirer des porteurs de projets et faciliter la reconversion générale du site** et dans un **second temps pour faciliter la réalisation d'un projet de construction d'une résidence seniors soutenu par la commune** (voir section 2.4).

Le secteur concerné par la présente modification correspond à la zone A.U. du P.L.U. de Sochaux, située à proximité immédiate du centre-ville et bénéficiant de l'O.A.P. « Cœur de ville ».

La frange Ouest de cette O.A.P. constitue l'emprise de la Z.A.C. de la Savoureuse (voir ci-après).

Plan de la ville de Sochaux et repérage du secteur concerné



2.2 L'O.A.P. « Cœur de ville » en vigueur

2.2.1 Principes

L'O.A.P. « Cœur de ville » issue du P.L.U. approuvé en 2019, a été **établie dans le but de créer un quartier de vie pour conforter le cœur de ville** sur une superficie d'environ 5,5 hectares.

La frange Ouest de l'O.A.P. se superpose au périmètre de la Z.A.C de la Savoureuse. Cette dernière déjà existante lors de la révision du P.L.U. a été intégrée à celui-ci est fait partie de l'O.A.P. « Cœur de ville ».

L'O.A.P. « Cœur de ville » s'appuie :

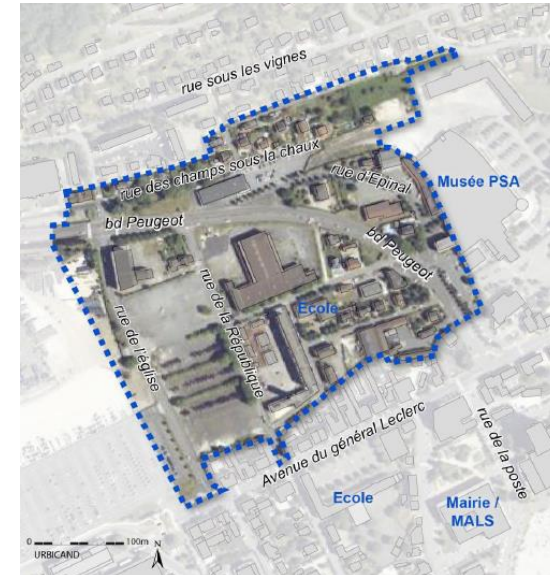
A la fois sur les principes et la programmation de la Z.A.C. de la Savoureuse :

- Installer une certaine densité autour de la Rue d'Epinal ;
- Créer un plan de composition simple avec un minimum de voiries nouvelles ;
- Créer un espace de transition paysager entre l'univers industriel et le futur quartier d'habitation ;
- Installer une variété de typologies d'habitat et services.

Et sur les objectifs du P.A.D.D. :

- Valoriser l'emplacement du musée de l'automobile dans la ville ;
- Créer des logements en diminuant les emprises des infrastructures ;
- Reconvertir un site d'activités en quartier d'habitation ;
- Valoriser l'entrée de ville.

Périmètre et Schéma d'aménagement de l'OAP « Cœur de ville »



2.2.2 Programmation

La programmation de l'O.A.P. est principalement à vocation résidentielle, avec la possibilité d'accueillir ponctuellement des commerces/services en rez-de-chaussée.

Concernant la programmation résidentielle, l'un des objectifs de l'OAP est de diversifier l'offre de logements par la réalisation d'un programme varié, présentant une mixité de typologies, adaptées à la recherche de mixité sociale et à la constitution d'un parc de logements adaptés.

Programme global des constructions attendues sur l'O.A.P. « Cœur de ville »

Type d'habitat	Nb logements projetés	Nb logements réalisés
Collectifs	108	0
Intermédiaires et/ou groupés	101	0
Individuels	77	15
Total	286	15
Autres destinations	1 Pharmacie + 1 GMS de type alimentaire	

Le projet connaît aujourd'hui des difficultés de commercialisation. A ce jour, seuls 2 commerces/services (dont la pharmacie de Sochaux) ont été implantés et 15 logements individuels réalisés, sur les 286 attendus.

