



# Modification du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

**GUILHERAND-GRANGES**

Septembre 2023

# Table des matières

- Avant propos ..... 3
- A. Le contexte réglementaire ..... 4
- B. Les objets de la modification ..... 5
- C. Les documents modifiés ..... 1

Le Conseil Communautaire a, par délibération en date du 30 mars 2023, prescrit la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de GUILHERAND-GRANGES.

L'objet de cette modification simplifiée de ce Plan Local d'Urbanisme est de permettre une évolution du règlement écrit et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4.

*Pourquoi une procédure de modification simplifiée ?*

Les modifications ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; ne réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; ne réduisent 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, n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser [...]

La procédure prévue par l'article L153-36 du Code de l'urbanisme peut être mise en œuvre.

Le dossier de modification sera mis à la disposition du public. Le Conseil Communautaire devra ensuite délibérer pour approuver cette modification.

Elle deviendra exécutoire après avoir fait l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.153-20 et suivant du Code de l'Urbanisme.

## A. Le contexte réglementaire

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure établie par le Code de l'Urbanisme : Article L153- 41 et suivants.

**Article L153-41** - 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'EPCI 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.

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.

**Article L153-47** - 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.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

À 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.

**Article L153-48** - L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

## B. Les objets de la modification

### 1. Le règlement

#### 1.1. La zone Ui

Actuellement dans le sous-secteur Uic de la zone Ui, le règlement du PLU autorise que les constructions à destination de commerces et de stockage. La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail qui recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- Restauration qui recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Commerce de gros qui regroupe les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle qui recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- Hébergement hôtelier et touristique qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- Cinéma qui recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques

Dans le cadre de la présente modification, il convient de préciser les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone Uic, de la manière suivante :

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
Avant modification	Après modification
<p>Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitat,</li> <li>- Les constructions à usage agricole,</li> <li>- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,</li> <li>- Les travaux, installations et aménagements suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcs d'attractions,</li> <li>• Garages collectifs de caravanes,</li> <li>• Les carrières,</li> <li>• Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,</li> <li>• Le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés</li> </ul> </li> </ul> <p>Dans le <b>secteur Uia</b> sont interdites toutes constructions autres que celles à vocation d'activités hospitalières et sanitaires ou assimilées.</p> <p>Dans le <b>secteur Uic</b> sont interdites toutes constructions autres que celles à vocation de <b>commerces</b> et de stockage lié aux activités commerciales, d'activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, et les équipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitat,</li> <li>- Les constructions à usage agricole,</li> <li>- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,</li> <li>- Les travaux, installations et aménagements suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcs d'attractions,</li> <li>• Garages collectifs de caravanes,</li> <li>• Les carrières,</li> <li>• Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,</li> <li>• Le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés</li> </ul> </li> </ul> <p>Dans le <b>secteur Uia</b> sont interdites toutes constructions autres que celles à vocation d'activités hospitalières et sanitaires ou assimilées.</p> <p>Dans le <b>secteur Uic</b> sont interdites toutes constructions autres que celles à vocation de <b>commerces d'artisanat et de commerce de détail</b> et de stockage lié aux activités commerciales, d'activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, et les équipements d'intérêt collectif et services publics</p>

## 1.2. La zone UC

La zone UC correspond aux quartiers résidentiels qui se sont développés sous forme pavillonnaire, en continuité du centre-ville et de Guilhaum-village. Cette zone est également présente au sud de la commune. Elle se caractérise par une forme d'habitat presque exclusivement individuel sous formes pavillonnaires, groupé ou dense selon les secteurs. Quelques logements collectifs en bâtis anciens sont présents au village de Guilhaum.

Afin de permettre le développement de la mixité des fonctions urbaines, le règlement de la zone UC admet une diversité des types d'occupation ou d'utilisation des sols pour répondre aux objectifs du PADD de diversité des fonctions et de maintien du dynamisme commercial. Outre l'habitat, les activités commerciales, de bureaux et artisanales y sont admises. Seules les activités peu compatibles avec l'habitat sont interdites (installations classées soumises à autorisation, constructions industrielles, agricoles et d'entrepôt).

