DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE THURINS

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Le rapport de présentation

Pièce n°	Document soumis à enquête publique	Approbation
01		

L'**A**telier d'**Urba**nisme et d'**Arch**itecture - Céline GRIEU

8, rue Victor Lagrange- 69 007 LYON

Tel : 04 78 48 76 07 – fax : 04 78 48 73 05

Sommaire

Les objectifs et le contexte de la procédure de modification 5

I. LA MODIFICATION DE LA ZONE 1AU1 DU BOURG 19

1. Le projet 24
2. Illustration du projet 26

II. LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES 28

Le règlement 28

1. Les dispositions générales 28
2. Les modifications communes à toutes les zones 29
3. Les modifications par zone 30
   - Les zones urbaines 30
   - Les zones A urbaniser 32
   - La zone agricole 33
   - La zone naturelle 33

Le zonage 34

Par une délibération en date du 30 Janvier 2015, le Conseil municipal de la commune de THURINS a décidé de lancer la procédure de modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 21 Juin 2013.

Le présent document constitue le rapport de présentation de cette procédure. Il présente dans le détail les évolutions apportées au document, et leur apporte une justification, expliquant les raisons des choix effectués.

Préambule
Les objectifs et le contexte de la procédure de modification

Avant de présenter le contenu des évolutions apportées au PLU, il convient de préciser les raisons qui ont poussé la commune de THURINS à engager cette première procédure de modification, et de replacer cette dernière dans le contexte réglementaire qu'elle doit nécessairement prendre en compte.

❖ LES JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION

Cette procédure de modification poursuit 2 objectifs principaux :

1- Faire évoluer l'Orientation d'aménagement et de programmation secteur bourg sud (Zone 1AU1)

Lors de l'élaboration de son PLU, la commune a mis en place 5 orientations d'aménagement et de programmation sur différents secteurs du village afin d'en maitriser l'évolution. Elle souhaite aujourd'hui modifier l'orientation d'aménagement n°1 (zone 1AU1) située au sud du centre bourg. Ce tènement est bordé par la route départementale n°311 dans sa partie sud, les chemins de Mathy et de la Plaine à l'est et au nord et par le chemin du Géry à l'ouest. Il recouvre une superficie de 2,7 hectares dont deux hectares classés en zone 1AU1 et 0,7 hectare en zone naturelle.

2- Procéder à des modifications règlementaires

La commune de Thurins souhaite apporter des modifications à son règlement et corriger certaines incohérences dans les occupations et utilisations des sols (articles 1 et 2).

Pour le règlement :

- mise à jour des différents numéros d'articles et des occupations et utilisations des sols selon le code de l'urbanisme,
- reprise des articles 6 et 7 pour apporter une souplesse aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et préciser l'article 7,
- Reprise des articles 6 et 7 concernant la zone Ux et de fait la zone AUx
- Fixer un seuil de surface de plancher dans le cadre d'aménagement des bâtiments éligibles aux changements de destination,
- Reprise de l'article 11,
- Définir une hauteur maximale dans le cas de constructions édifiées en limites séparatives dans les zones Ua et Ub ainsi que dans les zones N et A
- Clarifier dans les différentes zones les possibilités laissées aux piscines et gérer les implantations,

La commune profite de cette modification pour mettre en place des outils réglementaires de maitrise de la densification suite à la disparition du COS depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, le 24 Mars 2014. En effet, les zones plus périphériques correspondant aux extensions du bourg et notamment la zone Ub et certains secteurs de la zone AU (1AU2) bénéficient d'un COS de 0,30.

Pour le document graphique :

- Passage d'une zone Nh en N suite à une erreur matérielle
- Faire apparaître le linéaire commercial de manière plus lisible
- Reporter sur le document graphique l'ensemble des risques identifiés lors de l'étude réalisée par le bureau d'études Hydrogéotechnique , mais non reportés dans le PLU approuvé en 2013.

La modification n°1 du PLU est l'occasion pour la commune de corriger certaines erreurs dans le règlement, ou de préciser quelques dispositions, dont la mise en œuvre peut s'avérer parfois délicate.

❖ LES FONDEMENTS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

D'une manière générale, il convient de rappeler que l**'ensemble des 2 objectifs de la présente modification s'inscrit dans le cadre de l'article L123-13-1 du Code de l'urbanisme, qui prévoit et encadre la procédure de modification.** Ces 2 objectifs ne sont en effet pas concernés par l'article L123-13 du Code de l'urbanisme qui régit la procédure, plus lourde, de révision.

L'article L123-13 est ainsi rédigé :

« Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque […] la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire 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. »

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Il faut noter que les évolutions apportées au document d'urbanisme ne modifient en rien le projet d'aménagement et de développement durables du PLU, ni ne réduisent un espace boisé classé ou une zone naturelle ou agricole.

Enfin, l'ensemble des corrections réglementaires ne modifie pas l'économie générale du PLU, dans la mesure où il ne s'agit que de légers changements visant à mieux maitriser les constructions et aménagements en zone urbanisée et à faciliter l'application du document d'urbanisme.

En conclusion, la commune de THURINS est donc fondée, en application des articles L123-13 et L123-13-1 du Code de l'urbanisme, à recourir à la procédure de modification avec enquête publique pour effectuer les évolutions incluses dans la présente procédure.

❖ LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE, ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

• Contexte géographique

La commune de THURINS s'étend sur 1 936 hectares entre 350 et 788 mètres d'altitude, entre les Monts et les Coteaux du Lyonnais. Elle est située au Sud-ouest de Lyon, en deuxième couronne et urbanisée selon un axe Est-Ouest de la RD311 à la RD25. Elle est structurée également par la RD628 reliant St Martin-en-Haut et Thurins via le lieu dit « Croix Perrière ».

La commune se positionne en transition entre les Monts du lyonnais à l'Ouest (poumon vert de l'agglomération) et le plateau lyonnais à l'Est.

Les communes limitrophes sont ST MARTIN-EN-HAUT et YZERON à l'Ouest, MESSIMY au nord, SOUCIEU-EN-JARREST à l'est et RONTALON au sud. La commune de THURINS se situe à 21 kilomètres de LYON.

La commune est traversée d'est en ouest **par la route départementale 311**, venant de Lyon au Nord-est et desservant St-Symphorien-sur-Coise au Sud-ouest en passant par Saint-Martin-en-haut. Trois autres voies départementales empruntent le territoire communal :

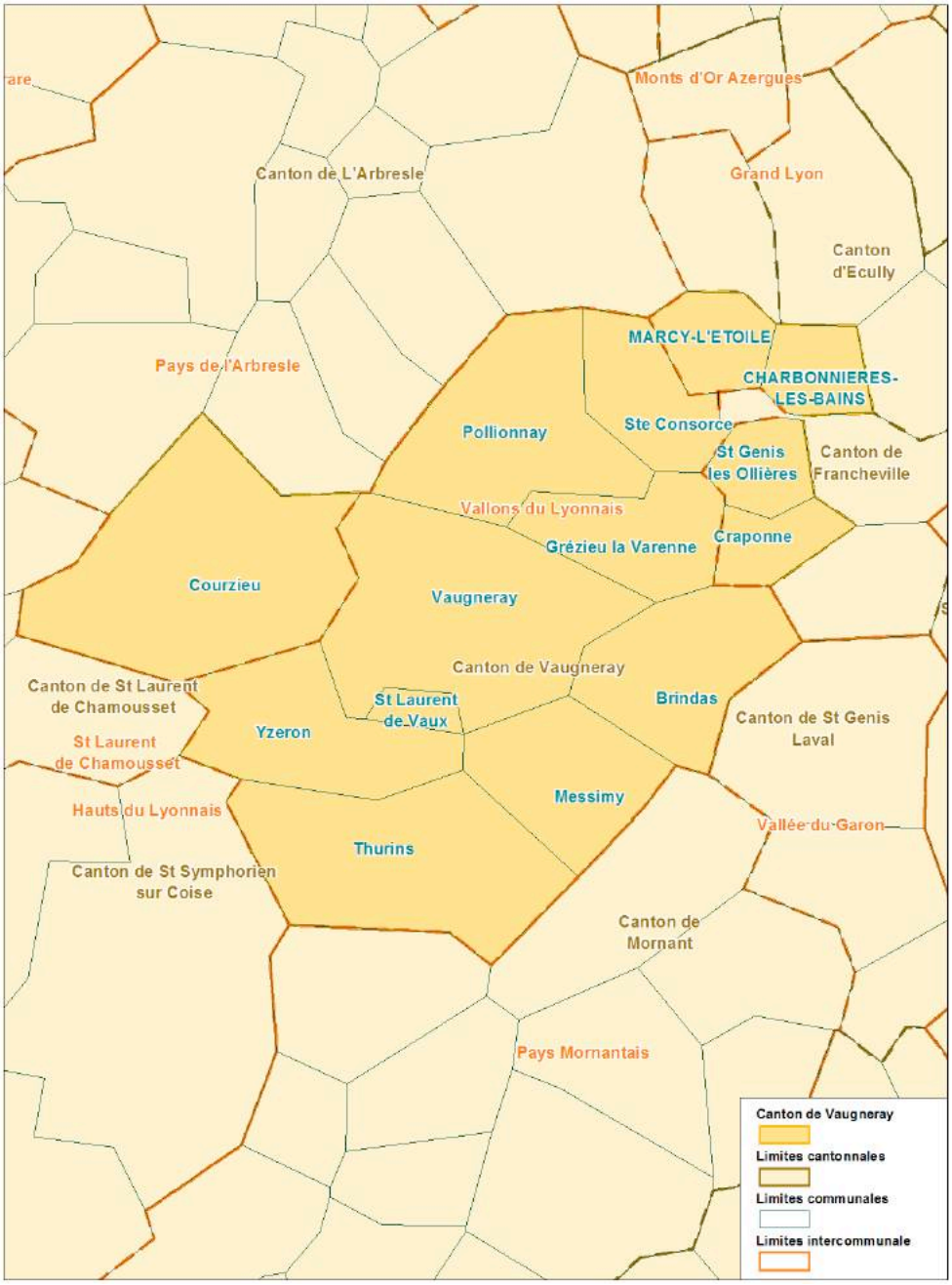
- ***La RD 25*** qui prend son origine sur la route départementale 489 (Lyon-Chazelles-sur-Lyon). Cette voie rectiligne sur le plateau rejoint la RD30 (Brindas-Bellevue), en passant par Mornant.
- ***La RD 75*** pour rejoindre la commune de Rontalon.
- ***La RD 628*** reliant St Martin en Haut via le lieu-dit « Croix Perrière ».

