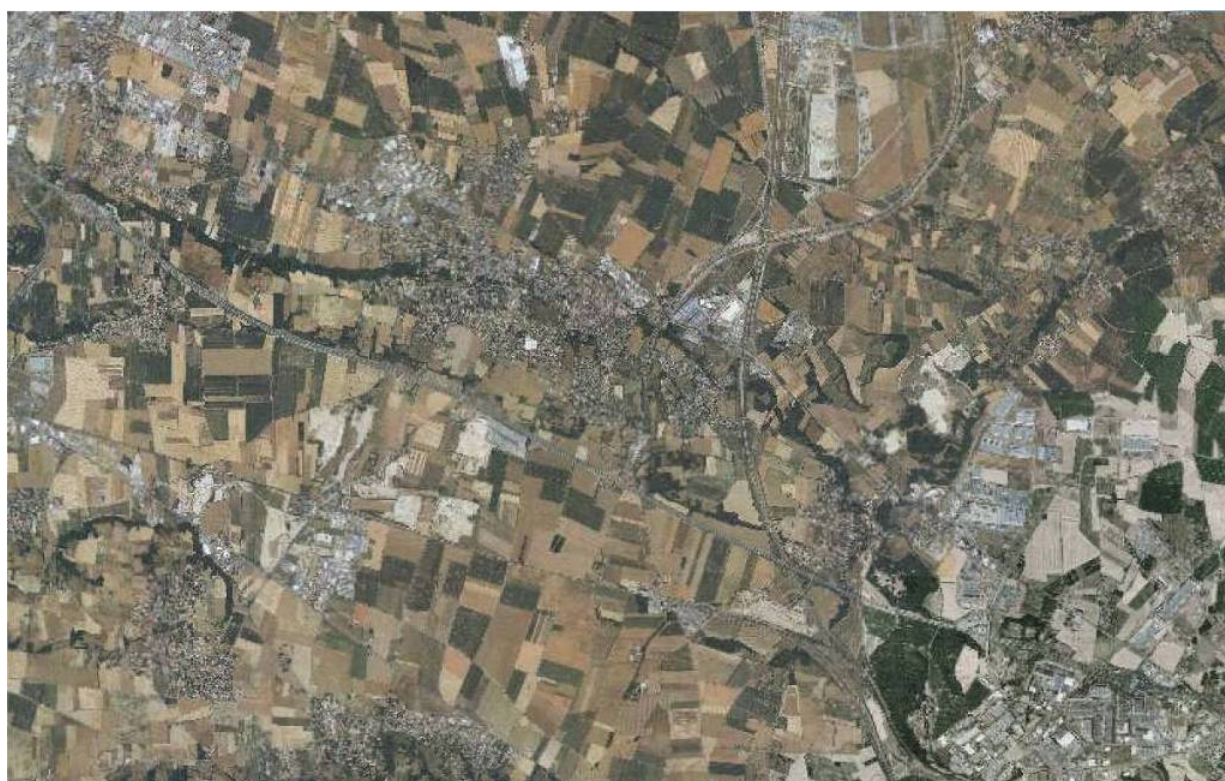


Commune de
Saint Laurent de Mure

Département du Rhône

PLAN LOCAL D'URBANISME



NOTICE DE PRESENTATION

Modification simplifiée n°4 du PLU

Table des matières

I.	PREAMBULE	2
II.	OBJETS DE LA REVISION	3
1.	Composition du dossier	3
2.	Présentation de la modification simplifiée n°4 et de ses motifs	4
III.	MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	6
1.	Modifications apportées au plan de zonage « Destination Générale des Sols » (PZ n°1)	6
2.	Modifications apportées aux plans masses réglementaires du secteur Centre-Bourg (PZ n°4 et PZ n°5) 7	
3.	Modifications apportées au règlement écrit	9
4.	Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation	14
IV.	IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU	16

I. PREAMBULE

La présente notice vise à expliquer la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU de Saint Laurent de Mure ainsi qu'à décrire les différents documents qui la composent.

Elle rappelle ainsi les objectifs de cette procédure, les obligations et étapes de celle-ci et enfin expose les modifications apportées au PLU.

