

Département de la Drôme

Commune de



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°1

Approuvée le 7/09/2015

1. - NOTICE EXPLICATIVE



10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE

W:\PRODUCTION\PLU\2014\514124_CHANOS\urson_Modif\DOSSIER\Approbation\514124_Pg_Modif1_PLU_CHANOS_Appro.doc

5.14.124
sept.-15

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	3
2	MODIFICATIONS DES ZONES AUO AUX CONFLANS	5
	2.1 Contexte – Aux Conflans	5
	2.2 Modification du PLU aux Conflans	7
3	AUTRES MODIFICATIONS	13
	3.1 Suppression de l'ER 15	13
	3.2 Classement d'une habitation en UD	14
	3.3 Intégration de la surface de plancher dans le règlement	14
	3.4 ALUR : COS et superficie minimale	14
4	IMPACTS DE LA MODIFICATION	15
5	LES PIÈCES MODIFIÉES	17
	5.1 Pièces écrites modifiées	17
	5.2 Pièces graphiques modifiées	17

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de CHANOS CURSON dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 1^{er} Mars 2010.

La municipalité a lancé, par délibération du 28 Juillet 2014, une 1^{ère} procédure de modification de ce PLU afin de :

- modifier l'article 10 du règlement des zones AUoH et AUo3 afin d'autoriser les constructions en R+2,
- modifier le phasage des zones AUo2, AUo3 et AUo4,
- supprimer les emplacements réservés n°15 et n° 23,
- rectifier le classement d'une habitation située en zone Ui, pour l'intégrer à la zone UD attenante,
- intégrer au règlement la nouvelle définition des surfaces de plancher suite au décret du 29-12-2011,
- intégrer au règlement les changements issus de la Loi ALUR : suppression du COS et de la superficie minimale pour construire.

Comme le stipulent les articles L.123-13 et L.123-13-1 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit pas une protection édictée en raison de risques de nuisances de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'induit pas de graves risques de nuisance,

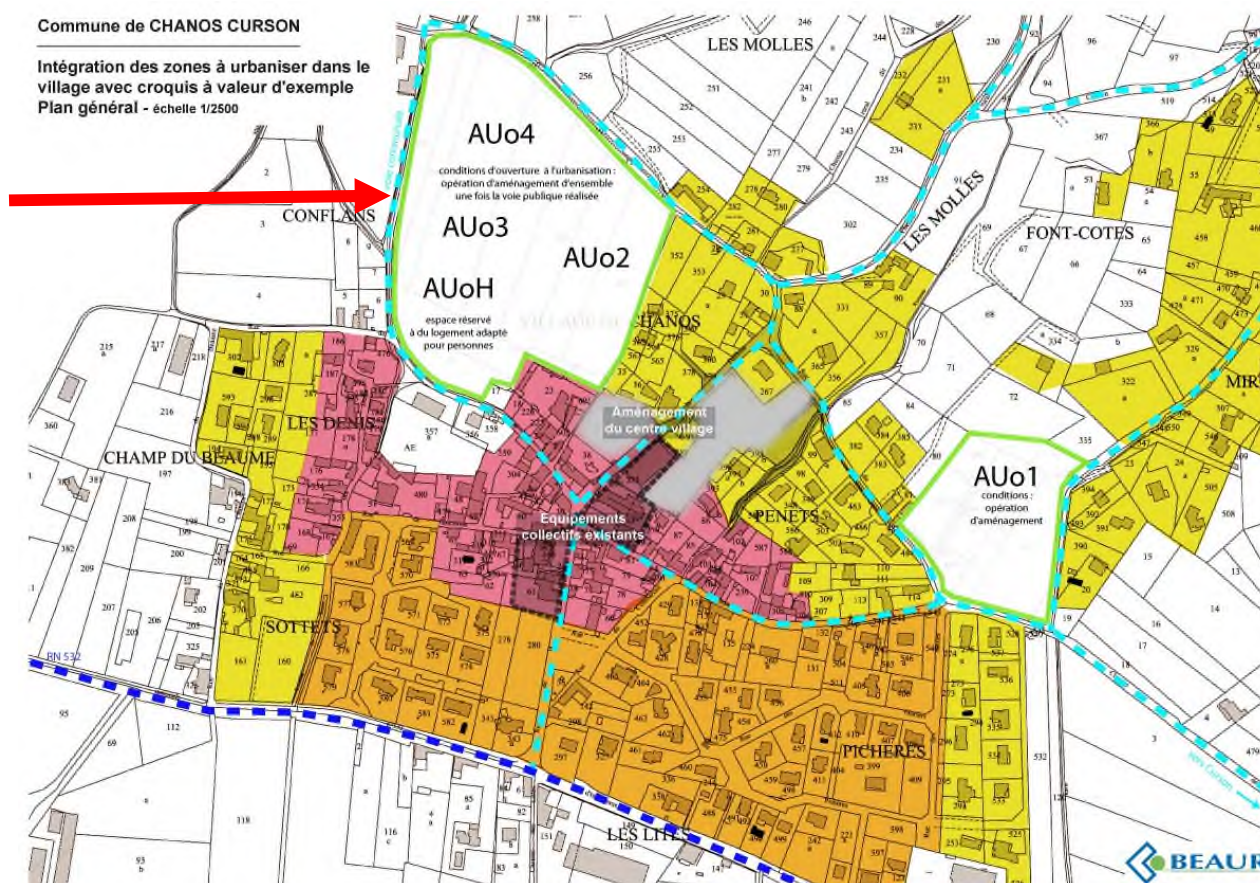
il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

