



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLU

Objet de la modification simplifiée n°1 :

- Modification du zonage de la parcelle cadastrée section AH n°233 ;
- Modification du règlement écrit concernant l'article 11 de l'ensemble des zones ;
- Modification du règlement écrit concernant l'article 11 de la zone Ue ;
- Modification du règlement écrit concernant l'article 4 des zones Ue, Ui et AUi ;
- Modification du règlement écrit concernant l'article 2 des zones Ui et AUi ;
- Modification du règlement écrit concernant l'article 7 de la zone Ue ;
- Suppression des termes SHOB et SHON dans l'ensemble du règlement ;
- Suppression des emplacements réservés n°6, 7 et 21 ;
- Modification des OAP n°1 à 11 et du règlement écrit concernant l'article 2 de la zone 1AU.



Commune de Lavilledieu - Vue aérienne -IGN.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



Sommaire

1 -Rappel du code de l'urbanisme	page 3
2 - Objet général de la modification simplifiée n°1	page 5
3 - Projet de modification	page 5
4- Les pièces du PLU modifiées	page 20

Contenu du dossier de modification

Le dossier de modification du PLU de Lavilledieu comprend :

- La présente notice explicative,
- Le règlement écrit mis à jour,
- Le plan de zonage modifié,
- Le dossier d'OAP modifié,
- Les annexes modifiées.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



1 - RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

Article L.153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Le projet de modification simplifiée souhaité par la municipalité consiste à :

- Modifier le zonage de la parcelle cadastrée section AH n°233 ;
- Modifier le règlement écrit concernant l'article 11 de l'ensemble des zones ;
- Modifier le règlement écrit concernant l'article 11 de la zone Ue ;
- Modifier le règlement écrit concernant l'article 4 des zones Ue, Ui et AUi ;
- Modifier le règlement écrit concernant l'article 2 des zones Ui et AUi ;
- Modifier le règlement écrit concernant l'article 7 de la zone Ue ;
- Supprimer les termes SHOB et SHON dans l'ensemble du règlement ;
- Supprimer les emplacements réservés n°6, 7 et 21 ;
- Modifier les OAP n°1 à 11 et le règlement écrit concernant l'article 2 de la zone 1AU.

Dans la mesure où ces modifications respectent les conditions de l'article L153-45 du code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée utilisée pour ce présent dossier est justifiée.

Cas mentionnés à l'article L. 153-41

- 1° Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

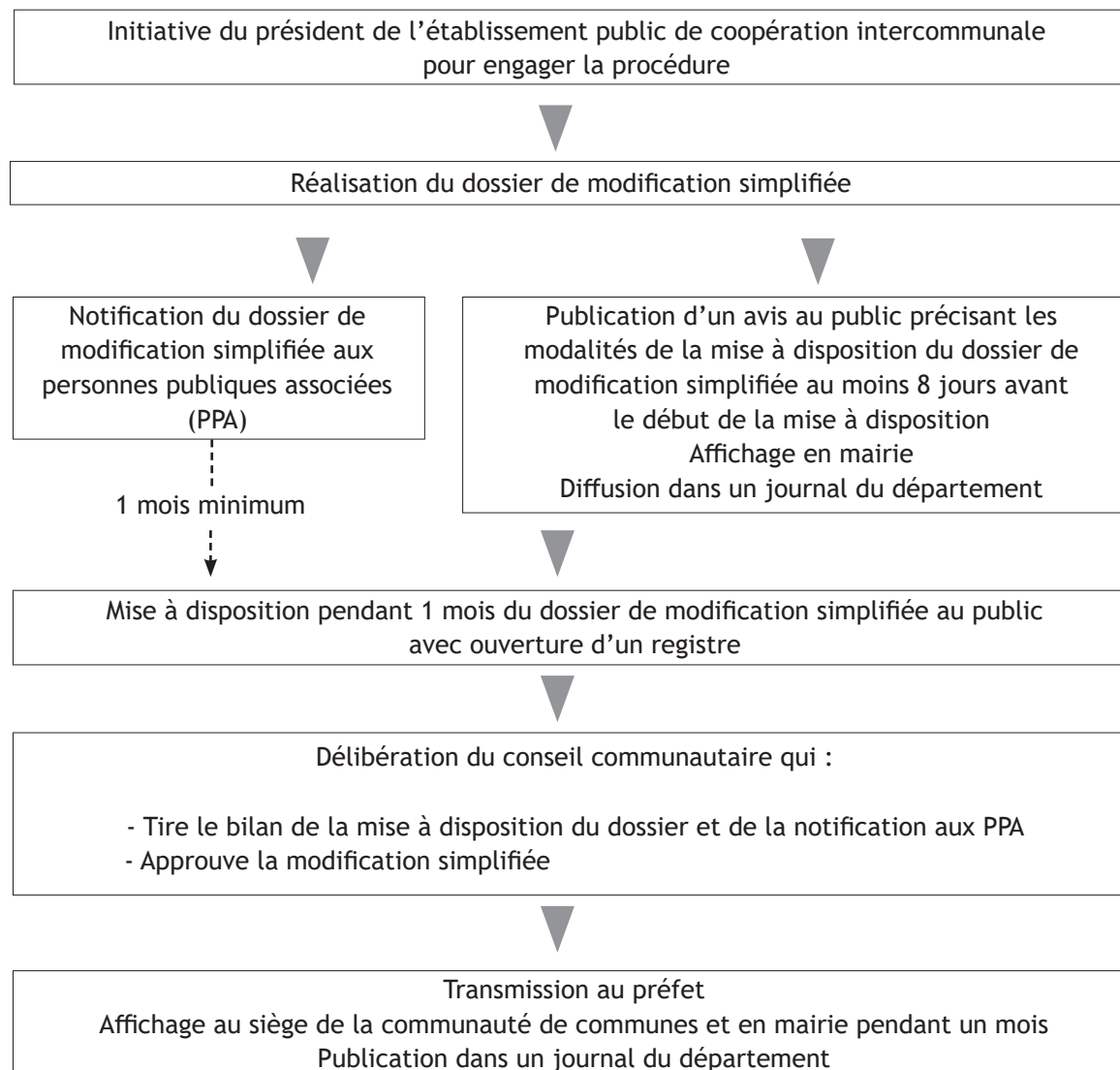
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



