

Plan Local d'Urbanisme



Modane
Département de la Savoie

Modification n°5 du PLU



I. NOTICE

Projet mis à l'enquête publique
Octobre 2019



Le présent document a pour objet de :

- Compléter le Rapport de Présentation du PLU en vigueur de Modane et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa Modification n°5 (article R151.5 du Code de l'Urbanisme),
- Constituer une note de présentation dans le cadre de l'enquête publique (article R123.8 du Code de l'Environnement).

Maître d'ouvrage

Monsieur le Maire, Commune de Modane
Place de l'Hôtel de ville
73500 Modane
04 79 05 04 01

SOMMAIRE

I. NOTE DE PRESENTATION	4
1.1. OBJET DE LA MODIFICATION	4
1.2. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE	5
a. Des évolutions du PLU sans incidence sur le PADD.....	5
b. Des évolutions du PLU qui rentrent dans le champ de la modification	6
c. Evaluation environnementale.....	7
d. Des évolutions du PLU compatibles avec la Loi Montagne.....	7
2. EXPOSE DES MOTIFS ET DES MODIFICATIONS.....	9
2.1. TERRES BLANCHES : CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE.....	9
a. La justification de l'erreur matérielle	9
b. Le périmètre de la zone AUe modifié	10
2.2. TERRES BLANCHES : RENDRE OPERATIONNELLE LE PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES.....	11
a. Le projet d'extension de la Zone d'Activités.....	11
b. La création et la zone AUetb et les évolutions réglementaires	13
c. Les évolutions de l'OAP n°2.1 des Terres Blanches	17
2.3. QUARTIER DE LA PAIX : PERMETTRE LA REQUALIFICATION DE CET ILOT CENTRAL DE LA COMMUNE.....	19
a. Le projet de requalification du quartier de la Paix.....	19
b. Les évolutions de l'OAP n°3.1 Réhabilitation du secteur de la Place du Moulin.....	19
2.4. LES EVOLUTIONS APORTEES AU REGLEMENT.....	21
a. Mises à jour et corrections mineures.....	21
b. Uniformisation des règles concernant les abris de jardins et les abris bois.	26
5. BILAN DES MODIFICATIONS DU PLU	30
5.1. BILAN DES PIECES DU PLU MODIFIEES	30
5.2. EVOLUTION DU TABLEAU DES SURFACES	31
a. Tableau des surfaces du PLU en vigueur	31
b. Tableau des surfaces du PLU modifié	32
6. ANNEXES.....	33

I. Note de présentation

I.1. Objet de la modification



Vue générale de la Commune

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Modane a été approuvé par délibération du 28 juin 2006.

Il a été modifié à 5 reprises :

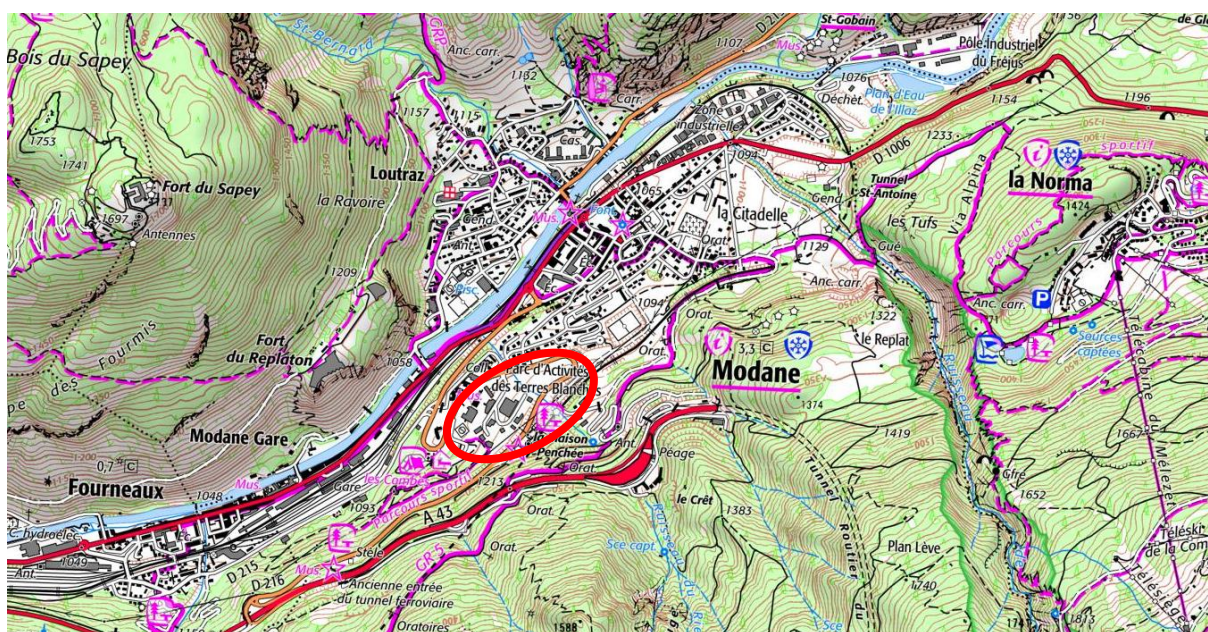
- Modification n°1 approuvée le 27 février 2008,
- Révision simplifiée n°1 approuvée le 27 février 2008,
- Modification n°2 approuvée le 26 mai 2010,
- Modification n°3 approuvée le 23 février 2011,
- Modification n°4 approuvée le 29 juillet 2015.

La commune souhaite procéder à une modification du Plan Local d'Urbanisme pour :

- Mettre en compatibilité le PLU avec le projet d'extension de la zone d'activités des Terres Blanches,
- Ajuster l'OAP du quartier de la Paix pour permettre sa requalification,
- Mettre à jour le règlement écrit du PLU au regard des évolutions réglementaires et uniformiser certaines règles.



Zone d'activités des Terres Blanches

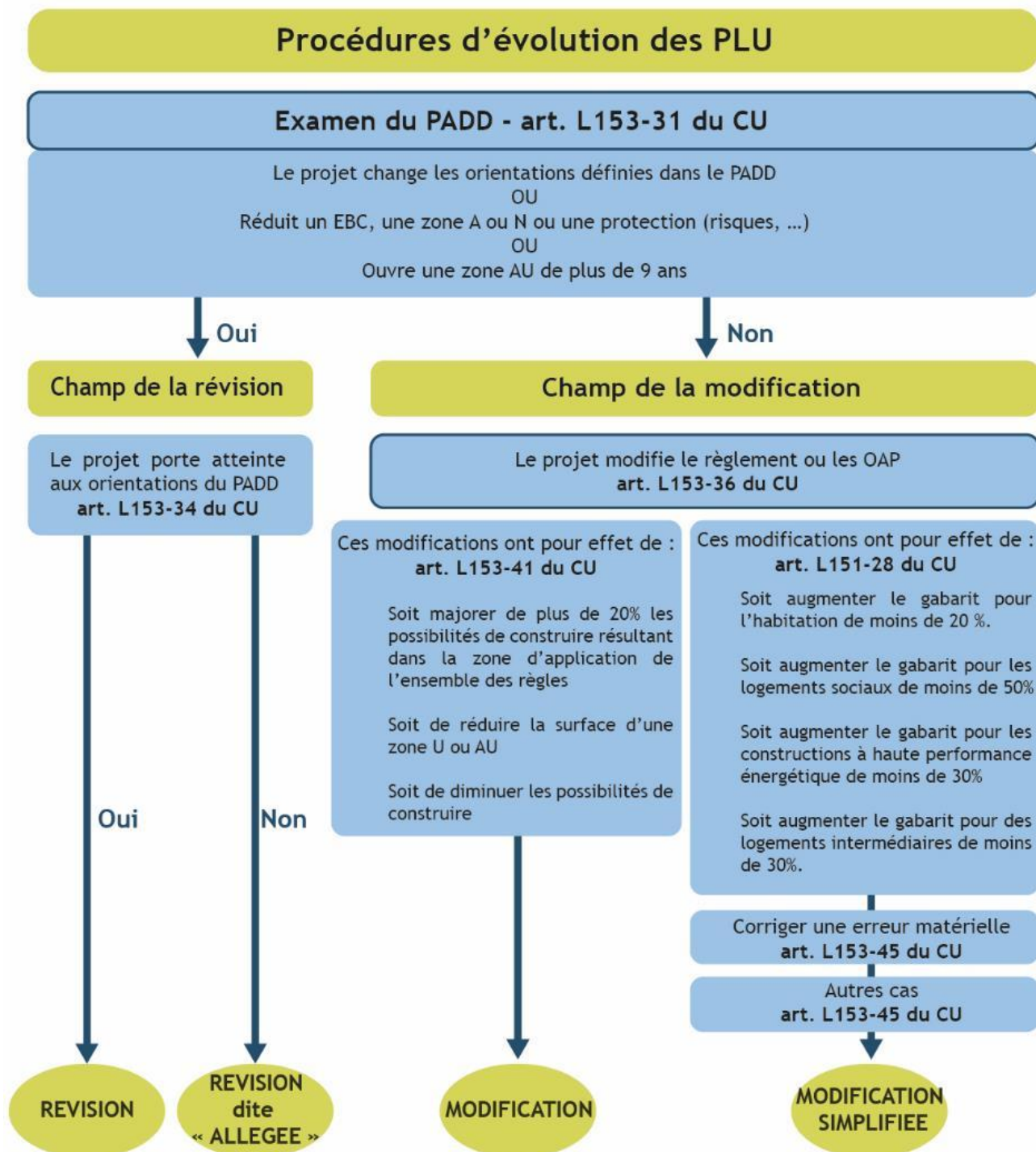


Localisation de la zone d'activités des Terres Blanches

1.2. Justification de la procédure

Les ajustements nécessaires conduisent à des modifications du règlement et des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Le schéma ci-après, synthétise les différentes procédures de Révision ou de Modification des PLU, pouvant être prescrites, en fonction de la nature et des évolutions souhaitées par la commune.



a. Des évolutions du PLU sans incidence sur le PADD

Les modifications et les évolutions du PLU qui doivent être opérées demeurent de faible ampleur et n'ont aucune incidence sur les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est en vigueur à ce jour.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006, les grands objectifs suivants avaient été mis en avant pour guider les évolutions futures du territoire :

- **Maintenir le lien social,**
- **Développer l'activité économique,**
- **Apporter une qualité urbaine,**
- **Maitriser les procédures et anticiper l'évolution pour la station touristique.**

La modification du PLU va permettre l'extension de la zone d'activités des Terres Blanches en prévoyant la réalisation d'une dizaine de lots tout en veillant à la qualité urbaine de ce secteur situé en entrée de ville de Modane. Cela va totalement dans le sens du PADD qui affirme la volonté de développer l'activité économique tout en promouvant des aménagements qualitatifs de ces espaces économiques puisque Modane constitue la porte d'entrée de la Haute Maurienne.

