

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

NOTICE DE PRÉSENTATION

COMMUNE DE SAINT-AMOUR-
BELLEVUE (71)



Modification simplifiée n°1 approuvée par
délibération du conseil municipal le :

Le Maire :



cohésion sociale
territoriale &
environnementale



Sommaire

- Préambule – rappels réglementaires. **4**
- Contexte général de la modification simplifiée du PLU. **6**
- Point n°1 : ajustements réglementaires au niveau des hauteurs et de l'aspect extérieur pour les constructions autorisées en zone U, 1AU et Ac. **16**
- Point n°2 : suppression de l'emplacement réservé n°2. **22**
- Point n°3 : mise à jour du nuancier. **24**
- Point n°4 : la mise à jour des annexes au sujet de la problématique des réseaux. **25**
- Justifications du projet de modification simplifiée du PLU. **26**



Préambule - Rappels règlementaires

Article L153-31

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.

Article L153-36

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.

Article L153-37

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.

Article L153-41

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.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.



Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

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 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.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.



Contexte général de la modification simplifiée du PLU

Présentation de la commune

- La commune de SAINT-AMOUR-BELLEVUE se situe au sud du département de la Saône-et-Loire, en région BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE.
- SAINT-AMOUR-BELLEVUE est située à moins de 15 km de MACON, chef-lieu d'arrondissement et préfecture de la Saône et Loire. Par ailleurs, la commune fait partie du Canton de La Chapelle-de-Guinchay.
- Sa superficie est d'environ 5,09 km². La commune de SAINT-AMOUR-BELLEVUE est composée de plusieurs entités. Elle compte plusieurs hameaux, Le Plâtre Durand (entité principale), Le Bourg, Les Croches, La Piat, Les Poulets, Les Thévenins et la Ville.
- Le ban communal est traversé par différents axes routier :
 - La D486TER d'est en ouest.
 - La D186 du nord au sud sur la frange Est du ban communal.
 - La D169 du nord au sud sur la frange ouest du ban communal.
- D'après le recensement de l'INSEE, la commune compte 558 habitants en 2017.
- Le territoire est entouré des communes suivantes :
 - Saint-Vérand au nord
 - Chânes à l'est
 - La Chapelle de Guinchay au sud
 - Juliéna à l'ouest
 - Pruzilly au nord-ouest

Situation administrative

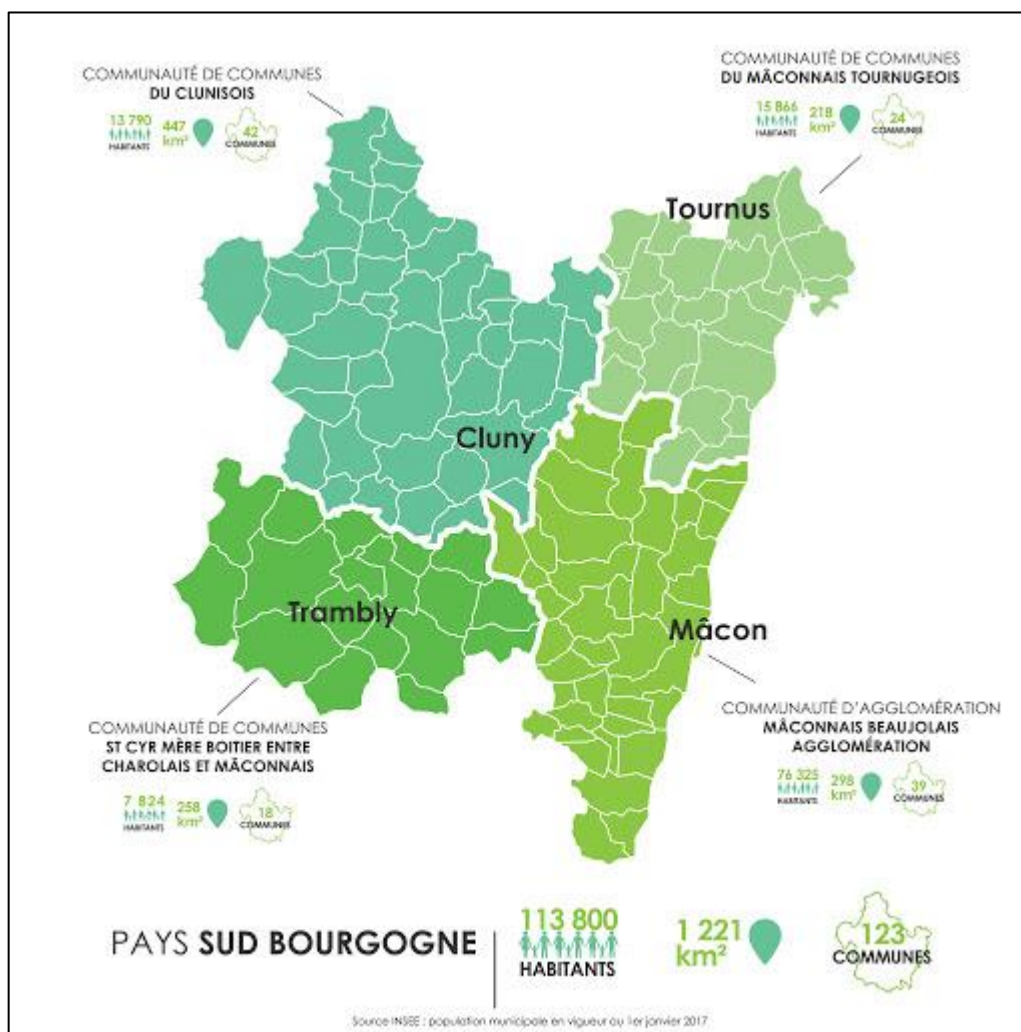
- Les services administratifs sont représentés par la mairie.
- La commune fait partie du Regroupement Pédagogique Intercommunal. La commune accueille les enfants de la maternelle au CP. La commune de Saint-Vérand accueille les enfants du CE1 au CE2 tandis que la commune de Pruzilly accueille les enfants du CM1 au CM2. Un bus scolaire assuré par le SIVOM de la Vallée de l'Arlois assure le transport des enfants entre les communes.
- Le réseau d'eau potable est géré par le syndicat intercommunal des eaux du Mâconnais-Beaujolais
- Le réseau d'assainissement est géré par la communauté de communes Mâconnais-Beaujolais-Agglomération.
- Le réseau d'électricité est géré par le Syndicat départemental d'Energie de Saône-et-Loire (SYDESL) à MACON.
- La collecte des déchets est gérée par la Communauté d'Agglomération Mâconnais-Beaujolais-Agglomération. SAINT-AMOUR-BELLEVUE est rattachée à la déchetterie de Vinzelles sur les 4 déchetteries de la communauté de communes.