2 - OBJET GÉNÉRAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

En accord avec la communauté de communes du Bassin d'Aubenas, la commune de Lavilledieu a décidé de modifier, en utilisant la procédure de modification simplifiée, son plan local d'urbanisme afin de :

- Modifier le zonage de la parcelle cadastrée section AH n°233 ;
- Modifier le règlement écrit concernant l'article 11 de l'ensemble des zones ;
- Modifier le règlement écrit concernant l'article 11 de la zone Ue ;
- Modifier le règlement écrit concernant l'article 4 des zones Ue, Ui et AUi ;
- Modifier le règlement écrit concernant l'article 2 des zones Ui et AUi ;
- Modifier le règlement écrit concernant l'article 7 de la zone Ue ;
- Supprimer les termes SHOB et SHON dans l'ensemble du règlement ;
- Supprimer les emplacements réservés n°6, 7 et 21 ;
- Modifier les OAP n°1 à 11 et le règlement écrit concernant l'article 2 de la zone 1AU.

3 . PROJET DE MODIFICATION

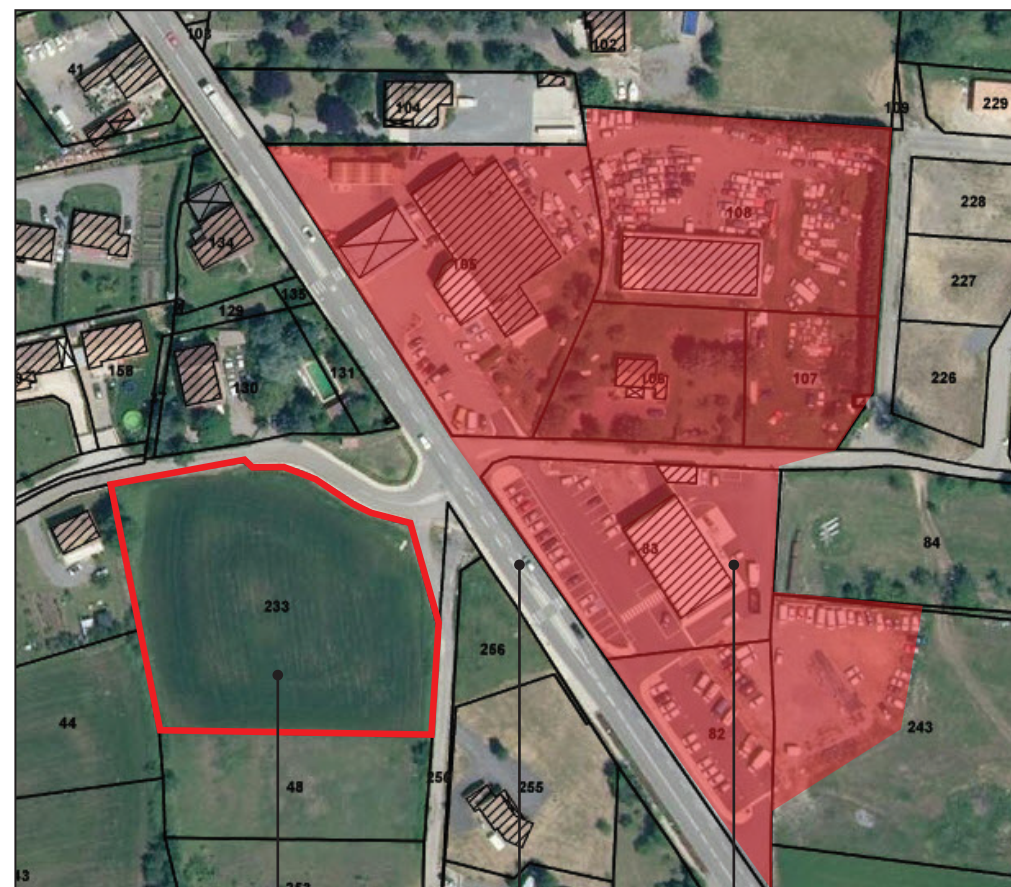
3.1 Modifier le zonage de la parcelle cadastrée section AH n°233

3.1.1 Contexte

La municipalité souhaite répondre au besoin en matière de foncier à vocation de services et d'activités sur son territoire. Elle souhaite cependant répondre à ce besoin sans impacter les espaces naturels et agricoles de la commune.

La parcelle AH n°233, actuellement classée en zone UB et non bâtie, est idéalement située pour recevoir des constructions à vocation de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat : elle se situe en effet dans le tissu urbain, dans la continuité du centre bourg (à environ 10 minutes à pieds) et en interface avec la zone UE

existante qui se situe de l'autre côté de la RN102.