2

MODIFICATIONS DES ZONES AUo AUX CONFLANS

2.1 Contexte – Aux Conflans

Dans le PLU, le secteur de Conflans est classé en zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à condition.



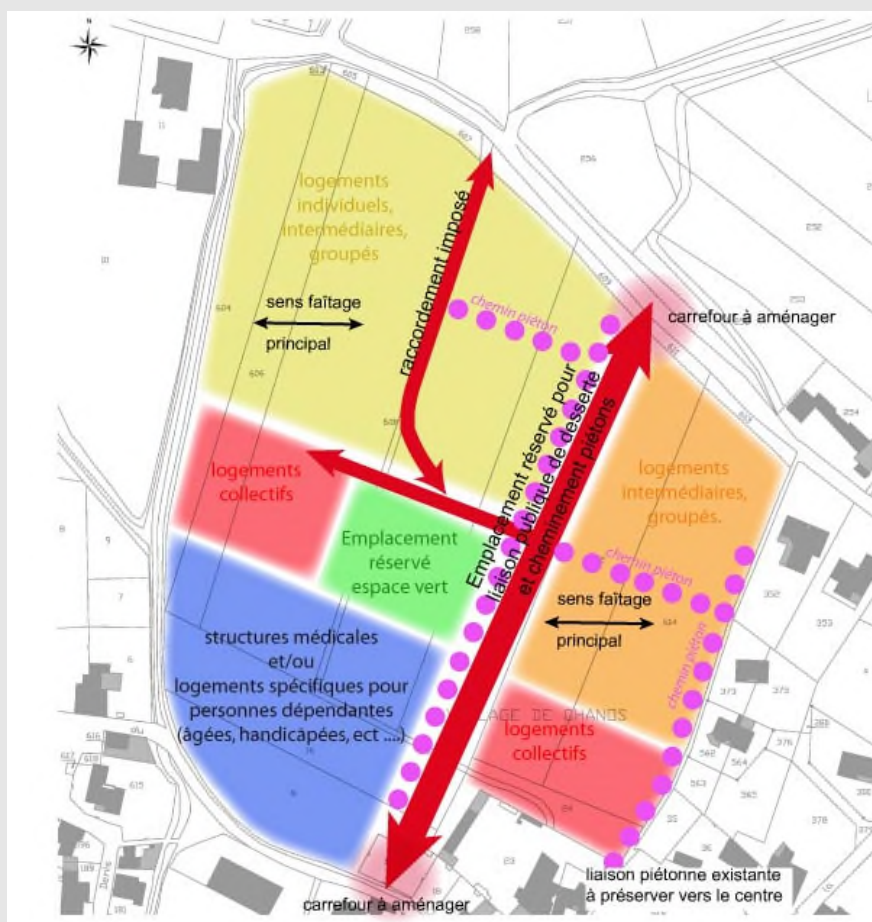
EXTRAIT des ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT du PLU

Une orientation globale est définie sur ce terrain, qui concerne plusieurs zones AUo.

