



COMMUNE DE MARCELLAZ-ALBANAIS

74 150

Modification n° 1 (de la révision générale n°2) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

Note de présentation

APPROBATION

Certifié conforme et vu pour
être annexé à la délibération
d'approbation du conseil
municipal en date du
Le Maire,



Espaces et Mutations
Etudes, conseil, Urbanisme & Aménagement

Le Trait d'Union
Parc Altaïs
27, rue Adrastée
74650 Chavanod

Tél : 04 50 69 51 98
Fax : 04 50 698 594

bernard.lemaire@espaces-et-mutations.com

Historique des procédures :

Le PLU de MARCELLAZ-ALBANAIS (révision n°1) a été approuvé le 23/06/2011

Le PLU n'a, ce jour, fait l'objet d'aucune procédure d'évolution.

Pourquoi la modification n°1 du PLU :

La commune de MARCELLAZ-ALBANAIS, souhaite faire évoluer son PLU opposable par une modification conformément aux articles L.123-19, L.123-13 et L.123-13-2 et du Code de l'Urbanisme.

En cohérence avec le PLU révision n°1, son but général est :

De modifier et compléter certaines dispositions réglementaires dans le souci d'une gestion plus adaptée du document d'urbanisme.

■ Plus spécifiquement :

Depuis l'approbation du PLU la municipalité a poursuivi les études d'aménagement du centre bourg, en lien avec les études de circulation. L'objectif étant d'assurer, à terme, l'urbanisation des zones d'urbanisation future du centre dans de bonnes conditions.

Des principes d'aménagement et de travaux de voiries ainsi qu'un schéma de circulation ont été retenus.

Pour assurer la réalisation des travaux d'amélioration de voirie, la charge sera supportée par les aménageurs et la collectivité à travers une concession d'aménagement. A cet égard, l'équilibre financier nécessite la réalisation de plus ou moins 50 logements complémentaires à ceux initialement prévus dans les orientations d'aménagement du PLU révisé du Centre bourg.

Au regard de ces éléments, la philosophie générale du PLU reste d'actualité mais ce dernier doit faire l'objet de quelques adaptations réglementaires afin d'assurer la réalisation et la faisabilité technique et financière des opérations. Ces adaptations devant veiller à rester compatibles avec les orientations du PADD du PLU et du SCOT.

Ainsi la modification du PLU doit permettre plus particulièrement d'affiner les règles d'urbanisme des secteurs à urbaniser, du centre bourg et notamment :

- Préciser les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser en lien avec la programmation des aménagements de voiries et du schéma de circulation imaginé.
- Assurer la mise en place d'emplacements réservés complémentaires assurant la réalisation des travaux d'aménagement de voirie.
- Adapter, à la marge, le contenu des orientations d'aménagement pour en faciliter leur application et assurer les objectifs fixés.
- Adapter les règles d'urbanisme, notamment les COS, afin d'assurer la nouvelle capacité de logements souhaitée sur le centre bourg tout en garantissant les objectifs de croissance initiaux du PLU actuel spécifié à son PADD.

Enfin des adaptations mineures du règlement du PLU sont menées afin de répondre aux évolutions récentes du cadre législatif et d'adapter certaines dispositions dans un souci d'une meilleure gestion.

Le contenu de la modification n°1 du PLU - les pièces modifiées :

La modification du plan de zonage (pièce n°5)

■ Suppression du périmètre d'étude identifié au titre de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme.

- Dans la mesure où la collectivité a désormais programmé les travaux d'aménagement de voirie et acté les grandes lignes de son plan de déplacement du centre bourg, les zones sont «libérées» du périmètre d'étude. Une procédure de «mise à jour», après délibération du Conseil Municipal rectifiant le périmètre, sera effectuée suite à l'approbation du dossier.

■ Nouvelles dénominations des zones 1AUa du centre en zones 1AUa1 et 1AUa2

- La zone sud est renommée 1AUa1 : son COS est fixé à 0,45 (contre 0,50 initialement)
- Les zones centre et nord sont renommées 1AUa2 : leur COS est désormais de 0,35 (contre 0,50 initialement).

Ces changements permettent de générer un potentiel d'environ +/-135 logements. Ce potentiel de logements étant le minimum nécessaire pour assurer le financement des aménagements et travaux prévus ainsi que le portage de l'opération par les aménageurs.

Pour mémoire :

- en application des COS du PLU révisé à 0,50, le potentiel aurait pu être de 170 logements ; le potentiel avec application des orientations d'aménagement aurait pu être de 80 logements.

- ce changement opéré ne va pas à l'encontre de objectifs du PADD et du SCOT. Après calcul, le potentiel d'accueil global sera de +/- 2500 habitants. Le PLU ayant été dimensionné de façon inférieure sur le potentiel des orientations d'aménagement à +/- 2300 habitants.

■ Nouveau périmètre pour la zone dénommée 1AUa2 centre.

■ Les constructions existantes dans la zone sont reclassées en zone Uh afin de leur laisser la possibilité d'évoluer indépendamment de la zone d'urbanisation future. La zone Uh est définie au plus près des constructions existantes. (nota : les périmètres d'identification «logements sociaux» et «orientations d'aménagement» évoluent en conséquence).

■ Mise en place d'emplacements réservés complémentaires

■ En cohérence avec l'esprit initial porté par la révision à travers l'orientation d'aménagement, le sud de la zone 1AUa2 fait désormais l'objet d'un emplacement réservé (ER n°46) afin d'assurer la réalisation d'un aménagement public (parking de stationnement, espace vert et espace récréatif) - l'emprise indicative initiale figurée à l'orientation d'aménagement a été agrandie pour assurer un aménagement répondant aux besoins qui se font sentir dans le cœur de village.

■ Un emplacement réservé pour cheminement piéton (ER n°47 de 3 m de large) est créé sur la zone Uh nouvellement créée afin d'assurer la réalisation du cheminement piéton imaginé à l'orientation d'aménagement initiale.

■ Un nouvel emplacement réservé est créé (ER n°45) à l'interface des zones 1AUa2 centre et nord, le long de la rue des Berdalles pour assurer son élargissement (3 m de part et d'autre).

■ Création d'un emplacement réservé complémentaire pour aménagement de voirie secteur «Chez Nanche» Il s'est agit d'assurer l'élargissement de la RD16 dans la traversée du hameau de Chez Nanche (ER n° 48 - 3 m de large de part et d'autre sur les secteurs identifiés par l'emplacement réservé).

■ Création d'un emplacement réservé complémentaire pour création d'un chemin

rural dit de «Vers Pierre à Joudrain» au hameau de Joudrain (ER n°49 - 6 mètres de largeur) .

■ Création d'un emplacement réservé complémentaire pour élargissement de la route de Joudrain au hameau de Joudrain (ER n°50 - élargissement à 7 mètres) .

Le tableau des emplacements réservés évolue en conséquence des changements.

■ Nouvelles dénominations / reclassement des zones 1AUb secteur le Faubourg

■ Les zones 1AUb du faubourg ont fait l'objet d'évolutions :

- Les secteurs situés au sud font l'objet d'un reclassement en zone 1AUC et UC des parcelles périphériques à l'Est dans un souci de cohérence.

En effet, il s'agit d'assurer avec plus de justesse le nombre de logements imaginés sur le secteur à horizon du PLU (soit tendre vers +/-50 logements). La mise en place d'un COS de 0,25 permettra d'assurer cet objectif. (nota : les périmètres d'identification «logements sociaux» et «orientations d'aménagement évoluent en conséquence)

■ Nouvelles dénominations / reclassement des zones 1AUb secteur Joudrain

■ La zone 1AUb de Joudrain a fait l'objet d'un reclassement en zone 1AUC dans un souci de cohérence avec la structure actuelle du hameau.

■ Adaptation des servitudes pour programme de logements au titre de l'article L.123.1.5.16° du Code de l'Urbanisme.