Parcelle AH n°233

La RN 102, voie principale de la Lavilledieu

Zone d'activités existante



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -

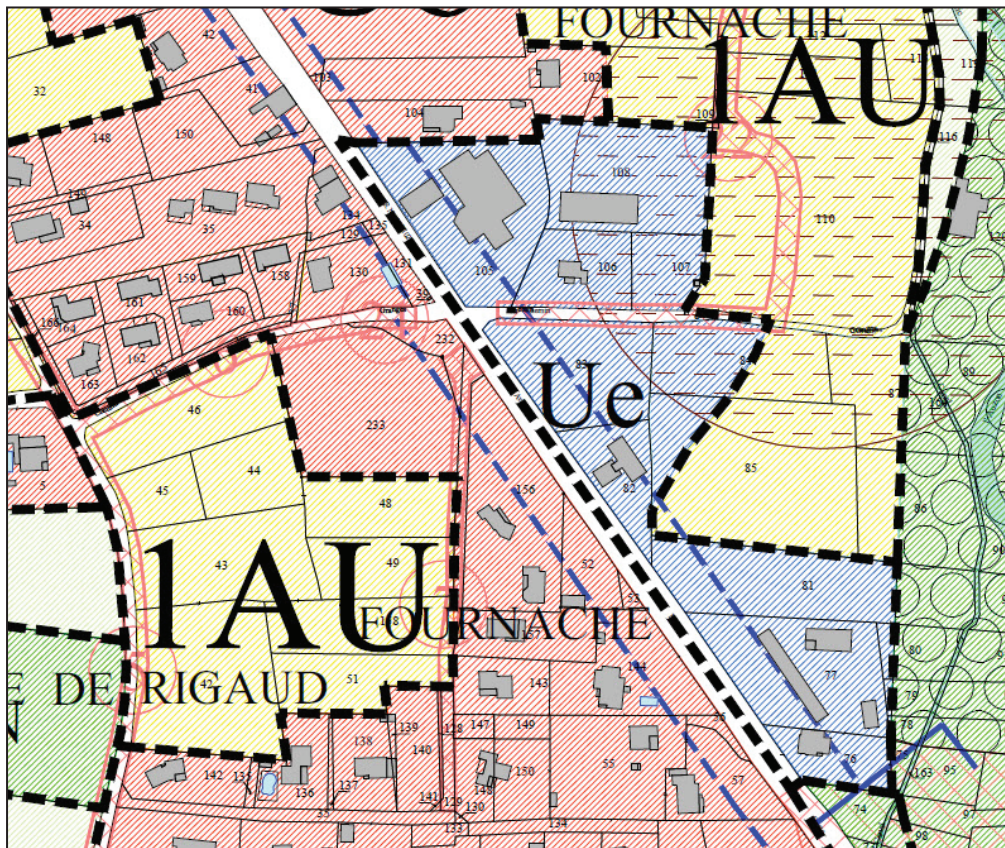


La municipalité souhaite donc modifier son plan de zonage pour passer la parcelle AH n°233 qui se situe actuellement en zone UB, en zone Ue.

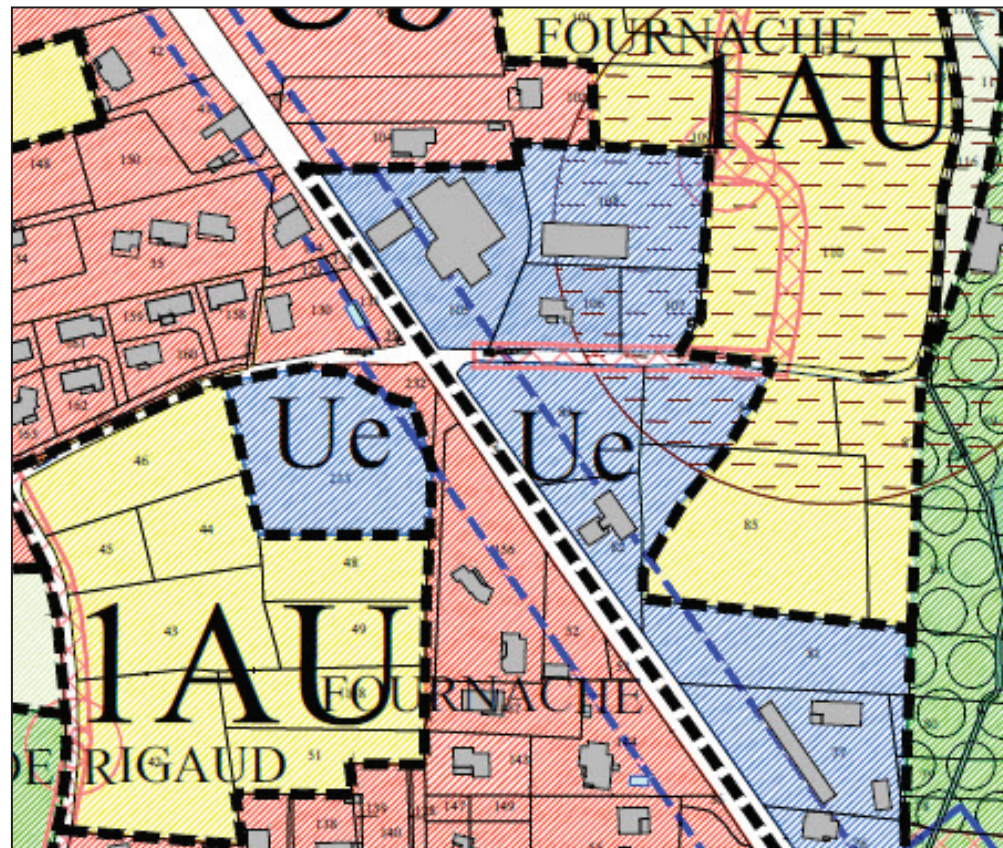
3.1.2 Modification

Afin de répondre aux besoins en matière de foncier à vocation de services et d'activités sur le territoire communal, le plan de zonage sera modifié comme tel :

Plans de zonage avant modification simplifiée n°4 :



Plans de zonage après modification simplifiée n°4 :



La parcelle AH 233 a été classée en zone Ue.
(Les emplacements réservés 6,7 et 21 ont été supprimés suite à la modification présentée en point 3.8 ci-après)

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



La modification du plan de zonage implique une modification des surfaces totales des secteurs Ub et Ue. Ainsi le tableau récapitulatif des surfaces totales situé dans la partie «Les incidences foncières et capacités d'urbanisation» du rapport de présentation sera modifié comme tel :

Tableau du rapport de présentation avant modification simplifiée n°4

Zone / secteur	Vocation dominante	Surface totale ha	Superficie disponible	Capacité d'accueil résid.
Ua, Ub, Uc	Habitat	130,7		70-80
Ue	artisanat	3		x
Ui	Industrie	77		x
AUb	Habitat	38,3		385
AUe	Artisanat	1,1		x
AUi	industrie	45,3		x
AUL	Loisirs, tourisme	1,8		x
AU	Urb. future	1,7		Long terme ou modif
A	Agricole	343,8		x
Aa	Agro pastoral	205,5		x
N, NI, Nm, Np, NRI, Ns	Naturelle, forestière, loisirs	513,3		
Nb	Secteurs bâtis	10,2		nov-13
Nc, NCE, Ncp, Ne	Carrières, enfouissement	61,3		
Voies, chemins	Voies, chemins	32		
Total		1465 ha		465-475*
Dont EBC	Bois, à boiser	16,5		

