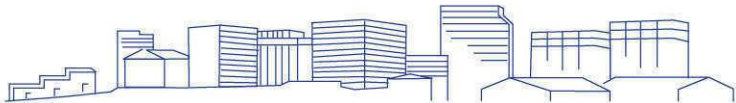


Dieulefit

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

Plan Local d'Urbanisme





Sommaire

1 PREMIERE PARTIE : LE CONTEXTE 3

1.1 Profil communal.....4

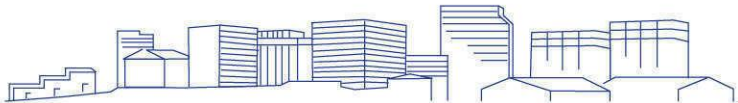
1.2 Rappel des orientations du PLU approuvé :.....5

2 DEUXIEME PARTIE : LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN..... 6

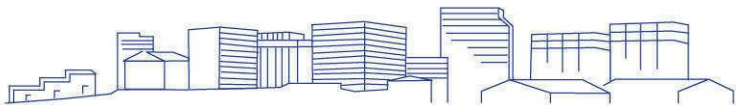
2.1 Objets de la modification.....7

2.2 Impact sur l'environnement13

2.3 Les impacts de la modification sur les surfaces des zones
13



PREMIERE PARTIE : LE CONTEXTE



1.1 Profil communal

Superficie : 2 700 ha

Population légale au 1^{er} janvier en 2009 : 3 207 habitants

Population légale au 1^{er} janvier 2011 : 3 088 habitants

Population légale au 1^{er} janvier 2019 : 3 276 habitants

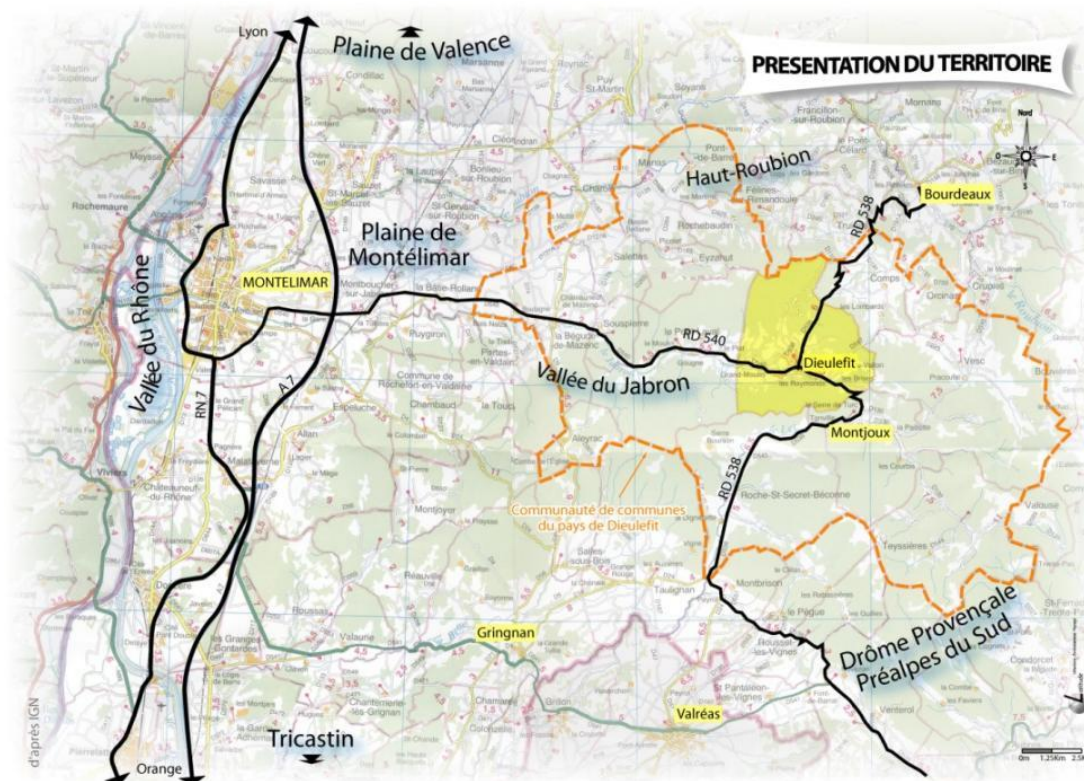
Altitude : variant de 324 m à 969 m

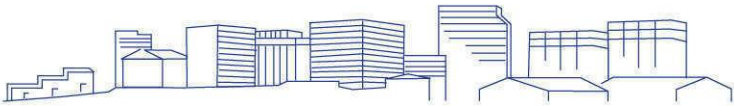
Commune appartenant au territoire :

- De la Communauté de Communes Dieulefit-Bourdeaux.