■ Les servitudes pour logements des zones 1AU ont fait l'objet d'adaptations. Il s'est agit d'assurer leur réalisation en cohérence avec les capacités portées par chacun des secteurs en application des COS maximum (et de ce que les aménageurs pourraient être en mesure de réaliser)

- globalement, il a été retenu la logique suivante : +/- 20% des surfaces de plancher affectées à des logements sociaux / accession sociale. Le nombre de logements a été effectué en application des COS et la forme urbaine développée.

- les servitudes L1 et L2 au titre de L 123-1-5-16° CU ont été supprimées (secteur du Faubourg)

Nota : le détail des corrections apportées au plan de zonage est spécifié à la présente note. Voir également la pièce n°5

La modification des orientations d'aménagement (pièce n°3)

■ Adaptation de forme des orientations d'aménagement

■ Afin d'assurer une meilleure utilisation des orientations d'aménagement, et notamment pour éviter toute interprétation possible à l'instruction des permis de construire, ces dernières ont fait l'objet des adaptations suivantes :

-1) Le nombre de logements souhaités ne figure plus. Ce nombre est rappelé à titre indicatif au rapport de présentation du PLU. A noter : les capacités par secteurs ont par ailleurs fait l'objet d'adaptations afin qu'elles soient plus en rapport avec l'utilisation maximale des COS et des formes urbaines développées.

-2) l'emprise indicative des constructions ne figure plus afin de ne pas perturber la lecture des principes d'aménagement à respecter.

-3) les nouvelles dénominations/reclassements de zones opérés au plan de zonage sont intégrés ; des adaptations mineures sont effectuées en cohérence des changements effectués au plan de zonage.

-4) l'indication «zone soumise à sursis à statuer au titre de l'article L.111-10» est supprimée pour les zones 1AU du centre bourg dans la mesure où ce sursis sera supprimé à l'approbation sur ces secteurs. Les conditions d'ouverture des zones 1AU du centre bourg sont désormais précisées au regard des programmations préalables qu'envisage de réaliser la commune, notamment en matière d'amélioration des voiries.

■ Adaptation de contenu des orientations d'aménagement

■ 4 orientations d'aménagement évoluent plus spécifiquement. Il s'agit des orientations d'aménagement relatives aux secteurs suivants: «chef-lieu sud, centre, et nord ainsi que Le Faubourg».

Les modifications apportées concernent les modalités d'ouverture des zones. La municipalité a désormais pu définir la programmation et les conditions de financement des travaux et aménagements nécessaires à la desserte des secteurs à urbaniser. Les travaux et aménagements à réaliser en préalable pour l'ouverture des zones sont donc spécifiés.

Des adaptations mineures (veillant à garder l'esprit des orientations d'aménagement initiales) des prescriptions d'aménagement générales à respecter, ainsi que des traductions schématiques, ont été effectuées. Elles concernent notamment la précision de typologie bâtie, la mise en cohérence avec les corrections opérées au

plan de zonage, la possibilité d'une ouverture en 3 tranches pour la zone chef-lieu sud sans condition de phasage.

Nota : le détail des principes des orientations d'aménagement est spécifié à la présente note. Voir également la pièce n°3.

La modification du règlement (pièce n°4)

■ La collectivité a souhaité adapter le règlement du PLU. Ces adaptations permettent :

■ D'assurer des cohérences réglementaires au regard des modifications effectuées au plan de zonage et aux orientations d'aménagement spécifiées ci-dessus.

■ D'assurer une meilleure utilisation de certaines règles, et en cela :

De rectifier à la marge certaines erreurs, terminologies,

D'adapter, préciser, certaines règles difficilement applicables,

D'assurer une mise à jour réglementaire au regard des évolutions du Code de l'Urbanisme,

Les modifications apportées ne remettent pas en cause la philosophie générale du règlement.

Nota : le détail des corrections apportées au règlement est spécifié à la page à la présente note. Voir également la pièce n°4

La modification du rapport de présentation (pièce n°1) - mise à jour

■ Au regard des différentes modifications apportées et déclinées ci-avant, une mise à jour est effectuée au rapport de présentation au chapitre III.2 «motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement»

Nota : le détail des corrections apportées au rapport de présentation n'est pas entièrement spécifié dans la présente note au regard de leur nature. Voir directement la pièce n°1.

Pour mémoire : La modification des Annexes Informatives (pièce n°8) - mise à jour

La présente procédure envisage d'assurer la suppression du périmètre d'étude identifié au titre de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme sur les zones 1AU du centre village.

Une procédure de «mise à jour», après délibération du Conseil Municipal rectifiant le périmètre, devra être effectuée suite à l'approbation du dossier.

**Les modifications envisagées sont conformes
aux articles L.123-19 et L.123-13, L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme**

■ Il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et hors les cas prévus aux 2° et 3° du I de l'article L. 123-13 ;

■ Il n'est pas procédé à une réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;

■ Il n'est pas procédé à une réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne concerne pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications envisagées s'inscrivent dans le cadre de l'article L.123-13-2 rappelé pour mémoire :

Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

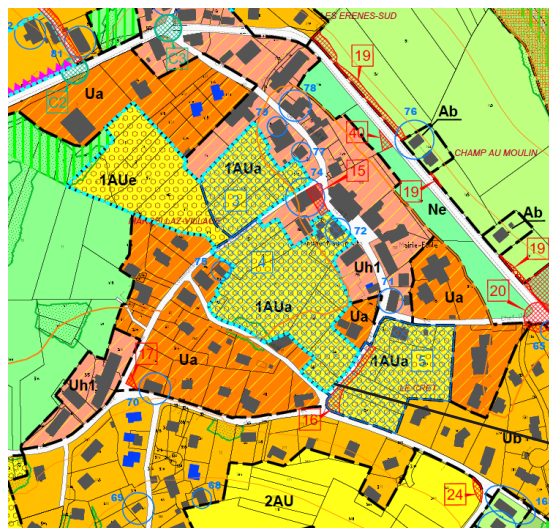
A : LE PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ

(modification Pièce n°5 du PLU opposable)

DÉTAIL DES MODIFICATIONS EFFECTUÉES

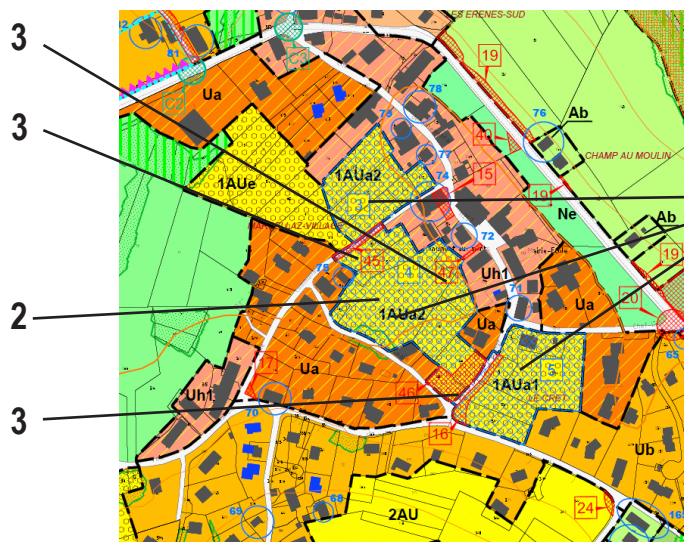
En tout état de cause se référer à la pièce n°5 de la présente modification pour l'ensemble des dispositions rectifiées

Extrait du plan de zonage du PLU opposable



4

Extrait du plan de zonage du projet de PLU - modification n°1



■ **1 - Nouvelles dénominations des zones 1AUa du centre en zones 1AUa1 et 1AUa2**

- La zone sud est renommée 1AUa1 : son COS est fixé à 0,45
- Les zones centre et nord sont renommées 1AUa2 : leurs COS est désormais de 0,35 (contre 0,50 initialement)

■ **2 - Nouveau périmètre pour la zone dénommée 1AUa2 centre.**

- Les constructions existantes sont reclassées en zone Uh afin de leur laisser la possibilité d'évoluer indépendamment de la zone d'urbanisation future. La zone Uh est définie au plus près des constructions existantes. (nota : les périmètres d'identification «logements sociaux» et «orientations d'aménagement évoluent en conséquence)

■ **3 - Mise en place d'emplacements réservés complémentaires**

- En cohérence avec l'esprit initial porté à la révision à travers l'orientation d'aménagement, le sud de la zone 1AUa2 fait désormais l'objet d'un emplacement réservé (ER n°46) afin d'assurer la réalisation d'un aménagement public (parking de stationnement, espace vert et espace récréatif) - l'emprise indicative initiale figurée à l'orientation d'aménagement a été agrandie pour assurer un aménagement répondant aux besoins qui se font sentir dans le coeur de village.

