

DEPARTEMENT DU PUY-DE-DOME

Commune de AULNAT



**Modification n° 2**

Notice Explicative

## Plan Local d'Urbanisme

**Arrêt du projet par**

Délibération du Conseil Communautaire le 30 septembre 2017

**Approbation par**

Délibération du Conseil Communautaire le 1<sup>er</sup> juillet 2014

**MODIFICATIONS – REVISIONS  
SIMPLIFIEES – MISES A JOUR**

- 1. mise à jour n° 1** par arrêté en date du 06 mai 2014 « révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre
- 2. modification simplifiée n°1** opposable au 23/03/2015 : délimitation zone Ud\* - modification règlement zone Ud
- 3. modification n°1** par délibération du 05 octobre 2015 (aspect extérieur en zone Ud, couvertures des constructions en U et Au, isolation par l'extérieur en U et Au, clôtures sur route de Gerzat, augmentation du gabarit des constructions et modification des règles de stationnement en Ui, erreur matérielle article 2 zone Ud (permis de démolir), suppression notion de COS)
- 4. modification simplifiée n°2** : opposable au 06/04/2016 – suppression emplacement réservé « d », modification OAP afférente, modification règlement 3 AUg
- 5. mise à jour n°2** par arrêté en date du 08 septembre 2016 : PPRNPI approuvé par arrêté préfectoral du 08 juillet 2016

# SOMMAIRE

## **1. Exposé et justification de la présente modification**

- A Historique
- B Justification

## **2. Modification du zonage de la parcelle école maternelle Les Chapelles rue Léon Maniez actuellement en zone Uf en zone Ug pour la réalisation de lots viabilisés**

- 2.A. Exposé et justification de la modification
- 2.B. Les pièces du PLU à modifier

## **3. Modification du zonage rue du moulin passage du zonage Ud au zonage Ug**

- 3.A. Exposé et justification de la modification
- 3.B. Les pièces du PLU à modifier

## **4. Modification du zonage Clos du Pariou passage du zonage Uf au zonage Ug**

- 4.A. Exposé et justification de la modification
- 4.B. Les pièces du PLU à modifier

## **5. Modification du zonage La Breide passage du zonage Au au zonage 2Au et A et création d'une OAP**

- 5.A. Exposé et justification de la modification
- 5.B. Les pièces du PLU à modifier

## **6. Modification du nuancier communal suite à étude de Madame Calabuig coloriste**

- 6.A. Exposé et justification de la modification
- 6.B. Les pièces du PLU à modifier

## **7. Règlement d'urbanisme : modification de la hauteur des murs de clôture sur voie à 1,60 m**

- 7.A. Exposé et justification de la modification
- 7.B. Les pièces du PLU à modifier

## **8. Suppression des emplacements Réservés « e », « f »,**

- 8.A. Exposé et justification de la modification
- 8.B. Les pièces du PLU à modifier

# 1. Exposé et justification de la présente modification

## A HISTORIQUE :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d' AULNAT a été approuvé par délibération en date du 1<sup>er</sup> juillet 2014.

Depuis cette date, le PLU a fait l'objet des procédures suivantes :

- **Modification simplifiée numéro 1** approuvée par délibération du Conseil Municipal le 27 février 2015 : création de deux sous-secteurs Ud\* pour lesquels les hauteurs de gabarit et les règles de stationnement ont été modifiées dans le règlement d'urbanisme.
- **Modification numéro 1** approuvée par délibération du Conseil Municipal le 05 octobre 2015 :  
Autorisation de certains matériaux composant les menuiseries extérieures sur la zone Ud (à l'exclusion de la Place du Fort),  
Uniformisation des toitures sur l'ensemble du territoire et autorisation de matériaux transparents et translucides en zones Ud, Uf, Ug, AUf et 3AUg,  
Autorisation de l'isolation par l'extérieur sur les zones U et AU,  
Spécificité des murs de clôture sur la rue de Gerzat en zone Ug,  
Zone Ui : augmentation de la hauteur des bâtiments et modification des règles de stationnement,  
Zone Ud : périmètre du permis de démolir,  
Suppression de la notion de COS (loi ALUR).
- **Mise à jour numéro 1** par arrêté municipal du 19 octobre 2015 : révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre
- **Modification numéro 2** par délibération du 29 mars 2016 : ayant pour objet la suppression d'un emplacement réservé et de l'orientation d'aménagement et de programmation afférente zone 3AUg
- **Modification simplifiée numéro 2** : opposable au 06/04/2016 – suppression emplacement réservé « d », modification OAP afférente, modification règlement 3 Aug
- **Mise à jour numéro 2** : par arrêté en date du 08 septembre 2016 : PPRNPI approuvé par arrêté préfectoral du 08 juillet 2016

## **B JUSTIFICATION :**

Après trois ans d'application, il s'avère nécessaire aujourd'hui de modifier le Plan Local d'Urbanisme afin :

- d'adapter le règlement en matière d'aspect des constructions
- de favoriser le développement d'un habitat harmonieux sur la commune en densifiant les dents creuses urbaines
- de limiter les constructions là où la commune ne peut facilement intervenir
- d'intégrer des dispositions de la loi ALUR
- d'intégrer le PPRNPI au PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable n'est pas remis en cause.

Les propositions de modifications portent sur les points suivants :

- 1. Modification du zonage de la parcelle école maternelle Les Chapelles rue Léon Maniez actuellement en zone Uf en zone Ud pour la réalisation de lots viabilisés**
- 2. Modification du zonage rue du moulin passage du zonage Ud au zonage Ug**
- 3. Modification du zonage Clos du Pariou passage du zonage Uf au zonage Ug**
- 4. Modification du zonage La Breide passage du zonage Au au zonage 2Au et A et création d'une OAP**
- 5. Modification du nuancier communal suite à étude de Madame Calabuig coloriste**
- 6. Règlement d'urbanisme : modification de la hauteur des murs de clôture sur voie à 1,60 m**
- 7. Suppression des emplacements Réservés « e », « f »**

Les évolutions du règlement prévues entrent dans le champ d'application d'une procédure de modification conformément aux articles L.123-13-1 et L.123-13-2 du code de l'urbanisme : les plans locaux d'urbanisme peuvent être modifiés par délibération du Conseil Municipal après enquête publique lorsque la commune envisage de modifier le règlement et les orientations d'aménagement et lorsque le projet de modification a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

## 2. Modification du zonage de la parcelle école maternelle Les Chapelles rue Léon Maniez actuellement en zone Uf en zone Ug pour la réalisation de lots viabilisés

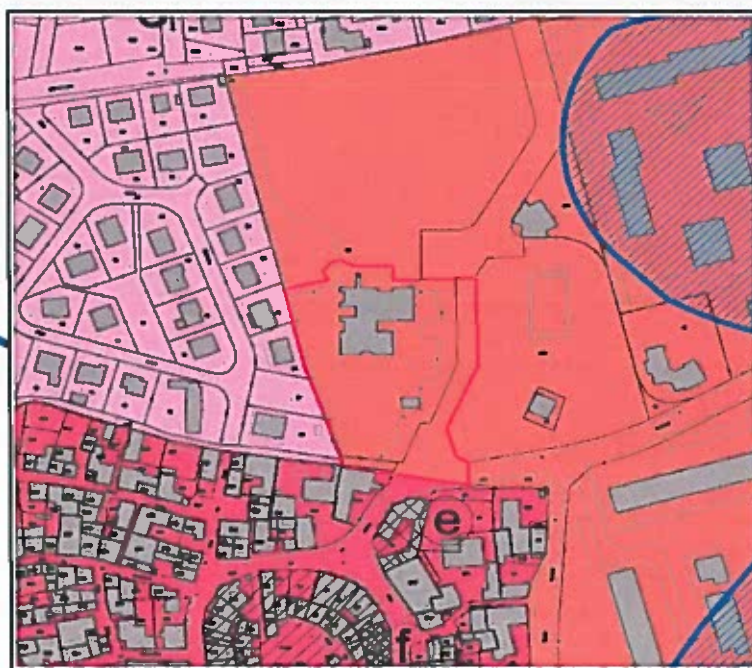
### 2.A. Exposé et justification de la modification

Cette parcelle cadastrée AD 615 est occupée par l'ancienne Ecole maternelle Les Chapelles fermée depuis la rentrée 2015.

La fermeture de l'école est concomitante avec le projet de pole enfance jeunesse que va créer la mairie avenue du 8 mai.

La zone est actuellement classée en zone Uf et la communauté urbaine en accord avec la mairie d'Aulnat à pour objectif de changer le zonage de la zone pour du Ug afin de permettre la réalisation notamment de lots libre viabilisés.

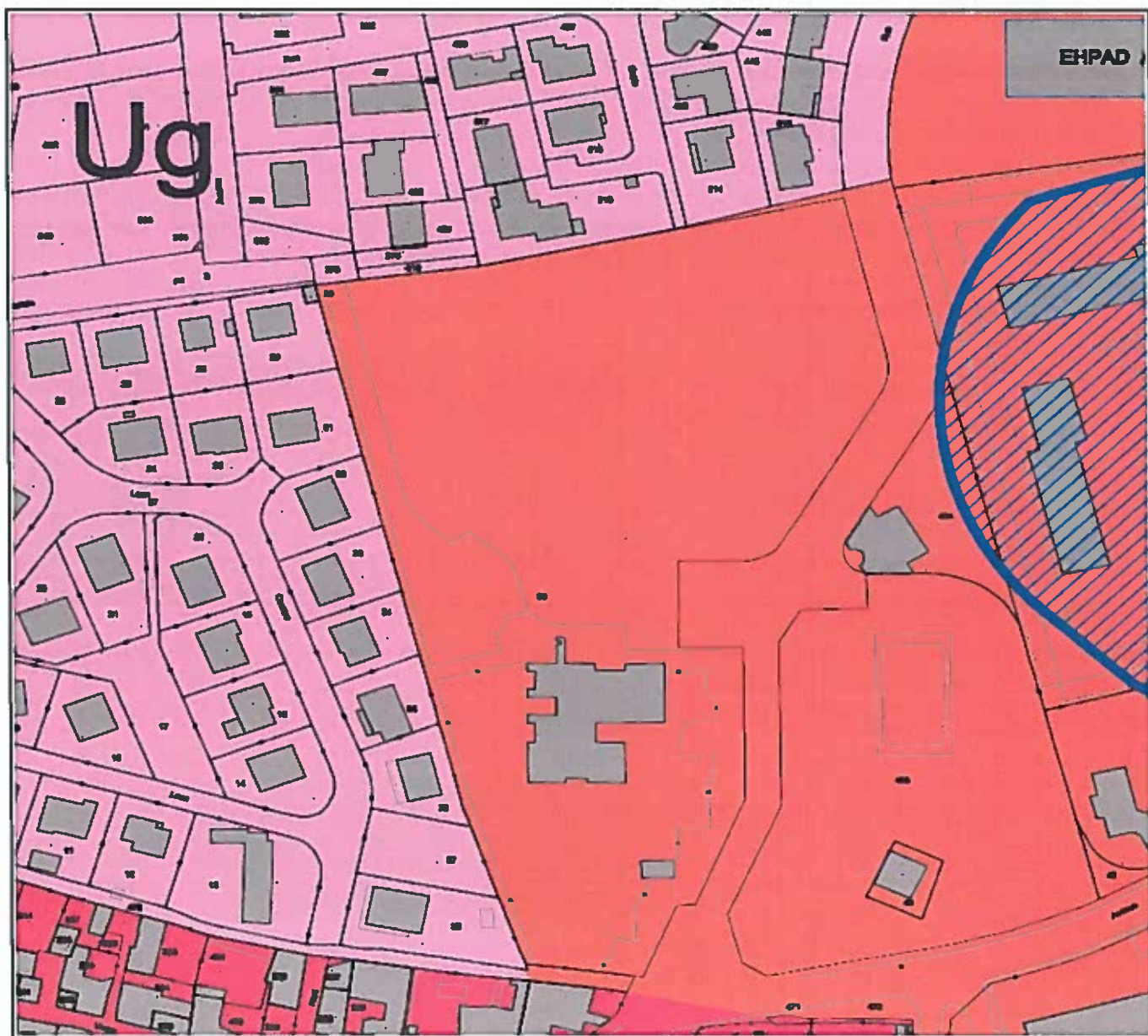
Ce changement de zone pour cette parcelle permettra d'adapter le secteur aux formes urbaines proches plus en adéquation avec la zone Ug qui concerne des secteurs plus pavillonnaires. Les parcelles concernées par le changement de destination appartiennent à la commune.