L'ensemble de ces zones seront constructibles une fois la voirie de desserte principale nord-sud réalisée. Cette future voie fait l'objet d'un emplacement réservé au titre de l'article L123-2c, cela signifie que l'emprise dessinée est plus large que les besoins réels. Cela permettra à la commune de préciser le tracé une fois les études avancées.

L'ouverture à l'urbanisation devra respecter la numérotation des zones : la zone AUo2 devra être aménagée en premier, une fois cette zone bâtie la zone AUo3 sera ouverte et ensuite la zone AUo4.

La zone AUoH n'est pas concernée par ce phasage puisqu'il s'agit d'une zone réservée à des équipements à vocation de santé et/ou de logements pour personnes dépendantes.



Depuis l'approbation du PLU, une étude d'aménagement urbain sur le centre du village a été effectuée en concertation avec l'EPORA¹ et le CAUE.

Un porteur de projet a fait l'acquisition des terrains classés en zone AUoH et AUo3 et a élaboré, en concertation avec les élus, un projet de logements spécifiques pour personnes dépendantes ainsi qu'un programme de logement au nord.

La commune souhaite que ce projet, qui correspond à ses orientations, aboutisse. Au préalable, une procédure de modification du PLU est nécessaire pour inverser le phasage de l'ouverture des zones et pour adapter le règlement, préciser l'emplacement réservé pour la desserte principale et adapter le périmètre des zones AUo.

¹ EPORA : Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes.

2.2 Modification du PLU aux Conflans

• Modification du zonage du PLU

La numérotation des zones avait été définie afin d'urbaniser en premier la zone AUo2 située à l'est (en continuité du village) et ensuite les zones AUo3 et AUo4.

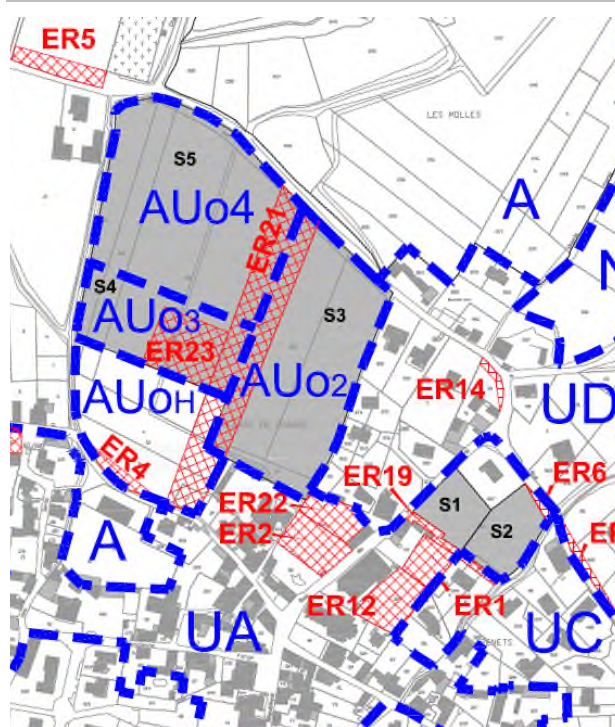
Malgré une forte rétention foncière, la vente des terrains des zones AUoH et AUo3 a pu aboutir et un projet émerger alors qu'il n'y a pour l'instant pas de projet pour la zone AUo2.

L'urbanisation de la zone AUoH n'étant pas incluse dans le phasage prévu au PLU, aucune modification n'est nécessaire. L'urbanisation de la zone AUo3 n'est possible dans le PLU actuel qu'après l'urbanisation du secteur AUo2.

