



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N ° 1

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHEVRIÈRES (42)

(V4V1 JUIN 2023)



MODIFICATION • SOMMAIRE

LE CONTEXTE	1
Le contexte territorial	4
Le champ d'application de la présente modification	7
LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	8
Les objets de la modification	9
Des évolutions au règlement écrit à la marge de façon à en faciliter l'application,	10
Corriger les erreurs graphiques concernant les marges de recul vis-à-vis des routes départementales.....	19
Mise à jour des emplacements réservés	21
Modification du phasage des OAP	23
Les incidences de la modification sur l'environnement.....	25

LE CONTEXTE



LE CONTEXTE TERRITORIAL

Rappel de la situation géographique : une centralité dans un pôle relai de la métropole lyonnaise

À environ 50 km de Lyon et une vingtaine de kilomètres de St Etienne la commune de Chevrières est intégrée à la communauté de communes des Monts du Lyonnais. Sa situation bien desservie principalement par les RD103 et RD6, conjuguée à un cadre de vie qualitatif en font une commune attractive sur le plan résidentiel.

Cette attractivité se traduit par une croissance démographique importante : 1.4% par an ces dernières années, croissance portée à la fois par un solde naturel positif et un solde migratoire positif.

Chevrières

Superficie : 14,54 km²

Population en 2020 : 1158 habitants (Publication Insee 2023) en augmentation

Densité au km² : 80 habitants/km²

Altitude : de 426 m à 770 m

Commune intégrée au territoire :

- Du SCOT des Monts du Lyonnais
- De la Communauté de communes des Monts du Lyonnais

Ses limites territoriales sont définies par :

- Au Nord : Chazelles sur Lyon,
- À l'ouest Aveizieux, St Médard en Forez
- À l'Est : St Denis sur Coise, Grammond
- Au Sud : La Gimond



Rappel de la hiérarchie des normes

Depuis la loi ALUR et en présence d'un SCoT, ce qui est le cas de la commune, le PLU doit être compatible avec les documents suivants :

Document	Présence sur le territoire
Les schémas de cohérence territoriale	Oui – SCOT des Monts du lyonnais
Les schémas de mise en valeur de la mer	Non concerné
Les plans de mobilité	Non concerné
Les programmes locaux de l'habitat	Oui PLH des Monts du Lyonnais
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports	Non concerné

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial.

Le SCoT étant un document intégrateur des autres normes supérieures, le PLU de Chevrières doit donc justifier de sa compatibilité avec le SCoT, et le PLH.



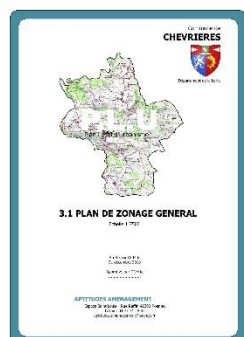
Le PLU en vigueur sur le territoire

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chevrières actuellement en vigueur, a été approuvé en 2019.

Il n'a pas fait l'objet de modifications depuis.

Le présent dossier porte sur la modification n°1 de ce PLU.

Les zones du PLU en vigueur sont inscrites dans le tableau ci-contre extrait du rapport de présentation du PLU.



ZONAGE PLU		
Zones	Superficie	% du territoire
ZONES URBANISEES		
ZONE UB	4,65 ha	0,3 %
ZONE UC	20,1 ha	1,4%
ZONE UH	7,2 ha	0,5 %
ZONE UE	3,1 ha	0,2%
ZONE UL	0,9 ha	0,06%
ZONE Upj	0,5 ha	0,03 %
ZONES A URBANISER		
ZONE 1AU et 2AU	2,4 ha	0,2 %
ZONES AGRICOLES		
ZONE A	1054,9 ha	73%
ZONE Ap	14,4 ha	1 %
ZONE Aco	8,5 ha	0,6%
ZONE AL	1,9 ha	0,1%
ZONES NATURELLES		
ZONE N	288,5 ha	19,8%
ZONE Nco	56,7 ha	3,9%
TOTAL	1454 ha	100%



LE CHAMP D'APPLICATION DE LA PRÉSENTE MODIFICATION

La procédure de modification

Article L153-436 du Code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er 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

