



Modification simplifiée n°1 du PLU

Notice de présentation

Commune de Val-Sonnette

PLU de Vincelles

DOCUMENT APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE :

SIGNATURE DU PRÉSIDENT :

TAMPON DE LA COLLECTIVITÉ :

HOLEA / urbanisme règlementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières
www.holea.net



SOMMAIRE

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES.....	5
1.1.Article L153-31 du code de l'urbanisme.....	5
1.2.Article L153-36 du code de l'urbanisme.....	5
1.3.Article L153-37 du code de l'urbanisme.....	6
1.4.Article L153-41 du code de l'urbanisme.....	6
1.5.Article L153-45 du code de l'urbanisme.....	6
1.6.Article L153-47 du code de l'urbanisme.....	6
1.7.Article R104-12 du code de l'urbanisme.....	7
2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.....	8
2.1.Présentation générale du territoire.....	8
2.2.Cadre juridique.....	9
3. ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE.....	9
3.1.Situation du document urbanisme.....	9
3.2.L'objet de la modification simplifiée du PLU.....	10
3.3.Eléments du PLU à modifier.....	10
4. POINT DE MODIFICATION N°1 – Ajustement de l'OAP 1AU_Bourgeons au niveau de sa partie « texte » et « graphique ».....	11
4.1.OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°1.....	11
4.2.OAP GRAPHIQUE ACTUELLE.....	12
4.3.NOUVELLE OAP GRAPHIQUE.....	13
4.4.OAP TEXTE ACTUELLE.....	13
4.5.NOUVELLE OAP TEXTE.....	15
5. POINT DE MODIFICATION N°2 – nouvelle présentation des conditions d'aménagement du secteur 1AU au sein du règlement écrit.....	16
5.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°2.....	16
5.2.REGLEMENT ECRIT ACTUEL.....	16
5.3.NOUVEAU REGLEMENT ECRIT.....	18
6. POINT DE MODIFICATION N°3 – ajustement de l'article 6 du secteur 1AU du règlement écrit. 20	20
6.1.OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°3.....	20
6.2.REGLEMENT ECRIT ACTUEL.....	20

6.3.NOUVEAU REGLEMENT ECRIT	21
7. POINT DE MODIFICATION N°4 – toilettage du règlement écrit et du fascicule des OAP	23
7.1.OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°4.....	23
7.2.EXEMPLES NON EXHAUSTIFS DE MODIFICATION.....	23

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES

NOTA 1 : Le préambule réglementaire doit permettre de comprendre les démarches liées à la procédure de modification simplifiée.

Pour cette procédure il est précisé au sein du code de l'urbanisme que c'est le Président de la communauté de communes qui doit en être à l'initiative. Ainsi, aucune délibération du conseil communautaire n'est nécessaire avant de fixer les modalités de mise à disposition du public. La prescription est attendue par le biais d'un arrêté.

En revanche, c'est bien l'organe délibérant qui sera chargé de l'approbation du dossier.

NOTA 2 : La présente notice de modification simplifiée ne se substitue pas aux pièces du PLU, il ne s'agit que d'une notice de présentation de la procédure d'ajustement. Les pièces complètes ajustées dans le cadre de cette procédure sont présentées dans d'autres documents.

1.1. Article L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 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 six 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 ;
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

1.2. Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

1.3. Article L153-37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire **qui établit le projet de modification.**

1.4. Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

1.5. Article L153-45 du code de l'urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° **Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;**
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

1.6. Article L153-47 du code de l'urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

1.7. Article R104-12 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

2.1. Présentation générale du territoire

La commune de Val-Sonnette est située dans le département du Jura en région Bourgogne-Franche-Comté. Il s'agit d'une commune nouvelle créée le 1^{er} janvier 2017 par la fusion des anciennes communes de Bonnaud, Grusse, Vercia et Vincelles. Sa population est estimée à 942 habitants (données INSEE) pour une superficie communale d'environ 15,25 km².

