



MODIFICATION N ° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SARCEY



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N ° 1 • SOMMAIRE

LE CONTEXTE	1
Le contexte territorial	2
La présentation du cadre réglementaire	4
champ d'application de la présente modification de droit commun.....	6
LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	7
Les objets de la modification	8
L'adaptation du règlement au nouveau cadre réglementaire.....	9
La modification du zonage dans le centre bourg.....	17
La modification des zones AUA du bourg.....	18
La mise à jour de la liste des emplacements réservés	22
L'ajustement du règlement Écrit.....	23
la mise en place d'un secteur Nv pour l'intégration de constructions légères destinés aux gens du voyage.....	27
Les impacts de modification sur les surfaces des zones.....	31
Impact sur l'environnement.....	32

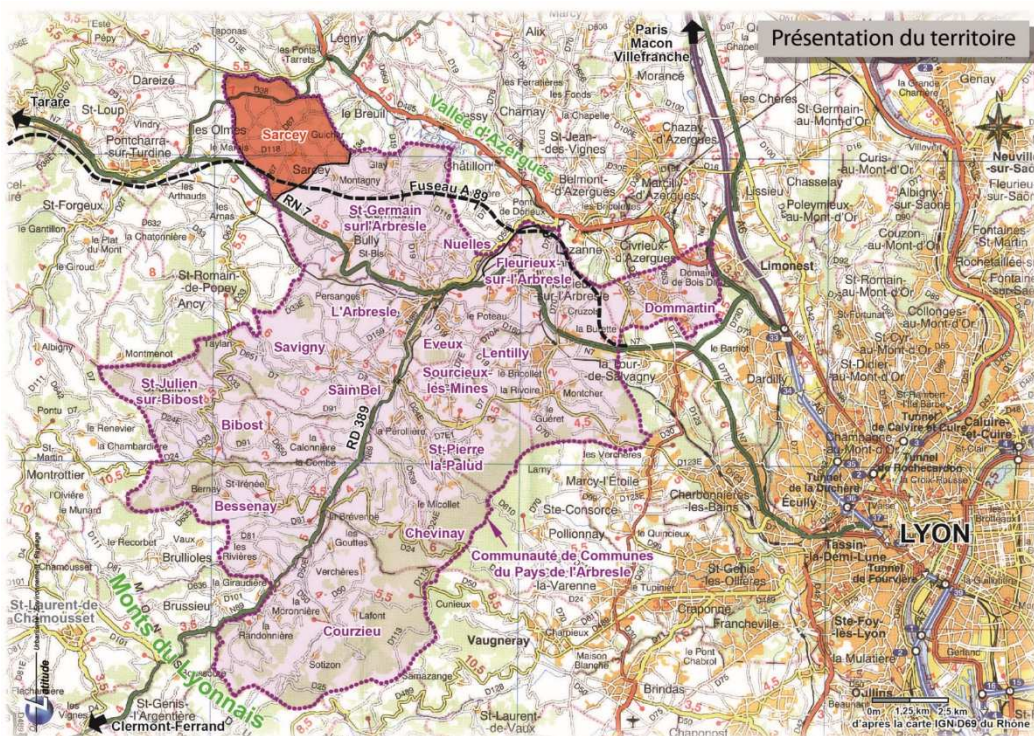
LE CONTEXTE



LE CONTEXTE TERRITORIAL

Un contexte périurbain

La commune de Sarcey est située dans la vallée de la Turdine entre l'agglomération lyonnaise et Tarare. La proximité de Lyon (40 km) et celle des territoires naturels des Monts de Tarare, sa desserte facilitée par la RN7, et la proximité de l'A89 mise en service en 2013, font de Sarcey une commune attractive sur le plan résidentiel et soumise à des pressions foncières.



Sarcey

Superficie : 9,99 km²

Population en 1990 : 690 habitants

Population en 1999 : 784 habitants

Population en 2009 : 888 habitants

Population en 2016 : 995 habitants

Densité au km² en 2016 : 100 habitants/km²

Altitude : de 257 m à 427 m

Commune appartenant au territoire :

- De la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle (CCPA) ;
- Du périmètre du SCOT de l'Ouest lyonnais ;
- Du PLH de la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle.

Ses limites territoriales sont définies par :

- Au Nord : Légny et Saint-Vérand ;
- Au Sud : Bully et Saint Romain-de-Popey ;
- À l'Ouest : Vindry-sur-Turdine ;
- À l'Est : Le Breuil.

Le PLU en vigueur sur le territoire de Sarcey

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sarcey a été approuvé par délibération du conseil municipal le 17 mars 2014.

Le document a connu plusieurs évolutions :

- Deux modifications simplifiées portant sur des points mineurs de règlement
- Une évolution en 2019 avec une procédure de Déclaration de Projet valant mise en comptabilité du PLU. Cette procédure visait à permettre l'implantation de l'entreprise SMAD sur la commune de Sarcey sur des terrains appartenant au périmètre d'une étude pour une Zone d'Activité Economique menée par le Syndicat Mixte de réalisation pour l'Aménagement et le Développement Economique de l'Ouest Rhodanien (SMADEOR).

Le présent dossier porte sur une modification du PLU.



LA PRÉSENTATION DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR

Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. La loi ALUR a restreint le recours aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en renforçant leur caractère exceptionnel. Avec cette loi, ceux-ci peuvent être créés à titre exceptionnel tel que codifié à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, en réponse à des projets ciblés.

Parallèlement, les possibilités d'évolution du bâti situé en zones agricoles et naturelles ont été précisées afin de pouvoir continuer à entretenir le bâti existant dans ces zones en faisant l'objet d'une réfection ou d'une adaptation. Ainsi cette loi réduisait considérablement les possibilités de faire évoluer le bâti existant en zones naturelles et agricoles.

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi « Macron »

La loi « Macron » a élargi les possibilités d'évolution du bâti existant en zones agricoles et naturelles en permettant la construction d'annexes sous conditions.

Ainsi, ces conditions (hauteur, emprise, compatibilité avec le maintien du caractère agricole ou naturelle de la zone) doivent être fixées dans le règlement, et font l'objet d'un avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Extraits du Code de l'Urbanisme :

L151-12

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

L151-13

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.