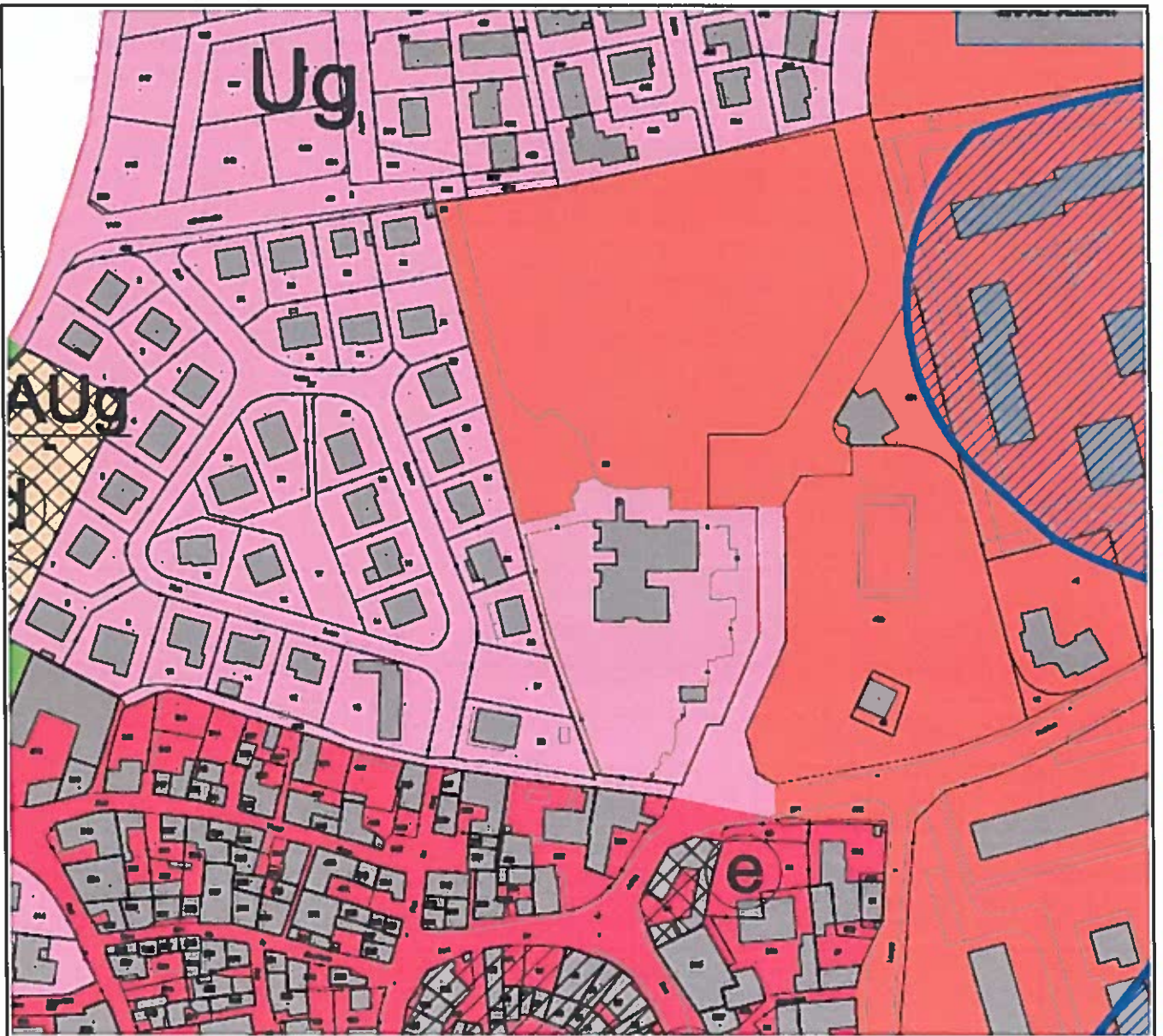
## 2.B. Les pièces du PLU à modifier

Les documents graphiques du PLU comme suit :

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable n'est pas remis en cause.

### 3. Modification du zonage rue du Moulin passage du zonage Ud au zonage Ug

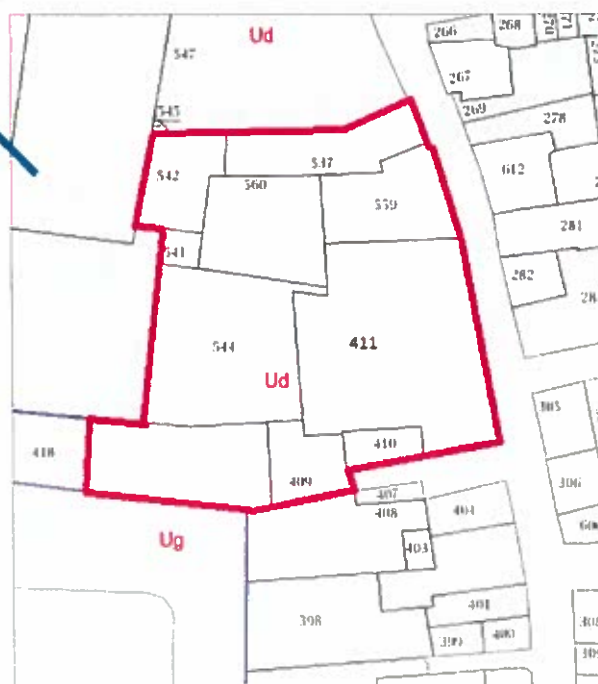
#### 3.A. Exposé et justification de la modification

Actuellement en zone Ud, ces parcelles relèvent du zonage Ug en effet ces parcelles ne sont pas situées dans une zone considérée comme de centre bourg mais plutôt comme une zone de périphérie de bourg permettant ainsi plus de souplesse dans les possibilités de construire liée à la zone Ug. Ces parcelles participent également à l'unité urbaine déjà présente de la zone Ug au nord est elles sont dans sa continuité.



#### **Parcelles concernées par le changement de zone**

- AD 537
- AD 541
- AD 542
- AD 544
- AD 559
- AD 560
- AD 409
- AD 410
- AD 411
- AD 418





### 3.B. Les pièces du PLU à modifier

Uniquement le document graphique du PLU comme suit :

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable n'est pas remis en cause.**

#### 4. Modification du zonage Clos du Pariou passage du zonage Uf au zonage Ug et création d'une OAP

##### 4.A. Exposé et justification de la modification

La seconde tranche des travaux concernant le secteur du Clos du Pariou est lancée. L'ensemble de la zone est porteuse d'un projet. Le zonage en zone Uf ne se justifie plus car principalement destiné pour de nouvelles constructions d'habitat sous formes de collectifs, intermédiaires ou de logements en bandes accolées.

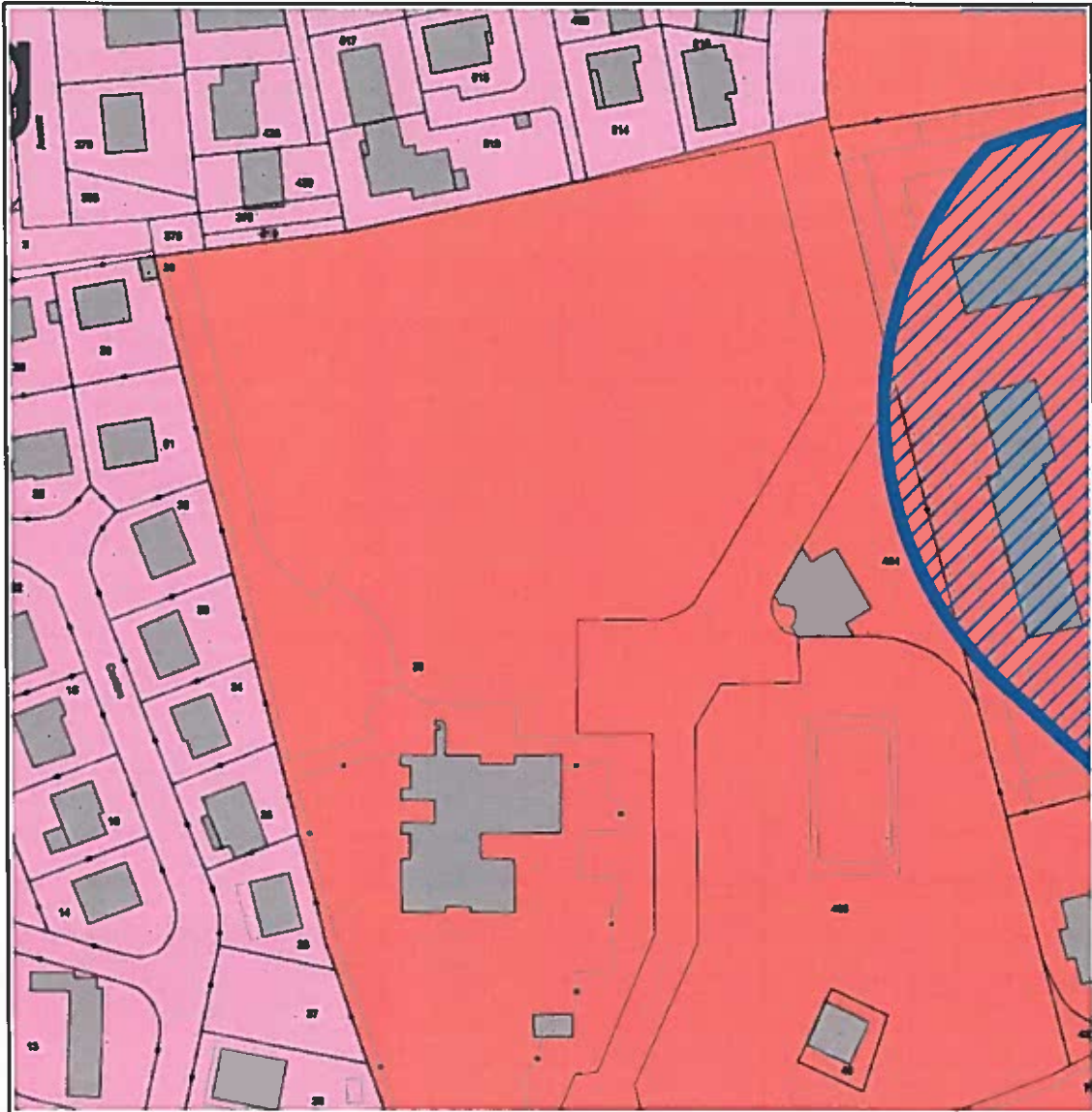
Hors désormais l'ensemble de la zone est urbanisée de manière dense et afin de mieux contrôler le développement urbain futur il est proposé de passer le zone en Ug plus adaptée aux construction de type lotissements présents dans le secteur.