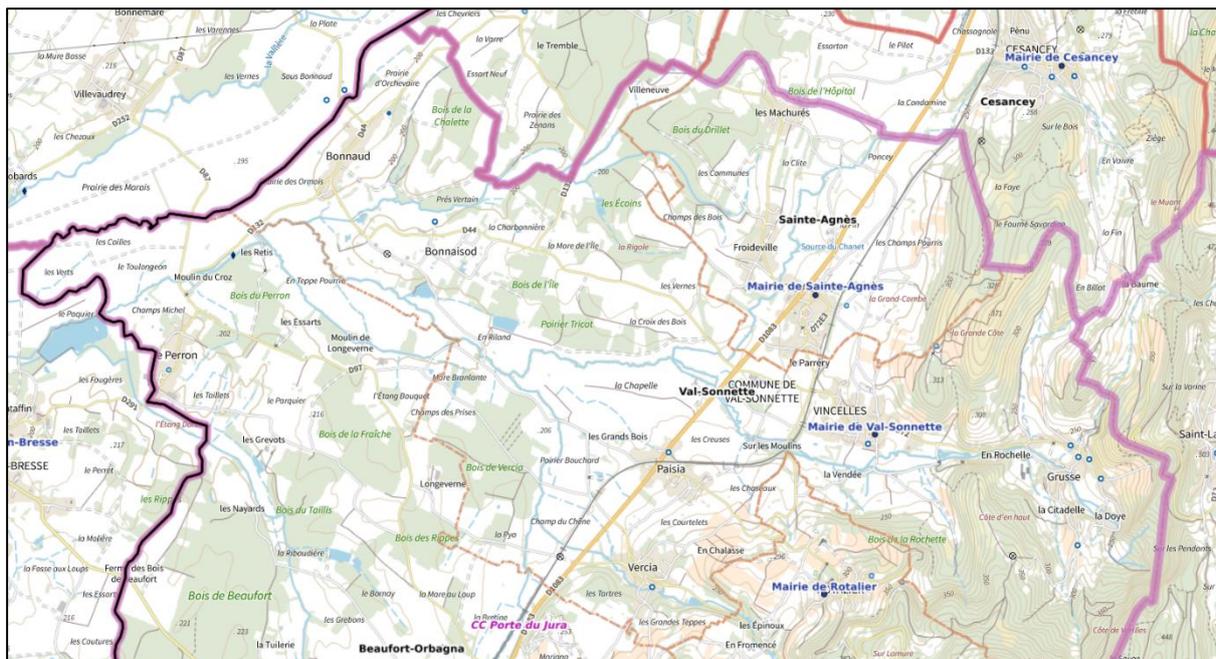
Les altitudes du ban communal varient entre 194 mètres et 550 mètres. Cette situation de relief relativement accidenté orienté vers l'Est pour les altitudes les plus hautes explique la présence du cours d'eau la Sonnette qui traverse le ban communal d'Est en Ouest pour alimenter la Vallières à l'Est de Sagy en Saône-et-Loire.

La commune est située à la limite du Revermont et de la Bresse au Sud de Lons-le-Saunier et au pied des premiers contreforts du massif du Jura.

Le tissu urbain est éclaté et correspond aux anciens centres anciens des différents villages qui composent la nouvelle commune. Des écarts d'origine agricole sont présents sur le territoire et quelques boisements (bois de l'Île, Poirier Tricot, les Ecoins, la Grande Côte et Côte d'en Haut) et marres ponctuent le territoire.

La commune se trouve de part et d'autre de la RD1083 qui relie Lons-le-Saunier (12 km) au Nord à Bourg-en-Bresse (52 km) au Sud. Plus localement, les RD 44 et 72 complétées par un maillage plus secondaire permettent de relier directement ou indirectement les différentes parties du ban communal.

Le paysage est plutôt ouvert sur un axe Nord-Sud avec en conséquence une présence marquée des espaces agricoles cultivés. La restructuration du vignoble est en cours principalement sur la partie Ouest du territoire.



Le ban communal de Val-Sonnette (source : www.geoportail.fr / carte IGN)

2.2. Cadre juridique

La commune de Val-Sonnette appartient à l'arrondissement de Lons-le-Saunier et à la communauté de communes Porte du Jura dont le siège est situé à Beaufort-Orbagna.

Elle est concernée par :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027,
- le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Bourgogne-Franche-Comté approuvé en 2020,
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Lédonien approuvé pour sa dernière version en septembre 2021 qui constitue son document de rang supérieur.

3. ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE

3.1. Situation du document urbanisme

Le document d'urbanisme ne concerne qu'une partie de la commune de Val-Sonnette pour ce qui est de l'ancienne commune de Vincelles. Approuvé par délibération du conseil municipal de l'époque le 21 septembre 2015, le PLU n'a fait l'objet d'aucune procédure d'ajustement.

