

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Projet de Modification simplifiée n° 4

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

1. Notice explicative

Complétant le rapport de présentation

Vu pour être annexé
à la délibération de mise à disposition du public
de la modification simplifiée n° 4 du P.L.U.,
en date du 27 septembre 2021.

Le Maire,
Christophe LAVILLE



PREAMBULE

La commune de Saint-Alban de Roche dispose d'un PLU approuvé le 5 mars 2014. Ce dernier a fait l'objet de :

- une modification simplifiée n° 1 approuvée le 17 novembre 2014,
- une mise à jour des annexes par arrêté municipal du 13 mai 2015,
- une modification simplifiée n° 2 approuvée le 6 juillet 2015,
- une mise à jour des annexes par Arrêté municipal du 18 avril 2017,
- une modification n° 1 approuvée le 4 septembre 2017,
- une modification simplifiée n°3 approuvée le 10 décembre 2019
- une mise à jour des annexes par arrêté municipal du 9 mars 2020 pour intégrer le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels (PAEN) sur le territoire communal de St-Alban-de-Roche.

Le présent document expose les motifs de la modification simplifiée n° 4 du PLU engagée par la Commune de Saint-Alban de Roche.

I. MOTIFS

Le projet modification simplifiée n° 4 du PLU a pour objectif de supprimer l'emplacement réservé n° 10 porté aux documents graphiques du règlement.

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

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

II. EVOLUTION PONCTUELLE DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (PIECES 4.2A PLANCHE NORD ET 4.2B)

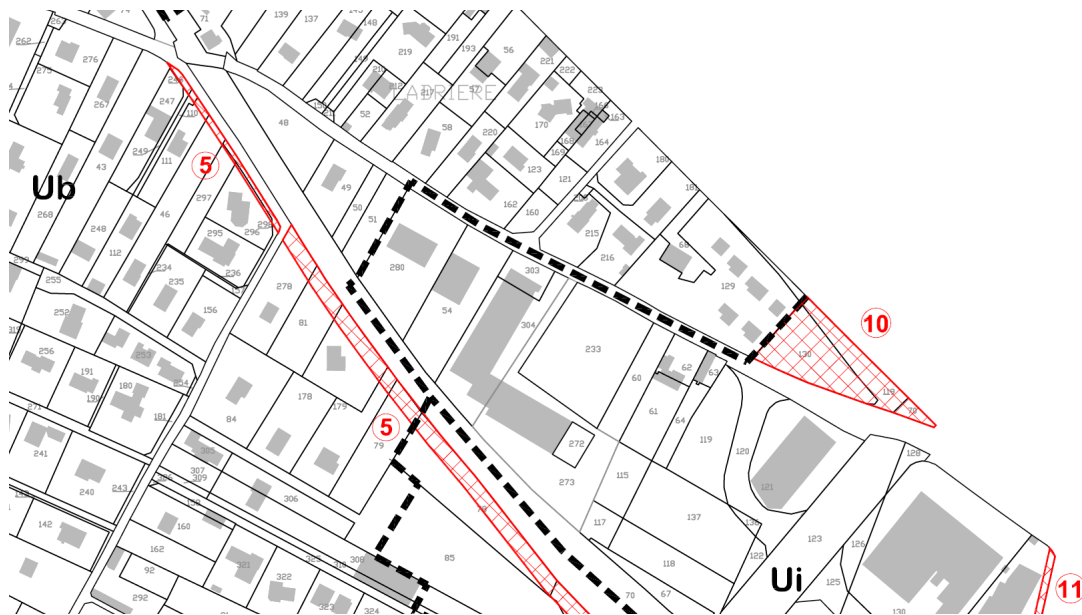
La suppression de l'emplacement réservé n° 10 est motivée par l'abandon du projet d'aménagement par la Collectivité sur ce secteur en entrée Est de Village.

En effet, considérant la position stratégique du terrain et la rareté du foncier pour le développement de nouveaux bâtiments, il a été réfléchi à l'opportunité de travailler sur la qualité à donner de ce point d'entrée du Village. Les conclusions tendent à promouvoir un projet privé assurant ce rôle de marqueur d'entrée à l'image de Saint-Alban de Roche. La destination de bureaux pour cet immeuble à construire et le traitement de ces abords doivent permettre d'assurer la poursuite de la qualification de l'entrée vers le centre-bourg de Saint-Alban de Roche de par un aménagement paysager des abords et une qualité architecturale du bâtiment.