Plusieurs raisons expliquent ces difficultés :

- Il existe une inadéquation entre les typologies de produits projetées et la réalité du marché immobilier local ;

- Il existe une incohérence entre les hauteurs prescrites dans le cahier des prescriptions de la Z.A.C. de la Savoureuse (ex : R+2+A pour les bâtiments collectifs) et les hauteurs inscrites dans l'O.A.P. « Cœur de ville » (ex : hauteurs allant de R+2 à R+3 pour les bâtiments de type collectif) ;
- L'image relativement négative véhiculée par la mémoire de l'ancien site industriel joue sur son attractivité, ce que l'inertie de la reconversion fait perdurer.

C'est pourquoi, la municipalité a décidé d'apporter des modifications aux principes d'aménagement de l'O.A.P. « Cœur de ville », ainsi qu'à son règlement écrit, afin d'améliorer sa faisabilité, pour attirer des porteurs de projets et achever la Z.A.C. de la Savoureuse dans de meilleurs délais.

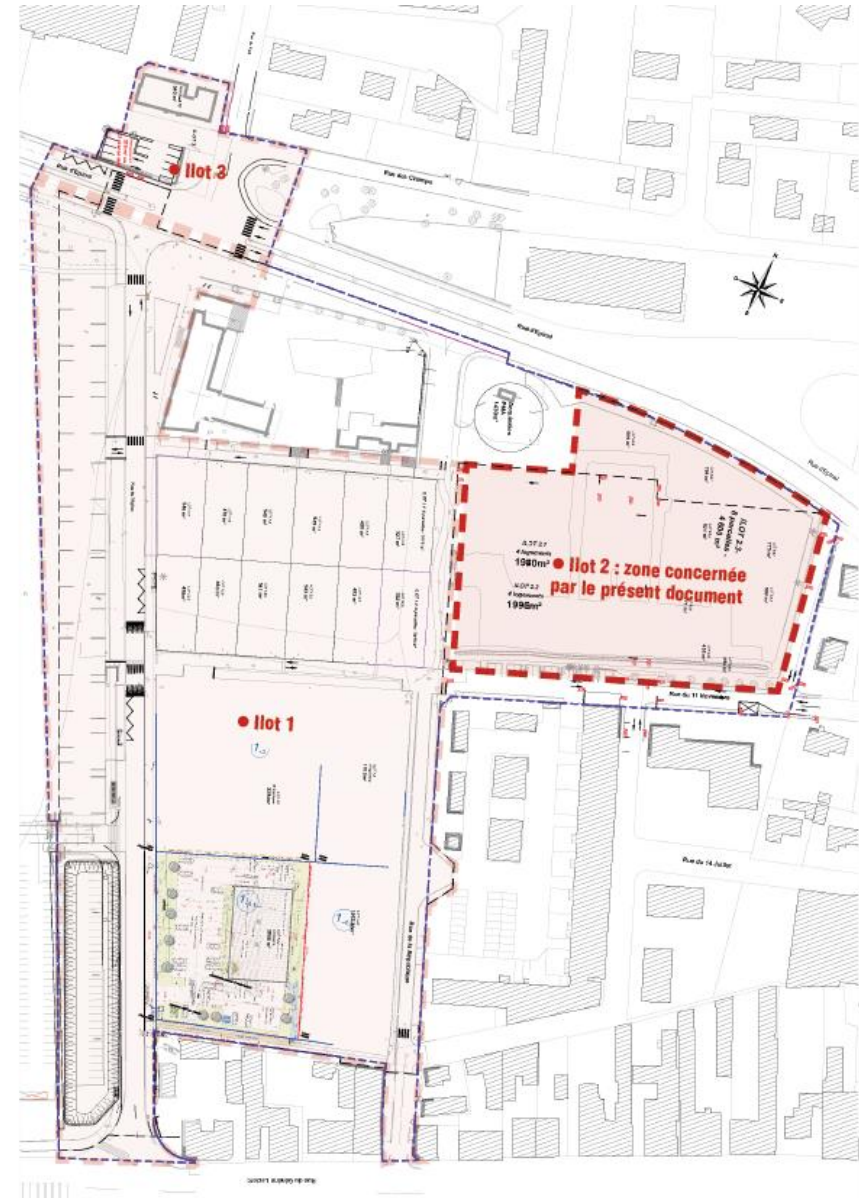
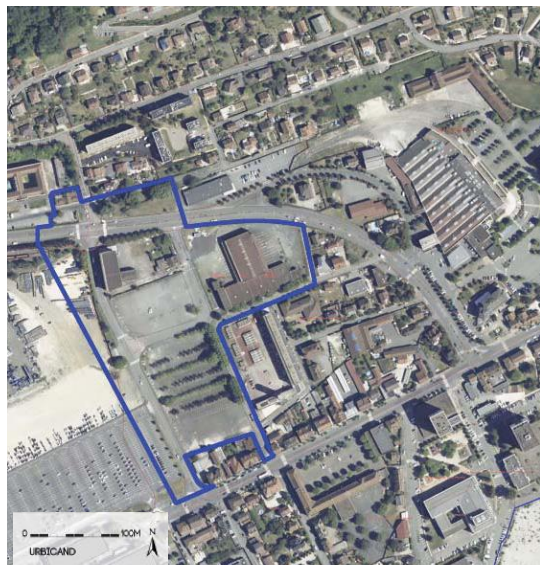