II. OBJETS DE LA REVISION

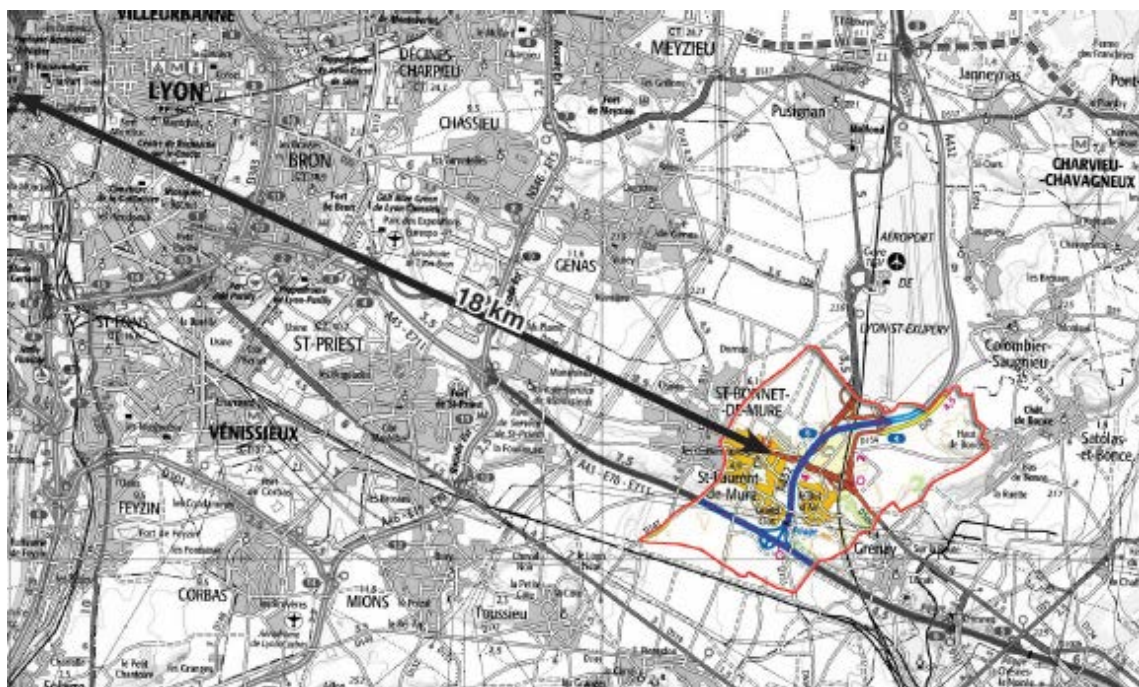
1. Composition du dossier

Le dossier de la modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Saint Laurent de Mure est composé des éléments suivants :

- La présente notice de présentation exposant le projet et ses motifs ;
- Le plan de zonage « Destination Générale des Sols » du PLU avant et après modification (PZ n°1) ;
- Les plans masses règlementaires du secteur Centre-Bourg avant et après modification (PZ n°4 et PZ n°5) ;
- Le règlement écrit du PLU avant et après modification (zones 1AU et UB) ;
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3 avant et après modification (OAP n°3 - Les Contamines).

Saint Laurent de Mure est une commune de 5 450 habitants (au 1^{er} janvier 2016) située à l'est du département du Rhône (Plaine de l'Est lyonnais) et en limite du département de l'Isère. Elle est voisine des communes de Saint Bonnet de Mure, Colombier-Saugnieu, Satolas et Bonce, Grenay et Saint Pierre de Chandieu. Proche de Lyon, desservie par de nombreuses infrastructures routières (A43, A432, RD306), la commune possède un caractère résidentiel et une identité villageoise à laquelle elle reste très attachée.

Située en 2^{ème} couronne de l'agglomération lyonnaise, Saint Laurent de Mure s'inscrit pleinement dans la dynamique métropolitaine. Elle fait partie de la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais, compétente en matière d'aménagement, de développement économique, d'environnement, d'habitat, de cadre de vie et de gestion des déchets.



CHRONOLOGIE DU DOCUMENT D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Laurent de Mure a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 11 juillet 2012 et a été rendu exécutoire le 20 décembre 2012.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 22 mai 2013 et rendue exécutoire le 10 juin 2013 pour corriger des erreurs matérielles concernant des espaces boisés classés et le Périmètre de Déclaration d'Utilité Public relative au nœud autoroutier A43/A432.

Une 2^{ème} modification a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2015 et rendue exécutoire le 4 janvier 2016 pour supprimer le périmètre d'étude relatif au Centre-Bourg, introduire un plan de masse réglementaire et modifier le règlement relatif à ce secteur.

Une 3^{ème} modification du PLU a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 12 juillet 2017 et rendue exécutoire le 24 juillet 2017. Cette 3^{ème} modification a eu pour objet de : modifier le règlement et le plan de zonage, introduire un inventaire du patrimoine bâti et paysager, et ouvrir à l'urbanisation une zone dédiée aux activités économiques

Une révision avec examen conjoint n°1 du PLU a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 20 février 2019 et rendue exécutoire le 16/03/2019. Cette révision a eu pour objet de modifier le zonage d'une parcelle bâtie classée en zone Naturelle lors de la révision générale du PLU. Une partie de ce terrain a été reclassée en zone UC.

2. Présentation de la modification simplifiée n°4 et de ses motifs

RAPPEL DE LA PROCÉDURE

L'article L153-45 du Code de l'Urbanisme dispose notamment que : « *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 ressort de ces dispositions que les objets présentés dans la présente notice relèvent bien du champ de la modification simplifiée

En effet :

- La commune ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- La commune ne réduit pas un Espace Boisé Classé (EBC), une zone Agricole ni une zone Naturelle et Forestière,
- La commune ne réduit pas 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.

