

DEPARTEMENT DE L'ISERE (38)

COMMUNE D'ALLEMOND (38114)

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU



Source : www.oisans.com – Lac du Verney - ©Laurent SALINO

1. RAPPORT DE PRESENTATION

PLU initial approuvé le : 18/03/2019

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du PLU approuvée le : 28/09/2021
Modification de droit commun n°1 approuvée le :
16/08/2022

Modification de simplifiée n°1 approuvée le :
..../..../.....



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80.
Mail : nicolas.breuillot28@gmail.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
Objectif de la modification simplifiée n°1.....	5
Justifications	9
1. Modification du règlement écrit.....	11
Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée n°1 sur l'environnement	15



OBJECTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1



La commune d'Allemond a approuvé son PLU le 18 mars 2019.

Depuis le document a connu deux évolutions :

- Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur le projet d'extension de la résidence des Tilleuls, approuvée le 28/09/2021 ;
- Une modification de droit commun n°1 portant sur des modifications du règlement écrit et graphiques, des OAP et des annexes, approuvée le 16/08/2022.

Puis, par arrêté le maire a lancé la procédure de modification de simplifiée n°1 dont les objectifs poursuivis définis sont les suivants :

- Adapter le règlement de la zone Ubc pour autoriser d'autres destinations et sous-destinations de construction en rez-de-chaussée et y permettre notamment, la réalisation de locaux accessoires aux logements (ex : caves, garages, casiers à ski, etc...) ;
- Préciser dans la zone Ubc, que les réhausses imposées en présence de certains risques naturels, ne comptent pas dans la hauteur des constructions fixée dans le règlement.

La présente procédure s'inscrit dans le champ d'application des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En effet, les dispositions proposées **ne conditionnent pas la révision du plan local d'urbanisme** (article L.153-31 du code de l'urbanisme) :

- les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables sont inchangées ;
- les éventuels espaces boisés classés, ainsi que les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ne sont pas réduits ;
- les éventuelles protections édictées 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 ne sont pas réduites ;
- aucune zone à urbaniser qui, dans les six 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 ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent n'est ouverte à l'urbanisation par le biais de cette procédure ;
- aucune orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté n'est créée.

Les dispositions proposées **ne conditionnent pas non plus une modification de droit commun** (définie à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme). En effet :

- il n'y a pas de majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- les possibilités de construire ne sont pas diminuées ;
- les surfaces des zones urbaines ou à urbaniser ne sont pas réduites ;
- l'article L.131-9 du code de l'urbanisme n'est pas appliqué.

La procédure adaptée aux ajustements à réaliser est donc celle de **la modification simplifiée**, définie par l'article L.153-45 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 ».

L'article L.153-47 du code de l'urbanisme (CU) précise que : « 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, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, 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 ».

Les pièces du dossier du PLU concernées par la modification simplifiée n°1 sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation.** Le rapport de présentation du PLU initial, est complété avec le rapport de présentation de la modification simplifiée n°1.
- **Le règlement – document écrit.**

NB dans les parties suivantes :

En rouge barré, ce qui a été supprimé par la modification simplifiée n°1 du PLU.

En noir surligné en jaune, ce qui a été ajouté par la modification simplifiée n°1 du PLU.

En bleu, les justifications des modifications apportées.

JUSTIFICATIONS



1. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

La précédente procédure de modification de droit commun n°1 a notamment permis de créer une sous-zone Ubc mixte autorisant logements, activités économiques et équipements publics, dans laquelle a été imposée en rez-de-chaussée les commerces et l'artisanat.

La commune s'est aperçue qu'en autorisant dans son règlement uniquement la sous-destination de constructions « artisanat et commerce de détail » en rez-de-chaussée, cela ne permettait pas l'implantation d'autres activités tels que les bureaux, les restaurants, les activités de services, les équipements publics, etc... De plus, les caves, locaux à ski, garages etc ... liés aux logements, devant être situés en rez-de-chaussée étaient également interdits.

La commune a ainsi souhaité modifier le règlement de la zone UBc comme suit :

SECTION 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub est historiquement à usage d'habitation individuelle isolée, jumelée ou groupée, de services et d'activités (artisanat et commerces). Dans le cadre du PLU, ce secteur accepte tous les types d'habitats sans distinction de leur nature (individuelle ou collective) dès lors qu'elles respectent le règlement de la zone.

Il comporte

- un secteur Ubt destiné à l'hébergement touristique.
- un secteur Ube destiné aux équipements publics.
- un secteur Ubc où **les équipements, activités, commerces et services** sont imposés en rez-de-chaussée.
- un secteur Ubs propre à la résidence seniors Les Tilleuls.

NB : Les dispositions générales (Titre I) contiennent des informations sur le caractère de la zone ainsi que des dispositions particulières qui s'appliquent au même titre que le règlement applicable à la zone.