• Hors zones AU à plus long terme

Tableau du rapport de présentation après modification simplifiée n°4

Zone / secteur	Vocation dominante	Surface totale ha	Superficie disponible	Capacité d'accueil résid.
Ua, Ub, Uc	Habitat	130,2		70-80
Ue	artisanat	3,5		x
Ui	Industrie	77		x
AUb	Habitat	38,3		385
AUe	Artisanat	1,1		x
AUi	industrie	45,3		x
AUL	Loisirs, tourisme	1,8		x
AU	Urb. future	1,7		Long terme ou modif
A	Agricole	343,8		x
Aa	Agro pastoral	200,6		x
N, NI, Nm, Np, NRI, Ns	Naturelle, forestière, loisirs	513,3		
Nb	Secteurs bâtis	10,2		nov-13
Nc, NCE, Ncp, Ne	Carrières, enfouissement	66,2		
Voies, chemins	Voies, chemins	32		
Total		1465 ha		465-475*
Dont EBC	Bois, à boiser	16,5		

3.2 Modifier le règlement écrit concernant l'article 11 de l'ensemble des zones

3.2.1 Contexte

Sur l'ensemble des zones, l'article 11 concernant les clôtures ne donne pas de prescription particulière sur les matériaux destinés à être enduits. Or l'utilisation de ces matériaux nuit à la qualité paysagère lorsqu'ils ne sont pas enduits.

Ainsi la municipalité souhaite apporter des prescriptions sur l'emploi de matériaux destinés à être enduits afin d'assurer leur bonne intégration paysagère.

3.2.2 Modification

Afin de compléter les dispositions de l'article 11 sur les clôtures, le règlement sera modifié comme tel :

Partie du règlement de l'article 11 - Les clôtures - des zone U et AU avant modification simplifiée n°4 :

Les clôtures

Elles doivent s'harmoniser avec les constructions principales et s'intégrer dans l'ensemble urbain ou dans leur milieu naturel environnant.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les carrefours et dans les virages.

Afin de conserver un caractère ouvert, les clôtures sont constituées de haies vives éventuellement bordées d'un simple muret d'une hauteur maximale de 0,70 mètre sur voirie et 1,40 mètre sur limite séparative, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, assurant le passage de la végétation, le tout dans la limite de 2 m. de hauteur maximum.

Toutefois :

- Les parties murées pourront être interdites en cas d'atteinte aux paysages naturels.
- Inversement, elles pourront être autorisées ou des prescriptions pourront être formulées pour maintenir des murs ou murets traditionnels et assurer leur

continuité le long des voies ou pour se conformer aux clôtures environnantes.

- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité dûment justifiées tenant à la nature de l'occupation (gardiennage d'établissements, danger, nuisances environnementales, etc...) ou du site (pentes, talus, bruit, etc...).

Partie du règlement de l'article 11 - Les clôtures - des zone U et AU après modification simplifiée n°4 :

Les clôtures

Elles doivent s'harmoniser avec les constructions principales et s'intégrer dans l'ensemble urbain ou dans leur milieu naturel environnant.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les carrefours et dans les virages.

Afin de conserver un caractère ouvert, les clôtures sont constituées de haies vives éventuellement bordées d'un simple muret d'une hauteur maximale de 0,70 mètre sur voirie et 1,40 mètre sur limite séparative, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, assurant le passage de la végétation, le tout dans la limite de 2 m. de hauteur maximum.

Toutefois :

- Les parties murées pourront être interdites en cas d'atteinte aux paysages naturels.
- Inversement, elles pourront être autorisées ou des prescriptions pourront être formulées pour maintenir des murs ou murets traditionnels et assurer leur continuité le long des voies ou pour se conformer aux clôtures environnantes.
- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité dûment justifiées tenant à la nature de l'occupation (gardiennage d'établissements, danger, nuisances environnementales, etc...) ou du site (pentes, talus, bruit, etc...).

Lorsque les clôtures sont réalisées avec des matériaux destinés à être enduits (parpaings, ...), l'enduit sera appliqué au minimum sur la face des clôtures visible depuis l'espace public.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



Partie du règlement de l'article 11 - Les clôtures - de la zone Ui, avant modification simplifiée n°4 :

Les clôtures

Elles doivent s'harmoniser avec les constructions principales et s'intégrer dans l'ensemble urbain ou dans leur milieu naturel environnant.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les carrefours et dans les virages.

Afin de conserver un caractère ouvert, les clôtures sont constituées de haies vives éventuellement bordées d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, assurant le passage de la végétation, le tout dans la limite de 2 m. de hauteur maximum.

Toutefois :

- Des parties murées pourront être autorisées ou des prescriptions pourront être formulées pour se conformer aux clôtures environnantes.
- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité dûment justifiées tenant à la nature de l'occupation (gardiennage d'établissements, danger, nuisances environnementales, etc...) ou du site.

Partie du règlement de l'article 11 - Les clôtures - de la zone Ui, après modification simplifiée n°4 :

Les clôtures

Elles doivent s'harmoniser avec les constructions principales et s'intégrer dans l'ensemble urbain ou dans leur milieu naturel environnant.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les carrefours et dans les virages.

Afin de conserver un caractère ouvert, les clôtures sont constituées de haies vives

éventuellement bordées d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, assurant le passage de la végétation, le tout dans la limite de 2 m. de hauteur maximum.

Toutefois :

- Des parties murées pourront être autorisées ou des prescriptions pourront être formulées pour se conformer aux clôtures environnantes.
- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité dûment justifiées tenant à la nature de l'occupation (gardiennage d'établissements, danger, nuisances environnementales, etc...) ou du site.

Lorsque les clôtures sont réalisées avec des matériaux destinés à être enduits (parpaings, ...), l'enduit sera appliqué au minimum sur la face des clôtures visible depuis l'espace public.

Partie du règlement de l'article 11 - Les clôtures - des zone A et N avant modification simplifiée n°4 :

Les clôtures

Elles doivent s'intégrer dans leur milieu naturel environnant et s'harmoniser avec les constructions principales.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les carrefours et dans les virages.