2.3 La Z.A.C. de la Savoureuse

Pour rappel, la Z.A.C. de la Savoureuse a été créée par la ville de Sochaux en date du 27/06/2012 dans l'objectif de reconverter l'ancienne friche Gefco. Son aménagement et sa commercialisation ont été concédés à la Société Publique Locale (S.P.L.) « Territoires 25 ». La Z.A.C. est située dans une zone A Urbaniser (A.U.) du P.L.U. et son aménagement est régi par les dispositions de l'O.A.P. « Cœur de ville » ainsi que par le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères attaché.

La Z.A.C. s'étend sur environ 3,5 ha (répartis en 3 ilots) dont une grande partie est déjà urbanisée (environ 1ha sur les 2,5ha possibles soit 38%). Initialement, le programme de la Z.A.C. prévoit d'accueillir environ 182 logements mais celle-ci connaît des difficultés de commercialisation et en dix ans d'existence, seulement une quinzaine de logements et 2 activités ont été réalisés, ce qui témoigne d'une inadaptation des dispositions.

Périmètres de la ZAC de la Savoureuse et des ilots à bâtir



2.4 Les difficultés de mise en œuvre du P.L.U.

La commune souhaite accueillir une **résidence séniors** (environ 115 logements – hauteur : R+2+Attique) sur la partie Nord-Ouest de la zone A.U. (îlot 2 de la Z.A.C. et îlots 5, 6 et 7 du schéma d'aménagement de l'O.A.P.). Ce projet permettrait de poursuivre la reconversion de ce quartier du cœur de ville, à la fois en rattrapant une partie des logements prévus au programme de construction et en offrant une diversification de la typologie du parc de logements.

A l'heure actuelle, la difficulté rencontrée par la commune réside dans le fait que **les dispositions sur les hauteurs à respecter s'avèrent trop strictes**. Ces règles de hauteur sont inscrites dans l'O.A.P. et dans le règlement écrit du P.L.U., ce qui crée une rigidité, puisque le projet doit être strictement conforme à ces règles.

De plus, il existe une incohérence entre le P.L.U. et le cahier des prescriptions de la Z.A.C. sur les hauteurs maximales autorisées dans la zone A.U. Le P.L.U. « autorise » une hauteur maximale de R+2 sur ce secteur, tandis que le cahier des prescriptions de la Z.A.C. « autorise » des hauteurs pour les logements collectifs allant jusqu'à R+2+A. Ces dispositions sont bloquantes en phase opérationnelle pour les porteurs de projet.

D'autre part, les conditions de réalisation du programme de cette O.A.P., qui concerne un espace en reconversion et en densification du bâti, ne sont pas conformes à la réalité du marché immobilier de l'agglomération de Montbéliard.

Par conséquent, il est nécessaire de faire évoluer le P.L.U. afin de permettre au projet de résidence séniors de voir le jour et éviter à l'avenir de ralentir l'achèvement de ce quartier.

Pour cela :

- **La procédure porte à la fois sur la modification du règlement écrit** notamment sur les dispositions de hauteurs de façades (cf. section 3.5 du règlement écrit du P.L.U.) applicables aux zones à urbaniser (A.U.) ;
- **Et sur la modification de l'O.A.P. « Cœur de ville » notamment sur les principes d'urbanisation** (cf. OAP « Cœur de ville » - pages 9 à 11), dans le sens des orientations des documents cadres (P.L.H. et SCoT de PMA), dont les ambitions de construction sont davantage qualitatives que quantitatives.

La modification vise ainsi à faciliter la réalisation des opérations et l'achèvement de la Z.A.C. de la Savoureuse.