CHAMP D'APPLICATION DE LA PRÉSENTE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

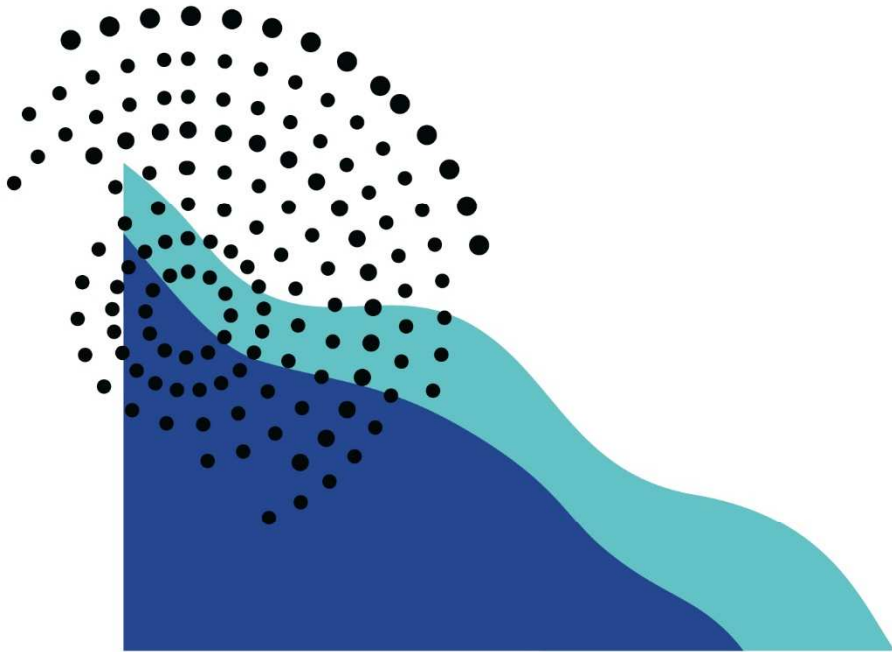
La procédure de modification de droit commun au titre de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.



LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



LES OBJETS DE LA MODIFICATION

Les objectifs poursuivis par la municipalité de Sarcey dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun ont pour objet :

- L'adaptation du règlement au nouveau cadre réglementaire avec notamment la modification du règlement des zones naturelles et agricoles afin :
 - De reconsidérer les STECAL à titre exceptionnel dans le PLU (intégration de la loi ALUR du 24 mars 2014) ;
 - De préciser les conditions de gestion des habitations existantes en zones naturelles et agricoles (intégration de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi « Macron »).
- La modification du zonage dans le centre bourg : suppression de la zone Ue, évolution à la marge des limites de zones Ua/Ub tenant compte des tissus urbanisés
- La modification des zones AUA du bourg : suppression de la zone AUa du centre bourg et évolution en AUa2 de la zone AUa 1 au Sud-ouest du bourg
- La mise à jour des emplacements réservés
- L'ajustement du règlement écrit
- L'intégration d'un secteur Nv pour l'intégration de constructions légères destinés aux gens du voyage



L'ADAPTATION DU RÈGLEMENT AU NOUVEAU CADRE RÉGLEMENTAIRE

Motivations

Dans le cadre de la présente modification, le PLU de Sarcey intègre le cadre réglementaire ayant évolué depuis l'approbation du document.

Le PLU de Sarcey en vigueur comptabilise près de 80 « pastillages » correspondant en grande majorité à des zones Ah permettant la gestion des bâtiments à usage d'habitation existants en zones agricoles.

Dans la présente modification, l'objectif est d'intégrer les dispositions des lois ALUR et « Macron » dans le règlement du PLU de Sarcey.

Ainsi afin de rendre le caractère exceptionnel à l'utilisation des STECAL, le secteur Ah est supprimé et son règlement est intégré à celui des zones A et Ap, afin de permettre l'évolution des constructions à usage d'habitation (extension et annexe) dans les zones agricoles, qu'elles soient ou non liées à une activité agricole, tout en les conditionnant à des règles encadrées (hauteur, emprise, etc.).

Points modifiés

Afin d'intégrer ces dispositions, le règlement écrit est modifié à l'article A2. Le règlement graphique est également modifié afin de retirer toutes les zones Ah, et de les intégrer soit en zone A, soit en zone Ap selon le zonage dans lequel elles sont situées.

De plus le code de l'urbanisme autorise la possibilité d'installer en zone agricole des CUMA. Cette disposition est introduite dans le règlement de la zone A.

La modification du règlement écrit

Les propositions de suppression sont marquées ~~en orange barré~~ ; celles qui sont ajoutées sont marquées **en bleu**.



Modification de l'article A2 :

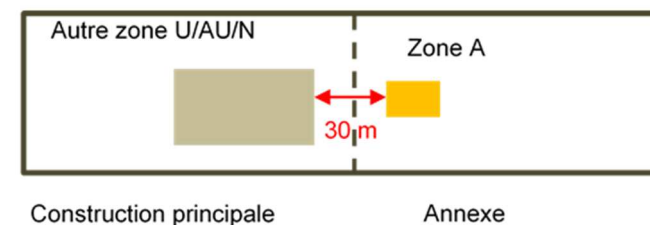
Dans le secteur A, sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. (Pour information et afin de faciliter l'interprétation de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole », on pourra se référer au guide « *Construire en zone agricole – ce qu'il faut savoir* » sur le site. <http://www.rhone.equipement.gouv.fr/>).
- Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 170 m² de surface de plancher par exploitation agricole.
- Les extensions des habitations des sièges d'exploitation sont limitées à 170 m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-SMI. Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.
- ~~— Les bâtiments identifiés au document graphique pourront faire l'objet d'un changement de destination dans le volume bâti existant, au titre de l'article L123-3-1 et de l'article R123-12.2° du code de l'urbanisme.~~
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.



- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement et la rénovation des constructions existantes sans changement de destination quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m² :
 - o L'extension des habitations existantes dans la limite de 170m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - o Deux annexes à l'habitation (hors piscines) sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol cumulée des annexes (hors piscines). Elles doivent être implantées à moins de 30 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
 - o Une piscine liée à l'habitation existante. Elle doit être implantée à moins de 30 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N/U/AU : La zone A permet l'implantation des annexes et des piscines des constructions situées dans une autre zone à condition d'être situées à moins de 30 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bassin de la piscine).

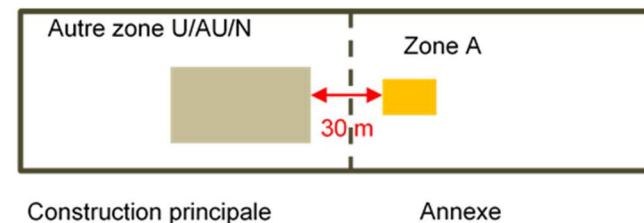


Dans le secteur Ap sont admis sous conditions :

— Les aménagements des constructions existantes sans changement de destination.

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement et la rénovation des constructions existantes sans changement de destination quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m² :
 - o L'extension des habitations existantes dans la limite de 170m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - o Deux annexes à l'habitation (hors piscines) sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol cumulée des annexes (hors piscines). Elles doivent être implantées à moins de 30 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
 - o Une piscine liée à l'habitation existante. Elle doit être implantée à moins de 30 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N/U/AU : La zone A permet l'implantation des annexes et des piscines des constructions situées dans une autre zone à condition d'être situées à moins de 30 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bassin de la piscine).