De plus, la modification envisagée ne conduit pas à :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

OBJETS DE LA MODIFICATION : EXPOSÉ DES MOTIFS

La modification simplifiée n°4 du PLU vise à apporter des modifications aux dispositions encadrants l'aménagement de 2 secteurs de la commune : le secteur du Centre Bourg et le secteur des Contamines.

• Secteur du Centre Bourg

Le secteur du Centre Bourg correspond à la zone UBz du PLU. Ce secteur fait actuellement l'objet d'une opération de renouvellement urbain par le biais d'une ZAC dite « ZAC Centre Bourg Laurentinois » concédée à un aménageur, la SERL. Les objectifs de cette opération sont de recréer un centre de village en confortant et développant l'offre commerciale ainsi que l'offre de logement.

L'aménagement de cette zone est encadré par les dispositions du règlement écrit du PLU ainsi que par deux plans de masses réglementaires. La présente modification simplifiée n°4 du PLU vise à apporter des modifications aux règles relatives aux hauteurs et à l'implantation des bâtiments des ilots A1 et A3.

En effet, les études réalisées sur les ilots A1 et A3 de la ZAC Centre Bourg Laurentinois conduisent à faire évoluer l'implantation et le gabarit de certains bâtiments pour une meilleure intégration urbaine et architecturale du projet et pour coller aux contraintes techniques des destinations projetées (rez-de-chaussée commerciaux, hôtel, brasserie, crèche...).

• Secteur des Contamines

A l'entrée Ouest de la commune, le long de la RD306, est implantée une friche industrielle d'environ 1,85ha. Ce site, qui n'est plus en activité depuis 2010, est composée de bâtiments inoccupés qui font régulièrement l'objet de dégradations et d'occupations illégales. La situation d'abandon de ce site constitue pour la commune, ainsi que pour son propriétaire, une importante problématique en matière de sécurité. De fait, la commune tout comme le propriétaire souhaite la reconversion de ce site pour résorber cette friche.

Depuis l'approbation du PLU en juillet 2012, ce terrain est classé en zones « à urbaniser » du PLU avec deux zonages différents : 1AUB(a) et 1AUC(a). Il fait également partie de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur des Contamines, orientation qui concerne un secteur plus large de 4,1ha.

Ces deux zones 1AUB(a) et 1AUC(a) sont urbanisables immédiatement à la condition de définir une opération d'ensemble portant sur la totalité des terrains de la zone 1AU concernée. Cependant, les périmètres de ces deux zones 1AUB(a) et 1AUC(a) n'ont pas été calqués sur le découpage foncier. Ainsi chacune des deux zones intègre une partie de la friche industrielle (en partie Est) mais également des terrains appartenant à des particuliers (en partie Ouest).

La commune fait le constat que, depuis l'approbation du PLU en juillet 2012, le découpage foncier de ces 2 zones 1AU fait obstacle à la mutation du secteur.

La modification simplifiée n°4 du PLU a pour objectif de redéfinir les limites de ces zones afin de les adapter au découpage foncier et ainsi permettre l'urbanisation à court terme de la friche. Le plan de zonage n°1 du PLU sera donc modifié avec un redécoupage des zones 1AU et 2AU.

De plus, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur des Contamines va être modifiée pour prendre en compte la nouvelle temporalité de l'urbanisation de cette zone et permettre l'urbanisation à court terme d'une première phase du secteur sans obérer l'aménagement du reste de la zone.

Enfin, il est nécessaire d'adapter le règlement écrit du PLU, notamment les règles de densité et les prospects pour permettre la construction d'un quartier cohérent et qualitatif au niveau architectural, urbain et paysager.

III. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

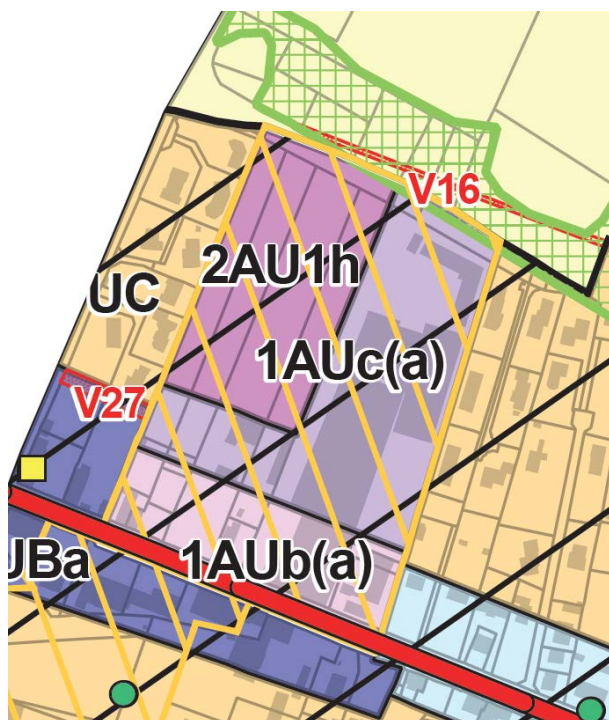
1. Modifications apportées au plan de zonage « Destination Générale des Sols » (PZ n°1)