- Un emplacement réservé pour cheminement piéton (ER n°47 de 3 m de large) est créé sur la zone Uh nouvellement créée afin d'assurer la réalisation du cheminement piéton imaginé à l'orientation d'aménagement initiale.

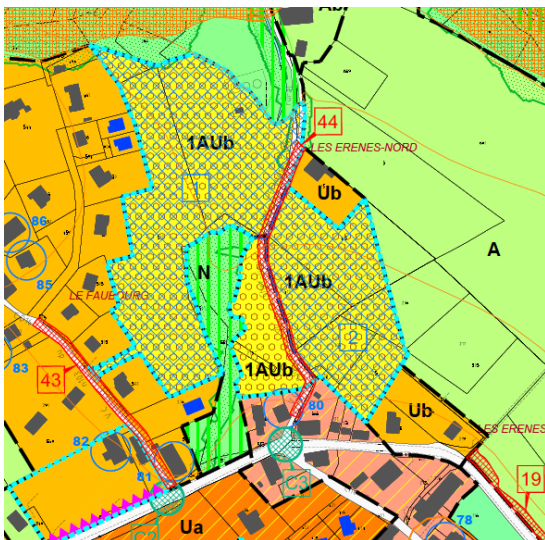
- Un nouvel emplacement réservé est créé (ER n°45) à l'interface des zones 1AUa2 centre et nord, le long de la rue des Berdalles pour assurer son élargissement (3 m de part et d'autre)

Le tableau des emplacements réservés évolue en conséquence des changements apportés.

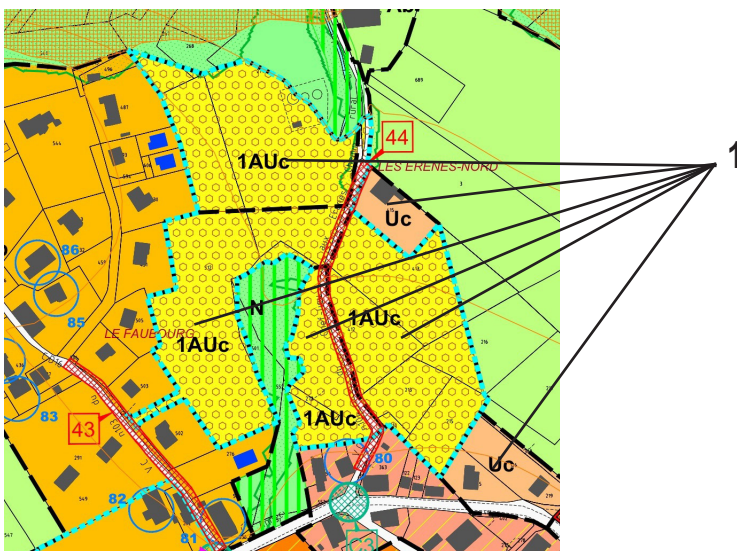
■ **4 - Suppression du périmètre d'étude identifié au titre de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme.**

- Dans la mesure où la collectivité a désormais programmé les travaux d'aménagement de voirie et acté les grandes lignes de son plan de déplacement du centre bourg, les zones sont «libérées» du périmètre d'étude.

Extrait du plan de zonage du PLU opposable



Extrait du plan de zonage du projet de PLU - modification n°1



■ Nouvelles dénominations / reclassement des zones 1AUB secteur le Faubourg

- Les zones 1AUB du faubourg ont fait l'objet d'évolutions :
 - 1 - Les secteurs font l'objet d'un reclassement en zone 1AUc et Uc (parcelles périphériques à l'Est dans un souci de cohérence)

Il s'est agit d'assurer avec plus de justesse le nombre de logements imaginés sur le secteur à horizon du PLU (soit tendre vers +/-50 logements). La mise en place d'un COS de 0,25 permettra d'assurer cet objectif. (nota : les périmètres d'identification «logements sociaux» et «orientations d'aménagement» évoluent en conséquence).

Extrait du plan de zonage du PLU opposable

Servitude pour programme de logements au titre de l'article L.123.1.5.16°	Nombre et destination des logements à réaliser	Localisation
L1	Au minimum 18 logements locatifs sociaux de type PLUS et/ou PALc dont 7 accessions aidées (PTZ, PSLA, PAS)	Le Faubourg
L2	Au minimum 7 logements locatifs sociaux de type PLUS et/ou PALc dont 3 accessions aidées (PTZ, PSLA, PAS)	Le Faubourg
L3	Au minimum 6 logements locatifs sociaux de type PLUS et/ou PALc dont 3 accessions aidées (PTZ, PSLA, PAS)	Chef-lieu
L4	Au minimum 20 logements locatifs sociaux avec 10 de type PLAI et 10 de type PLUS et/ou PALc dont 4 accessions aidées (PTZ, PSLA, PAS)	Chef-lieu
L5	Au minimum 15 logements locatifs sociaux de type PLUS et/ou PALc dont 7 accessions aidées (PTZ, PSLA, PAS)	Chef-lieu

Extrait du plan de zonage du projet de PLU - modification n°1

LISTE DES SERVITUDES pour programme de logements.

Servitude pour programme de logements au titre de l'article L.123.1.5.16°	Objectif de production de logements aidés	Localisation
L1	Supprimé	Le Faubourg
L2	Supprimé	Le Faubourg
L3	+/- 20% de la surface de plancher affectée à des logements sociaux	Chef-lieu
L4	+/- 20% de la surface de plancher affectée à des logements sociaux ou réalisation d'une MARPA ou structure d'accueil de personnes âgées	Chef-lieu
L5	+/- 20% de la surface de plancher affectée à des logements sociaux	Chef-lieu

En tout état de cause, les proportions de logements locatifs sociaux seront à conserver au regard du nombre total de logements construits pour chaque secteur concerné par la servitude.

■ **Adaptation des servitudes pour programme de logements au titre de l'article L.123.1.5.16° du Code de l'Urbanisme.**

■ Les servitudes pour logements ont fait l'objet d'adaptations. Il s'est agit d'assurer leur réalisation en cohérence avec les capacités portées par chacun des secteurs en application des COS maximum (et de ce que les aménageurs pourraient être en mesure de réaliser) :

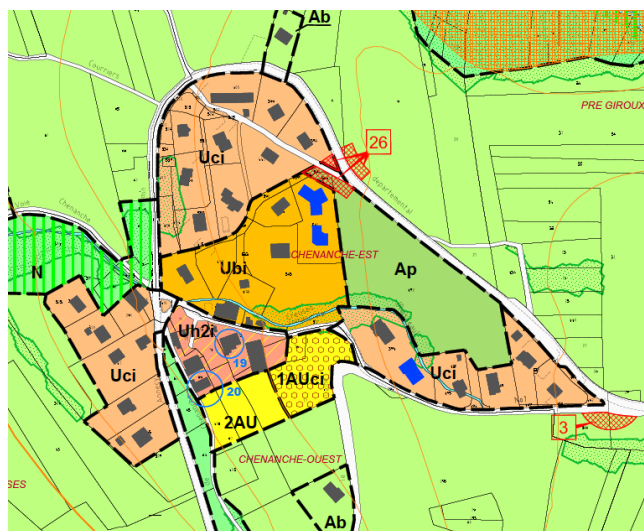
- globalement, il a été retenu la logique suivante : +/- 20% des surfaces de plancher affectées à des logements sociaux / accession sociale. La référence au nombre de logements a été supprimée.