Ainsi, il s'agit de la 1^{ère} modification simplifiée du PLU.

3.2. L'objet de la modification simplifiée du PLU

La présente modification simplifiée doit permettre :

- L'aménagement efficient du secteur 1AU les Bourgeons notamment pour optimiser le foncier et faciliter le respect des exigences en matière de densification.
- De toiletter le règlement écrit et le fascicule des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour ce qui est entre autres des fautes de frappes et d'orthographe et des tournures de phrases confuses.

Cela débouche sur les différents points suivants :

- Point n°1 / Ajustement de l'OAP 1AU_Bourgeons au niveau de sa partie « texte » et « graphique ».
- Point n°2 / nouvelle présentation des conditions d'aménagement du secteur 1AU au sein du règlement écrit.
- Point n°3 / ajustement de l'article 6 du secteur 1AU du règlement écrit.
- Point n°4 / toilettage du règlement écrit et du fascicule des OAP.

3.3. Eléments du PLU à modifier

Les pièces suivantes sont à modifier en fonction des points évoqués :

- Point n°1 / OAP.
- Points n°2 et n°3 / règlement écrit.
- Point n°4 / OAP et règlement écrit.

3.4. Eléments de compréhension

- Les phrases écrites en rouge sont supprimées dans la version approuvable.
- Les phrases écrites en vert sont ajoutées dans la version approuvable.

4. POINT DE MODIFICATION N°1 – Ajustement de l'OAP 1AU_Bourgeons au niveau de sa partie « texte » et « graphique ».

4.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°1

4.1.1. Volonté principale.

L'objectif de ce point de modification est de permettre un aménagement efficient du secteur 1AU « les Bourgeons » notamment sur des considérations d'optimisation du foncier. En effet, le périmètre du secteur n'est pas comparable à une forme géométrique parfaite permettant d'envisager un réseau viaire simple et efficace. Ainsi, il apparaît que certains principes d'aménagement doivent être revus afin de laisser place à des propositions d'aménagement en lien avec la réalité de la situation foncière et des embranchements avec le réseau existant des voies et accès situés à l'extérieur du secteur.

De ce fait, la partie du fascicule des OAP concernant le secteur des Bourgeons doit être revu.

4.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

L'article L153-36 du code de l'urbanisme stipule que « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, **les orientations d'aménagement et de programmation** ou le programme d'orientations et d'actions ».

L'ajustement d'une OAP est a priori possible par le biais d'une modification.

