

Département de l'Isère



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°2

1. – NOTICE EXPLICATIVE

Février 2018



*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.
10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

5.16.110
févr.-18

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	EXPOSÉ DES MOTIFS AUX CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU	3
2.1	Toilettage du règlement	3
2.2	Prise en compte des évolutions législatives dans le règlement écrit	7
2.3	Modifications de la partie graphique du règlement (plan de zonage)	8
2.4	Adaptation des Emplacements Réservés	12
2.5	Modification des conditions d'urbanisation des zones AUc Pré-Sabot et AUd Genevray	15
2.6	Modification du zonage et des OAP quartier Thévenaux	17
2.7	Modification du règlement des zones AUc et AUd	18
3	LES PIECES MODIFIEES	19
3.1	Pièces écrites modifiées	19
3.2	Pièce graphique modifiée	19

1

Le document d'urbanisme de la commune

La commune de LA MURE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 23 février 2010. Une première modification a été adoptée le 14 juin 2013. Aujourd'hui, le Conseil Municipal souhaite apporter une nouvelle modification à son document d'urbanisme.

La présente modification du PLU est engagée afin de :

- Toiletter le règlement (partie graphique et texte) :

- ✓ Toilettage des erreurs et incohérences ;
- ✓ Clarification et assouplissement de certaines dispositions ;
- ✓ Actualisation en fonction des dernières évolutions législatives ;
- ✓ Correction des erreurs matérielles qui apparaissent sur les pièces graphiques du règlement ;

- Mettre à jour les emplacements réservés ;

- Faire évoluer les conditions et principes d'aménagement sur deux zones à urbaniser:

- ✓ Zone AUd du quartier de Genevray 2 ;
- ✓ Zone AUc du quartier de Pré Sabot ;

- Modifier le zonage et conditions d'aménagement zones AUc, Ud et Ue des Thénevaux.

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du PLU qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé,
- ne réduit pas de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection et n'induit pas de grave risque de nuisance,

Il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

2

Exposé des Motifs aux changements apportés au PLU

2.1 Toilettage du règlement

A l'usage, il apparaît que plusieurs erreurs et incohérences viennent perturber la bonne application du droit des sols et sont parfois en contradiction avec les objectifs énoncés dans le PADD. Il y a donc lieu d'apporter les corrections nécessaires afin de rendre le règlement plus opérationnel, plus clair et plus conforme aux orientations du PADD.

Les rectifications et corrections étant nombreuses, elles sont listées ci-après sous forme de tableau. La lecture du règlement modifié présenté intégralement en **pièce 2a** permet le repérage des modifications qui apparaissent en couleur.

TABLEAU MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

CLARIFICATION OU PRECISION DE LA REDACTION

Zone	Article	Correction apportée	justification
Ua	Article 1	Ajout de Route Napoléon et correction des noms de rues mal orthographiés	En raison du déclassement de la RN85 dans la traversée du centre, la mention route Napoléon est ajoutée.
Toutes zones	Article 3	Voirie : Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R111-4 R111-5	Erreur d'article
Uc Ud Uls Ue A, N	Article 6	Rajouter : Pour des raisons de sécurité, les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.	Clarification de la règle
Ub	Article 3	Correction de l'alinéa : En tout état de cause, une pente de voirie supérieure à 10%-20% ne pourra prétendre à une intégration dans la voirie communale ni au déneigement.	Rectification d'une erreur matérielle (la limite est fixée à 10% de pente dans toutes les autres zones)
Ua, Ub, Uc, Ud, AUc et AUd	Article 11	Ajout d'un schéma explicatif supplémentaire pour illustrer les possibilités d'implantation des constructions	Clarification de la règle
Ue	Article 7	Règle particulière par rapport aux limites séparatives : Dans le cas d'aménagement et d'extensions de constructions existantes, dans la mesure où ils sont implantés en continuité de la construction existante et qu'ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ... à la construction voisine.	Clarification de la règle

MODIFICATION DE LA REGLE DE FOND

Zone	Article	Correction apportée	justification
Ua	Définition	Rajouter : Des jardins familiaux à préserver sont repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme par une trame portée sur le règlement graphique et font l'objet de prescriptions spéciales mentionnées à l'article Ua 11.	Protection des jardins familiaux (voir chapitre 2.3 5) ci-après)
Ua	Article 11	Rajouter : Jardins familiaux à protéger au titre de de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et repérés au plan : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces jardins est interdit.	
Ua, Ub, Uc	Article 3	Suppression de la mention interdisant le rejet des eaux pluviales dans le réseau unitaire et ajout de En cas de rejet dans le réseau unitaire de la ville, le pétitionnaire devra s'assurer d'avoir un réseau privatif en séparatif avec deux boîtes de branchements séparées en limite du domaine public	Prescription technique visant à éviter le déversement des eaux pluviales dans le réseau unitaire
Ud, Uls, Ue, AU, AUc et AUd	Article 3	Suppression de la mention interdisant le rejet des eaux pluviales dans le réseau unitaire et ajout de Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou géotechnique, le rejet dans le réseau unitaire devra être à débit limité	Prescription visant à limiter le déversement des eaux pluviales dans le réseau unitaire
Uc	Définition	Suppression du secteur UCa car plus de COS (loi Alur)	Aucune différence entre le secteur UCa et la zone UC car plus de COS Faisait doublon avec UDM
	Définition et article 2	Suppression du secteur UCM	
Ua, Ub, Uc, Ud, Uls, AU, AUc et AUd	Article 11	Toitures Couvertures Rajouter : En cas de rénovation de toiture existante à faible pente (inférieure à 25 %), ou de constructions annexes (inférieures à 20 m²), il pourra être dérogé à l'aspect des matériaux, ainsi qu'à la pente de toit qui pourra être inférieure à 70% et à un pan, sous réserve que la teinte et l'aspect dudit matériau soient validés par l'architecte conseil de la commune. Les toitures devront intégrer harmonieusement tous les éléments de superstructures (souches de cheminées, conduits de fumées matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers, locaux techniques...)	Assouplissement des règles d'aspect extérieur concernant les toitures notamment pour faciliter la rénovation de l'existant.
Ua, Ub, Uc, Ud, Uls, AU, AUc et AUd	Article 11	Bâtiments annexes : Rajouter : Pour les terrains inférieurs à 500 m², une seule annexe non accolée pourra être autorisée. Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m².	Assouplissement des règles concernant les annexes inférieures à 20m² et limitation du nombre d'annexes sur les petits terrains pour des motifs de paysage urbain.
Ue	Article 11	Bâtiments annexes : Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m².	Assouplissement des règles concernant les annexes inférieures à 20m².