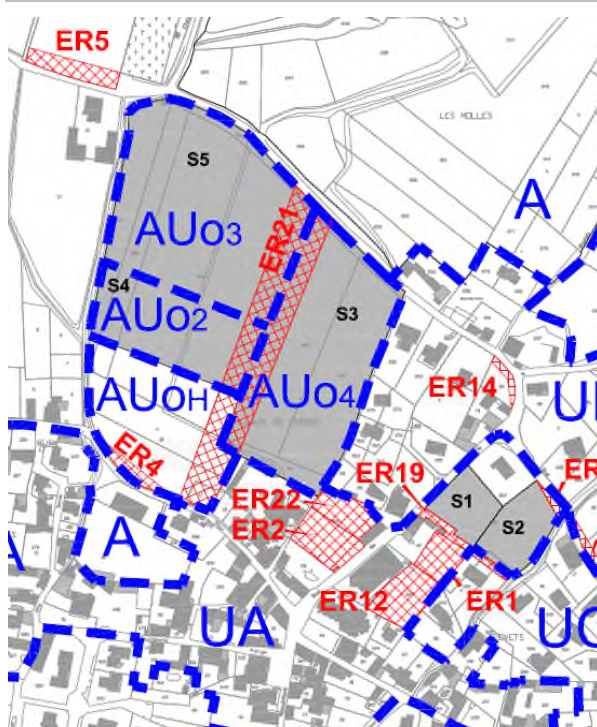
Afin de permettre la réalisation du projet en cours qui concerne les zones AUoH et AUo3 du PLU actuel, la numérotation des zones est modifiée :

- la zone AUo2 devient AUo4.
- la zone AUo3 devient AUo2,
- la zone AUo4 devient AUo3,

PLU actuel – Conflans :



PLU modifié – Conflans :



L'emplacement réservé n° 23, prévu pour un espace vert est supprimé. Des espaces verts seront prévus le long de la voie à créer (ER n° 21).

Nota : L'emplacement réservé 21 est un emplacement réservé au titre de l'article L.123-2c du code de l'Urbanisme : son emprise sera précisée lors de l'avancement des études de réalisation de la voirie (en cours).

• Modification de la légende du zonage 4b du PLU

Correction d'une erreur matérielle : la légende de la pièce graphique 4b est complétée pour préciser le contenu des servitudes de logement S3, S4 et S5 qui apparaissent sur le plan 4b.

- **Modifications du règlement :**

> **Une des conditions d'ouverture à l'urbanisation** de ces zones est la réalisation de la voie de desserte principale faisant l'objet de l'ER 21. Cette condition été imposée afin d'assurer la desserte de la zone AUo2 du PLU actuel. Le phasage étant modifié la réalisation de la voie devra être faite depuis le sud et pourra être partielle.

Le règlement des zones AUo_{2,3,4} est modifié quant aux conditions d'urbanisation, qui ne doivent plus être liées à la réalisation de la totalité de la voie mais à la réalisation d'une partie de la voie.

Extrait du règlement actuel :

ARTICLE AUo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- **Pour les zones AUo_{2,3,4} des Conflans**, après réalisation de la voie de desserte principale placée en emplacement réservé et sous réserve de :
 - s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur chaque secteur 2, 3, 4 limité par la voie de desserte publique,
 - respecter les servitudes instaurées au titre de l'article L 123-2 b) du Code de l'Urbanisme,
 - respecter les principes définis par les orientations d'aménagement.

Extrait de l'article modifié :

ARTICLE AUo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- **Pour les zones AUo_{2,3,4} des Conflans**, après réalisation **de la partie nécessaire** de la voie de desserte principale placée en emplacement réservé et sous réserve de :
 - s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur chaque secteur 2, 3, 4 limité par la voie de desserte publique,
 - respecter les servitudes instaurées au titre de l'article L 123-2 b) du Code de l'Urbanisme,
 - respecter les principes définis par les orientations d'aménagement.