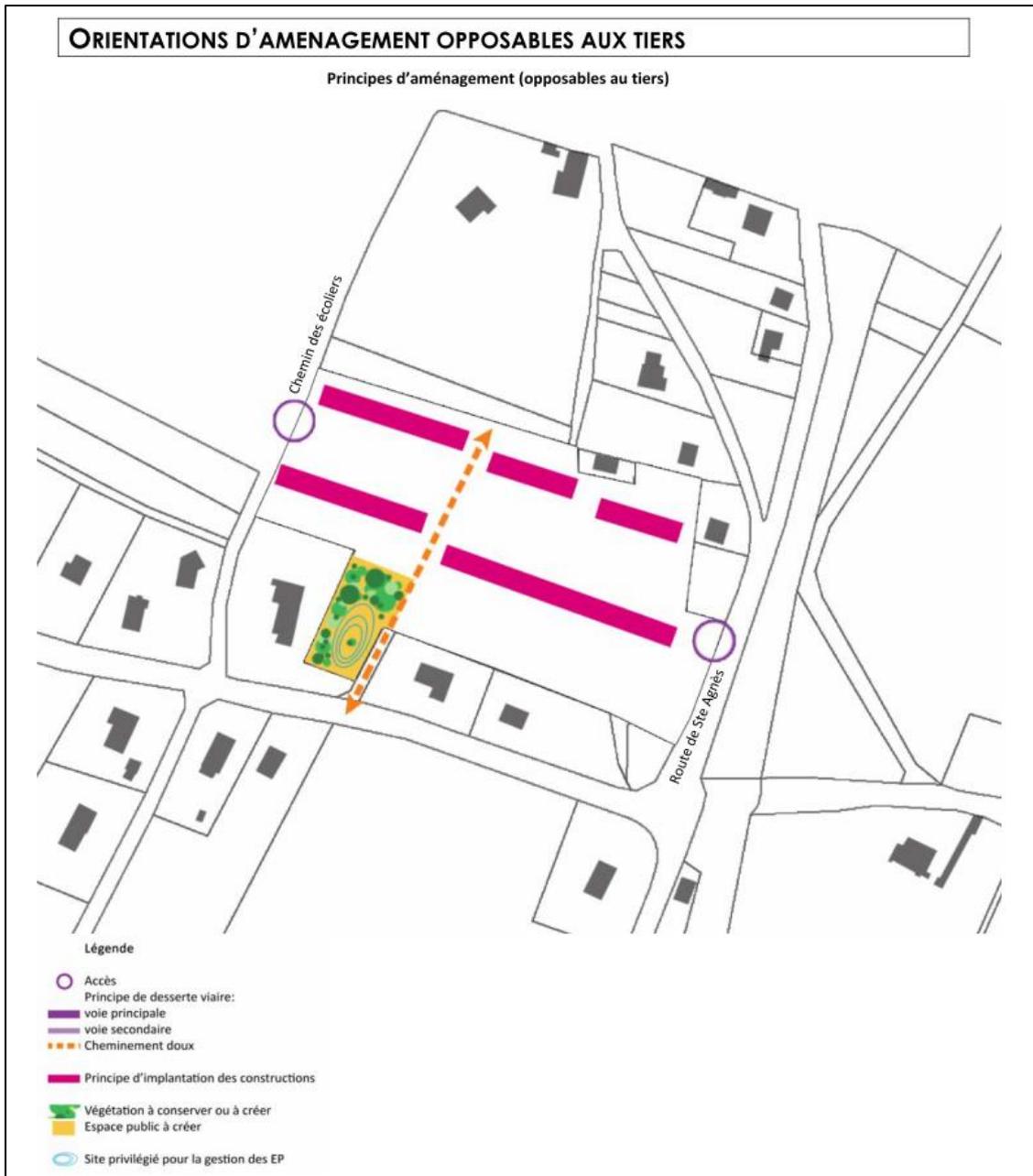
Par ailleurs, comme les ajustements proposés :

- ne majorent en rien les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisqu'on ne touche pas à la constructibilité en tant que telle mais simplement les conditions d'aménagement (ajustements à suivre),
- ne diminuent pas les possibilités de construire,
- ne réduisent pas une zone urbaine ou à urbaniser puisque on ne touche pas aux périmètres des zones ou secteurs,
- ne permettent pas d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme.

... ce point de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

4.2. OAP GRAPHIQUE ACTUELLE

La représentation graphique actuelle de l'OAP « les Bourgeons » :