Afin de conserver un caractère ouvert, les clôtures sont constituées de haies vives éventuellement bordées d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, assurant le passage de la végétation, le tout dans la limite de 2 m. de hauteur maximum.

Toutefois :

- Des parties murées pourront être autorisées ou des prescriptions pourront être formulées pour se conformer aux clôtures environnantes.
- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité dûment justifiées tenant à la nature de l'occupation (gardiennage d'établissements, danger, nuisances environnementales, etc...) ou du site.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



Partie du règlement de l'article 11 - Les clôtures - des zone A et N après modification simplifiée n°4 :

Les clôtures

Elles doivent s'intégrer dans leur milieu naturel environnant et s'harmoniser avec les constructions principales.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés, dans les carrefours et dans les virages.

Afin de conserver un caractère ouvert, les clôtures sont constituées de haies vives éventuellement bordées d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible, assurant le passage de la végétation, le tout dans la limite de 2 m. de hauteur maximum.

Toutefois :

- Des parties murées pourront être autorisées ou des prescriptions pourront être formulées pour se conformer aux clôtures environnantes.
- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité dûment justifiées tenant à la nature de l'occupation (gardiennage d'établissements, danger, nuisances environnementales, etc...) ou du site.

Lorsque les clôtures sont réalisées avec des matériaux destinés à être enduits (parpaings, ...), l'enduit sera appliqué au minimum sur la face des clôtures visible depuis l'espace public.

3.3 Modifier le règlement écrit concernant l'article 11 du secteur Ue de la zone U

3.3.1 Contexte

L'article 11 concernant la zone Ue indique que les toitures doivent avoir au minimum deux pans. Il est possible de déroger à cette disposition lorsque le projet présente un caractère architectural contemporain «et» innovant. Or l'addition de ces deux prescriptions apparaît à l'usage comme un frein au développement de projets de construction.

La municipalité souhaite ainsi dissocier ces deux caractères architecturaux pour permettre les constructions présentant un caractère architectural contemporain «ou» innovant.

3.3.2 Modification

Pour permettre à toute construction présentant un caractère architectural contemporain «ou» innovant de déroger à la règle indiquant que les toitures doivent avoir au minimum deux pans, le règlement de l'article 11 concernant la zone Ue sera modifié comme tel :

Partie du règlement de l'article 11 concernant la zone U, avant modification simplifiée n°4 :

En secteur Ue

(...)

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans, sauf en cas de contraintes spécifiques liées à la nature de l'activité, au volume du bâtiment ou pour tout projet présentant un caractère architectural contemporain et innovant.

Partie du règlement de l'article 11 concernant la zone U, avant modification simplifiée n°4 :

En secteur Ue

(...)

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans, sauf en cas de contraintes spécifiques liées à la nature de l'activité, au volume du bâtiment ou pour tout projet présentant un caractère architectural contemporain ou innovant.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



3.4 Modifier le règlement écrit concernant l'article 4 du secteur Ue de la zone U, du secteur AUi de la zone AU et de la zone Ui

3.4.1 Contexte

La municipalité souhaite renforcer les prescriptions sur la gestion des eaux pluviales du secteur Ue de la zone U, du secteur AUi de la zone AU et de la zone Ui puisque ces secteurs/zones, à vocation d'activités économiques, participent grandement à l'imperméabilisation des sols et de fait, à l'augmentation des problématiques de gestion des eaux de ruissellement.

3.4.2 Modification

Afin de renforcer les prescriptions sur la gestion des eaux de ruissellement, le règlement des zones U, UI et AU sera modifié comme tel :

Partie du règlement de l'article 4 - Eaux pluviales - de la zone U, avant modification simplifiée n°4 :

Eaux pluviales.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

A défaut, les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, pour toute habitation individuelle implantée sur un terrain de plus de 800 m², il sera demandé la réalisation d'une réserve d'eaux pluviales de 9 m³ minimum, permettant un écoulement différé d'au moins 50% de cette capacité. Celle ci sera enterrée ou paysagée.

Partie du règlement de l'article 4 - Eaux pluviales - de la zone U, après modification simplifiée n°4 :

Eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas vers les voies et emprises publiques ou le réseau d'eaux usées.

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, pour toute habitation individuelle implantée sur un terrain de plus de 800 m², il sera demandé la réalisation d'une réserve d'eaux pluviales de 9 m³ minimum, permettant un écoulement différé d'au moins 50% de cette capacité. Celle ci sera enterrée ou paysagée.

En secteur Ue, le constructeur devra réaliser des dispositifs appropriés et proportionnés (bassins de retenue, noues, chaussées drainantes...) de collecte et de stockage des eaux pluviales afin de réduire les apports pluviaux et limiter les débits évacués avant rejet dans le réseau public ou, à défaut, vers un exutoire naturel.

Partie du règlement de l'article 4 - Eaux pluviales - de la zone Ui, avant modification simplifiée n°4 :

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

A défaut, les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Si besoin, un pré traitement des eaux de ruissellement issues des plateformes industrielles ou de stockage doit être effectué avant tout rejet dans le milieu naturel ou le réseau collecteur.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



Partie du règlement de l'article 4 - Eaux pluviales - de la zone Ui, après modification simplifiée n°4 :

Eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas vers les voies et emprises publiques ou le réseau d'eaux usées.

Le constructeur devra réaliser des dispositifs appropriés et proportionnés (bassins de retenue, noues, chaussées drainantes...) de collecte et de stockage des eaux pluviales afin de réduire les apports pluviaux et limiter les débits évacués avant rejet dans le réseau public ou, à défaut, vers un exutoire naturel.

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Si besoin, un pré traitement des eaux de ruissellement issues des plateformes industrielles ou de stockage doit être effectué avant tout rejet dans le milieu naturel ou le réseau collecteur.

Partie du règlement de l'article 4 - Eaux pluviales - de la zone AU_i, avant modification simplifiée n°4 :

Eaux pluviales.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

A défaut, les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, pour toute habitation individuelle nouvelle implantée sur un terrain de plus de 800 m², il sera demandé la réalisation d'une réserve d'eaux pluviales de 9 m³ minimum, permettant un écoulement différé d'au moins 50% de cette capacité. Celle ci sera enterrée ou paysagée.