Une étude préalable pour la requalification urbaine du centre ancien autour du quartier de la Paix a été réalisée. A la suite de cette étude, des ajustements de l'OAP sont nécessaires afin de rendre cette requalification opérationnelle. Ce projet permet de traduire concrètement l'objectif du PADD visant à « *Apporter une qualité Urbaine* » en « *Poursuivant les efforts de réhabilitation* ».

Les autres modifications sont des ajustements mineurs du règlement nécessaires pour faciliter son application et prendre en compte les évolutions réglementaires et législatives intervenues depuis l'approbation du PLU en 2006.

b. Des évolutions du PLU qui rentrent dans le champ de la modification

En application de l'article L153.31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision du PLU n'est pas requise :

- L'économie générale du PADD n'est pas remise en cause,
- Les modifications engagées ne conduisent pas à la réduction des zones A ou N en dehors de la correction d'une erreur matérielle, permis par l'article L153.45),
- Les modifications de zonage ne concernent pas la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 9 ans.

En application des articles L153.41 et L153.45 du Code de l'urbanisme (ci-après) la procédure de Modification doit être engagée car la modification de l'OAP des Terres Blanches va conduire à diminuer les possibilités de construire puisque les constructions destinées à l'habitations seront désormais limitées à 40m² de surface de plancher contre 200m² auparavant.

Article L153.41 du Code de l'urbanisme :

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131.9 du présent code. ».

Article L153.45 du Code de l'urbanisme :

« 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. ».

c. Evaluation environnementale

A la suite de l'annulation par le Conseil d'Etat des articles R104.I à R104.II du Code de l'Urbanisme, l'article R122.17 du Code de l'Environnement s'applique et une demande au cas par cas est soumise à l'Autorité Environnementale pour rendre une décision soumettant ou non la Modification n°5 du PLU de Modane à Evaluation Environnementale.

Sa décision est portée en annexe du présent dossier de Modification.

d. Des évolutions du PLU compatibles avec la Loi Montagne

La loi du 28 décembre 2016 portant sur la modernisation, le développement et la protection des territoires de montagne s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Modane. Cette Loi concerne la préservation des terres agricoles, l'extension de l'urbanisation, la valorisation du patrimoine montagnard.

➔ La préservation des espaces naturels et agricoles :

L'évolution du PLU a un impact spatial anecdotique sur espaces naturels et aucun sur les espaces agricoles. Cette évolution résulte de la correction d'une erreur matérielle.

➔ L'urbanisation sera réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants :

Le projet ne prévoit de nouvelle zone d'urbanisation non prévue dans le PLU en vigueur.

➔ Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive.

Le projet ne se situe pas à proximité d'un plan d'eau.

- ➔ **Toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une « unité touristique nouvelle » (UTN). Les UTN inférieures aux seuils fixés par décret en Conseil d'Etat ne sont pas soumises à autorisation :**

Les évolutions engagées ne rentrent pas dans les critères UTN.

2. Exposé des motifs et des modifications

2.1. Terres blanches : correction d'une erreur matérielle

a. La justification de l'erreur matérielle

Une erreur matérielle a été commise lors de l'élaboration du PLU de Modane en 2006 sur le périmètre de l'extension de la Zone d'Activités des Terres Blanches. Le périmètre de la zone AUe englobe une partie de la RD 126.

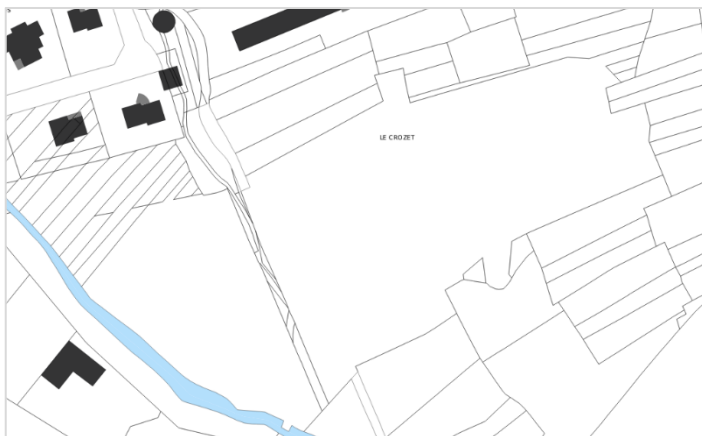


Pointillé orange : le périmètre de la zone AUe du PLU en vigueur

Pointillé jaune : le périmètre de la zone AUetb de la Modification n°5 du PLU

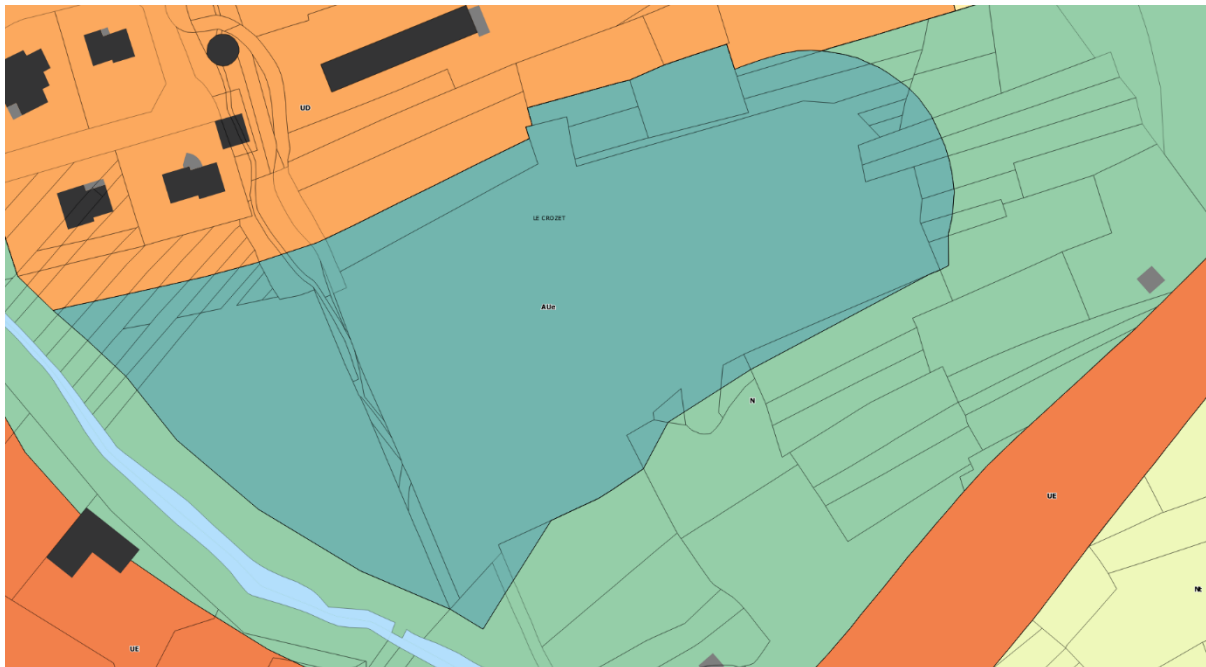
Cette erreur de tracé s'explique par :

- L'absence de délimitation cadastrale de la Route Départementale,
- Les outils informatiques à l'époque de l'élaboration du PLU ne permettaient pas la superposition d'une orthophotographie avec le cadastre et le zonage du PLU.