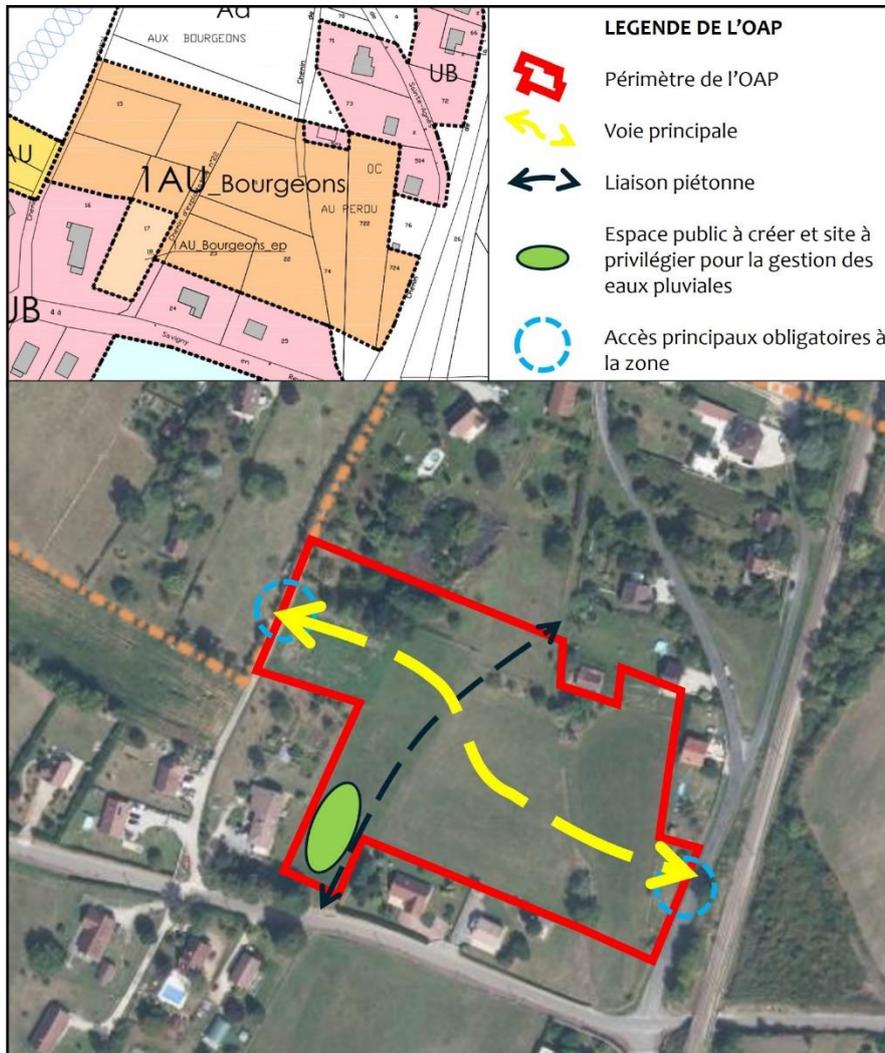


Commentaire :

Deux particularités sur la forme viennent fragiliser cette illustration graphique : l'absence de délimitation précise du périmètre d'application et l'absence de représentation de principe de la voirie principale évoquée au sein de la légende.

4.3. NOUVELLE OAP GRAPHIQUE

La nouvelle représentation graphique de l'OAP « les Bourgeons » :



Commentaire :

La délimitation du secteur est précisée et le principe de la voie principale est représenté. Par ailleurs, la notion de principe d'implantation des constructions est supprimée, elle sera encadrée exclusivement par le biais de l'article 6 du règlement écrit en relation directe avec le futur tracé de la voie principale ou des voies secondaires qui pourraient compléter la trame viaire pour optimiser le foncier.

4.4. OAP TEXTE ACTUELLE

Objectifs et principes d'aménagement de la zone / voirie et accès :

« Une voie de desserte principale sera aménagée **en sens unique** pour rejoindre la route de Ste Agnès au chemin des écoliers (sens à déterminer).

Des possibilités d'extension à long terme de la zone vers le nord devront être préservées.

Les voies de desserte aménagée devront permettre l'accès des constructions par leur côté nord.

[...] »

Commentaire :

Imposer un sens unique au sein d'une OAP alors que le principe d'opposabilité d'un tel document s'appuie sur la notion de compatibilité et non de conformité apparaît inadapté. Par ailleurs, les notions relevant du code de la route n'ont pas à être traitées dans un PLU quand bien même cela apparaîtrait comme du bon sens. Mais encore faudrait-il connaître le profil réel de la future voie qui pourrait très bien, en fonction des projets, permettre une utilisation plus aboutie (voirie partagée, double sens, stationnement le long des voies, etc.).

Objectifs et principes d'aménagement de la zone / cheminement piétons :

« Un cheminement piéton **en site propre** devra être **préservé** au cœur de la zone. Il permettra de rejoindre l'espace public au Sud **depuis l'ensemble de la zone.**

Les connexions hors zones à urbaniser sur les voies et chemins existants ne sont pas de la responsabilité de l'aménageur. »

Commentaire :

Imposer une liaison piétonne en site propre sur un secteur de cette taille est une réelle contrainte dans les réflexions de l'aménagement du site notamment au regard de la configuration du site. L'articulation avec une voirie primaire et une optimisation du foncier pourrait déboucher sur des conséquences négatives au niveau du futur découpage parcellaire. Il convient de préserver toute latitude dans le projet d'aménagement afin de pouvoir adapter le projet à la réalité du terrain et de l'organisation déjà en place sur le territoire (connexions possibles). Il apparaît également évident que le cheminement piétonnier quel qu'il soit ne peut être accessible depuis l'ensemble de la zone. Cette orientation inadaptée doit être supprimée.

Quant à la précision sur les responsabilités de l'aménageur, elles sont inappropriées et enfoncent une porte ouverte.