Si besoin en secteur AU_i, un pré traitement des eaux de ruissellement issues des plateformes industrielles ou de stockage doit être effectué avant tout rejet dans le milieu naturel ou le réseau collecteur.

Partie du règlement de l'article 4 - Eaux pluviales - de la zone AU_i, après modification simplifiée n°4 :

Eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas vers les voies et emprises publiques ou le réseau d'eaux usées.

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, à la retenue temporaire ou à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, pour toute habitation individuelle nouvelle implantée sur un terrain de plus de 800 m², il sera demandé la réalisation d'une réserve d'eaux pluviales de 9 m³ minimum, permettant un écoulement différé d'au moins 50% de cette capacité. Celle ci sera enterrée ou paysagée.

En secteur AU_i, le constructeur devra réaliser des dispositifs appropriés et proportionnés (bassins de retenue, noues, chaussées drainantes...) de collecte et de stockage des eaux pluviales afin de réduire les apports pluviaux et limiter les débits évacués avant rejet dans le réseau public ou, à défaut, vers un exutoire naturel.

Si besoin en secteur AU_i, un pré traitement des eaux de ruissellement issues des plateformes industrielles ou de stockage doit être effectué avant tout rejet dans le milieu naturel ou le réseau collecteur.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



3.5 Modifier le règlement écrit concernant l'article 2 du secteur AUi en zone AU et de la zone UI

3.5.1 Contexte

Le secteur AUi et la zone UI sont à vocation d'activités économiques. La souplesse du règlement concernant les constructions à vocation d'habitation amène aujourd'hui des problématiques de voisinage entre habitat et activité économiques.

Ainsi, si la municipalité veut toujours permettre les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'activité, elle souhaite néanmoins restreindre les conditions autorisant ces constructions.

3.5.2 Modification

Afin d'encadrer de manière plus stricte les conditions permettant les constructions à usage d'habitation, le règlement des zones Ui et AU sera modifié comme tel :

Partie du règlement de l'article 2 de la zone Ui, avant modification simplifiée n°4 :

Sont admis sous conditions :

(...)

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou à la direction de l'établissement admis dans la zone, intégrée au volume du bâtiment de l'établissement, que sa surface au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités et dans la limite de 200m2 de SHON* maximum.
- L'extension, l'aménagement et la reconstruction des habitations existantes dans la limite de 200 m2 de SHON* ou du volume existant
- Les annexes* à l'habitation existante, à raison d'une annexe* par unité foncière et dans la limite de 30 m2 de surface,

(...)

Partie du règlement de l'article 2 de la zone Ui, après modification simplifiée n°4 :

Sont admis sous conditions :

(...)

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage **des entreprises et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.**

La surface de plancher maximale destinée à l'habitation est de 200 m² sans représenter plus de 10 % de la surface de plancher affectée à l'activité.

- L'extension, l'aménagement et la reconstruction des habitations existantes dans la limite de 200 m2 de SHON* ou du volume existant
- Les annexes* à l'habitation existante, à raison d'une annexe* par unité foncière et dans la limite de 30 m2 de surface,

(...)

Partie du règlement de l'article 2 de la zone AU, avant modification simplifiée n°4 :

De plus dans le secteur AUi, après réalisation des équipements internes à la zone :

- Toutes constructions ou opérations compatibles avec l'industrie, l'entreposage, et l'artisanat qui constituent la fonction principale de ces secteurs
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires aux activités admises dans la zone, intégrée au volume du bâti à vocation d'activité et dans la limite de 200m2 de SHON*

Partie du règlement de l'article 2 de la zone AUi, après modification simplifiée n°4 :

De plus dans le secteur AUi, après réalisation des équipements internes à la zone :

- Toutes constructions ou opérations compatibles avec l'industrie, l'entreposage, et l'artisanat qui constituent la fonction principale de ces secteurs
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage **des entreprises et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.**

La surface de plancher maximale destinée à l'habitation est de 200 m² sans représenter plus de 10 % de la surface de plancher affectée à l'activité.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



3.6 Modifier le règlement écrit concernant l'article 7 du secteur Ue en zone U

3.6.1 Contexte

En secteur Ue, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne doit pas être à une distance inférieure à 5 mètres. La municipalité souhaite réduire cette distance minimum à 3 mètres afin d'optimiser et de densifier ces espaces à vocation d'activités.

3.6.2 Modification

Afin d'optimiser et de densifier les secteur Ue , le règlement de la zone U sera modifié comme tel :

Partie du règlement de l'article 7 de la zone U, avant modification simplifiée n°4 :

En secteur Ue :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieure à 5 mètres.

Partie du règlement de l'article 7 de la zone U, après modification simplifiée n°4 :

En secteur Ue :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieure à 3 mètres.

3.7 Supprimer les termes SHOB et SHON dans l'ensemble du règlement

3.7.1 Contexte

L'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1^{er} mars 2012, a remplacé les termes de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) par le terme de surface de plancher.

Ainsi la municipalité souhaite mettre à jour son règlement et remplacer l'ensemble des termes SHON et SHOB par le terme de surface de plancher.

3.7.2 Modification

Afin de remplacer les termes SHON et SHOB par le terme surface de plancher, le règlement sera modifié comme tel :

Dans l'ensemble du règlement :

Les termes SHON et SHOB seront remplacés par le terme surface de plancher.

Partie de l'article 6 du chapitre 2 - définitions et terminologie utilisées - du règlement , avant modification simplifiée n°4 :

Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.)

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.)

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;

d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;

e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

f) d'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R.111-18-2, R.111-18-6, ou aux articles R.111-18-8 et R.111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Partie de l'article 6 du chapitre 2 - définitions et terminologie utilisées - du règlement , après modification simplifiée n° 4 :

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Peuvent être déduites de la surface de plancher :

- Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Les vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs,
- Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres,
- Les surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, plancher ne supportant pas un tel usage).