b. Le périmètre de la zone AUe modifié

Zone AUe du PLU en vigueur



Zone AUe du PLU modifié

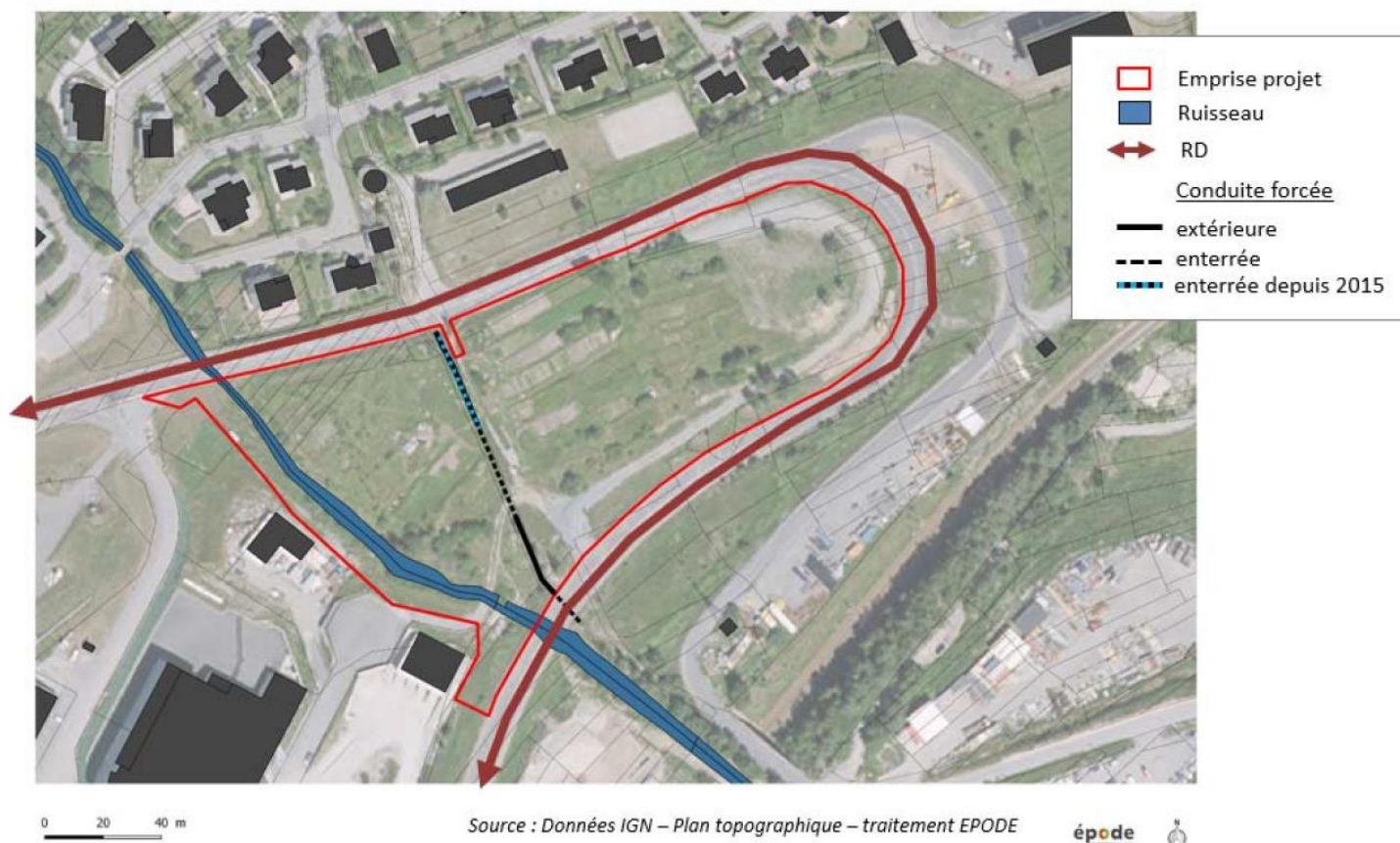


2.2. Terres blanches : rendre opérationnelle le projet d'extension de la Zone d'Activités

a. Le projet d'extension de la Zone d'Activités

Le projet consiste à construire une zone d'aménagement correspondant à l'extension de la Zone d'Activités des Terres Blanches (à l'ouest du Rieu Roux) qui a été créée en 2008. Ce projet, porté par la Communauté de Communes Haute Maurienne Vanoise compétente en matière de développement économique, se déploie sur près d'1,6 hectare.

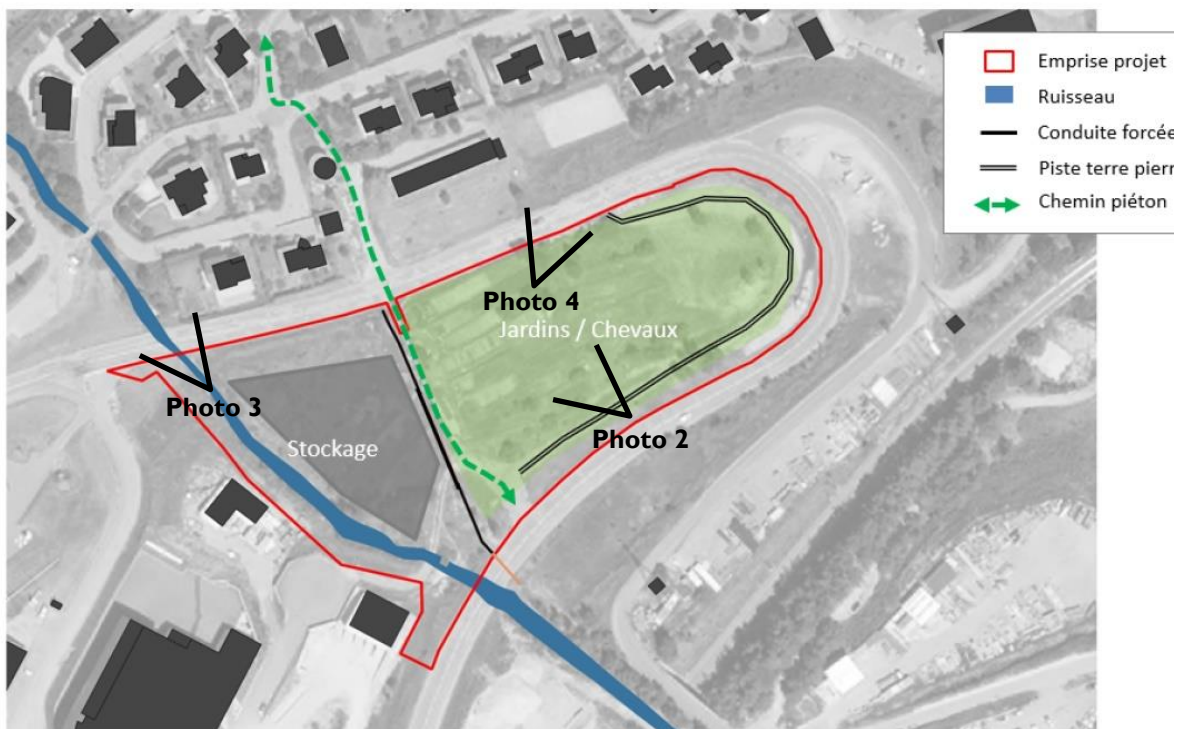
Le site est localisé sur le versant Nord de la commune de Modane, en sortie d'urbanisation, dans un virage de la RD 216 qui relie l'A43 et le Tunnel du Fréjus. Encadré à l'Ouest par le ruisseau du Rieu Roux et à l'Est par le virage de la RD 216, le site est traversé par une conduite forcée pour partie enterrée et pour partie superficielle, toujours en activité.



La partie Ouest, entre le ruisseau et la conduite forcée, est occupée pour le stockage de matériaux d'une entreprise, elle concerne environ 0,3 ha.

La partie Est est occupée par des jardins potagers publics et un espace pour des chevaux, elle concerne 1,1 hectare. Cependant, l'utilisation de ces terrains se fait de manière non officielle, sur une zone d'urbanisation future, classée actuellement en AUe au PLU. Le secteur comporte un cheminement piéton qui traverse le site du sud au nord, le long de la conduite forcée et qui permet de relier les quartiers d'habitation avec le camping et la maison penchée.

Foncier et occupation du sol :



Source : Données IGN, Traitement EPODE

0 20 40 m

épode



Photo 2 : vue sur le secteur de projet vers l'amont depuis la RD 216

Source : EPODE, juin 2019

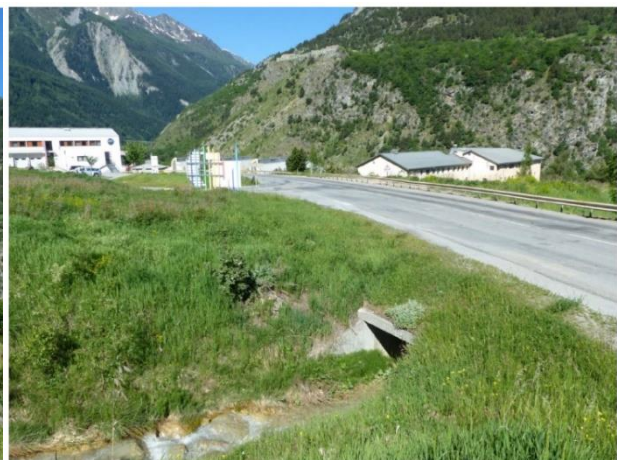


Photo 3 : vue sur le bas du secteur de projet et le ruisseau sous la RD216

Source : EPODE juin 2019



Photo 4 : vue sur les jardins

Source : EPODE juin 2019

b. La création et la zone AUetb et les évolutions règlementaires

La modification du PLU consiste à rendre opérationnel le projet d'extension de la Zone d'Activités des Terres Blanches et la réalisation d'une dizaine de lots à vocation économique. Il est apparu nécessaire de créer un sous-secteur spécifique AUetb pour l'aménagement de ce site afin qu'il soit exclusivement dédié aux activités économiques sources de nuisances et définir des prescriptions d'intégration paysagère poussées pour ce secteur d'entrée de ville, vitrine de la commune de Modane.