Autres points supprimés :

La partie sur le découpage parcellaire et l'implantation des constructions est supprimée, cette règle reste encadrée sur le principe par l'article 6 du règlement écrit modifié par la présente modification simplifiée.

L'illustration des principes à titre d'exemple est également supprimée. Il est indiqué que certaines de ces notions ne sont pas opposables, précision suffisante pour estimer l'inutilité de cette règle qui n'en est pas une de fait.

4.5. NOUVELLE OAP TEXTE

Objectifs et principes d'aménagement de la zone / voirie et accès :

« Une voie de desserte principale sera aménagée pour rejoindre la route de Ste Agnès au chemin des écoliers (sens à déterminer).

Des possibilités d'extension à long terme de la zone vers le nord devront être préservées.

Des voies secondaires pourront compléter le maillage viaire afin de permettre une utilisation efficiente du foncier.

[...] »

Commentaire :

La notion de sens unique est supprimée pour laisser cours à des propositions adaptées lors des réflexions sur le projet d'aménagement. Le principe de voies secondaires pouvant compléter le maillage viaire est mis en avant pour faciliter le cas échéant une utilisation optimum du découpage parcellaire.

Objectifs et principes d'aménagement de la zone / cheminement piétons :

« Un cheminement piéton devra être **proposé** au cœur de la zone. Il permettra de rejoindre l'espace public au Sud. »

Commentaire :

Outre les suppressions attendues présentées dans les commentaires précédents le terme « préservé » et remplacé par le terme « proposé ». En effet, il ne peut être préservé quoi que ce soit quand rien n'existe préalablement ce qui est le cas ici pour le cheminement piéton.

5. POINT DE MODIFICATION N°2 – nouvelle présentation des conditions d'aménagement du secteur 1AU au sein du règlement écrit

5.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°2

5.1.1. Volonté principale.

Les conditions spécifiques d'aménagement présentées au sein des OAP sont reprises au sein du règlement écrit comme une sorte de copier/coller. Ce n'est pas l'objet du lien recherché dans l'articulation d'un règlement écrit avec une OAP. Stipuler l'existence de ce lien sans reprendre textuellement les orientations semble être une manière plus adaptée et empêche toute ambiguïté en limitant les interprétations des règles censées être identiques alors même qu'elles sont présentées d'une manière différente ne serait-ce que par certains mots employés.

5.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Il ne s'agit ici que de supprimer des règles toujours présentes par ailleurs au sein du fascicule des OAP. Cela rentre bien évidemment dans le champ de la procédure de modification simplifiée puisqu'aucune règle n'est modifiée à la lecture globale du PLU.

5.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL

Article 1AU-2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

Les constructions, extensions, transformations de constructions destinées à des activités économiques à condition :

- De ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat,
- De présenter un aspect extérieur pouvant être assimilé à une construction à vocation d'habitat (annexes comprises) par ses formes, ses proportions, ses façades.

Conditions spécifiques d'aménagement par secteurs, reprises dans les orientations d'aménagement et de programmation :

Secteur 1AU_Courtils :

Conditions d'aménagement : opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

Densité minimum : 15 logements /ha (soit 3 logements au minimum sur la zone).

Secteur 1AU_Bourgeons :

Conditions d'aménagement : opération d'aménagement d'ensemble portant sur :

- Une surface minimum de 8000 m²
- Ou le reste de la zone

Densité minimum : minimum 15 logements /ha (soit 27 logements au minimum sur la zone (secteur 1AU_Bourgeons_EP exclu)).

Pour chaque zone, la densité sera appliquée par opération (tranches). Cependant dans la mesure où une tranche précédente aurait été réalisée avec une densité moyenne supérieure au minimum imposée, la tranche suivante pourra être réalisée avec une densité inférieure, de telle sorte qu'à l'issue des tranches réalisées la densité moyenne corresponde au minimum imposé.

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées (non interdites à l'article 1AU-1) et celles admises sous conditions particulières ci-dessus, sont également soumises aux conditions générales ci-après :

- Ne pas compromettre la mise en œuvre des principes d'aménagement de la zone dans laquelle elles s'implantent, principes définis ou/et illustrés par les orientations d'aménagement.
- Ne pas enclaver de surfaces pouvant recevoir à courts moyens ou longs termes des constructions.
- Être desservies par des réseaux de capacité adaptée aux besoins de desserte de la globalité de la zone.