3.8 Supprimer les emplacements réservés n°6, 7 et 21

3.8.1 Contexte

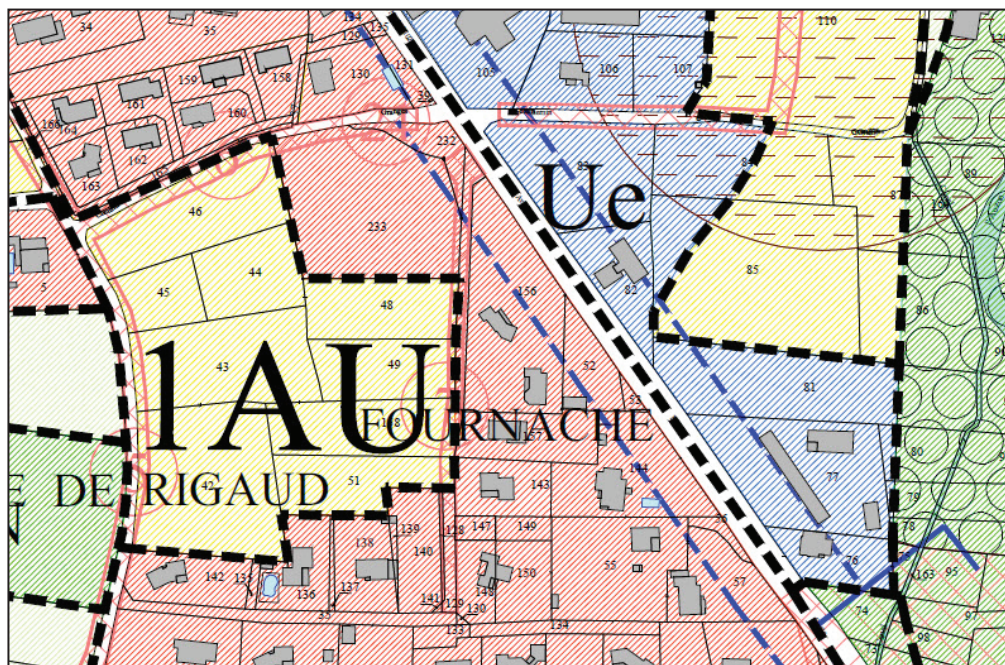
L'emplacement réservé n°6 correspond à l'élargissement du chemin des Granges.
L'emplacement réservé n°7 correspond à la création d'une nouvelle voie.
L'emplacement réservé n°21 correspond à l'aménagement d'un carrefour sur la RN 102.

Les projets correspondant à ces trois emplacements réservés ayant été réalisés, la municipalité souhaite supprimer ces emplacements réservés.

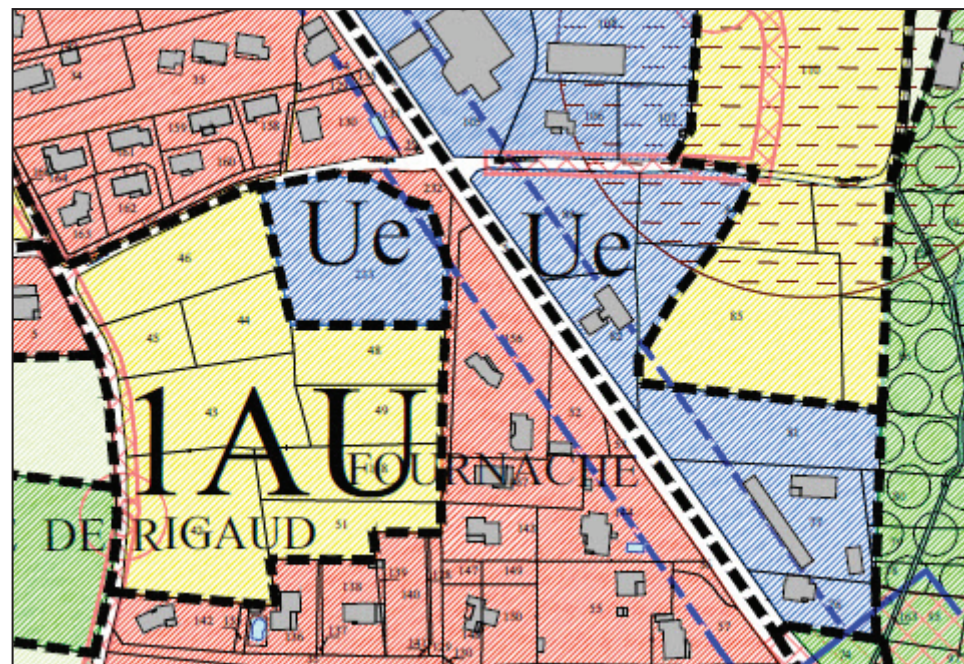
3.8.2 Modification

Afin de supprimer les emplacements réservés n°6,7 et 21, le plan de zonage, les annexes et le règlement seront mis à jour comme tels :

Plans de zonage avant modification simplifiée n°4 :



Plans de zonage après modification simplifiée n°4 :



Les emplacements réservés 6,7 et 21 ont été supprimés.
(La parcelle AH 233 a été classée en zone Ue suite à la modification présentée en point 3.1)

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



Tableaux des emplacements réservés en annexes avant modification simplifiée n°4 :

Tableaux des emplacements réservés en annexes après modification simplifiée n°4 :

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVEES

N°	Bénéficiaire	Destination
1	commune	Nouvelle station d'épuration
2	commune	Bassin de rétention et infiltration d'eaux pluviales
3	commune	Elargissement rue Louis Lauriol
4	commune	Création voie nouvelle
5	commune	Elargissement Chemin des Fournaches
6	commune	Elargissement Chemin des Granges
7	commune	Voie nouvelle
8	commune	Elargissement Chemin de Mapias
9	commune	Voie nouvelle dont le gabarit sera compris entre 7 et 10 mètres
10	commune	Espace destiné à la gestion de la problématique des eaux pluviales
11	commune	Elargissement rue Etienne Eyraud
12	commune	Voie nouvelle
14	commune	Voie nouvelle
15	commune	Élargissement
16	commune	Elargissement
17	commune	Voie nouvelle
18	commune	Voie nouvelle et intersections RD
19	commune	Voie nouvelle
21	commune	Carrefour sur RN
22	commune	Voie nouvelle
23	État	Elargissement RN et carrefour giratoire
25	commune	Chemin et exutoire eaux pluviales