Dans les secteurs Ah sont admis sous conditions :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les bâtiments identifiés au document graphique pourront faire l'objet d'un changement de destination, dans le volume bâti existant, au titre de l'article L123-3-1 et de l'article R123-12-2° du code de l'urbanisme.
- Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m² :
 - — L'extension de la surface de plancher des habitations existantes est autorisée dans la limite de 170m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - — Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et d'être situées à moins de 30 m de l'habitation.
 - — Les piscines liées aux habitations existantes si elles sont situées à moins de 30 m de la construction principale d'habitation.

Dans le secteur Ai sont admis sous conditions :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- L'extension des constructions à usage d'activités, hors du volume bâti existant dans la limite de 2500 m² de surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension.



Dans le secteur Aia sont admis sous conditions :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- L'implantation de constructions à usage d'activités artisanales dans la limite de 2000 m² de surface de plancher.

La modification du règlement graphique

Les zones Ah sont supprimées au profit de nouvelles zones A et Ap : selon leurs situations, les zones Ah sont intégrées à la zone A ou à la zone Ap.

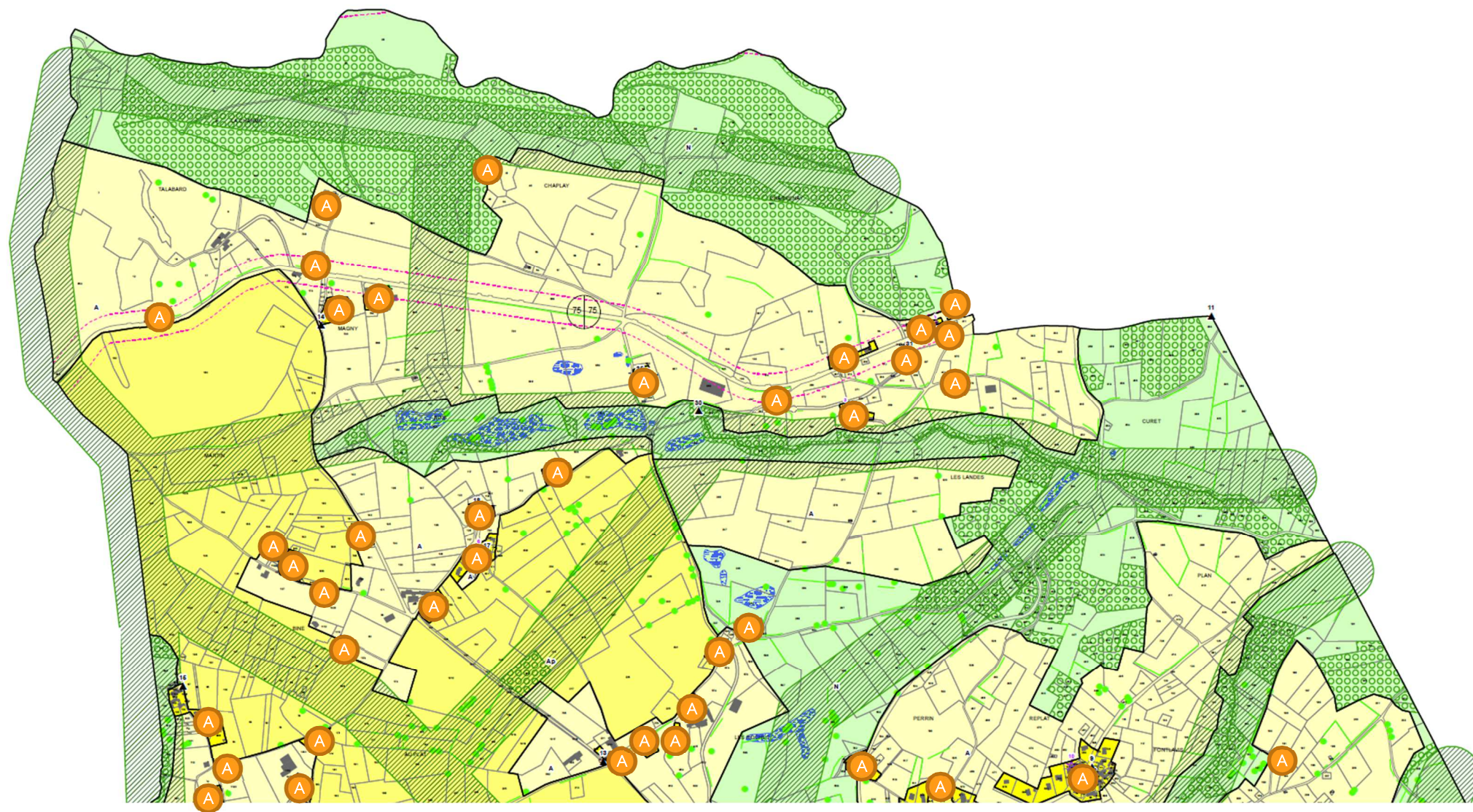
Au total ce sont 85 zones Ah, soit 27,52 hectares, qui sont intégrés en A ou Ap.

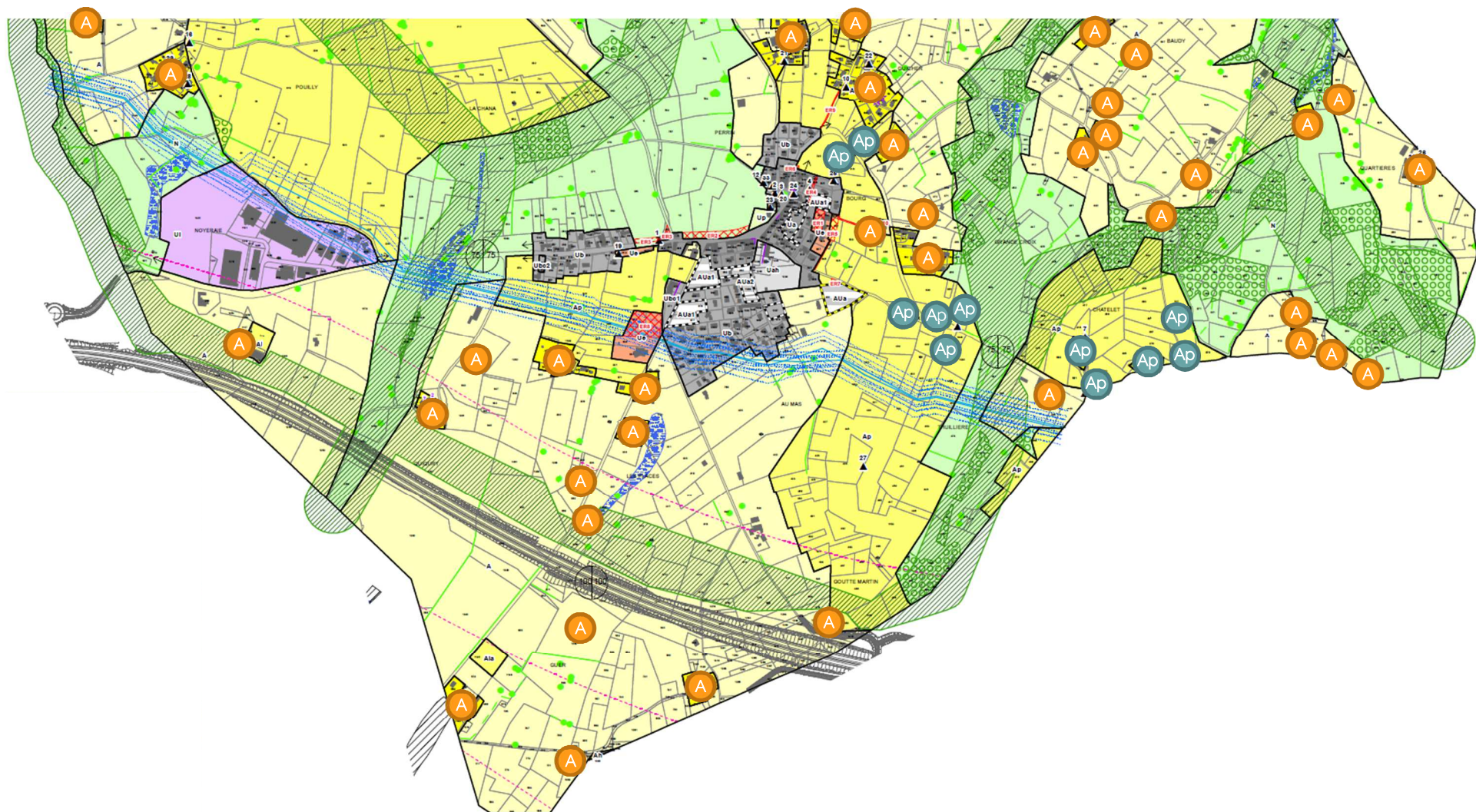
Dans le détail :