• le contexte administratif

Associée à la seconde couronne de l'agglomération lyonnaise, la commune de Thurins appartient **au canton de Vaugneray,** qui comprend en outre 13 autres communes : Courzieu, Yzeron, Sainte-Consorce, Messimy, Saint-Laurent-de-Vaux, Brindas, Grézieu-La-Varenne, Craponne, Saint-Genis-les-Ollières, Pollionay, Marcy l'Etoile, Charbonnières-les-Bains, Vaugneray.

La commune de Thurins appartient à **la Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais** (CCVL) qui comprend 9 communes : Brindas, Grézieu-la-Varenne, Messimy, Pollionnay, Saint-Laurent-de-Vaux, Vaugneray, Yzeron, Sainte-Consorce et Thurins.

La Communauté de communes a été constituée en 1996 après l'adoption en 1992 de la loi sur l'administration Territoriale de la République (ATR de 1992) créant les Communautés de Communes et les Communautés de villes. Elle compte, au recensement de 2011, une population de 27 142 habitants, soit une augmentation de 1931 habitants depuis 2006.



- **Le contexte règlementaire**

➔ ***<u>Une commune concernée par la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise</u>***

La commune de Thurins fait partie du périmètre de la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise, approuvé par décret du Conseil d'Etat du 09 janv. 2007.

Les Directives Territoriales d'Aménagement assurent l'interface entre les lois générales et les documents locaux. Elles représentent des documents stratégiques de planification territoriale à long terme, à mi chemin entre la mise en œuvre des politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Elles ont pour fonction :

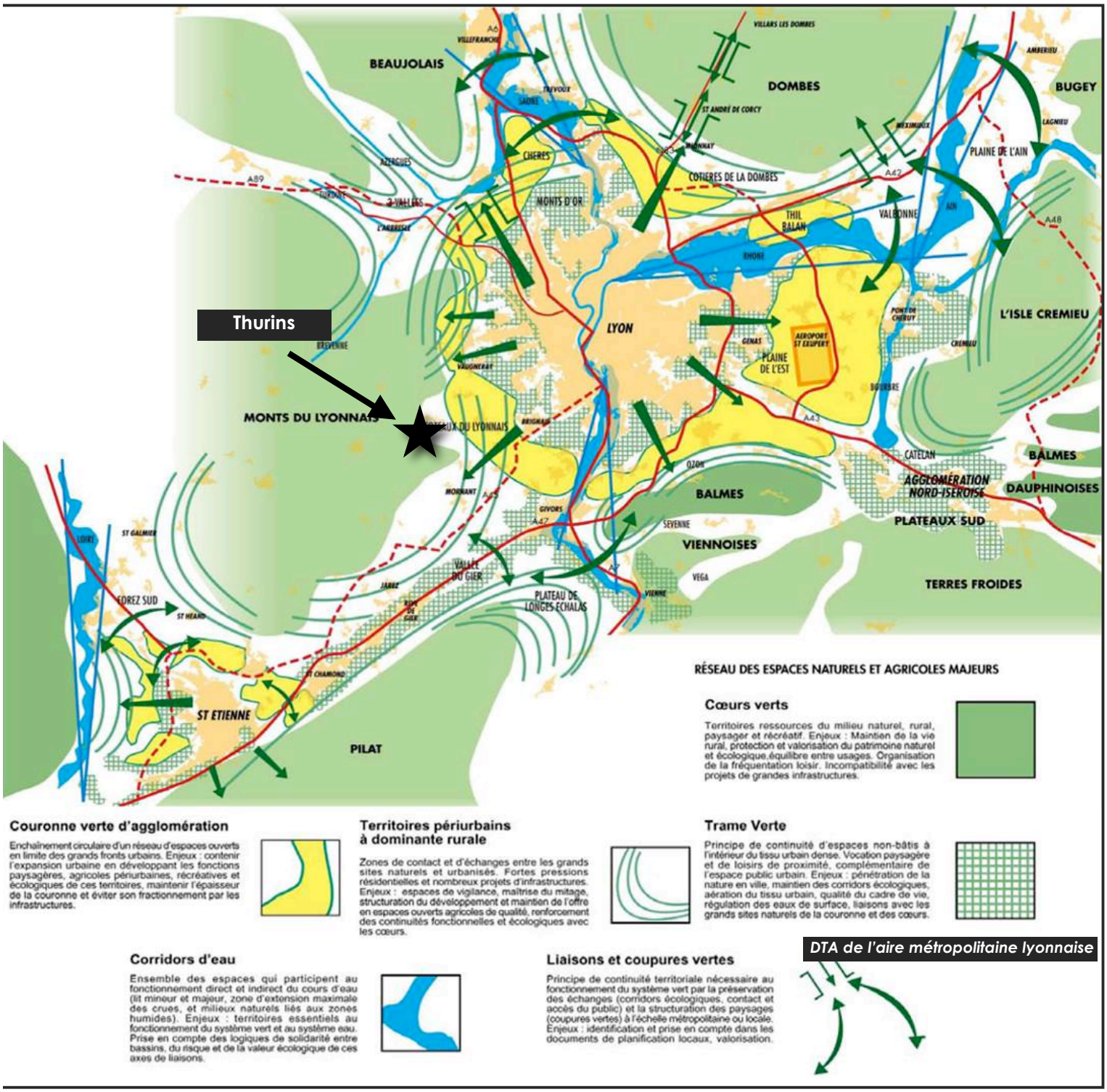
- *De permettre à l'Etat d'être le garant des grands principes d'aménagement et de développement durable du territoire définis par les art. L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme*
- *De fixer les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et la mise en valeur des territoires*
- *D'affirmer des priorités et d'établir une vision d'ensemble et transversale sur l'avenir des territoires identifiés comme porteurs d'enjeux nationaux*
- *De fixer les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages*
- *D'organiser l'espace à une échelle géographique large et de mettre en cohérence sur ce territoire les orientations de l'Etat*
- *De préciser, le cas échéant, les modalités d'application des lois littoral et montagne*

La DTA place la commune de Thurins à l'interface de divers territoires en mutation, dont il convient, pour certains, de préserver les qualités naturelles et paysagères:

- **Les territoires périurbains** sont des zones de contacts et d'échanges entre les grands sites naturels et urbanisés où il s'exerce de fortes pressions résidentielles et de nombreux projets d'infrastructures. Les enjeux pour ce territoire qui sont des espaces de vigilance sont :

  - la maitrise du mitage,
  - la structuration du développement et le maintien de l'offre en espaces ouverts agricoles de qualité
  - le renforcement des continuités fonctionnelles et écologiques avec les coeurs verts

- Les Coeurs verts sont des territoires ressources où les principaux enjeux sont la préservation des paysages et du patrimoine écologique, le maintien de la vie rural.



DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise

➔ ***Le SCOT de L'Ouest Lyonnais***

Thurins fait partie du périmètre d'étude du **SCOT de l'Ouest Lyonnais**, porté par le Syndicat de l'Ouest Lyonnais (SOL), qui regroupe 48 communes réparties sur 4 Communautés de Communes : Vallée du Garon, Vallons du Lyonnais, Pays de l'Arbresle et Pays Mornantais. Le SCOT de l'Ouest lyonnais a été approuvé le 2 Février 2011 et est entré en application depuis le 25 avril 2011.

- ***Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)***

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT repose sur le constat de l'évolution démographique de ces dernières années, de la forte pression urbaine et des risques et dommages liés à la qualité environnementale et paysagère du territoire.

Il préconise que le développement futur de l'Ouest Lyonnais ne doit pas accentuer les déséquilibres constatés aujourd'hui, afin de tendre vers un développement équilibré et durable.

La stratégie générale repose sur quatre axes majeurs pour établir un positionnement clair vis-à-vis de l'agglomération lyonnaise :

- Accueillir un volume de population mesuré dans le cadre d'une nouvelle forme de développement assise sur le concept de « village densifié »,
- Renforcer la dynamique économique interne ainsi que les commerces et services en centre bourg,
- Organiser les déplacements,
- Préserver la marque identitaire du territoire (agriculture, environnement, paysages).

Et trois principes :

- Mettre en œuvre un mode de développement organisé autour d'un concept de « villages densifiés »,
- Assurer un meilleur équilibre du territoire en matière de mobilité et de déplacements,
- Préserver la « marque identitaire » du territoire en assurant la pérennité des espaces agricoles et la valorisation des espaces naturels et paysagers ;

- ***Le Document d'Orientations Générales (DOG)***

Les objectifs du PADD se déclinent en objectifs d'actions quantitatifs et/ou qualitatifs que doivent respecter les PLU communaux :

Le Document d'Orientations Générales (DOG) fixe les objectifs et actions des trois principes énoncés dans le PADD pour chaque commune. Il procède pour ce faire à un classement des communes en 4 niveaux de polarité, identifiés de 1 à 4, selon la logique suivante : plus une commune se rapproche du chiffre 1, plus elle est considérée, à l'échelle de l'Ouest lyonnais, comme une polarité importante, un territoire présentant un niveau de population, d'activités, d'équipements et de services élevé, qui influe sur la vie et le fonctionnement des communes voisines, qui en dépendent. Sur l'ensemble du territoire du SCOT, seules trois communes disposent du classement en polarité de niveau 1 : L'Arbresle, Chaponost et Brignais.

La commune de Thurins est classée en polarité de niveau 3. Cette polarité regroupe des *« communes situées dans l'aire d'influence des polarités de premier et deuxième niveaux et qui peuvent disposer des possibilités de rabattement vers des TC »* et confère des objectifs de développement et d'aménagement propres à l'ensemble des communes qui constituent cette catégorie.

1. Mettre en œuvre un mode de développement organisé autour d'un concept de villages densifiés

► *Encadrer l'évolution de la population, maîtriser l'étalement urbain et mettre en place le concept de village densifié*

La mise en œuvre du concept de « village densifié » a pour but d'économiser le foncier, d'éviter le mitage urbain et de restructurer des espaces urbanisés, afin de générer une forme urbaine en rupture avec les tendances passées et être plus respectueux des composantes du développement durable.

Pour ***« conserver un niveau de services et d'équipements adaptés »,*** les équipements et services de proximité (crèches, pôles médicaux, etc.) doivent être créés à proximité des centres bourgs, autour de pôles structurés (transports et services), etc., afin de participer au concept de village densifié.

⇨ ***A retenir :***

Dans les polarités 3, les logements s'organisent selon les typologies suivantes :

- **un maximum de 25% d'individuel**
- **un minimum de 45 % d'individuel groupé et de 30 % de collectif,**
- **une densité résidentielle moyenne comprise entre 25 et 30 logements à l'hectare dans les zones urbaines (U).**

Le SCOT fixe un objectif de 280 nouveaux logements entre 2006 et 2020. Entre 2005 et aujourd'hui, 171 logements ont fait l'objet d'une DOC (déclaration d'Ouverture de Chantier) dont 77 en individuel pur soit 45%, 33 en groupé (19%) et 61 en collectif (36%). Au regard de la ventilation du SCOT, il est constaté un déficit en logement groupé.

► *Mettre en place une stratégie de développement économique « de territoire » permettant de développer l'emploi*

Concernant les zones d'activités

Cette volonté comprend la mise en place d'une stratégie globale commune pour renforcer l'activité économique sur le territoire (avec l'identification de 4 types d'espaces d'activités) et la définition d'une stratégie d'accueil des activités commerciales en liaison avec les polarités.

Thurins est concernée par deux zones d'activités, la Tuillière (2,5 hectares) et Pré de la cour (1,3 hectares), que le SCOT qualifie de « zone de proximité ». Elles ne disposent d'aucune disponibilité foncière. Le SCOT accorde en extension 2,5 hectares pour la Tuillière et la création d'une zone de 5 hectares pour la zone d'activité de la Goyenche.

Les parcs ou zones d'activités dits « de proximité » sont des « entités caractérisées par leur petite taille, leur vocation plutôt artisanale et tertiaire. Elles sont situées obligatoirement dans un environnement proche des bourgs communaux (2 km du noyau urbain central au maximum). Leurs dessertes et accessibilités par les modes doux devront être recherchées. Du fait de leur taille réduite, elles ne nécessitent pas une desserte en TC optimisée. Tout choix de création ou d'extension d'une zone de proximité devra résulter d'un comparatif entre plusieurs sites afin de retenir celui garantissant un impact limité sur les espaces agricoles et les espaces naturels remarquables ainsi qu'une intégration paysagère optimisée (charte de qualité environnementale en lien avec la charte paysagère).

Concernant la stratégie d'accueil des activités commerciales

Les commerces seront adaptés pour permettre le maintien des services en "cœur de bourg" (de préférence en contiguïté avec l'offre commerciale présente) et respecter ainsi le concept de village densifié. Ils ne devront pas toutefois dépasser 300 m2 de surfaces de vente. Leur accessibilité par les modes doux sera obligatoirement recherchée.

► *Assurer un meilleur équilibre des territoires du SCOT en matière de mobilité et de déplacements en développant, en particulier, les transports en commun*