Zone	Article	Correction apportée	justification
Ua	Article 11	Clôtures Portail Rajouter dans l'alinéa « Le projet sera refusé si : » les mentions Si les clôtures ne sont pas constituées : - Soit d'un grillage sans support visible - Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 40 à 60 cm qui pourra être surmonté d'un système à claire voie - Soit d'une haie d'essences locales. Rajouter à la suite de « Des dispositions particulières pourront être autorisées en cas de nécessité technique ou fonctionnelle » et notamment dans le cas de mur de clôture existant, toute modification ou rénovation pourront se tenir dans le gabarit existant	Harmoniser les futures clôtures.
Ua, Ub, Uc	Article 11	Devantures et enseignes commerciales Remplacer la mention « règlement communal sur les publicités, enseignes et pré-enseignes » par règlement local de publicité Rajouter dans l'alinéa « Le projet sera refusé si : » la mention : - Les enseignes sont de nature à altérer l'équilibre général de la façade.	Éviter les enseignes susceptibles de défigurer les façades.
Ud, Uls, Ue	Article 11	Devantures et enseignes commerciales Remplacer la mention « règlement communal sur les publicités, enseignes et pré-enseignes » par règlement local de publicité	Mise à jour
Ua Ua, Ub	Article 11	Menuiseries extérieures des projets de réhabilitation, rénovation, extension Dans certains cas, seuls des modèles en d'aspect bois pourront se substituer aux menuiseries existantes Les portes d'entrée à caractère patrimonial seront, dans la mesure du possible, conservées et restaurées	Assouplir les règles concernant les menuiseries existantes pour tenir compte de leur intérêt patrimonial et de leur état.
Ua	Article 11	Menuiseries extérieures des projets de réhabilitation, rénovation, extension Les volets roulants pourront être autorisés sous réserves que les caissons ne soient pas en saillie mais intégrés à la façade et que les volets existants soient conservés. Dans certains cas, le maintien des volets existants pourra être imposé.	Assouplir les règles concernant les menuiseries existantes pour tenir compte de leur état.
Ua	Article 12	Pour les rues repérées au règlement graphique pour la préservation du commerce: - en cas de garage existant, ce dernier sera conservé ; - s'il n'existe pas de garage ou dans l'impossibilité d'en créer, il sera dérogé à l'obligation de place de stationnement. en cas de création de logement autre que ceux existants, le propriétaire reste soumis aux règles générales applicables au présent article.	Faciliter la rénovation de bâtiments pour la création de logements dans le centre ancien en cas d'impossibilité technique de créer du stationnement
Ub, Uc, Ud, Uls, Ue, AUc et AUd	Article 10	La hauteur maximale des clôtures est portée de 1,80 m à 2,00 m	Prise en compte de la hauteur des clôtures existantes
Ub, Uc, Ud, Uls	Article 11	Accès Dans l'alinéa « Le projet sera refusé si : » suppression de la mention : Les voiries intérieures et rampes ne sont pas de courte longueur	Règle difficile à interpréter en l'absence de limite chiffrée

Zone	Article	Correction apportée	justification
Ub	Article 13	Ajout des alinéas suivants : Une liste d'essences locales à privilégier est à disposition en mairie. L'autorité pourra également exiger l'implantation et mise en place en accord avec l'autorité concédante de colonnes de tri sélectif ainsi que la mise en place de containers enterrés dimensionnés en fonction de la taille du projet et du système de ramassage en vigueur.	Favoriser les plantations d'essences locales Prendre en compte la gestion des déchets dans les projets
Ue	Article 1	En zone Ueg, ajout dans les occupations du sol interdites : - Les constructions à destination d'activités hôtelières	Hébergement hôtelier peu compatible avec le projet autour de la gare, qui prévoit notamment des hangars pour la réparation.
	Article 2	Modification dans les occupations du sol soumises à condition : - Les commerces à condition qu'ils n'excèdent pas 2200 700 m² de surface de vente et qu'ils ne soient pas interdits à l'article Ue1	Renforcer les dispositions pour la préservation du commerce de centre ville.
Ue		En zone Uer : Modification dans les occupations du sol interdites: - les constructions à destination d'activités commerciales ne respectant pas les conditions fixées dans l'article Ue2 Ajout dans les occupations du sol soumises à condition : - En secteur Uer, les commerces à condition qu'ils soient liés ou associés à une activité d'hébergement hôtelier et dans la limite de 400 m² de surface de vente.	Les commerces liés à l'hébergement hôtelier sont autorisés, dans une certaine limite, afin de permettre les constructions à usage de restaurant notamment.
AUc et AUd	Article 2	Modification dans les occupations du sol soumises à condition : - Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement et que les constructions à usage d'activités commerciales soient limitées à 100 m² de surface de plancher.	Renforcer les dispositions pour la préservation du commerce de centre ville
A	Article 10	Ajout d'une hauteur maximale de 13 m pour les constructions à destination d'équipements public ou d'intérêt collectif	Limiter la hauteur de tous les types de bâtiments autorisés en zone A
A	Article 11	Ajout du paragraphe suivant : 6- Clôtures (ne concerne pas les clôtures agricoles) Le projet sera refusé si -les clôtures dépassent la hauteur totale de 2 00 m -Les clôtures sont maçonnées dans un environnement agricole ou naturel -Les murets ne sont pas contigus aux clôtures minérales existantes et s'ils ne sont pas de hauteurs identiques - Dans ce cas une similitude d'aspect et de matériaux sera recherchée.	Favoriser les clôtures d'aspect naturel et non maçonnée en zone A

2.2 Prise en compte des évolutions législatives dans le règlement écrit

1. Suppression du COS et de la superficie minimum

Modification des articles 5 et 14 du règlement :

La Loi ALUR du 24/04/2014 ayant supprimé la possibilité de fixer des superficies minimums pour construire et de limiter le COS (coefficient d'occupation des sols) : le contenu des articles 5 (caractéristique des terrains) et 14 (COS) du règlement du PLU, quand ils sont réglementés, sera supprimé et remplacé par la mention :

« Sans objet – Supprimé par la loi ALUR du 24/04/2014 »

Cette modification ne concerne que les articles Uc14, Ud 14, Ue14, AUc 14 et AUd 14, N14 du règlement écrit. Les autres articles n'étant pas réglementés.

2. Recodification et modifications du code de l'urbanisme

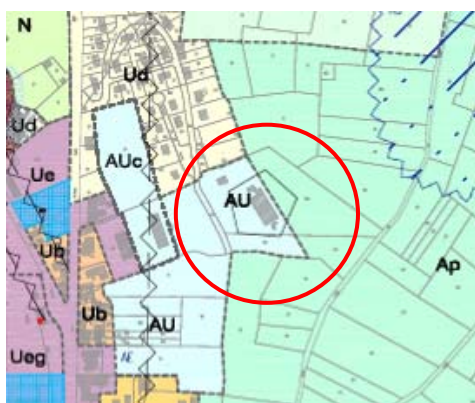
L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme a re-codifié l'ensemble des articles relatifs au PLU. Les numéros d'articles apparaissant dans le règlement du PLU ou en légende du plan de zonage sont corrigés pour prendre en compte cette nouvelle nomenclature.