(Nota : en cohérence avec les indications du PLH, l'accession sociale est distinguée des logements sociaux demandés).

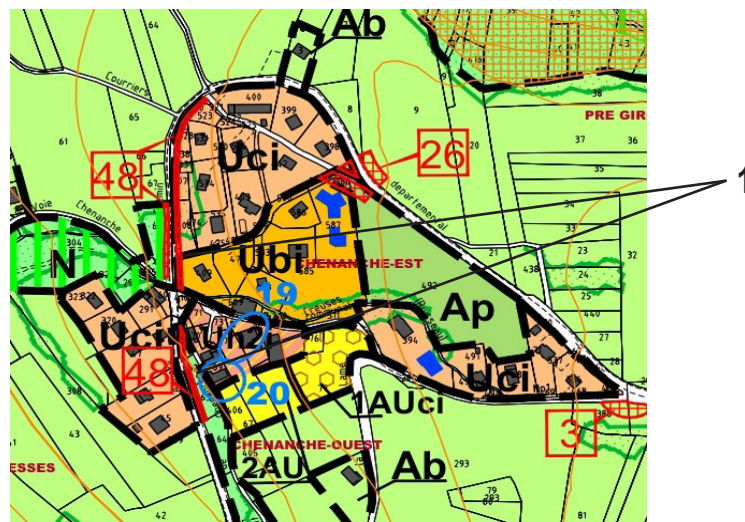
De plus, les exigences de production de logements sociaux au Faubourg ont été supprimées.

Le total des logements sociaux qui seront produits dans les servitudes L3, L4 et L5 permettront de répondre aux exigences du PLH.

Extrait du plan de zonage du PLU opposable



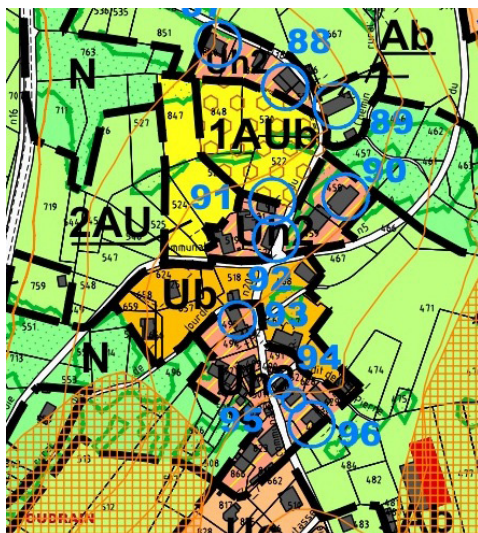
Extrait du plan de zonage du projet de PLU - modification n°1



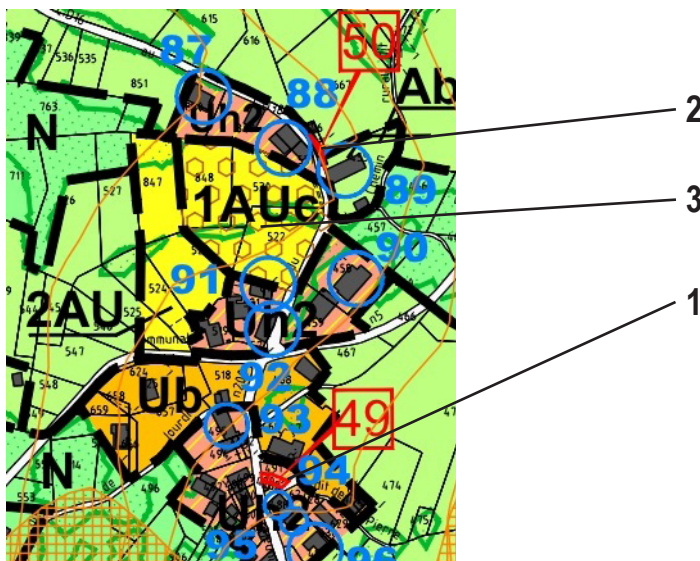
■ 1- Création d'un emplacement réservé complémentaire pour aménagement de voirie secteur «Chez Nanche»

■ Il s'est agit d'assurer l'élargissement de la RD16 dans la traversée du hameau de Chez Nanche (ER n° 48 : 3 m de large de part et d'autre sur les secteurs identifiés par l'emplacement réservé).

Extrait du plan de zonage du PLU opposable



Extrait du plan de zonage du projet de PLU - modification n°1



■ 1- Création d'un emplacement réservé complémentaire pour création d'un chemin rural dit de «Vers Pierre à Joudrain» au secteur «Joudrain»

■ Il s'agit de permettre le redressement du tracé du chemin rural dit de «Vers Pierre à Joudrain» dans la traversée du hameau de Joudrain (ER n° 49 : 6 m de large).

■ 2- Création d'un emplacement réservé complémentaire pour élargissement de la route de Joudrain au secteur «Joudrain»

■ Il s'agit de permettre l'élargissement du virage à environ 7 m de large (ER n° 50 : 7 m de large, 33 m²).

■ 3- Modification de la dénomination de la zone 1AUb de Joudrain en zone 1AUc

■ Il s'agit de modifier la dénomination des zones pour adapter le règlement en cohérence avec la capacité d'accueil du hameau. Le hameau de Joudrain est un petit hameau et prévoir une zone 1AUb implique une densification trop importante au regard de la structure actuelle.

B : LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT MODIFIÉES

(modification Pièce n°3 du PLU opposable)

DÉTAIL DES MODIFICATIONS EFFECTUÉES

■ **Rappel : adaptations générales portées au document des orientations d'aménagement.**

■ Afin d'assurer une meilleure utilisation des orientations d'aménagement, et notamment pour éviter toute interprétation possible à l'instruction des permis de construire, ces dernières ont fait l'objet des adaptations suivantes :

- 1) Le nombre de logements souhaités ne figure plus. Ce nombre est rappelé à titre indicatif au rapport de présentation du PLU. A noter : les capacités par secteurs ont par ailleurs fait l'objet d'adaptations afin qu'elles soient plus en rapport avec l'utilisation maximale des COS et des formes urbaines développées.
- 2) l'emprise indicative des constructions ne figure plus afin de ne pas perturber la lecture des principes d'aménagement à respecter.
- 3) les nouvelles dénominations/reclassements de zones opérés au plan de zonage sont intégrés, des adaptations mineures sont effectuées en cohérence des changements opérés au plan de zonage.
- 4) l'indication «zone soumise à sursis à statuer au titre de l'article L.111-10» est supprimée pour les zones 1AU du centre bourg. Pour ces secteurs, les conditions d'ouverture sont désormais précisées au regard des programmations préalables qu'envisage de réaliser la commune en matière d'amélioration des voiries notamment.
- 5) dans toutes les orientations d'aménagement , la phrase «Les arbres existants doivent être préservés dans la mesure du possible» a été ajoutée.

Nota : la présente note fait état des modifications apportées aux zones du centre bourg et du Faubourg. Pour les autres orientations d'aménagement seules les corrections 1) et 2) ont été effectuées. Se référer à la pièce n°3 du présent dossier pour visualiser les corrections apportées.

En tout état de cause se référer à la pièce n°3 de la présente modification pour l'ensemble des dispositions rectifiées (évolutions apportées en rouge)

Extrait des orientations d'aménagement du PLU opposable



Extrait des orientations d'aménagement du projet de PLU - modification n°1



■ Zone désormais dénommée 1AUa2 « chef-lieu Nord »

■ Modifications apportées aux conditions d'ouverture de la zone

Les corrections apparaissent en rose.

