



DEPARTEMENT DU RHONE
COMMUNE DE VOURLES

Plan Local d'Urbanisme
Le rapport de présentation
Modification n°1

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
01			

Sommaire

Première partie :

UN PROJET URBAIN AUTOUR D'UNE RESIDENCE SENIORS A L'ORIGINE DE LA MODIFICATION

► Un projet de résidence sénior à l'origine de la modification du PLU

Le contexte de la commune : une attractivité forte au sein d'un contexte socio-démographique en évolution

Un vieillissement structurel de la population

Un parc de logements à adapter face au vieillissement de la population

Le développement d'une résidence sénior pour répondre à la demande croissante

► L'intérêt du projet pour la commune

Une opération qui soutient les objectifs de mixité sociale et générationnelle

Une opération qui suit les objectifs de densification urbaine

Un secteur stratégique à mettre en valeur

Un projet compatible avec les objectifs supra-communaux

► La procédure de modification du PLU

Les objectifs de la modification

Justification du choix de la procédure

Deuxième partie : LE CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

► L'orientation d'aménagement et de programmation

► Les modifications du règlement

Les modifications du règlement graphique

Les modifications du règlement littéral

Première partie :

Le contexte de la modification

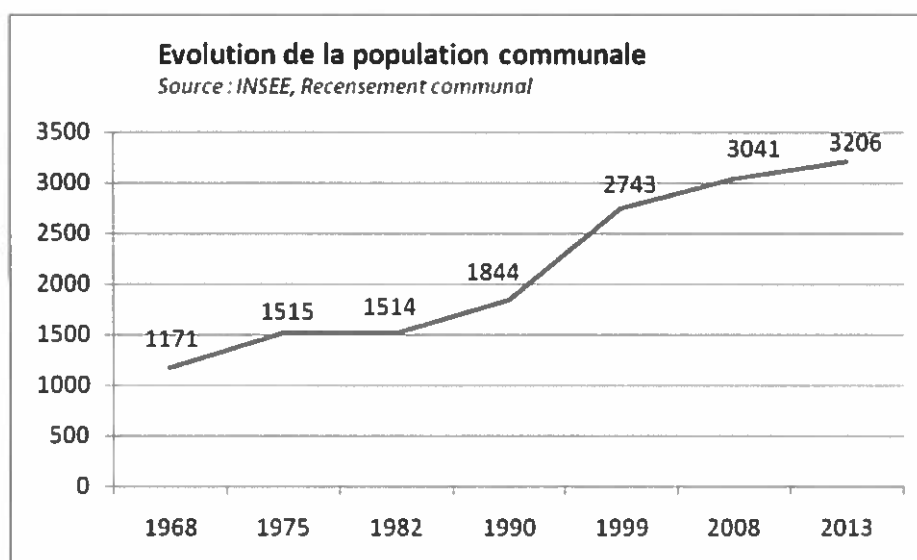
► Un projet de résidence sénior à l'origine de la modification du PLU

- Le contexte de la commune : une attractivité forte au sein d'un contexte socio-démographique en évolution.

Située au sud-ouest de l'agglomération lyonnaise, Vourles est une commune de la première couronne de la métropole. Intégrée à la Communauté de Communes de la Vallée du Garon (CCVG), elle est située à moins de 20 km du centre de l'agglomération lyonnaise et bénéficie d'une accessibilité optimale avec la proximité de l'A450, de l'A7 et de la gare de Brignais (Tram-Train).



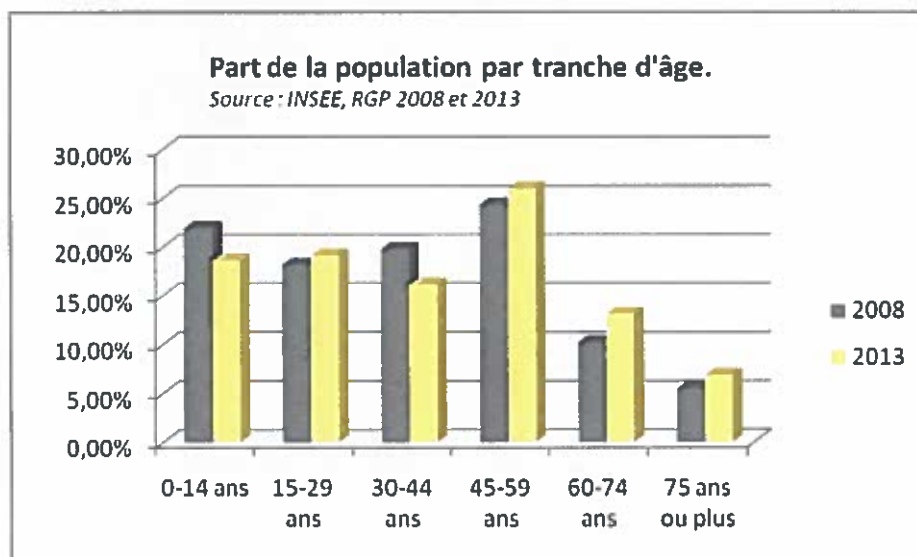
Malgré sa proximité avec l'agglomération lyonnaise, Vourles a su préserver un caractère rural. Le cadre de vie proposé et sa localisation d'interface entre agglomération lyonnaise et monts du lyonnais font de la commune une destination privilégiée pour les ménages urbains lyonnais. Cette situation se traduit inévitablement par une importante attractivité démographique:



Entre 1982 et 1999, Vourles a connu une croissance démographique exponentielle : la commune a gagné 1 229 habitants, soit une progression annuelle moyenne de plus de 4,5%.

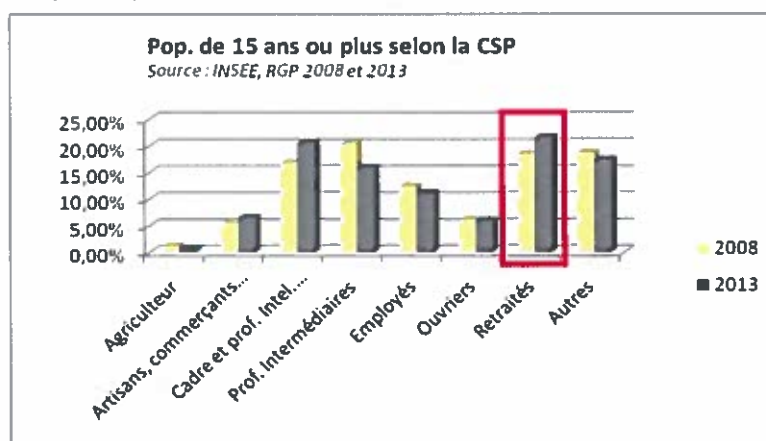
La croissance démographique s'est ralentie à partir des années 2000, même si elle reste forte: entre 1999 et 2013, la commune a gagné 463 habitants, soit une croissance démographique annuelle moyenne de l'ordre de 1,2% par an. En 2014, la population municipale de Vourles est de 3 296 habitants.