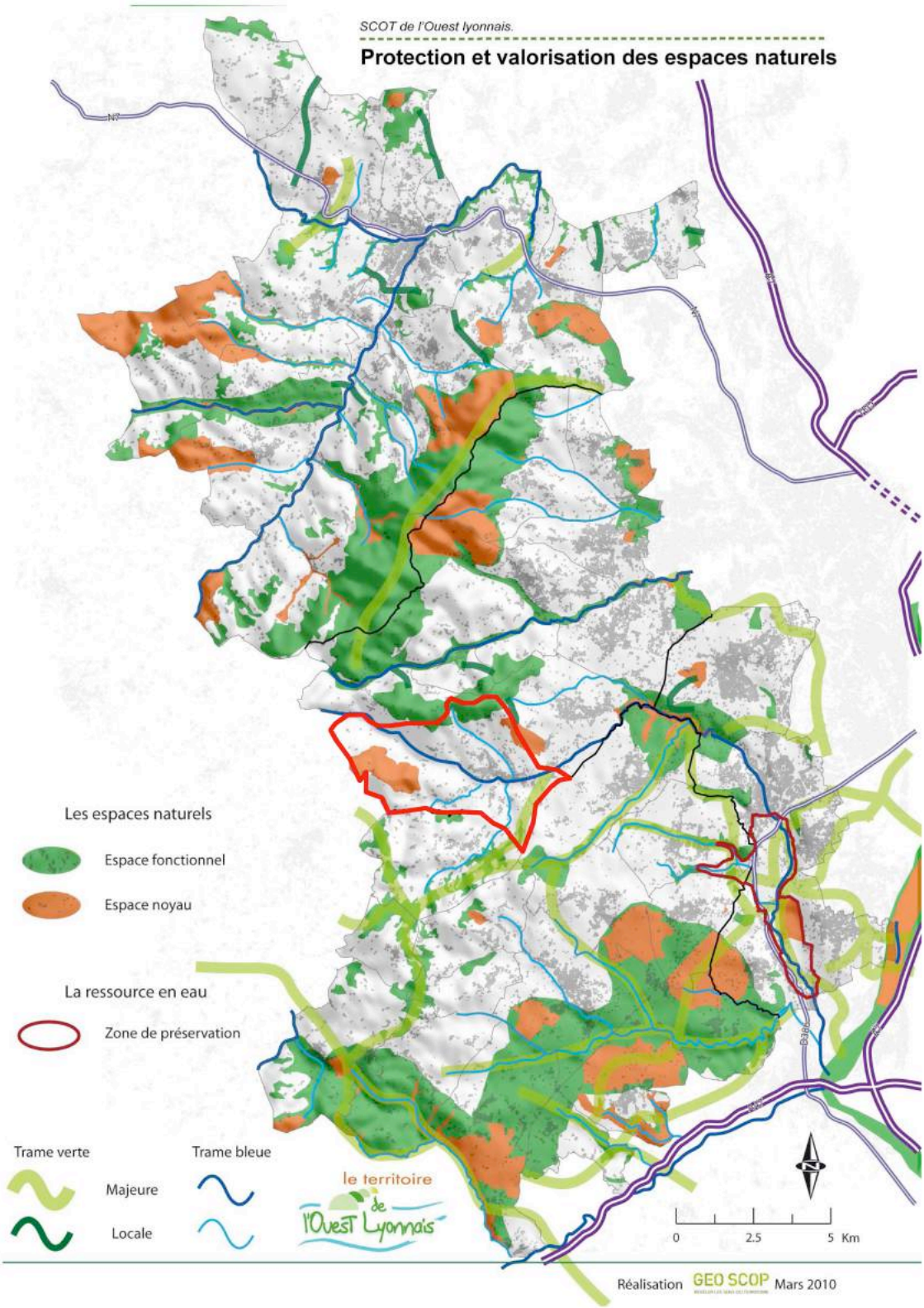
Ce volet du SCOT traite de la nécessité pour les collectivités de rechercher des solutions pertinentes afin de parvenir à la maitrise et la rationalisation des besoins en déplacement. Cet objectif passe par :

- le développement des transports collectifs,
- la structuration et l'adaptation du réseau de voirie,
- l'anticipation des grands projets d'infrastructure
- le renforcement de l'attractivité des modes doux

► *Préserver la marque identitaire du territoire en assurant la pérennité des espaces agricoles et la valorisation des espaces naturels et paysagers*

Le patrimoine naturel et paysager de l'Ouest Lyonnais constitue une marque identitaire qu'il est nécessaire de préserver car elle véhicule l'image positive d'un territoire tout en participant à la valorisation globale de l'agglomération lyonnaise.
La politique locale s'appuie sur les objectifs suivants :

- Préserver les paysages remarquables du territoire,
- Préserver les espaces naturels à enjeux environnementaux
- Assurer la pérennité des espaces agricoles


SCOT de l'Ouest lyonnais.
Protection et valorisation des espaces naturels
Les espaces naturels
Espace fonctionnel
Espace noyau
La ressource en eau
Zone de préservation
Trame verte
Majeure
Locale
Trame bleue
le territoire de l'Ouest Lyonnais
0
2.5
5 Km
Réalisation GEO SCOP Mars 2010

La commune de Thurins accueille deux ZNIEFF de type 1 identifiées en « Espaces noyaux » par le SCOT de l'Ouest Lyonnais. Il s'agit en partie Nord est du territoire des « Landes de Chassagne et de Servigny » et en partie ouest du « Crêt de la Poipe, bois du Bouta ». Par ailleurs la partie nord de la commune est concernée par un Espace Naturel Sensible « Crêt entre Messimy et Saint Laurent de Vaux » identifié comme espace fonctionnel.
Si le Garon constitue une trame bleu d'intérêt majeur à l'échelle du territoire du SCOT, les autres cours d'eau l'Artilla, le Cartelier et la Vallière sont identifiés comme trame bleue d'intérêt local.

La principale trame verte longe la limite sud est de la commune limitrophe à Soucieu-en-Jarrest.

Les objectifs principaux et le contexte réglementaire de la présente procédure de modification du PLU étant posés, il convient maintenant de présenter, objectif par objectif, le contenu de la modification, et l'ensemble des éléments qui la justifient.

I. LA MODIFICATION DE LA ZONE 1AU1 DU BOURG

Pièces créées ou modifiées :

Orientations d'aménagement et de programmation; Règlement

La présente procédure de modification vise à modifier l'orientation d'aménagement et de programmation 1AU1 dénommée « Bourg sud » et définie comme étant stratégique dans le PLU de la commune. En effet dans l'orientation n°1 concernant l'urbanisation de Thurins, le PADD affiche la volonté de « recentrer le développement urbain communal dans l'emprise de la tâche urbaine existante avec une réflexion sur l'extension de celle-ci à proximité de la centralité ».

Cette orientation générale renvoie à plusieurs objectifs :

- renforcer la centralité du bourg,
- resserrer l'enveloppe urbaine
- limiter les nouveaux secteurs d'accueil
- garantir un développement cohérent de l'urbanisation
- maitriser le développement hors centre bourg

Le PADD affiche le potentiel de constructions suivant :

- Potentiel en terme de nombre de logements (2010-2020) : 151
- Potentiel en terme de nombre de logements (2020-2025) : 85

Soit un total de 236 logements sur la période 2010-2025, pour une surface comprise entre 9 et 10 hectares

Le bilan des « dents creuses » présente une surface disponible de 7,3 hectares, ce qui laisse à la commune, la possibilité de s'orienter vers des espaces stratégiques pour une surface comprise entre 1,7 et 3,3 hectares.

C'est dans ce contexte que les élus ont priorisé deux secteurs d'urbanisation : le premier au sud du village d'une superficie de 2 hectares environ concerne la présente procédure de modification, le second localisé au nord recouvre un espace d'une surface de 2,6 hectares.

Afin de programmer les investissements accompagnant la réalisation des nouvelles extensions urbaines, le PADD augure plusieurs phases d'intervention:

- le secteur Sud (zone 1AU1) dont le programme prévoit la réalisation de 97 logements doit être le secteur prioritaire de l'urbanisation future. L'aménagement d'ensemble du secteur envisage deux phases opérationnelles.

- le secteur Nord (zone 1AU2) dont le programme prévoit la création de 66 logements, doit être urbanisé dans un second temps, après la zone 1AU1 et pourra être urbanisé en plusieurs phases.
Sur les deux secteurs des mesures règlementaires sont prises pour répondre à des programmes alliant mixité sociale et mixité intergénérationnelle.

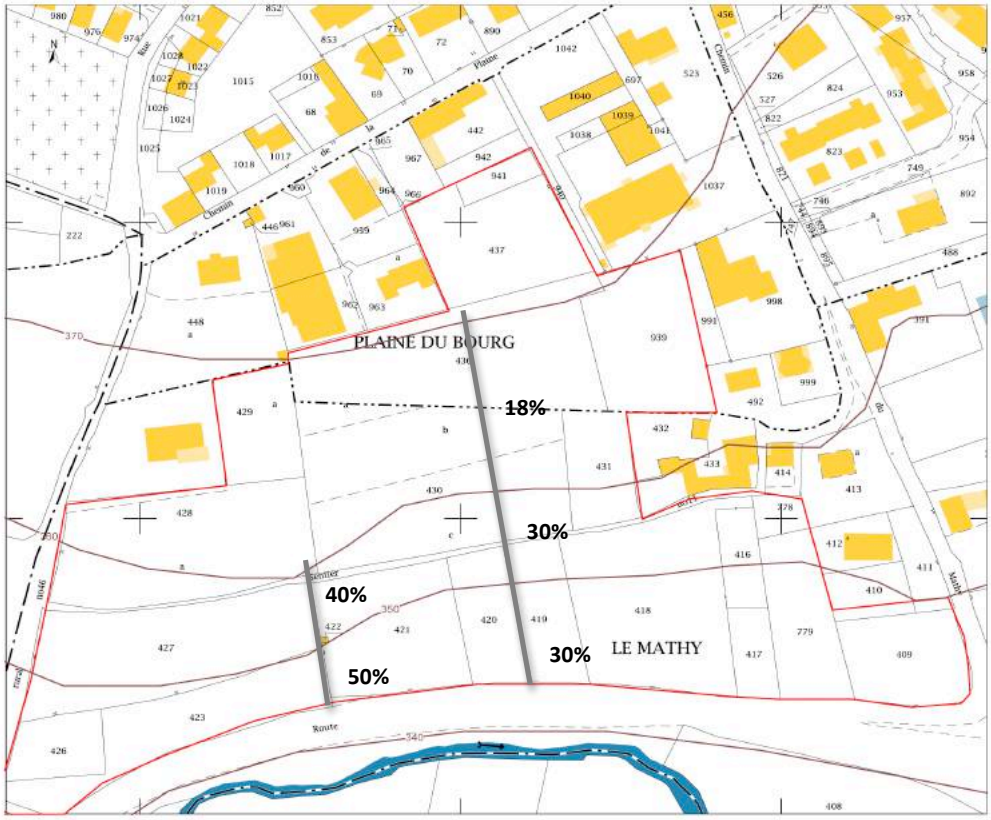
Cependant et à ce jour, les opérateurs intéressés par le tènement rencontrent des difficultés pour respecter l'orientation d'aménagement qui a été envisagé lors de l'élaboration du PLU. Les élus souhaitent pourtant qu'un projet soit mis en place afin de répondre à des besoins sur le territoire, tant sur le plan de la création de logements sociaux que pour la diversification des formes d'habitat.