Extrait du règlement actuel :**ARTICLE AU_{OH} 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Sont autorisées dans la zone AU_{OH}, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

Après réalisation de la voie de desserte principale placée en emplacement réservé et sous réserve de s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble et de respecter les principes définis par les orientations d'aménagement :

- a) Les constructions à destination de services d'intérêt collectif à condition d'avoir une vocation de santé ou d'action sociale.
- b) Les constructions et installations suivantes à condition d'être liées à des activités de santé ou d'action sociale :
 - Les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de stationnement et d'annexe,
 - Les aires de stationnement.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Extrait de l'article modifié**ARTICLE AU_{OH} 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Sont autorisées dans la zone AU_{OH}, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

Après réalisation **de la partie nécessaire** de la voie de desserte principale placée en emplacement réservé et sous réserve de s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble et de respecter les principes définis par les orientations d'aménagement :

- a) Les constructions à destination de services d'intérêt collectif à condition d'avoir une vocation de santé ou d'action sociale.
- b) Les constructions et installations suivantes à condition d'être liées à des activités de santé ou d'action sociale :
 - Les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de stationnement et d'annexe,
 - Les aires de stationnement.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

> **Le règlement des zones AUo et AUoH limite la hauteur à 7,5 m**, ce qui ne permet pas de réaliser des bâtiments en R+2.

L'objet de la modification est d'autoriser du R+2, soit 11m pour le secteur AUo2 et la zone AUoH.

L'article 10 des zones AUo et AUoH est modifié afin de limiter la hauteur à 11 m en AUo2 et AUoH et maintenir à 7,5 m dans les autres secteurs de la zone AUo.

Extrait du règlement actuel :

ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à 7,5 mètres au faîtage.

Extrait de l'article modifié :

ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à 7,5 mètres au faîtage **à l'exception du secteur AUo2 où la hauteur est limitée à 11 m.**

Extrait du règlement actuel :

ARTICLE AU_{OH} 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage, sauf contrainte technique dûment justifiée.

La hauteur maximum des clôtures à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique est fixée à 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent entraîner de gêne pour la visibilité sur les voies de circulation.

Extrait de l'article modifié

ARTICLE AU_{OH} 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à **11 mètres** au faîtage, sauf contrainte technique dûment justifiée.

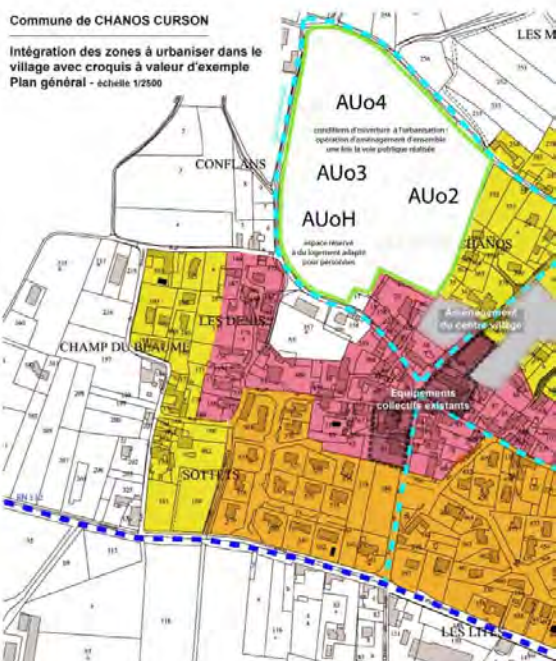
La hauteur maximum des clôtures à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique est fixée à 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent entraîner de gêne pour la visibilité sur les voies de circulation.