Dans tous les cas l'urbanisation est subordonnée au respect des principes énoncés ci-avant et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Rappel : cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, à celles de l'article R111-2, notamment, par exemple, en cas de réalisation lourde, dans des secteurs de forte pente.

Commentaire :

Toutes les conditions d'aménagement spécifiques reprises dans les OAP n'ont pas leur place au sein du règlement écrit. Elles doivent être supprimées et remplacées par une indication renvoyant simplement au fascicule des OAP.

Article 1AU-3 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Accès :

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Des prescriptions particulières pourront être imposées en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :

- aux usages qu'elle supporte,
- aux opérations qu'elle dessert,
- au fonctionnement des services publics.

Les voiries doivent être conçues et aménagées pour permettre le cheminement sécuritaire des piétons, y compris par une signalétique adaptée.

Les voies en impasse ne sont autorisées que lorsqu'aucune possibilité de bouclage de la voirie n'est envisageable ou lorsque le bouclage ne peut être envisagé que sur le long terme. Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

Les voies et les cheminements piétons à réaliser dans chaque zone devront répondre aux enjeux et principes figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Commentaire :

Il n'est pas question au sein d'un secteur 1AU de laisser des terrains inconstructibles du fait de leur enclavement. Ce n'est pas toléré au sein des OAP. Et dans le même ordre d'idée que pour l'article 2, il n'est pas nécessaire de faire référence à l'application des OAP, c'est déjà précisé au sein des conditions d'aménagement et d'une manière plus globale le respect du code de l'urbanisme l'exige.

5.3. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT

Article 1AU-2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

Les constructions, extensions, transformations de constructions destinées à des activités économiques à condition :

- De ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat,
- De présenter un aspect extérieur pouvant être assimilé à une construction à vocation d'habitat (annexes comprises) par ses formes, ses proportions, ses façades.

Conditions spécifiques d'aménagement :

- se référer aux orientations d'aménagement et de programmation,
- aménagement d'un seul tenant,
- aucun terrain ne pourra se retrouver enclavé après aménagement partiel ou global de la zone.

Commentaire :

Seules les conditions d'aménagement basiques sont reprises ici comme l'aménagement d'un seul tenant et l'évidence de la notion d'enclavement ; l'essentiel étant le renvoi aux OAP.

Article 1AU-3 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Accès :

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Des prescriptions particulières pourront être imposées en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies.

Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :

- aux usages qu'elle supporte,
- aux opérations qu'elle dessert,
- au fonctionnement des services publics.

Les voiries doivent être conçues et aménagées pour permettre le cheminement sécuritaire des piétons, y compris par une signalétique adaptée.

Les voies en impasse ne sont autorisées que lorsqu'aucune possibilité de bouclage de la voirie n'est envisageable ou lorsque le bouclage ne peut être envisagé que sur le long terme. Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

Commentaire :

Les éléments jugés inutiles dans le paragraphe précédent ont été simplement supprimés dans la nouvelle version.

6. POINT DE MODIFICATION N°3 – ajustement de l'article 6 du secteur 1AU du règlement écrit.

6.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°3

6.1.1. Volonté principale.

L'objectif principal de ce point de modification est de simplifier drastiquement la règle sur les conditions d'implantation des futures constructions. Elles seront implantées de manière relative en fonction du tracé des futures voies. Un recul minimum, clair et ininterprétable à travers l'article 6 concernant les voies et emprises publiques est proposé après réécriture de la règle existante.

Sur le fond, le même modèle d'aménagement reste possible et le garde-fou du respect de la densité ne permet pas de dérive de la règle. Dans tous les cas, un découpage parcellaire efficace devra être proposé pour atteindre cette densité mais la nouvelle règle peut envisager des propositions intéressantes en matière de mixité des typologies en permettant des lots hétérogènes où l'implantation reste plus permissive. La distribution du bâti aux alentours de la zone n'oblige en rien d'imposer des principes d'implantation restrictif pouvant être jugés dépassés au regard des enjeux actuels (stationnement, orientation des bâtiments, mixité...).

6.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Il ne s'agit ici que de présenter différemment les règles d'implantation en la simplifiant. Les droits à construire ne sont pas modifiés et aucune limite de zone ou de secteur n'est modifiée. Les principes permettant une modification simplifiée sont respectés.