SECTEUR DES CONTAMINES :

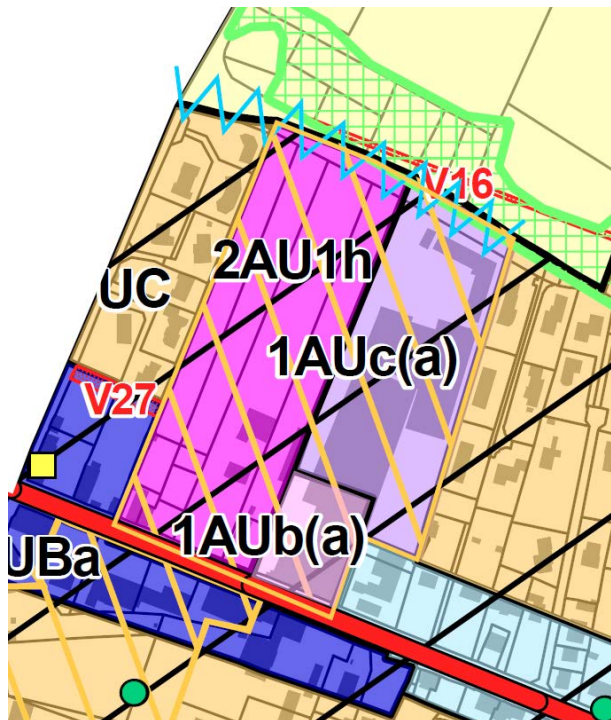
- **Modification des limites des zones 1AUb(a), 1AUc(a) et 2 AU1h**

Le plan de zonage n°1 du PLU est modifié pour permettre l'urbanisation à court terme de la friche industrielle. Le découpage des zones 1AUb(a) et 2AU1h est donc modifié pour correspondre au découpage foncier de la friche industrielle. La zone 2AU1h, destiné à l'urbanisation à moyen terme est étendue sur la partie sud pour englober l'ensemble des terrains ne faisant pas partie de la friche.

La zone UBc est prolongée jusqu'au garage existant le long de l'avenue Jean Moulin. En effet, cette activité va rester en place, le terrain ne doit donc pas être intégré à l'opération d'ensemble. Une bande de terrain d'environ 10m sera rétrocedé à cette activité pour lui permettre de se développer.



Plan de zonage AVANT la modification simplifiée n°4



Plan de zonage APRES la modification simplifiée n°4

- **Création d'une nouvelle contrainte d'implantation particulière : implantation en recul minimum de 5 m**



Une nouvelle contrainte graphique est intégrée au PLU sur la rue des Contamines pour imposer un recul de 5 m pour l'implantation des bâtiments par rapport à la voie. Il s'agit, sur la partie nord du secteur, de respecter les implantations existantes sur la rue.

SECTEUR DU CENTRE BOURG :

Aucune modification au plan de zonage n°1 n'est apportée en ce qui concerne le secteur du Centre-Bourg.

2. Modifications apportées aux plans masses règlementaires du secteur Centre-Bourg (PZ n°4 et PZ n°5)

SECTEUR DU CENTRE BOURG :

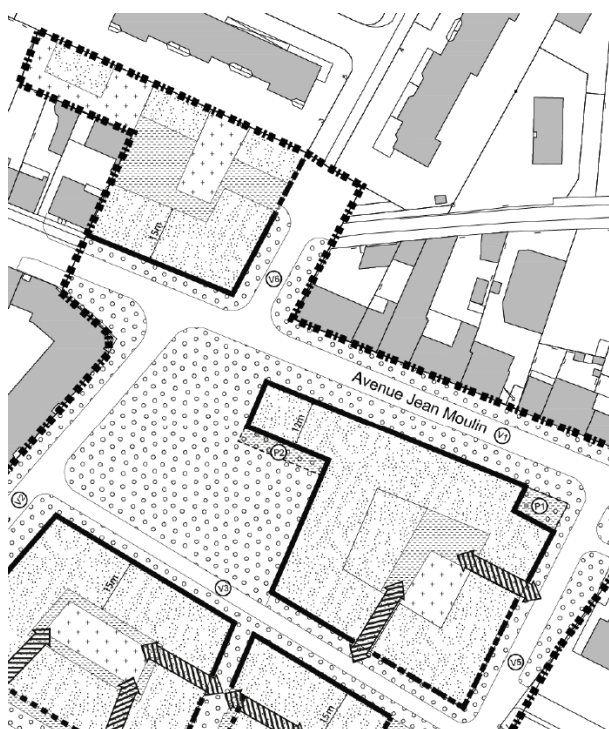
L'aménagement du Centre Bourg est encadré notamment par les plans de zonage n°4 et 5 du PLU.