Dans le cadre de la présente modification, il s'agit d'ajouter des dispositions réglementaires pour une meilleure intégration des activités de bureaux au sein des zones pavillonnaires ; pour gérer notamment des problématiques de stationnement. Il est proposé de modifier le règlement comme ci-après :

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES - Avant modification	ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES - Après modification
<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain sous réserve qu'il n'en résulte pas pour l'environnement des nuisances sonores, olfactives, sanitaires et d'ordre public.</li><li>- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.</li><li>- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.</li></ul> <p><u>Secteurs de risques :</u></p> <p>Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol doivent en outre respecter les dispositions du PPRI et du titre III du présent règlement.</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :</p> <p><u>- Pour les constructions à usage de bureaux :</u></p> <p><b>Les nouvelles constructions devront avoir une surface inférieure à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher et disposer d'une place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.</b></p> <p><b>Le changement de destination à usage de bureaux est autorisé pour 30% de la surface de plancher initiale. Dans le cadre d'un changement de destination, la partie « bureau » devra disposer d'une place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain sous réserve qu'il n'en résulte pas pour l'environnement des nuisances sonores, olfactives, sanitaires et d'ordre public.</li><li>- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.</li><li>- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.</li></ul> <p><u>Secteurs de risques :</u></p> <p>Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol doivent en outre respecter les dispositions du PPRI et du titre III du présent règlement.</p>

## 2. « Ilot Bonneterie Cévenole » : le zonage et l'OAP n°4



Sur sa partie Sud, le secteur de la Bonneterie Cévenole a fait l'objet d'une opération de reconversion du site industriel en zone d'habitat. 200 logements ont été produits dont 60 logements locatifs sociaux. La seconde

partie, au Nord du secteur, entre les nouveaux logements et l'Avenue de la République, accueille aujourd'hui le magasin d'usine de la Maison Montagut, une maison d'habitation, et une emprise communale.

La ville de Guilherand-Granges est propriétaire d'une parcelle de 1600m<sup>2</sup> environ localisée sur la partie Nord-Est. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) réalisée lors de l'élaboration du PLU en 2017, prévoit sur cet emplacement une réserve foncière pour un équipement public. Aujourd'hui, sur cette emprise, la collectivité souhaite :

- Aménager un espace de stationnement sur environ 600m<sup>2</sup> nécessaire suite à la livraison des 200 logements et des difficultés de stationnement sur ce secteur de la Ville.
- Céder la surface restante soit environ 1000m<sup>2</sup> à une entreprise de développement Web et mobile, dont le siège social est à Touloud et qui souhaite trouver un espace pour accueillir ses bureaux.



Le PLU en vigueur ne permet pas, en zone U1c, d'accueillir des surfaces de bureaux. La présente modification a donc pour objet de :

- Modifier le zonage : passer d'une zone U1c (zone activité à vocation de commerces exclusivement) à une zone UI (zone d'activité).
- Adapter l'OAP : réduire l'emprise de l'équipement public et augmenter la réserve foncière pour des commerces et des bureaux.