Les conditions d'ouverture précisent désormais les aménagements préalables qui doivent être réalisés avant l'urbanisation de la zone. Ces aménagements sont désormais programmés par la commune et seront financés par l'aménageur et la commune dans le cadre d'une concession d'aménagement (emplacements réservés pour aménagement de voirie afin d'assurer la fluidité et la sécurité du trafic, le réaménagement des voies existantes et la mise en place d'un nouveau plan de circulation)

■ Modifications apportées aux prescriptions particulières d'aménagement à respecter

Les corrections apparaissent en rose.

Rappel :

Le nombre de logements souhaité ne figure plus. Ce nombre est rappelé à titre indicatif au rapport de présentation du PLU. Seul le respect de la forme urbaine à développer et le COS détermineront les capacités maximales d'accueil de logements.

L'emprise indicative des constructions ne figure plus afin de ne pas perturber la lecture des principes d'aménagement à respecter.

L'indication «zone soumise à sursis à statuer au titre de l'article L.111-10» est supprimée.

Le secteur d'accueil de collectif horizontal type R+1 est désormais uniquement localisé sur la partie «nord» de la zone. La partie sud pourra accueillir : soit du collectif horizontal type R+1, soit de l'individuel accolé.

■ Modifications apportées au schéma.

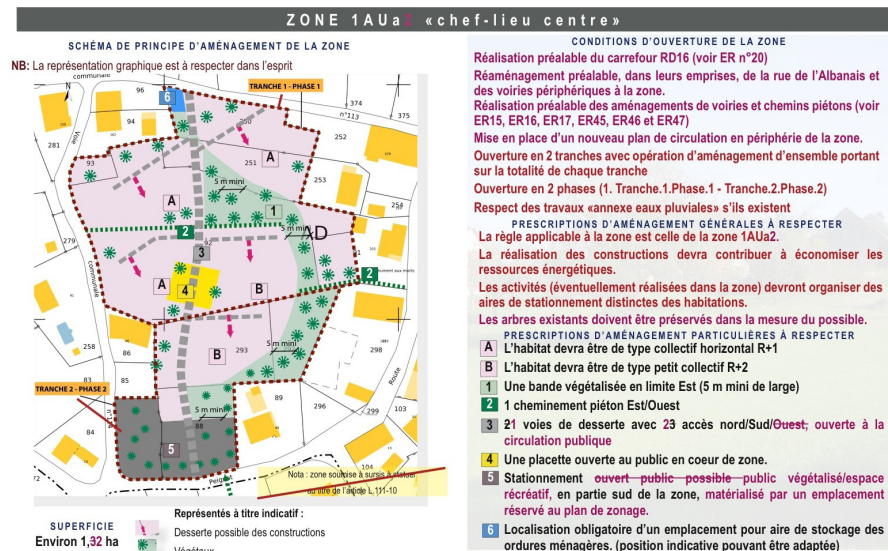
L'indication «zone piétonne à terme» qui était figurée rue de Berdalle, est supprimée. Cette rue pourra être maintenue dans son usage de circulation automobile en lien avec le plan de déplacement du centre en cours de réalisation.

Les typologies d'accueil de collectifs ou individuels accolés sont précisés par les lettres A et B.

Extrait des orientations d'aménagement du PLU opposable



Extrait des orientations d'aménagement du projet de PLU - modification n°1



■ Zone désormais dénommée 1AUa2 «chef-lieu centre»

■ Modifications apportées aux conditions d'ouverture de la zone

Les corrections apparaissent en rose.

Les conditions d'ouverture précisent désormais les aménagements préalables qui doivent être réalisés avant l'urbanisation de la zone. Ces aménagements sont programmés par la commune et seront financés par l'aménageur et la commune dans le cadre d'une concession d'aménagement (emplacements réservés pour aménagement de voiries / chemin piéton afin d'assurer la fluidité et la sécurité du trafic, le réaménagement des voies existantes et la mise en place d'un nouveau plan de circulation)

■ Modifications apportées aux prescriptions particulières d'aménagement à respecter

Les corrections apparaissent en rose.

Rappel :

Le nombre de logements souhaité ne figure plus. Ce nombre est rappelé à titre indicatif au rapport de présentation du PLU. Seul le respect de la forme urbaine à développer et le COS détermineront les capacités maximales d'accueil de logements.

L'emprise indicative des constructions ne figure plus afin de ne pas perturber la lecture des principes d'aménagement à respecter.

L'indication «zone soumise à sursis à statuer au titre de l'article L.111-10» est supprimée.

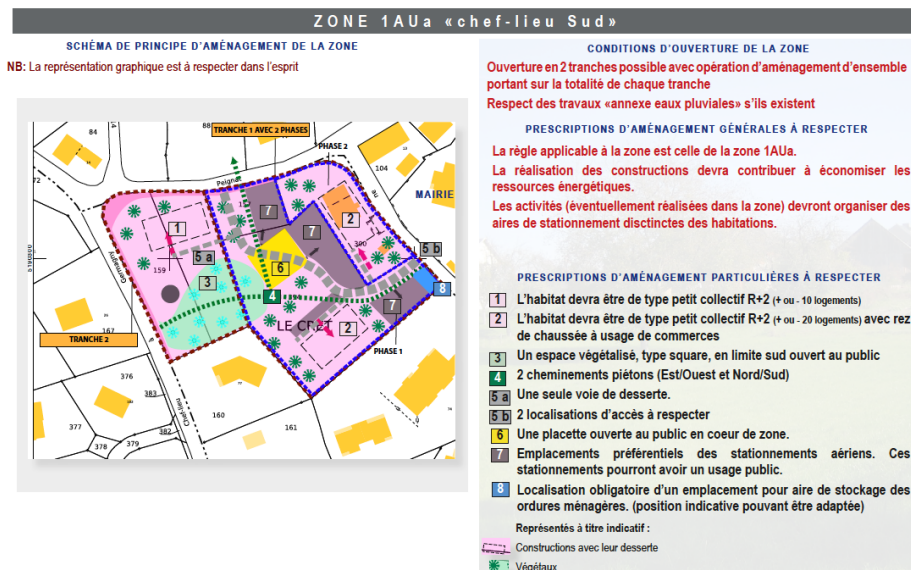
La légende associée pour l'accueil d'un parking public végétalisé avec espace récréatif est établie en cohérence avec l'emplacement réservé créé à cet effet au plan de zonage.

■ Modifications apportées au schéma.

L'emprise de la zone est adaptée et conforme aux reclassements effectués au plan de zonage (voir modifications apportées au plan de zonage - reclassement pour partie en zone Uh)

Le secteur d'accueil d'un parking public végétalisé avec espace récréatif est clairement matérialisé et correspond à l'emplacement réservé créé à cet effet au plan de zonage.

Extrait des orientations d'aménagement du PLU opposable



Extrait des orientations d'aménagement du projet de PLU - modification n°1



■ Zone désormais dénommée 1AUa1 «chef-lieu sud»

■ Modifications apportées aux conditions d'ouverture de la zone

Les corrections apparaissent en rose.

Les conditions d'ouverture précisent désormais les aménagements préalables qui doivent être réalisés avant l'urbanisation de la zone. Ces aménagements sont programmés par la commune et seront financés par l'aménageur et la commune dans le cadre d'une concession d'aménagement (emplacement réservé pour aménagement de voirie : carrefour RD16 afin d'assurer la fluidité et la sécurité du trafic, le réaménagement dans son emprise de la rue de l'Albanais)

L'ouverture de la zone est désormais possible en 3 tranches (contre deux initialement) pour assurer un déblocage plus rapide.

■ Modifications apportées aux prescriptions particulières d'aménagement à respecter

Les corrections apparaissent en rose.

Rappel :

Le nombre de logements souhaité ne figure plus. Ce nombre est rappelé à titre indicatif au rapport de présentation du PLU. Seul le respect de la forme urbaine à développer et le COS détermineront les capacités maximales d'accueil de logements.

L'emprise indicative des constructions ne figure plus afin de ne pas perturber la lecture des principes d'aménagement à respecter.