3 Modifications proposées

3.1 La modification apportée aux dispositions relatives aux hauteurs de façades (section 3.5 du règlement écrit) :

Les dispositions de la zone A.U. relatives aux hauteurs (cf. section 3.5 du règlement écrit) prévoient que les constructions doivent respecter les « hauteurs maximales » lorsqu'elles sont inscrites dans l'O.A.P. Les principes d'aménagement de l'O.A.P. n'évoquent pas de hauteurs « maximales » mais seulement des niveaux allant de R+1 à R+3. Cette différence de rédaction entre le règlement écrit et l'O.A.P. « Cœur de ville » pose un problème d'interprétation de la règle à suivre.

Afin de clarifier cette règle et de faciliter la réalisation des projets d'aménagement et par la même occasion la reconversion de cette ancienne friche industrielle, le paragraphe de la section 3.5 du règlement écrit spécifiant que les hauteurs maximales retranscrites dans les principes d'aménagement de l'O.A.P. « Cœur de ville » est supprimé.

Cette suppression du paragraphe sur les hauteurs en zone A.U. vient donc modifier la section 3.5 du règlement écrit en page 36 (pièce n°4 du P.L.U. approuvé le 17 décembre 2019).

Règlement en vigueur	Règlement modifié : modifications apportées apparaissent en rouge
<p>Zone AU 3 – Morphologies Urbaines</p> <p>[...]</p> <p>3.5 Hauteurs de façade <i>(délimitation dans la « Carte des morphologies urbaines »)</i></p> <p><u>Dispositions générales</u></p> <p><i>Les hauteurs de façade identifiées au sein de la « Carte des morphologies urbaines » sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur des annexes est également calculée du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.</i></p> <p>Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.</p> <p><u>Hauteur de façade maximale</u></p> <p>Lorsque le schéma et/ou la partie écrite de l'orientation d'aménagement et de programmation (susvisés en zone AU « Plan de zonage général ») le</p>	<p>[...]</p> <p>3.5 Hauteurs de façade <i>(délimitation dans la « Carte des morphologies urbaines »)</i></p> <p><u>Dispositions générales</u></p> <p><i>Les hauteurs de façade identifiées au sein de la « Carte des morphologies urbaines » sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère. La hauteur des annexes est également calculée du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.</i></p> <p>Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.</p> <p><u>Hauteur de façade maximale</u></p> <p>Lorsque le schéma et/ou la partie écrite de l'orientation d'aménagement et de programmation (susvisés en zone AU « Plan de zonage général ») le</p>



<p>précisent, les constructions doivent respecter les hauteurs maximales des constructions.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.</p> <p>La hauteur des constructions annexes autorisées ne peut excéder 2,50 mètres (égout du toit ou acrotère).</p>	<p>précisent, les constructions doivent respecter les hauteurs maximales des constructions.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.</p> <p>La hauteur des constructions annexes autorisées ne peut excéder 2,50 mètres (égout du toit ou acrotère).</p>
---	---



3.2 La modification apportée aux principes d'aménagement de l'OAP « Cœur de ville » :

Extrait des principes d'aménagement de l'OAP « Cœur de ville » avant modification :

• URBANISATION			
N° îlot	Nb de logements	Typologie architecturale	Principe architectural
1	12	Individuel groupé et/ou intermédiaire R+1+comble ou attique	<ul style="list-style-type: none"> Vigilance sur la qualité d'intégration dans la pente limitant les déblais-remblais. Implantation parallèle à la rue des champs sous la chaux
2	80	Habitat collectif R+3	<ul style="list-style-type: none"> Qualité d'intégration urbaine : traitement différencié du RDC en façade, jeux architecturaux en façade limitant l'effet linéaire et répétitif de la façade Implantation parallèle au bd Peugeot Possibilité de création de liaisons douces entre le bd Peugeot et la rue des champs sous la chaux

Extrait des principes d'aménagement de l'OAP « Cœur de ville » après modification (les modifications apportées apparaissent en rouge) :

• URBANISATION

Programmation et caractéristiques urbaines et architecturales conseillées

“Des éléments de programmation ainsi que des caractéristiques urbaines et/ou architecturales différentes de celles décrites ci-dessous pourront être autorisées sous réserve de respecter la philosophie générale de l'OAP “Coeur de ville” et que des justifications techniques et/ou architecturales et/ou urbaines soient apportées.