- 25,47 hectares de zones Ah ont été intégré en zone A
- 2,05 hectares de zones Ah ont été intégré en zone Ap

La localisation précise de l'intégration des zones Ah dans les zones A et Ap est présentée dans les deux extraits présents aux deux pages suivantes.







LA MODIFICATION DU ZONAGE DANS LE CENTRE BOURG

La suppression de la zone Ue de l'ancienne école

Motivations

La commune a engagé la construction d'une nouvelle école qui a ouvert à la rentrée 2019. Ce projet a pris place sur un terrain non bâti qui avait été envisagé à cet effet au PLU. L'aménagement sur le site actuel avait également été une option envisagée avec un zonage adapté à la construction d'équipements (zonage Ue) et des emplacements réservés incluant des parcelles privées riveraines. Toutefois cette option n'ayant pas été retenue ces dispositions ne sont plus justifiées. Par ailleurs, la commune a sollicité le CAUE du Rhône pour envisager les potentialités de ce site et envisager différents scénarii d'aménagement. Plusieurs variantes sont envisagées à vocation principale d'habitat. La collectivité maîtrise le foncier et prévoit de préciser les variantes proposées avant d'engager la phase opérationnelle (vente avec cahier des charges).

L'école ayant déménagé de la zone Ue présente dans le bourg, ce zonage n'est plus adapté aux projets de la commune. En effet, ce zonage ne permet pas l'émergence du projet communal incluant une destination habitat.

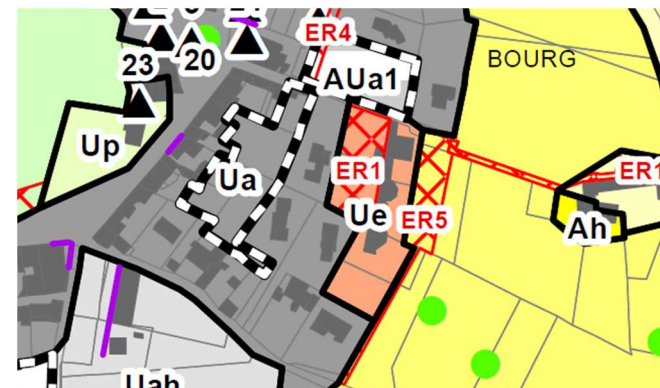
Points modifiés

Pour permettre la réalisation de cette opération de densification du bourg, le zonage est modifié : une grande partie de la zone Ue du bourg est basculée en zone Ub. Une autre partie de la zone Ue est classée en Ua en tenant compte des formes urbaines existantes.

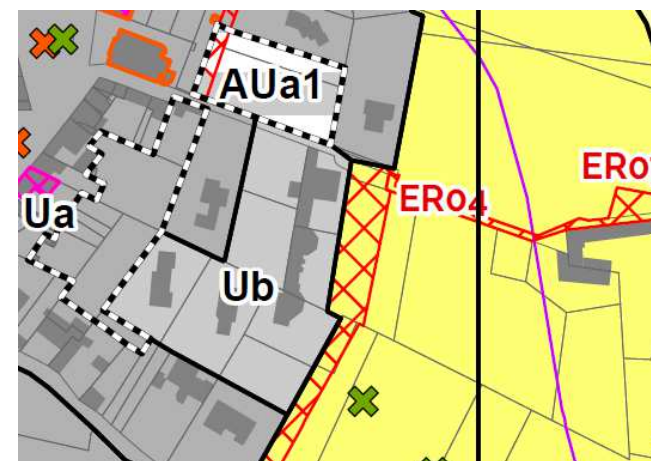
Deux autres parcelles contiguës (C866 et 874) classées en Ua dans le PLU en vigueur sont basculées en Ub dans la mesure où l'alignement demandé par la zone Ua est sans objet par rapport à leurs situations.

La mise en place d'une OAP sur ce secteur ne se justifie pas : la commune maîtrise le foncier du site de l'ancienne école et donc son aménagement.

Sur le règlement graphique, une zone Ub est donc créée sur une surface totale de près de 5200 m² (dont 2400 m² d'ancienne zone Ua et des 2800 m² de l'ancienne zone Ue de l'ancienne école). L'autre partie de l'ancienne zone Ue (les parcelles C542 et 543) est basculée en Ub (soit 1600 m²).