- Un vieillissement structurel de la population.



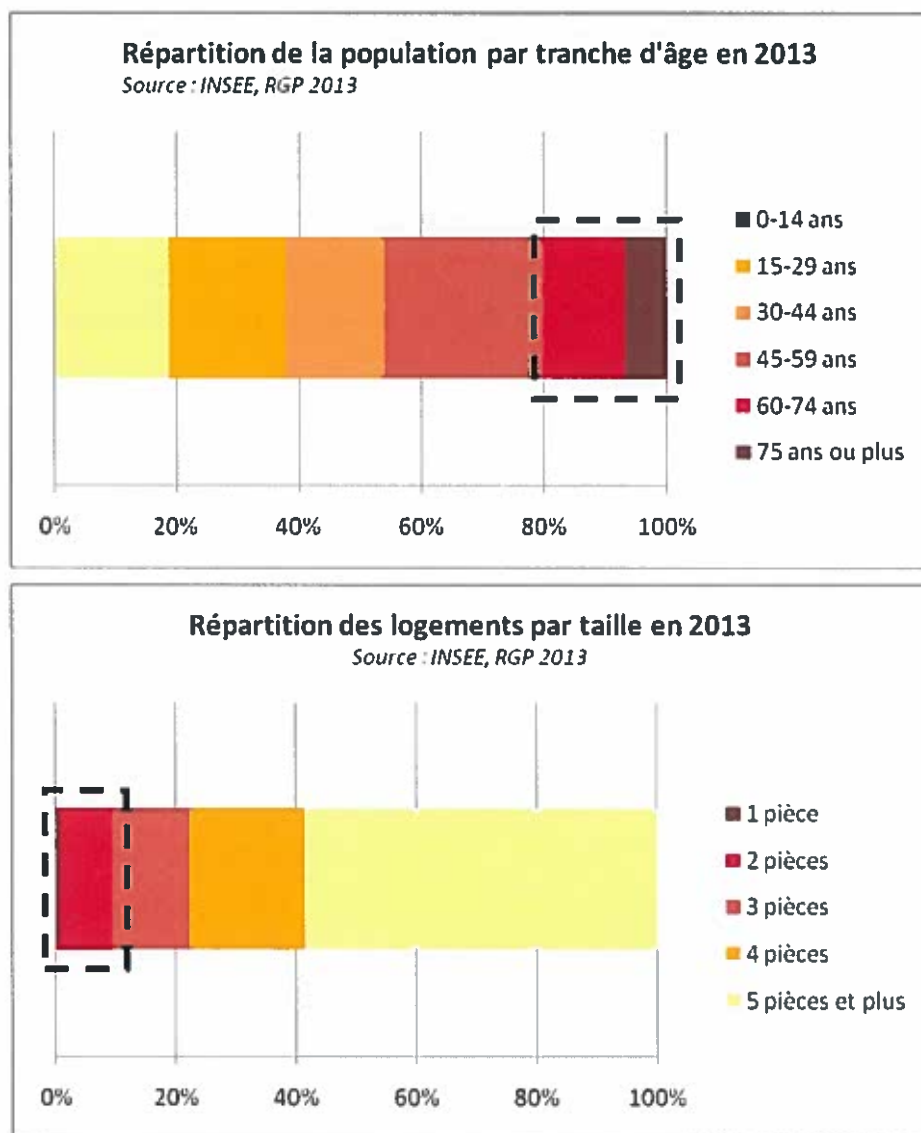
La population française - et plus largement européenne - connaît un vieillissement continu depuis plus de 20 ans. Ce vieillissement est notamment dû à l'allongement de la durée de vie mais également à une diminution de la natalité. La commune de Vourles n'échappe pas à ce phénomène : entre 2008 et 2013, la part des individus âgés de 0-14 ans est passée de 21,9% à 18,6%, tandis que la part des individus âgés de 75 ans et plus est passé de 5,5% en 2008 à 6,9% en 2013.

Parallèlement, la part des retraités dans la population de 15 ans ou plus est passée de 18,6% en 2008 (436 individus), à 21,6% en 2013 (567 individus) : c'est devenu la catégorie socio-professionnelle la plus représentée sur la commune.



- Un parc de logements à adapter face au vieillissement de la population.

Face à ce vieillissement de la population, le parc de logements ne semble plus adapté à l'ensemble des ménages vivant sur la commune.



En effet, on constate une inadéquation entre le nombre de logements de petite taille (T1-T2-T3), particulièrement adaptés aux personnes âgées, et le nombre de seniors de plus en plus important. Les grands logements ne conviennent plus aux besoins des seniors, qu'ils soient autonomes ou non (difficulté d'entretien, de déplacements, logements éloignés du centre, etc.). Il semble alors nécessaire de proposer des logements adaptés pour permettre un parcours résidentiel complet sur la commune.

Ces logements, doivent également être localisés à proximité de services et de commerces afin de limiter les déplacements des personnes âgées.

Le développement d'une offre en logements adaptée aux personnes âgées présente également des avantages en matière de sociabilisation : les seniors sont en effet les personnes les plus touchées par l'isolement. Les logements leur étant destinés doivent donc faire l'objet d'une localisation judicieuse afin de lutter contre ce phénomène d'isolement. La proximité des équipements/services représente un atout certain.

Face à ces problématiques, la commune apparaît aujourd'hui insuffisamment équipée : seul un EHPAD, d'une capacité de 48 lits, permet de répondre directement aux besoins des personnes âgées en perte d'autonomie. De plus, comme indiqué précédemment, le parc de logements ne semble pas adapté pour compenser ce manque.

- Le développement d'une résidence seniors pour répondre à la demande croissante.