⇒ La création de la zone AUetb : modification de zonage



Zone AUE du PLU en vigueur



Zone AUetb créée

⇒ Evolution des surfaces du PLU

Zone	Surface ajoutée (m ²)	Surface retirée (m ²)	Secteur
N		58	Terres Blanches
UD	614		Terres Blanches
AUE		16 265	Terres Blanches
AUetb	15 709		Terres Blanches

⇒ **Les spécificités réglementaires de la zone AUetb**

→ **Article AU I - Occupations et utilisations du sol interdites**

PLU en vigueur Zone AUe	PLU modifié Zone AUetb
<p>En AUe sont interdits:</p> <ul style="list-style-type: none">• Les dépôts non nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, réalisés par l'exploitant et ses concédants.• Les constructions destinées à l'habitation autres que celles définies à l'article AU 2.• Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux activités autorisées dans la zone.• L'aménagement de terrain pour le camping ou pour le stationnement des caravanes.	<p>En AUetb sont interdits:</p> <ul style="list-style-type: none">• Les dépôts non nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, réalisés par l'exploitant et ses concédants.• Les exploitations agricoles et forestières, les hébergements hôteliers, les commerces et les bureaux.• Les constructions destinées à l'habitation autres que celles définies à l'article AU 2.• Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux activités autorisées dans la zone.• L'aménagement de terrain pour le camping ou pour le stationnement des caravanes.
<p>JUSTIFICATION</p> <p>La volonté communale et intercommunale est de dédier l'extension de la Zone d'Activités des Terres Blanches uniquement aux activités économiques qui ne sont pas compatibles avec les autres activités urbaines et notamment l'habitation en raison du risque de nuisances. Ainsi, la sous-zone AUetb est uniquement dédiée aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et aux constructions à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt et d'habitat sous condition.</p>	

→ **ARTICLE AU 2 – Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières**

PLU en vigueur Zone AUe	PLU modifié Zone AUetb
<p>En AUe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les affouillements et exhaussements de sol liés aux activités autorisées dans la zone. • Les constructions destinées à l'habitation si elles correspondent aux logements de fonction et si elles sont intégrées au volume principal de l'établissement dans la limite de 200 m² de SHON par installation autorisée. • Les stockages de matériaux à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone. 	<p>En AUe et AUetb :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les affouillements et exhaussements de sol liés aux activités autorisées dans la zone. • Les constructions destinées à l'habitation si elles correspondent aux logements de fonction et si elles sont intégrées au volume principal de l'établissement dans la limite de 200 m² de SHON 40m² de surface de plancher par installation autorisée et à condition d'être nécessaire au bon fonctionnement de l'entreprise. • Les stockages de matériaux à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
<p>JUSTIFICATION Les zones AUe et AUetb ont pour vocation l'accueil d'activités économiques sources de nuisances et non compatibles avec les autres fonctions urbaines. Ainsi, l'habitation est tolérée dans la mesure où elle constitue un logement de fonction nécessaire au bon fonctionnement de l'entreprise et qu'elle est limitée en surface de plancher.</p>	

→ **ARTICLE AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

PLU en vigueur Zone AUe	PLU modifié Zone AUetb
<p>En zone AUe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions seront implantées avec un retrait de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques. • L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt général (abri bus, abri poubelle, transformateur, ...) est libre. 	<p>En zone AUetb :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions seront implantées avec un retrait de 4 m de la limite de la chaussée de la RD 216. L'implantation par rapport aux autres voies et aux emprises publiques est libre. • L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt général (abri bus, abri poubelle, transformateur, ...) est libre.
<p>JUSTIFICATION La zone AUetb est limitée au périmètre de l'extension de la Zone d'Activités des Terres Blanches. Afin d'optimiser le foncier tout en garantissant des conditions de circulations sécurisées, l'implantation des constructions est uniquement règlementée par rapport à la RD 216 avec un recul équivalent à celui défini dans les autres zones du PLU.</p>	

→ **ARTICLE AU 11 – Aspect extérieur des constructions**

PLU en vigueur Zone AUe	PLU modifié Zone AUetb
<p>Se reporter à la zone U de référence pour les zones AUc, AUD et AUe.</p> <p>Article Ue 11 – Aspect extérieur des constructions</p> <p>Les constructions doivent présenter un volume harmonieux et doivent s'organiser dans leur conception avec l'ensemble du contexte. Les matériaux utilisés doivent être choisis au regard de ces seuls impératifs.</p> <p>Constructions existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dispositions pour la réhabilitation et l'extension éventuelle présenteront un aspect compatible avec le caractère de la construction et de son environnement. A chaque fois que cela sera possible, les règles prévues pour les bâtiments neufs seront appliquées (notamment pour les matériaux de toiture, les enseignes, ...) • Les constructions quelle qu'en soit la destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propriété et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altéré. <p>Constructions nouvelles</p> <p>1- Les toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> • La couleur des matériaux devra être dans les tons gris et l'aspect devra s'harmoniser avec les matériaux de couvertures des bâtiments avoisinants. • Le sens de faitage respectera l'orientation générale des bâtiments voisins. • Des systèmes d'arrêt de neige sont obligatoires pour les pentes de toit supérieures à 30 %. <p>2- Les façades</p> <p>Sont autorisés comme matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le béton et la maçonnerie recouverts d'un enduit. • Le bardage métallique, le bardage en bois. • Le verre. Ce dernier pourra être utilisé largement et pourra être teinté. • Les éléments de structures ou de charpente de bois (lamellé-collé par exemple) pourront être apparents et participer à la perception globale du projet. 	<p>En AUetb :</p> <p>Gestion qualitative de la pente :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ L'implantation des constructions se fera au plus près du terrain naturel, parallèlement aux courbes de niveaux (limiter la perception écrasante depuis la RD). S'il n'est pas implanté parallèlement aux courbes, il doit être étagé au-delà de 7 mètres linéaires. L'architecture des bâtiments doit s'adapter à la pente. Dans la mesure du possible, les bâtiments doivent avoir leur front bâti aligné sur la RD. ○ Implantation des zones de stockage : occulter les zones de stockage par rapport à la RD, soit par le bâtiment, soit par d'autres dispositifs. ○ Les dispositifs de soutènement doivent être de qualité, proportionnels aux surfaces concernées et ne doivent pas excéder 3 mètres de hauteur. Le béton, la pierre ou la terre (dans ce cas, le soutènement doit être végétalisé, voir plus loin) seront privilégiés : <ul style="list-style-type: none"> ▪ En cas d'enrochement, ces derniers devront être végétalisés. ▪ En cas de soutènement en béton, ceux-ci devront être enduits d'une couleur identique à la façade et végétalisés ▪ En cas de talus : la pente ne doit pas excéder 66%, les essences végétales doivent être choisies pour que la végétalisation soit pérenne (arbustes caducs et persistants à raison de 2 unités/m² et d'arbres à raison de 1 unité/25m²). Les protections doivent être biodégradables (les bâches micro-tissées notamment sont interdites). <p>Qualité architecturale, paysagère et environnementale</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les essences végétales choisies doivent être adaptées au lieu et au climat. Le plus possible, les essences locales seront recherchées, ainsi que les essences déjà présentes sur le site. ○ Qualité architecturale : il est rappelé que la localisation de la zone en fait une vitrine pour le territoire et pour les futures entreprises. La qualité architecturale des bâtiments doit donc être recherchée. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Il sera cherché à respecter les traditions et les harmonies architecturales présentes sur la commune et alentours. ▪ Seront privilégiés les volumes simples. Un même bâtiment pourra être constitué de plusieurs volumes simples. ▪ Les bâtiments devront présenter une toiture à 2 pans avec débord ▪ Les toits terrasse sont autorisés s'ils sont végétalisés ou si elles ont une vocation fonctionnelle ○ Qualité paysagère : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les matériaux contrastant en termes de couleur pour le traitement des angles et des toitures sont interdits. ▪ Le nombre de matériaux maximum est de 3. <i>Par exemple : un même matériau pour toutes les façades d'un même volume, un seul matériau pour le soubassement s'il y en a un, un matériau pour faire contraste et marquer l'entrée principale.</i> ▪ La pose de clôture en limite de propriété n'est pas obligatoire. En cas de mise en place d'une clôture, celle-ci est limitée à une hauteur hors tout de 1.80 m. ▪ Les teintes foncées sont recommandées. Les clôtures en panneaux rigides sont interdites.
<p>JUSTIFICATION</p> <p>La localisation de la zone d'activités en fait une vitrine pour la commune de Modane. Ainsi des prescriptions spécifiques ont été définies afin d'assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans ce secteur de pente et d'encadrer la qualité architecturale, paysagère et environnementale des nouveaux bâtiments.</p>	

c. Les évolutions de l'OAP n°2.I des Terres Blanches

L'OAP définie initialement sur ce secteur nécessite des ajustements afin de préciser l'aménagement du site pour optimiser le foncier et garantir l'intégration de cette zone d'activités tant sur le plan esthétique que sur le plan environnemental.

2. Modane ville : Zones à vocation économique Condition d'ouverture et principe de composition

2.1 Les Terres Blanches -----

La zone des Terres Blanches est un peu à l'extérieur de Modane sur les hauteurs, le long de la route en direction du tunnel de Fréjus et de Valfréjus. Elle est d'une superficie d'environ 6 hectares. Son développement est à considérer localement et globalement.

Localement, c'est un site propice à l'accueil d'activité : proximité des réseaux, axe routier, terrain assez plat, Globalement, elle est une porte d'entrée dans la commune et un point de découverte de la ville de Modane.

Les principes de composition, au regard de cette double échelle, divisent la zone des terres blanches en trois secteurs.