La rédaction de certains des articles du code de l'urbanisme figurant dans le règlement a également parfois évolué : la rédaction reportée au règlement du PLU est donc corrigée en conséquence.

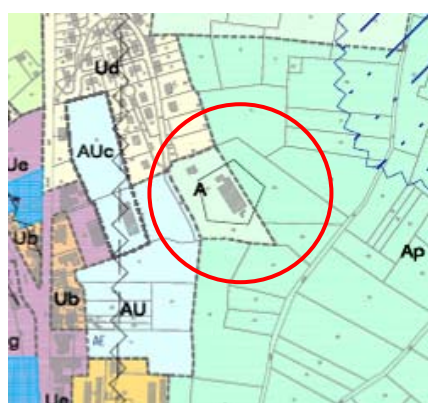
2.3 Modifications de la partie graphique du règlement (plan de zonage)

1) EXTENSION DE LA ZONE A– Ferme Reynier

Le siège d'exploitation « ferme Reynier » non exploité jusqu'à ce jour est situé en zone AU au PLU. Il vient d'être repris par un jeune agriculteur. Afin de permettre l'évolution de cette exploitation, une partie (1 ha) de la zone AU passera en zone A.



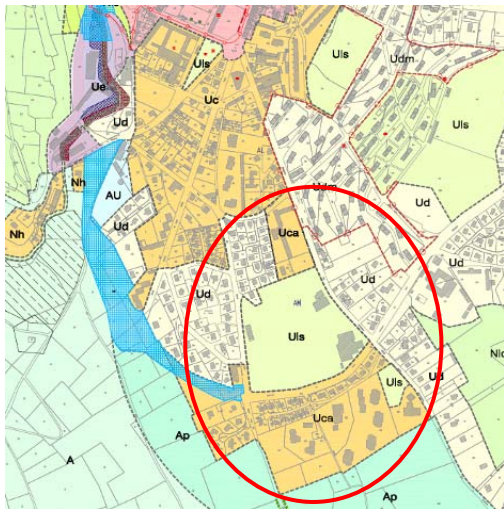
ZONAGE PLU ACTUEL



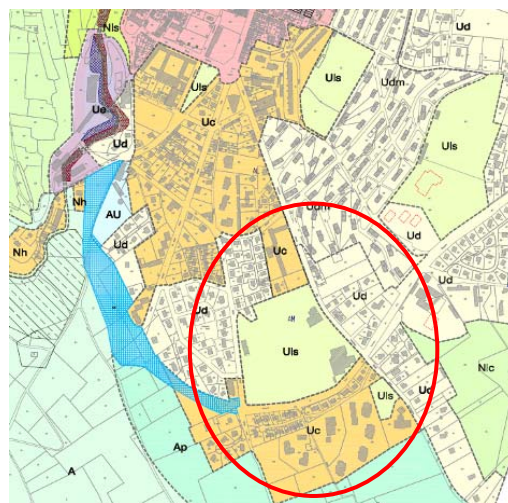
ZONAGE PLU FUTUR

2) SUPPRESSION DU SECTEUR UCa

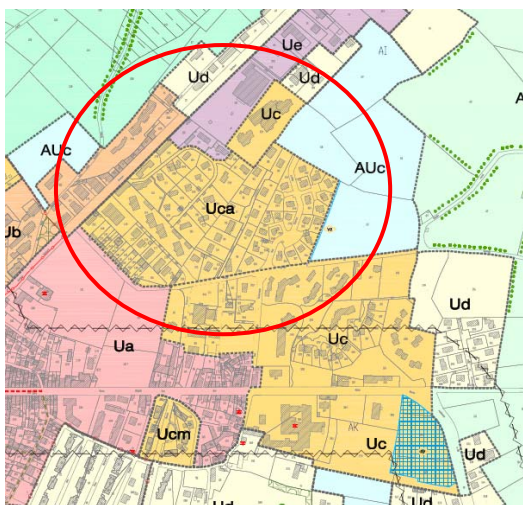
Les secteurs UCa se différencient de la zone UC par le Coefficient d'Occupation des Sols (COS). La Loi ALUR ayant supprimé la possibilité de fixer un COS maximal, les secteurs UCa ne se justifient plus, ils sont donc intégrés à la zone UC.



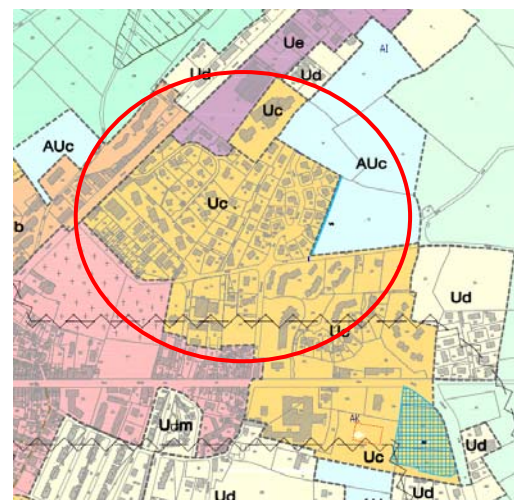
ZONAGE PLU ACTUEL



ZONAGE PLU FUTUR



ZONAGE PLU ACTUEL

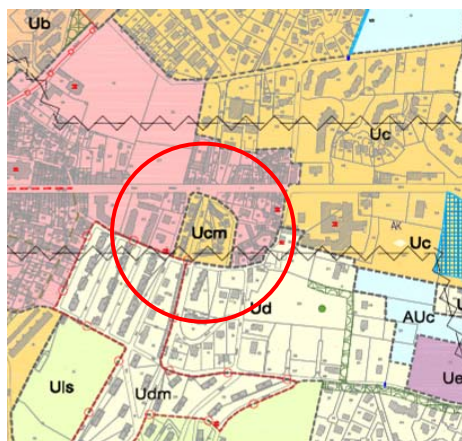


ZONAGE PLU FUTUR

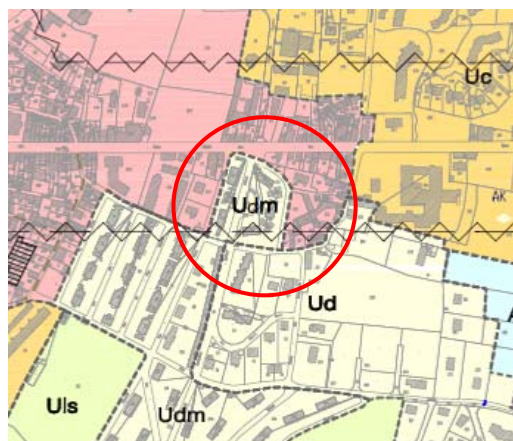
3) SUPPRESSION DU SECTEUR UCm

Le secteur UCm indique la présence d'un bâti particulier témoin de l'activité minière qu'il convient de sauvegarder. Le secteur UDM est également un secteur sauvegardé représentatif de l'activité minière. Le COS apportait une différence entre ces deux sous-secteurs.