► L'intérêt du projet pour la commune de Vourles

- Une opération qui soutient les objectifs de mixité sociale et générationnelle

Le développement de ce programme doit répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelle prônés à l'échelle communale, mais également à l'échelle intercommunale (PLH, SCoT). Il doit permettre de répondre aux attentes des personnes âgées et assurer une meilleure répartition spatiale des logements adaptés afin de garantir un parcours résidentiel pour les ménages le plus complet possible tout en soutenant une meilleure mixité des habitats et des habitants sur la commune.

- Une opération qui suit les objectifs de densification et de diversification urbaine

Le programme proposé vise à développer une opération de logements collectifs en R+2 qui permettra à la commune de diversifier ses formes urbaines tout en s'intégrant pleinement à la typologie bâtie environnante (bâtiments R+2 ou R+1+combles), dans un contexte à dominante résidentielle/d'équipements.

Par ailleurs, la localisation du programme permettra le développement d'un trentaine de logements au sein du tissu bâti constitué, n'induisant donc aucune consommation d'espaces naturels et agricoles et contribuant de ce fait à la densification du tissu urbain. Dans un contexte de raréfaction foncière, ce secteur apparaît comme étant une opportunité de développement majeure pour la commune de Vourles.

- Un secteur stratégique à mettre en valeur

Le secteur de projet est localisé au sud du parc de la mairie, entre la rue Louis Vernay et le chemin des Pilonnes. Le site se situe donc à l'interface entre le centre-ville historique de Vourles et le principal espace vert de la commune. La requalification de ce secteur doit permettre d'assurer une transition urbaine entre ces deux polarités. Le développement de cheminements doux de part et d'autre du programme sera l'occasion de relier le parc au centre-ville par la rue Louis Vernay. Par ailleurs, le traitement de l'espace public et des franges urbaines devra prendre en compte les usages actuels et futurs du site et assurera la transition entre le tissu bâti résidentiel et le parc de la mairie.

Le développement des cheminements doux intervient dans un cadre plus large de mise en accessibilité du centre-ville qui était déjà pointé dans les OAP et le PADD du PLU de 2014.

Cette mise en accessibilité à destination des modes doux, particulièrement des piétons, doit permettre de connecter les différentes centralités et les différents quartiers de la commune. Le secteur de projet s'intègre pleinement dans cette stratégie dans la mesure où il proposera des cheminements piétons étudiés en relation avec les cheminements existants et les cheminements en projets sur la commune et plus particulièrement sur le secteur du centre-village.

De plus, le réaménagement de l'espace public doit permettre d'améliorer la visibilité sur la rue Louis Vernay et au carrefour rue Louis Vernay/chemin des Pilonnes afin d'assurer la sécurité des usagers sur le secteur. L'accès au parc de stationnement a été réfléchi dans ce sens.

- Un projet compatible avec les objectifs supra-communaux

Le SCoT de l'Ouest lyonnais, approuvé le 2 février 2011, est actuellement en révision. Il identifie, au sein de son PADD, la nécessité *"d'assurer tous les besoins en logements"* (1er principe, partie II, paragraphe B). Le SCoT classe Vourles en tant que polarité de rang 2 : c'est un *"pôle d'accueil émergent disposant d'une bonne desserte en TC (existant ou futur) et d'un niveau de service de qualité"*.

Le SCoT fixe comme objectif la construction de 392 logements sur la commune entre 2006 et 2020. Pour les polarités de rang 2, le SCoT préconise la construction de 25% de logements individuels, 45% de logements individuels groupés et 30% de logements collectifs (ces taux sont des minimum à atteindre).

Le second PLH de la Communauté de Communes de la Vallée du Garon a été adopté le 7 février 2017 et définit les orientations pour le développement de l'habitat sur le territoire pour la période 2016-2022. Parmi les objectifs de production (objectif de construction entre 2016 et 2021 : 62 résidences principales à Vourles) et de diversification de l'offre en logements, le PLH indique dans son programme d'actions la volonté de *"soutenir les actions relatives au logement des personnes âgées, à mobilité réduite ou en perte d'autonomie"* (Axe 3, action n°12). Il vise à prioriser les solutions du maintien à domicile ou dans un logement autonome lorsque les conditions de santé le permettent. La réponse à ces besoins spécifiques doit aujourd'hui passer par l'amélioration et l'adaptation des logements existants. Le PLH préconise de *"mettre l'accent sur le développement de petits ensembles pouvant aussi bien être constitués de logements locatifs que de logements en accession, sans extérieur nécessitant de l'entretien, à proximité de services, notamment médicaux, et des transports en commun"*.

Pour ce qui concerne la mise en œuvre opérationnelle, le PLH de la CCVG indique notamment de :

- Développer l'offre en logements adaptés : il s'agit de faciliter la négociation avec les opérateurs publics et privés pour développer une offre adaptée dans le neuf en :
 - Favorisant l'offre neuve de logement social à destination des personnes âgées vers les centres-villes/bourgs, en lien avec les bailleurs ; en identifiant les fonciers adaptés.
 - Poursuivant la création d'une offre en petites typologies (studio, T1-T2) dans la programmation des nouveaux logements.
 - Elaborant des conventions avec les opérateurs d'objectifs sur le nombre de logements à adapter à leurs locataires âgés et/ou handicapés.
- Promouvoir une offre intermédiaire de logements - type résidence seniors - en veillant :
 - au volume d'offre développée.
 - à la localisation des programmes (encourager la localisation à proximité de services).

Au regard du SCoT de l'Ouest Lyonnais et du PLH de la Communauté de Communes de la Vallée du Garon, le projet apparaît pleinement compatible avec les orientations et objectifs de ces deux documents cadres.

La procédure de modification du PLU

- Les objectifs de la procédure

Compte tenu de la volonté de développer un projet de résidence seniors permettant à la commune de diversifier son parc de logements pour répondre aux besoins des personnes âgées tout en requalifiant un site stratégique, **les élus ont souhaité engager la présente procédure de modification du PLU.**

Cette modification sera l'opportunité d'opérer **des adaptations mineures au règlement et de corriger des erreurs matérielles**, notamment concernant:

- la formulation de la règle de production des logements sociaux pour les déposataires d'autorisation d'urbanisme.
- La suppression de la référence au Coefficient d'Occupation du Sol (COS) dans les zones concernées.
- la clarification de la règle concernant l'implantation des commerces dans une limite de 300m² de surface de plancher dans la zone Uic.
- la précision de la définition de l'emprise au sol, notamment concernant les piscines et les débords de toiture.