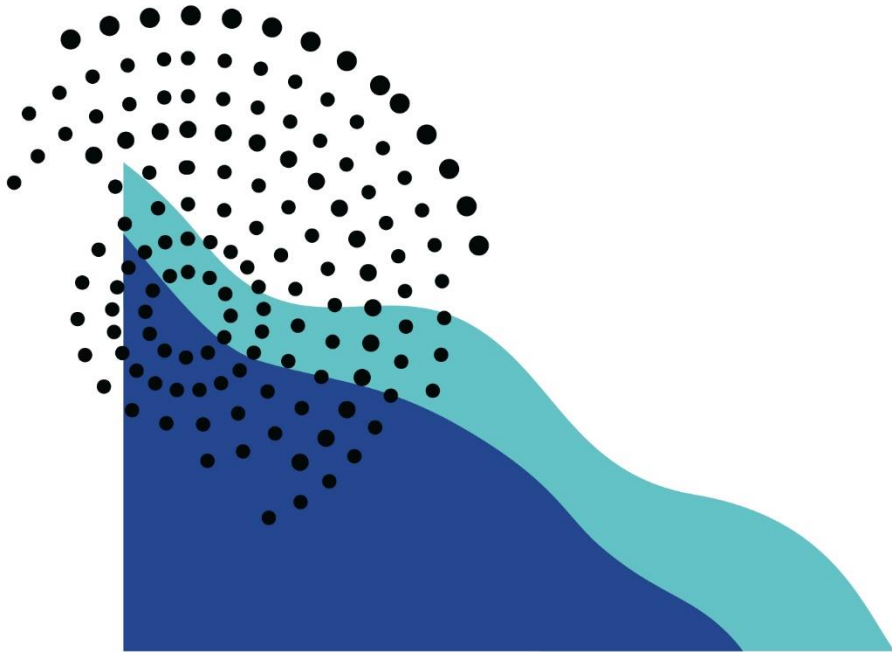
La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.



LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



LES OBJETS DE LA MODIFICATION

Les objets de la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Chevrières sont les suivants :

- Des évolutions au règlement écrit à la marge de façon à en faciliter l'application ;
- Corriger les erreurs graphiques concernant les marges de recul vis-à-vis des routes départementales ;
- Mise à jour des emplacements réservés ;
- Modification du phasage des OAP.

Concernant les documents écrits modifiés, et afin de conserver la traçabilité des modifications ; apparaissent :

- **En bleu** les mentions ajoutées
- ~~En orange barré~~ : les mentions supprimées



DES ÉVOLUTIONS AU RÈGLEMENT ÉCRIT À LA MARGE DE FAÇON À EN FACILITER L'APPLICATION,

Motivations et situation dans le PLU en vigueur

Le règlement pose les problématiques suivantes :

- **Règles de constructions des annexes aux habitations**

La réglementation sur les annexes apparaît dans différents paragraphes du règlement, ce qui rend complexe son application. De plus, le cadre donné sur l'aspect extérieur des constructions avec l'obligation de respecter le type de façade de l'habitation principale, paraît très contraignant pour des abris de jardin notamment. Une simplification de la règle sur l'aspect extérieur des annexes apparaît nécessaire tout en gardant un cadre sur l'aspect visuel (coloris notamment).

- **Règles de zonage et constructions des annexes aux habitations (possibilité ouverte uniquement dans la même zone)**

Le PLU au travers de la définition du périmètre de ses espaces urbains, a délimité les emprises des surfaces potentiellement artificialisées (Zones U et AU) à partir de différents enjeux : environnemental, gestion des eaux pluviales, modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels. Cette délimitation a conduit à scinder des parcelles bâties en deux secteurs : zones U ou AU et zones N ou A.

Des projets (en particulier de piscines et annexes) sont déposés sur les parties classées en zones A et N. Avec ces projets en dehors des limites fixées dans le plan de zonage, il existe un risque d'étalement urbain non contrôlé (et cela à l'instant t et aussi à l'avenir avec l'évolution potentielle de ces annexes).

Si la réglementation est assez claire sur le sujet (la possibilité de construire des annexes à une habitation n'est ouverte que dans la zone où se situe cette dernière) aussi il paraît nécessaire de bien rappeler cet aspect dans le règlement du PLU de Chevrières.

- **Les piscines en zones A et N**

Le règlement dans sa rédaction actuelle définit les piscines comme n'étant pas considérées comme des annexes sauf si elles sont couvertes. Or le règlement des zones A et N prévoit des distances pour les annexes et pour les piscines, mais les articles A2 et N2 ont omis de les autoriser. Aussi il est nécessaire de modifier ces articles pour autoriser les piscines dont les



implantations sont réglementées par ailleurs.

- **Homogénéisation des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, clarification des règles de clôtures**

La méthode de calcul des distances des constructions par rapport aux limites séparatives. N'est pas homogène selon les zones sans qu'une justification particulière ne vienne étayer ces écarts. Il s'agit plutôt d'erreurs d'écriture. En effet en zone Uc, la rédaction du RNU est reprise, avec un éloignement « en tout point », donc un calcul de la distance au débord de toit, alors que rien n'est précisé pour les autres zones, ce qui est sujet à interprétation aucun mode de calcul n'étant précisé.

Le mode de calcul de la distance doit donc être clarifié.