N° îlot	Nb de logements	Typologie architecturale	Principe architectural
1	12	Individuel groupé et/ou intermédiaire R+1+comble ou attique	<ul style="list-style-type: none"> Vigilance sur la qualité d'intégration dans la pente limitant les déblais-remblais. Implantation parallèle à la rue des champs sous la chaux
2	80	Habitat collectif R+3	<ul style="list-style-type: none"> Qualité d'intégration urbaine : traitement différencié du RDC en façade, jeux architecturaux en façade limitant l'effet linéaire et répétitif de la façade Implantation parallèle au bd Peugeot Possibilité de création de liaisons douces entre le bd Peugeot et la rue des champs sous la chaux



4 Justifications

Plusieurs raisons justifient les évolutions à la fois des dispositions relatives aux hauteurs concernant la zone A.U. et des principes d'urbanisation de l'O.A.P. « Cœur de ville » :

4.1 Mettre en cohérence les règles du cahier des prescriptions de la Z.A.C. de la Savoureuse et les dispositions du P.L.U.

La présente modification permet à ce que les dispositions de la zone A.U. et les principes d'aménagement de l'O.A.P. « Cœur de ville » soient en cohérence avec les dispositions du cahier des prescriptions urbaines architecturales et paysagères de la Z.A.C. de la Savoureuse (ilot 2). En effet, il existe des dissemblances entre les dispositions du cahier des prescriptions architecturales approuvé par le conseil municipal en date du 23 mai 2022 et le P.L.U. en vigueur depuis 2019.

A titre d'exemple, ces dissemblances existent vis-à-vis des hauteurs attendues pour les logements de type collectifs sur le secteur. Le cahier de prescriptions prévoit des hauteurs maximales de R+2+A alors que l'O.A.P. « Cœur de ville » prévoient des hauteurs maximales allant de R+2 à R+3, variables suivant les ilots.

Cette mise en cohérence, simplifie la lecture et la compréhension des documents relatifs au secteur, à la fois pour les services instructeurs et pour les aménageurs.

4.2 Améliorer la cohérence entre l'O.A.P. « Cœur de ville » et le règlement du P.L.U.

De manière générale, les projets se doivent de respecter un principe de conformité vis-à-vis des dispositions du règlement du P.L.U. alors que c'est un principe de compatibilité qui s'opère avec les principes d'aménagement de l'O.A.P.

A l'heure actuelle, dans le P.L.U. de Sochaux, le règlement (section 3.5 de la zone AU) prévoit des dispositions relatives aux hauteurs maximales qui renvoient aux principes d'aménagement énoncés dans l'O.A.P. « Cœur de ville ».

Par conséquent, les projets se devaient d'être conformes aux principes de hauteurs énoncés dans l'O.A.P. Cette imbrication de l'O.A.P. dans le règlement transforme le principe de compatibilité en conformité autrement dit, le conseil était devenu une règle.

La suppression de ce renvoi dans le règlement écrit permet de réaffirmer le rôle de l'O.A.P. en lui redonnant sa fonction de conseil et non plus de devoir.

4.3 Faciliter l'investissement de porteurs de projet afin de répondre au programme de la Z.A.C. et de l'O.A.P. « Cœur de ville »

La présente modification vise à assouplir les dispositions et principes d'aménagement prévus par le P.L.U. en vigueur tout en maintenant la philosophie urbaine prévue sur le secteur (reconvertir un site d'activités en quartier d'habitations ; valoriser l'entrée de ville ; diversifier les logements et les destinations).



Cet assouplissement des règles vise à faciliter l'investissement des porteurs de projet et ainsi accélérer la reconversion de cet ancien site en friche en quartier d'habitation.

En effet, la reconversion de ce site fléché comme secteur à fort enjeu de renouvellement urbain (cf. DOO du SCoT de PMA – document graphique n°2) a été engagée depuis une dizaine d'années et peine à s'achever (cf. délibération approuvant la création de la ZAC de la Savoureuse : 27/06/2012).

Une grande partie de la Z.A.C. est déjà urbanisée (environ 1ha sur les 2,5ha soit 40%). En revanche, le programme de la Z.A.C. qui prévoit environ 124 logements sur les 3 îlots (cf. Cahier des prescriptions de la ZAC et OAP « Cœur de ville ») n'est pas atteint puisque depuis sa création, seulement une quinzaine de logements et deux activités ont vus le jour sur le site.

