

# P.L.U.

---

Plan Local d'Urbanisme

**Projet de Modification simplifiée n° 3**

## Commune de **SAINT-ALBAN-DE-ROCHE**

### **1. Notice explicative**

---

**Complétant le rapport de présentation**

Vu pour être annexé  
à la délibération de mise à disposition du public  
de la modification simplifiée n° 3 du P.L.U.,  
en date du 9 septembre 2019.

Le Maire-Adjoint,  
Gérard MAGNARD



## PREAMBULE

La Commune de Saint-Alban-de-Roche s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols le 19 décembre 1986. Celui-ci a fait l'objet d'une première révision approuvée le 28 février 2001. Le 25 février 2013, il a été procédé à une dernière modification n° 5 du POS conjointement à l'élaboration du PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 5 mars 2014. Il a fait l'objet de :

- une modification simplifiée n° 1 approuvée le 17 novembre 2014,
- une mise à jour des annexes par Arrêté municipal du 13 mai 2015,
- une modification simplifiée n° 2 approuvée le 6 juillet 2015,
- une modification n° 1 approuvée le 4 septembre 2017.

Le présent document expose les motifs de la modification simplifiée n° 3 du PLU engagée par la Commune.

## I. MOTIFS

Le projet modification simplifiée n° 3 du PLU a pour objectif de réduire l'emplacement réservé n° 5 porté aux documents graphiques du règlement et d'adapter le règlement dans sa partie écrite sur deux points, l'un concernant le recul applicable par rapport à l'emplacement réservé n° 5 et l'autre les panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.

Le projet apporte des évolutions au niveau des pièces suivantes du PLU :

- « **Rapport de présentation** » (**pièce 1**), en le complétant par une nouvelle notice explicative (présent document).
- « **Règlement** » (**pièce 4**), en vue de les remplacer :
  - la pièce 4.1 (partie écrite),
  - les pièces 4.2a Planche Nord et Planche Sud
  - la pièce 4.2d Carnet des emplacements réservés.

## II. EVOLUTIONS PONCTUELLES DU REGLEMENT ECRIT ET DES DOCUMENTS GRAPHIQUES (PIECES 4.1 ET 4.2)

La partie Règlement est modifiée sur les points suivants :

### 1. Réduction de l'emplacement réservé n° 5

La largeur de l'emplacement réservé n°5 pour la création d'une nouvelle voirie en continuité Sud de la voie ferrée est réduite de 3 mètres en moyenne pour atteindre au maximum 9 mètres. Cette emprise est suffisante pour l'aménagement d'une voirie nouvelle au vu de sa situation notamment topographique.

Ainsi, les documents graphiques du règlement (pièces 4.2a, Planche Nord et Planche Sud) et le carnet des emplacements réservés (pièce 4.2d) sont modifiés pour tenir compte de cette rectification.

Extrait du document graphique 4.2a du PLU avant Modification simplifiée n° 3



Extrait du document graphique 4.2a du PLU après Modification simplifiée n° 3



## **2. Evolution de la règle particulière aux articles 6 des zones U, A et N**

Dans les zones U, A et N, les volets 6.2 relatifs aux règles particulières d'implantation par rapport aux voies et plus précisément les alinéas spécifiques à la voie ferrée sont modifiés. Le retrait minimum des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est maintenu à 10 mètres. Seule la disposition particulière imposant un recul minimum de 6 mètres vis-à-vis de la future emprise liée à l'emplacement réservé n° 5 pour l'aménagement d'une voie nouvelle est supprimée. La règle générale fixant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux emprises publiques est satisfaisante.

## **3. Adaptation de l'article 11 sur les capteurs en toiture**

Le principe énoncé visant à ce que les capteurs solaires et photovoltaïques soient intégrés au plan de toiture est modifié. En effet, cette disposition tendant à favoriser une bonne intégration paysagère (au sens des perceptions du paysage, y compris urbain), n'est pas sans incidence technique de par des phénomènes de surchauffe des systèmes classiques ou de par l'impossibilité d'installer des panneaux aérovoltaiques ou aérosolaires (capteurs à circulation d'air pour capter davantage d'énergie, 80 % du potentiel solaire par rapport aux 20 % des systèmes classiques en photovoltaïque).

La rédaction est précisée pour permettre l'installation des équipements solaires et photovoltaïques, y compris aérosolaires ou aérovoltaiques en surimposition de toiture sous réserve que l'inclinaison du dispositif soit identique à celle du toit qu'il recouvre. Ainsi, l'environnement patrimonial et paysager reste préservé tout en offrant plus de souplesse à la règle pour améliorer le rendement et/ou faciliter leur installation sur des bâtiments existants.

## **III. PROCEDURE**

La Commune n'ayant pas envisagé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-31, L. 153-36 et L. 153-41 de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la Commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

la modification n'ayant pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, sauf exceptions visées par le code de l'urbanisme,
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

la modification peut être adoptée selon une procédure simplifiée définie notamment par les articles L. 153-45 à L. 153-48.

La MRAe, Mission Régionale de l'Autorité environnementale sera saisie dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas afin de savoir si le projet de modification simplifiée n° 3 du PLU est soumis ou non à Evaluation environnementale sur la base en particulier du CERFA complété. Le dossier de projet de modification simplifiée n° 3 sera également notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public du projet.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et, le cas échéant, les avis émis par des personnes publiques associées seront mis à disposition du public conformément aux modalités fixées dans la délibération du 9 septembre 2019, en vue de permettre la formulation d'observations (enregistrées et conservées). Ces modalités de mise à disposition sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, un bilan sera présenté au Conseil municipal, qui en délibérera.

Le projet transmis pour avis et mis à disposition du public pourra être modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, puis adopté par délibération motivée.