Ses limites territoriales sont définies par :

- Truinas, Félines sur Rimandoule, Rochebaudin, au Nord ;
- Poët-Laval, à l'Ouest ;
- Vesc, Comps, à l'Est ;
- Montjoux, La Roche St Secret Béconne, au Sud.





1.2 Rappel des orientations du PLU approuvé :

Le PADD et les zones du PLU

Le parti d'aménagement de la commune est exprimé à travers les orientations du PADD qui s'organise autour des axes suivants :

- Valoriser un cadre de vie de qualité ;
- Bâtir un territoire équilibré favorisant la diversité sociale

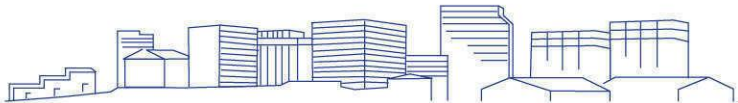
Le PADD du PLU définit 6 objectifs prioritaires :

- Maîtriser et structurer le développement urbain et adapter le développement démographique aux capacités structurelles de la commune ;
- Renforcer l'attractivité du centre ;
- Assurer les conditions d'un développement économique ;
- Préserver le fonctionnement écologique et les qualités paysagères du territoire ;
- Favoriser une mixité et une qualité résidentielles ;
- Accompagner l'intégration des habitants.

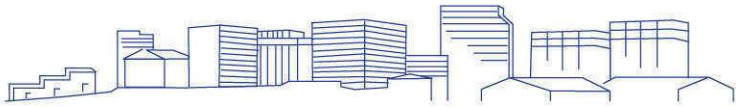
Ces orientations sont traduites dans le projet règlementaire par les zones mentionnées dans le tableau ci-contre.

La superficie des zones

Zone	Surface (ha arrondi) après la Révision°1
Ua (+Uav)	11,74 (+2,05)
Ub	48,45
Uba	1,33
Uc	58,06
Ue	26,25
UeL	0,54
UL	18,55
Up	8,23
Ut	4,41
Total U	179,61
1AU	6,8
AUb	3,2
Total AU	10
Ui	10,82
Uic	5,84
2AU (Réjaubert)	3,6
Total activités et tourisme	20,26
N	1977,21
Nt	30
Nh	0
Total N	2007,21
A	475
Ah	0
Total A	475



DEUXIEME PARTIE : LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN



2.1 Objets de la modification

La procédure de modification de droit commun a pour objet :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU des Garennes et Raymonds
- La suppression de l'ER 2.
- La création d'un emplacement réservé pour desservir l'ensemble de la zone AUB des Raymonds.
- La renumérotation des emplacements réservés.
- Précision sur le stationnement dans les zones AUa, AUB et N.

RAPPEL : La procédure de révision

EXTRAIT DU CODE DE L'URBANISME.

Modification de droit commun (L153-41)

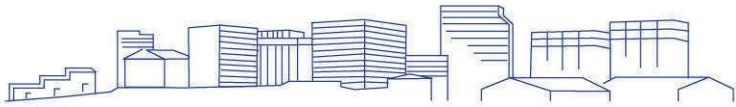
Le projet de modification permet :

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 ;

Article L153-38 « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »



Ouverture à l'urbanisation de la zone 1 AU

Objet de la révision :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU des Garennes se justifie par :

- Une baisse du nombre logement produit par la commune depuis l'approbation du PLU. De 21 logts/an en moyenne entre 2009 et 2013, le rythme diminue à 18.6 logts/ans entre 2014 et 2018.

	Nb de logement (PC accordés) Source PC commune
2009	15
2010	13
2011	29
2012	38
2013	8
Moyenne/an	21
Approbation du PLU 2014	20
2015	9
2016	52
2017	9
2018	5
Moyenne/an depuis l'approbation du PLU	19

Ouverture à l'urbanisation de la zone 1 AU

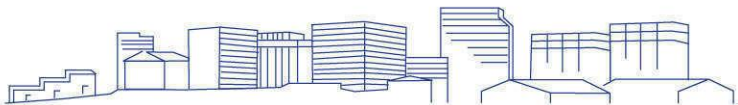
Rappel des orientations du PADD p8 :

« Ces orientations nécessitent la production d'au moins 400 logements pour accueillir la nouvelle population, auxquels il faut ajouter des logements nécessaires au maintien de la population actuelle », soit 33 logts/an au minimum.