- **PZ n°4 : Plan de masse règlementaire du Centre-Bourg**

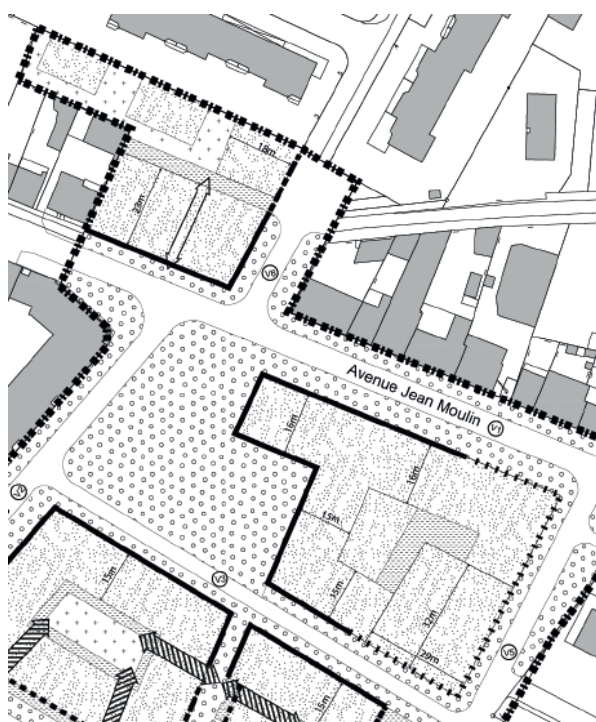
Le plan de masse règlementaire n°4 est modifié pour prendre en compte les besoins actuels de l'aménagement de la ZAC.

Au niveau de l'îlot A1, le gabarit du bâti à l'angle de l'avenue Jean Moulin et de la voie V5, d'une part, et à l'angle de la voie V3 et la voie V5, d'autre part, est modifié pour permettre une implantation libre du corps principal bâti. Sur ce même îlot A1, l'obligation de failles toutes hauteurs est supprimée et la largeur des bâtiments est modifiée pour mieux répondre aux besoins des activités prévues dans l'îlot (brasserie, hôtel, crèche).

Concernant l'îlot A3, la forme de l'espace végétalisé en pleine terre a été modifiée afin de la rendre d'un seul tenant. Une sur-largeur de la zone constructible le long de l'avenue Jean Moulin est introduite avec, en parallèle la création d'une faille pour éviter un bâti trop linéaire le long de l'avenue. Cette faille débutera à partir du niveau R+1 pour permettre une continuité du linéaire commercial au rez-de-chaussée.



PZ n°4 AVANT la modification simplifiée n°4



PZ n°4 APRES la modification simplifiée n°4

- **PZ n°5 : Plan de masse règlementaire du Centre-Bourg encadrant les hauteurs**

Le plan de masse n°5 est modifié pour rendre les hauteurs cohérentes avec les modifications détaillées au paragraphe précédent sur les ilots A1 et A3.



PZ n°5 AVANT la modification simplifiée n°4



PZ n°5 APRES la modification simplifiée n°4

3. Modifications apportées au règlement écrit

Pour comprendre la partie III.2 du rapport de présentation relative aux modifications du règlement, suivre les indications suivantes :

Les modifications apportées au règlement sont inscrites dans un cadre de texte noir en suivant le code suivant :

- Les textes en caractères noirs sont issus du règlement approuvé le 20/02/2019.
- Les compléments apportés au règlement sont mentionnés en caractères de couleur rouge :
- Les dispositions supprimées du règlement sont mentionnés en caractères barrés de couleur rouge :

EXEMPLE
EXEMPLE
EXEMPLE

SECTEUR DES CONTAMINES

Certains articles du règlement écrit de la zone 1AU sont modifiés afin de permettre un aménagement cohérent avec les usages futurs de ce secteur à vocation résidentielle.

- **Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

La commune a choisi pour le secteur particulier des Contamines de modifier la part de logements locatifs sociaux exigées par le PLU pour les zones 1AUb(a) et 1AUc(a).

Ainsi, le PLU avant la modification simplifiée n°4 exige pour « *toute opération de construction comportant au minimum 5 logements ou opération d'aménagement entraînant la création de 5 lots minimum doit consacrer un minimum de 20% de logements à usage locatif sociaux. La Surface de Plancher de logements locatifs sociaux ainsi produite doit représenter un minimum de 20 % de la Surface de Plancher totale produite dans l'opération* ».

Pour les zones 1AUb(a) et 1AUc(a), le seuil de 20% de surface de plancher minimum est supprimé. L'objectif initial de ce seuil est d'éviter que seuls des logements locatifs sociaux de petite taille soient construits. Il est cependant apparu que l'application du seuil de surface de plancher minimal sur un projet de plus grande ampleur, avec des typologies variées de logements, avait pour conséquence d'augmenter de façon significative la part de logements locatifs sociaux sur le total de logements au risque de mettre en péril l'opération.

La commune a donc choisi, pour ces deux zones uniquement, de ne conserver que la part minimum de 20% en nombre de logements locatifs sociaux.

Pour les zones 1AUb(a) et 1AUc(a) la règle suivante s'applique, toute opération de construction comportant au minimum 5 logements ou opération d'aménagement entraînant la création de 5 lots minimum doit consacrer un minimum de 20% de logements à usage locatif sociaux, en nombre.