1- Un secteur en rive gauche du ~~cours d'eau~~ ruisseau du Rieux Roux dédié à l'implantation d'activités. Il s'agit de la plus grande superficie du terrain (**environ 4 hectares**).

2- Un secteur central dédié à la gestion du risque d'inondation qui correspond à la zone N du Plan de Prévention des Risques.

~~3- Un secteur en rive droite du cours d'eau en coupure verte avec, entre autres, le maintien des jardins existant. Cette coupure doit apporter du paysage à cette porte d'entrée de la commune, zone frontière entre Modane ville et Modane station de ski. Cette pointe pourra être une réserve pour le développement économique à terme.~~

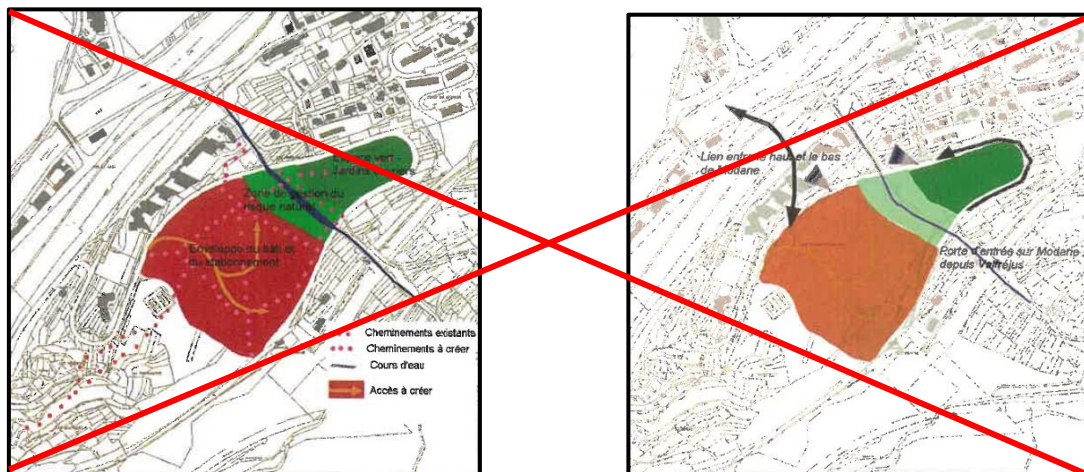
Un secteur en rive droite du ruisseau du Rieux Roux qui a vocation à accueillir des activités économiques, en continuation du développement du Parc d'activités des Terres Blanches.

4- Un chemin piétonnier le long du Rieux Roux ou de la conduite SERHY permettra le lien entre les quartiers d'habitations, le camping, la maison penchée.

Le canal d'arrosage présent sur ce secteur et alimentant les quartiers résidentiels en contre bas devra être conservé et/ou rétabli

~~Les jardins familiaux des Terres Blanches sont un patrimoine qui témoigne du passé industriel de Modane. Ils apportent également une ouverture du paysage dans un site encaissé.~~

~~L'aménagement tiendra compte de chemins piétons existants (parcours de santé, sentier botanique) reliant notamment le camping.~~



Prescriptions d'aménagement de l'extension de la zone artisanale -----

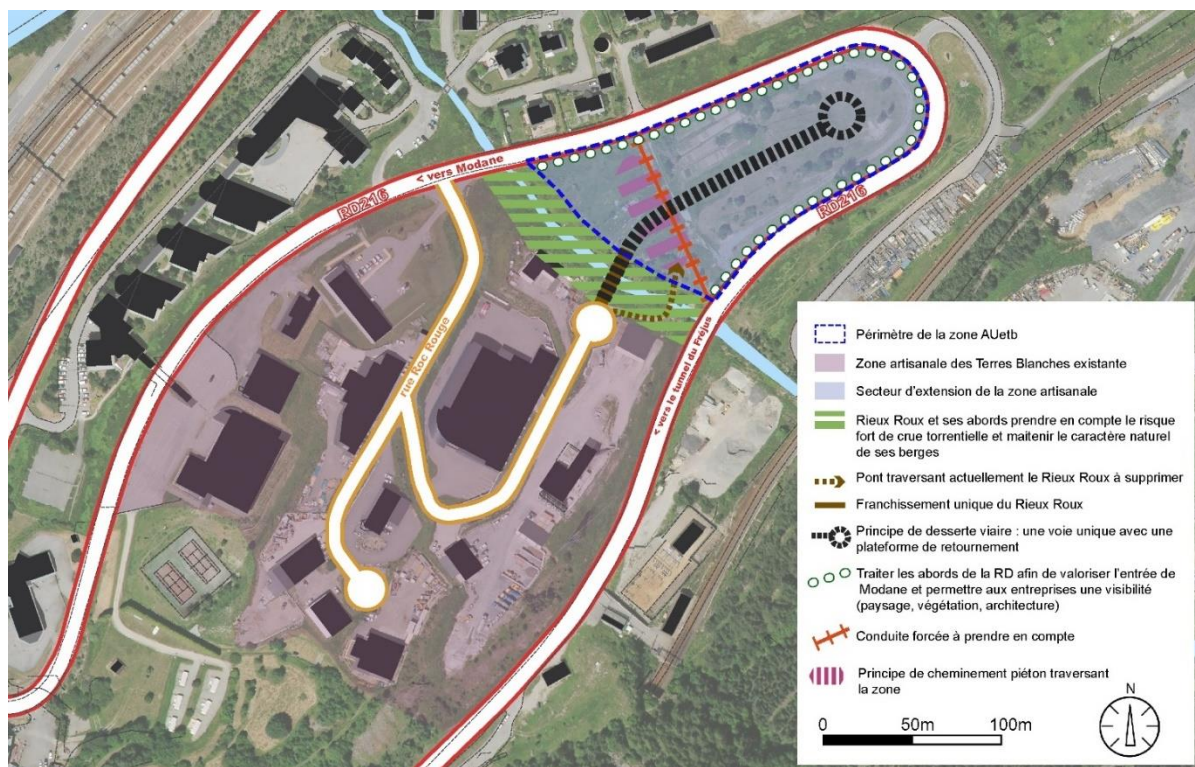
Objectifs

Cette zone doit remplir une double ambition :

- Optimiser le foncier disponible en imaginant un projet agile et en ciblant les entreprises qui viendraient s'y installer,
- Faire de cette zone une Zone d'Activités Economiques « vitrine » du territoire.

Ainsi, avec ce projet d'extension, l'offre foncière doit être :

- **ECONOME** : elle optimise la surface disponible ;
- **AGILE** : elle s'adapte aux projets d'installation qui verront le jour, tant dans la constitution des lots que dans leurs possibilités d'évolution
- **EXEMPLAIRE** : elle constitue une vitrine du territoire tant sur le plan esthétique (intégration paysagère), que sur le plan environnemental (préservation de l'environnement, performance énergétique) et économique (qualité des entreprises, dynamisme et structuration du réseau...)



2.3. Quartier de la Paix : permettre la requalification de cet ilot central de la commune

a. Le projet de requalification du quartier de la Paix

Depuis plusieurs années, la commune de Modane connaît une perte démographique liée à :

- L'ouverture des frontières (diminution des fonctions douanières),
- La baisse de l'activité économique générale,
- Une baisse de la qualité du cadre de vie et de l'offre de logements (parc vétuste et en partie inoccupé).

Face à ce constat, la commune en partenariat avec les autres collectivités locales, porte une politique de (re)dynamisation en s'appuyant notamment sur l'opportunité que représente le chantier de la future liaison ferroviaire Lyon-Turin. Ainsi Modane a lancé une étude urbaine pour la revitalisation du bourg-centre et notamment pour la requalification du centre ancien autour du quartier de la Paix.

Cette volonté, initialement traduite dans le PADD, avait conduit la commune à définir une OAP sur le quartier de la Paix. Au regard des conclusions de l'étude urbaine autour du Quartier de la Paix, l'OAP doit faire l'objet d'ajustements afin de permettre la requalification de cet ilot central de la commune de Modane.

b. Les évolutions de l'OAP n°3.I Réhabilitation du secteur de la Place du Moulin

3. Modane ville opérations de réhabilitation Principes de composition

3.2 Réhabilitation du secteur autour de la rue de la Paix et de la rue Saint Anne -----

Ce quartier central de Modane (hôtel de ville, Zac du centre) est aujourd'hui délaissé. **Il est composé de maisons accolées (avec des cours arrière, des granges juxtaposées, formant une certaine unité urbaine dont les façades des bâtiments donnant sur les rues principales ont été globalement réhabilitées en partie Sud. Le cœur de cet îlot se trouve ainsi « caché » des principaux axes de circulations.**

Les circulations en voiture sont quasi inexistantes puisqu'aucune rue ouverte à la circulation ne traverse l'îlot : l'intérieur de cet îlot est traversé par des venelles trop étroites pour le passage de véhicules. Les seuls secteurs intérieurs fréquentés par les voitures sont des stationnements et leur accès