Actuellement, le rythme moyen est 1.5 fois inférieur au PADD (19 logts contre 33 logts à produire dans le PADD). Ainsi l'objectif en logement inscrit dans le PADD n'a pas été atteint.

Le PLH de la communauté de commune Dieulefit-Bourdeaux a été approuvé en 2018. Celui-ci fixe un rythme moyen de 19 logts/an. Or, pour l'année 2018, seul cinq permis de construire ont été accordés par la municipalité pour des logements neufs.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Garennes apparaît nécessaire au respect des orientations du PADD et des objectifs du PLH. La zone AUa des Garennes sera urbanisable au fur et à mesure de l'avancée des réseaux dans la zone, ce qui signifie que le nombre de logements qui y sera produit, sera lissé sur plusieurs années. Les à-coups que pourraient constituer l'urbanisation en une seule opération d'ensemble, seront ainsi limités.



Ouverture à l'urbanisation de la zone 1 AU

Les points modifiés sur le document graphique

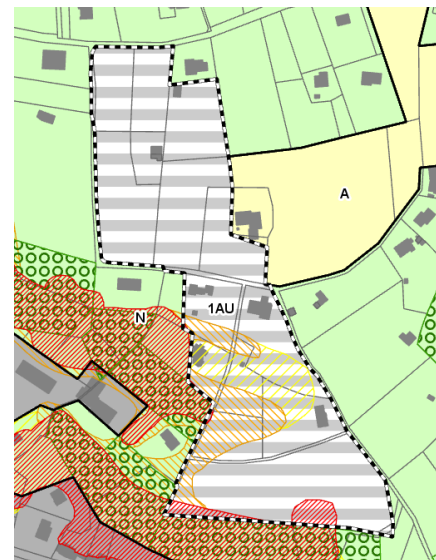
La zone 1AU fermée à l'urbanisation devient une zone AUa (ouverte)

Les points modifiés sur le règlement écrit

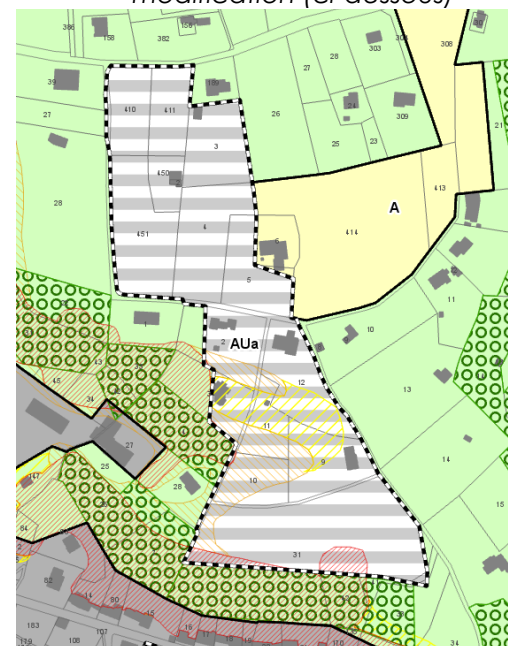
Une zone AUa est créée. Elle reprend le règlement de la zone AUb, sauf sur les articles 1 et 2 : Y sont également interdits les commerces et les activités artisanales.

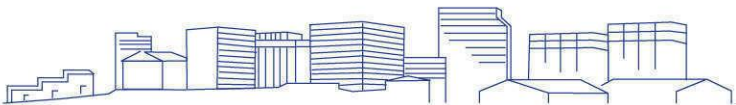
Les orientations d'aménagement et de programmation

Celles-ci ne sont pas modifiées, à l'exception de l'intitulé 1AU renommé en AUa (p21). Elles correspondent toujours au besoin de la commune, notamment en termes de densification avec une densité imposée et située entre 25 et 30 logt/ha.