- **Les clôtures**

Plusieurs points du règlement sur l'aspect des clôtures apparaissent peu complets ou pas forcément logiques dans la rédaction. Il est nécessaire de clarifier la règle concernant l'utilisation des pare-vues interdits pour les constructions qui sont à distance des limites séparatives et imposées pour celles qui sont sur limites séparatives.

Les typologies de clôtures autorisées manquent de précision quant à leur hauteur maximale précisée dans certains cas et pas dans les autres, de plus les hauteurs ne sont pas homogènes.

L'écriture mérite d'être simplifiée.

- **Précisions sur la gestion des eaux de vidange des piscines**

Le PLU ne prévoit aucune disposition quant aux eaux de vidange ou de débordement des eaux de piscine. Les réseaux et les stations d'épuration n'ont pas toujours la capacité de traiter le surplus hydraulique de ces eaux quand elles sont rejetées dans le réseau. Ces eaux si elles sont trop importantes peuvent venir affaiblir la capacité d'épuration des STEP. Aussi il est nécessaire de prévoir les conditions d'assainissement.

- **L'aspect extérieur des constructions : ouvertures**

Concernant le dimensionnement des ouvertures, la rédaction de la règle laisse penser que sur les façades Sud il est obligatoire que les dimensions des ouvertures soient plus larges que hautes alors que c'est seulement une possibilité et non obligation. D'autre part les autres façades ne sont pas du tout encadrées. Pour plus de lisibilité, il est nécessaire de clarifier la règle sur le dimensionnement des ouvertures.

- **L'aspect extérieur des constructions : Adaptation des règles de pans de toitures pour les projets de rénovation et constructions de faible surface**

Pour les bâtiments à usage d'habitation, le règlement impose des toitures à 2 versants minimum



pour toute construction, avec des possibilités de toitures terrasses (dans des cas bien identifiés). Ce cadre est problématique dans le cas de réfection de toitures existantes. Il paraît également très restrictif pour de petites constructions qui pourraient adopter des toitures à un pan. De façon plus harmonieuse qu'une toiture à 2 pans.

- **L'aspect extérieur des constructions : les constructions contemporaines**

Le règlement autorise une « architecture innovante » à condition « de présenter une simplicité des volumes » mais il n'est pas indiqué que celle-ci puisse être exemptée de tout ou partie des règles de la zone.

- **L'aspect extérieur des constructions : les toitures « plates » ou terrasses**

Le règlement autorise les toitures terrasses si elles sont végétalisées ou de faible surface ou pour un raccordement entre deux constructions. Ces dispositions apparaissent très restrictives en cas d'implantation dans les pentes où lorsque les toitures terrasses sont accessibles depuis le logement pour lesquelles elles constituent une terrasse. Il apparaît nécessaire d'assouplir ces prescriptions et d'élargir les possibilités de toiture terrasse.

- **L'aspect extérieur des constructions : menuiseries en zone UB**

Le règlement de la zone Ub met en place des prescriptions particulières en vue d'intégrer le caractère patrimonial du site par ailleurs intégré dans un périmètre délimité des abords (PDA).

Dans ce règlement des dispositions prévoient l'usage de bois local et l'interdiction de peindre des menuiseries PVC. Ces dispositions sont difficiles à contrôler la notament la notion de bois local et de bois dur apparaît peu applicable. Il convient de préciser la règle.

- **L'aspect extérieur des constructions : Composition, principes généraux, matériaux**

Dans la zone Ub de prescriptions générales applicables à l'article LL111-17 2ème du cu le règlement prévoit des dispositions peu claires pour les façades arrière et latérales avec des adaptations à la règle générale peu précisées Il convient de reprendre ces dispositions pour en faciliter l'application.

Les points modifiés

Le règlement

- **Règles de constructions des annexes aux habitations**

Le règlement est modifié de la façon suivante à son article DG9

Locaux annexes, extensions :

Extensions et annexes



Pour l'habitat, les extensions et annexes (dont chaufferie), 2 cas sont énoncés :

- Si elles sont reliées au volume principal par une composition bâtie cohérente, elles seront de même facture que la construction principale. ~~Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants~~ Elles devront ainsi être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux.
 - Si elles sont situées en limite arrière de lot, formant clôture, ou si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public, elles pourront être de facture différente de la construction principale. Elles devront toutefois être conformes au nuancier communal (façades et menuiseries). Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits. L'utilisation du bois non vernis est autorisée. De même que pour la construction principale, les annexes de type « chalet suisse » sont proscrites.
- Règles de zonage et constructions des annexes aux habitations (possibilité ouverte uniquement dans la même zone)

Le règlement est modifié de la façon suivante aux articles DG3, A2, et N2

Il est ajouté à l'article DG3 :

Dans le cas où une propriété s'étend sur deux zonages différents, les règles ne s'appliquent que sur la zone concernée. Cette précision vaut par exemple pour la création d'annexes à une habitation existante ou l'extension de celle-ci : ces projets ne pourront se réaliser que dans la zone où se situe l'habitation et selon les conditions des articles du règlement de cette zone.