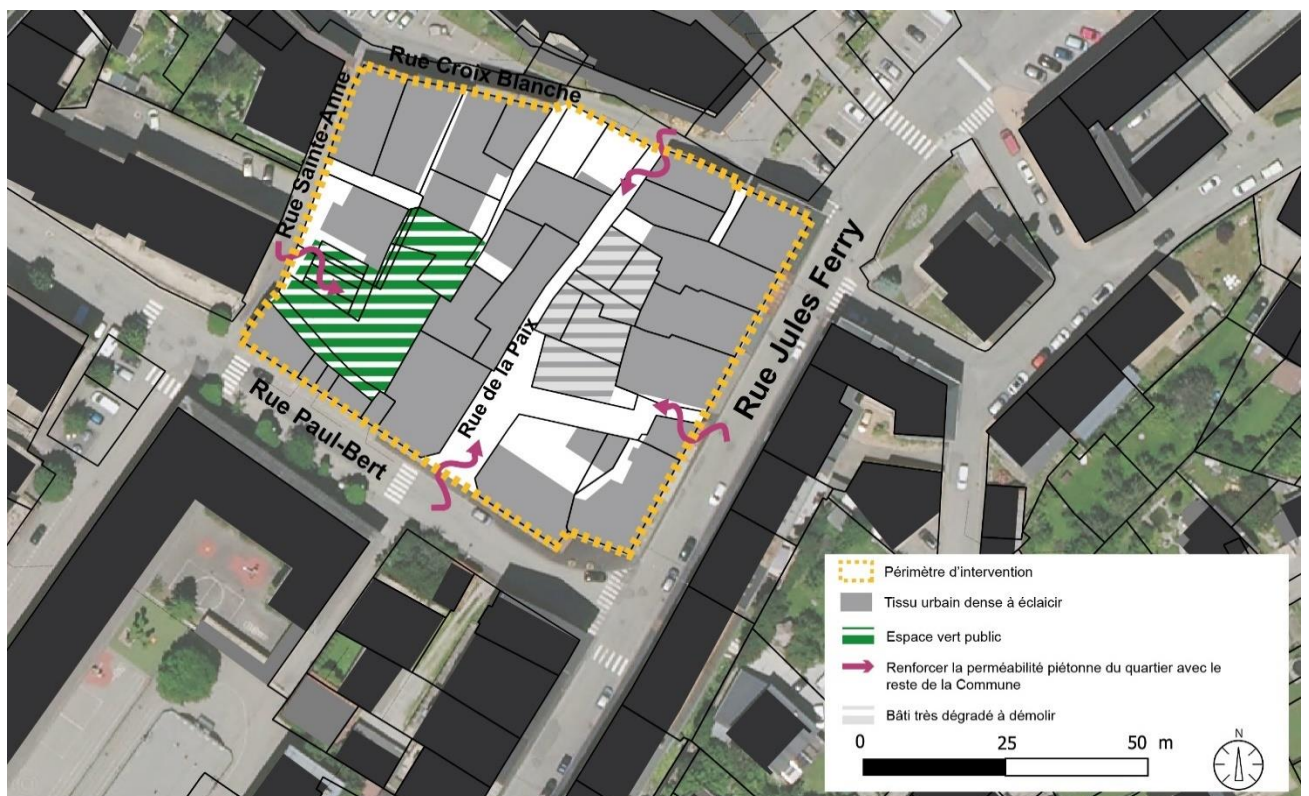
~~Le projet consiste en la réalisation d'une opération de réhabilitation basée sur l'éclaircissement de l'îlot et l'amélioration de l'état général du centre-ville. Il s'accompagnera de la création d'une liaison piétonne lors de la réalisation de l'espace vert.~~

~~La réhabilitation doit permettre d'atteindre les objectifs suivants :~~

- ~~- Eclaircir l'îlot : dédensifier le cœur de l'îlot en démolissant certains bâtis dégradés pour créer des espaces de stationnement et des espaces verts.~~
- ~~- Connecter ce quartier au reste de la Commune : développer les cheminements piétons pour faciliter l'accès aux stationnements, espaces verts et services publics en les connectant avec la Rue de la Croix Blanche et la Rue Jules Ferry,~~
- ~~- Améliorer la qualité urbaine : réhabiliter les logements pour réinvestir les lieux et redonner une valeur à cet espace.~~

~~Il s'appuie sur :~~

- ~~- Le traitement en parking et espace vert d'un îlot le long de la rue Saint Anne aujourd'hui non bâti mais délaissé.~~
- ~~- Une amélioration de l'îlot basée sur de la réhabilitation ou la destruction de maisons avec création d'espaces verts centraux.~~



2.4 Les évolutions apportées au règlement

Le règlement écrit du PLU a fait l'objet d'un toilettage lié aux différentes évolutions réglementaires et législatives intervenues depuis l'approbation du PLU en 2006. Pour faciliter sa compréhension, certaines rédactions ont également été clarifiées ou ajustées.

Les modifications effectuées dans le règlement écrit sont mises en évidence et annexées au présent document.




a. Mises à jour et corrections mineures

Le PLU a été mis à jour de plusieurs évolutions réglementaires ou sa rédaction a été précisée pour améliorer sa compréhension et l'application des règles.

→¹ **Mise à jour de la notion de SHON**

La notion de SHON a été remplacée à partir du 1^{er} mars 2012 par la notion de Surface de Plancher. La modification du PLU intègre cette évolution dans le règlement écrit du PLU.

→¹ **Caractéristiques de la zone**

PLU en vigueur Zones UAa, UAb, UC, UD, UE et UP	PLU modifié Zones UAa, UAb, UC, UD, UE et UP
<p>Les zones à risques identifiées dans l'Atlas des zones inondables sont repérées sur la partie graphique du règlement par des hachures. Ils renvoient à l'existence d'un ou plusieurs risques naturels. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement afin de connaître les prescriptions et recommandations relatives à l'ensemble des risques concernant la zone.</p> <p>Des hachures sur les documents graphiques précisent l'intensité du risque :</p> <div> Risque d'intensité faible.</div> <div> Risque d'intensité moyenne.</div> <div> Risque d'intensité forte.</div>	<p>Risques naturels Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et/ou du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).</p>
<p>JUSTIFICATION</p> <p>Les allusions à l'atlas des zones inondables ont été supprimées puisqu'il n'a plus de caractère opposable depuis l'approbation du PPRi en juillet 2019. Le paragraphe a été remplacé et renvoie désormais à la consultation du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et/ou du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).</p>	

PLU en vigueur Zones UB, UL, Uval, AU, A et N	PLU modifié Zones UB, UL, Uval, AU, A et N
	<p>Risques naturels Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et/ou du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).</p>
<p>JUSTIFICATION</p> <p>Un paragraphe a été ajouté et renvoie à la consultation du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et/ou du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).</p>	

PLU en vigueur Zone Uz	PLU modifié Zone Uz
Les zones à risques définies par l'Atlas des zones inondables de l'Arc (décembre 2001) sont repérées sur la partie graphique du règlement par des hachures. Ils renvoient à l'existence d'un ou plusieurs risques naturels. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement afin de connaître les prescriptions et recommandations relatives à l'ensemble des risques concernant la zone.	<p>Risques naturels Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel, les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et/ou du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).</p>
<p>JUSTIFICATION</p> <p>Les allusions à l'atlas des zones inondables ont été supprimées puisqu'il n'a plus de caractère opposable depuis l'approbation du PPRi en juillet 2019. Le paragraphe a été remplacé et renvoie désormais à la consultation du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) et/ou du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).</p>	

→ **ARTICLE UEI – Occupations et utilisations du sol interdites**

PLU en vigueur Zone UE	PLU modifié Zone UE
<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • [...], • Les habitations autres que les logements de fonction. • [...]. 	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • [...], • Les habitations autres que les logements de fonction. Les constructions destinées à l'habitation autres que celles définies à l'article AU 2. • [...].
<p>JUSTIFICATION</p> <p>La zone UE a pour vocation l'accueil d'activités économiques. Ainsi, l'habitation est tolérée dans la mesure où elle constitue un logement de fonction nécessaire au bon fonctionnement de l'entreprise et qu'elle est limitée en surface de plancher.</p>	

PLU en vigueur Zone UE	PLU modifié Zone UE
<p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • [...]. • Les constructions destinées à l'habitation si elles correspondent aux logements de fonction et si elles sont intégrées au volume principal de l'établissement dans la limite de 200 m² de SHON par installation autorisée. • [...]. 	<p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • [...]. • Les constructions destinées à l'habitation si elles correspondent aux logements de fonction et si elles sont intégrées au volume principal de l'établissement dans la limite de 200 m² de SHON 40m² de surface de plancher par installation autorisée et à condition d'être nécessaire au bon fonctionnement de l'entreprise. • [...].
<p>JUSTIFICATION</p> <p>La zone UE a pour vocation l'accueil d'activités économiques. Ainsi, l'habitation est tolérée dans la mesure où elle constitue un logement de fonction nécessaire au bon fonctionnement de l'entreprise et qu'elle est limitée en surface de plancher.</p>	

→ **ARTICLE AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

PLU en vigueur Zones UAa, UAb, UB, UC, UD, UE, UL, UP, Uval, UZ, AU, A et N	PLU modifié Zones UAa, UAb, UB, UC, UD, UE, UL, UP, Uval, UZ, AU, A et N
<p>B- Eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent la récupération, le cheminement et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu à cet effet. 	<p>B- Eaux pluviales :</p> <p>• Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent la récupération, le cheminement et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu à cet effet.</p> <p>La gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée. L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol serait impossible ou demanderait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public ou vers un exutoire...).</p>
<p>JUSTIFICATION</p> <p>La rédaction relative à la gestion des eaux pluviales est ajustée afin d'éviter le « tout réseau » et favoriser, quand c'est possible, cette gestion à l'échelle de la parcelle.</p>	

→ **ARTICLE U5, A5 et N5 – Caractéristique des terrains**

PLU en vigueur Zones UAa, UAb, UB, UC, UD, UE, UL, UP, Uval, UZ, AU, A et N	PLU modifié Zones UAa, UAb, UB, UC, UD, UE, UL, UP, Uval, UZ, AU, A et N
Il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de règle. Sans objet.
JUSTIFICATION La loi ALUR a interdit de fixer une superficie minimale pour les terrains constructibles dans les PLU. Cet article n'a donc plus lieu d'être et est sans objet.	