- **Article 1AU 3 : Accès et voirie**

L'article 1AU3 du PLU exige que les portails d'entrées respectent un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la voie, pour des raisons de sécurité. Cette règle vise à permettre aux usagers de patienter en sécurité avant l'ouverture de leurs portails pour entrer sur leur propriété et cela sans gêner la circulation.

Le secteur 1AU des contaminés sera desservi uniquement par des voies nouvelles dont le dimensionnement et les aménagements seront prévus pour limiter la vitesse et favoriser la sécurité des usagers en empêchant le trafic de transit. La commune a donc décidé de supprimer cette disposition. La suppression de ce recul permettra par ailleurs de favoriser la création d'un front urbain le long de la nouvelle voie traversante nord-sud.

Dans ~~les secteurs 1AUb(a) et 1AUc(a)~~ le secteur 1AUC, les portails d'entrée devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la voie, pour des raisons de sécurité. Les portails d'entrée pourront exceptionnellement être autorisés à s'implanter en limite de voie lorsqu'ils débouchent sur une impasse présentant un trafic de faible importance.

Par ailleurs, pour favoriser la végétalisation de ce nouveau secteur, il est précisé que les voies publiques et privées devront être arborées avec la plantation d'arbres de hautes tiges à raison d'un arbre tous les 18m sur au moins l'un des côtés de la rue.

2.1. Prescriptions générales

Les voies publiques et privées doivent :

[...]

- être arborés avec la plantation d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre tous les 18m sur au moins l'un des côtés de la rue.

Enfin, le paragraphe décrivant le profil des voies à créer est modifié pour préciser que les profils de voie indiqués dans le règlement sont un minimum.

Dans les secteurs 1AUb(a), 1AUC(a) les voies réservées à la desserte interne d'opérations d'aménagement devront avoir **au minimum** le profil défini dans les zones référencées UBa et UC (cf. articles UB3 et UC3).

• Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les contraintes d'implantation de la zone 1AUb(a) sont calquées sur les dispositions de la zone UBa qui exige une implantation dans une bande de 3 à 6m. Cette règle s'appliquant uniquement dans la bande de 20m de profondeur depuis la rue. Cette deuxième disposition n'ayant pas été retranscrite dans le règlement de la zone 1AUb(a), cette erreur est rectifiée.

De plus le règlement fait mention d'une contrainte particulière d'implantation à l'alignement qui n'existe pas sur le secteur, cette mention est donc supprimée.

1.1. Dans le secteur 1AUb(a)

Dans la zone 1AUb(a) :

- un retrait dans une bande de 3 à 6 mètres est exigé par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie ;

Ces prescriptions s'appliquent uniquement pour la bande de terrain de 20m de profondeur à partir de la limite de la voie, au-delà de cette profondeur de 20m l'implantation des constructions par rapport à la voie est libre.

~~à l'exception de certaines portions le long de l'avenue Jean Moulin, définies aux documents graphiques avec une contrainte architecturale particulière (implantation à l'alignement) où les constructions doivent être implantées à l'alignement.~~

En ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone 1AUC(a), il a été choisi de remplacer la disposition exigeant un recul minimum de 5 m par une bande d'implantation de 0 à 6m.

En effet, la commune souhaite constituer un front bâti cohérent dans ce nouveau secteur avec une implantation des bâtis proches de la rue. La rédaction de cette règle est inspirée des secteurs plus urbains en

conservant une possibilité de déroger à la règle pour une partie du bâti dans le but de favoriser un traitement architectural de qualité.

Sur la rue des Contamines, située en limite Nord du secteur, l'implantation des bâtiments devra cependant se faire à plus de 5 m de la voie, pour conserver le caractère des implantations existantes sur cette rue.

1.2. Dans le secteur 1AUc(a)

Dans la zone 1AUc(a) :

- un retrait dans une bande de 0 à 6 mètres est exigé par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie ;
- à l'exception de certaines portions le long de la rue des Contamines, définies aux documents graphiques avec une contrainte architecturale particulière (implantation à plus de 5m de la voie) où les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5m par rapport à la voie.

Les prescriptions d'implantation des bâtiments par rapport aux voies n'excluent pas l'introduction d'avancés ou retraits ponctuels en façade ayant pour objet de favoriser un traitement architectural destiné à valoriser le bâtiment (dans la limite de 70% minimum de façade respectant les prescriptions de l'article).

• Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La commune a souhaité apporter des modifications à l'article UB 6 pour la zone UBc dans le but d'assouplir la règle d'implantation par rapport à la voie pour les bâtiments à usage de commerce. En effet, les activités présentes sur ce secteur ne respectent pas la bande de constructibilité de 3 à 6m exigée par le PLU. A ce titre, elles ne peuvent, en l'état, réaliser des extensions qui sont parfois nécessaire à leur développement.