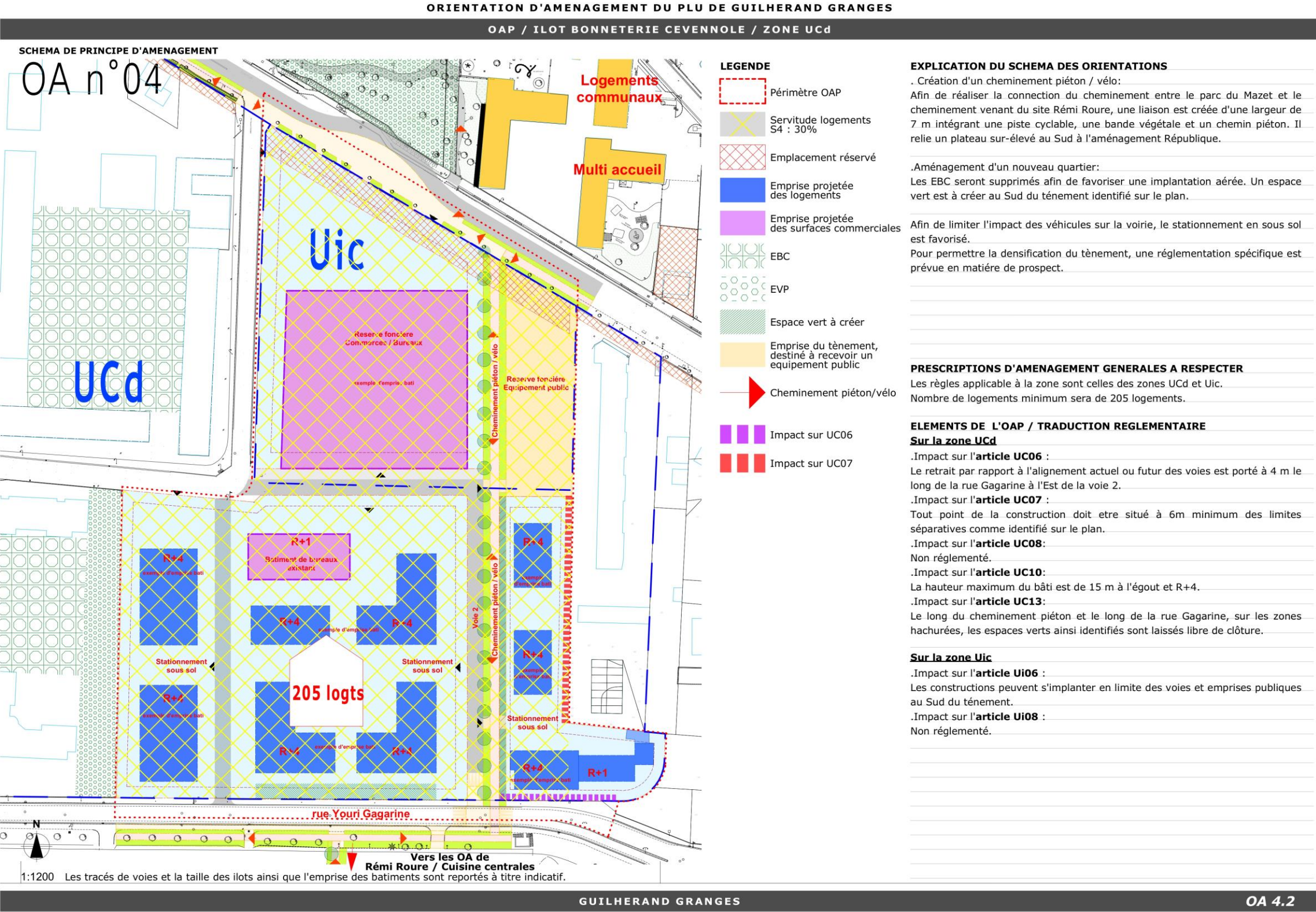
## 2.1. Modification du zonage

Avant modification – ZONE Uic

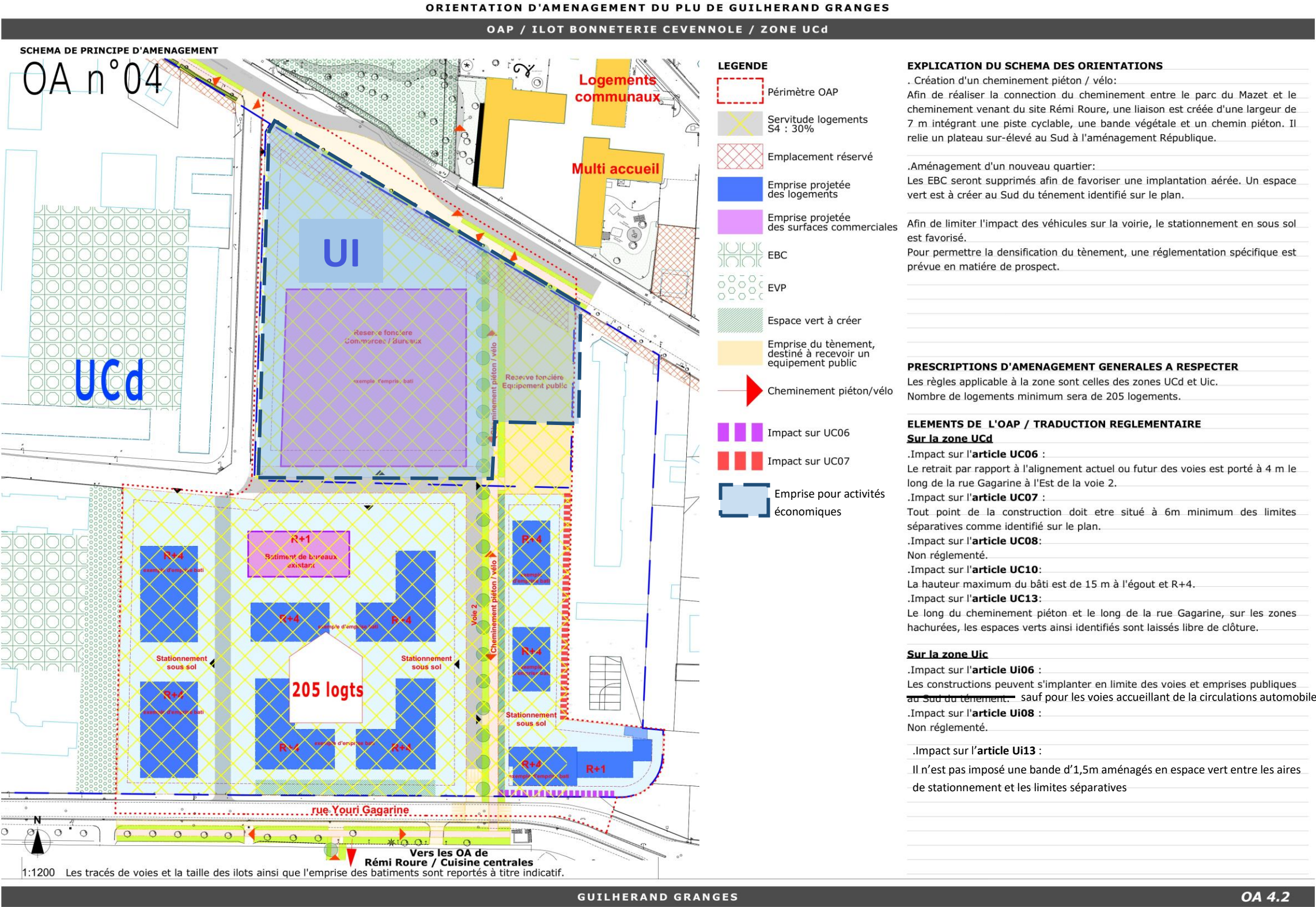
Après modification – Zone UI



2.2. Modification de l'OAP n°4 « Ilot Bonneterie Cévenole »







## C. Les documents modifiés

- Règlement : Article UI1 et UC2
- OAP n°4 « Ilot Bonneterie Cévenole »
- Zonage

## D. Modalités de consultation

Après avoir fait l'objet de la notification telle que prévue à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée du PLU sera mis à la disposition du public en mairie et au siège de la CCRC. Les avis des personnes publiques associées seront, le cas échéant, joints à ce dossier.

Au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition, un avis au public sera affiché en mairie et publié dans un journal local. Les dates de mise à disposition seront aussi diffusées en Commune de Guilhaud-Granges. Le dossier de modification simplifiée sera mis à la disposition du public pendant 1 mois en Mairie. Le public pourra formuler des observations et propositions sur un registre ouvert à cet effet dans les Mairies. Les observations pourront également être adressées par voie électronique à l'adresse suivante : [enquete.publique@rhone-crussol.fr](mailto:enquete.publique@rhone-crussol.fr).

Le dossier sera également disponible sur le site Internet de la CCRC.

Les Services de la Commune et de Rhône-Crussol seront à la disposition du public afin de répondre aux interrogations, aux heures et jours habituels d'ouverture.

# Annexes

Délibération n°2023-069 relative à la prescription de la modification simplifiée du PLU de Guilhaud-Granges