L'orientation d'aménagement et de programmation prévoit en effet la construction de 97 logements sur une surface de l'ordre de 2 hectares, densité louable (44 logements à l'hectare) et supérieure aux minimas affichés par le SCOT de l'ouest lyonnais. Cependant au regard de la topographie du site qui présente par endroit des pentes comprises entre 30 et 40%, cette densité paraît trop élevée pour une bonne intégration de l'opération dans son environnement. Par ailleurs, le tènement est située en bordure de la route départementale, classée comme infrastructure de transport terrestre et donc soumise à de fortes nuisances sonores (voie de catégorie 3, affectant ses abords sur une largeur de 100m). Il est donc préférable de préserver et de renforcer l'espace végétale existant entre les constructions et la RD 311

http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/services/GetHTML/getHTML.php

Tous droits réservés.
Document imprimé le 9 Août 2015, serveur Géo-IDE carto V0.2, http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr, Service: fantome169@developpement-durable.gouv.fr.

Situation du tènement 1AU1



Topographie du tènement

Extrait Cadastral

Le tènement est constitué par l'ilot défini par la route départementale n°311 dans sa partie sud, les chemins du Mathy et de la Plaine à l'est et au nord et par le chemin Géry à l'ouest. Bien que longé par un axe structurant de la commune son accessibilité reste difficile. En effet il est possible de pénétrer dans le secteur :

- par le chemin du Mathy, soit en provenance du bourg soit depuis la RD. On notera cependant que depuis cet axe, l'accès est complexe et dangereux.
- soit par le chemin de la Plaine depuis le bourg.

L'aménagement du secteur nécessite donc de porter une attention particulière à son accessibilité.