La présente modification intègre donc :

- **La mise en place d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation** reprenant l'organisation du secteur pour s'assurer que les principes fondamentaux voulues par la commune soient préservés quelque soit le calendrier des mutations sur le secteur et les porteurs de projet.
- **Une évolution du document graphique (plan de zonage)** en incluant le périmètre de la nouvelle OAP, la création d'une nouvelle zone AUc sur le périmètre de l'OAP, la reprise de certains polygones d'implantation et l'inscription d'un "espace vert à préserver" qui n'était pas intégré dans le plan de zonage.
- **La modification du règlement littéral** afin d'adapter la rédaction de l'article 2 (zones UA, UB, UC, UD) concernant la production de logements sociaux, des articles UA2, UD2, UI2 et AU2 concernant les conditions d'implantation de commerces, la suppression des références au COS, la précision de la définition de l'emprise au sol et l'écriture du règlement de la nouvelle zone AUc.

- Justification du choix de la procédure

Les points d'évolution du document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD. Au contraire, elles vont dans son sens. L'axe 1 du PADD concernant "*La maîtrise et le phasage de l'urbanisation*" vise à "*Organiser le développement urbain dans le village*" (Objectif 1) - notamment en développant des liaisons douces entre quartiers et pôles d'équipements - et "*diversifier le parc de logements*" (Objectif 3). Le projet répond à ces deux objectifs.

Par ailleurs, le projet de résidence seniors s'inscrit pleinement dans les objectifs de la zone UB qui est "une zone multifonctionnelle destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les services et les activités artisanales afin de maintenir une mixité de fonctions urbaines".

En outre, le projet de résidence seniors amorce le renouvellement de tissus déjà urbanisés, et ne représente **aucune consommation nouvelle d'espaces naturels ou agricoles**. Au contraire, le projet s'inscrit au sein du tissu résidentiel et contribuera à terme à densifier le secteur en proposant de nouveaux logements à proximité directe du centre-ville de Vourles. De plus, l'usage de stationnement que l'on retrouve actuellement sur le site est conservé (réimplantation sur site). **Ainsi, aucune zone actuellement classée en N ou A au PLU de la commune n'est réduite. De plus, aucun espace boisé classé n'est impacté.**

Conformément aux articles L153-36 à L153-40 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal de Vourles souhaite donc procéder à ces évolutions du PLU via la procédure de modification avec enquête publique.

Deuxième partie:
Le contenu de la modification du PLU

La présente modification concerne les pièces suivantes du dossier de PLU:

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Le règlement graphique
- Le règlement littéral

A. La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La présente procédure de modification intègre une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour traduire dans le PLU les objectifs d'aménagement d'une résidence seniors à proximité de la mairie et du parc public, et leur donner une valeur réglementaire supplémentaire, opposable (dans le cadre d'un rapport de compatibilité) aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

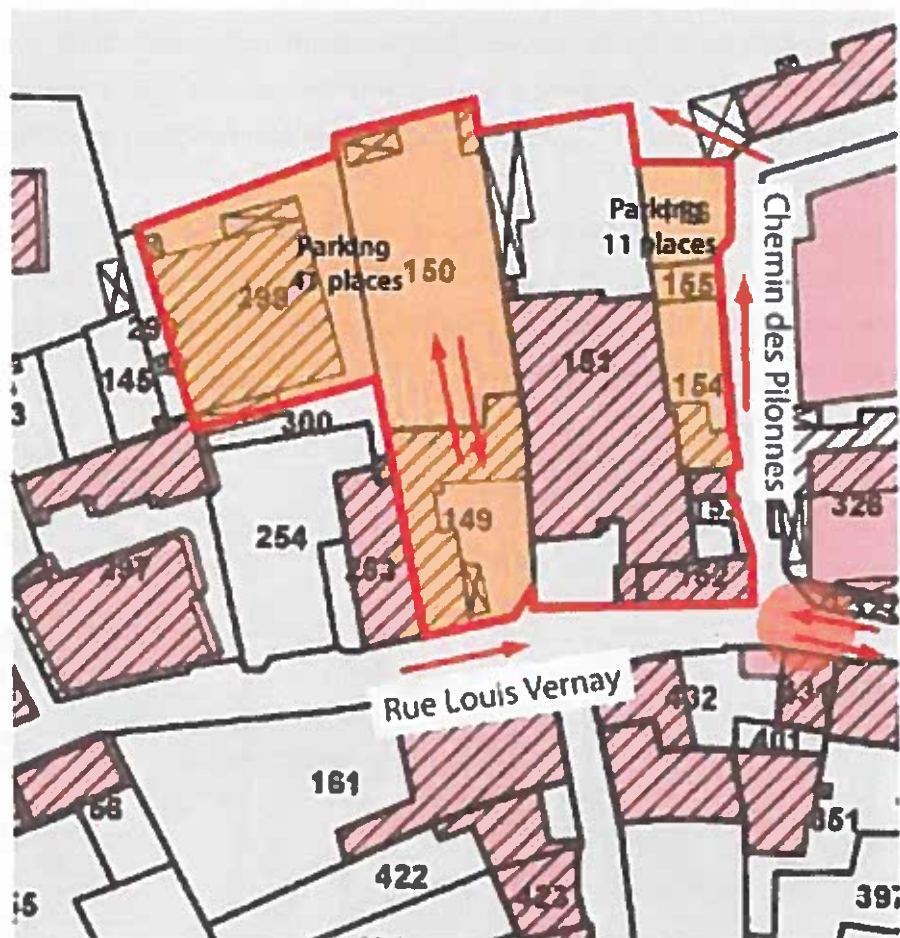
Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation recouvre un îlot d'environ 3 270m² situé entre la rue Louis Vernay et le chemin des Pilonnes, au sud du parc de la mairie. Le périmètre intègre 9 parcelles de la section AL : 299, 150, 149, 156, 154 (propriétés communales) et 151, 152, 153, 155 (propriétés privées).



Les zones de parking sont peu lisibles et présentent un fonctionnement complexe : passage sous un porche pour accéder au parking en venant de l'est, la RD114 et la rue des Vallières.

Des voies environnantes qui présentent une capacité limitée :

- Le Chemin des Pilonnes : voie en impasse
- La rue Vernay: voie en sens unique et assez étroite
- Le carrefour de la Rue Louis Vernay et le chemin des Pilonnes : problème de visibilité



Rue Louis Vernay



Vue sur collectif depuis la rue Louis Vernay

Les éléments qui suivent en termes d'aménagement, de composition urbaine et de programmation constituent les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui seront opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, avec lesquels toute opération devra être compatible.