■ Modifications apportées au schéma

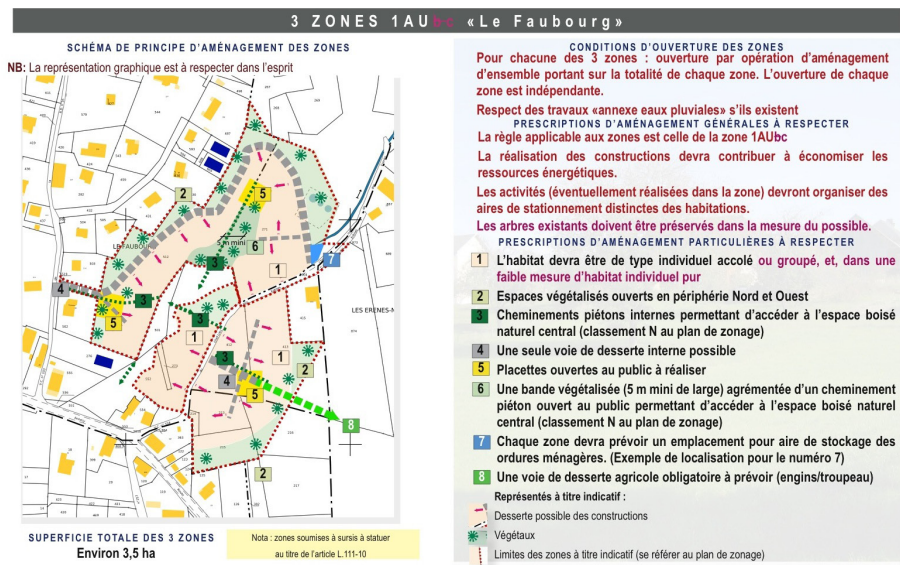
Les 3 tranches d'urbanisation sont spécifiées et le phasage a été supprimé car ce dernier complexifiait l'urbanisation de la zone.

La voirie d'accès a été positionnée à cheval sur les tranches d'urbanisation à l'Ouest pour assurer le départ en plusieurs tranches.

Extrait des orientations d'aménagement du PLU opposable



Extrait des orientations d'aménagement du projet de PLU - modification n°1



■ Zones désormais dénommée 1AUc et 2AU «Le Faubourg»

■ Modifications apportées aux conditions d'ouverture de la zone
Néant

■ Modifications apportées aux prescriptions particulières d'aménagement à respecter

Les corrections apparaissent en rose.

Rappel :

Le nombre de logements souhaité ne figure plus. Ce nombre est rappelé à titre indicatif au rapport de présentation du PLU. Seul le respect de la forme urbaine à développer et le COS détermineront les capacités maximale d'accueil de logements.

Il est désormais spécifié que la zone pourra accueillir de l'habitat individuel groupé et dans une faible mesure de l'habitat individuel pur. Cette forme urbaine permettra plus aisément de répondre à l'objectif recherché d'atteindre une cinquantaine de logements sur le secteur.

■ Modifications apportées au schéma

Le schéma reste identique.

C : LE RÈGLEMENT MODIFIÉ

(modification Pièce n°4 du PLU opposable)

DÉTAIL DES MODIFICATIONS EFFECTUÉES

Rappel :

- La collectivité a souhaité adapter le règlement du PLU. Ces adaptations permettent :
 - D'assurer des cohérences réglementaires au regard des modifications effectuées au plan de zonage et aux orientations d'aménagement spécifiées ci-dessus.
 - D'assurer une meilleure utilisation de certaines règles, et en cela :
 - De rectifier à la marge certaines erreurs, terminologies,
 - D'adapter, préciser, certaines règles difficilement applicables,
 - D'assurer une mise à jour réglementaire au regard des évolutions du Code de l'Urbanisme,
 - Les modifications apportées ne remettent pas en cause la philosophie du règlement.

En tout état de cause se référer à la pièce n°4 de la présente modification pour l'ensemble des dispositions rectifiées (évolutions apportées en rouge)

Les principales modifications apportées aux zones existantes du PLU opposable

Toutes zones : globalement les terminologies SHOB/SHON sont remplacées par surface de plancher ou emprise au sol telle que définie à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme dans tous les articles où il en est fait référence.

En zones 1AU, les zones 1AUa1 et 1AUa2 apparaissent au regard des changements apportés au plan de zonage.

■ ARTICLE 1 DES ZONES Ua, Uh, Ub, Uc, 2AU, A

- **Il est ajouté** : Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature **tels que définis à l'article L.541-1-1 du Code de l'Environnement.**

- **Justification**

Il s'agit de préciser ce qui est considéré comme «dépôts de matériaux et déchets de toute nature» pour éviter toute interprétation.

- **Il est supprimé** : Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 (à l'exception du a.) et R.421-23 (à compter du c. et à l'exception du e. **premier-cas**) du Code de l'Urbanisme.

- **Justification**

Il n'existe pas de «premier cas à cet article»

■ ARTICLE 2 DES ZONES Ua, Uh, Ub, Uc

- **Il est modifié** : L'artisanat, les commerces et les bureaux s'ils font moins de **200 300** m² de surface de plancher SHON

- **Justification** :

La règle de 200 m² de surface de plancher pour l'artisanat, les commerces et les bureaux était trop restrictive. .

■ ARTICLES 1/2 DES ZONES A, N

- **Il est ajouté** : est interdit/autorisé : L'hébergement hôtelier (**sauf dans le sous-secteur Ab et sous réserve des dispositions de l'article 2**),

- **Justification** :

Il s'agit de permettre les extensions à usage d'hébergement hôtelier en zone Ab dans la mesure où il en existe sur la commune.

■ ARTICLE 2 DES ZONES Ua, Uh, Ub, Uc, 2AU

- **Il est ajouté** : **Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.**

- **Justification**

Il s'agit d'apporter une précision complémentaire permettant d'assurer le respect des règles du PLU pour la mise en conformité des immeubles.

■ **Il est ajouté (sauf Uc et 2AU) :** **Au titre de l'article L.123.1.5.16° du Code de l'Urbanisme, toute opération comprenant de l'habitat pour une surface supérieure ou égale à 1000 m² de surface de plancher devra comprendre au minimum 20% de logements locatifs sociaux.**

■ **Justification**

Cette disposition complémentaire permettra d'assurer le développement d'un parc de logement social pour les opérations d'habitat importantes (de +/-10 logements) et de répondre aux objectifs du SCOT en terme de production de logement social.

■ **Il est ajouté (sauf 2AU):** La réhabilitation, sans extension **en dehors du volume**, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

■ **Justification**

Il s'agit ici de préciser le terme extension. L'idée est de permettre la réhabilitation dans le volume des constructions patrimoniales, mais de ne pas leur autoriser d'extension qui pourrait les dénaturer.

■ **Il est supprimé :** Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 (à l'exception du a.) et R.421-23 (à compter du c. et à l'exception du e. **premier cas**) du Code de l'Urbanisme.

■ **Justification**

Il n'existe pas de «premier cas à cet article»

■ **ARTICLE 2 DE LA ZONE 1AU indiquée**

■ **Il est ajouté :** **Certaines zones font l'objet d'une servitude spécifique pour logement au titre de l'article L.123.1.5.16° du Code de l'Urbanisme. Il conviendra de respecter les obligations qui sont disposées au plan de zonage.**

■ **Justification**

Il s'agit de rappeler le respect des servitudes indiquées au plan de zonage. Dans les autres cas ce sont les règles de la zone urbaine qui s'appliquent. (et notamment *Au titre de l'article L.123.1.5.16° du Code de l'Urbanisme, toute opération comprenant de l'habitat pour une surface supérieure ou égale à 1000 m² de surface de plancher devra comprendre au minimum 20% de logements locatifs sociaux.*

■ **Il est ajouté :** **Pour l'ensemble des zones ci-dessus (1AUa1/1AUa2, 1AUb, 1AUc/1AUci) :**

Sont autorisées :

Les extensions si elles sont inférieures ou égales à 60 m² de surface de plancher, et ce, en une fois d'un bâtiment existant.