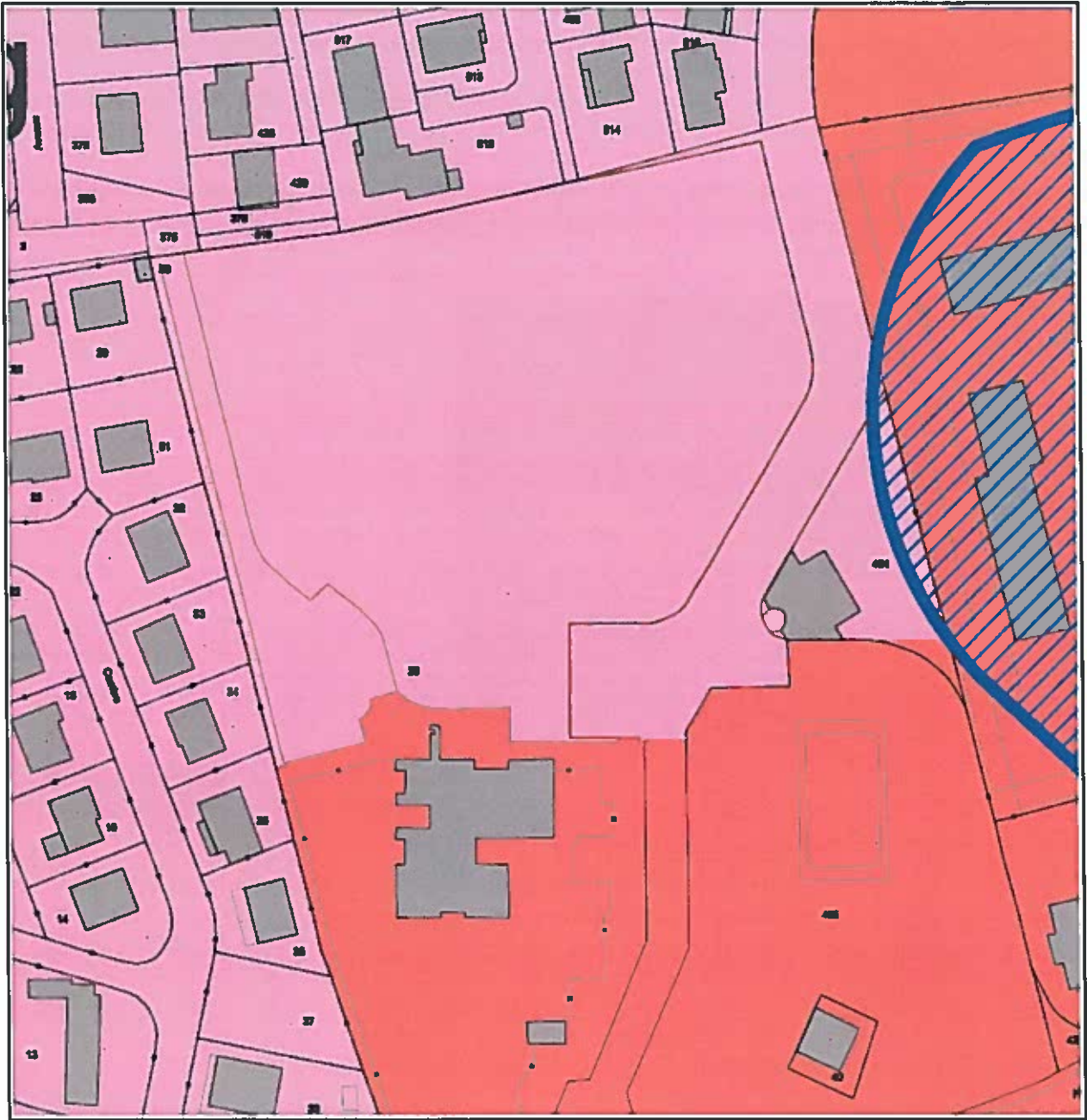
#### 4.B. Les pièces du PLU à modifier

Uniquement le document graphique du PLU comme suit :

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



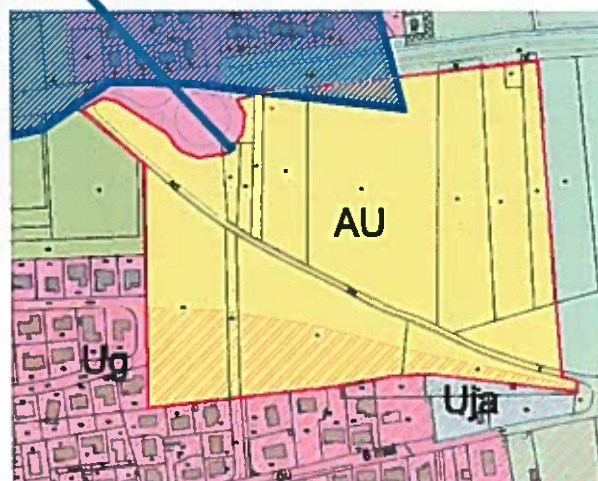
## 5. Modification du zonage secteur de la Breide passage du zonage Au au zonage 2Au et A

### 5.A. Exposé et justification de la modification

Cette modification du zonage est en lien avec la délibération du conseil communautaire en date du 9 Avril 2015 prescrivant la modification de la zone Au en zone 2 Au

Cette ouverture fait suite à la prise en compte du nouveau PPRNPI approuvé le 8 juillet 2016, la commune a procédé à une mise à jour de son PLU en date du 8 septembre 2016 afin d'ajouter aux annexes le nouveau PPRNPI.

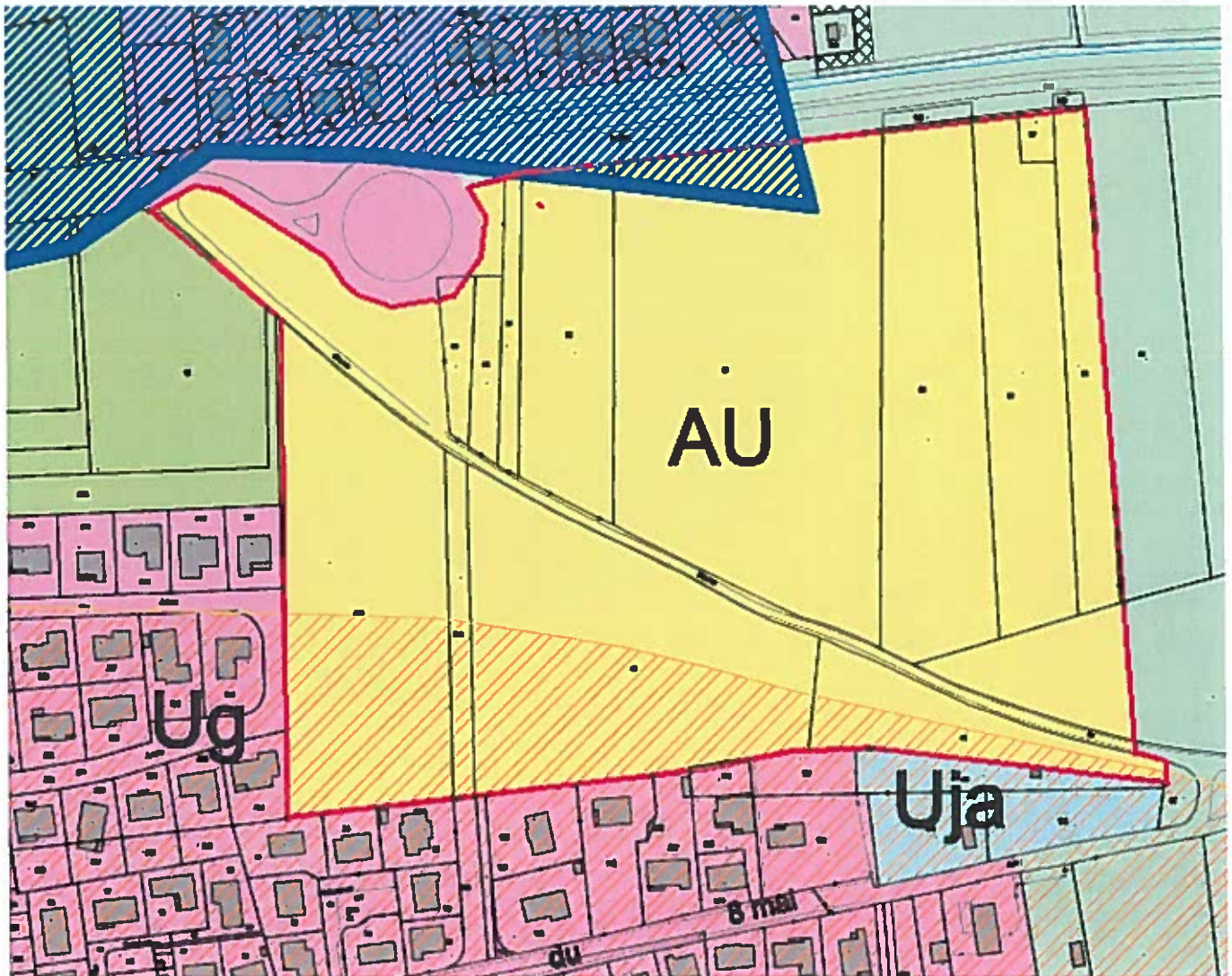
La zone Au n'a donc plus de raison d'être et la communauté urbaine en accord avec la mairie souhaite faire passer une partie des terrains en zone 2 Au avec une orientation d'aménagement, les terrains situés en zone inondable seront transformés en zone A.



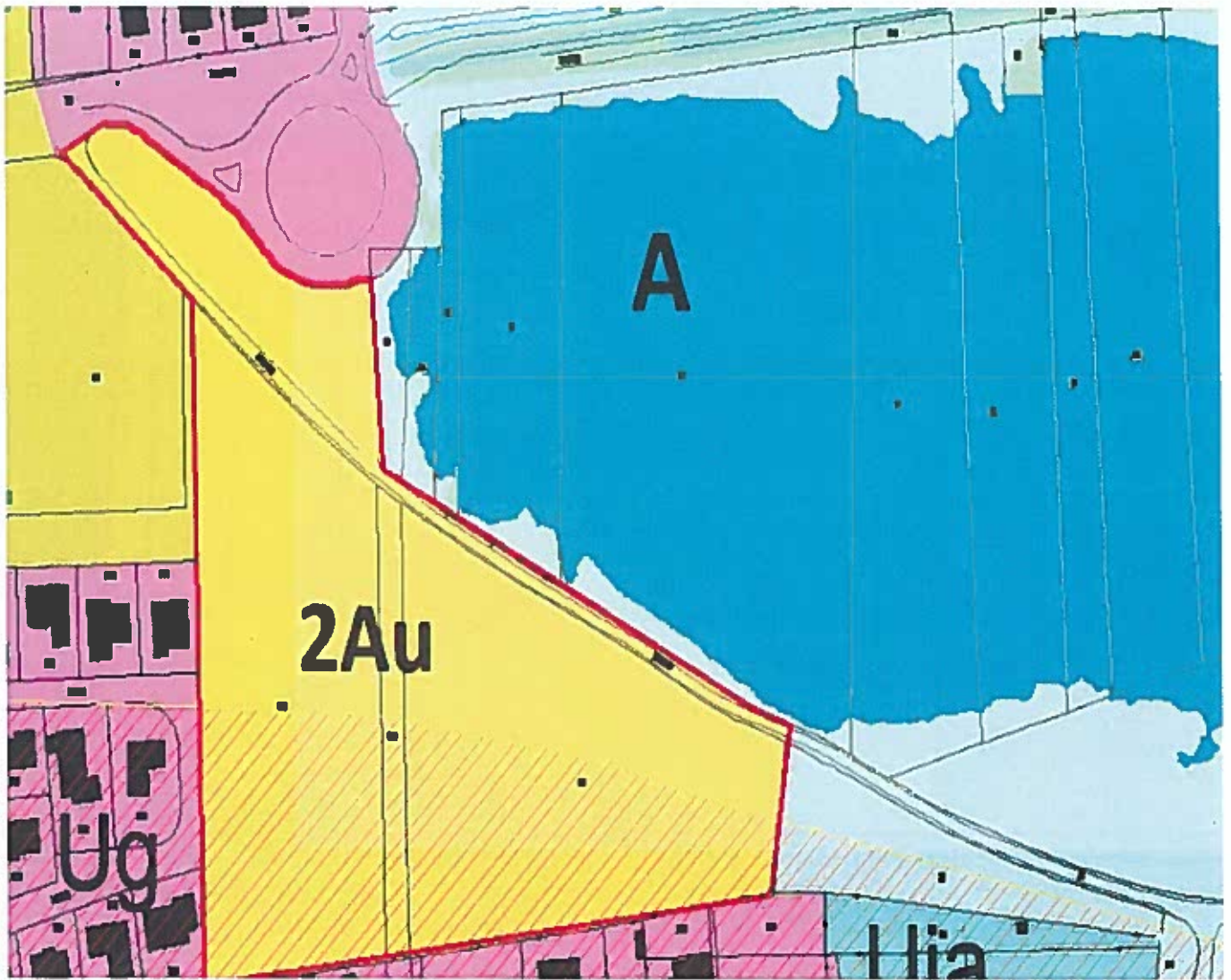
Nouvelle zone V du PPRNPI englobant la partie nord la zone AU longeant le chemin d'Aulnat