Aujourd'hui, La Loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer des superficies minimum pour construire, de plus, le secteur UCm a été entièrement réhabilité, il sera donc reclassé en zone UDM.



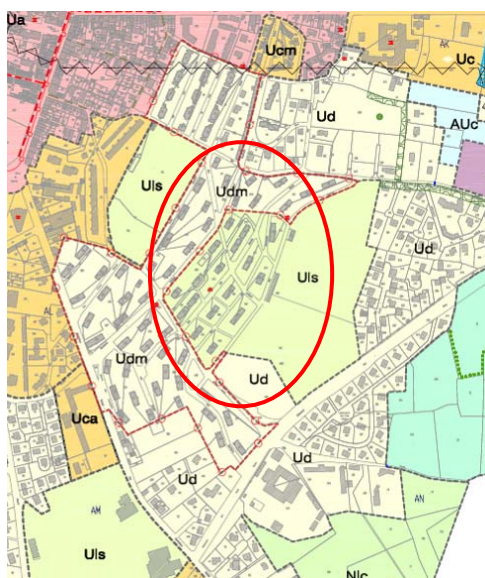
ZONAGE PLU ACTUEL



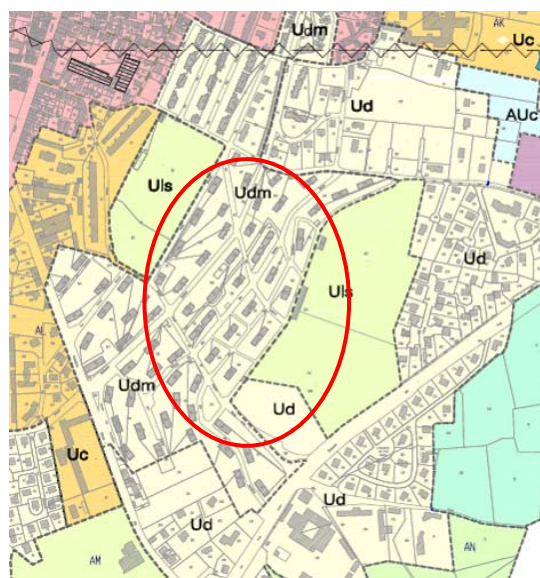
ZONAGE PLU FUTUR

4) SUPPRESSION D'UNE PARTIE DE LA ZONE Uls ET CLASSEMENT EN UDM

La zone Uls correspond au secteur dédié aux activités de sports, loisirs et tourisme. Une partie de cette zone comporte un ancien lotissement minier. Ce lotissement minier est aujourd'hui entièrement réhabilité, il peut donc être intégré à la zone UDM, secteur indiquant la présence d'un bâti témoin de l'activité minière.



ZONAGE PLU ACTUEL



ZONAGE PLU FUTUR

5) PROTECTION DES JARDINS FAMILIAUX

Des jardins familiaux sont situés au cœur du centre bourg, en zone Ua. Compte tenu de l'unité de ces jardins et de leur intérêt à la fois paysager et écologique pour le tissu urbain, leur protection est nécessaire.

Il est donc proposé de les repérer sur le plan de zonage par une trame particulière et de compléter le règlement écrit de la zone Ua afin de garantir leur préservation au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.



ZONAGE PLU ACTUEL



ZONAGE PLU FUTUR

6) CLARIFICATION LEGENDE DES RUES OU LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST INTERDIT

Des linéaires de rue sont repérés par le symbole ■■■■■ sur le plan de zonage. Le long de ces linéaires ainsi repérés le règlement écrit interdit :

- le changement de destination des surfaces commerciales ou habitables situées en rez-de-chaussée en garage ;
- le changement de destination des surfaces commerciales situées en rez-de-chaussée en surface habitable ;

Or la légende affectée à ce symbole sur le plan de zonage ne mentionne que l'interdiction de changement de destination en garage.

Cette légende sera donc complétée afin de mentionner également l'interdiction de changement de destination en surface habitable.

ZONAGE PLU ACTUEL



Interdiction de changement de destination, en garage permettant le stationnement

de véhicules, des surfaces habitables ou commerciales se trouvant en rez-de-chaussée

ZONAGE PLU FUTUR



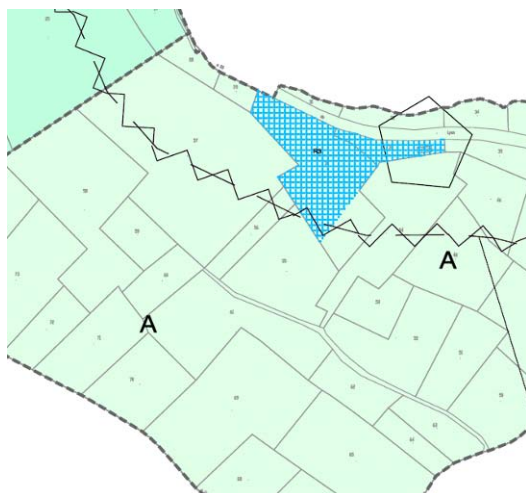
Interdiction de changement de destination des surfaces habitables ou commerciales en rez-de-chaussée en garage pour le stationnement des véhicules et interdiction de changement de destination des surfaces commerciales en rez-de-chaussée en surface habitable.

2.4 Adaptation des Emplacements Réservés

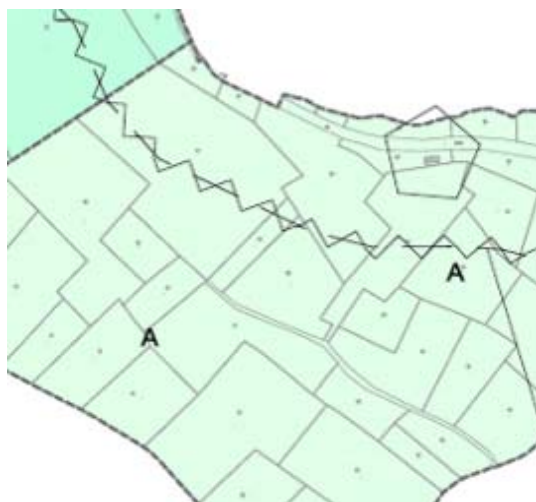
Suppression ou réduction d'emplacements réservés

1) EMPLACEMENT RESERVE- R3:

L'ER n°3 pour création de la STEP d'une surface de 9 596m² a été réalisé. Il est donc supprimé.