⇒ Les garages

PLU en vigueur Zones UAa, UAb, UC, UD	PLU modifié Zones UAa, UAb, UC, UD
Les garages <ul style="list-style-type: none"> La toiture peut être à double pente ou à pente unique. Les toitures-terrasses ne pourront être tolérées que si le garage est situé dans une terrasse ou dans une pente végétalisée Les murs seront en pierres apparentes ou en maçonnerie recouverte d'un enduit fin taloché lisse avec une finition réalisée à partir d'un badigeon à base de chaux de couleur identique à celle de la construction sur laquelle le garage est adossé. L'utilisation du bois est conseillée pour les portes 	Les garages <ul style="list-style-type: none"> La toiture peut être à double pente ou à pente unique. Les toitures-terrasses ne pourront être tolérées que si le garage est situé dans une terrasse ou dans une pente végétalisée ou si elles intègrent un dispositif favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables Les murs seront en pierres apparentes ou en maçonnerie recouverte d'un enduit fin taloché lisse avec une finition réalisée à partir d'un badigeon à base de chaux de couleur identique à celle de la construction sur laquelle le garage est adossé. L'utilisation du bois est conseillée pour les portes.
JUSTIFICATION A la suite de la promulgation des lois Grenelle, le PLU ne peut plus interdire les toitures-terrasses si elles intègrent des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production des énergies renouvelables. L'article 11 a donc été modifié en conséquence.	

→ **ARTICLE UI2 – Stationnement**

⇒ Réalisation des places de stationnement

PLU en vigueur Zones UAa, UAb, UB, UC, UD, UE, UP, Uval, UZ, AU	PLU modifié Zones UAa, UAb, UB, UC, UD, UE, UP, Uval, UZ, AU
[...] Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, sauf dans le cas de rénovation ou de réhabilitation sans augmentation de SHON et sans changement de	[...] Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, sauf dans le cas de rénovation ou de réhabilitation sans augmentation de SHON et sans changement de destination des locaux, les dispositions techniques et financières prévues au Code de l'Urbanisme sont applicables (Art L.332.7-1 du Code de l'Urbanisme).

<p>destination des locaux, les dispositions techniques et financières prévues au Code de l'Urbanisme sont applicables (Art L.332.7-1 du Code de l'Urbanisme).</p>	<p>Article L151-33 du Code de l'Urbanisme Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.</p>
<p>JUSTIFICATION Depuis le 1^{er} janvier 2015, la Participation pour Non Réalisation des Aires de Stationnement a été supprimée (PNRAS). La modification du PLU intègre cette évolution législative et mentionne le nouvel article du Code de l'Urbanisme qui prévoit des dispositions lorsque les aires de stationnements ne peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.</p>	

⇒ Définition du nombre de stationnement à réaliser

PLU en vigueur Zones UE, AUe, AUetb	PLU modifié Zones UE, AUe, AUetb
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bureau et profession libérale : 1 place pour 25m² de SHON • Artisan : 1 place pour 30 m² de SHON • Commerce : 1 place pour 50m² de SHON • Hôtel et restaurant : 1 place par chambre ou une place pour 10 m² de salle de restaurant, l'exigence la plus élevée s'applique. • Bâtiments industriels : 1.5 place par emploi. 	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bureau et profession libérale : 1 place pour 25m² de SHON • Artisan : 1 place pour 30 m² de SHON • Commerce : 1 place pour 50m² de SHON • Hôtel et restaurant : 1 place par chambre ou une place pour 10 m² de salle de restaurant, l'exigence la plus élevée s'applique. • Bâtiments industriels : 1.5 place par emploi. • Bureau : 1 place par tranche entamée de 35 m² surface de plancher. • Artisanat et industrie : 1 place par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher • Entrepôts : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher. • Commerce : 1 place par tranche entamée de 35 m² de surface de vente ou 1 place par tranche entamée de 10 m² de salle de restauration
<p>JUSTIFICATION Les règles de stationnement dans les zones à vocation économique n'étaient pas satisfaisantes, la modification du PLU définit des règles plus adaptées à ces zones.</p>	

→ **ARTICLE U14 – Coefficient d'occupation du sol**

PLU en vigueur Zones UAa, UAb, UB, UC, UD, UE, UL, UP, Uval, UZ, A	PLU modifié Zones UAa, UAb, UB, UC, UD, UE, UL, UP, Uval, UZ, A
--	---

<p>En UAa, UAb, UB, UC, UD, UE, UL, UP, Uval, A : Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>En UZ : La surface hors œuvre nette maximale constructible est de 12.000 m² avec :</p> <p>Commerces et services (dont hôtellerie) 6 200 m² Logements 5 800 m²</p> <p>En AUc :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le COS est fixé à 0.65 <p>En AUd:</p> <ul style="list-style-type: none"> Le COS est fixé à 0.40 	<p>En UAa, UAb, UB, UC, UD, UE, UL, UP, Uval, A : Il n'est pas fixé de règle. Sans Objet.</p> <p>En UZ : La surface hors œuvre nette maximale constructible est de 12.000 m² avec : Commerces et services (dont hôtellerie) 6 200 m² Logements 5 800 m² Sans objet.</p> <p>En AU : En AUc : • Le COS est fixé à 0.65 En AUd : • Le COS est fixé à 0.40 Sans Objet.</p>
<p>JUSTIFICATION La Loi ALUR du 27 mars 2014 a supprimé la notion de Coefficient d'Emprise au Sol (COS) afin de favoriser la densification du tissu urbain. La modification du PLU intègre cette évolution législative.</p>	

→ **Annexe n°I : Secteur soumis à risques naturels – inondation**

L'annexe n°I relative à l'atlas des zones inondables ont été supprimée puisqu'elle n'a plus de caractère opposable depuis l'approbation du PPRi en juillet 2019.

b. Uniformisation des règles concernant les abris de jardins et les abris bois.

La règle relative aux annexes, abris-bois et abris de jardins n'était pas la même dans les zones urbaines mixtes sans raison particulière. Cette règle a donc été uniformisée à l'ensemble des zones urbaines mixtes du PLU pour faciliter son application :

→ **ARTICLE U2 – Occupations et utilisations soumises à conditions particulières**

PLU en vigueur Zones UAa, UAb, UB, UC, UD, AUC, AUD	PLU modifié Zones UAa, UAb, UB, UC, UD, AUC, AUD
<p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La reconstruction de bâtiment détruit ou endommagés par cas fortuit ou force majeure est autorisée dans un délai de deux ans à compter de la déclaration de sinistre (<i>sauf en UA</i>). • Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants de la RN6, de l'autoroute A 43 et du chemin de fer, les constructions devront satisfaire aux normes d'isolation acoustique prévues par les dispositions des articles L571-9 et L.571-10 du code de l'environnement. • Les abris de jardin et abri bois à condition de ne pas dépasser plus d'un abri de jardin ou abri bois par unité foncière. • Toute construction et installations susceptible d'être concernée par des risques naturels peut être interdite ou soumise à prescription tel que défini à l'article R.111-2 du CU. Le pétitionnaire se référera utilement aux prescriptions et recommandations annexées au règlement. 	<p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans les bandes situées de part et d'autre des axes bruyants de la RN6 RD1006, de l'autoroute A 43 et du chemin de fer, les constructions devront satisfaire aux normes d'isolation acoustique prévues par les dispositions des articles L571-9 et L.571-10 du code de l'environnement. • Les abris de jardin et abri bois à condition de ne pas dépasser plus d'un abri de jardin ou abri bois par unité foncière. • Est autorisée sur chaque tènement la construction d'une annexe, d'un abri-bois et d'un abri de jardin. Chaque abri bois ou abri de jardin ne devra pas dépasser 8m² d'emprise au sol. • Toute construction et installations susceptible d'être concernée par des risques naturels peut être interdite ou soumise à prescription tel que défini à l'article R.111-2 du CU. Le pétitionnaire se référera utilement aux prescriptions et recommandations annexées au règlement.

→ **ARTICLE U6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

PLU en vigueur Zones UC, UD	PLU modifié Zones UC, UD
<p>En UC : [...] Les abris bois doivent s'implanter avec un recul de 2 m par rapport à l'alignement.</p> <p>En UD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les abris-bois doivent être édifiés avec un recul minimal de : <ul style="list-style-type: none"> ○ 2 m par rapport à l'alignement. ○ 1 m par rapport aux limites séparatives. 	<p>En UC : [...] Les abris bois doivent s'implanter avec un recul de 2 m par rapport à l'alignement.</p> <p>En UD :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les abris-bois doivent être édifiés avec un recul minimal de : <ul style="list-style-type: none"> ○ 2 m par rapport à l'alignement. ○ 1 m par rapport aux limites séparatives.