5.B. Les pièces du PLU à modifier

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION





Le règlement d'urbanisme comme suit :

Ajout d'une section 2AU

## Dispositions applicables aux zones 2AU

*Les zones 2AU sont destinées à accueillir des opérations d'habitat, dans les conditions définies à l'article 2.*

*Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation opposables : se référer au document éponyme.*

### 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à l'exploitation agricole, les entrepôts, les dépôts de matériaux à l'air libre, à l'usage d'hôtellerie, aux commerces, aux bureaux et services, au stationnement, Les caravanes et habitations mobiles sont interdites.

### 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les exhaussements et excavations des sols, liés et nécessaires à la réalisation de constructions, infrastructures ou d'installations autorisées.

Sous condition de faire partie d'une opération d'aménagement portant sur au moins 7000 m<sup>2</sup>. A l'issue de l'aménagement par tranches de l'ensemble de la zone, la partie résiduelle pourra être aménagée dans les mêmes conditions, même si sa surface est en deçà du seuil, et sous réserve de respect des orientations d'aménagement et de programmation.

### 3. Accès et voiries

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

### 4. Desserte par les réseaux

**Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'eau potable.

**Eaux usées :**

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

**Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction ou opération d'aménagement portant sur un terrain de plus de 600 m<sup>2</sup>:

- Les eaux pluviales doivent transiter par un dispositif de rétention calibré à 45 litres minimum par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée créée (toitures, terrasses, allées, zones de stationnement en dur...).
- L'évacuation du dispositif sera raccordée au collecteur public par un réducteur de débit, visitable, limité à 3 litres par seconde par hectare.

- Cet ouvrage de rétention est indépendant de tout stockage d'eau et doit rester impérativement vide en dehors des périodes de pluie ou de vidage.  
Les eaux pluviales recueillies ne doivent pas être envoyées sur la voie publique ni sur le terrain aval.  
Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de la rétention pourra être mutualisée sur des espaces communs.

#### **Electricité, téléphone :**

Les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

### **6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

Dans le cas de voies privées ou de voies non ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments devront être implantés à 3m minimum.

#### **Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la voie (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

#### **Isolation par l'extérieur**

Tous les travaux de rénovations de bâtiments par l'extérieur devront faire l'objet d'un dépôt d'une déclaration préalable et d'une demande d'occupation du domaine public en mairie.

Pour des constructions édifiées en limite du domaine public, l'occupation dudit domaine pourra être autorisée dans le cadre d'une rénovation pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur.

La largeur maximum de l'emprise sur le domaine public est fixée par l'autorité compétente en fonction de la situation de l'immeuble, de la gêne à la circulation qu'elle pourrait engendrer sans que cette emprise au droit de la façade existante ne soit supérieure à 20 centimètres. Dans tous les cas, l'aménagement ne doit pas impliquer une réduction de la voie à moins de 3 mètres.

Pour les constructions à édifier en limite du domaine public, la largeur de l'emprise au sol nécessaire à une isolation par l'extérieur devra être intégrée au bâtiment projeté et ne devra pas empiéter sur le domaine public.

### **7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Cependant, la construction de bâtiments en limite de propriété est autorisée :

- si la hauteur de la construction projetée en limite séparative n'excède pas 4,50 m en tout point de construction et ce dans une bande de 3 m mesurée à compter de la limite séparative et le long de celle-ci,
- et si la longueur de la façade implantée en limite séparative n'excède pas la moitié de la longueur de la limite considérée.

L'implantation de toute construction ou installation émettant du bruit, des vibrations ou de la chaleur (telles que pompes, climatiseurs, éoliennes...) doit respecter une distance minimale de 3m des limites séparatives.

#### **Isolation par l'extérieur**

Tous les travaux de rénovations de bâtiments par l'extérieur devront faire l'objet d'un dépôt d'une déclaration préalable et d'une demande d'occupation du domaine public en mairie.

#### **Pour les constructions déjà édifiées :**

- ✓ en limite parcellaire : l'isolation par l'extérieur n'est pas admise compte tenu des limites de propriétés entre particuliers
- ✓ quand l'isolation par l'extérieur est réalisable, il pourra être admis que l'emprise au sol engendrée par ces travaux puisse intervenir dans les marges d'isolement fixées par le présent plan local d'urbanisme dans la limite de 20 centimètres maximum.

Pour les constructions à édifier : la largeur de l'emprise au sol nécessaire à une isolation par l'extérieur devra être intégrée au bâtiment projeté et ne devra en aucun cas réduire les règles d'implantation et les marges d'isolement fixées par le plan local d'urbanisme.

## **9. Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50% de la superficie du terrain.

## **10. Hauteur maximum des constructions**

La hauteur d'un bâtiment se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé autour du bâtiment est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Les niveaux enterrés ne sont pas pris en compte.  
La hauteur absolue maximale autorisée est de 8 mètres.

Pour les bâtiments implantés en limite séparative, la hauteur maximale autorisée est de 4,5m sur la limite dans une bande de 3 m mesurée à compter de la limite séparative et le long de celle-ci.

## **11. Aspect extérieur des constructions, architecture, clôtures**

Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect (matériaux, couleurs) des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les toitures en pente doivent être inférieures à 40% soit 21,45°. Toutefois, une pente jusqu'à 45% ou 24,15 pourra être acceptée si elle supporte des panneaux solaires.

Les couvertures seront en tuile de forme canal ou romane et de couleur rouge uniforme. Toutefois, les couvertures transparentes ou translucides et les couvertures en matériaux d'aspect similaire aux tuiles de teinte rouge sont autorisées pour des petites surfaces, proportionnées au bâtiment principal (verrières, auvents, piscines couvertes, vérandas, abri de jardin).

Les antennes et appareillages en toiture devront être intégrés le plus discrètement possible à la construction. Les panneaux solaires doivent être intégrés à la construction, sans saillie apparente.

Les matériaux réfléchissants, brillants, laqués ou plastifiés blanc sont interdits en traitement principal de façade et en clôture sur rue.

Les différentes façades du/des bâtiments et les clôtures seront traitées avec la même qualité d'aspect.

En particulier, les façades visibles de la RD 54 devront être particulièrement soignées.

Le choix des couleurs de façades, menuiseries et serrureries s'effectuera conformément au nuancier chromatique (copie du nuancier réglementaire en annexe ; original en mairie) et en harmonie avec les constructions voisines.

Les différentes façades du/des bâtiments et les clôtures seront traitées avec la même qualité d'aspect.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront encastrés dans le bâti (façade ou clôture) de la construction.

Les bacs poubelles devront être dissimulés de la rue, soit dans un local, soit par un dispositif bâti ou végétal.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur maçonné de 0,80m de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60m.

Les bacs poubelles devront être dissimulés de la rue, soit dans un local, soit par un dispositif bâti ou végétal.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront être intégrés dans un élément bâti.

## **12. Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques auto et piétonnes.

Les bâtiments d'habitat collectif ou d'activités prévoient un local deux-roues abrité et sécurisé, indépendant ou intégré.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement :

a. D'une auto sur une aire collective est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

b. D'un deux-roues est de 1,5 m<sup>2</sup>.

Il est exigé au minimum :

c. 2 places de stationnement auto et 1 place de stationnement deux-roues par logement  $\geq$  30m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place de stationnement auto et 1 place de stationnement deux-roues par logement  $\leq$  30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

d. 1 place de stationnement auto et 1 place de stationnement deux-roues pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activités, avec un minimum de 1 place si la surface est inférieure à 50 m<sup>2</sup>.

### **13. Réalisation d'espaces libres, plantations**

Toute construction doit être accompagnée de végétaux, dont la taille adulte est proportionnée à l'espace disponible.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue (voir liste en annexe). La plantation de résineux est interdite.

L'aménagement des espaces libres devra être conçu afin de permettre la rétention des eaux pluviales et limiter l'étanchéité des sols, suivant les exigences de l'article 4.

Les bassins de rétention pluviale seront traités soit en espace vert, soit en espace minéral soigné. Les bâches plastiques apparentes sont interdites. Les pentes seront conçues de manière à éviter les clôtures périphériques.

Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés.

Les aires de stationnement peuvent être traitées en espace vert adapté.

### **14. Performances énergétiques et environnementales Néant**

### **15. Infrastructures et réseaux de communications électroniques Néant**

Ajout de l'OAP comme suit :

Section 1.5 du PLU page 1

Avant modification :

**Les orientations d'aménagement et de programmation concernent les secteurs suivants :**

- Avenue Youri Gagarine - Site aéroportuaire / halte ferroviaire
- Secteur du Mont Mouchet
- Terrains J.-Jacques Rousseau / Henry Pourrat
- Terrains près du cimetière

Après modification :

**Les orientations d'aménagement et de programmation concernent les secteurs suivants :**

- Avenue Youri Gagarine - Site aéroportuaire / halte ferroviaire
- Secteur du Mont Mouchet
- Terrains J.-Jacques Rousseau / Henry Pourrat
- Terrains près du cimetière
- **Secteur de la Breide**

Ajout d'une partie pour la secteur Breide dans la section 1.5 concernant les orientations d'aménagement programmée du PLU comme suit :