Zonage avant la modification (ci-dessus) et après la modification (ci-dessous)





Suppression de l'emplacement réservé R2

Objet de la modification

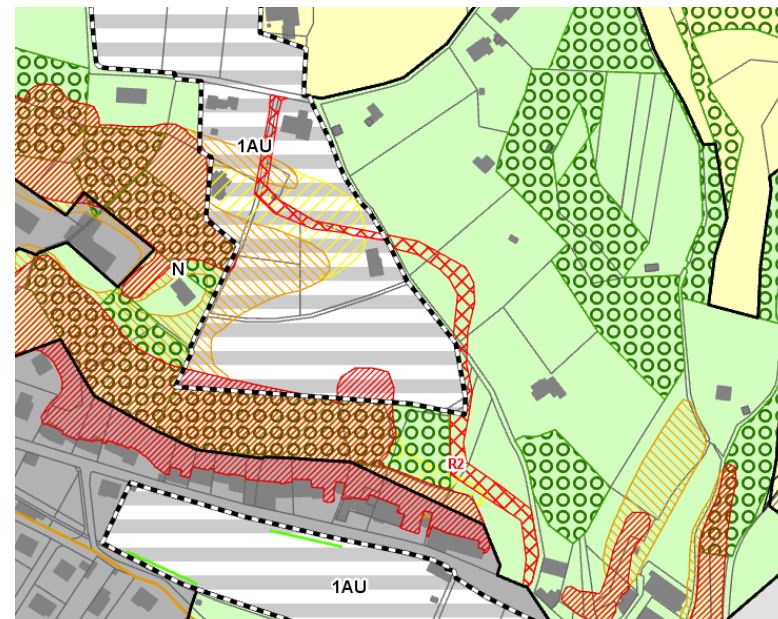
Suppression de l'emplacement réservé R2.

Les motivations de la modification

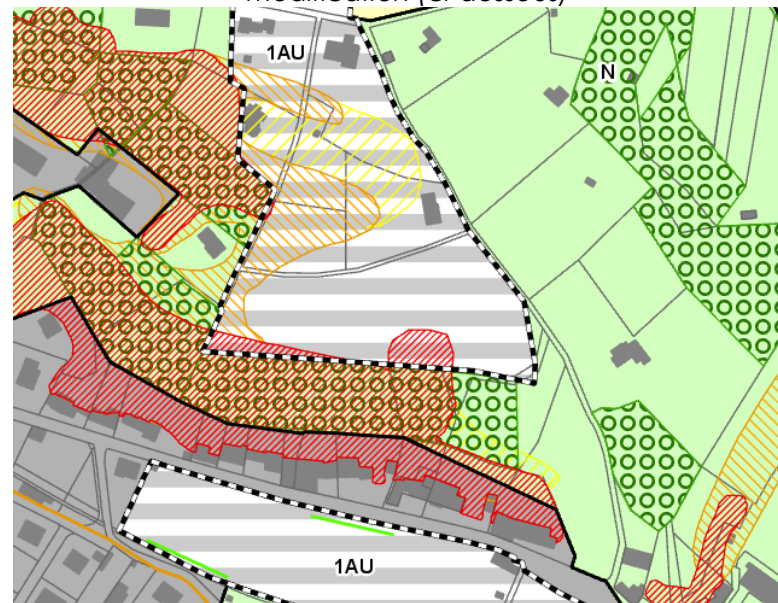
Cet emplacement n'est plus nécessaire. En effet, l'accès peut se réaliser depuis la route des Rouvières (emplacement de l'ancienne menuiserie, récemment achetée par la collectivité).

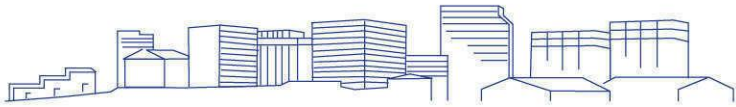
Les points modifiés sur le document graphique

Suppression de l'entité représentant l'emplacement réservé R2.



Zonage avant la modification (ci-dessus) et après la modification (ci-dessous)





Création d'un emplacement réservé et renumérotation

Objet de la modification

Création d'un emplacement réservé R8, sur la zone AUb

Les motivations de la modification

L'objectif est de desservir l'ensemble de la zone.

Les points modifiés sur le document graphique

L'orientation d'aménagement est modifiée pour correspondre à l'emplacement réservé.