Il est ajouté à l'article A2

L'extension des constructions d'habitations existantes dans la zone A d'une surface minimale de (...)

Les annexes aux habitations existantes dans la zone A dans une limite de (...)

Il est ajouté à l'article N2

L'extension des constructions d'habitations existantes dans la zone N d'une surface minimale de (...)

Les annexes aux habitations existantes dans la zone N dans une limite de (...)

- **Les piscines en zones A et N**

Le règlement des zones A 2 et N2 est complété en ajoutant la possibilité de construire des piscines dans les conditions suivantes :

Sont autorisées :



... Les piscines, à condition que le bord du bassin soit implanté à 20 m maximum du bâtiment principal d'habitation.»

- **Homogénéisation des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, clarification des règles de clôtures**

Les articles UB4 *UH4, Upj4, UL4, UE4, 1AU4 et 2AU4*, sont modifiés par l'ajout de la mention suivante :

« Dans le cas d'un retrait par rapport aux limites séparatives, la distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché »

- **Les clôtures**

L'article DG4 est modifié de la façon suivante :

Pare-vues

Dans les opérations d'habitat intermédiaire ou groupé, des murs ou pare-vues seront implantés en limite séparative et en continuité du bâti. Leur dimension sera limitée à ~~1,80 m~~ 1,70 m de hauteur et leur longueur ne pourra dépasser 4 m. Ils pourront être traitées par des palissades en bois. Elles pourront être jointives ou à clairevoie. Elles pourront servir de support à de la végétation

L'article DGg est modifié de la façon suivante :

Clôture sur emprise publique

Trois types de clôtures sont autorisées :

- Un dispositif à claire voie de type grille ou barreaudage ou grillage thermo-soudé. *Ce dispositif ne pourra excéder 1,70m de hauteur et sera doublé ponctuellement d'une haie composée de végétaux d'essences variées, au moins de même hauteur.*
- Un mur bas de 1 mètre maximum, traité comme les façades des bâtiments, doublé s'il est surmonté d'un dispositif à claire voie ~~en cas de garde-corps~~. *L'ensemble ne pourra excéder 1,70m de hauteur. La clôture sera doublée d'une haie composée de végétaux d'essences variées de hauteur maximale de 2 mètres.*
- Un mur haut de 1,70 mètre maximum, traité comme les façades des bâtiments, surmonté ou non d'une couvertine ou d'un couronnement en tuiles. (...)



- **Précisions sur la gestion des eaux de vidange des piscines**

Le règlement est modifié à son article DG8 concernant l'assainissement. Il est ajouté la mention suivante :

« Les eaux de vidange ou débordement de bassin de piscine seront de préférence infiltrées sur la parcelle. En cas d'évacuation dans un réseau collectif (eaux pluviales s'il est séparatif), une autorisation du gestionnaire du réseau est nécessaire. Dans tous les cas, la chloration ou la salinité des eaux sera arrêtée au moins 15 jours avant la vidange du bassin. »

- **L'aspect extérieur des constructions : ouvertures**

L'article DGg est modifié de la façon suivante :

Ouvertures et menuiseries extérieures

Dans un objectif d'intégration, du fait qu'elles sont traditionnellement verticales et alignées, les portes et fenêtres qui sont traditionnellement verticales et alignées seront plus hautes que larges, sauf Cette règle peut ne pas s'appliquer pour des dispositifs climatiques ou techniques spécifiques, dont les baies vitrées orientées au sud dans une recherche de captage de calories.

Les menuiseries privilégieront les teintes claires, ou les couleurs traditionnelles, et respecteront le nuancier communal. De plus en cas de création de nouvelle ouverture, les menuiseries devront être de la même couleur que les menuiseries existantes.

- **L'aspect extérieur des constructions : Adaptation des règles de pans de toitures pour les projets de rénovation et constructions de faible surface**

L'article DGg – 4 est modifié de la façon suivante :

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation seront à deux versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente comprise entre 30 et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. ».

« Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- *Dans le cas de réfection de toiture existante,*
- *Pour les toitures nouvelles de moins de 25 m² d'emprise au sol, pour lesquelles une toiture à pan unique peut être autorisée, à condition de justifier de ce choix dans la demande d'autorisation d'urbanisme*



Les toitures terrasses seront admises dans les cas suivants :

- *Si elles représentent moins de 20% de la surface couverte existante pour des éléments de raccordement entre deux constructions ou pour les extensions et annexes adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture d'une hauteur supérieure.*
- *Ou sur la totalité de la surface couverte dans le cas de la mise en place d'une toiture végétalisée,*
- *Ou sur la totalité de la surface couverte dans le cas de la mise en place de capteurs photovoltaïques ou thermiques, d'échangeurs thermiques mais à condition que ces équipements soient dissimulés par un acrotère d'une hauteur minimale de 0.8 m, ou que la toiture soit traitée comme une terrasse, avec barrière et végétation.*
- *Ou sur des bâtiments d'annexes dont la surface de couverture n'excède pas 25 m² »*