## ■ Secteur de la Breide

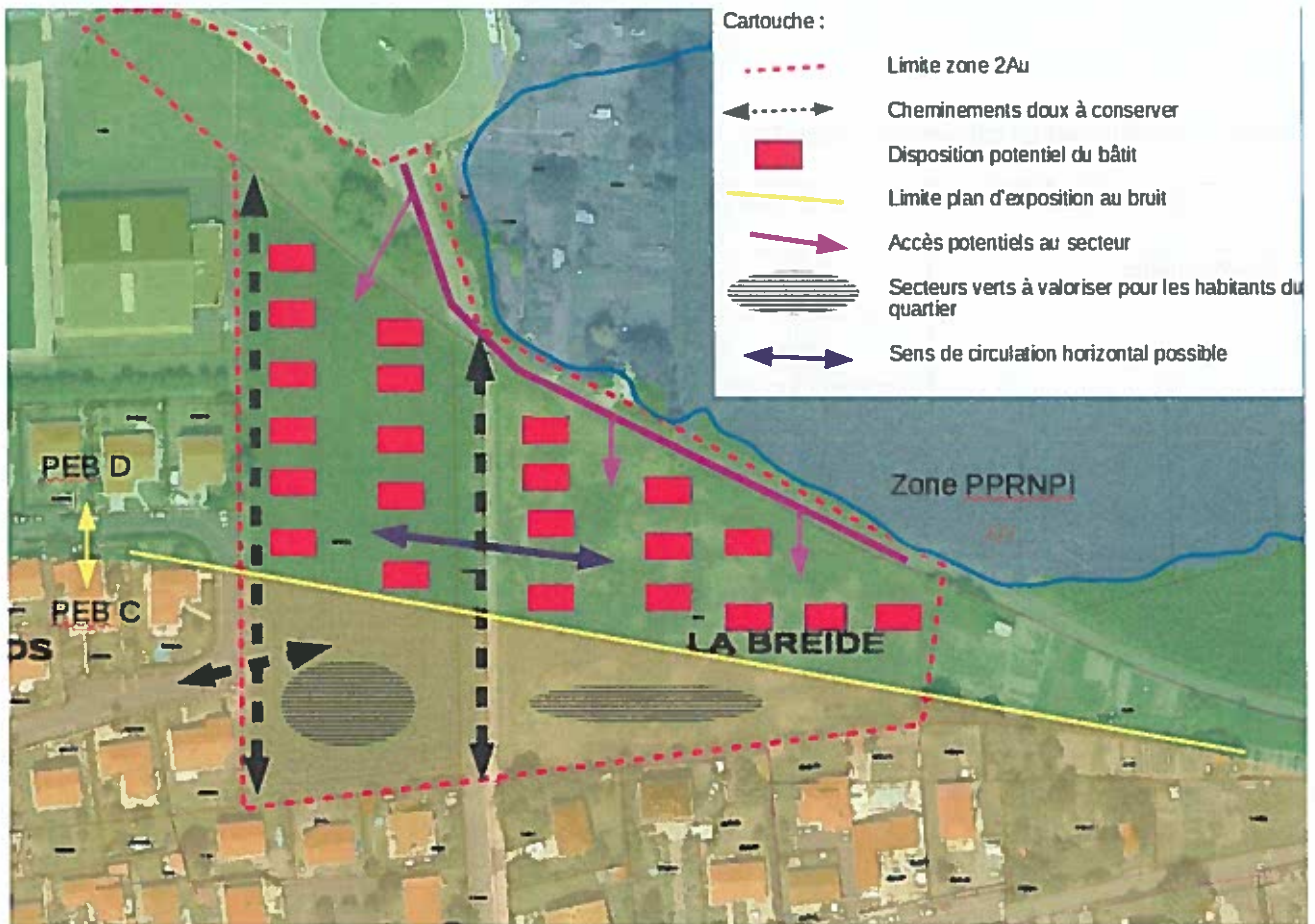


Schéma de principe non contractuel

*Ce site est destiné à accueillir de l'habitat individuel.*

*Il devra accueillir au moins 20 logements.*

*L'accès automobile s'effectuera en priorité par le chemin des Oches.*

*Une liaison douce piétonne et cyclable est souhaitable entre le chemin des Oches (accès au bus) et la rue du 8 mai.*

*La partie SUD de la zone comprise dans le PEB C et hors emprise des lots destinés à l'habitation sera à valoriser en direction des habitants du secteur.*

*Les circulations horizontales sont possible à l'intérieur du lotissement ainsi que des voies de desserte.*

*Enfin des accès doux pourront également se faire via la rue du Clos des Aulnes*

Rapport de présentation comme suit : Page 111

Avant modification	Nom de zones	Surfaces* PLU (arrondies à l'hectare)
Zones urbaines	Ud	10
	Ue	10
	Uf	13
	Ug	61,5
	Ui	14,5
	Uj	42
	Uja	5
	Uk	38
Total U		194
Zones d'urbanisation future	AU	6,6
	AUf	3
	AUg	0,28
	AUk	1
Total AU		10,88
Zones naturelles	N	6
	Ny	97
Total N		103
Zones agricoles	A	115
	Ac	0,7
Total A		115,7
ensemble		423,5

Après modification	Nom de zones	Surfaces* PLU (arrondies à l'hectare)	
Zones urbaines	Ud	9,8	
	Ue	10	
	Uf	10,85	
	Ug	63,85	
	Ui	14,5	
	Uj	42	
	Uja	5	
	Uk	38	
Total U		194	
Zones d'urbanisation future	AU	0	
	AUf	3	
	AUg	0,28	
	AUk	1	
		2AU	2,4
Total AU		6,98	

Zones naturelles	N	6
	Ny	97
Total N		<b>103</b>
Zones agricoles	A	119,2
	Ac	0,7
Total A		<b>119,6</b>
ensemble		423,5

**Avant modification :**

■ **Zone de la Breide ( page 85 du rapport de présentation)**

Il s'agit d'un projet plus ambitieux que les précédents, par sa taille et la volonté Municipale d'en faire un **éco-quartier** digne de ce nom.

Avec un surface totale de 6,6 ha mais une surface réellement urbanisable qui ne dépassera probablement pas les 4,5 ha (en raison des contraintes de PEB, de la volonté de protection des abords de l'Artière et espaces verts à préserver aux franges des terres agricoles), la Commune souhaite pouvoir accueillir là 150 à 170 nouveaux ménages dans un site de haute qualité environnementale, urbaine, paysagère et innovant sur le plan architectural, mettant en œuvre les conditions d'une vraie mixité sociale et générationnelle.

Afin de se donner le temps de murir un tel projet, à maîtrise publique, la Commune a inscrit le secteur de la Breide en zone AU strict, qu'elle pourra ouvrir à l'urbanisation le moment venu par une simple modification du PLU.

**Son ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'une approche environnementale de l'urbanisme.**

**Après modification :**

■ **Zone de la Breide ( page 85 du rapport de présentation)**

Suite à la prise en compte du nouveau Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation approuvé par arrêté préfectoral n°16/01593 du 8 juillet 2016, la zone de la Breide a vu une grande partie de ses terrain constructibles devenir inconstructibles suite à la nouvelle carte d'Aléa.

Le secteur de la Breide d'une superficie de 6,6 ha avait été classé en zone AU strict, que la commune pouvait ouvrir à l'urbanisation le moment venu par une simple modification du PLU.

Aussi la commune a donc décidée de classer les terrains restant hors zone d'Aléa fort en zone 2AU soit 2,7 hectares et de reclasser concomitamment les terrains compris dans la zone d'Aléa fort en zone Agricole.

Le classement des terrains en zone 2AU doit permettre à la commune de créer une quinzaine de logements tout en préservant la qualité environnementale du site et en respectant les prescriptions du PEB zone C qui couvre la partie sud de la zone 2AU.

**Page 83 du rapport de présentation**

**Avant modification :**

**Les sites à court terme :**

- L'îlot Diderot en centre-ville – 35 logements
- Les Chapelles – Nord puis Sud – 50 à 55 logements
- Terrain proche du cimetière – 5 à 6 logements

**Les sites à moyen terme :**

- Mutation du secteur du Mont-Mouchet – environ 40 logements
- Rousseau / Pourrat – environ 70 logements

**Les sites à long terme :**

- Quartier de la Breide – 150 à 170 logements
- Divers secteurs de maîtrise privée en centre-ville – environ 20 logements

**Total : 350 à 376 logements à long terme.**

**Après modification :**

**Les sites à court terme :**

- L'îlot Diderot en centre-ville – 35 logements
- Les Chapelles – Nord puis Sud – 50 à 55 logements
- Terrain proche du cimetière – 5 à 6 logements
- **Quartier de la Breide – 15 à 20 logements**

**Les sites à moyen terme :**

- Mutation du secteur du Mont-Mouchet – environ 40 logements
- Rousseau / Pourrat – environ 70 logements

**Les sites à long terme :**

- 
- Divers secteurs de maîtrise privée en centre-ville – environ 20 logements



Total : 350 à 376 logements à long terme.

**Surfaces foncières consommées pour l'habitat** (page 115 du rapport de présentation)

Avant modification :

En hectares	En dents creuses		En extension urbaine		Surface totale
	Surface totale (zonage)	Surface constructible (estimée)	Surface totale (zonage)	Surface constructible (estimée)	
la Breide (AU)	/	/	6,6	4,5	6,6
Ouest Ronzières (2AUf)	1	0,75	/	/	1
Les Chapelles (Uf)	1,4	0,9	/	/	1,4
Vers cimetière (3AUg)	0,28	0,22	/	/	0,28
	2,68	1,87	6,6	4,5	9,28

Après modification :

**Surfaces foncières consommées pour l'habitat**

En hectares	En dents creuses		En extension urbaine		Surface totale
	Surface totale (zonage)	Surface constructible (estimée)	Surface totale (zonage)	Surface constructible (estimée)	
la Breide (2AU)	/	/	2,7	2,7	2,7
Ouest Ronzières (2AUf)	1	0,75	/	/	1
Les Chapelles (Ug)	1,4	0,9	/	/	1,4
Vers cimetière (3AUg)	0,28	0,22	/	/	0,28

	2,68	1,87	6,6	4,5	5,38
--	------	------	-----	-----	------

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable n'est pas remis en cause.**

## **5. Modification du nuancier communal suite à étude de Calabuig**

### **5.A. Exposé et justification de la modification**

Suite à l'étude menée par la société Madame Calabuig Coloriste une nouvelle charte chromatique à été approuvée par le conseil municipal afin de réactualisé le nuancier communal qui date de 2005.

Le nouveau nuancier à pour but de :

1/ supprimer le nuancier de 2005

2/proposer une meilleure prise en compte des teintes de façades :

Désormais, 20 teintes disponibles.

Prise en compte du GRIS pour les façades

3/ proposer une meilleure prise en compte des teintes de détail (volets,...)

Désormais 24 teintes sont disponibles et le nuancier permet la prise en compte des teintes RAL

4/ de permettre des coloris approchants aux teintes présentes dans le nouveau nuancier.

**5.B. Les pièces du PLU à modifier**

**Règlement du PLU comme suit :**

AVANT MODIFICATION

## PROPOSITIONS COLORÉES, TEINTES DE FAÇADES

Ces teintes numérotées de F1 à F24 correspondent à des couleurs d'enduits et de peintures de façades.



Anne CALABUIG coloriste, 44 rue de la Pépinière, 63130 ROYAT, tel/fax : 04 73 35 69 91, [anne.calabug@wanadoo.fr](mailto:anne.calabug@wanadoo.fr)

## TABLEAU DE CORRESPONDANCES, TEINTES DE FAÇADES

	Marque enduit N°1	Marque enduit N°2	Marque Peinture façades
F 1	016	O 10 approchant	F2 10 80
F 2	279	G 10 approchant	G0 04 84
F 3	044	T 90 approchant	E8 10 70
F 4	010	T 80 approchant	E8 10 75
F 5	225	T 20 approchant	F2 15 80
F 6	017	J 40 approchant	F2 15 85
F 7	231	J 50 approchant	F0 17 80
F 8	101	J 70 approchant	F0 25 75
F 9	104	O 40 approchant	E4 20 70
F 10	301	J 10 approchant	E8 30 70
F 11	098	O 70 approchant	E4 30 60
F 12	312	pas d'équivalence	E4 25 55
F 13	081	O 60 approchant	E0 25 65
F 14	313	R 50 approchant	E0 20 60
F 15	080	R 70 approchant	D6 25 55
F 16	344	pas d'équivalence	B6 20 50
F 17	348	pas d'équivalence	B6 20 40
F 18	343	R 90 approchant	C0 20 40
F 19	204	B 20 approchant	T0 10 70
F 20	200	B 30 approchant	T0 13 64
F 21	277	B 30 approchant	T3 14 55
F 22	288	pas d'équivalence	L8 10 60
F 23	218	pas d'équivalence	L0 05 55
F 24	292	V 40 approchant	L8 10 60

## PROPOSITIONS COLORÉES, TEINTES DE DETAILS

Ces teintes numérotées de D1 à D 18 correspondent à des peintures de détails : portes, fenêtres et volets.  
L'utilisation judicieuse des teintes de détails permet d'amener la couleur par petites touches.