1.4. Dans le secteur UBc

Dans la zone UBc :

- un retrait dans une bande de 3 à 6 mètres est exigé par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie ;
- à l'exception de certaines portions le long de l'avenue Jean Moulin, définies aux documents graphiques avec une contrainte architecturale particulière (implantation à l'alignement) où les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Ces prescriptions s'appliquent uniquement pour la bande de terrain de 20m de profondeur à partir de la limite de la voie, au-delà de cette profondeur de 20m l'implantation des constructions par rapport à la voie est libre.

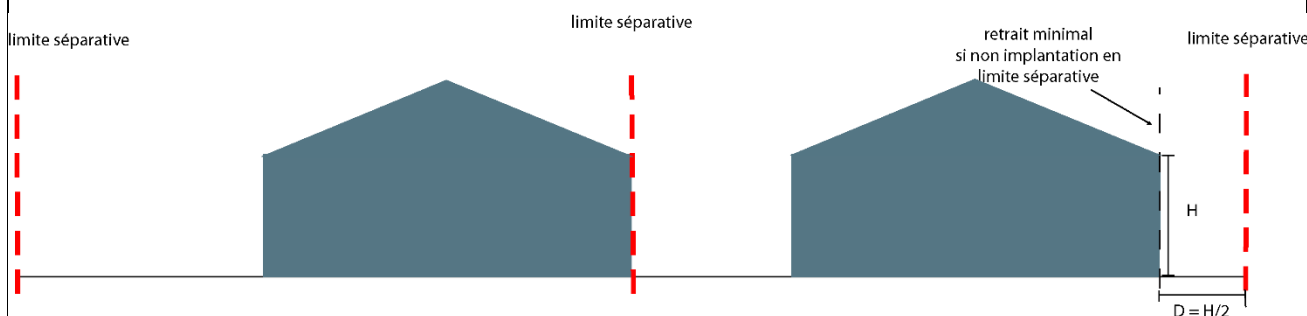
Pour les bâtiments commerciaux dont l'implantation ne respecte pas la bande d'implantation de 3 à 6m, une extension limitée de ceux-ci en continuité du volume existant est autorisée sous réserve que cette extension ne représente pas plus de 50% du linéaire existant.

• Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La zone 1AU doit faire l'objet d'une opération d'ensemble qui définira l'ensemble des implantations des différents bâtiments. Il a donc été décidé de modifier les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives du secteur 1AUc(a) pour rendre l'aménagement de l'ensemble du secteur plus cohérent et adapté aux formes urbaines prévues. Ainsi, dans ce secteur, les règles d'implantation seront les mêmes que celles de la zone 1AUb(a).

1.1. Dans les secteurs 1AUb(a) et 1AUc(a)

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières. En cas d'implantation en retrait, la distance entre la façade concernée et la limite ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade concernée ($D = H/2$).



En limite de zone, les constructions implantées en limite de propriété ne dépasseront pas 3,5 mètres de hauteur, comptés depuis le terrain naturel.

• Article 1AU 11 : Aspect extérieur

La commune de Saint Laurent de Mure a choisi, pour ce secteur qui bénéficiera d'un programme d'aménagement d'ensemble et donc d'une cohérence en matière d'aménagement extérieur, de permettre l'installation de clôture composée uniquement de dispositifs de claire voie. Ces dispositifs à claire voie, installés ou non sur un muret devront être doublés d'une haie pour les limites séparatives. La commune souhaite ainsi favoriser le développement de la végétation dans ce secteur.

Dans les secteurs 1AUb(a) et 1AUc(a) :

La **clôture sur rue** sera constituée soit par :

- un mur en maçonnerie pleine avec une couverture d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- un muret en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, barrière...), le tout n'excédant pas 1,80 mètres, doublé ou non par une haie. Les dispositifs à claire-voie ne devront pas être doublés par un dispositif occultant.
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille, barrière...), le tout n'excédant pas 1,80 mètres, doublé ou non par une haie. Les dispositifs à claire-voie ne devront pas être doublés par un dispositif occultant.

La **clôture sur les limites séparatives** sera constituée soit par :

- un mur en maçonnerie pleine avec une couverture d'une hauteur maximale de 2,00 mètres,
- un muret en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grillage, barrière), le tout n'excédant pas 2,00 mètres, doublé ~~ou non~~ par une haie. Les dispositifs à claire-voie ne devront pas être doublés par un dispositif occultant.
- un dispositif à claire-voie (grillage, grille, barrière...), le tout n'excédant pas 1,80 mètres, doublé par une haie. Les dispositifs à claire-voie ne devront pas être doublés par un dispositif occultant.

ZAC DU CENTRE BOURG :

Le règlement écrit relatif à la zone UBz est modifié à l'article UB 10 relatif aux hauteurs maximales autorisées. Ainsi la hauteur maximale autorisée dans la zone UBz du PLU passe de 15m à 17m. Cette souplesse dans la hauteur maximale a pour but de permettre des hauteurs sous-plafond généreuses pour les rez-de-chaussée

commerciaux et également de permettre la réalisation de toitures 2 pans dans des proportions harmonieuses et cohérentes avec la largeur des bâtiments projetés.