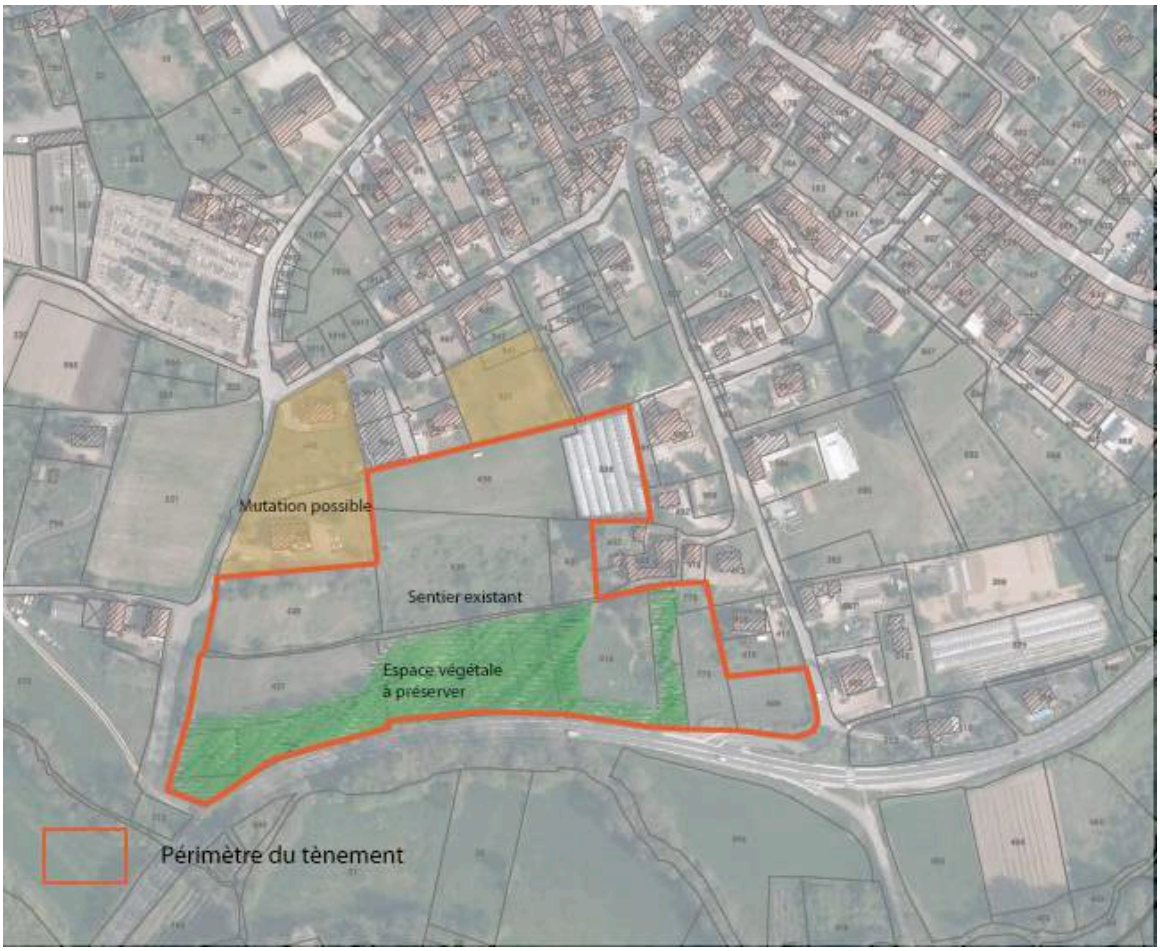
Croisement RD311- Chemin du Mathy

La RD 311 longeant le site à l'étude

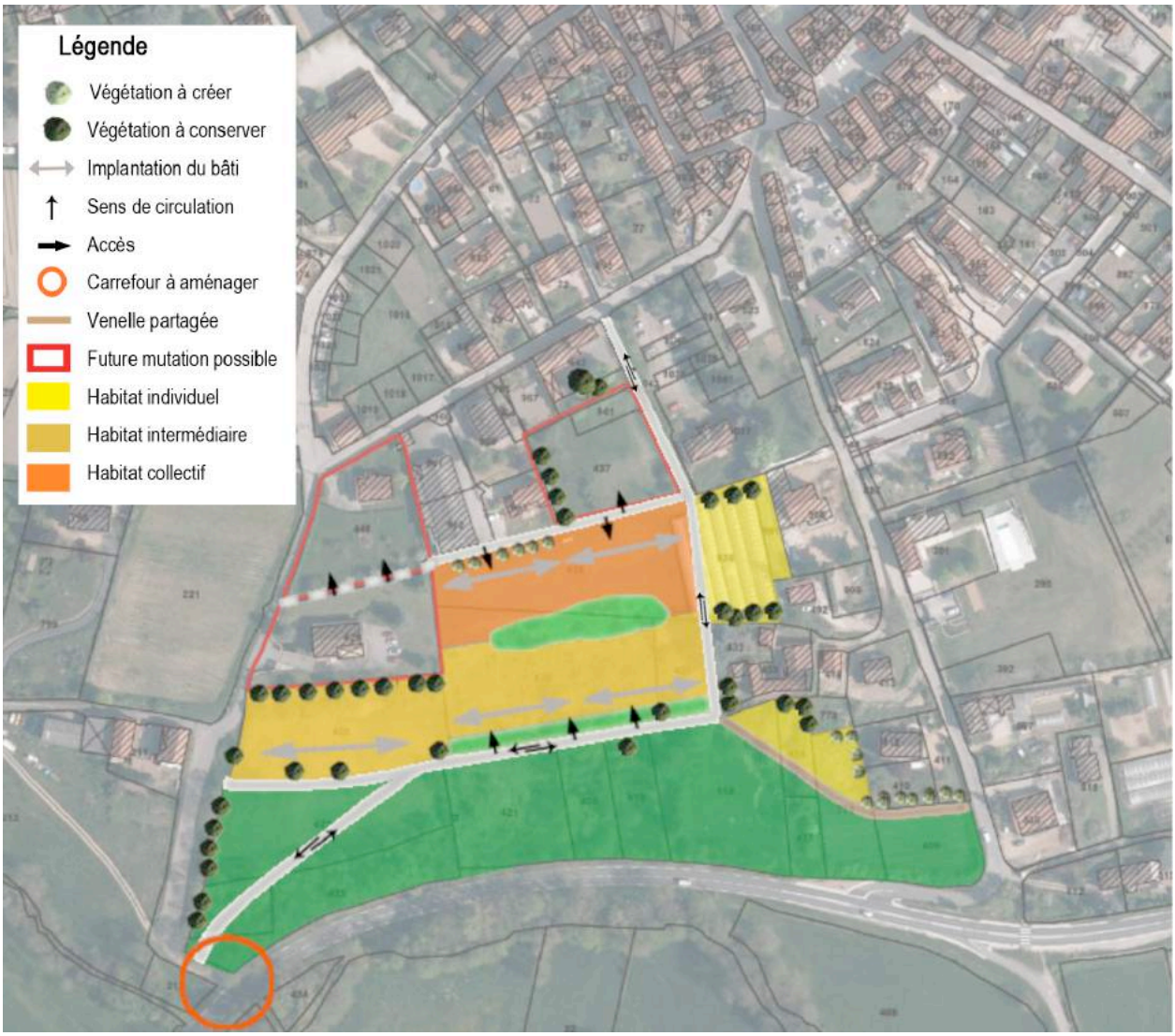
La RD 311 longeant le site à l'étude

Croisement RD311, Chemin de Géry

Les qualités du site sont nombreuses : un versant orienté au sud, une végétation dense intéressante en partie basse qui l'isole de la route départemental n°311, la présence d'un sentier calé sur une courbe de niveau qui traverse le tènement d'est en ouest sur lequel est venue se greffer l'urbanisation en frange est, le long du chemin du Mathy.



1. *Le projet*



Les orientations d'aménagement et de programmation sont les suivantes :

Sur la prise en compte de l'accessibilité et de la desserte du secteur :

- créer une voie d'accès au croisement de la RD 311 et du chemin du Géry qui rejoindra en partie nord le chemin de la Plaine. Son tracé reprendra en partie le sentier existant,
- Sécuriser les accès en réaménageant le carrefour entre la route départementale n°311 et le chemin du Géry (en sens unique, descendant vers la RD 311) ainsi que la voie nouvelle de desserte à créer
- Aménager une « venelle » de desserte entre le chemin du Mathy et la voie créée de desserte interne au tènement. Cette venelle prendra la forme d'une voirie « partagée » à dominante piétonne et pourra, le cas échéant, être utilisée pour la desserte quelques logements créés.

Sur la prise en compte des qualités du site

L'aménagement du tènement doit intégrer, voir renforcer les qualités de ce site et notamment :

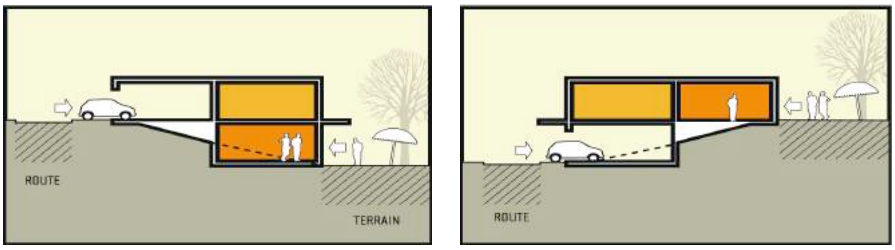
- la préservation des espaces végétalisés et des boisements de la partie sud du tènement : entre la RD311 et le sentier et renforcer la végétalisation de cet espace collectif
- la gestion collective les eaux pluviales par des systèmes participant à la qualité et à la composition paysagère du site (bassins paysagé, noues…)
- la prise en compte de sa topographie : L'équilibre déblais/remblais devra être recherché. Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènements sont préférables aux talus dans les terrains pentus.

Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente

Source : Habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Illustration de la règle : mini-série l'impact de l'accès voiture



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

- La préservation de certains espaces végétalisés existants

Sur l'implantation des constructions

- Les constructions s'implanteront de préférence parallèlement à la pente
- Les hauteurs seront limitées à R+2 pour les logements intermédiaires et collectifs et à R+1 pour les logements individuels ou groupés
- Les implantations des constructions permettront de créer en cœur d'îlot des espaces verts collectifs,
- Des espaces jardins seront crées le plus possible au sud, c'est pourquoi un retrait est envisagé le long de la voie de desserte principale

Sur la potentielle mutation de certaines parcelles

- En cas de mutation et/ou de densification de parcelles déjà construites, les accès respecteront le schéma de l'orientation d'aménagement