Les annexes (accolées ou non) des constructions sont limitées à 2 annexes qui seront d'une superficie cumulée de 60 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (telle que définie par l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme) + 1 piscine.

La réhabilitation, sans extension en dehors du volume, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'urbanisme.

■ **Justification**

Il s'agit de permettre aux quelques constructions éventuellement existantes d'évoluer en attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

■ **Il est modifié :** Aucun logement de fonction, ou de gardiennage, ne sera toléré en dessous d'une surface artisanale construite de **300 250** m² de surface de plancher SHON.

■ **Justification :**

Il s'agit de tenir compte de la différence de surface entre SHON et surface de plancher.

■ **ARTICLE 2 DES ZONES A, N**

■ **Il est réécrit :** La réhabilitation, uniquement à usage d'habitat, **dans la limite de 250 m², sans extension en dehors du volume**, (et sans annexes pour les constructions identifiées en zone A) des bâtiments repérés patrimoniaux au titre des articles L.123.1.5.7° et L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme...

■ **Justification :**

Il s'agit de permettre l'exploitation de l'ensemble du volume des constructions patrimoniales dans un souci d'économie de foncier et pour assurer l'exploitation au mieux de la surface de plancher existante.

■ **ARTICLE 2 DES ZONES A**

■ **Il est réécrit :**

- Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation et dans la limite de **200 470 m²** de surface de plancher SHON.
- Les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagés sur le site de l'exploitation dans la limite de **100 70 m²** de surface de plancher SHON.
- Les habitations (...) Dans tous les cas, la surface de ces logements ne devra pas dépasser **300 250 m²** de surface de plancher

■ **Justification :**

Il s'agit de tenir compte de la différence de surface entre SHON et surface de plancher.

■ **ARTICLE 2 DES SECTEURS Ab, Nb**

■ **Il est réécrit :** Les extensions **mesurées**, à usage d'habitat, bureau, service, commerce, hébergement hôtelier, et artisanat si elles sont inférieures ou égales à 60 m² de surface de plancher SHON, et ce, en une fois d'un bâtiment existant ayant déjà une de ces occupations **et quelque soit la surface initiale du bâtiment.** ...

■ **Justification :**

Il s'agit de permettre des extensions aux bâtiments existants quelque soit la surface initiale et en s'affranchissant de la notion d'extension limitée qui est sujette à interprétation.

■ **ARTICLE 4 DES ZONES Ua - paragraphe Ordures ménagères**

■ **Il est réécrit pour les paragraphes Collecte et Stockage:** Pour toute opération supérieure ou égale à **250 300 m²** de surface de plancher SHON, ...

■ **Justification :**

Il s'agit de tenir compte de la différence de surface entre SHON et surface de plancher.

■ **ARTICLE 5 DES ZONES Uh, Ub, Uc, 1AU indicée, A, N**

■ **Il est ajouté :** En cas de superficie inférieure à 800 m², les possibilités de réhabilitation sont conditionnées à la définition d'un système d'assainissement autonome adapté et validé par le SPANC.

■ **Justification**

La règle initiale demande 800 m² de superficie de terrain pour permettre une réhabilitation. Cependant de nombreux bâtiments anciens repérés comme «patrimoniaux» sont implantés sur de petits tènements lorsqu'ils sont en coeur de bourg ou de hameau. De plus, il existe désormais des systèmes d'assainissement autonome nécessitant de faible superficie. Ainsi il a été proposé d'alléger la règle et de demander l'accord du SPANC sur les dispositifs prévus pour le traitement des eaux usées.

■ **ARTICLE 6 DES ZONES Ua, Uh, Ub, Uc, 1AU indicée, A, N**

■ **Il est ajouté :** Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à : +0,30 m

■ **Justification**

A l'instar des dispositions déjà existantes à l'article 10, il s'agit ici de permettre une dérogation afin d'assurer l'évolution des constructions existantes en vue d'une meilleure performance énergétique (isolation extérieure notamment)

■ **ARTICLE 7 DES ZONES Ua, Uh, Ub, Uc, 2AU, 1AU indicée, A, N**

■ **Il est ajouté :** Les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Pour les autres constructions,....

■ **Justification**

Il s'agit de permettre une implantation plus aisée des équipements publics et d'intérêt collectif en leur laissant la possibilité de s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

■ **Il est ajouté :** Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à : +0,30 m

■ **Justification**

A l'instar des dispositions déjà existantes à l'article 10, il s'agit ici de permettre une dérogation afin d'assurer l'évolution des constructions existantes en vue d'une meilleure performance énergétique (isolation extérieure notamment)

■ **ARTICLE 9 DE LA ZONE 1AU indicée**

■ **Il est remplacé:** 1AUb : Voir les règles de la zone Ub Uc et des orientations d'aménagement si elles existent.

■ **Justification**

Il s'agit de gérer au mieux la densité des constructions et favoriser les opérations d'habitat groupé ou accolé tout en restant compatible avec l'environnement existant en périphérie.

■ **ARTICLE 11 DES ZONES Ua, Uh, Ub, Uc, 1AU indicée, A, N**

- **Il est ajouté à l'article 11-2-2 implantation des constructions :** Les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes au règlement du PLU

- **Justification**

Cette disposition est en adéquation avec le complément apporté à l'article 2.

- **Il est remplacé le terme «bioclimatique» par «végétalisé»**

- **Justification**

Il s'agit de clarifier ce qui était sous entendu par le terme bioclimatique et éviter ainsi toute interprétation.

- **Il est réécrit à l'article 11-2-4 toitures :** L'usage de panneaux solaires **n'est autorisé qu'en toiture, -est autorisé si** Ces derniers respecteront la pente générale du toit et **s'ils sont seront** intégrés, en se substituant aux tuiles (sauf impossibilité technique).

- **Justification**

Il s'agit de spécifier que les panneaux solaires ne sont autorisés qu'en toiture.

- **Il est réécrit pour les paragraphes Teinte des toitures :** ...pour toute opération supérieure ou égale à **250 300** m² de **surface de plancher SHON**, ...

- **Justification :**

Il s'agit de tenir compte de la différence de surface entre SHON et surface de plancher.

- **Il est réécrit pour les paragraphes Typologie des toitures :** Les toitures seront à deux pans, **sans arrêter**. Au titre de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, et afin de préserver l'unité architecturale existante du centre bourg, les toitures terrasses végétalisées et non végétalisées sont interdites (**sauf dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation**).

- **Justification :**

Il est utile de préciser que dans les zones 1AU respectant les règles de Ua, les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont admises.

Dans toutes les zones, il est supprimé «sans arrêter».

- **Il est ajouté à l'article 11-2-5 clôtures, haies des constructions (hauteur)** Les clôtures ne sont pas souhaitées. Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,50 m en limite séparative comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas, la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m. **Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'une prolongation ou restauration de clôture. Dans ce cas, les aménagements devront être similaires à l'existant.**

- **Il est supprimé à l'article 11-2-5 clôtures, haies des constructions (composition)** Les haies végétales seront réalisées avec des essences **locales** et variées dont la liste est annexée au présent règlement.

- **Justifications**

Il s'agit de permettre les aménagements de l'existant et de permettre en cela des cohérences de clôtures.

La terminologie «locale» n'est pas adaptée. Il est simplement fait référence à la liste annexée au règlement.

■ **Il est supprimé à l'article 11-2-2 implantation des constructions** La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,40 m **sur une largeur maximale de 5,50 m** (sur la base du terrain naturel)..

■ **Justifications**

Il n'est pas nécessaire de réglementer la largeur des affouillements, la hauteur suffit.

■ **ARTICLE 11 DES ZONES 1AUa1 et 1AUa2**

■ **Il est ajouté à l'article 11- toitures : De plus, dans les zones 1AUa1 et 1AUa2, les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie de la toiture.**

■ **Justification**

Cette disposition doit permettre une plus grande souplesse pour la recherche architecturale des zones de développement principales de la commune.