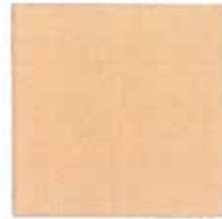
D1



D2



D3



D4



D5



D6



D7



D8



D9



D10



D11



D12



D13



D14



D15



D16



D17



D18

**TABLEAU DE CORRESPONDANCES, TEINTES DE DÉTAILS - peintures**

	Marque peinture détails n°1	Marque peinture Détails n°2
D 1	F0 17 80	BEIGE PRALOGNAN 5239
D 2	F6 20 83	JAUNE AUBER 5251
D 3	F5 26 81	JAUNE SAHARA 5237
D 4	E9 29 79	JAUNE DEGAS 5546
D 5	S0 04 78	BLEU EVORAN 5105
D 6	S8 12 68	BLEU PAROS 5411
D 7	TO 20 70	BLEU MANITOBA 5393
D 8	S7 19 60	BLEU ADRIATIQUE 5407
D 9	TO 20 60	BLEU WINNIPEG 5409
D 10	TO 20 50	BLEU SARGASSES 5410
D 11	TO 20 40	BLEU RAPA 5667
D 12	B2 30 20	ROUGE MALAGA 5855
D 13	H3 12 78	VERT CHEVREFEUILLE 5287
D 14	H4 16 70	VERT GENIEVRE 5288
D 15	JO 20 50	VERT SAPIN 5294
D 16	NO 10 30	GRIS (vert) CANIS 5330
D 17	EO 10 40	BRUN BALDY 5871
D 18	D2 10 30	BRUN NORD 5864

## PALETTE SPÉCIFIQUE POUR LE BARDAGE MÉTALLIQUE

Ces teintes sont préconisées pour les bardages métalliques des constructions agricoles ou industrielles en centre bourg ou à l'extérieur du bourg.



	Teintes R.A.L.
B 1	1015
B 2	1014
B 3	1019
B 4	7004
B 5	7001
B 6	7000



APRES MODIFICATION

**PROPOSITIONS DE COULEURS : TEINTES DE FAÇADES :  
MAISONS PARTICULIÈRES ET BÂTIMENTS PUBLICS**

Ces teintes sont réalisables en enduits ou lorsque le crépi le permet en peintures pour façades. Il sera utile de consulter la palette d'enduits avant tout choix définitif.



**TABLEAU DE CORRESPONDANCES POUR LES COULEURS DE FACADES  
D'AULNAT**

	<b>ENDUIT N°1</b>	<b>ENDUIT N°2</b>	<b>PEINTURE DE FACADE</b>
<b>F1</b>	<b>001</b>	<b>G10</b>	<b>blanc morzine</b>
<b>F2</b>	<b>015</b>	<b>J39</b>	<b>beige trilobite</b>
<b>F3</b>	<b>016</b>	<b>T20</b>	<b>beige limon</b>
<b>F4</b>	<b>230</b>	<b>T80</b>	<b>ocre Tibesti</b>
<b>F5</b>	<b>J25</b>	<b>T90</b>	<b>beige Ile de france</b>
<b>F6</b>	<b>056</b>	<b>R50</b>	<b>rose Algremoine</b>
<b>F7</b>	<b>104</b>	<b>O60</b>	<b>ocre Gobbi</b>
<b>F8</b>	<b>309</b>	<b>R50</b>	<b>brun Edfou</b>
<b>F9</b>	<b>101</b>	<b>J50</b>	<b>jaune Brantôme</b>
<b>F10</b>	<b>106</b>	<b>R80</b>	<b>rose Massette</b>
<b>F11</b>	<b>309</b>	<b>pas d'équivalence</b>	<b>gold Ravenne</b>
<b>F12</b>	<b>080</b>	<b>R50</b>	<b>rose Aster</b>
<b>F13</b>	<b>330</b>	<b>R70</b>	<b>gold Picardie</b>
<b>F14</b>	<b>315</b>	<b>R90</b>	<b>marron Perche</b>
<b>F15</b>	<b>343</b>	<b>pas d'équivalence</b>	<b>rouge Basque</b>
<b>F16</b>	<b>053</b>	<b>pas d'équivalence</b>	<b>vert Pistache</b>
<b>F17</b>	<b>091</b>	<b>G30</b>	<b>gris Volans</b>
<b>F18</b>	<b>Pas d'équivalence</b>	<b>G50</b>	<b>gris Polaris</b>
<b>F19</b>	<b>210</b>	<b>B10</b>	<b>bleu Keban</b>
<b>F20</b>	<b>272</b>	<b>B14</b>	<b>bleu Taupo</b>

**PROPOSITIONS DE COULEURS : TEINTES DE DÉTAILS :  
VOLETS, PERSIENNES, FENÊTRES**

Les teintes numérotées de D1 à D24 correspondent à des couleurs préconisées pour des volets et fenêtres. La teinte des huisseries (de la fenêtre) pourra être identique à celle des volets ou selon les cas de la couleur de la façade si celle-ci est claire.



**TABLEAU DE CORRESPONDANCES POUR LES COULEURS DE DETAILS  
D'AULNAT**

	<b>PEINTURE N°1</b>	<b>PEINTURE N°2</b>
<b>D1</b>	<b>Blanc Morzine</b>	<b>2170-1</b>
<b>D2</b>	<b>Jaune Auber</b>	<b>2115-1</b>
<b>D3</b>	<b>belge Ile de France</b>	<b>2110-1</b>
<b>D4</b>	<b>Crème Galibier</b>	<b>2168-2</b>
<b>D5</b>	<b>Gris Gemini</b>	<b>2180-3</b>
<b>D6</b>	<b>Gris Volans</b>	<b>2140-1</b>
<b>D7</b>	<b>Gris Anthracite</b>	<b>2147-5</b>
<b>D8</b>	<b>Gris Sirius</b>	<b>2147-2</b>
<b>D9</b>	<b>Vert Asparagus</b>	<b>2140-1</b>
<b>D10</b>	<b>Vert Chèvrefeuille</b>	<b>2140-2</b>
<b>D11</b>	<b>Gris Taunus</b>	<b>2022-3</b>
<b>D12</b>	<b>Vert Cactus</b>	<b>2040-4</b>
<b>D13</b>	<b>Vert Tibétain</b>	<b>2037-5</b>
<b>D14</b>	<b>Brun Cervin</b>	<b>2156-2</b>
<b>D15</b>	<b>Marron ton bois</b>	<b>2159-2</b>
<b>D16</b>	<b>Marron Brenner</b>	<b>2159-5</b>
<b>D17</b>	<b>Brun Baronnies</b>	<b>2127-3</b>
<b>D18</b>	<b>Brun Fife</b>	<b>2104-5</b>
<b>D19</b>	<b>Rouge Malaga</b>	<b>2123-6</b>
<b>D20</b>	<b>Rouge Basque</b>	<b>2119-6</b>
<b>D21</b>	<b>Bleu Evoran</b>	<b>2013-3</b>
<b>D22</b>	<b>Bleu Benmore</b>	<b>2020-1</b>
<b>D23</b>	<b>Bleu Pianosa</b>	<b>2014-3</b>
<b>D24</b>	<b>Bleu Luzien</b>	<b>2018-6</b>

## PROPOSITIONS DE COULEURS : TEINTES DE DÉTAILS : PORTES GRILLES FERRONNERIES

Les teintes numérotées de P.1 à P.20 correspondent à des teintes de portes mais aussi de ferronneries et garde-corps. Les nuances sont foncées ou brunes pour les portes. La gamme des bleus-verts et des rouges sera également intéressante pour la mise en valeur des portes de granges ainsi que les constructions plus modernes. Les portes en bois anciennes et en bon état seront entretenues dans leur teinte d'origine sans forcément être peintes. Pour les ferronneries il est d'usage d'employer les teintes les plus foncées, au moins pour les ouvrages classiques. Voir également la palette des teintes RAL.



**TABLEAU DE CORRESPONDANCES POUR LES COULEURS DE PORTES  
D'AULNAT**

	<b>PEINTURE N°1</b>	<b>PEINTURE N°2</b>
<b>P1</b>	<b>Blanc Morzine</b>	<b>T2109-1</b>
<b>P2</b>	<b>Gris Gemini</b>	<b>T2141-2</b>
<b>P3</b>	<b>Brun Cervin</b>	<b>T2156-4</b>
<b>P4</b>	<b>Marron Saxe</b>	<b>T2146-6</b>
<b>P5</b>	<b>Gris Cetis</b>	<b>pas d'équivalence</b>
<b>P6</b>	<b>Gris Lune</b>	<b>T2147-2</b>
<b>P7</b>	<b>Gris Alger</b>	<b>T2146-6</b>
<b>P8</b>	<b>Bleu taupo</b>	<b>T2020-1</b>
<b>P9</b>	<b>Gris Taunus</b>	<b>T2018-5</b>
<b>P10</b>	<b>Gris Volles</b>	<b>T2021-2</b>
<b>P11</b>	<b>Vert Tibet</b>	<b>T2036-6</b>
<b>P12</b>	<b>Ombre pelvoux</b>	<b>T2029-6</b>
<b>P13</b>	<b>Marron Brenner</b>	<b>T2125-6</b>
<b>P14</b>	<b>Brun Baronnies</b>	<b>T2127-2</b>
<b>P15</b>	<b>Rouge Malaga</b>	<b>T2123-1</b>
<b>P16</b>	<b>Gold Centre</b>	<b>T2125-4</b>
<b>Fr1</b>	<b>Gris Anthracite</b>	<b>T2147-4</b>
<b>Fr2</b>	<b>Gris Stockholm</b>	<b>T2132-2</b>
<b>Fr3</b>	<b>Gris Cementite</b>	<b>T2020-3</b>
<b>Fr4</b>	<b>Gris Pékin</b>	<b>T2130-2</b>

## PROPOSITIONS DE COULEURS : TEINTES RAL : BARDAGES METALLIQUES

### MENUISERIES METALLIQUES, MOBILIER URBAIN

Les teintes RAL peuvent servir également aux persiennes métalliques, aux ferronneries et garde-corps. Les teintes les plus claires sont à réserver aux petites surfaces ou volumes. On peut également choisir dans cette palette les profilés pour vérandas. Certaines références peuvent convenir au mobilier urbain (teintes foncées)



**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable n'est pas remis en cause.**

## **6. Règlement d'urbanisme : modification de la hauteur des murs de clôture sur voie à 1,60 m**

### **6.A. Exposé et justification de la modification**

Afin de donner une réponse claire aux habitants quand aux murs de clôtures donnant sur l'espace publique la communauté urbaine en accord avec la mairie d'Aulnat souhaite simplifier la question de la hauteur des murs de clôture dans les zones pavillonnaires.

A cet effet il à été décidé de mettre en place la règle commune d'une hauteur maximale de 1,60 m pour les murs de clôture donnant sur la voie publique sauf dans les zones ou le PPRNI en dispose autrement.

### **6.B. Les pièces du PLU à modifier**

Seul le règlement est à adapter comme suit.

**Avant modification :**

#### **1 CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT D'URBANISME**

Le présent règlement du Plan local d'urbanisme et ses documents graphiques s'appliquent à l'ensemble du territoire communal d'Aulnat.

**Après modification :**

#### **2 CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT D'URBANISME**

Le présent règlement du Plan local d'urbanisme et ses documents graphiques s'appliquent à l'ensemble du territoire communal d'Aulnat.

Certains secteurs sont concernés par le plan de prévention des risques d'inondation ou le plan d'exposition au bruit, et font l'objet de prescriptions particulières figurant au dossier des servitudes.



## Avant modification

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud page 6

Les clôtures sur rue doivent être soit maçonnées et traitées soit comme le bâtiment principal, soit en serrurerie. Les grillages sur rue sont interdits. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00m.