Les servitudes d'utilité publique annexées au PLU, s'appliquent également.

La zone peut être soumise à des risques naturels. Se reporter aux règlements graphiques ainsi qu'aux prescriptions ou interdictions d'urbanisme inhérentes à chaque type de risques, contenues dans les dispositions générales (Titre I).

Le terme « zone Ub » correspond aux secteurs Ub, Ubt, Ube, Ubc et Ubs.

Le terme « secteur Ub », exclut les secteurs Ubt, Ube, Ubc et Ubs.

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE ET MIXITE SOCIALE

[...]

En zone Ub (à l'exception du secteur Ubs), les destinations de constructions sont réparties dans le tableau ci-dessous :

Les destinations	Sous-destinations	interdites	autorisées	Soumises à des conditions particulières
Habitation	Logement		x Ub, Ubt et Ube	x Ubc respect des règles ci-après
	Hébergement		x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x Ub, Ubt et Ube	x Ubc respect des règles ci-après
	Restauration		x Ub, Ubt et Ube	x Ubc respect des règles ci-après
	Commerce de gros	x		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		x Ub, Ubt et Ube	x Ubc respect des règles ci-après
	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma		x	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		x Ub, Ubt et Ube	x Ubc respect des règles ci-après
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			

	Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			x sont autorisées les constructions à usage d'industrie sous réserve qu'elles ne relèvent pas de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (soumis au régime d'autorisation)
	Entrepôt	x		
	Bureau		x Ub, Ubt et Ube	x Ubc respect des règles ci-après
	Centre de congrès et d'exposition		x Ub, Ubt et Ube	x Ubc respect des règles ci-après

[...]

Dans le secteur Ubc : Les rez-de-chaussée des nouvelles constructions (à l'exception de celles à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics) pourront uniquement accueillir des activités ayant comme

- Les rez-de-chaussée :

- devront obligatoirement être composés d'une ou plusieurs des destinations et sous-destinations suivantes : « artisanat et commerce de détails », « restauration », « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », « bureau », « centre de congrès et d'exposition » et « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;

- **pourront** accueillir la sous-destination de construction « logement » sur un maximum de 40% de l'emprise au sol totale de la construction, **uniquement** sous la forme de locaux accessoires (caves, garages, casiers à ski, etc...).

Ces destinations et sous-destinations ~~« artisanat et commerce de détails »~~ sont autorisées à condition ~~que ces dernières soient~~ d'être compatibles avec les destinations et sous-destinations des constructions avoisinantes notamment au regard des nuisances qu'elles peuvent engendrer.

Les destinations et sous-destinations autorisées en rez-de-chaussée sont élargies pour permettre de diversifier les activités dans la zone et conforter sa vocation mixte.

Les rez-de-chaussée seront ainsi composés des destinations et sous-destinations suivantes : « artisanat et commerce de détails », « restauration », « activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », « bureau », « centre de congrès et d'exposition » et « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

En plus, dans la limite de 40% afin de préserver la nature de la zone, les logements uniquement sous la forme de locaux accessoires tels que les caves, garages, casiers à ski etc... pourront s'implanter en rez-de-chaussée ;

La commune souhaite maintenir les logements en étage et permettre ainsi aux équipements, activités, commerces et services, ainsi que les locaux accessoires de manière ponctuelle, en rez-de-chaussée.

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

[...]

Hauteur des constructions :

Dans le secteur Ubc : la hauteur des constructions est fixée entre 12 et 14 mètres (hors réhausse due à l'application des prescriptions liées aux risques naturels) ;

La zone Ubc est couverte en intégralité par des prescriptions liées aux risques naturels.

Du fait notamment de la présence du risque inondation en pied de versant, une surélévation du premier utilisable de 0,6m au-dessus du terrain naturel est demandé.

La commune s'est aperçue que sur la zone la hauteur fixée entre 12 et 14 mètres était légèrement trop basse pour les futurs projets.

Elle a fait le choix ainsi de garder la hauteur entre 12 et 14 mètres mais sans compter la réhausse de 0,6m.

INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences du projet sur l'environnement de la présente modification simplifiée n°1 **sont nulles** puisque les modifications apportées au règlement de la zone Ubc ne sont pas de nature à avoir des incidences sur les composantes de l'environnement.

La zone Ubc est déjà urbanisable. Les modifications apportées au règlement élargissent uniquement les destinations et sous-destinations autorisées et assouplissent les règles de hauteur (ne permettant pas de réaliser un étage supplémentaire).

Le règlement graphique n'est pas modifié, il n'y a aucune augmentation ni réduction de zones.

Par ailleurs la présente modification sera soumise à examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale qui conclura à la nécessité ou non de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification simplifiée n°1 du PLU.