■ **ARTICLE 12 DES ZONES Ua, Uh, Ub, Uc,**

■ **Ainsi avant la règle actuelle, il est ajouté :**

Pour toute opération de moins de 250 m² de surface de plancher : En tout état de cause.....

Après la règle actuelle, il est ajoutée :

Pour toute opération de plus de 250 m² de surface de plancher : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logements.

■ **Justification**

Il va être distinguer les opérations de moins de 250 m² de surface de plancher et celle de plus de 250 m² de surface de plancher afin d'exiger un nombre de place de stationnement qui soit pertinent au regard de la typologie de logement. En effet, en deçà de 250 m² de surface de plancher, il s'agira sans doute de logements individuels alors qu'au-delà de 250 m² de surface de plancher, il s'agira vraisemblablement d'opération de logements intermédiaire ou collectif.

■ **ARTICLE 12 DES ZONES Ua, Uh, Ub, Uc, A**

■ **Il est ajouté pour l'habitat réhabilité : Pour toute opération, la moitié (arrondie au chiffre inférieur) de ces places sera couverte.**

■ **Justification**

Il s'agit d'imposer la réalisation de places couvertes à l'instar de l'habitat neuf.

■ **ARTICLE 12 DES ZONES Ub, Uc, A**

■ **Il est ajouté pour l'habitat neuf pour toute opération de plus de 250 m² de surface de plancher : Il sera prévu un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération.**

■ **Justification**

Il s'agit de demander les mêmes règles en Ub et Uc qu'en zone Ua et Uh.

■ **ARTICLE 12 DES ZONES 1AUa du Chef Lieu et 1AUc du Faubourg**

- **Il est ajouté :** En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et quelque soit le type de constructions, le constructeur devra choisir une des quatre options suivantes, en application de l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme :
 - aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
 - justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
 - justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres maximum de l'opération,
 - après délibération du Conseil Municipal, verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.
- **Justification :** Il s'agit de permettre d'utiliser des stationnements publics.

■ **ARTICLE 13 DES ZONES Ua, Uh, Ub, Uc, A**

- **Il est supprimé** Les plantations, en limites séparatives, doivent être réalisées **avec** par des essences **locales** dont la liste est annexée au présent règlement.
- **Justification :** Voir justification article 11-2-5

■ **ARTICLE 13 DES ZONES Ua, Uh, Ub, Uc**

- **Il est modifié** Pour toute opération supérieure à **200 450** m² de surface de plancher
- **Justification :** Il s'agit de tenir compte de la différence de surface entre SHON et surface de plancher.

■ **ARTICLE 13 DES ZONES Ua, Uh, Ub, Uc, A et N**

- **Il est ajouté** **L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité et notamment les arbres.**
- **Justification :** Il s'agit de préserver les arbres existants.

■ **ARTICLE 14 DES ZONES Ua, Uh, Ub, Uc**

- **Il est ajouté**
- Le COS n'est pas réglementé pour :
 - Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif.
 - **La réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme.**
- **Justification**
- Il s'agit de permettre l'exploitation de l'ensemble du volume des constructions patrimoniales dans un souci d'économie de foncier et pour assurer l'exploitation au mieux de la surface de plancher existante. (Le COS pouvant s'avérer insuffisant).

■ Justification

Il s'agit de gérer au mieux la densité des constructions et favoriser les opérations d'habitat groupé ou accolé tout en restant compatible avec l'environnement existant en périphérie.

■ ARTICLE 14 DE LA ZONE 1AU indiquée

■ Il est spécifié:

1AUa1 :

Le COS est limité à 0,45.

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

1AUa2 :

voir les règles de la zone Ub (soit un COS de 0,35)

■ Justification

Pour les zones 1AUa2 : comme spécifié en début de la présente note, il s'est avéré que le COS de 0,50 n'était pas adapté. Il était en contradiction avec l'ambition portée à la révision générale de produire le nombre de logement spécifié à l'orientation d'aménagement. Dans le cadre de la présente modification, la municipalité a revu à la hausse les possibilités de réalisation de logements sur ces zones afin d'assurer un équilibre financier des aménagements périphériques rendus nécessaires (voiries, sens de circulation...). Il s'est avéré après calcul qu'un COS de 0,45 pour 1AUa1 et qu'un COS de 0,35 pour 1AUa2 permettaient déjà assurément de produire un nombre plus important de logements collectifs et que le COS de 0,50 était finalement trop élevé.

LEXIQUE

Le lexique a fait l'objet d'une mise à jour en précisant notamment :

- Que les annexes peuvent créer de la surface de plancher ou de l'emprise au sol,
- l'emprise au sol est définie au titre de l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme
- les définitions suivantes sont précisées (enrochement cyclopéen, mur de soutènement, pierre appareillée, triangle de visibilité)
- le lexique SHOB/SHON est supprimé
- la signification du sigle SPANC a été ajoutée.

ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

Une page est créée précisant les articles R.421-19 et 23 , R.123-11 b) du Code de l'Urbanisme

D : LE RAPPORT DE PRÉSENTATION MODIFIÉ

(modification Pièce n°1 du PLU opposable)

DÉTAIL DES MODIFICATIONS EFFECTUÉES

■ Le rapport de présentation a fait l'objet d'une mise à jour du chapitre III.2 (motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement) pour intégrer les différentes évolutions apportées et conserver la cohérence du dossier de PLU.

La partie évolution des règles du POS n'a pas été adaptée afin de conserver l'historique de la révision générale du PLU. Pour les changements apportés il s'agira de se référer à la présente note.

En tout état de cause se référer à la pièce n°1 de la présente modification pour l'ensemble des dispositions rectifiées (évolutions apportées en rouge)

■ Les principales modifications à retenir :

- Le nombre de logements potentiel qui était auparavant indiqué aux orientations d'aménagement figure désormais au rapport de présentation. Ce nombre de logements a été adapté en prenant en considération les COS applicables à la zone et en partant des postulats moyens suivants : habitat individuel +/- 130/150 m² par logement ; habitat individuel accolé ou groupé 100/110 m² par logement ; habitat collectif 65/75 m² par logement.
- Le potentiel de logements sociaux et accession sociale du PLU a été mis à jour intégrant les évolutions apportées aux servitudes pour logements imposées et des nouvelles capacités en application des COS. En tout état de cause, le PLU permettra assurément la production d'un minimum de 20% de logements sociaux/accession sociale. Les 25% souhaités par le SCOT pourront être atteints grâce au renouvellement et la nouvelle règle qui a été mise en place au règlement («pour toute opération d'habitat d'une superficie supérieure ou égale à 1000 m², il sera demandé un minimum de 20% de logements sociaux» - zones U, 1AU hors servitude spécifique)
- Le potentiel global d'urbanisation du PLU - rapprochement avec les orientations du SCOT a été mis à jour :
Le tableau de synthèse, qui a été mis à jour, met en lumière les points suivants :
 - +/- 80 logements complémentaires (dont +/-60 dans le centre bourg par de l'habitat collectif) par application des COS et des corrections apportées aux zones 1AU du centre.
 - Habitants à échéance 2024 estimé : +2560 habitants, ce qui reste en adéquation avec les orientations du SCOT (+/- 2500 habitants) et le PADD du PLU.
 - Les proportions par typologies bâties sont désormais en faveur du logement collectif (+/-34% contre 26% au PLU révisé). Ce changement va dans le sens de la densification souhaitée par le SCOT et la stratégie d'économie de foncier portée par la municipalité.
 - Le rapport centre/hameau reste compatible avec les orientations du SCOT et du PADD (67% pôle / 33% hameaux).
 - La densité est meilleure de par la réalisation plus importante de logements collectifs (env. 20 lgts/ha contre env. 14 lgts/ha au PLU révisé)
- Le tableau des surfaces a été mis à jour pour intégrer les changements opérés au plan de zonage. Aucune évolution n' a été effectuée sur la surface totale des zones constructibles.