- **L'aspect extérieur des constructions : les constructions contemporaines**

Le règlement de l'article DG9-1 est modifié de la façon suivante :

« L'expression d'une architecture innovante de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site. Dans ce cas, il pourra être dérogé aux règles en matière de façades, toitures, et menuiseries. Les autres règles (implantations, hauteurs, couleurs...) devront être respectées. »

Le règlement de l'article DG9-6 est modifié de la façon suivante :

Les dispositions suivantes peuvent ne pas être exigées dans le cas d'une restauration avec une architecture contemporaine ~~n'est pas soumise aux dispositions suivantes~~

- **L'aspect extérieur des constructions : les toitures « plates » ou terrasses**

L'article DG9-3 est modifié de la façon suivante :

« PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES À L'ARTICLE L.111-17 2EME DU CU ET QUI CONCERNENT LA ZONE UB :

... Toitures

Volumes

Les toitures seront en pente, de forme générale simple. Les pentes des couvertures seront semblables



à celles des bâtiments existants et seront comprises de 30 à 50%.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception de volumes d'accompagnement de faible ampleur non visibles du domaine public.

Elles sont autorisées sur la totalité de la toiture d'un volume bâti si celui-ci constitue une terrasse accessible depuis le logement par une porte, ou porte-fenêtre.

4. CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES, ANNEXES ET EXTENSIONS DES AUTRES ZONES

Les toitures des habitations seront à deux versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente comprise entre 30 et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses seront admises dans les cas suivants :

- Si elles représentent moins de 20% de la surface couverte existante pour des éléments de raccordement entre deux constructions ou pour les extensions et annexes adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture d'une hauteur supérieure.
- Ou sur la totalité de la surface couverte dans le cas de la mise en place d'une toiture végétalisée,
- Ou sur la totalité de la surface couverte dans le cas de la mise en place de capteurs photovoltaïques ou thermiques, d'échangeurs thermiques mais à condition que ces équipements soient dissimulés par un acrotère d'une hauteur minimale de 0.8 m, ou que la toiture soit traitée comme une terrasse, avec barrière et végétation.
- *Ou sur la totalité de la toiture d'un volume bâti si celui-ci constitue une terrasse accessible depuis le logement par une porte, ou porte-fenêtre.*

Pour les constructions neuves à l'exclusion des toitures terrasses décrites ci avant ou des restaurations à l'identique de toitures existantes (ardoise ou tuiles plates notamment), les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles mécaniques ou creuses de couleur rouge brique de teinte uniforme ou flammée dans des teintes vieillies.

... »

- **L'aspect extérieur des constructions : menuiseries en zone UB**

L'article DG9-3 est modifié de la façon suivante :



« Menuiseries

Les menuiseries seront de préférence en bois locaux, avec éventuellement leurs pièces d'appui en bois durs. Les menuiseries seront peintes de couleur mate. Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les couleurs respecteront la palette mise en place. En cas de peinture, elle sera d'aspect mat.

Elles pourront être à plusieurs carreaux par vantail. »

- **L'aspect extérieur des constructions : Composition, principes généraux, matériaux**

L'article DGg-3 est modifié de la façon suivante :

« Composition, principes généraux, matériaux

Les façades seront principalement "lisses" mais pourront comporter des balcons, loggias (particulièrement en attique), marquises ou vérandas, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

Sur la voie publique, les percements seront de dimensions et de proportions proches de celles des percements existants, régulièrement ordonnancés ; pour les bâtiments à usage d'habitation ou de stockage, l'une des ouvertures pourra être de dimension plus vaste, à l'instar des portes de bâtiments agricoles.

Sur les espaces arrière ou latéraux, les mêmes principes seront adoptés, mais les ouvertures plus vastes pourront être plus nombreuses. Toutefois afin de permettre d'améliorer l'éclairage et la qualité des locaux, des baies plus larges que hautes sont possibles en RDC, Elles sont aussi autorisées dans les étages pour accéder à des balcons ou des terrasses.

Les baies de commerces ou locaux de services obéiront aux principes des devantures. Pour les bâtiments publics, l'une des façades pourra être plus largement vitrée. »



CORRIGER LES ERREURS GRAPHIQUES CONCERNANT LES MARGES DE RECU VIS-À-VIS DES ROUTES DÉPARTEMENTALES

Motivations et situation dans le PLU en vigueur

Le long de certaines voies départementales, le Conseil départemental impose des retraits particuliers des constructions hors des zones agglomérées, sans pour autant que ces voies soient classées au titre des voies à grandes circulation.