- Les principes d'aménagement et de composition :

Afin de revaloriser l'ilot et de faciliter les usages sur le secteur, notamment concernant les déplacements motorisés et modes doux, ainsi que l'accès aux parkings, le secteur devra suivre les principes d'aménagement et de composition suivants :

- Une organisation sous la forme d'un ilot **ouvert, accessible aux piétons et aux modes doux par le biais de deux cheminements piétons**, un en limite est du secteur qui s'appuie sur le chemin des Pilonnes et l'autre en limite ouest. Ces cheminements devront avoir un accès direct au parc de la mairie en connectant cet espace public à la rue Louis Vernay (dans la continuité de l'allée des Cèdres) d'une part et au chemin des Pilonnes d'autre part.
- **le traitement paysager de la frange nord du secteur** afin d'assurer une transition entre le bâtiment de la résidence sénior et l'espace végétalisé du parc de la mairie. Cette limite paysagère devra être constituée d'espèces locales afin d'assurer une certaine intimité de la résidence sénior vis à vis du parc
- **Le traitement paysager des surfaces dédiées au stationnement** en veillant à la végétalisation de l'espace et à la perméabilité des places de stationnement. Des revêtements de type pavés enherbés ou stabilisés sont conseillés.
- **L'aménagement de l'espace public en limite sud du secteur** afin d'assurer la continuité piétonne sur la rue Louis Vernay et de renforcer la visibilité du parking pour les usagers du centre-ville.

- Les principes de programmation :

La programmation du secteur devra respecter deux usages distincts :

- **L'implantation d'un établissement à destination des personnes âgées autonomes avec jardin collectif**, qui occupera la moitié nord du secteur. Le projet, d'une hauteur R+2 maximum, devra comprendre une trentaine de logements de type T1-T2-T3, et en proposant des locaux communs (salle de sport, salle télé, espaces de rencontre, ...). Les logements seront accompagnés de places de stationnement privées en sous-sol.
- **La relocalisation du parking existant** au sud du secteur. Cette relocalisation vise à faciliter les usages et notamment l'accès et la visibilité de ce parking, dont l'entrée se fera soit par la rue Louis Vernay, soit par le chemin des pilonnes. La sortie des véhicules sur le chemin des Pilonnes sera interdite.
- **La conservation de la bande de stationnement le long du chemin des Pilonnes** avec sa requalification afin d'assurer une homogénéité de traitement entre les deux espaces de stationnement.

- Le schéma de l'OAP (opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité) :

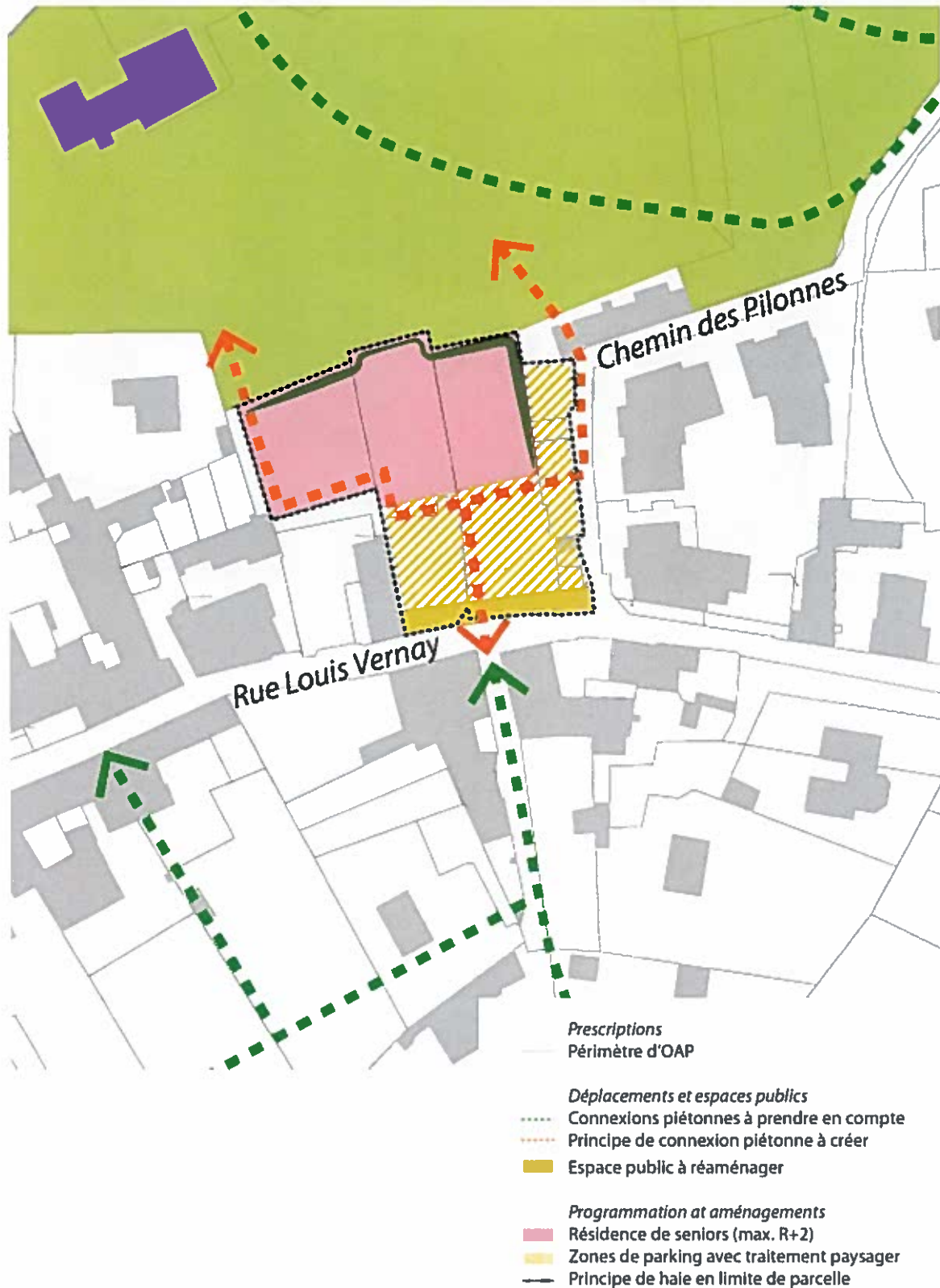
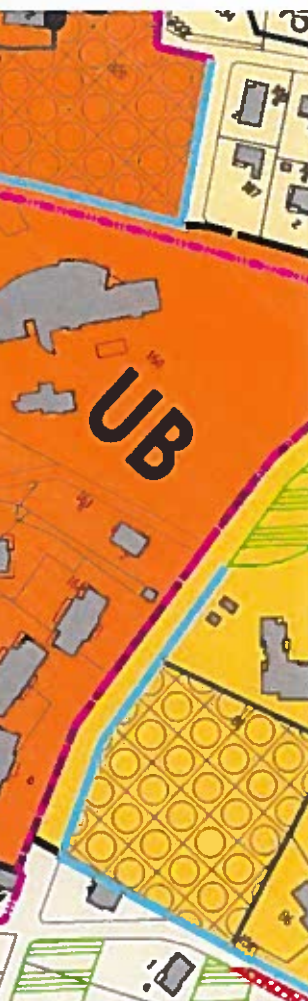