6.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL

Article 1AU-6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Définition : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale. Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

Principe :

Lorsque les parcelles se situent au Sud de la voie d'accès, les constructions devront s'implanter dans une bande de 0 à 15 mètres par rapport à la voie.

Lorsque les parcelles se situent au Nord de la voie d'accès, les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie.

En tout état de cause, l'implantation des constructions par rapport aux voies devra permettre de créer un effet de rue.

Les constructions à usage de garage et les portions de construction comportant une entrée de garage, permettant une sortie directe sur la voie, devront s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres.

Le plan d'ensemble des opérations pourra fixer des conditions d'implantation des constructions précisant ces dispositions, et en respectant des orientations d'aménagement et de programmation.

Exception :

Par exception, il pourra être imposé une implantation dérogeant au principe ci-dessous pour des motifs de sécurité ou/et pour des motifs :

- De perspective monumentales, de composition architecturale et urbanistique ou d'intégration paysagère,
- Dans le cas de forte pente de terrain, de virage, de croisement de voie ou de configuration particulière des lieux.

Commentaire :

Sans parler des exceptions qui peuvent envisager de déroger en toute circonstance ou presque aux principes de base (ce qui équivaldrait presque à ne pas avoir de règle...), il semble nécessaire de simplifier la règle tant les notions de Sud ou de Nord d'une voie qui pourrait être fixée selon une orientation ne permettant pas de définir clairement ces notions cardinales semblent inapplicables. Sans parler non plus de l'absence de perspectives monumentales ou de forte pente dans les secteurs 1AU... Quant à la notion « d'effet de rue », l'absence de définition de ce terme pouvant inclure de nombreux modèles apporte des interprétations à géométrie variable en fonction des personnes qui seraient amenées à instruire.

Il semble important de simplifier cette règle d'implantation qui souhaite simplement en tout état de cause imposer un recul minimum permettant de régler la problématique du stationnement à l'avant de la construction par rapport à la voie. Pour le reste, le découpage parcellaire et le respect de la densité feront l'affaire pour permettre un aménagement optimisé des secteurs en question.

6.3. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT

Article 1AU-6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Définition : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale. Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

Principe :

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie.

Commentaire :

Une règle simple, ininterprétable et laissant la place à des typologies différentes est proposée. Elle permettra également de faciliter l'instruction des autorisations administratives tout en conservant l'idée de départ proposée lors de l'élaboration du PLU.

7. POINT DE MODIFICATION N°4 – toilettage du règlement écrit et du fascicule des OAP

7.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°4

7.1.1. Volonté principale.

Il s'agit ici de permettre la correction des fautes de frappe et d'orthographe et de supprimer certaines tournures de phrase ambiguës que ce soit au niveau des OAP ou du règlement écrit. Il n'est nullement question de modifier le fond d'une seule règle ou de remettre à plat toutes les pièces du PLU. Cela s'inscrit simplement dans des notions de forme permettant une lecture plus agréable du PLU.

7.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Aucune règle n'est modifiée, qu'elle soit écrite ou graphique, ce qui permet de procéder par une modification simplifiée.

7.2. EXEMPLES NON EXHAUSTIFS DE MODIFICATION

Faute de frappe

L'accès à la zone se fera par l'est, depuis rue des Courtils.

Commentaire :

Il manque le déterminant « la » avant le mot « rue ». Il est ajouté dans la version d'approbation.

Faute d'orthographe ou d'accord

Les voies devront être dimensionnées au minimum et aménagée selon les principes des voies mixtes de manière à :

Commentaire :

Il manque le « s » à « aménagée ». Ce genre de faute est très courant au sein des OAP. Les rectifications sont réalisées dans la version d'approbation.

Ambiguïté

Les OAP précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise les orientations à respecter, s'il y a lieu, pour chaque secteur :

- Objectifs d'aménagement.
- Voirie et accès.
- Découpage parcellaire.

- Implantation des constructions.

Commentaire :

Au-delà de la tournure de phrase, il n'y a pas « à avoir lieu » pour les orientations d'aménagement. Les OAP doivent être respectées selon un principe de compatibilité fixé par le code de l'urbanisme. La nouvelle tournure est simplifiée dans le fascicule des OAP.

Nouvelle formulation :

« Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise les orientations à respecter.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements. »