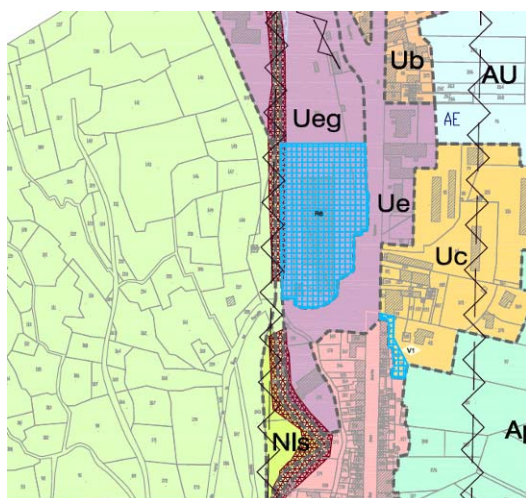
ZONAGE PLU ACTUEL



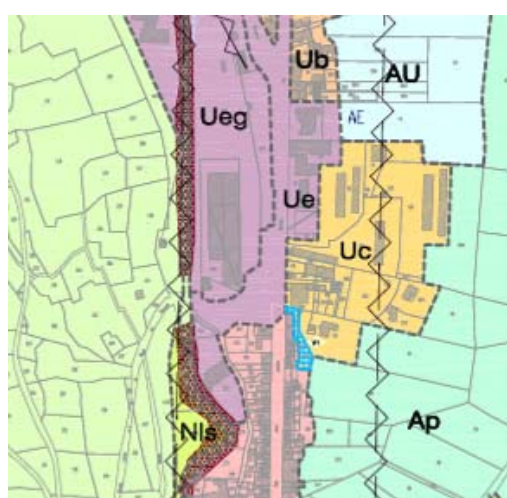
ZONAGE PLU FUTUR

2) EMPLACEMENT RESERVE- R6:

L'ER n°6 d'une surface de 11 822m², est destiné à l'aménagement de l'entrée de ville en lien avec la gare de la Mure. La commune étant devenu propriétaire de ces parcelles, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être aujourd'hui. Il est supprimé.



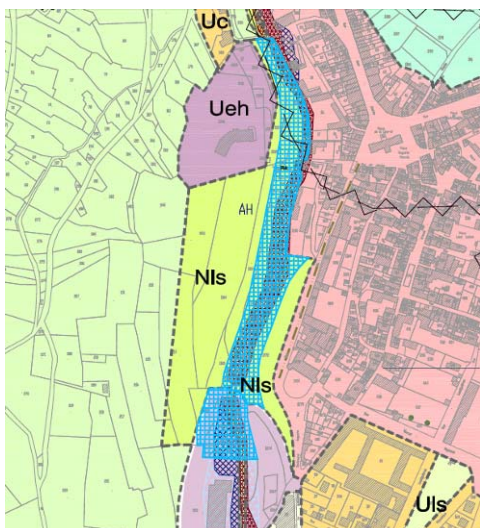
ZONAGE PLU ACTUEL



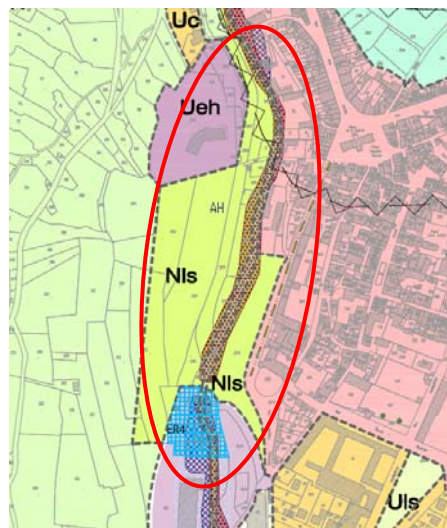
ZONAGE PLU FUTUR

3) EMPLACEMENT RESERVE- R4:

L'ER n°4 est réservé à l'aménagement des bords de la rivière la Jonche. Cet aménagement est partiellement réalisé, à ce jour. Il est donc réduit afin de ne conserver que la partie Sud, non encore réalisée.



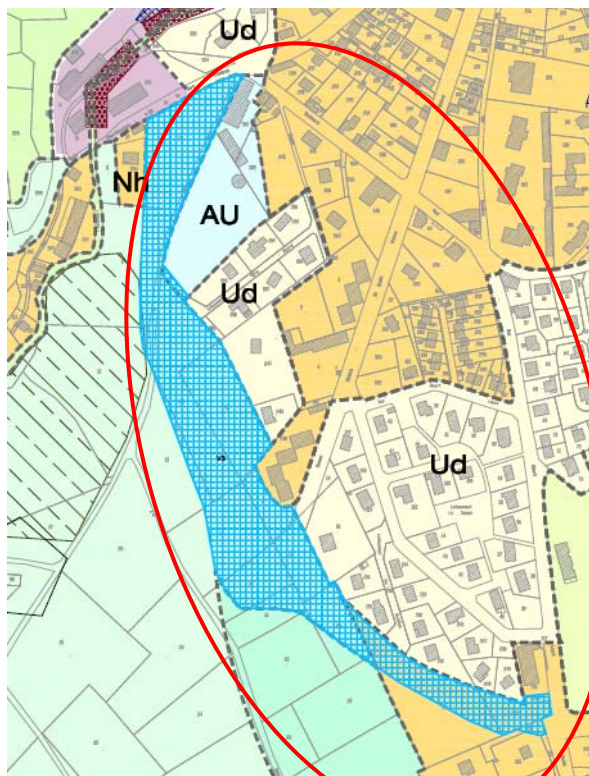
ZONAGE PLU ACTUEL



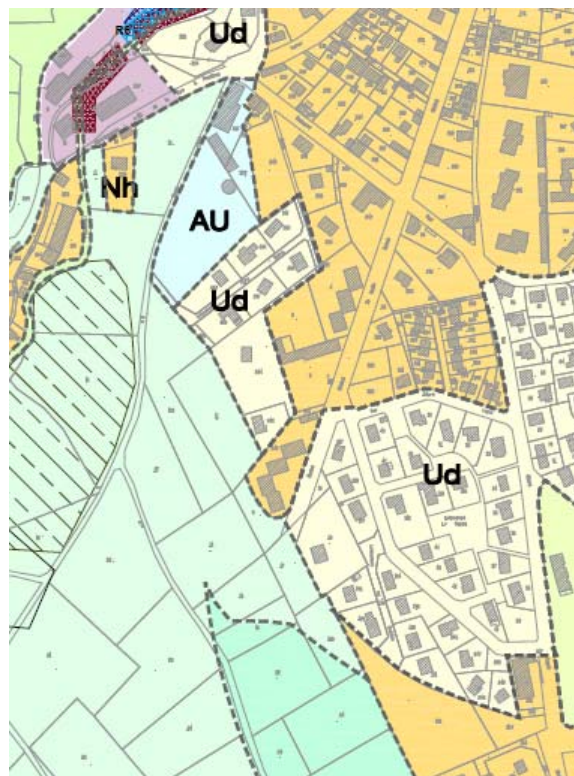
ZONAGE PLU FUTUR

4) EMPLACEMENT RESERVE- V3:

L'ER n°V3 était réservé par le Département pour le contournement de la Mure. Ce contournement est maintenant réalisé. L'emplacement réservé V3 peut donc être supprimé.