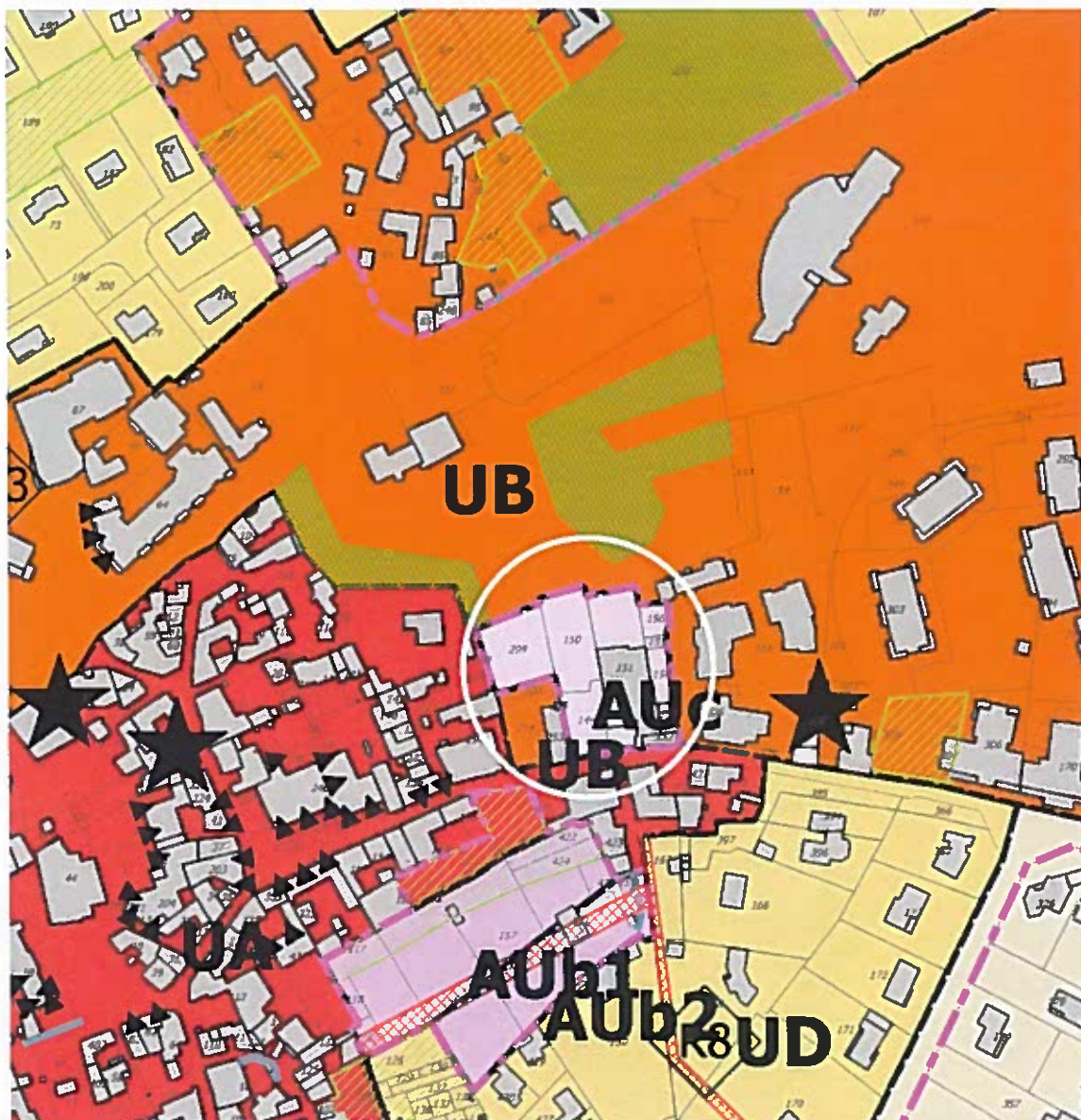
Illustration possible (non opposable) :



dans un premier temps
 zone AUC. Le nouveau
 section AL suivantes : 299,
 one UB.