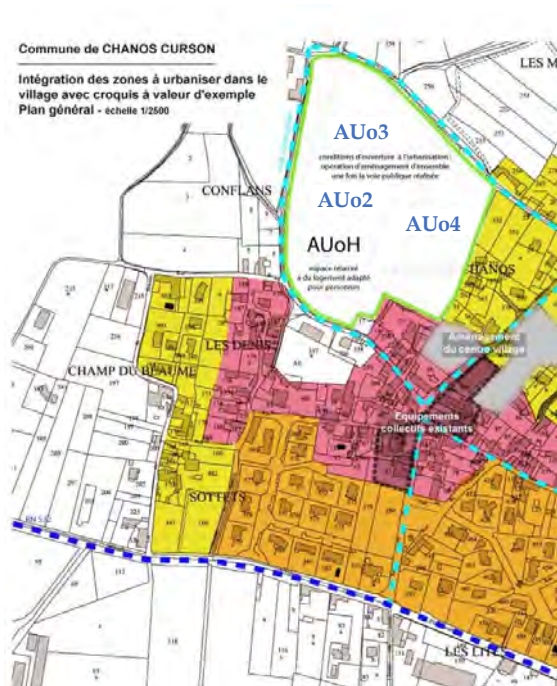
La hauteur de 11 m correspond à la hauteur des bâtis anciens du village.

• Modifications des Orientations d'aménagement et de programmation :

OAP Actuelles - Extrait de l'état des lieux

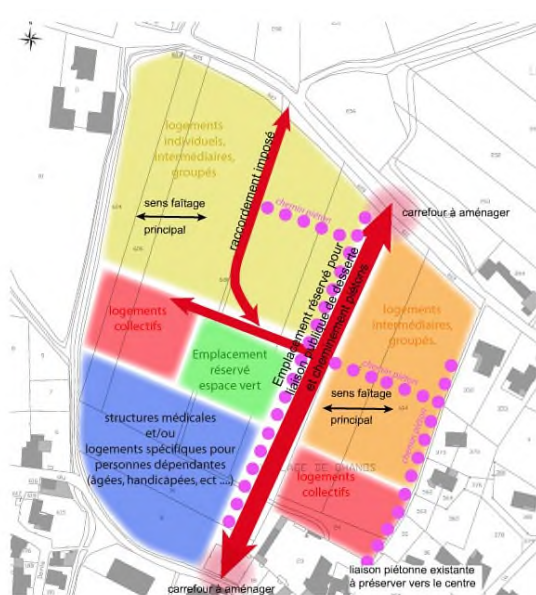


OAP modifiées - Extrait de l'état des lieux

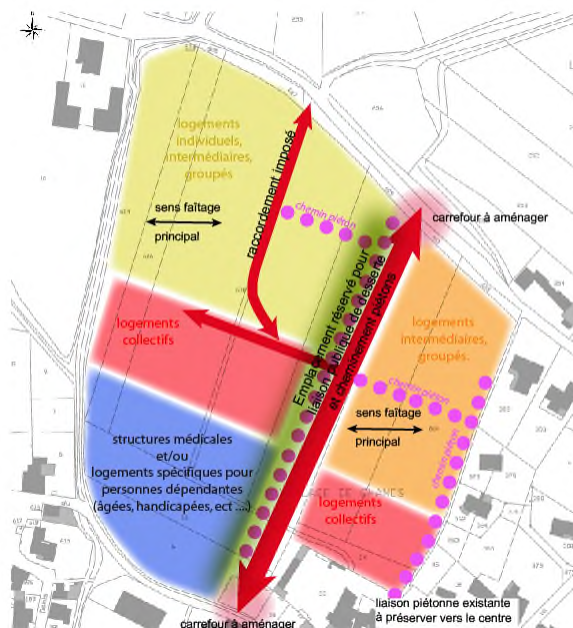


Le contenu des orientations d'aménagement seront modifiées sur les points suivants : Numérotation des zones (inversion des zones AUo2 et AUo3), condition d'ouverture liée à la réalisation partielle de la voirie, retrait de l'emplacement réservé Espace Vert, ...