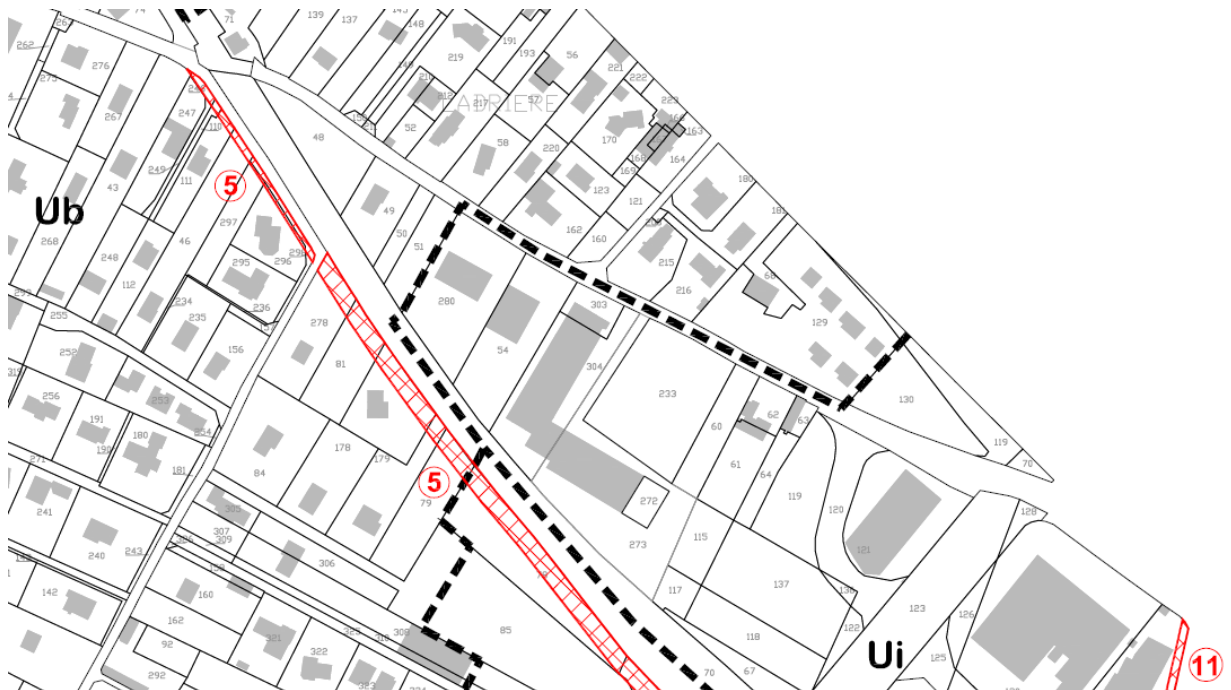
Le projet sur ce tènement, travaillé en concertation avec la Municipalité, est à ce jour bien abouti et peut être instruit.

Ainsi, les documents graphiques du règlement (pièce 4.2a, Planche Nord) et le carnet des emplacements réservés (pièce 4.2d) sont modifiés pour tenir compte de la suppression de l'emplacement réservé n° 10.

Extrait du document graphique 4.2a (planche Nord) du PLU avant Modification simplifiée n° 4



Extrait du document graphique 4.2a (planche Nord) du PLU après Modification simplifiée n° 4



III. PROCEDURE

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

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

la modification n'ayant pas pour effet de :

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

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

La MRAe, Mission Régionale de l'Autorité environnementale sera saisie dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas afin de savoir si le projet de modification simplifiée n° 4 du PLU est soumis ou non à Evaluation environnementale sur la base en particulier du CERFA complété. Le dossier de projet de modification simplifiée n° 4 sera également notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public du projet.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, et, le cas échéant, les avis émis par des personnes publiques associées seront mis à disposition du public conformément aux modalités fixées dans la délibération du 13 décembre 2021 au 14 janvier 2022, en vue de permettre la formulation d'observations (enregistrées et conservées). Ces modalités de mise à disposition sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

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

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