Sur la commune de Chevières la D6 traversant le bourg de Chevières et la D103 traversant le hameau de Savigneux sont concernées.

Ces retraits figurent sur le document graphique. Toutefois par erreur graphique ce retrait a été reporté sur les espaces urbanisés, lorsqu'il concerne les espaces non agglomérés.

Il convient de rectifier cette erreur matérielle.

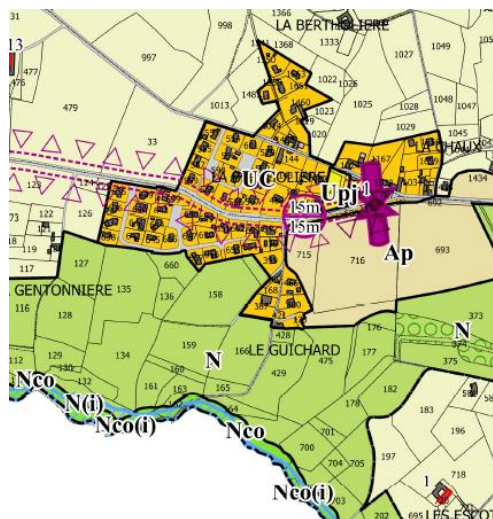
Les points modifiés

Zonage

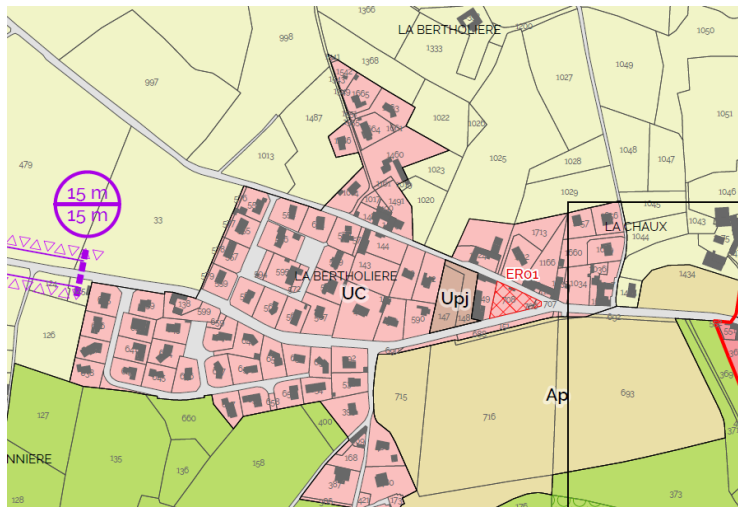
Les traits de reculs des constructions sont donc réduits de façon à exclure les espaces agglomérés.

Afin d'améliorer la lisibilité du plan, la symbologie est modifiée.

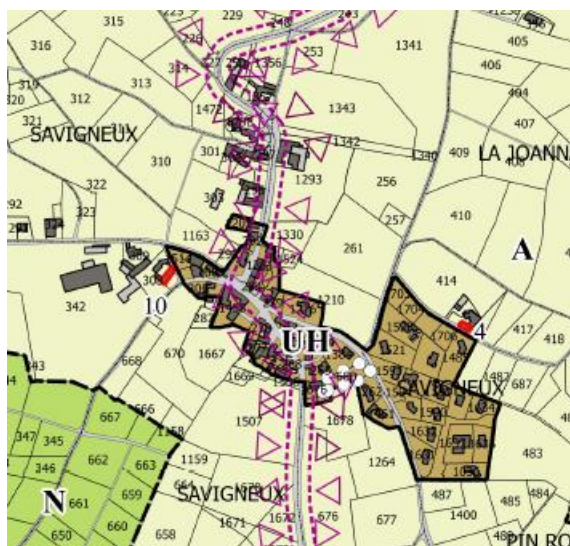




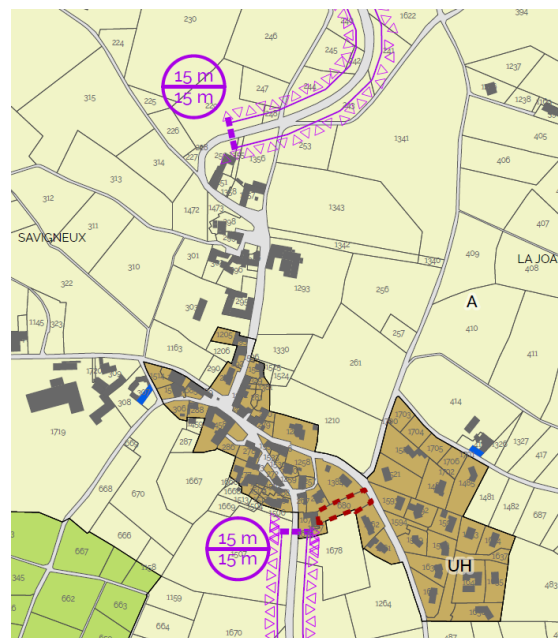
Zonage avant modification



Zonage après modification



Zonage avant modification



Zonage après modification



MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Motivations et situation dans le PLU en vigueur