1.6. Dans le secteur UBz

La hauteur maximale de toute construction est fixée à ~~15~~ 17 mètres. Par ailleurs, le nombre de niveaux en fonction de chaque ilot est défini par le Plan Masse règlementaire du secteur Centre bourg. (pièce graphique PZ_n°5_modif 2 des documents graphiques)

4. Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

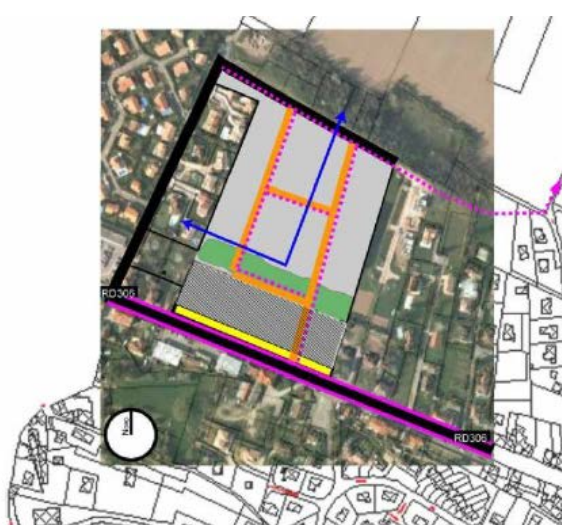
SECTEUR DES CONTAMINES










L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur des Contamines est modifiée pour correspondre au nouveau découpage des zones AU et à la nouvelle temporalité Est-Ouest d'ouverture à l'urbanisation.

Les grands principes du secteur sont cependant conservés. Ainsi, la trame viaire conserve son principe général de tracé, celui-ci étant renforcé par un nouveau maillon Est-Ouest permettant de rejoindre la rue des Engrives par le biais d'un emplacement réservé situé entre cette rue et le secteur OAP. Une poche de stationnement est ajoutée en limite du secteur d'habitat collectif et d'habitat individuel.

Le principe des cheminements piétons venant doubler les nouvelles voies est renforcé et complété par des cheminements traversants au sein des espaces verts. Ces espaces verts viennent remplacer la frange verte prévue dans le projet initial. Cette nouvelle répartition des espaces verts permet de leur donner des usages en lien avec le caractère résidentiel du secteur : cheminement piéton permettant la desserte des logements intermédiaires, gestion des vues entre logements intermédiaires et logements individuels, traitement des eaux pluviales par un système de noues...

La répartition entre les différentes typologies est conservée avec l'implantation de l'habitat collectif le long de l'avenue Jean Moulin. La modification vient préciser la localisation des logements intermédiaires et des logements individuels : logement individuels le long des voies Nord-Sud et logement intermédiaire desservis par les cheminements piétons / espaces verts.



-  Frange verte comprenant un cheminement doux et un espace vert.
-  Secteur d'habitat collectif avec implantation éventuelle d'activités en Rdc
-  Secteur d'habitat intermédiaire et individuel
-  Voirie existante
-  Création d'une nouvelle voirie
-  Confortement des cheminements piétons existants
-  Aménagement de nouveaux cheminements piétons
-  Alignement de la façade bâtie avec un recul de 5 mètres
-  Limite entre le phasage court terme et moyen terme



-  Secteur d'habitat intermédiaire
-  Secteur d'habitat individuel
-  Secteur d'habitat collectif
-  Franges vertes
-  Noues paysagère pour le traitement des eaux pluviales
-  Nouvelles voies
-  Cheminements piéton
-  Stationnement
-  Limite entre le phasage court et moyen terme

SECTEUR DU CENTRE BOURG :

Aucune modification n'est apportée à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Centre Bourg.

IV. IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU

Zones	Superficies des zones du PLU après la Révision n°1 avec examen conjoint (ha)	Superficies des zones du PLU Projet de modification simplifiée n°4 (ha)	Evolution (ha)
UA	3,1	3,1	=
UB	9,4	9,4	=
UBa	8,2	8,2	=
UBb	5,4	5,4	=
UBc	6,1	6,1	+ (0,2)
UBz	4,2	4,2	=
UBe	16,5	16,5	=
UC	173,4	173,4	=
UCa			
Ula	59,7	59,7	=
Ulb	18,9	18,9	=
Ulc	5,2	5,2	=
Ur	9,2	9,2	=
Uaero	1,7	1,7	=
Sous-total	320,9	320,9	+ (0,2)
1AUc(a)	2,0	1,6	- (0,4)
1AUb(a)	1,2	0,8	- (0,6)
1AUcp	1,0	1,0	=
2AU1i	5,9	5,9	=
2AU1h	25	25,8	+ (0,8)
2AU			
Sous-total	35,1	35,1	- (0,2)
A	1308,5	1308,5	=
N	177,3	177,3	=
Nc	6,5	6,5	=
Nia, Ngp	3,7	3,7	=
NIs	16,4	16,4	=
Sous-total	1512,4	1512,4	=
Total	1868,5	1868,5	=