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue page

Les clôtures sur rue doivent être soit maçonnées et traitées soit comme le bâtiment principal, soit en serrurerie. Les grillages sur rue sont interdits. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00m.

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf page 14

La hauteur maximale des clôtures végétales est fixée à 2,00m.

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug page 18

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur maçonné de 0,80m de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80m.

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui page 23

#### Clôtures :

Sauf impératif technique et nécessaire dissimulation de matériaux, la hauteur maximale des clôtures sera de 2,00 m.

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uja page 29

Les clôtures La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00m.

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Auf page 39

Les clôtures à l'alignement sur voie comporteront un muret bahut d'une hauteur minimale de 0,80m.

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 3AUg page 44

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur maçonné de 0,80m de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80m.

## Après modification

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud page 6

Les clôtures sur rue doivent être soit maçonnées et traitées soit comme le bâtiment principal, soit en serrurerie. Les grillages sur rue sont interdits. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60m.

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue page

Les clôtures sur rue doivent être soit maçonnées et traitées soit comme le bâtiment principal, soit en serrurerie. Les grillages sur rue sont interdits. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60m.

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf page 14

La hauteur maximale des clôtures végétales est fixée à 1,60m.

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug page 18

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur maçonné de 0,80m de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60m.

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui page 23

#### Clôtures :

Sauf impératif technique et nécessaire dissimulation de matériaux, la hauteur maximale des clôtures sera de 1,60 m.

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uja page 29

Les clôtures La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60m.

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Auf page 39

Les clôtures à l'alignement sur voie comporteront un muret bahut d'une hauteur minimale de 0,80m. Pour une hauteur maximum de 1,60 m

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 3AUg page 44

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur maçonné de 0,80m de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60m.

## 7. Suppression des emplacements Réservés, « e » et « f »

4 100 habitants ?

### 7 A JUSTIFICATION :

Suite à une baisse conséquente du nombre d'habitants (perte d'environ 900 habitants en moins de 20 ans) et au fort pourcentage de logements sociaux présents sur la Commune (près de 40%), la municipalité a affiché et traduit dans son PLU sa volonté d'accueillir 350 nouveaux logements d'ici les années 2020.

Cette nouvelle population permettrait de :

→ retrouver le niveau des années 90 (soit 5 000 habitants) pour lequel le niveau d'équipements avait été calibré,

→ développer une mixité sociale raisonnée et équilibrée (nécessité de diversifier les formes d'habitat permettant d'ouvrir l'offre de logements à un potentiel plus large d'habitants).

Afin de réserver des emplacements pour réaliser cette mixité sociale de qualité, la Commune a utilisé l'article L.123-2-b du code de l'urbanisme. Par cet outil, elle souhaitait appuyer sa volonté de mixité de l'habitat et favoriser l'arrivée d'une nouvelle population.

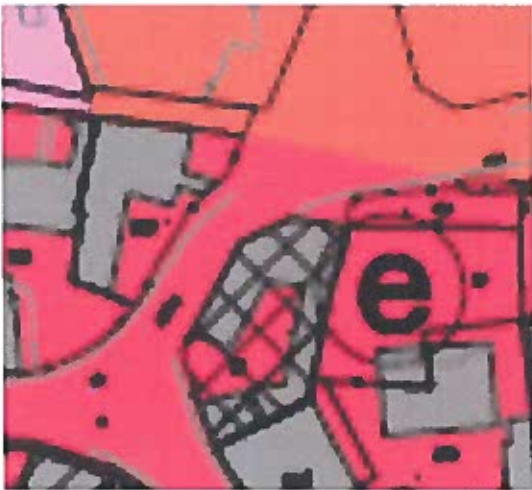


Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération le 1<sup>er</sup> juillet 2014, comprend différents secteurs repérés pour répondre aux objectifs de mixité sociale raisonnée : Chacun a fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé et a été repéré dans les documents graphiques par une lettre de référence. Certains secteurs font simultanément l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation opposable.

### 1) Suppression de l'emplacement réservé e

L'emplacement réservé « e » concerne un espace destiné à la réalisation d'une petite opération d'habitat collectif ou intermédiaire, d'une capacité minimum de 8 logements sur une surface de 579 m<sup>2</sup> au total (voiries et espaces verts compris).

Cet espace est classé en zone ud, destinée à accueillir des opérations d'habitat.



Or, il s'avère, à la suite d'une observation du contrôle de légalité, que l'utilisation des dispositions de l'article L.123-2-b prévoyant la mise en place d'un emplacement réservé dit « logements » ne peut légalement intervenir qu'afin d'imposer la réalisation de logements locatifs sociaux, ce qui est contraire aux objectifs municipaux précédemment énoncés.

La commune, propose donc de supprimer l'emplacement réservé référencé « e ».

La présente modification nécessite la modification des documents suivants :

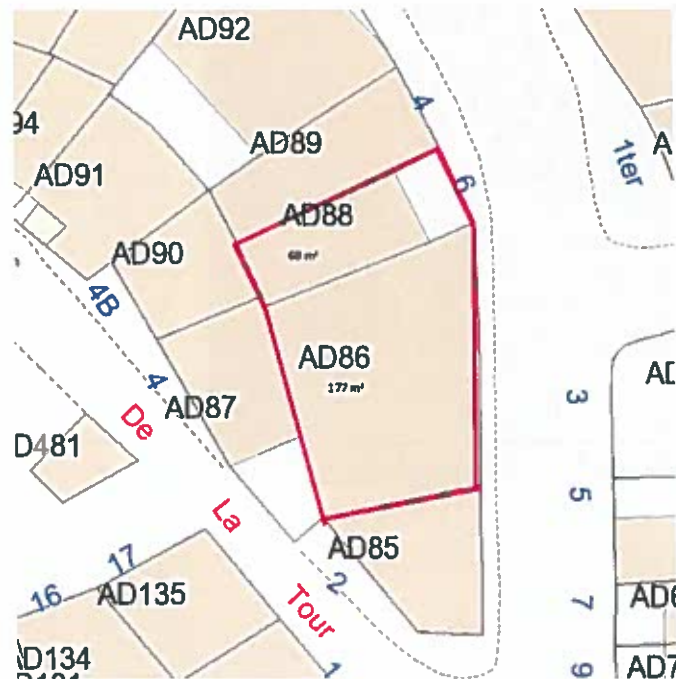
- rapport de présentation
- documents graphiques
- liste des emplacements réservés

Le Projet d' Aménagement et de Développement Durable (PADD) n'est pas remis en cause.

## 2) Suppression de l'emplacement réservé f

L'emplacement réservé « f » concerne un espace destiné à la réalisation d'une petite opération d'habitat collectif ou intermédiaire d'une capacité minimum de 2 logements sur une surface de 250 m<sup>2</sup> au total (voiries et espaces verts compris).

Cet espace est classé en zone ud destinée à accueillir des opérations d'habitat.



Or, il s'avère, à la suite d'une observation du contrôle de légalité, que l'utilisation des dispositions de l'article L.123-2-b prévoyant la mise en place d'un emplacement réservé dit « logements » ne peut légalement intervenir qu'afin d'imposer la réalisation de logements locatifs sociaux, ce qui est contraire aux objectifs municipaux précédemment énoncés.

La commune, propose donc de supprimer l'emplacement réservé référencé « f » et la Programmation afférente.

La présente modification nécessite la modification des documents suivants :

- rapport de présentation
- documents graphiques

- liste des emplacements réservés

Le Projet d' Aménagement et de Développement Durable (PADD) n'est pas remis en cause

## 7.B Les pièces du PLU à modifier

### 1) le rapport de présentation (1.1)

#### AVANT modification

#### APRES modification

### III LES GRANDES ORIENTATIONS du PLU choix Retenus au PADD

#### 1. Démographie habitat

##### *Page 86 :*

Autres secteur de maîtrise privée

Plusieurs sites ont été repérés en centre-ville, en raison de leur potentialité, de leur capacité à muter ou des enjeux urbains qu'ils portent.

Classés dans la zone Ud de centre-bourg, ils font l'objet d'emplacements réservés pour mettre en œuvre la mixité de l'habitat conformément à l'article L123-2 alinéa b) du code de l'urbanisme. Ils sont affectés d'une lettre de référence sur les documents graphiques. Concernés par une servitude, ils ne peuvent être réaménagés pour une autre vocation que l'habitat. Ils peuvent également être vendus à la Collectivité.

Ces sites sont les suivants :

e - C'est une parcelle occupée de bâtiments d'origine agricole (granges) qui se trouve en entrée Nord du centre-ville, en position de « porte » urbaine, sans en avoir les caractéristiques. La nécessité d'élargir la voie publique pour le passage des piétons entraînerait un recul de sa façade. D'une surface de 579 m<sup>2</sup>, l'emprise foncière pourrait être judicieusement utilisée pour construire un bâtiment résidentiel de plus grande hauteur que le bâtiment en rez-de-chaussée actuel, marquant ainsi réellement une porte de la ville, tout en faisant le lien entre le quartier du Breuil au Nord et le centre ancien. Avec un niveau R+2, le bâtiment pourrait accueillir une dizaine de logements.

f - Ces deux parcelles bâties appartiennent à une entreprise de traitement au chrome en cessation d'activité : elles se situent sur le site patrimonial des forts d'Aulnat. La pérennité d'une activité de cette nature n'étant pas assurée ni souhaitée en centre-ville historique, la Commune souhaite y voir une reconversion en logements après dépollution le cas échéant.

La très petite taille des parcelles (250 m<sup>2</sup> au total) permet d'envisager 2 à 3 logements compte-tenu du gabarit des forts (R+2 environ)

g - Il s'agit d'un ensemble de bâtiments d'origine agricole situés en cœur d'îlot autour d'une cours, accessibles par des passages étroits au Nord et à l'Est. Cet îlot d'une surface totale de 2500 m<sup>2</sup> environ pourra être valorisé si ses propriétaires le souhaitent. Il a une capacité à accueillir au moins 10 logements à proximité des équipements municipaux et du bus.

### III LES GRANDES ORIENTATIONS du PLU choix retenus au PADD

#### 1. Démographie habitat

##### *Page 86 :*

Autres secteur de maîtrise privée

Un site à été repéré en centre-ville, en raison de sa potentialité, de sa capacité à muter ou des enjeux urbains qu'il porte.

Classé dans la zone Ud de centre-bourg, il fait l'objet d'un emplacement réservé pour mettre en œuvre la mixité de l'habitat conformément à l'article L123-2 alinéa b) du code de l'urbanisme. Il est affecté d'une lettre de référence sur les documents graphiques. Concerné par une servitude, il ne peut être réaménagé pour une autre vocation que l'habitat. Il peut également être vendus à la Collectivité.

Ce site est les suivant :

~~e - C'est une parcelle occupée de bâtiments d'origine agricole (granges) qui se trouve en entrée Nord du centre-ville, en position de « porte » urbaine, sans en avoir les caractéristiques. La nécessité d'élargir la voie publique pour le passage des piétons entraînerait un recul de sa façade. D'une surface de 579 m<sup>2</sup>, l'emprise foncière pourrait être judicieusement utilisée pour construire un bâtiment résidentiel de plus grande hauteur que le bâtiment en rez-de-chaussée actuel, marquant ainsi réellement une porte de la ville, tout en faisant le lien entre le quartier du Breuil au Nord et le centre ancien. Avec un niveau R+2, le bâtiment pourrait accueillir une dizaine de logements.~~

~~f - Ces deux parcelles bâties appartiennent à une entreprise de traitement au chrome en cessation d'activité : elles se situent sur le site patrimonial des forts d'Aulnat. La pérennité d'une activité de cette nature n'étant pas assurée ni souhaitée en centre-ville historique, la Commune souhaite y voir une reconversion en logements après dépollution le cas échéant.~~

~~La très petite taille des parcelles (250 m<sup>2</sup> au total) permet d'envisager 2 à 3 logements compte-tenu du gabarit des forts (R+2 environ)~~

g - Il s'agit d'un ensemble de bâtiments d'origine agricole situés en cœur d'îlot autour d'une cours, accessibles par des passages étroits au Nord et à l'Est. Cet îlot d'une surface totale de 2500 m<sup>2</sup> environ pourra être valorisé si ses propriétaires le souhaitent. Il a une capacité à accueillir au moins 10 logements à proximité des équipements municipaux et du bus.