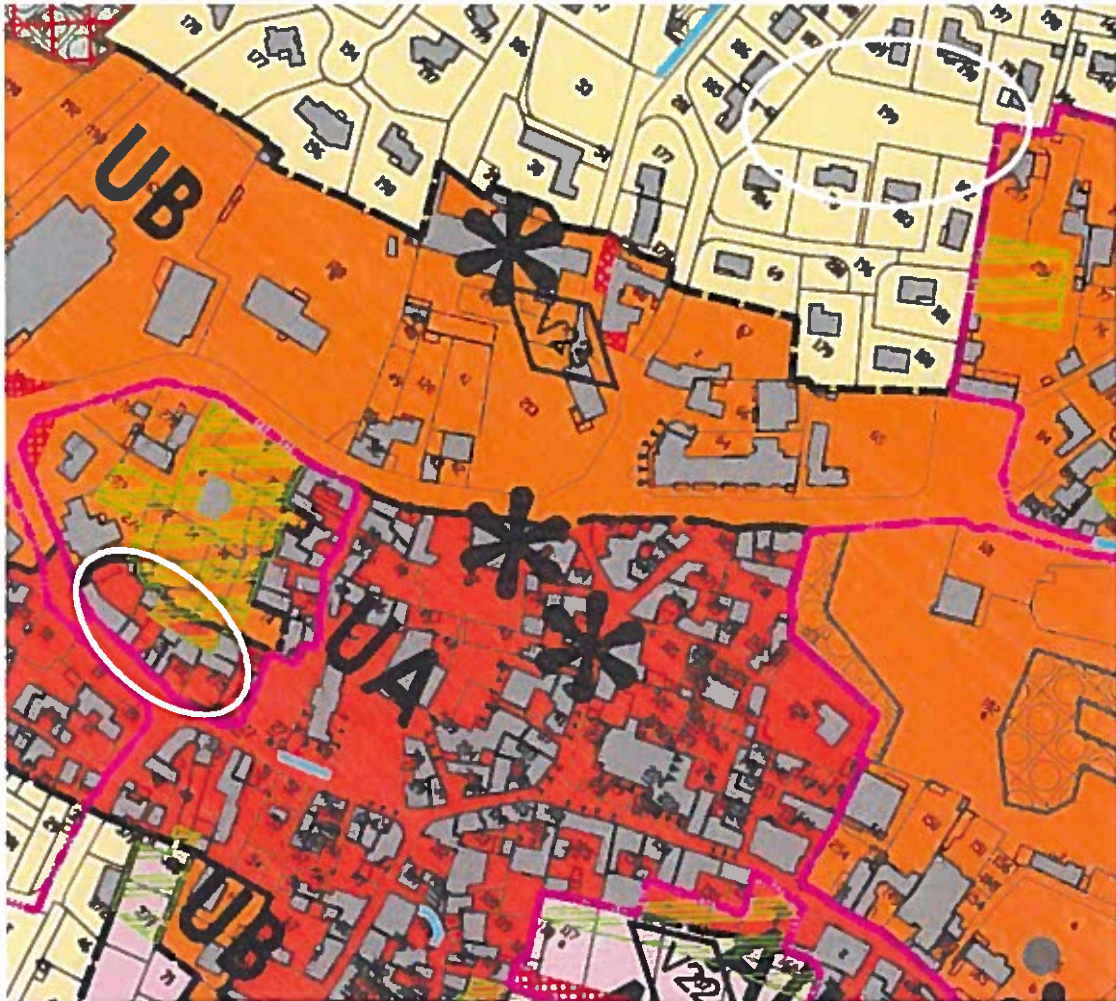


Plan de zonage modifié :

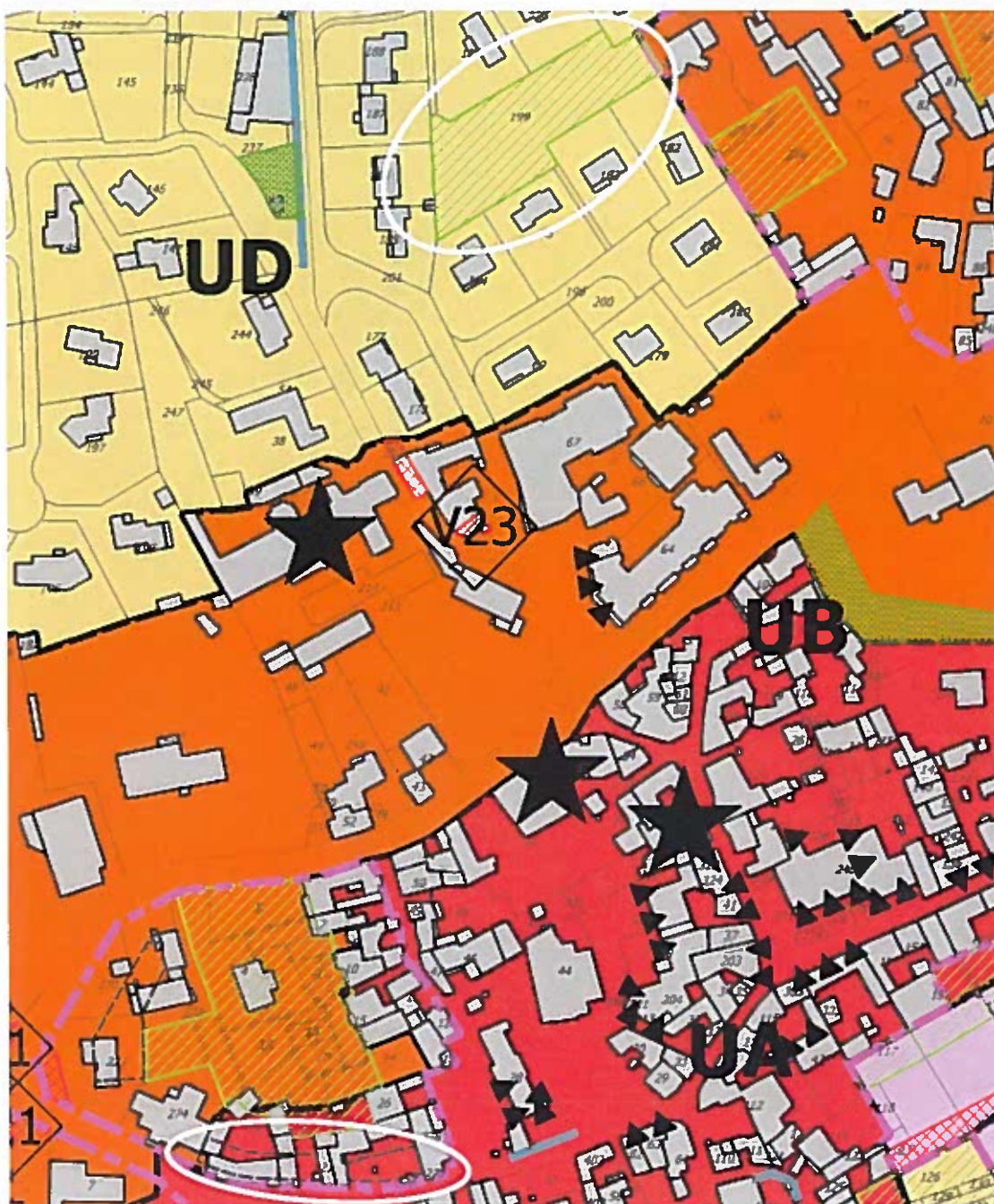


Par ailleurs, cette modification est l'occasion de réintégrer dans le plan de zonage des polygones d'implantation qui n'avaient pas été reportés dans le PLU de 2014 (inscrits dans l'OAP 2, localisés le long de la rue de Verdun) ainsi qu'un "espace vert à préserver", inscrit dans les OAP mais absent du plan (entre l'allée des Magnolias et l'allée des Noisetiers).