La commune a mis en place cinq emplacements réservés de la façon suivante :

N°	Destination	Surface	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un espace paysager et stationnement	1299 m ²	Commune
2	Aménagement d'un espace vert pour école et crèche	2841 m ²	Commune
3	Elargissement de la voie	325 m ²	Commune
4	Création d'une voie	386 m ²	Commune
5	Mixité sociale Réalisation d'un minimum de 10% de logements sociaux	9301 m ²	Commune

L'emplacement réservé n°4 était destiné à développer une nouvelle voie en alternative à la route de Villedieu. Cet emplacement réservé ampute fortement une des 4 parcelles concernées alors même qu'elle porte un projet de construction. L'apport de cette nouvelle voie n'apparaît pas structurant à l'échelle communale, aussi la collectivité abandonne la réserve

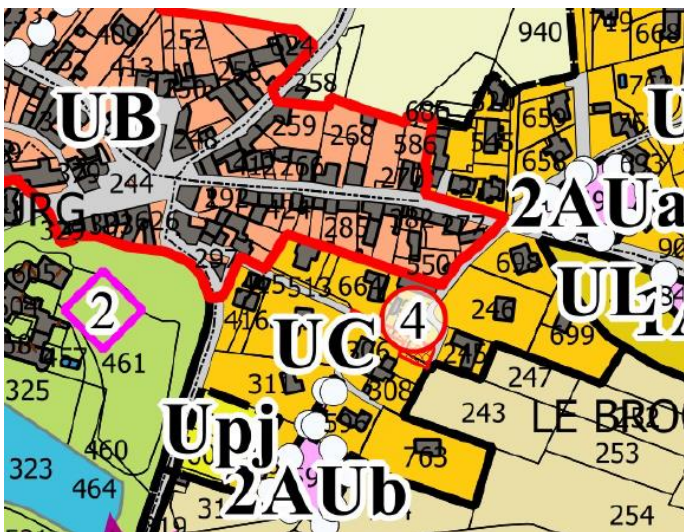
Les points modifiés

Zonage

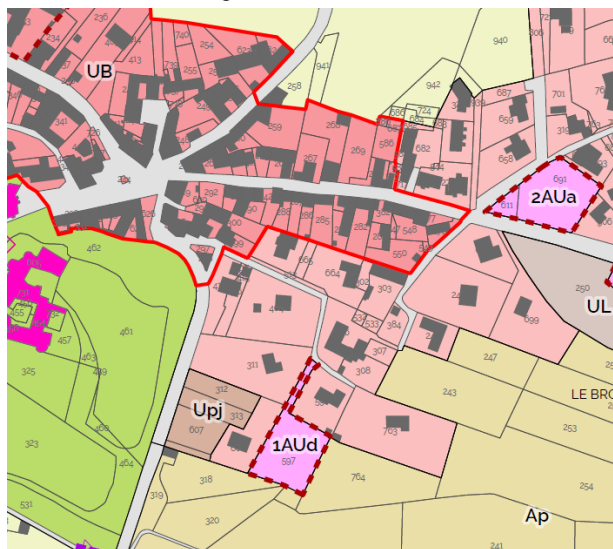
L'emplacement réservé n°4 est supprimé et la pièce 6 dénommée emplacements réservés est modifiée avec la suppression de cet emplacement réservé.

Afin d'améliorer la lisibilité du plan, la symbologie est modifiée.





Zonage avant modification



Zonage après modification

N°	DESTINATION	PARCELLES	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE	
1	Aménagement d'un espace paysager et stationnement		D 706 à 708	1299 m²	Commune
2	Aménagement d'un espace vert pour école et crèche (RAMPEAU)		B308 en partie	2841 m²	Commune
3	Elargissement de la voie		C 263 en partie, 685 en partie, 836 en partie, 264 en partie, 837 en partie et 835 en partie	325 m²	Commune
	Création d'une voie		B308 en partie, 685 en partie, 836 en partie, 264 en partie, 837 en partie et 835 en partie	9301 m²	Commune
			Supprimé		
5	Mixité sociale Réalisation d'un minimum de 10% de logements sociaux		C 273 à 277 en partie	9301 m²	Commune



MODIFICATION DU PHASAGE DES OAP

Motivations et situation dans le PLU en vigueur

Le PLU a phasé les secteurs de développement soumis à orientation d'aménagement et de Programmation (OAP). Le règlement prévoit les dispositions suivantes :

« La zone 2AU est immédiatement constructible au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement.