Règlement graphique avant la présente modification du PLU



Règlement graphique après la présente modification du PLU



LA MODIFICATION DES ZONES AUA DU BOURG

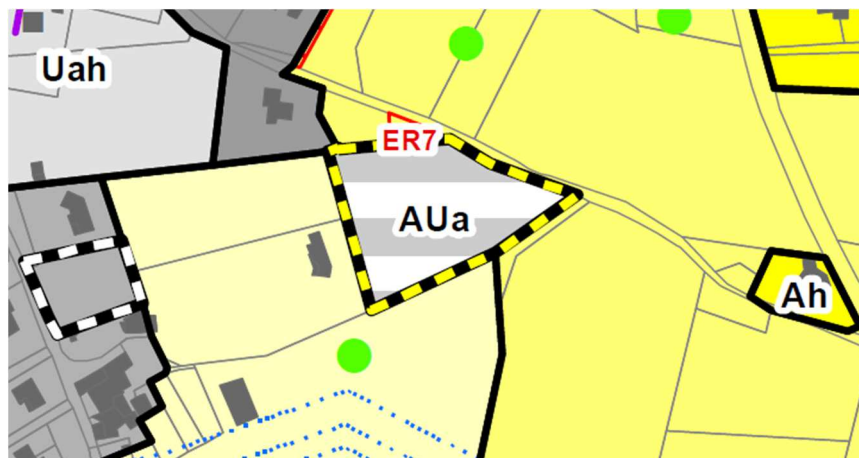
La suppression de la zone AUa du centre bourg

Motivations

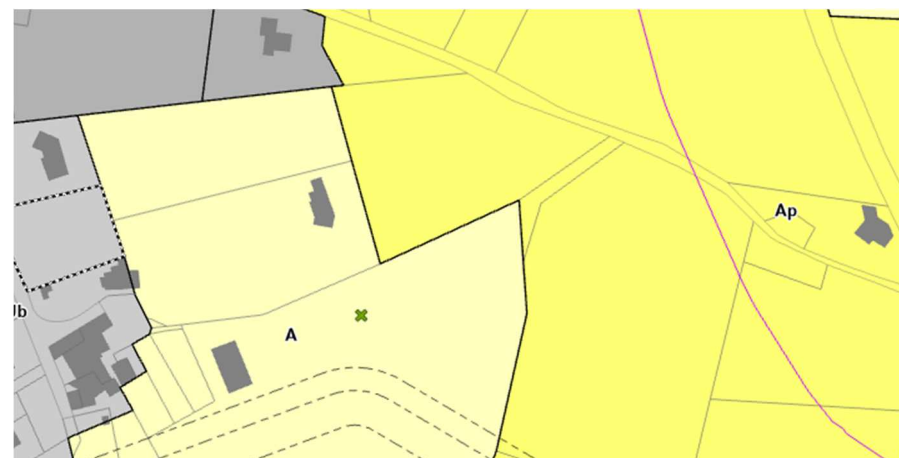
Le projet de reconversion et de densification de l'ancienne école en logements décrits ci-avant avec le passage en zone Ub et Ua du site de l'ancienne école va induire une production de logements supplémentaires. Cette opération de renouvellement/densification permet d'éviter une extension de l'enveloppe bâtie prévue au PLU par une zone AUa. Celle-ci ne se justifie plus au regard de la production de logements. Aussi la présente modification inscrit la suppression de la zone AUa sur la parcelle B400.

Points modifiés

Ainsi cette parcelle, d'une surface de 5500m² et appartenant à la commune, est reclassée dans la zone Ap adjacente. Dans cette logique, l'emplacement réservé n°7 (visant à l'aménagement d'une voie de desserte de cette zone), L'OAP et la servitude de mixité sociale associés à cette zone sont supprimés.



Règlement graphique avant la présente modification du PLU



Règlement graphique après la présente modification du PLU

La modification de la zone AUa1 au Sud-Ouest du centre Bourg

Motivations

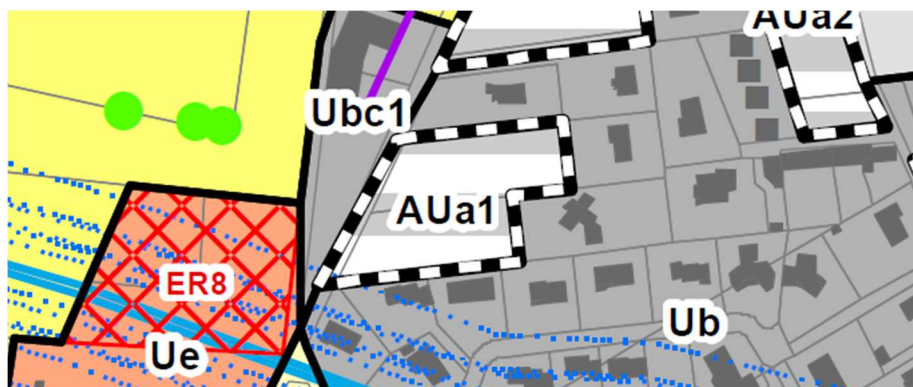
La zone AUa en limite Sud-Ouest du centre bourg est actuellement urbanisable en une seule opération. Or la propriété foncière est multiple ce qui conduit à geler le développement de ce secteur.

Aussi afin de faciliter l'urbanisation de cette zone il apparaît nécessaire de modifier le règlement et l'OAP de la zone pour tenir compte de la réalité foncière.

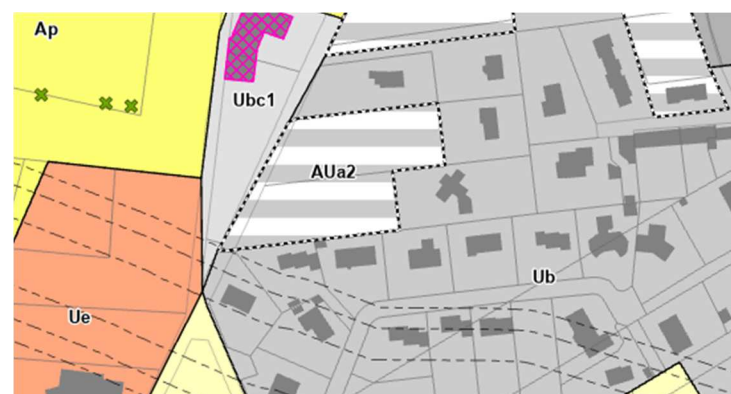
Points modifiés

Le règlement graphique : il s'agit de laisser la possibilité d'urbaniser par tranches en fonction de l'aménagement des réseaux. Aussi cette zone AUa1 est transformé en zone AUa2 permettant l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Ce tènement est actuellement desservi par l'ensemble des réseaux.

L'OAP : il s'agit d'adapter les principes d'aménagement pour faciliter le découpage opérationnel en plusieurs étapes avec des formes urbaines plus individualisées correspondant mieux au site.