ZONAGE PLU ACTUEL

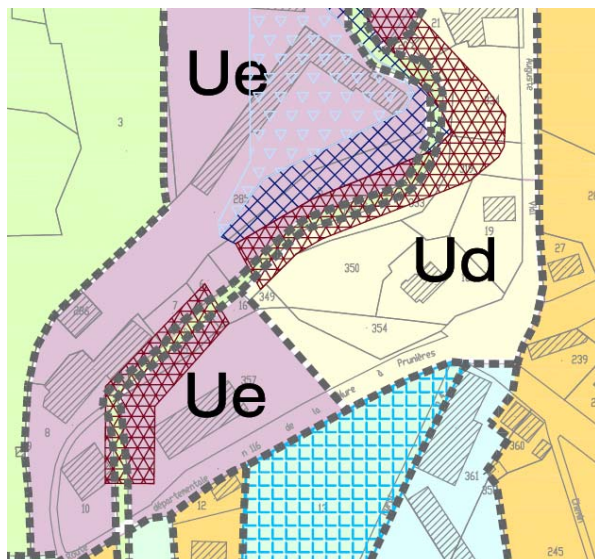


ZONAGE PLU FUTUR

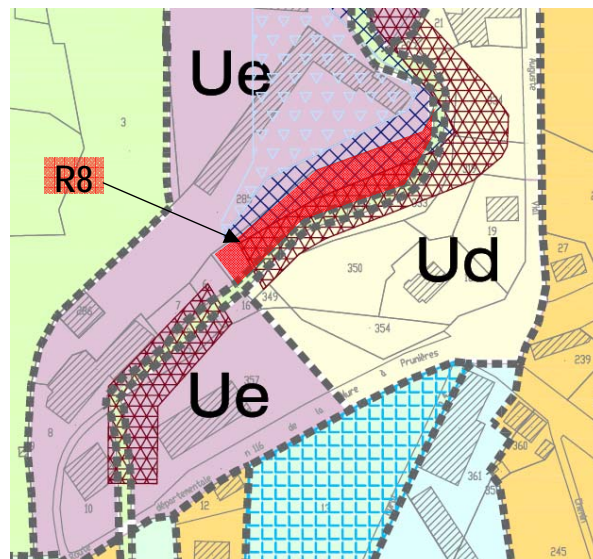
Création d'emplacements réservés

5) EMPLACEMENT RESERVE À CRÉER R8:

Un emplacement réservé (R8) est créé au quartier de la Laiterie au bénéfice de la commune, afin de permettre la création d'un cheminement piétons le long du ruisseau de la Jonche. Il correspond à la parcelle AL5 et représente 1380 m².



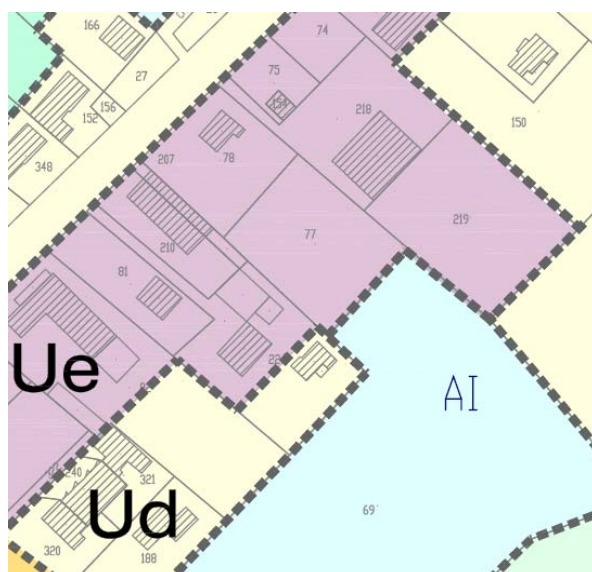
ZONAGE PLU ACTUEL



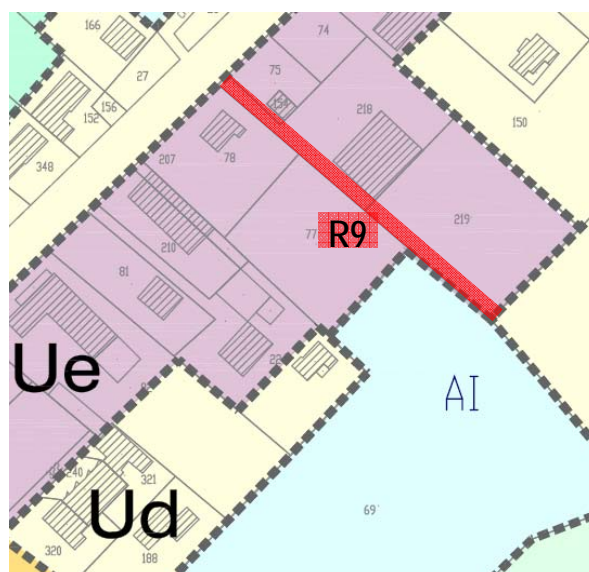
ZONAGE PLU FUTUR

6) EMPLACEMENT RESERVE À CRÉER R9:

Un emplacement réservé (R9) de 5 m de largeur est créé au bénéfice de la commune, entre la RD114 au Nord et la zone à urbaniser de Pré-Sabot au Sud, afin de permettre la création d'un accès à cette zone à urbaniser.