Le projet de modification permettrait d'accueillir le projet de résidence séniors (115 logements) et par la même occasion de rattraper le nombre de logements prévus sur le site.

4.4 Reconvertir un ex site industriel en quartier urbain stratégique qui répond aux orientations des documents de planification (SCoT et PADD)

En facilitant la reconversion de cet ancien site industriel (espace déjà artificialisé) en quartier d'habitation, le projet vise à **maîtriser la consommation d'espace** (cf. Chapitre 5 du DOO du SCoT de PMA : prescriptions n°75, n°78 et PADD du PLU « Révéler les qualités paysagères et l'identité sochalienne » ; page 10).

De plus, le renouvellement urbain de ce site en quartier résidentiel **facilitera la densification et la diversification du parc de logements** (types, statuts) afin de mieux répondre à la demande, en proposant notamment des logements aux formes urbaines innovantes et adaptés à une population séniore. Par conséquent, l'aménagement de ce quartier du cœur de Sochaux permettra de **renforcer l'armature urbaine du territoire intercommunal** en restructurant l'une des communes centres du cœur d'agglomération (cf. Chapitre 1 du SCoT de PMA : prescriptions n°5, n°7, n°11 et PADD « Créer la ville intense et vivante », pages 12 à 15).

Par ailleurs, à une échelle plus fine, cette remobilisation permet de **valoriser l'entrée de ville Ouest de Sochaux** : en structurant un axe majeur (RD 613 – Rue d'Epinal), en redonnant une armature viaire cohérente et en renforçant l'usage des transports en commun (itinéraire de la ligne du Transport à Haut Niveau de Service : THNS).

Ce qui améliorera également l'accessibilité aux équipements, commerces et services présents au centre-ville. (cf. PADD « Vers une ville plus fonctionnelle favorisant les proximités », pages 16 à 19).

En conclusion, l'ensemble de ces évolutions, ne remet pas en cause les objectifs des documents supra-communaux (ex : SCoT du Pays de Montbéliard approuvé le 16/12/2021). Elles ne modifient pas non plus les orientations du P.A.D.D. ni l'analyse des incidences globales du PLU sur l'environnement (voir chapitres 5 et 6 du présent dossier).



5 Les incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement :

Les incidences sur l'environnement de chacun des points de la modification sont étudiées le cas échéant, dans les parties concernées du présent dossier.

Par une lecture globale de cette procédure de modification, il apparaît que la somme de ces évolutions n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement, qu'il s'agisse des incidences sur la consommation d'espaces, sur les milieux naturels, sur la ressource en eau, sur les ressources naturelles, sur les risques, les paysages ou les milieux remarquables recensés à grande échelle (ZNIEFF et Zones NATURA 2000).

Les modifications apportées au P.L.U. portent essentiellement sur des évolutions de droits à construire sur une zone déjà artificialisée et partiellement bâtie. Plus particulièrement, elle conduit à faire évoluer les dispositions de la zone AU relatives aux hauteurs, à simplifier les principes d'aménagement et ajuster les objectifs quantitatifs de production, les hauteurs et la typologie au sein de l'OAP « Cœur de ville ».

Ces évolutions ne modifient pas l'analyse des incidences globales du P.L.U. sur l'environnement qu'elles sont exposées au chapitre 2 des justifications du P.L.U. en vigueur (cf. pages 42 à 57 des justifications) : Appréciation de l'effet du P.L.U. sur l'environnement.



6 Les pièces du PLU impactées par la modification simplifiée :

- **Le rapport de présentation (pièce n°1 du PLU en vigueur) :**
 - ✓ Le rapport de présentation est complété par le présent dossier qui constitue un additif au rapport de présentation qui expose l'évolution du P.L.U. approuvé en 2019.
- **Le règlement écrit (pièce n°4 du PLU en vigueur) :**
 - ✓ Le règlement écrit : les dispositions de la zone AU relatives aux hauteurs maximales intègrent l'évolution exposée ci-dessus.
- **Les OAP (pièce n°3 du PLU en vigueur) :**
 - ✓ L'O.A.P. « Cœur de ville » : les principes d'urbanisation (pages 9 à 11) intègrent l'évolution exposée ci-dessus.