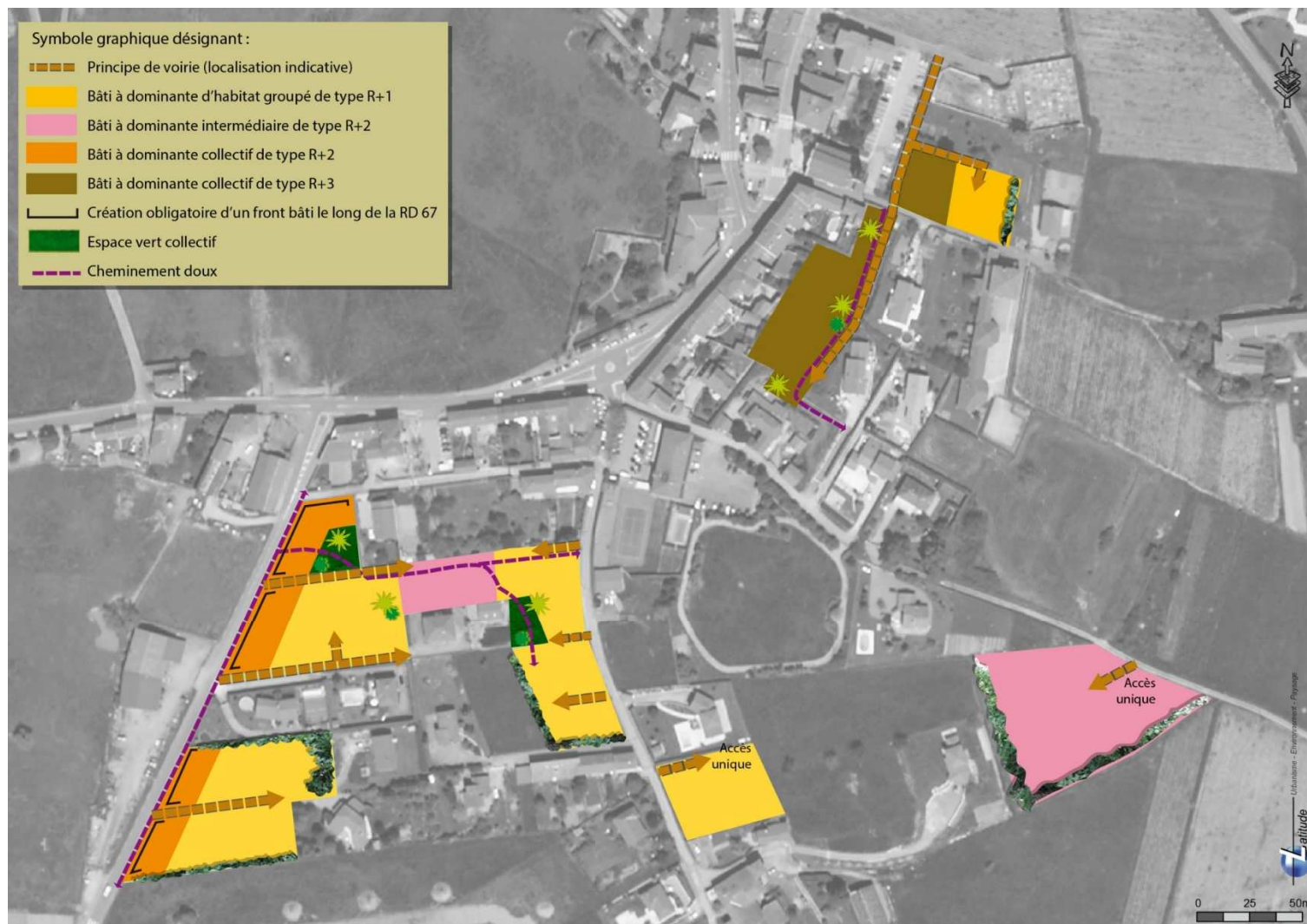


La zone à urbaniser avant la présente modification du PLU



La zone à urbaniser après la présente modification du PLU

L'OAP du centre bourg avant la présente modification du PLU



L'OAP du centre bourg après la présente modification du PLU



LA MISE À JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Dans le cadre de la présente modification, la liste des emplacements réservés est également mise à jour afin de suivre l'évolution des projets de la commune. Une renumérotation est également effectuée.

Numéro sur PLU approuvé	Numéro modification n°1	Objet	Bénéficiaire	Parcelles	Surface	Justification
ER01		Extension de l'école	Commune	-	4575	Suppression de cet ER : il n'est plus justifié dans la mesure où l'école a déménagé sur un autre site.
ER02	ER01	Stationnement et aménagement d'un espace public. Amélioration de la circulation et création d'un arrêt de bus	Commune	C 10, 11, 12	3057	NC
ER03	ER02	Aménagement de stationnements	Commune	B 285	4136 650	Suppression d'une partie de cet ER sur la parcelle B287 dans la mesure où elle est devenue propriété communale.
ER04	ER03	Création d'une voirie entre la montée du cimetière et la montée de l'école	Commune	C 834, 1024, 1025	600	NC
ER05	ER04	Confortement du mur de soutènement, extension de l'école et circulation douce Création d'une voirie	Commune	C 507, 508, 844,845	1432 1891	Modification de l'objet de l'ER : les aménagements en lien avec l'école ne sont plus justifiés dans la mesure où l'école a déménagé sur un autre site. L'emprise de l'ER est élargie à 8 mètres.
ER06	ER05	Aménagement et sécurisation du carrefour	Commune	C 745	75	NC
ER07		Aménagement d'un accès dédié au projet de logements sociaux, aire de retournement des camions poubelles	Commune	-	230	Suppression de cet ER : il n'est plus justifié dans la mesure où la zone AUa associée à cet aménagement est supprimée par la présente modification.
ER08		Création d'équipements scolaires, sportifs ou de loisirs	Commune	-	5745	Suppression de cet ER : il n'est plus justifié dans la mesure les parcelles sont devenues propriété communale et le site de la nouvelle école.
ER09	ER06	Création d'un cheminement doux	Commune	C 33	274	NC
ER10	ER07	Desserte de l'école et aménagement du carrefour associé Aménagement de voirie et du carrefour avec la route départementale 118	Commune	C 511, 666	688	Modification de l'objet de l'ER : les aménagements en lien avec l'école ne sont plus justifiés dans la mesure où l'école a déménagé sur un autre site. L'emprise de l'ER est maintenue pour « Aménagement de voirie et du carrefour avec la route départementale 118 »
ER11	ER08	Aménagements de sécurité et cheminement doux	SMADEOR	B 1263, 1339, 1340	2024	NC



L'AJUSTEMENT DU RÉGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit du PLU est modifié afin de modifier certaines écritures de règles qui peuvent porter à confusion :

Les propositions de suppression sont marquées ~~en orange barré~~ ; celles qui sont ajoutées sont marquées **en bleu**.

La modification de l'article Ua6

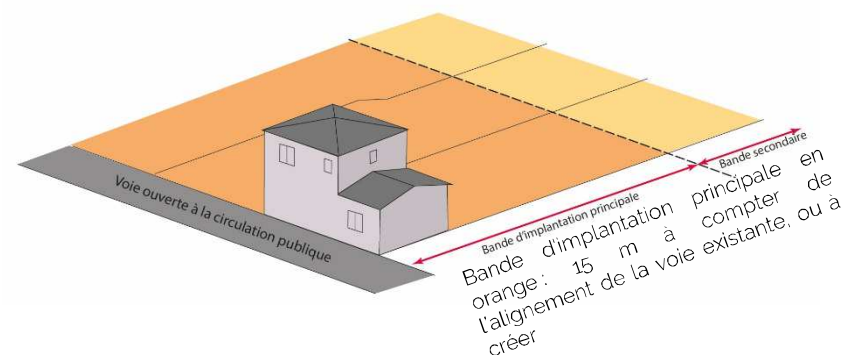
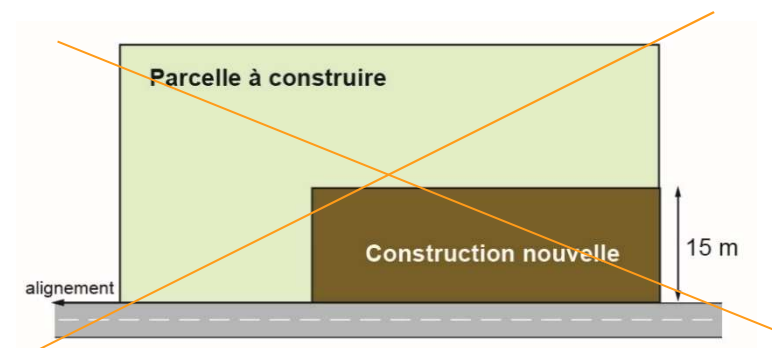
Dans une bande d'implantation principale de 15 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan, les façades des rez-de-chaussée sur rue des constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer d'une limite latérale à l'autre.

Les étages peuvent être en retrait par rapport au RDC.

Dispositions particulières - Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement de surélévation dans ce cas les implantations seront soit en continuité de l'existant soit en retrait **de l'existant**
- **Dans les secteurs où les constructions avoisinantes sont implantées avec un retrait, un retrait supérieur à 3 mètres peut être admis. Dans ce cas la bande de retrait devra faire l'objet d'un aménagement paysager qui assure la transition avec la rue.**
 - ~~• Dans le cas d'une implantation au delà d'une bande de 15 m à compter de l'alignement de la voie.~~
 - ~~• Dans les secteurs où les constructions avoisinantes sont implantées avec un retrait, dans ce cas la bande de retrait devra faire l'objet d'un aménagement paysager qui assure la transition avec la rue.~~

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.



La clarification du statut des piscines dans le règlement

Les piscines ne sont pas concernées par les limitations de taille et de surface mises en place pour les annexes. Ce point est donc précisé dans le règlement.

Modification de l'article Ub2

Dans le secteur Ub :

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub 1.

Sont admises sous conditions :

- Deux annexes à l'habitation (**hors piscines**) sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol **cumulée** des annexes (**hors piscines**) **sur le tènement**.
- Les commerces, dans la limite de 300 m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public

La zone Ub est soumise dans son intégralité à l'article L123-1-5.16 du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements et pour tout nouveau lotissement de plus de 3 lots, 25% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 25% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Modification de l'article Up2

Sont admis sous conditions :

1 - Les occupations suivantes par changement de destination sont admises sans limitation de surface de plancher, si elles s'inscrivent dans le volume bâti existant :

- les habitations,
- les bureaux,
- les commerces,
- tous les types d'équipements d'intérêt collectif,

2 - Les occupations suivantes hors du volume bâti existant sont admises :

- deux annexes (**hors piscines**) par volume bâti sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol. Le cumul des annexes (**hors piscines**) par logement ne peut excéder 40 m² d'emprise au sol,
- une piscine pour l'ensemble de la zone Up,
- les aménagements d'aires de stationnement strictement nécessaires aux occupations de la zone s'ils ne conduisent pas à l'abattage d'arbres remarquables et s'ils ne conduisent pas à détruire la cohérence paysagère de ces espaces,
- les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.

Modification de l'article AUa2

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa1.

Sont admises sous conditions :

- Deux annexes à l'habitation (**hors piscines**) sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol. Le cumul des annexes (**hors piscines**) par logement ne peut excéder 40 m² d'emprise au sol
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Les commerces, dans la limite de 300 m² de surface de plancher.

Les zones AUa1 doivent s'urbaniser en seule opération.

La zone AUa2 s'urbanise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone AUa est soumise dans son intégralité à l'article L123-1-5.16 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements et pour tout nouveau lotissement de plus de 3 lots, 25 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 25 % de la SHON (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

L'intégration du lexique national.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 portant sur la modernisation du contenu des PLU a prévu la publication d'un lexique national visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Ce lexique est introduit dans les dispositions générales du règlement du PLU. Cette intégration implique la suppression de certaines définitions anciennes réactualisées par le lexique.

LA MISE EN PLACE D'UN SECTEUR NV POUR L'INTÉGRATION DE CONSTRUCTIONS LÉGÈRES DESTINÉS AUX GENS DU VOYAGE

Contexte

Un petit groupe familial issu de la communauté des gens du voyage et ancré sur le territoire de Sarcey depuis longtemps occupe une zone d'habitat temporaire située dans la zone d'activité de la Noyeraie à Sarcey. (Parcelle B1416)

Un bilan réalisé par CATHS en 2016 indique que 8 personnes résident sur le site dans des caravanes de mauvaise qualité. Ce bilan devra être réactualisé.

Le terrain, qui appartient à la Communauté de Communes, est équipé d'un local modulaire de type chantier permettant de répondre aux besoins sanitaires minimaux du groupe familial : WC, Douches, espace pour raccorder le lave-linge.

La famille concernée a signé une convention d'occupation en mars 2013.

Le projet de sédentarisation du groupe ne peut se faire sur la parcelle qu'ils occupent actuellement, notamment en raison de sa taille et de l'avancement de la commercialisation de la Zone d'Activité.

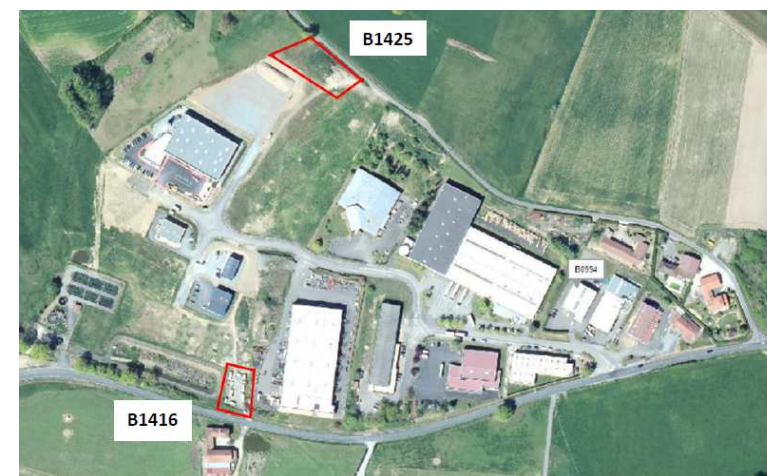
Le projet

Le projet prévoit l'installation durable du groupe sur une autre parcelle isolée de la Zone d'Activité. Cette parcelle B1425, d'une surface plus importante est située sur une extrémité qui ne pourra être commercialisée (présence d'ouvrage de transport de gaz naturel en limite sud et est de la parcelle).