→ **ARTICLE U7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

PLU en vigueur Zones UC, UD	PLU modifié Zones UC, UD
<p>En UC :</p> <ul style="list-style-type: none"> • [...] • Les abris bois doivent s'implanter avec un recul d'1 m par rapport aux limites séparatives. <p>Les annexes isolées de l'habitation peuvent être édifiée dans une bande de 3 m par rapport aux limites séparatives à condition de respecter le principe suivant :</p> <p>$h = d/2 + 2.60 \text{ m}$</p> <p>d : distance horizontale de chaque point du bâtiment par rapport au point de la limite la plus proche.</p> <p>h : hauteur du bâtiment.</p> <p>En UD :</p> <p>Néant</p>	<p>En UC :</p> <ul style="list-style-type: none"> • [...] • Les abris-bois annexes, les abris-bois et les abris de jardins doivent s'implanter avec un recul minimum d'1 m par rapport aux limites séparatives. <p>Les annexes isolées de l'habitation peuvent être édifiée dans une bande de 3 m par rapport aux limites séparatives à condition de respecter le principe suivant :</p> <p>$h = d/2 + 2.60 \text{ m}$</p> <p>d : distance horizontale de chaque point du bâtiment par rapport au point de la limite la plus proche.</p> <p>h : hauteur du bâtiment.</p> <p>EN UD :</p> <p>Les annexes, les abris-bois et les abris de jardins doivent s'implanter avec un recul minimum d'1 m par rapport aux limites séparatives.</p>

→ **ARTICLE U10 – Hauteur maximum des constructions**

PLU en vigueur Zones UAa, UAb, UB, UC, UD, AUC et AUD	PLU modifié Zones UAa, UAb, UB, UC, UD, AUC et AUD
<p>Pour les abris de jardins et les abris-bois :</p> <p>Hauteur au faîtage :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2.50 m au maximum et 2.10 au minimum. 	<p>Pour les abris de jardins et les abris-bois :</p> <p>Hauteur au faîtage :</p> <p>• 2.50 m au maximum et 2.10 au minimum.</p> <p>La hauteur maximale des abris de jardins et des abris-bois est fixée à 2,50m.</p>

→ **ARTICLE A11 – Aspect extérieur des constructions**

⇒ Les abris jardin, les abris-bois et les annexes

PLU en vigueur Zones UAa, UAb, UB, UC, UD, AUC, AUD et A	PLU modifié Zones UAa, UAb, UB, UC, UD, AUC, AUD et A
---	--

<p>Les abris-bois La toiture sera de couleur grise et les matériaux de préférence identique à ceux de la construction principale. Le toit peut être à pente unique lorsqu'il est adossé à la construction existante ou à double pente lorsqu'il est isolé. La pente doit être comprise entre 30 et 55%.</p> <p>Les abris de jardin : Toiture : • A deux pans de couleur grise Matériaux : • De couleur foncée en bois de préférence.</p>	<p>Les abris-bois La toiture sera de couleur grise et les matériaux de préférence identique à ceux de la construction principale. Le toit peut être à pente unique lorsqu'il est adossé à la construction existante ou à double pente lorsqu'il est isolé. La pente doit être comprise entre 30 et 55%.</p> <p>Les abris de jardin : Toiture : • A deux pans de couleur grise Matériaux • De couleur foncée en bois de préférence. La toiture sera de couleur grise. Le toit peut être à pente unique lorsqu'il est adossé à la construction existante ou à double pente lorsqu'il est isolé</p>
--	---

5. Bilan des modifications du PLU

5.1. Bilan des pièces du PLU modifiées

Pièce du PLU	Modification opérée
Rapport de Présentation	<i>La présente notice de la Modification n° 5 du PLU constituera une annexe au Rapport de Présentation du PLU.</i>
Projet d'Aménagement et de Développement Durables	Sans objet
Orientations d'Aménagement et de Programmation	<p>Modification de l'OAP n°2.1 des Terres Blanches avec la définition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'un principe de voirie, - De traitement des abords de la RD, - Du franchissement du Rieux Roux, - Du principe de cheminement doux, <p>Modification de l'OAP n°3.2 – Réhabilitation du secteur autour de la rue de la Paix et de la rue Saint-Anne – avec la définition des bâtiments à démolir à la suite à l'étude urbaine menée dans le centre-bourg dans le cadre de sa revitalisation.</p>
Règlement	<p>Mise à jour du règlement liée aux évolutions réglementaires et législatives (SHON, Coefficient d'Occupation du Sol, recodification, ...)</p> <p>Mise à jour des documents de risques applicables sur la commune</p> <p>Clarification et uniformisation des règles relatives aux annexes, abris de jardin et abris bois</p> <p>Renforcement de la vocation économiques des zones Ue, AUe et AUebt en restreignant les habitations aux logements de fonction</p> <p>Ajustement de la rédaction liée à la gestion des eaux pluviales pour éviter le « tout réseau »</p> <p>Définition de règles plus adaptées pour les capacités de stationnement des zones à vocation économique</p> <p>Création d'un règlement dédié à la zone AUetb créée par cette modification du PLU</p>
Zonage	<p>Réduction de la zone AUe des Terres Blanches au profit de la zone UD (correction erreur matérielle)</p> <p>Création d'une zone AUetb aux Terres Blanches</p> <p>Modification du contour de l'OAP n°2.1 de la Zone d'Activités des Terres Blanches</p>
Annexes	Sans objet.

5.2. Evolution du tableau des surfaces

a. Tableau des surfaces du PLU en vigueur

A la suite à la transposition du zonage du PLU sous SIG, une modification de la projection des données à conduit à des divergences de surfaces du PLU en vigueur. A l'occasion de cette modification n°5 du PLU, l'ensemble des surfaces sont converties en Lambert 93 RGF 93.

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION				
TABLEAU DES SURFACES PAR ZONE				
Surfaces PLU en hectares				
Zones	PLU approuvé	Modification n°3	Modification n°4	Modification n°4 (mise à jour projection)
ZONES URBAINES				
U A a	7,80	7,80	7,80	7,77
U A b	14,20	14,20	14,20	13,97
U B	10,20	10,20	10,20	10,21
U C	6,50	6,50	6,50	10,66
U C a	6,00	6,00	6,00	5,34
U C s	3,40	3,40	3,40	3,39
U D	22,00	22,00	22,05	22,06
U d s	9,70	9,70	9,70	9,65
U E	44,40	44,40	51,70	52,23
U E z	2,20	2,20	2,20	2,17
U L	11,00	11,00	9,34	9,28
U P	14,80	14,80	14,39	14,96
U v a l	11,70	11,70	11,70	11,67
U Z	0,90	0,90	0,90	0,98
TOTAL des zones U	164,80	164,80	170,09	174,35
ZONES à URBANISER				
A U c	0,60	0,60	0,60	0,49
A U d	2,00	2,00	2,00	1,98
A U e	5,30	5,30	1,64	2,9242
A U e t b				
A U s t	11,90	6,52	4,89	4,87
TOTAL des zones AU	19,80	14,42	9,14	10,26
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES				
A	1 129,60	1 129,60	1 129,60	1 128,01
A s	183,50	183,50	183,50	183,27
N	1 709,30	1 709,30	1 709,30	1 716,76
N e n v	2 769,90	2 769,90	2 769,90	2 767,86
N h	2,50	2,50	2,50	1,86
N j	6,10	6,10	6,10	5,87
N s	1 444,10	1 444,10	1 444,10	1 443,78
N t	14,60	14,60	14,60	28,66
N p	0,00	1,50	1,50	1,51
N p v	0,00	3,88	3,88	3,87
TOTAL des zones A et N	7 259,60	7 264,98	7 264,98	7 281,45

b. Tableau des surfaces du PLU modifié

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION TABLEAU DES SURFACES PAR ZONE Surfaces PLU en hectares					
Zones	PLU approuvé	Modification n°3	Modification n°4	Modification n°4 (mise à jour projection)	Modification n°5
ZONES URBAINES					
U A a	7,80	7,80	7,80	7,77	7,77
U A b	14,20	14,20	14,20	13,97	13,97
U B	10,20	10,20	10,20	10,21	10,21
U C	6,50	6,50	6,50	10,66	10,66
U C a	6,00	6,00	6,00	5,34	5,34
U C s	3,40	3,40	3,40	3,39	3,39
U D	22,00	22,00	22,05	22,06	22,12
U d s	9,70	9,70	9,70	9,65	9,65
U E	44,40	44,40	51,70	52,23	52,23
U E z	2,20	2,20	2,20	2,17	2,17
U L	11,00	11,00	9,34	9,28	9,28
U P	14,80	14,80	14,39	14,96	14,96
U v a l	11,70	11,70	11,70	11,67	11,67
U Z	0,90	0,90	0,90	0,98	0,98
TOTAL des zones U	164,80	164,80	170,09	174,35	174,41
ZONES à URBANISER					
A U c	0,60	0,60	0,60	0,49	0,49
A U d	2,00	2,00	2,00	1,98	1,98
A U e	5,30	5,30	1,64	2,9242	1,30
A U e t b					1,57
A U s t	11,90	6,52	4,89	4,87	4,87
TOTAL des zones AU	19,80	14,42	9,14	10,26	10,21
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES					
A	1 129,60	1 129,60	1 129,60	1 128,01	1 128,01
A s	183,50	183,50	183,50	183,27	183,27
N	1 709,30	1 709,30	1 709,30	1716,76	1716,75
N e n v	2 769,90	2 769,90	2 769,90	2767,86	2767,86
N h	2,50	2,50	2,50	1,86	1,86
N j	6,10	6,10	6,10	5,87	5,87
N s	1 444,10	1 444,10	1 444,10	1443,78	1443,78
N t	14,60	14,60	14,60	28,66	28,66
N p	0,00	1,50	1,50	1,51	1,51
N p v	0,00	3,88	3,88	3,87	3,87
TOTAL des zones A et N	7 259,60	7 264,98	7 264,98	7 281,45	7281,45

6. Annexes

Annexe n°1 : Avis de l'autorité environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas

Annexe n°2 : Arrêté de mise à l'enquête publique

Annexe n°3 : Délibération d'approbation de la Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme