

**Commune de Vincennes**

# Modification du Plan Local d'Urbanisme – **Notice justificative**

Enquête publique 26 septembre-28 octobre 2016

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20170202-D17-05a-DE  
Date de télétransmission : 02/02/2017  
Date de réception préfecture : 02/02/2017

## Sommaire

### A- Introduction

### B-Procédure de modification

### C-La préservation identitaire du tissu urbain vincennois

Exposé des motifs

Plan de zonage

Présentation des secteurs concernés

Modification du rapport de présentation

### D-Mise à jour de la liste des CINASPIC

### E- Création d'un linéaire commercial spécifique

## A) Introduction

La commune de Vincennes a décidé d'engager une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du conseil municipal le 30 mai 2007 et modifié à quatre reprises dont la dernière fois le 29 mars 2016, conformément à l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme.

La mise en place de cette procédure a pour objectifs :

- De préserver l'identité particulière de certains tissus urbains dans différents secteurs de la ville, voués à la disparition sans la volonté de pérenniser une architecture cohérente.
- De mettre à jour la liste des CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), afin de tenir compte de l'évolution des besoins en matière d'équipements en cohérence avec la loi du 28 décembre 2015.
- De définir un linéaire commercial spécifique sur certaines zones de la ville afin de maintenir l'attractivité du commerce vincennois.

## B) La procédure de modification

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Vincennes est menée conformément aux dispositions de l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, dont le contenu est rappelé ci-dessous :

Extrait du Code de l'Urbanisme :

### Article L123-13-1

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation. La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article

L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

### **Elaboration du projet de modification**

La notice de présentation de la modification

Le plan de zonage modifié

Le rapport de présentation modifié

### **Etapes successives de la modification**

1/

Le président du territoire envoie le projet de modification aux personnes publiques associées

Le président du territoire saisit le tribunal administratif pour la désignation du commissaire enquêteur

2/

Arrêté prescrivant l'enquête publique

Publication de l'avis d'enquête publique

Début de l'enquête publique

Fin de l'enquête publique

Rapport du commissaire enquêteur

3/

Le conseil du territoire approuve la modification

## Projet de modification du plan local d'urbanisme

Juillet 2016

Le plan local d'urbanisme de la commune de Vincennes approuvé par délibération du conseil municipal du 30 mai 2007, modifié à quatre reprises, dont la dernière le 29 mars 2016, nécessite un ajustement technique des documents.

### **C) La préservation identitaire du tissu urbain vincennois**

#### Exposé des motifs

Les vincennois sont attachés à la diversité du cadre bâti ; à l'architecture et aux volumes des constructions existantes. Les effets induits par une densité optimisée peuvent avoir un impact négatif sur le cadre de vie des vincennois.

#### *La diversité urbaine menacée par une accélération de la densification :*

Les secteurs de faible densité sont l'héritage de l'histoire urbaine qui a façonné la Commune de Vincennes. Cette diversité des formes urbaines caractérisée par une faible densité (maisons de ville, villas, lotissements de faible hauteur) est menacée par une densification croissante.

Les constructions récentes ont tendance à renforcer le ressenti parfois négatif de cette densité croissante qui s'accompagne d'une plus grande uniformisation du paysage urbain.

La présente modification projetée limitera la mutabilité du bâti au profit d'opérations immobilières qui viendraient rompre ces ensembles urbains intéressants.

Ces constructions constituent l'héritage de Vincennes qui caractérise le paysage urbain vincennois.

A la page 74 des dispositions du rapport de présentation du plan local d'urbanisme, l'habitat individuel et les petites copropriétés sont considérés comme étant menacés par une densification ; aussi, c'est donc un enjeu significatif de :

- Maitriser le processus de densification afin d'éviter la transformation systématique de la morphologie urbaine et pour maintenir le paysage urbain dans sa diversité

Les identités urbaines architecturales de la ville peuvent connaître d'importantes mutations au gré des opérations immobilières réalisées. Il est donc utile de veiller à ce qu'un urbanisme trop vertical ne remplace un tissu urbain de faible hauteur (R+1, R+2), correspondant à un habitat individuel ou de petit collectif.

Assurer la préservation de l'identité du tissu urbain vincennois

L'existence de protections architecturales comme le rayon de 500 mètres autour de l'hôtel de ville ou le périmètre de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine permettent de veiller à la parfaite intégration des constructions qui font l'objet de demandes de permis de construire.

Cependant, ces outils s'avèrent inopérants sur certains secteurs de la ville, car les dispositions réglementaires du plan local d'urbanisme parfois excessivement permissives ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments dont la volumétrie trop importante ne s'intègre pas harmonieusement avec les immeubles existants avoisinants.

C'est le cas notamment, dans des quartiers de la ville où sont implantés des bâtiments R + 1, R + 2, figurant en zone UV, et où il est possible d'ériger des immeubles R + 4, alors qu'ils sont limitrophes à la zone UM (zone où la hauteur des constructions est limitée à R +2 maximum).

- Aussi, il est nécessaire d'apporter un rectificatif au plan de zonage afin de contrôler l'épannelage des constructions futures, et de sauvegarder ainsi l'identité d'un tissu urbain vincennois qui risquerait de disparaître à court terme.

Conséquences réglementaires du changement de zonage de UV vers UM

*Différenciation des caractéristiques de la zone UM par rapport à la zone UV:*

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20170202-D17-05a-DE Date de télétransmission : 02/02/2017 Date de réception préfecture : 02/02/2017
--

La zone UM se caractérise par une prédominance d’habitat individuel sous forme de maisons ou de constructions de faible hauteur, cette zone a une vocation essentiellement résidentielle. La zone UV correspond au tissu vincennois le plus répandu et le plus typique, cette zone recouvre la majeure partie du territoire communal.

Le changement de zone aura un impact sur plusieurs points règlementaires visant à préserver cet habitat individuel.

Si, l’emprise au sol des constructions (article U9 du règlement du PLU) est en règle générale similaire, représentant 50% de la surface de la parcelle de terrain, il en est différemment des dispositions concernant notamment,

*les articles UV 7/UM du règlement du PLU*

la bande de constructibilité qui de 20 mètres en zone UV passe à 15 mètres en zone UM

le retrait des parties de constructions comportant des baies par rapport aux limites parcellaires qui est de 8 mètres minimum en zone UV passe à 4 mètres en zone UM.

Ces différences sont nécessaires afin de tenir compte d’un parcellaire souvent de plus petites dimensions.

*les articles UV10/UM10 du règlement du PLU*

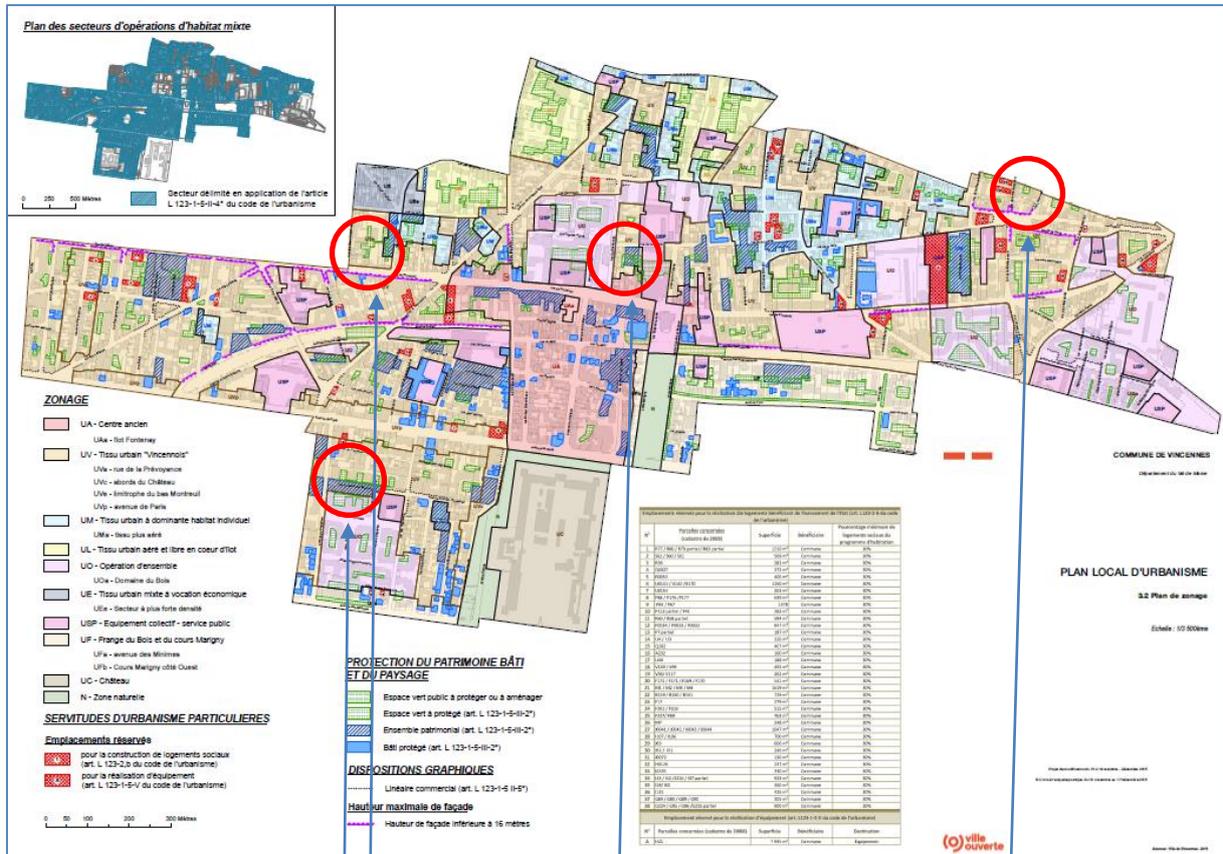
le nombre de niveaux des constructions est limité à R+4 en zone UV, alors qu’en zone UM, il est au maximum de R+2.

L’ensemble de ces dispositions favoriseront le maintien d’un tissu urbain à dominante d’habitat individuel, la végétalisation des espaces libres est souvent importante grâce à la présence de jardins en cœur d’îlots ou grâce à la végétalisation à l’avant des constructions. Les futurs projets de constructions seront donc moins denses puisque la densité sera réduite de moitié, cette modification aura donc pour effet d’éviter une détérioration du cadre de vie.

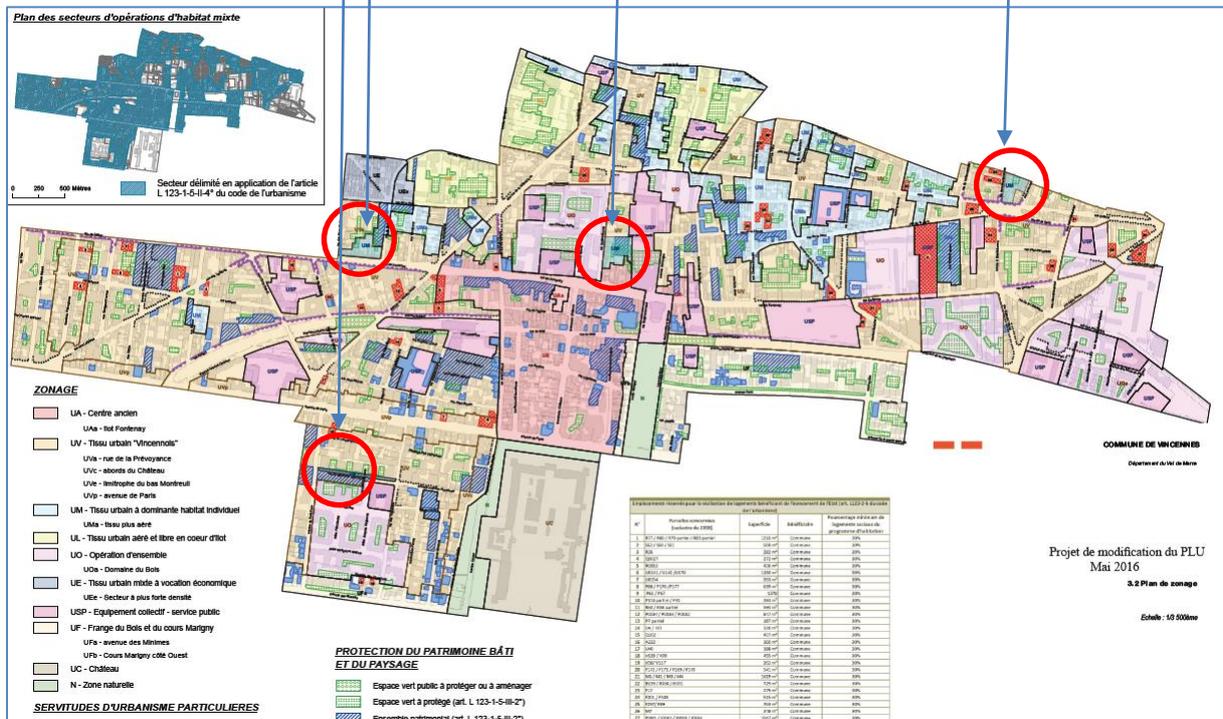
Cette modification s’apparente plus à une rectification matérielle qu’à une réelle modification des documents d’urbanisme au vu des motifs exposés.

## **Le plan de zonage**

**Plan de zonage actuel**

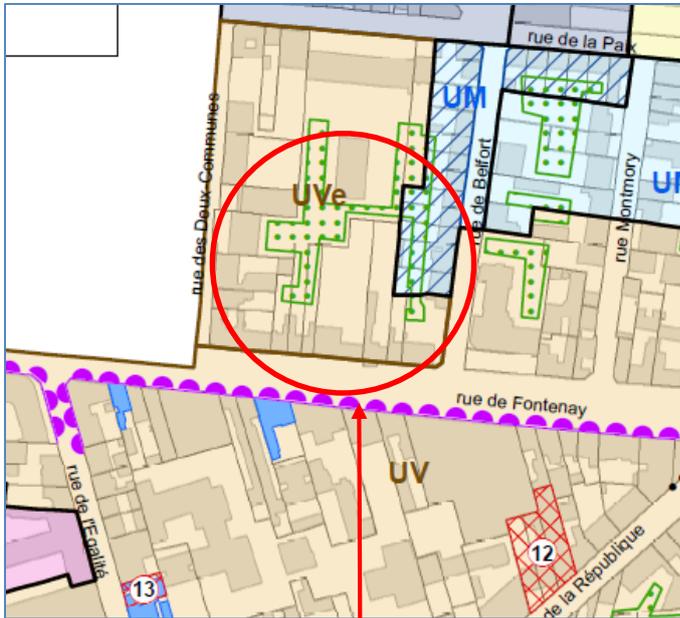


**Plan de zonage projeté**

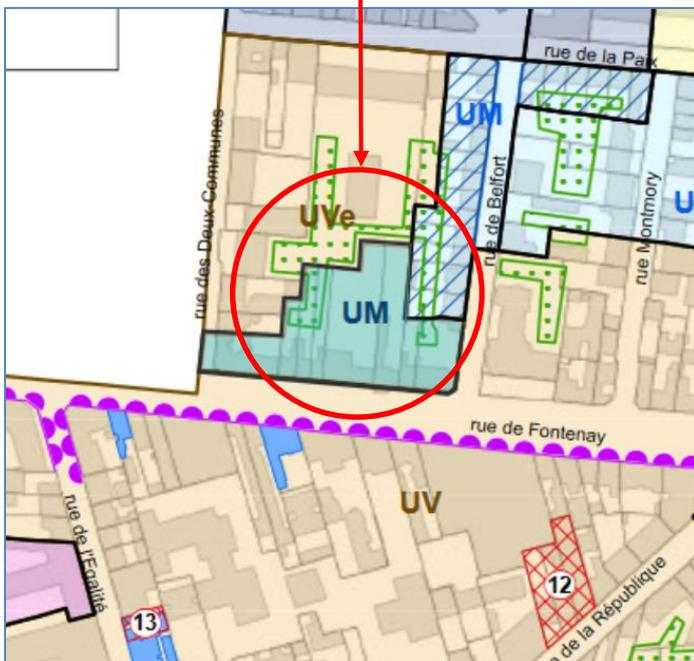


Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20170202-D17-05a-DE  
Date de télétransmission : 02/02/2017  
Date de réception préfecture : 02/02/2017

## Secteur 1

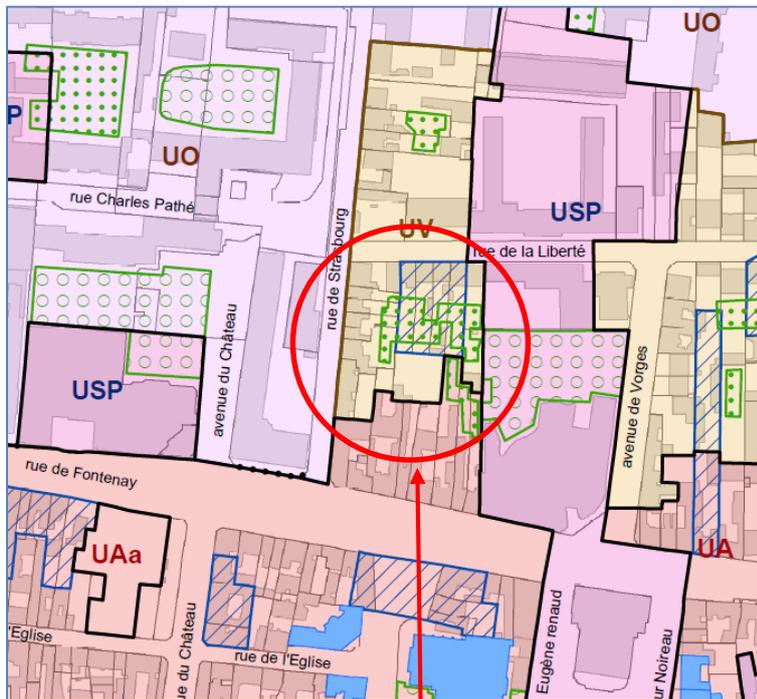


Plan de zonage actuel

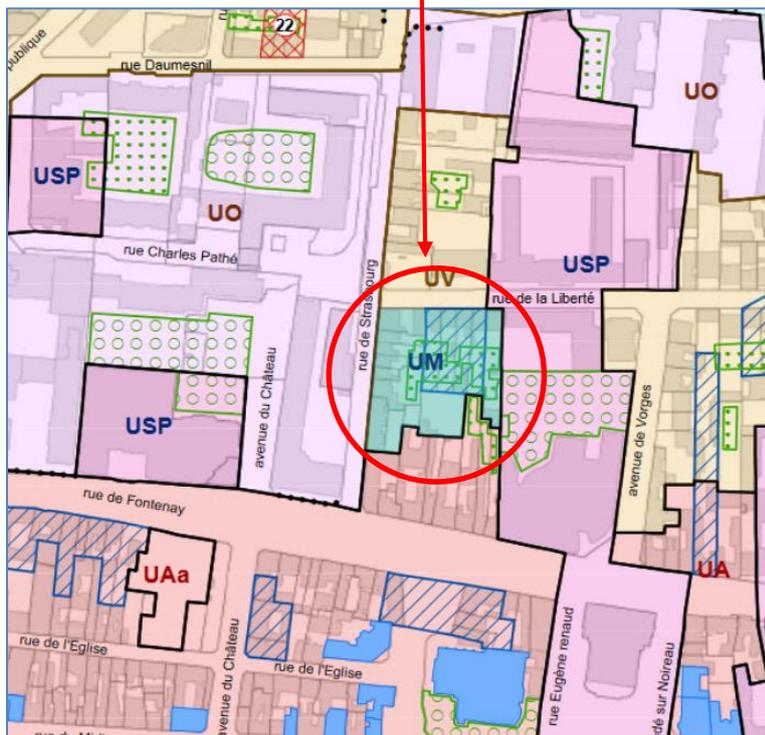


Plan de zonage projeté

## Secteur 2



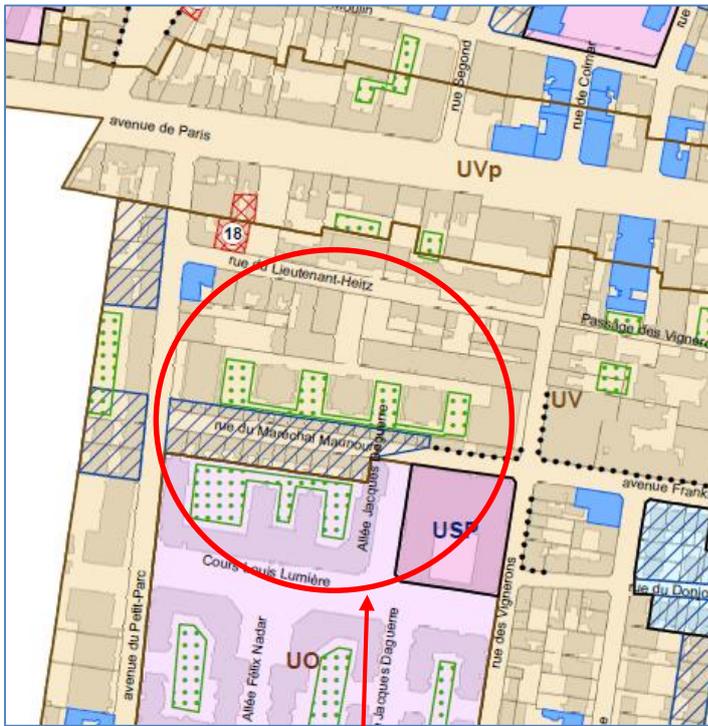
Plan de zonage actuel



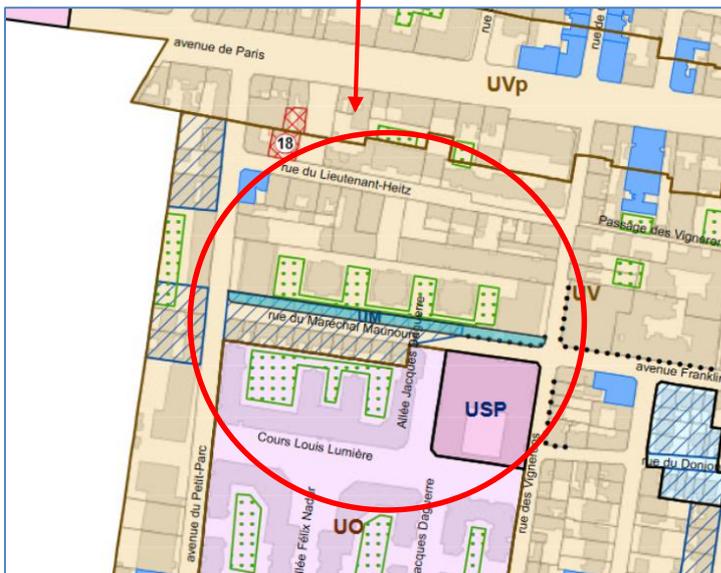
Plan de zonage projeté

Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20170202-D17-05a-DE  
Date de télétransmission : 02/02/2017  
Date de réception préfecture : 02/02/2017

Secteur 3

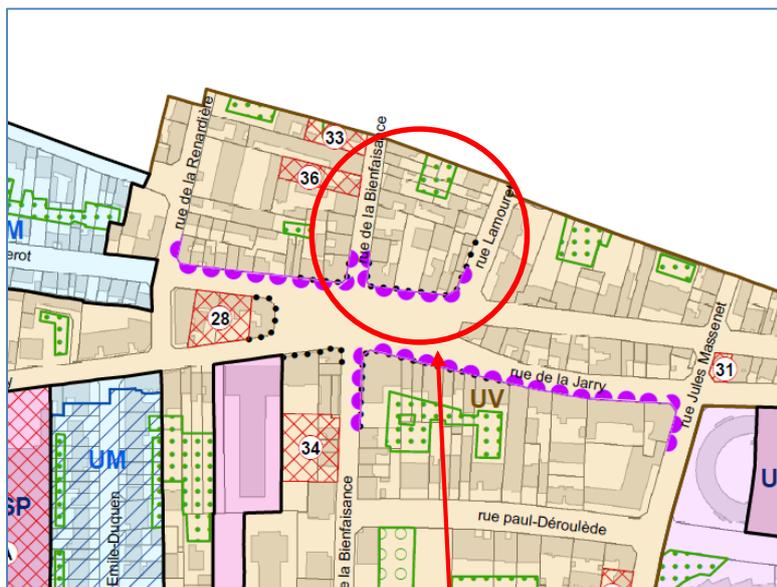


Plan de zonage actuel

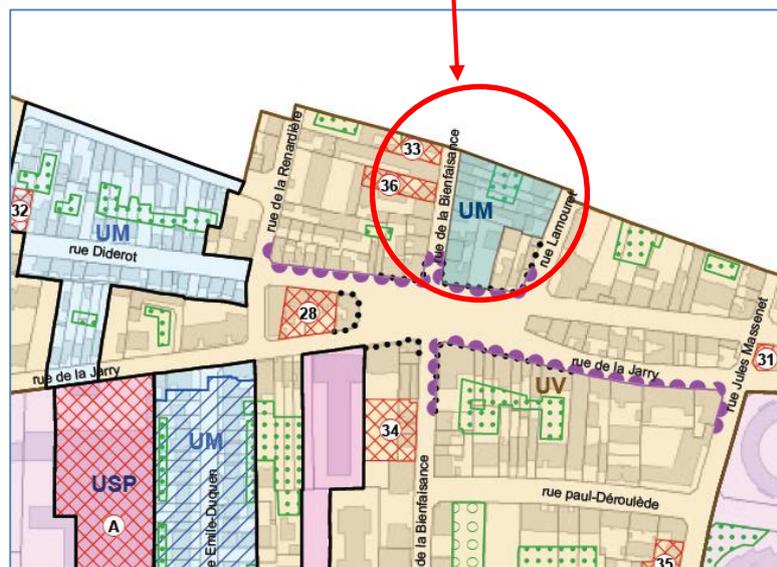


Plan de zonage projeté

Secteur 4



Plan de zonage actuel



Plan de zonage projeté

Accusé de réception en préfecture  
 094-200057941-20170202-D17-05a-DE  
 Date de télétransmission : 02/02/2017  
 Date de réception préfecture : 02/02/2017

## Présentation des secteurs concernés

Les secteurs concernés sont :

- Secteur 1
- Les immeubles répertoriés du n° 224 au n° 242 rue de Fontenay actuellement situés en zone UVe, seraient classés en zone UM.



- Secteur 2
- Les immeubles répertoriés du n° 4 au n° 14 rue de Strasbourg et du n° 4 au n° 12 rue de la Liberté actuellement situés en zone UV, seraient classés en zone UM.



Accusé de réception en préfecture  
094-200057941-20170202-D17-05a-DE  
Date de télétransmission : 02/02/2017  
Date de réception préfecture : 02/02/2017



- Secteur 3
- Les immeubles répertoriés du n° 2 au n° 34 rue du Maréchal Maunoury et n° 17 avenue du Petit Parc actuellement situés en zone UV, seraient classés en zone UM.





- Secteur 4
- Les immeubles répertoriés du n° 203 au n° 205 rue Diderot et du n° 40 au n° 54 rue de la Bienfaisance actuellement situés en zone UV, seraient classés en zone UM.



Accuse de reception en prefecture  
094-200057941-20170202-D17-05a-DE  
Date de teletransmission : 02/02/2017  
Date de reception prefecture : 02/02/2017



## Modification à apporter au rapport de présentation

### L'évolution de la superficie des zones

POS révisé en 1999		Projet de PLU modifié le 29 mars 2016	
Zones	Superficies (ha)	Zones	Superficies (ha)
UA	162,6	UV	85,5
<i>dont UAa</i>	128,6	<i>dont UVa</i>	2
<i>dont UAb</i>	22,6	<i>dont UVc</i>	1,4
<i>dont UAc</i>	11,4	<i>dont Uve</i>	1,2
		<i>dont UVp</i>	5,5
		UA	15,5
		UL	8,9
		UE	1,8
		<i>dont UEe</i>	0,3
		UM	15,1
		<i>dont UMa</i>	2,8
		USP	15,4
		UO	24
NA	5	<i>dont UOa</i>	4,2
UB	11	UF	11
<i>dont UBa</i>	2,6	<i>dont UFa</i>	2,1
<i>dont UBb</i>	8,4	<i>dont UFb</i>	0,6
UC	9,2	UC	9,2
ND	3,2	N	4,6
<b>TOTAL</b>	<b>191</b>		

191  
 Accusé de réception en préfecture  
 094-200057941-20170202-D17-05a-DE  
 Date de télétransmission : 02/02/2017  
 Date de réception préfecture : 02/02/2017

POS révisé en 1999		Projet de modification du PLU	
Zones	Superficies (ha)	Zones	Superficies (ha)
UA	162,6	UV	84,3
<i>dont UAa</i>	128,6	<i>dont UVa</i>	2
<i>dont UAb</i>	22,6	<i>dont UVc</i>	1,4
<i>dont UAc</i>	11,4	<i>dont Uve</i>	0,85
		<i>dont UVp</i>	5,5
		UA	15,5
		UL	8,9
		UE	1,8
		<i>dont UEe</i>	0,3
		UM	16,3
		<i>dont UMa</i>	2,8
		USP	15,4
		UO	24
NA	5	<i>dont UOa</i>	4,2
UB	11	UF	11
<i>dont UBa</i>	2,6	<i>dont UFa</i>	2,1
<i>dont UBb</i>	8,4	<i>dont UFb</i>	0,6
UC	9,2	UC	9,2
ND	3,2	N	4,6
<b>TOTAL</b>	<b>191</b>		<b>191</b>

## D) Mise à jour de la liste des CINASPIC

La liste des CINASPIC nécessite une mise à jour

En effet, considérant la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, il y a lieu de mettre à jour la terminologie des résidences réservées aux personnes âgées, conformément au Titre II.- chapitre II.- Section 1 (articles 11 à 13) – Section 2 (article 15) – chapitre III (article 20) de la loi sus visée :

La nouvelle appellation des logements-foyers pour personnes âgées est sous l'intitulé de « résidences autonomie »

Par ailleurs, conformément à l'action 7 du Programme local de l'habitat, la ville de Vincennes s'est engagée à encourager les logements adaptés selon le schéma gérontologique départemental.

C'est-à-dire à faciliter le maintien à domicile par l'adaptation de logements neufs, à répondre aux besoins en matière de soins à domicile et de services de proximité spécifiques, en construisant des « résidences services seniors » ou en

construisant des résidences de logements aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC): rédaction actuelle**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public;
- les crèches et haltes garderies;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagés de façon permanentes pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements sociaux-culturels ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les résidences dédiées aux personnes âgées (EHPAD- Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, et EHPA - Etablissement d'hébergement pour personnes âgées) ;
- les résidences adaptées à un public spécifique (personnes handicapées moteur, psychique)

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : rédaction projetée**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public;
- les crèches et haltes garderies;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire;

- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagés de façon permanentes pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements sociaux-culturels;
- les établissements sportifs à caractère non commercial;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les résidences dédiées aux personnes âgées (les résidences autonomie, les résidences services seniors, les résidences de logements aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou de handicap)
- les résidences adaptées à un public spécifique (personnes handicapées moteur, psychique)

### **E) Définition d'un linéaire commercial spécifique sur certains secteurs de la ville afin de maintenir l'attractivité du commerce vincennois**

Affirmer l'attractivité du territoire en confortant la trame commerciale des rez-de-chaussée d'immeubles est essentiel pour le développement économique de la ville.

Le commerce vincennois est un facteur d'animation de la ville et participe à la renommée de Vincennes bien au-delà de ces limites.

La vie se crée autour de ces commerces, les habitants ont leurs repères auprès des commerces de proximité qui sont des lieux d'échanges et d'animations, par ailleurs, l'offre commerciale uniformément répartie sur l'ensemble du territoire permet de limiter les déplacements automobiles.

Outre, le caractère économique évident de la préservation du commerce, il convient d'aborder l'attrait architectural des façades commerciales qui composent les rues, il est également utile de rappeler qu'un règlement spécifique a été élaboré et inséré aux dispositions du règlement de l'aire de mise

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20170202-D17-05a-DE Date de télétransmission : 02/02/2017 Date de réception préfecture : 02/02/2017
--

en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), afin d'insérer les projets de façades commerciales dans la composition architecturale des immeubles.

Il serait dommageable que l'implantation de locaux à usage d'activités ou de bureaux, en lieux et places de surfaces commerciales, ternisse l'image de Vincennes

Afin que les façades commerciales ne disparaissent pas, il est nécessaire de modifier les documents d'urbanisme.

Les dispositions réglementaires actuelles permettent l'implantation de commerces, de bureaux ou d'activités, en rez-de-chaussée, sans distinction entre ces différentes destinations. Il est utile de privilégier l'implantation des commerces en rez-de-chaussée dans certains quartiers vincennois, il est donc proposé à travers le plan de zonage, de définir un linéaire commercial spécifique où seule la destination de commerce sera possible, et d'interdire toute autre forme d'activité qui ne serait pas commerciale.

Les zones concernées par ce projet de modification sont :

La zone UA « Centre ancien » dans sa totalité,

**Article UA 1-Occupations et utilisations du sol interdites.(rédaction actuelle)**

*9e alinéa. « le changement de destination d'un local commercial, artisanal ou de bureaux en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité principale vers une destination d'habitation. Il en est de même en cas de démolition reconstruction. »*

**Article UA 1-Occupations et utilisations du sol interdites.(rédaction projetée)**

*9e alinéa. « le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité principale vers une autre destination. Il en est de même en cas de démolition reconstruction. »*

**Article UA 2-Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.(rédaction actuelle)**

*3e alinéa. « les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, artisanales, de bureaux ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette*

*obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies ; »*

**Article UA 2-Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.(rédaction projetée)**

*3e alinéa. « les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies ; »*

La zone UVp correspondant aux abords de l'avenue de Paris

**Article UV 1-Occupations et utilisations du sol interdites.(rédaction actuelle)**

*8e alinéa. « dans le **secteur UVp** et pour les terrains concernés par un **linéaire commercial** figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local commercial, artisanal ou de bureaux en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité principale vers une destination d'habitation. Il en est de même en cas de démolition reconstruction. »*

**Article UV 1-Occupations et utilisations du sol interdites.(rédaction projetée)**

*8e alinéa. « dans le **secteur UVp** et pour les terrains concernés par un **linéaire commercial** figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située dans la bande de constructibilité principale vers une autre destination. Il en est de même en cas de démolition reconstruction. »*

**Article UV 2-Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.(rédaction actuelle)**

*4e alinéa. « dans le **secteur UVp** et pour les terrains concernés par un **linéaire commercial** figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, artisanales, de bureaux ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires*

Accusé de réception en préfecture 094-200057941-20170202-D17-05a-DE Date de télétransmission : 02/02/2017 Date de réception préfecture : 02/02/2017
--

au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies ; »

**Article UV 2-Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.(rédaction projetée)**

4e alinéa. « dans le **secteur UVp** et pour les terrains concernés par un **linéaire commercial** figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies ; »

La zone UF

**Article UF 1-Occupations et utilisations du sol interdites.(rédaction actuelle)**

10e alinéa. « pour les terrains concernés par un **linéaire commercial** figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local commercial, artisanal ou de bureaux en rez-de-chaussée d'une construction située le long des voies vers une destination d'habitation. Il en est de même en cas de démolition reconstruction. »

**Article UF 1-Occupations et utilisations du sol interdites.(rédaction projetée)**

10e alinéa. « pour les terrains concernés par un **linéaire commercial** figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située le long des voies vers une autre destination. Il en est de même en cas de démolition reconstruction. »

**Article UF 2-Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.(rédaction actuelle)**

3e alinéa. « pour les terrains concernés par un **linéaire commercial** figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, artisanales, de bureaux ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies ; »

**Article UF 2-Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.(rédaction projetée)**

3e alinéa. « pour les terrains concernés par un **linéaire commercial** figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies ; »

La zone UO

**Article UO 1-Occupations et utilisations du sol interdites.(rédaction actuelle)**

8e alinéa. « pour les terrains concernés par un **linéaire commercial** figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local commercial, artisanal ou de bureaux en rez-de-chaussée d'une construction située le long des voies vers une destination d'habitation. Il en est de même en cas de démolition reconstruction. »

**Article UO 1-Occupations et utilisations du sol interdites.(rédaction projetée)**

8e alinéa. « pour les terrains concernés par un **linéaire commercial** figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local commercial, en rez-de-chaussée d'une construction située le long des voies vers une autre destination. Il en est de même en cas de démolition reconstruction. »

**Article UO 2-Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (rédaction actuelle)**

3e alinéa. « pour les terrains concernés par un **linéaire commercial** figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, artisanales, de bureaux ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies ; »

**Article UO 2-Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.(rédaction projetée)**

*3e alinéa. « pour les terrains concernés par un **linéaire commercial** figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, ou des constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur de 10 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies ; »*

#### Modification du plan de zonage

Les secteurs concernés par un linéaire commercial (pointillés noirs) accueillent désormais uniquement du commerce.

L'angle nord du carrefour des rues Diderot, Strasbourg, est désormais concerné par un « linéaire de bureaux, d'activités ou de commerce » (pointillé jaune).