Les contraintes

Présence canalisation GRTgaz sur des parcelles mitoyennes :

- Servitude d'Utilité Publique sur l'ensemble de la parcelle (interdiction de construction ou d'extension d'ERP ou d'immeubles de grande hauteur)
- zone non-aedificandi de 6 m



Le plan réalisé par le Bureau d'Etudes lors de l'aménagement de la ZAE de la Noyeraie, met en évidence trois zones sur la parcelle :

- Une zone sans possibilité d'aménagement hormis EV
- Une zone de 1 062 m² sans possibilité de construction mais possibilité de parking, stock, EV
- Une zone de 547 m² sans contrainte

Historique du projet

- Octobre 2015: Demande de renseignement auprès de GRTgaz
- Juin 2016: Accord de principe de la commune pour une installation définitive sur la parcelle B1425 – Il est envisagé d'avoir recours à une déclaration de projet pour permettre la mise en conformité avec le PLU
- Novembre 2016: Étude CATHS de prédéfinition d'une opération d'habitat adapté
- Décembre 2016 Contacts avec des bailleurs sociaux (un retour favorable d'HBVS)

Plusieurs scénarios ont été envisagés (Cf tableau ci-contre).

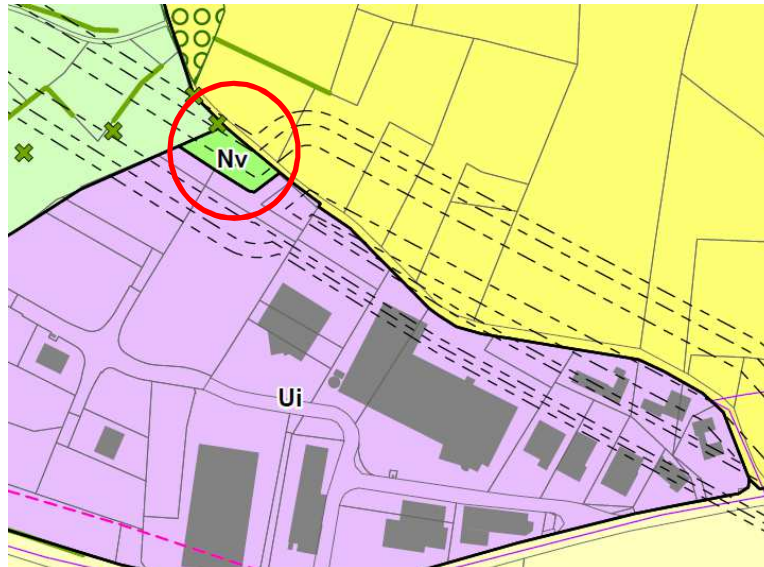
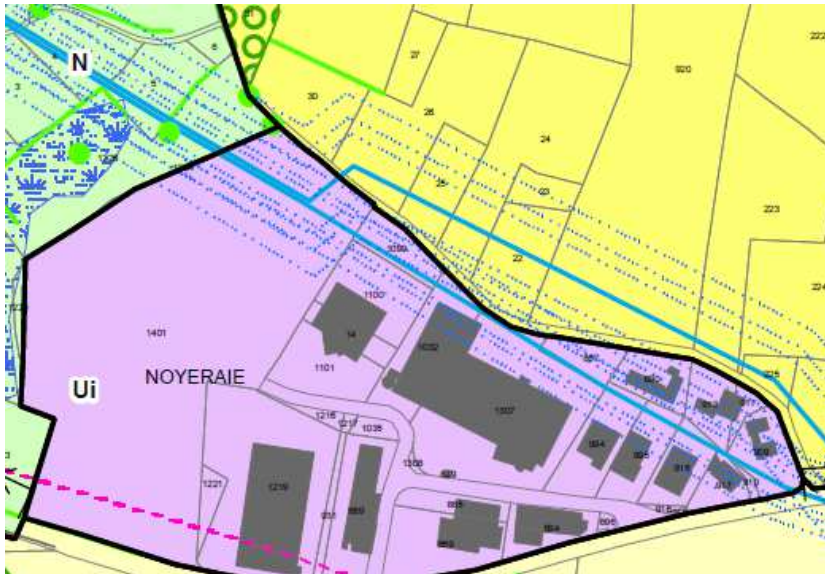
Les scénarios A et B semblent les plus adaptés.

	Scénario A Terrain familial locatif	Scénario B Habitat adapté PLAi	Scénario C Habitat adapté PLAi
Type d'habitat	Caravanes ou mobil-home avec raccordement aux réseaux, délimitations, local commun et/ou individuel	Construction légère type maison à ossature bois sur pilotis métalliques de type Chalets Emmaüs	Construction de pavillons avec terrain
Financements	Subvention possible de l'Etat pour les travaux	PLAi adapté	PLAi adapté
Opérateur	bailleur social	bailleur social	bailleur social
Autorisation	Autorisation d'aménager	Permis précaire en attente de révision du PLU	Permis de construire
PLU	Nécessité de révision PLU au préalable car la parcelle doit être dans une zone constructible	Nécessité de révision PLU pour assurer une occupation pérenne	Nécessité de révision PLU au préalable car la parcelle doit être dans une zone constructible

Les points de modification

Le zonage :

Une zone Nv est créée sur une partie de la zone Ui du PLU.



Règlement

Il est créé un règlement pour la zone Nv. Le règlement est complété de la façon suivante à l'article N2 :

Dans la zone Nv sont admis :

- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (STEP, voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les équipements, aménagements, installations et habitations légères liées à l'accueil des gens du voyage, dans les conditions suivantes :
 - Une hauteur maximale de 8 m mesurée au faîtage
 - Une emprise au sol des constructions ne pouvant excéder 50% de la surface de la parcelle

Les autres articles de la zone N ne sont pas modifiés.



LES IMPACTS DE MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

Ainsi, la présente modification impacte la surface des zones du PLU. Les surfaces des zones sont donc les suivantes (calcul SIG) :

Zone	Surface avant la présente modification (en hectares)	Surface après la présente modification (en hectares)
Ua	5,21	4,97
Uah	1,28	1,28
Ub	9,40	10,08
Ubc1	0,44	0,44
Ubc2	0,07	0,07
Ue	1,89	1,45
Ui	11,68	11,52
Uix	5,85	5,85
Up	0,27	0,27
Total zones U	36,09	35,93
AUa	0,55	-
AUa1	0,67	0,67
AUa2	0,91	0,91
Total zones AU	2,13	1,58
A	417,93	443,40
Ah	27,52	-
Ai	0,56	0,56
Aia	0,51	0,51
Ap	211,06	213,66
Total zones A	657,58	658,13
N	311,91	311,91
Nv	-	0,16
Total zone N	311,91	312,07
TOTAL	1007,71	1007,71



IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement, ne réduit aucune protection des espaces agricoles et naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable.

Aucune consommation foncière supplémentaire n'est induite par la présente modification. A l'inverse la modification réduit les espaces d'extension urbaine sur la zone agricole.