Plan de zonage actuel :



Plan de zonage modifié :



C. Les modifications du règlement littéral

Afin de mettre en cohérence le règlement avec les autres pièces du PLU (OAP et plan de zonage notamment), de clarifier la formulation de certaines règles et d'intégrer les évolutions législatives intervenues depuis l'approbation du PLU, le règlement littéral est modifié comme suit (seuls les articles modifiés ont été indiqués. Les éléments indiqués en bleu sont rajoutés, les éléments indiqués en rouge sont supprimés) :

Zone UA

Article UA 2

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions pour les bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m² :

a) L'aménagement* dans le volume existant des constructions pour un usage d'habitation, à condition que lors de la réalisation d'un programme ~~à partir de 2 logements~~ **au-delà de 2 logements (ou 2 lots)**, au moins 35% de la surface de plancher soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat.

b) L'extension* contiguë des constructions existantes pour un usage d'habitation, sous réserve que la surface de plancher* totale après travaux n'excède pas 200 m².

c) L'aménagement* et l'extension contiguë des constructions existantes pour un usage :

- de commerces dans la limite de 300 m² de surface de plancher* **par commerce**, surfaces de stockage comprises
- de bureau dans la limite de 150 m² de surface de plancher*
- artisanal dans la limite de 150m² de surface de plancher*, surfaces de stockage comprises

[...]

Article UA 14

Coefficient d'Occupation du Sol

~~Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.~~ **Non réglementé.**

Zone UB

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

[...]

b) Les constructions à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme ~~à partir de 2 logements~~ **au-delà de 2 logements (ou 2 lots)**, au moins 35% de la surface de plancher soit affecté à du logement locatif aidé par l'Etat.

[...]

Article UB 14

Coefficient d'Occupation du Sol

~~Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.~~ **Non réglementé.**

Zone UC

Article UC 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

[...]

b) Les constructions à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme ~~à partir de 2 logements~~ **au-delà de 2 logements (ou 2 lots)**, au moins 35% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat.

[...]

Article UC 14

Coefficient d'Occupation du Sol

~~Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,20.~~

~~Dans l'ensemble de la zone, en cas de division de terrain, il sera fait application de l'article L123-1-11 du code de l'urbanisme:~~

~~« Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. (...) »~~

Non réglementé.

Zone UD

Article UD 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

[...]

d) Les constructions à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme ~~à partir de 2 logements~~ **au-delà de 2 logements (ou 2 lots)**, au moins 35% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat.

e) Les constructions neuves et les travaux sur constructions existantes à usage:

- **de bureaux**, à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation, et dans la limite de 50 m² de surface de plancher* ;
- **de commerce** dans la limite de 80 m² de surface de plancher* **par commerce**, surfaces de stockage comprises ;
- **d'annexes** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement ;
- **de piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;

[...]

Article UD 14

Coefficient d'Occupation du Sol

~~Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20 dans les secteurs UD.~~

~~Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15 dans les secteurs UDa.~~

~~Dans l'ensemble de la zone, en cas de division de terrain, il sera fait application de l'article L123-1-11 du code de l'urbanisme :~~

~~« Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. (...) »~~

Non réglementé.

Zone UF

Article UF 14

Coefficient d'Occupation du Sol

~~Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.~~ **Non réglementé.**

Zone UI

Article UI 2

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

a) les constructions neuves et les travaux sur les constructions à usage :

- **d'habitation** si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économique*, dans la limite de 60m² de surface de plancher* et sous réserve de ne pas représenter plus de 25% de la surface de plancher * totale de la construction à usage d'activité économique* dans le secteur UIc,
- **de commerces** dans le secteur UIc dans la limite de 300 m² de surface de plancher* **par commerce**, y compris surface de stockage.

Zone UL

Article UL 1

Occupation et utilisations du sol Interdites

Sont interdits :

a) **les constructions neuves et travaux sur constructions à usage:**

- agricole,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôt*
- de bureau,
- d'habitation
- ~~de commerces à l'exception du secteur ULt~~
- hôtelier à l'exception du secteur ULt

Article UL 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

Sous réserve d'être situé dans le secteur ULt

- a) **L'extension* des constructions à usage de commerces** existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 100 m² de surface de plancher*
- b) **les commerces, si ils sont en lien avec l'activité touristique ou de loisir de la zone**
- c) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** à condition d'être liées à l'activité touristique ou de loisirs

Article UL 14

Coefficient d'Occupation du Sol

~~Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.~~ **Non réglementé.**

Zone AU

Caractéristiques de la zone

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Cette zone comprend :

[...]

- un secteur AUc, bénéficiant à sa périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, qui a vocation d'accueillir une résidence à destination des seniors. Son ouverture à l'urbanisation est admise à condition que l'aménagement du secteur se fasse par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

[...]

Article AU 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Sous réserve d'être situés dans le secteur AU et les secteurs AUb et AUc :

a) **Toutes les constructions neuves** qu'elle qu'en soit l'usage à l'exception de celles énumérées à l'article 2

[...]

Article AU 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

[...]

Sous réserve d'être situés dans le secteur AUa

a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que pour toute surface de plancher* créée supérieure à 250 m², au moins 35% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat,

b) **les commerces dans la limite de 150 m² de surface de plancher*** **par commerce**, surfaces de stockage comprises.

[...]

Sous réserve d'être situés dans le secteur AUc

a) Les constructions à usage d'hébergement dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation de la zone et à condition qu'au moins 35% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat ;

b) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *et public, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

[...]

Article AU 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres dans les secteurs AUa1, AUb1 et AUc
- 8 mètres dans les secteurs AUa2 et AUb2

[...]

Zone A

Article A 14

Coefficient d'Occupation du Sol

~~Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.~~ Non réglementé.

Zone N

Article N 14

Coefficient d'Occupation du Sol

~~Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.~~ Non réglementé.

Titre 7. Définitions

[...]

~~Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.):~~

~~Rapport entre la surface de plancher et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.~~

[...]

Emprise au sol :

~~Le coefficient d'emprise au sol est défini par l'article R420-1 du code de l'urbanisme.~~

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. **La surface des piscines de plein-air et des débords de toitures inférieurs à 40cm ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.**