OAP actuelles



OAP modifiées



3

AUTRES MODIFICATIONS

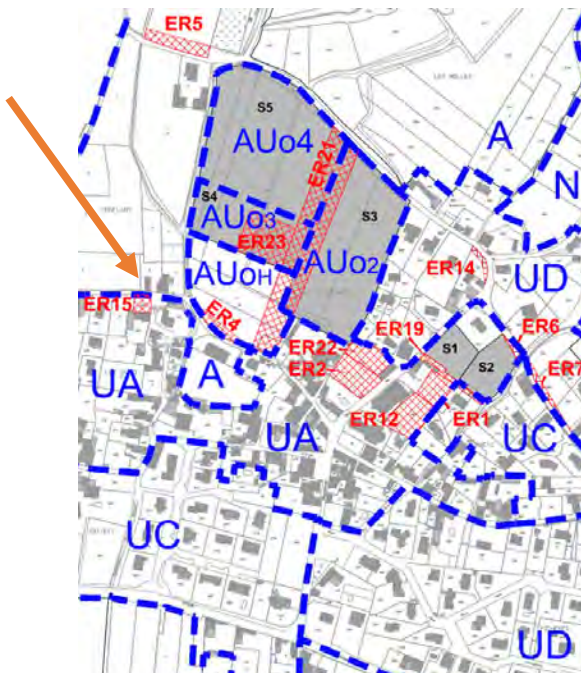
3.1 Suppression de l'ER 15

Au PLU un emplacement réservé n°15 avait été créé pour la création de stationnements sur la parcelle 196.

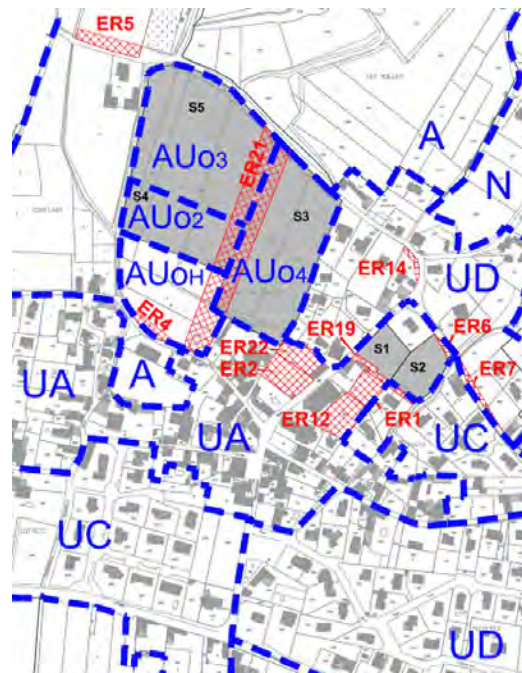
Cet emplacement ne se justifie plus étant donné le projet d'aménagement prévu sur les zones AUo et le stationnement envisagé dans le secteur de Conflants.

Le plan de zonage est ainsi modifié :

PLU actuel – ER 15 :



PLU modifié – ER 15 :