L'urbanisation des zones 2AU est conditionnée à l'urbanisation de 60 % minimum des zones 1AU.

Les indices a et b ont pour objet de permettre la localisation des différentes zones à urbaniser.»

Or les zones 1AU telles qu'elles avaient été définies ne s'urbanisent pas, alors qu'un projet est possible à cours terme sur la zone 2AUB. Aussi il est nécessaire d'inverser les

Les points modifiés

Zonage

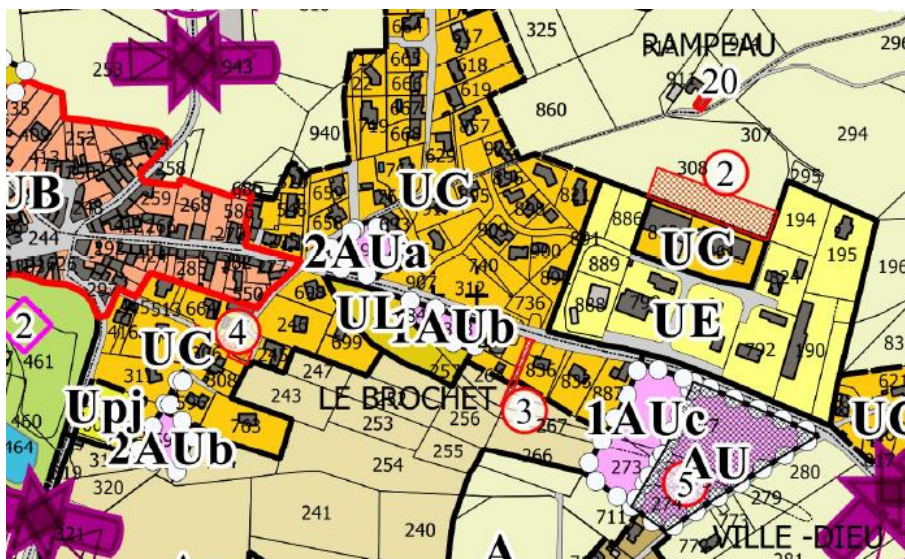
Il s'agit de passer la zones 2AUB en zone 1AUd (les secteurs a, b et c étant déjà existants)

Et de passer l'équivalent en surface d'une partie de la zone 1AUc (où il n'y a aucun projet) en zone 2AUB.

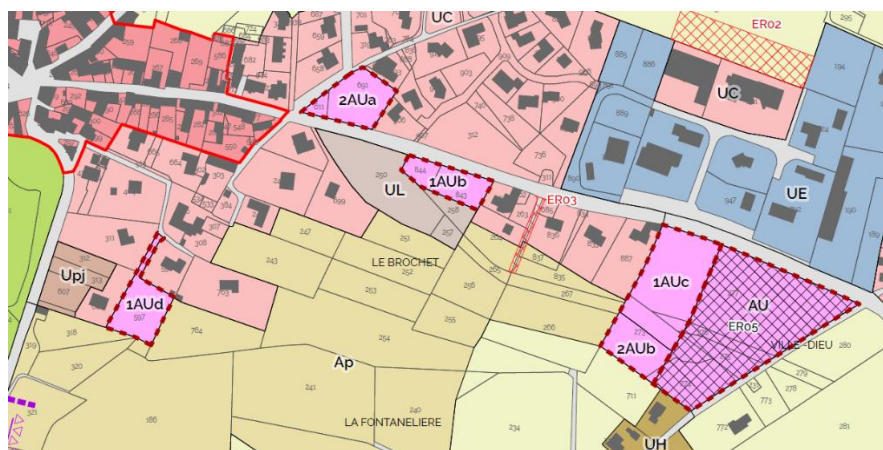
Le règlement et les OAP sont inchangés.

Afin d'améliorer la lisibilité du plan, la symbologie est modifiée.





Zonage avant modification



Zonage après modification



LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Par rapport au PLU en vigueur la présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement naturel, ne réduit aucune protection des espaces naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable. Elle ne concerne aucun corridor écologique ni zone humide, aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification.

Les principes d'urbanisation restent inchangés dans les secteurs de développement. Les ajustements de règlement sont techniques et à la marge, ou concernent des rectifications d'erreurs. Ces évolutions permettent une meilleure application du règlement en levant les facteurs d'interprétation des règles. Elles n'ont aucune incidence sur les milieux naturels, les mobilités, la qualité de l'air, l'énergie, la consommation foncière, les différentes ressources. Elles n'induisent aucune augmentation de population supplémentaire par rapport au PLU initial.

Thématique	Effet neutre de la modification par rapport au PLU en vigueur	Impact positif	Impact négatif
Protection des milieux naturels et TVB			
Consommation foncière			
Qualité de l'air			
Mobilité			
Ressource en eau			
Émission de GES			
Energie			