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVEES

N°	Bénéficiaire	Destination
1	commune	Nouvelle station d'épuration
2	commune	Bassin de rétention et infiltration d'eaux pluviales
3	commune	Elargissement rue Louis Lauriol
4	commune	Création voie nouvelle
5	commune	Elargissement Chemin des Fournaches
8	commune	Elargissement Chemin de Mapias
9	commune	Voie nouvelle dont le gabarit sera compris entre 7 et 10 mètres
10	commune	Espace destiné à la gestion de la problématique des eaux pluviales
11	commune	Elargissement rue Etienne Eyraud
12	commune	Voie nouvelle
14	commune	Voie nouvelle
15	commune	Élargissement
16	commune	Elargissement
17	commune	Voie nouvelle
18	commune	Voie nouvelle et intersections RD
19	commune	Voie nouvelle
22	commune	Voie nouvelle
23	État	Elargissement RN et carrefour giratoire
25	commune	Chemin et exutoire eaux pluviales



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



Partie du règlement de l'article 2 de la zone 1AU, avant modification simplifiée n°4 :

Les conditions d'équipement des zones 1AU sont :

- Réalisation des réseaux publics d'adduction d'eau potable, de distribution électrique et d'assainissement collectif.
- Élargissement et création des voiries conformément aux emplacements réservés n°8, 9, 14, 7 et 22.
- Pour la zone 1AUb : Réalisation des travaux relatifs à la gestion des eaux pluviales conformément à l'emplacement réservé n°10.

Partie du règlement de l'article 2 de la zone 1AU, après modification simplifiée n°4 :

Les conditions d'équipement des zones 1AU sont :

- Réalisation des réseaux publics d'adduction d'eau potable, de distribution électrique et d'assainissement collectif.
- Élargissement et création des voiries conformément aux emplacements réservés n°8, 9, 14, ~~7~~ et 22.
- Pour la zone 1AUb : Réalisation des travaux relatifs à la gestion des eaux pluviales conformément à l'emplacement réservé n°10.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



3.9 Modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 1 à 11 et le règlement écrit concernant l'article 2 de la zone 1AU.

3.9.1 Contexte

Les OAP du PLU de Lavilledieu définissent des principes d'aménagement qui peuvent amener la création d'équipements publics. Cependant le cadre dans lequel ces équipements devront être réalisés n'est pas défini et pourrait être sujet à interprétation, dont l'obligation pour la municipalité de réaliser des travaux et investissements.

Afin d'éviter toute contrainte supposée d'obligation de travaux et d'investissements à la municipalité et de rendre plus compréhensible les règles de réalisation des équipements publics, la municipalité souhaite apporter des précisions générales qui s'appliqueront à l'ensemble des OAP.

Afin d'assurer une cohérence entre les principes des OAP et le règlement écrit, la municipalité souhaite également que les précisions concernant la réalisation des équipements publics soient retranscrites dans le règlement.

3.9.2 Modification

Afin d'apporter des précisions quant à la réalisation des équipements dans les secteurs d'OAP, le dossier d'OAP et l'article 2 de la zone 1 AU seront modifiés comme tels :

Partie «Introduction» du dossier d'OAP, avant modification simplifiée n°4 :

Introduction

Des orientations d'aménagement¹ relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ont été formulées.

Elles concernent le secteur de :

- Le Village et sa traversée par la RN
- Plagnes-Cayrous, zone à urbaniser
- Plagnes-Les Routes, zone à urbaniser
- Fournache
- Zone d'activités du plateau des gras 1 RN

Ces orientations, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Partie «Introduction» du dossier d'OAP, après modification simplifiée n°4 :

Introduction

Des orientations d'aménagement¹ relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ont été formulées.

Elles concernent le secteur de :

- Le Village et sa traversée par la RN
- Plagnes-Cayrous, zone à urbaniser
- Plagnes-Les Routes, zone à urbaniser
- Fournache
- Zone d'activités du plateau des gras 1 RN

Ces orientations, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Pour l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation présentées ci-après, la réalisation des équipements prévus s'entend lorsque la collectivité est propriétaire du foncier et a envisagé une programmation des travaux.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



Partie du règlement de l'article 2 de la zone 1AU, avant modification simplifiée n°4 :

Les conditions d'équipement des zones 1AU sont :

- Réalisation des réseaux publics d'adduction d'eau potable, de distribution électrique et d'assainissement collectif.
- Élargissement et création des voiries conformément aux emplacements réservés n°8, 9, 14, 7 et 22.
- Pour la zone 1AUb : Réalisation des travaux relatifs à la gestion des eaux pluviales conformément à l'emplacement réservé n°10.

Partie du règlement de l'article 2 de la zone 1AU, après modification simplifiée n°4 :

Les conditions d'équipement des zones 1AU sont :

- Réalisation des réseaux publics d'adduction d'eau potable, de distribution électrique et d'assainissement collectif.
- Élargissement et création des voiries conformément aux emplacements réservés n°8, 9, 14 et 22.
- Pour la zone 1AUb : Réalisation des travaux relatifs à la gestion des eaux pluviales conformément à l'emplacement réservé n°10.

La réalisation des équipements prévus s'entend lorsque la collectivité est propriétaire du foncier et a envisagé une programmation des travaux.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - JUIN 2019 - COMMUNE DE LAVILLEDIEU -



4 . LES PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation est modifié.

Le présent document sera inséré dans le rapport de présentation du PLU afin d'explicitier les modifications apportées.

Voir le tableau des surfaces modifiées en annexes.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Les orientations générales du PADD ne sont pas modifiées.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Les OAP sont modifiées.

Voir les OAP modifiées en annexe.

Les plan de zonage :

Le plan de zonage est modifié.

Voir le plan de zonage modifiés en annexe.

Le règlement :

Le règlement est modifié.

Voir le règlement modifié en annexe.

Les annexes :

Les annexes sont modifiées.

Voir le tableau des emplacements réservés modifiés en annexe.