## AVANT modification

### IV - Délimitation des zones et justifications réglementaires

(pages 108 109)

Les emplacements réservés pour la mixité de l'habitat (L123-2 -. b)

Ces secteurs, classés dans diverses zones font l'objet d'emplacements réservés pour mettre en œuvre la mixité de l'habitat conformément à l'article L123-2 alinéa b) du code de l'urbanisme.

Frappés par une servitude, ils ne peuvent être réaménagés pour une autre vocation que l'habitat. Ils peuvent également être vendus à la Collectivité.

Ils sont affectés d'une lettre de référence sur les documents graphiques Ces sites sont les suivants :

a - c'est un secteur de mutation occupé par des entrepôts en entrée Est de ville et destiné à accueillir de l'habitat collectif, intermédiaire ou éventuellement, de l'individuel en bandes, avec un minimum de 14 logements sur l'ensemble des 3 parcelles qui couvrent un total de 5 950 m<sup>2</sup>, soit environ 4 700 m<sup>2</sup> hors voiries.

b - c'est un secteur de mutation occupé par des entrepôts en entrée Est de ville et destiné à accueillir de l'habitat collectif, intermédiaire ou éventuellement, de l'individuel en bandes, avec un minimum de 14 logements sur une surface de 5 830 m<sup>2</sup> au total, soit environ 4 600 m<sup>2</sup> utilisables.

c - supprimé après enquête publique

d - supprimé par la modification simplifiée numéro 2

e - C'est une parcelle occupée de bâtiments d'origine agricole (granges) qui se trouve en entrée Nord du centre-ville, en position de « porte » urbaine, sans en avoir les caractéristiques. La nécessité d'élargir la voie publique pour le passage des bus et des piétons entrainerait un recul de sa façade. D'une surface de 579 m<sup>2</sup>, l'emprise foncière pourrait être judicieusement utilisée pour construire un bâtiment résidentiel de plus grande hauteur que le bâtiment en rez-de-chaussée actuel, marquant ainsi réellement une porte de la ville, tout en faisant le lien entre le quartier du Breuil au Nord et le centre ancien.

Avec un niveau R+2, le bâtiment devra accueillir au minimum 8 logements collectifs ou intermédiaires.

f - Ces deux parcelles bâties appartiennent à une entreprise de traitement au chrome en cessation d'activité : elles se situent sur le site patrimonial des forts d'Aulnat. La pérennité d'une activité de cette nature n'étant pas assurée ni souhaitée en centre-ville historique, la Commune souhaite y voir une reconversion en logements après dépollution le cas échéant.

La très petite taille des parcelles (250 m<sup>2</sup> au total) permet d'envisager 2 à 3 logements compte-tenu du gabarit des forts (R+2 environ). Un minimum de 2 est imposé.

g - Il s'agit d'un ensemble de bâtiments d'origine agricole situés en cœur d'îlot autour d'une cours, accessibles par des passages étroits au Nord et à l'Est. Cet îlot d'une surface totale de 2500 m<sup>2</sup> environ pourra être valorisé si ses propriétaires le souhaitent. Il devra accueillir au moins 10 logements à proximité des équipements municipaux et du bus, sous forme mixte.

## APRES modification

### IV - Délimitation des zones et justifications réglementaires

(pages 108 109)

Les emplacements réservés pour la mixité de l'habitat (L123-2 -. b)

Ces secteurs, classés dans diverses zones font l'objet d'emplacements réservés pour mettre en œuvre la mixité de l'habitat conformément à l'article L123-2 alinéa b) du code de l'urbanisme.

Frappés par une servitude, ils ne peuvent être réaménagés pour une autre vocation que l'habitat. Ils peuvent également être vendus à la Collectivité.

Ils sont affectés d'une lettre de référence sur les documents graphiques Ces sites sont les suivants :

a - c'est un secteur de mutation occupé par des entrepôts en entrée Est de ville et destiné à accueillir de l'habitat collectif, intermédiaire ou éventuellement, de l'individuel en bandes, avec un minimum de 14 logements sur l'ensemble des 3 parcelles qui couvrent un total de 5 950 m<sup>2</sup>, soit environ 4 700 m<sup>2</sup> hors voiries.

b - c'est un secteur de mutation occupé par des entrepôts en entrée Est de ville et destiné à accueillir de l'habitat collectif, intermédiaire ou éventuellement, de l'individuel en bandes, avec un minimum de 14 logements sur une surface de 5 830 m<sup>2</sup> au total, soit environ 4 600 m<sup>2</sup> utilisables.

c - supprimé après enquête publique

d - supprimé par la modification simplifiée numéro 2

e - **supprimé après enquête publique**

f - **supprimé après enquête publique**

g - Il s'agit d'un ensemble de bâtiments d'origine agricole situés en cœur d'îlot autour d'une cours, accessibles par des passages étroits au Nord et à l'Est. Cet îlot d'une surface totale de 2500 m<sup>2</sup> environ pourra être valorisé si ses propriétaires le souhaitent. Il devra accueillir au moins 10 logements à proximité des équipements municipaux et du bus, sous forme mixte.

## AVANT modification

### *Page 115 :*

#### **VI - Compatibilité avec le SCoT**

Le PLU d'Aulnat s'inscrit parfaitement dans la philosophie du SCoT du Grand Clermont adopté le 29 novembre 2011.

Il permet, à l'échelle du territoire d'Aulnat, la mise en œuvre des orientations générales déclinées ci-après : [...]

#### **2. Accélérer et diversifier la production de logements**

Le PLU se donne des moyens règlementaires pour atteindre les objectifs logements par : [...]

- L'inscription de cinq emplacements réservés pour mettre en œuvre la mixité de l'habitat conformément à l'article L123-2 alinéa b) du code de l'urbanisme, avec un minimum obligatoire de logements à construire.

## APRES modification

### *Page 115 :*

#### **VI - Compatibilité avec le SCoT**

Le PLU d'Aulnat s'inscrit parfaitement dans la philosophie du SCoT du Grand Clermont adopté le 29 novembre 2011.

Il permet, à l'échelle du territoire d'Aulnat, la mise en œuvre des orientations générales déclinées ci-après : [...]

#### **3. Accélérer et diversifier la production de logements**

Le PLU se donne des moyens règlementaires pour atteindre les objectifs logements par : [...]

- L'inscription de trois emplacements réservés pour mettre en œuvre la mixité de l'habitat conformément à l'article L123-2 alinéa b) du code de l'urbanisme, avec un minimum obligatoire de logements à construire.

## 2) Emplacements réservés (1.6)

### AVANT modification

Emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale – cf. à l'art. L 123-2 alinéa b) du code de l'urbanisme.

N°	Forme d'habitat	Nombre minimum de logements à créer	Surface en m <sup>2</sup>
a	Collectif, intermédiaire ou individuel en bandes	14	5 950
b	Collectif, intermédiaire ou individuel en bandes	14	5 830
e	Collectif ou intermédiaire	8	579
f	Collectif ou intermédiaire	2	250
g	Collectif, intermédiaire et individuel groupé	10	2 560

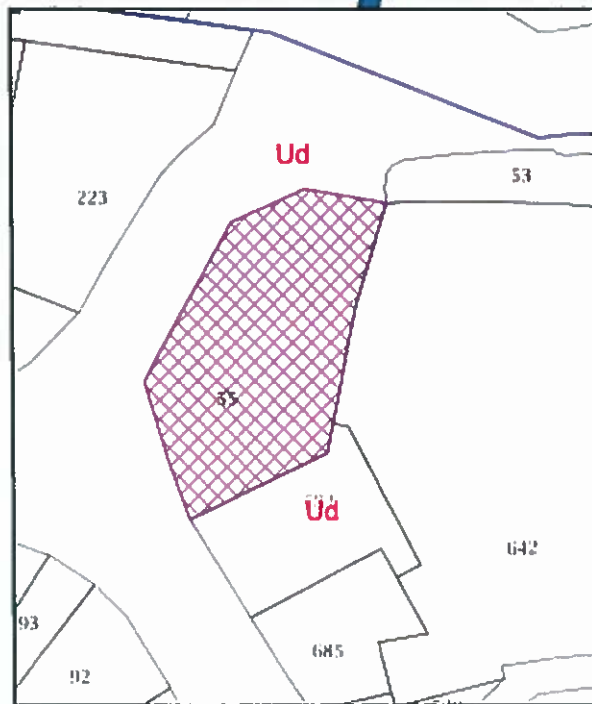
### APRÈS modification

Emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale – cf. à l'art. L 123-2 alinéa b) du code de l'urbanisme.

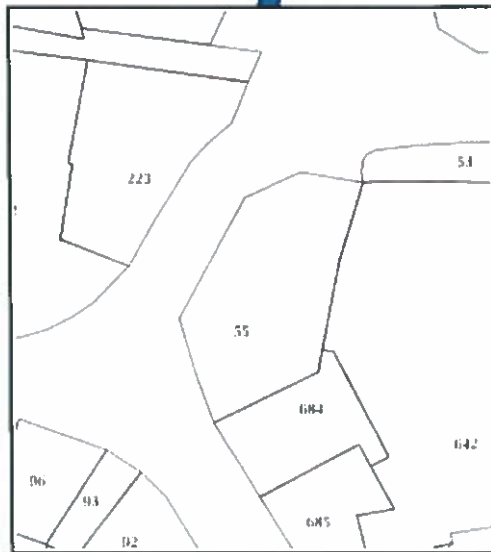
N°	Forme d'habitat	Nombre minimum de logements à créer	Surface en m <sup>2</sup>
a	Collectif, intermédiaire ou individuel en bandes	14	5 950
b	Collectif, intermédiaire ou individuel en bandes	14	5 830
<del>e</del>	<del>Collectif ou intermédiaire</del>	<del>8</del>	<del>579</del>
<del>f</del>	<del>Collectif ou intermédiaire</del>	<del>2</del>	<del>250</del>
g	Collectif, intermédiaire et individuel groupé	10	2 560



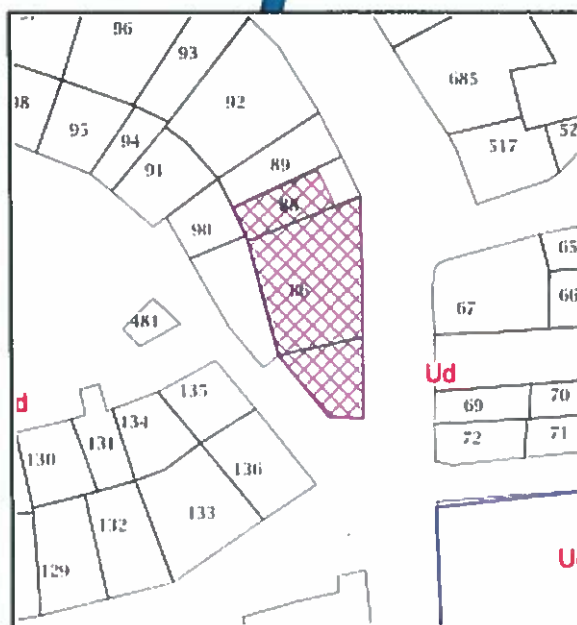
Emplacement réservé e avant la modification



Emplacement réservé e après la modification



Emplacement réservé f avant la modification



Emplacement réservé f après la modification