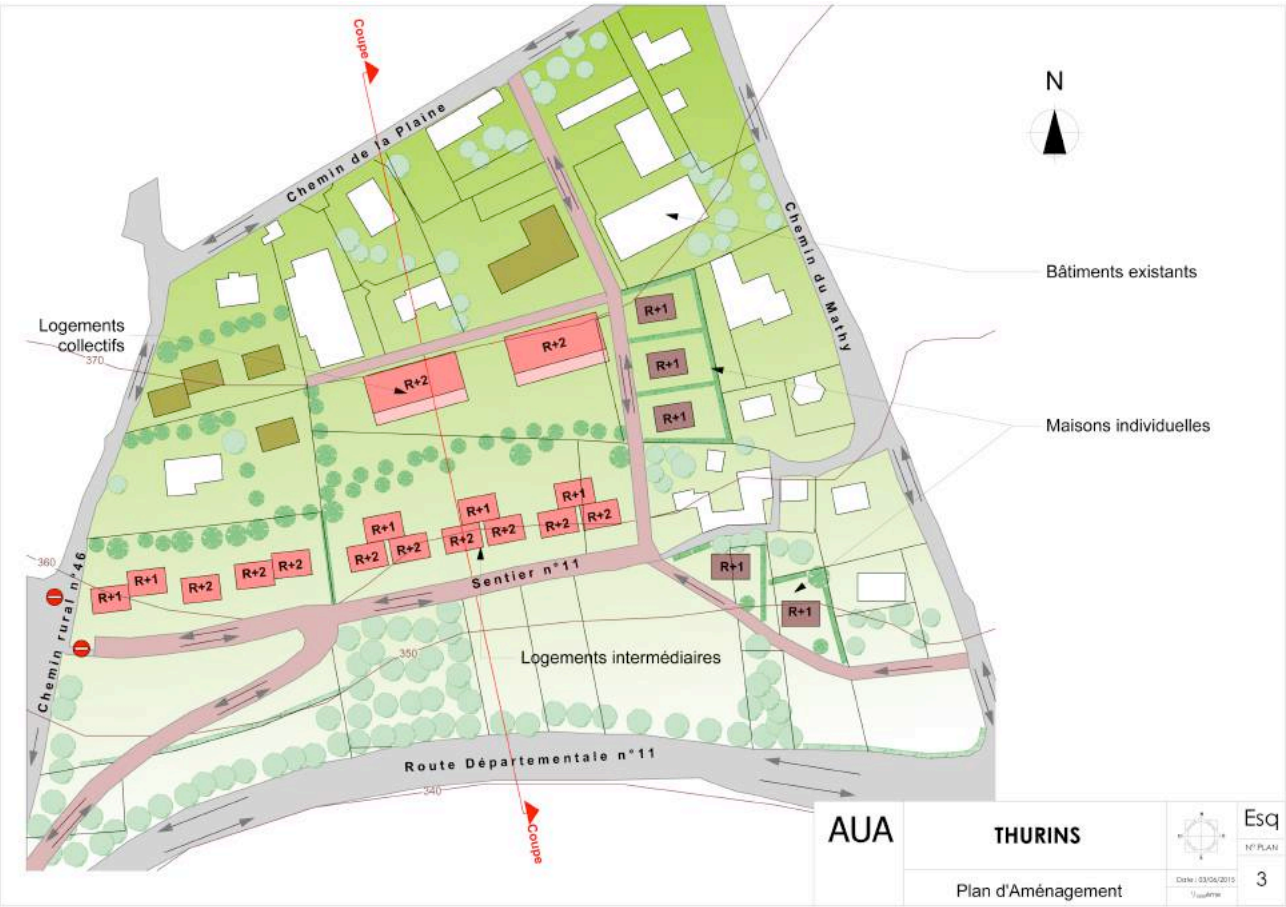
Sur le programme

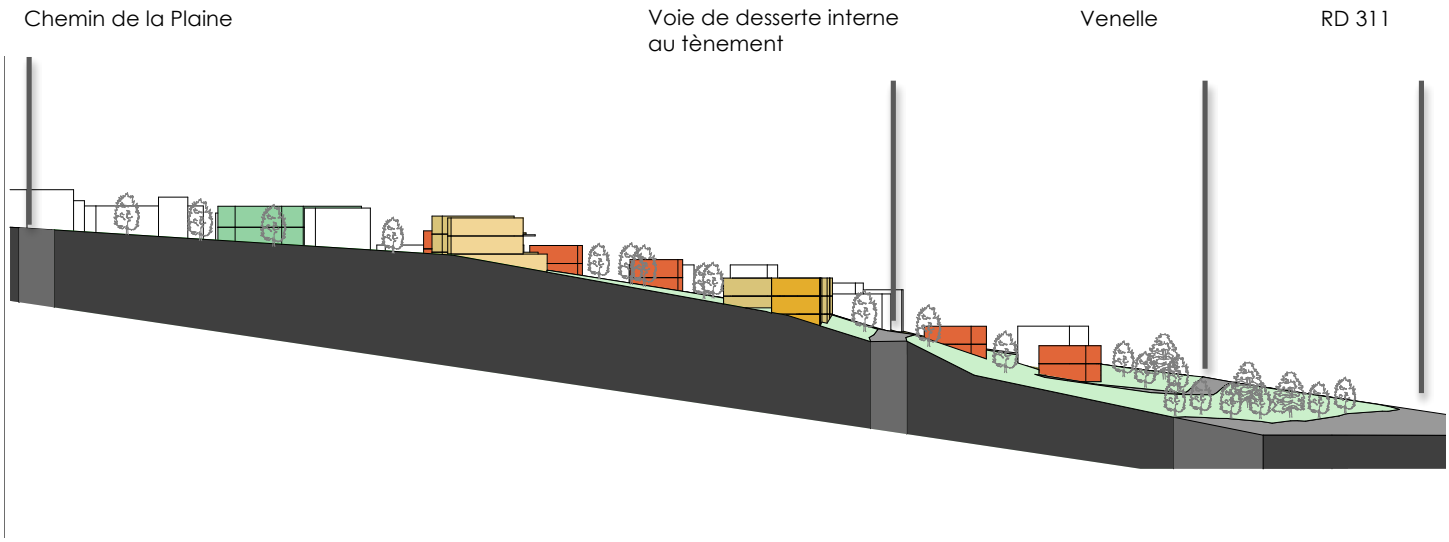
- Mettre en place une programmation diversifiée en terme de type d'habitat : individuel, groupé, collectif, intermédiaire (tel que défini dans l'OAP) et un nombre de logements d'une soixantaine environ pour une densité correspondante de l'ordre de 30 logements/hectares.
- 30% minimum de la surface de plancher globale de l'opération devra être affectée à du logement locatif social.

Sur les réseaux

- les réseaux d'eaux usées de cette zone devront être raccordés au réseau public présent sur le chemin du Mathy en amont du carrefour avec la RD311. Le réseau d'eaux usées de cette zone devra également relier gravitairement le chemin du Géry au chemin du Mathy.

2. *Illustration du projet*





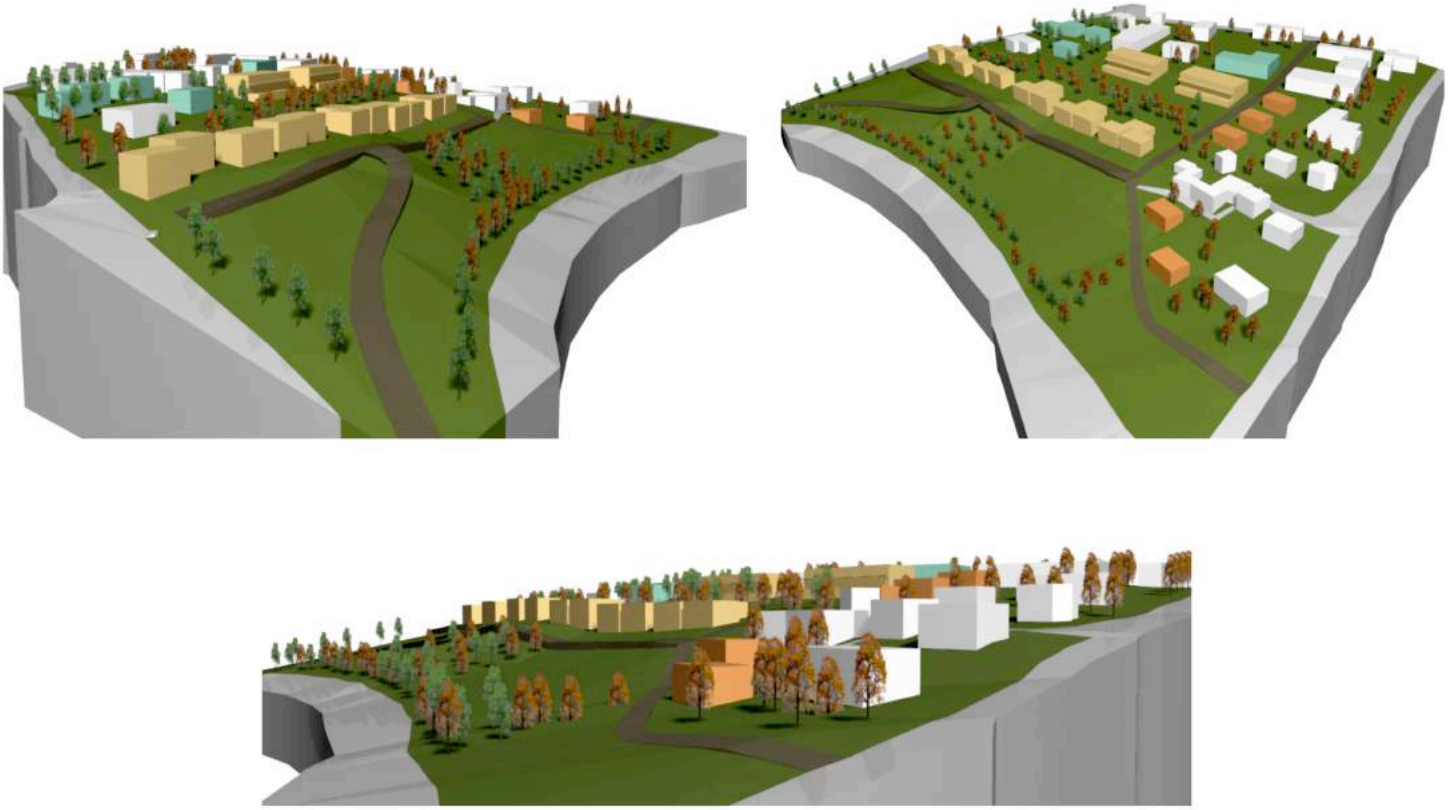


Illustration maquette

II. LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

Pièces modifiées :

Le règlement;

Le zonage

Le règlement

L'ensemble du règlement a été repris afin de compléter, de clarifier certains points et de procéder à une mise à jour concernant les numéros d'articles du code de l'urbanisme. Le présent rapport reprend les principales modifications apportées au document, le détail figurant dans le règlement de la présente modification.

1. *Les dispositions générales*

Les modifications qui sont apportées dans ce chapitre sont mineures et concernent essentiellement les numéros d'articles du code de l'urbanisme qui ont changé depuis la loi ALUR : l'article L123-1-5 7° est remplacé par l'article L123-1-5 III 2° ; l'article L123-1-5 7 bis est remplacé par l'article L123-1-5 I 5°

Chapitre 2 : Réglementation de l'article 11 dans toutes les zones du PLU

Concernant les mouvements de sol, il a été rajouté les prescriptions liées à l'étude de sol réalisée en parallèle au PLU approuvé en 2013. En effet dans les secteurs repérés par une trame de couleur orange, les amplitudes de terrassement sont limitées à 2 mètres. Les pentes de talus quant à elles sont limitées à 3H/2V dans les terrains meubles (recouvrement, arène d'altération) et à 1H/2V dans le rocher compact.

Pour les toitures, il est stipulé que leur pente doit être comprise entre 30 et 40% au lieu de 25 à 50% et que les toitures terrasses sont autorisées.