ZONAGE PLU ACTUEL



ZONAGE PLU FUTUR

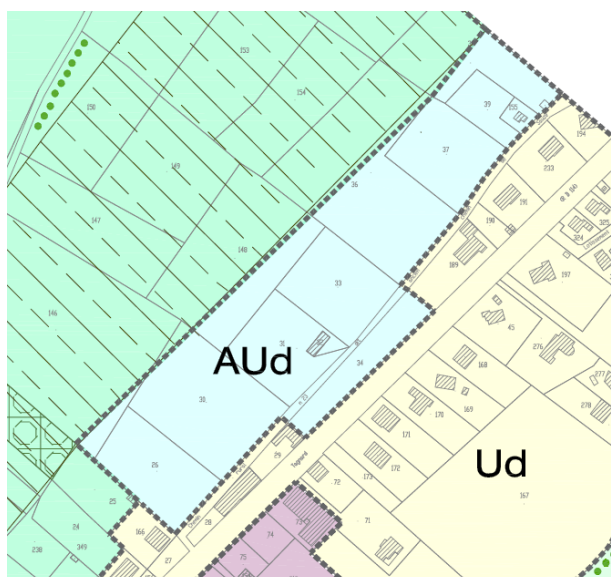
2.5 Modification des conditions d'urbanisation des zones AUc Pré-Sabot et AUd Genevray

1) ZONE AUd DU QUARTIER GENEVRAY

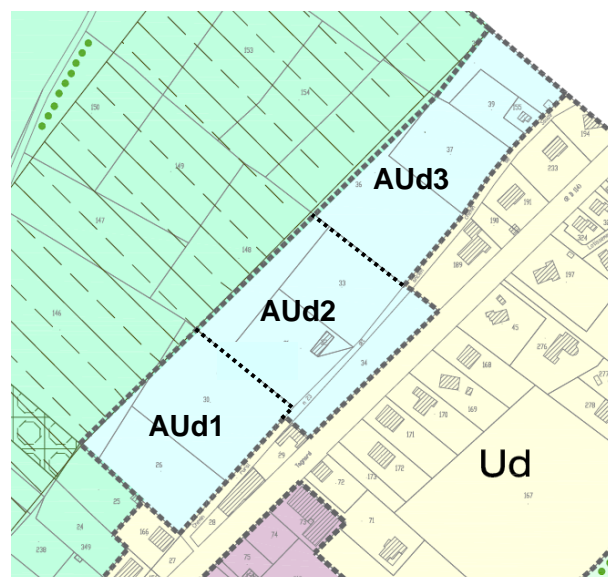
Cette zone AUd de 2,9 ha devait s'ouvrir à l'urbanisation en une seule opération d'ensemble. Il était prévu environ 88 logements sur cette zone avec une mixité d'habitat.

La superficie et le nombre de propriétaires impliqués font que la mise en œuvre opérationnelle de cette zone est trop complexe. Par ailleurs, la municipalité souhaite favoriser un étalement dans le temps de son urbanisation.

Pour ces motifs, il est proposé de découper la zone AUd en trois sous-secteurs AUd1, AUd2 et AUd3 qui pourront s'urbaniser de manière indépendante, chacun dans le cadre d'une opération d'ensemble.



ZONAGE PLU ACTUEL



ZONAGE PLU FUTUR

En outre, les orientations d'aménagement sont adaptées afin :

- d'affiner les conditions de desserte de chaque secteur ;
- d'organiser la mixité de l'habitat sur chaque secteur en tenant compte de son contexte urbain et paysager :

> AUd1 (0,8 ha) : Habitat en petit collectif et/ou intermédiaire dominant à prévoir pour un total d'environ 35 logements sur le secteur.

> AUd2 (1,1 ha) et AUd3 (1 ha) : Habitat individuel groupé/ou intermédiaire à prévoir pour un total d'environ 24 logements sur le secteur AUd2 et 21 logements sur le secteur AUd3.

2) Zone AUc DU QUARTIER PRE SABOT

Cette zone AUc de 5,3 ha devait s'ouvrir à l'urbanisation en une seule opération d'ensemble. Il était prévu environ 159 logements sur cette zone avec une mixité d'habitat.

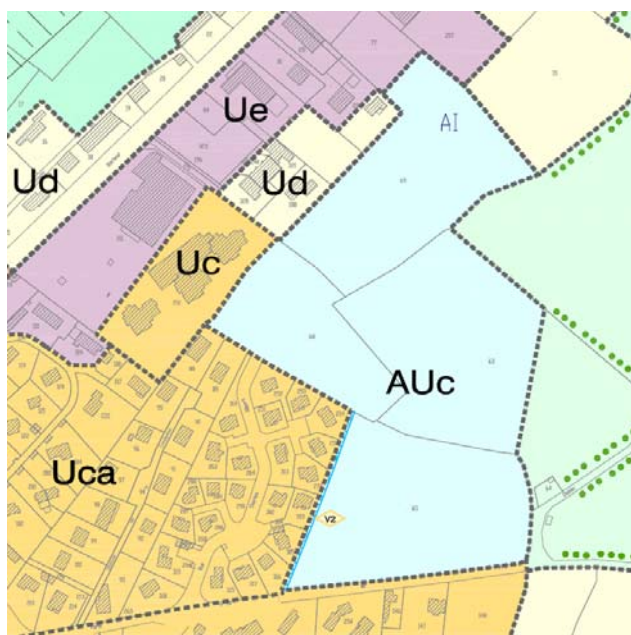
La superficie et la configuration de cette vaste zone (pente, réseaux de haies,...), font que son urbanisation sous forme d'une seule opération d'ensemble se révèle inadaptée.

Il est donc proposé de revoir le découpage de cette zone, afin de favoriser sa mise en œuvre opérationnelle et aussi permettre un étalement dans le temps de son urbanisation.

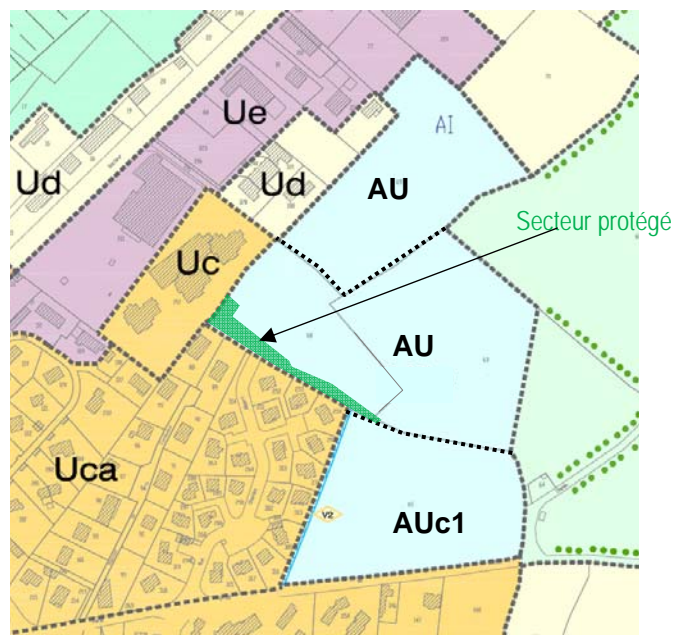
Elle sera donc découpée en trois sous-secteurs :

- un sous-secteur AUc1, pour la partie Sud, qui dispose de tous les réseaux et d'un accès.
- les deux autres secteurs ne disposent pas des réseaux en bordure (pas d'accès notamment), ils seront donc reclassés en zone à urbaniser fermée « AU ». Ils nécessiteront donc une modification du PLU pour être ouverts à l'urbanisation une fois que les réseaux seront programmés à proximité. Un accès à la zone AU nord sera créé en utilisant l'emplacement réservé n°9 créé dans le cadre de la présente modification (voir chapitre 2.4 6)).