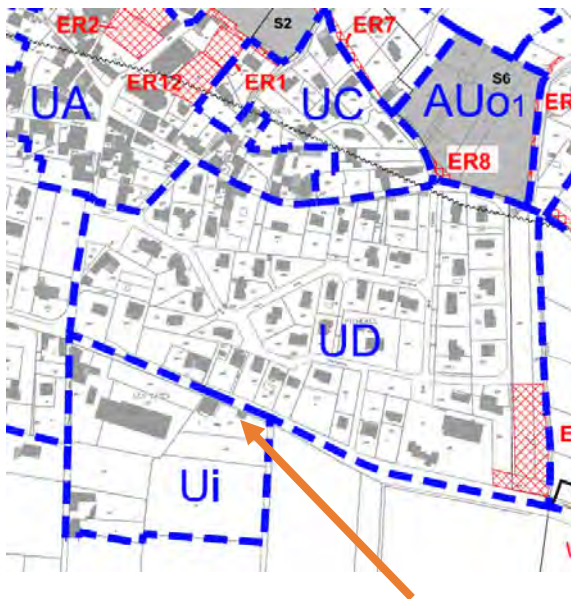


3.2 Classement d'une habitation en UD

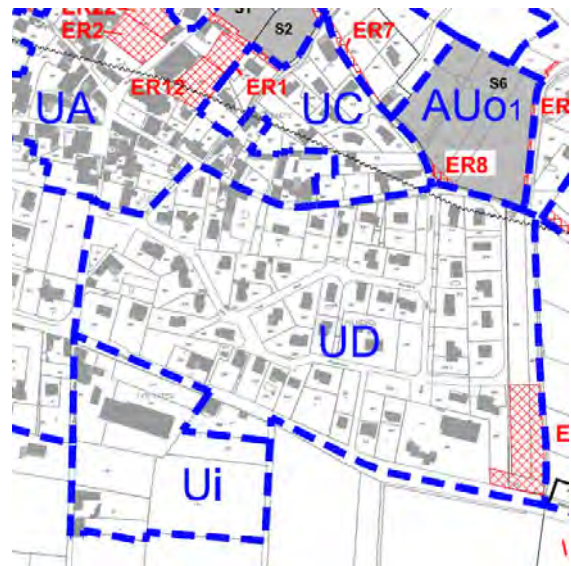
Au PLU, au sud de la RD 532, l'activité existante a été classée en zone Ui, l'habitation située sur la parcelle AE 147 avait été intégrée à cette zone. Ne s'agissant pas d'une activité cette habitation devrait être classée en zone UD. En effet le règlement de la zone Ui ne permet pas de faire évoluer ce bâti.

L'objet de la modification est de classer cette parcelle en zone UD. Le plan de zonage est ainsi modifié :

PLU actuel – zone UD - Ui :



PLU modifié – zone UD - Ui :



3.3 Intégration de la surface de plancher dans le règlement

Afin d'intégrer la réforme des surfaces de plancher suite au décret du 29-12-2011, l'ensemble des mentions SHON et SHOB sera remplacé par le terme « surface de plancher ». Les pages suivantes sont concernées : 14, 15, 19, 22, 23, 27, 30, 31, 35, 42, 48, 51, 53, 58, 59, 60, 65, 66 et 75.

3.4 ALUR : COS et superficie minimale

Depuis l'adoption de la loi ALUR, les COS et superficies minimales ne sont plus applicables dans les PLU. Afin de clarifier la lecture du règlement, celui-ci sera adapté.

Seul l'article UD14 (page 36) imposait un COS pour le secteur UD1 et sera donc modifié.

4

IMPACTS DE LA MODIFICATION

> La modification concerne

- l'ordre d'ouverture des zones à urbaniser au secteur de Conflans et la hauteur qui passe de 7,5 et 8m à 11m. Les possibilités nouvelles de construction peuvent être légèrement augmentées du fait de la hauteur plus importante autorisée.
- la suppression d'un ER (n° 15) qui libère seulement 330 m² dans la zone UA.
- La suppression d'un ER (n° 23) qui libère environ 2000 m² dans la zone AUo.
- le classement d'une habitation existante en UD au lieu de Ui dont 1000m² de terrains potentiellement disponible.
- les adaptations à la loi : remplacement de la SHOB et SHON par Surface de plancher et suppression du seul COS réglementé (secteur UD1).

> La modification ne touche ni un espace agricole, ni un espace naturel sensible et n'engendre pas de risque grave de nuisance :

Les secteurs concernés par la modification sont déjà en zone à urbaniser ou zones urbaines du village.

Par rapport au PLU actuel, les impacts de la modification restent donc très limités et cantonnés à un secteur du village où aucun espace agricole ou naturel n'est touché.

5

LES PIÈCES MODIFIÉES

5.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 3 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.
- **Règlement** : le règlement des zones UD, AUo et AUoH est modifié et seront donc substitués à l'actuel règlement. L'ensemble des pages concerné par la surface de plancher seront également remplacées.
- **Orientations d'aménagement et de programmation** : les orientations d'aménagement du secteur de Conflans sont modifiées et seront donc substituées.

5.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 4 du présent dossier de modification.

Sont concernés par la présente procédure :

- **Zonage : pièce 4a : plan au 1/5000 ,**
- **Zonage : pièce 4b : plan au 1/2500 .**