Le règlement imposait un débord de toit compris entre 0,10 et 0,30 en pignons et une distance de 0,50 m entre le nu du mur et la limite séparative. Cette mesure génère des espaces « vides » de 0,50 m ne pouvant être entretenus. La commune décide de supprimer cette règle.

2. *Les modifications communes à toutes les zones*

- La prise en compte des risques géologiques : dans les caractéristiques des zones et pour celles qui sont concernées, il est rappelé qu'elles sont soumises à des risques géologiques pour lesquels une étude géotechnique énonce des préconisations particulières. Le règlement reprend dans chacun des articles les règles qui sont du ressort du code de l'urbanisme.

- **La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial** : cet alinéa de l'article 2 est enlevé de toutes les zones

- L'usage **« services »** est enlevé de toutes les zones aux articles 1 et 2

Article 2 : il existe une contradiction entre un alinéa limitant les constructions à usage artisanal à 1000 m2 d'emprise au sol et l'alinéa autorisant l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'artisanat dans la limite de 1000 m2 de surface de plancher.

La commune retient le seuil de 1000 m2 de surface de plancher.

- Article 4 de toutes les zones : cet article est modifié pour *la partie collecte des eaux pluviales*. Le Nota bene à titre de simple recommandation est enlevé du règlement

En effet, l'article 4 préconise de définir les solutions à mettre en place au regard d'une pluie de fréquence décennale et préconise des dispositifs de rétention en demandant un rejet dans le réseau de 2 litres seconde.

Eaux usées

La phrase « les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal » est enlevée.

Le règlement du PLU doit rester vigilant sur les préconisations techniques énoncées car une étude de sol est nécessaire pour asseoir la solution préconisée.

- Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : les modalités de calcul du retrait sont rajoutées.

Par ailleurs, l'article différencie les implantations des constructions et des piscines ainsi que celles relatives aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, aux aménagements et extension de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : de la même manière qu'à l'article 6, l'article 7 propose des implantations différentes en fonction des occupations du sol autorisées.

- Article 10 : Hauteur maximum des constructions : la définition de la hauteur est reprise et les exceptions à la règle générale énoncées.

- Article 12 : Stationnement : dans sa rédaction, l'article relatif aux places de stationnement est inapplicable. En effet, le règlement actuel distingue des surfaces destinées à abriter le personnel, de celles du public concernant les constructions à usage de bureaux, hôtelier, les équipements collectifs. Par ailleurs, il est demandé des places concernant les usages de restaurations et de services alors que ces usages n'existent plus dans le code de l'urbanisme.

- Les annexes : pour limiter les surfaces des annexes, seule l'emprise au sol est considérée. En effet certaines annexes ne constituent pas de la surface de plancher.

- **Les surfaces de réserves** : elles ne sont pas connues du code de l'urbanisme est sont donc enlevées du règlement.

3. *Les modifications par zone*

Ce chapitre n'évoque que les points essentiels qui sont modifiés, les points de détails figurant dans le règlement.

Les zones urbaines

La Zone Um :

- L'article 10 ne donne de hauteur maximum que pour les constructions à usage d'annexe**.** Il a été ajouté pour les autres constructions une hauteur limitée à 12 m.

La zone Ump :

Il s'agit d'affirmer la préservation du château et son usage d'habitation, c'est pourquoi les articles 1 et 2 sont réécris en interdisant certaines constructions à usage d'activité économique

La zone Ua :

Dans les caractéristiques de la zone, il est stipulé pour l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°3) qu'elle ne pourra être construite que lorsque le réseau gravitaire d'eaux usées sera présent au droit de la rue du Michard. Cette phrase est enlevée compte tenu du classement du secteur en zone U.

Article 7

Il est proposé la rédaction suivante :
Les constructions s'implanteront :
- soit en limite séparative à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres et dans les conditions fixées par un schéma.
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres

La zone Ub :

Article 7

Il est proposé la rédaction suivante :
Les constructions s'implanteront :
- soit en limite séparative à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres et dans les conditions fixées par un schéma.
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres

Article 9 : Compte tenu de la suppression du COS par la loi ALUR, il est crée un secteur Ub1 avec un coefficient d'emprise au sol de 0,15 regroupant les lieux dits Les Aravons, La Faure et La Martinière.
Pour la zone Ub, un CES de 0,25 est instauré.

La zone Ux :

Article 2 : les espaces d'exposition vente (liée à l'activité industriel ou artisanale) ou de services aux entreprises ne sont pas limités en surface. Par ailleurs ces usages ne sont pas connus du code de l'urbanisme. Les constructions à usage de commerce vont donc être limitées à 150 m2 de surface de plancher et soumises à conditions particulières.

Les zones A urbaniser

La zone 1AU :

Cette zone comprend le secteur 1AU1 présenté dans la première partie qui fait l'objet de modifications concernant les orientations d'aménagement et de programmation.

Outres les remarques formulées dans le chapitre « modifications communes à toutes les zones », les articles 1, 2, 6 et 7 sont réécris pour répondre à la nouvelle orientation d'aménagement.

Il est important de noter que l'urbanisation devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pour garantir la qualité du projet.

La zone 1Aux

Elle reprend les corrections apportées à la zone Ux et comme pour la zone 1AU, l'urbanisation est soumise à la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 2AUx

Cette zone ne pouvant être ouverte à l'urbanisation qu'après révision du PLU, seuls les articles 6 et 7 disposent d'une règle conformément au code de l'urbanisme qui rend obligatoire l'écriture de ces deux articles.

La zone agricole

Zone A

Article 1 et 2 : le protocole entre la chambre d'agriculture et la DDT est intégré au règlement

Article 7 :

Il est proposé la rédaction suivante :
Les constructions s'implanteront :
- soit en limite séparative à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres et dans les conditions fixées par un schéma.
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres

Article 8 : une distance maximale est instaurée entre les constructions et les piscines autorisées dans la zone si elles sont en lien avec l'habitation de l'agriculteur.

Zone Ah

Article 2 : La commune ne souhaite pas limiter l'extension des constructions à usage agricole

Article 7 :

Il est proposé la rédaction suivante :
Les constructions s'implanteront :
- soit en limite séparative à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres et dans les conditions fixées par un schéma.
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres

Article 8 : une distance maximale est instaurée entre les constructions et les piscines autorisées dans la zone si elles sont en lien avec l'habitation de l'agriculteur.

La zone naturelle

Zone N

Article 1 et 2 : Il est convenu de permettre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Les usages autorisés dans le secteur NL sont définis : les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la limite de 100 m2 de surface de plancher.

Article 7 :

Il est proposé la rédaction suivante :
Les constructions s'implanteront :
- soit en limite séparative à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres et dans les conditions fixées par un schéma.
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres

Zone Nh

Article 2 :

Deux alinéas sont rajoutés :
- Les constructions à usage agricole, à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU
- Le changement de destination dans le volume existant des constructions existantes à la date d'approbation du PLU

Article 7 :

Il est proposé la rédaction suivante :
Les constructions s'implanteront :
- soit en limite séparative à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres et dans les conditions fixées par un schéma.
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres

Le zonage

Les modifications de zonage concernent :

Les zones urbaines :

L'instauration d'un secteur Ub1 afin d'y appliquer un coefficient d'emprise au sol de 0,15, l'ensemble de la zone Ub étant soumis à un coefficient d'emprise au sol de 0,30

Nous l'avons évoqué, cette modification est lié à la suppression du COS et permet ainsi de gérer la densification des différents secteurs constitutifs de la zone Ub. Le secteur Ub1 est instauré au lieu dit Les Arravons éloigné du centre bourg et qu'il n'est pas souhaitable de voir densifier au regard de sa proximité avec une zone naturelle.

La zone naturelle :

Passage d'une construction de Nh en N lié à une erreur matérielle.

Le linéaire commercial :

Il s'agit de donner une meilleure visibilité à l'ensemble du linéaire commercial

Les risques géologiques:

Certains secteurs n'ayant pas été reportés sur le document graphique du PLU approuvé en 2013, un complément est apporté au document graphique.

En revanche, la zone représentée par un aplat de couleur jaune est enlevée du document graphique. En effet, le bureau d'études en charge de la réalisation de l'étude géotechnique conclut sur ces secteurs de type 3:

« Zones de faible pente et/ou le rocher est affleurant : les extensions et constructions nouvelles sont autorisées en recommandant de fonder les ouvrages au rocher présent à faible profondeur. Il y a lieu de prévoir des volumes de gros béton de rattrapage pour réaliser l'ancrage systématique des fondations au rocher ».

Ces prescriptions étant du ressort du code de la construction, aucune disposition particulière n'est à prévoir dans le PLU des zones concernées.