Par ailleurs, dans cette zone où transitent des eaux pluviales, un secteur humide important pour la gestion de ces eaux pluviales est à préserver : il fera donc l'objet d'une protection dans le PLU afin d'y interdire toute construction et imperméabilisation ;



ZONAGE PLU ACTUEL



ZONAGE PLU FUTUR

Les orientations d'aménagement concernant le quartier Pré-Sabot seront donc adaptées afin :

- de prendre en compte les modifications du zonage ;
- d'affiner les conditions de desserte de chaque secteur ;
- d'organiser la mixité de l'habitat sur chaque secteur en tenant compte de son contexte urbain et paysager :

> Secteur AUc1 (1,5 ha environ) : Habitat individuel pur et groupé ou intermédiaire à prévoir pour un total d'environ 30 logements.

> Zone AU centre (2,4 ha environ) : Habitat individuel pur et groupé ou intermédiaire à prévoir pour un total d'environ 48 logements.

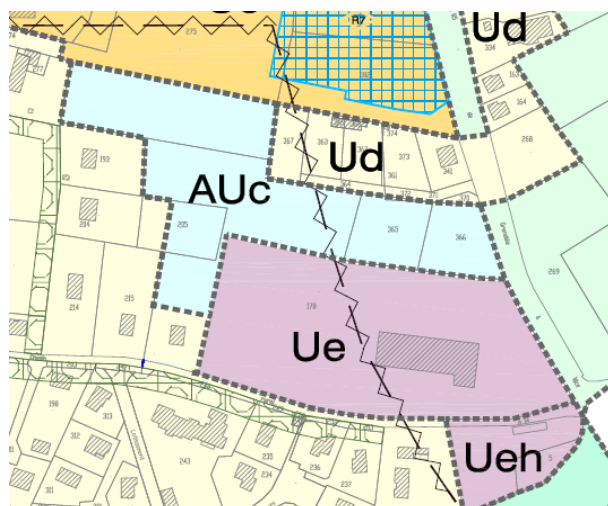
> Zone AU nord (1,4 ha environ) : Habitat collectif (R+2 max ?) et individuel à prévoir pour un total d'environ 75 logements.

2.6 Modification du zonage et des OAP quartier Thévenaux

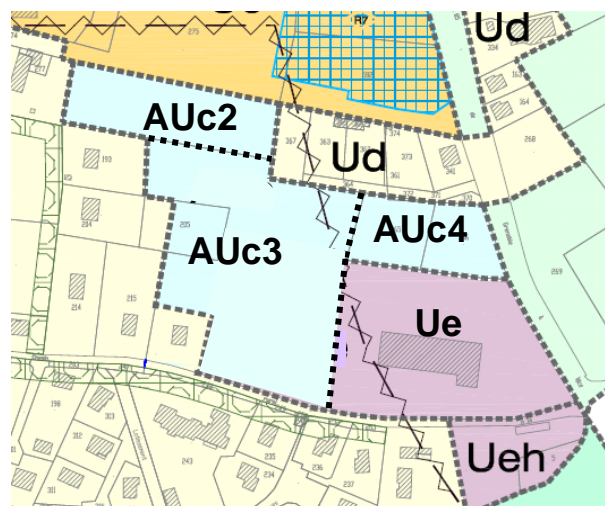
La zone Ue de ce quartier avait été délimitée en raison de la présence d'un bâtiment d'activités. Cette zone Ue est aujourd'hui surdimensionnée car elle n'a pas vocation à devenir une zone réservée aux activités économiques (secteur situé au cœur d'un quartier d'habitat). La zone Ue sera donc réduite au profit de la zone AUc voisine, en suivant le découpage parcellaire récent.

Par ailleurs, la zone AUc devait s'ouvrir à l'urbanisation en une seule opération d'ensemble, ce qui complique sa mise en œuvre opérationnelle et ne permet pas un échelonnement dans le temps des constructions.

Le nouveau périmètre de la zone AUc va donc être découpé en 3 sous-secteurs AUc2, AUc3 et AUc4 qui pourront s'urbaniser de manière indépendante, chacun dans le cadre d'une opération d'ensemble.



ZONAGE PLU ACTUEL



ZONAGE PLU FUTUR

Les orientations d'aménagement du quartier seront donc adaptées afin :

- de prendre en compte les modifications du zonage ;
- d'affiner les conditions de desserte de chaque secteur ;
- d'organiser la mixité de l'habitat sur chaque secteur en tenant compte de son contexte urbain et paysager.

> Secteur AUc2 (0,5 ha environ) : Habitat collectif et/ou intermédiaire (R+2 max) à prévoir pour un total d'environ 20-25 logements sur le secteur

> Secteur AUc3 (1,4 ha environ) : Habitat individuel pur et/ou groupé pour un total d'environ 20-25 logements sur le secteur.

> Secteur AUc4 (0,35 ha environ) : Habitat individuel pur et/ou groupé (~ 3-6 logements).

2.7 Modification du règlement des zones AUc et AUd

En plus des modifications décrites au chapitre 2.1 au-dessus, le règlement des zones AUc et AUd est également modifié pour adapter la règle aux formes urbaines préconisées dans les orientations d'aménagement en fonction des différents nouveaux secteurs créés.

Ainsi l'article 10 est modifié :

- la hauteur maximale des constructions sera limitée à 15 m dans les secteurs où de l'habitat collectif est préconisé jusqu'en R+2 : secteurs AUc2 et AUd1 ;
- la hauteur maximale des constructions sera limitée à 12 m dans les secteurs où de l'habitat individuel pur, groupé ou intermédiaire est préconisé: secteurs AUc1, AUc3, AUc4, AUd2 et AUd3.

Les règles d'implantation des constructions sont également adaptées :

- pour imposer un recul minimum de 5m vis-à-vis des voies nationales, départementales ou communales ;
- pour les assouplir vis-à-vis des autres voies, en prévoyant qu'elles puissent être fixées par les règles du lotissement ;
- pour imposer un recul vis-à-vis des limites séparatives constituant des limites de zone ou de secteur ;
- pour imposer le cas échéant un recul minimum entre deux constructions sur une même propriété pour des motifs d'ensoleillement ou de salubrité.

Les articles 6, 7 et 8 du règlement des zones AUc et AUd sont donc modifiés en conséquence.

3

LES PIÈCES MODIFIÉES

3.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 2 du présent dossier de modification :

-Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice explicative.

-Règlement : le règlement est modifié et sera donc substitué à l'actuel règlement.

-Orientations d'Aménagement et de Programmation : trois des orientations d'aménagement et de programmation sont modifiées, elles seront donc substituées aux orientations actuelles.

3.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 3 du présent dossier de modification. Il s'agit des extraits des plans de zonage 4.1a au 1/5000 et 4.1b au 1/2500.