Création d'un ER8. Les autres emplacements réservés sont renumérotés :

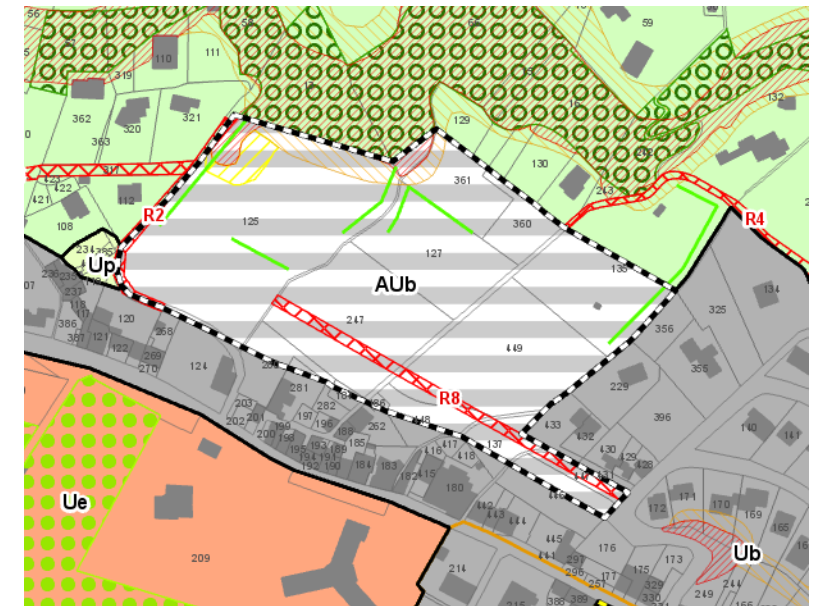
R17 devient R1

R15 devient R2

R14 devient R4

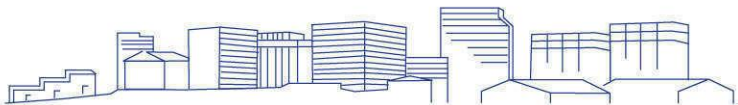
R13 devient R5

R12 devient R7



Le nouvel emplacement réservé n°8 et la liste mise à jour

Numéro	Intitulé	Bénéficiaire	Surface (ha)
R1	Aménagement de la voie de desserte des Moulins	commune	0,19
R2	Elargissement du chemin de la sablière	commune	Plateforme 10m
R3	Déviations secteur Réjaubert	Conseil Général	4,19
R4	Liaison HLM des Reymonds	commune	Plateforme 8m
R5	Accès zone AUb des Reymonds	commune	Plateforme 6m
R6	Parking et espace public place Soubeyran	commune	0,04
R7	Carrefour Reymonds HBMI	commune	0,02
R8	Liaison interne de la zone AUb	commune	0,12
R9	Equipement sportif et socio-culturel	commune	0,52



Modification des articles AUa12, Aub 12 et N12

Objet et motivation de la modification

Simplification de la rédaction de l'article sur le stationnement des zones AU.

Aucun changement de destination n'est identifié dans les zones N. La règle spécifiquement utilisée pour le stationnement n'est donc pas utile

Les points modifiés sur le règlement des zones AUa12 et Aub12

Pour la construction de logements neufs il est exigé ~~1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec~~ un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Les points modifiés sur le règlement la zone N

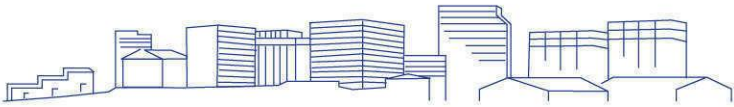
La phrase suivante est supprimée.

~~Pour les logements créés par changement de destination, il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.~~



L'orientation d'aménagement avant la modification (ci-dessus) et après la modification (ci-dessous)





2.2 Impact sur l'environnement

La présente modification n'induit aucune évolution du zonage sur des espaces naturels ou agricoles.

Il s'agit uniquement d'ouvrir une zone à l'urbanisation. Il n'avait pas été recensé d'enjeux écologiques ou agricoles particuliers sur le site.

La présente modification n'a donc pas d'impact négatif sur l'environnement.

2.3 Les impacts de la modification sur les surfaces des zones

La zone 1AU est réduite de 4.4 ha, au bénéfice de la zone AUa.

Zone	Surface (ha arrondi) après la modification°1
Ua (+Uav)	11,74 (+2,05)
Ub	48,45
Uba	1,33
Uc	58,06
Ue	26,25
UeL	0,54
UL	18,55
Up	8,23
Ut	4,41
Total U	179.61
1AU	2.4
AUa	4.4
AUb	3,2
Total AU	10
Ui	10,82
Uic	5,84
2AU (Réjaubert)	3,6
Total activités et tourisme	20,26
N	1977.21
Nt	30
Total N	2007.21
A	475
Total A	475