Cadre juridique supra-communal

- La communauté d'agglomération « Mâconnais Beaujolais Agglomération » regroupe 39 communes et près de 77 129 habitants en 2016 pour une superficie de 298,20 km².
- Actuellement la communauté d'Agglomération exerce plusieurs compétences obligatoires, optionnelles et facultatives :
- Les compétences obligatoires :
 - Le développement économique.
 - L'aménagement de l'espace communautaire.
 - L'équilibre social de l'habitat.
 - La politique de la Ville.
 - Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations.
 - Gestion des aires d'accueil des gens du voyage.
 - Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés.
- Les compétences optionnelles :
 - Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire ; création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire.
 - Protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie : Lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie.
 - Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.
 - Action sociale d'intérêt communautaire.
- Les compétences supplémentaires :
 - Soutien au développement de l'enseignement supérieur.
 - Participation au financement de la « scène nationale » du centre culturel de Mâcon.
 - Participation financière aux actions visant à la restauration, la préservation, la mise en valeur et la gestion durable des sites naturels classés ou inscrits du périmètre communautaire et de leur environnement.
 - Service public de l'assainissement non collectif (CCMB).
- La commune de SAINT-AMOUR-BELLEVUE appartient au canton de la Chapelle-de-Guinchay et à l'arrondissement de MÂCON.
- La commune est concernée par un Programme Local de l'Habitat (PLH) validé par le conseil communautaire.
- La commune est incluse dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Bourgogne créé le 14 août 2015 par arrêté inter-préfectoral. Ce SCoT est actuellement à l'étude. Il regroupe 7 intercommunalités avant les récentes fusions.
- La commune n'est pas concernée par un Plan de Déplacement Urbain (PDU).





Le périmètre du SCoT Sud Bourgogne

- La commune de SAINT-AMOUR-BELLEVUE possède un relief assez vallonné. On note une augmentation généralisée de l'altitude au nord-ouest où les 300 mètres sont souvent dépassés. Au nord-est nous retrouvons les altitudes les plus faibles en fond de vallée (inférieure à 205 mètres). Sur un grand quart sud-est l'altitude varie entre 230 et 260 mètres.
- La topographie varie entre 202 mètres au nord-est du territoire communal, jusqu'à 475 mètres sur la frange ouest de la commune.
- Le Bourg est implanté à une altitude comprise entre 270 et 320 mètres. Les hameaux sont installés à des altitudes plus variées.



- Le réseau hydrographique de SAINT-AMOUR-BELLEVUE est notable sans être un élément majeur. On remarque particulièrement le cours d'eau Arlois en limite nord-est du ban et le Bief de la Rizière au sud.
- Le cours d'eau Arlois génère des inondations alors que le Bief de la Rizière génère des zones humides importantes.
- Il n'y a pas de forage sur le territoire communal.
- La commune enregistre également la présence de masses d'eau souterraines. Notamment concernant la formation sédimentaire des Côtes Chalonnaises et mâconnaises, le socle Monts du Lyonnais, Beaujolais, mâconnais et châlonnais et les alluvions de la Saône.
- Elles peuvent être vulnérables et être perturbées par différents polluants (agriculture, industrie, domestique) du fait de la proximité de la surface du sol et des échanges permanents avec les eaux de surface.



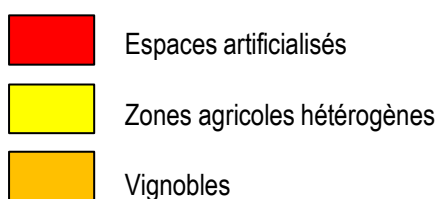
La topographie sur le territoire communal

Source Géoportail



Occupation du sol












- L'environnement naturel de la commune est très développé. On note la présence d'espaces naturels et agricoles sur la majeure partie du ban communal. Il convient de préciser que l'activité agricole, et notamment la viticulture, représente une part importante de l'identité de SAINT-AMOUR-BELLEVUE.
- Il est important d'avoir conscience de ce patrimoine afin d'envisager le développement de la commune en préservant ces espaces.
- Il existe deux entités naturelles :
 - les boisements au nord, au sud-est ainsi qu'au sud-ouest.
 - les espaces agricoles recouvrent tout le reste du territoire. Il s'agit principalement de vignobles.
- L'urbanisation apparaît concentrée sur deux espaces. Néanmoins, la commune regroupe un certain nombre de hameaux dispersés sur le territoire laissant apparaître un certain mitage urbain.

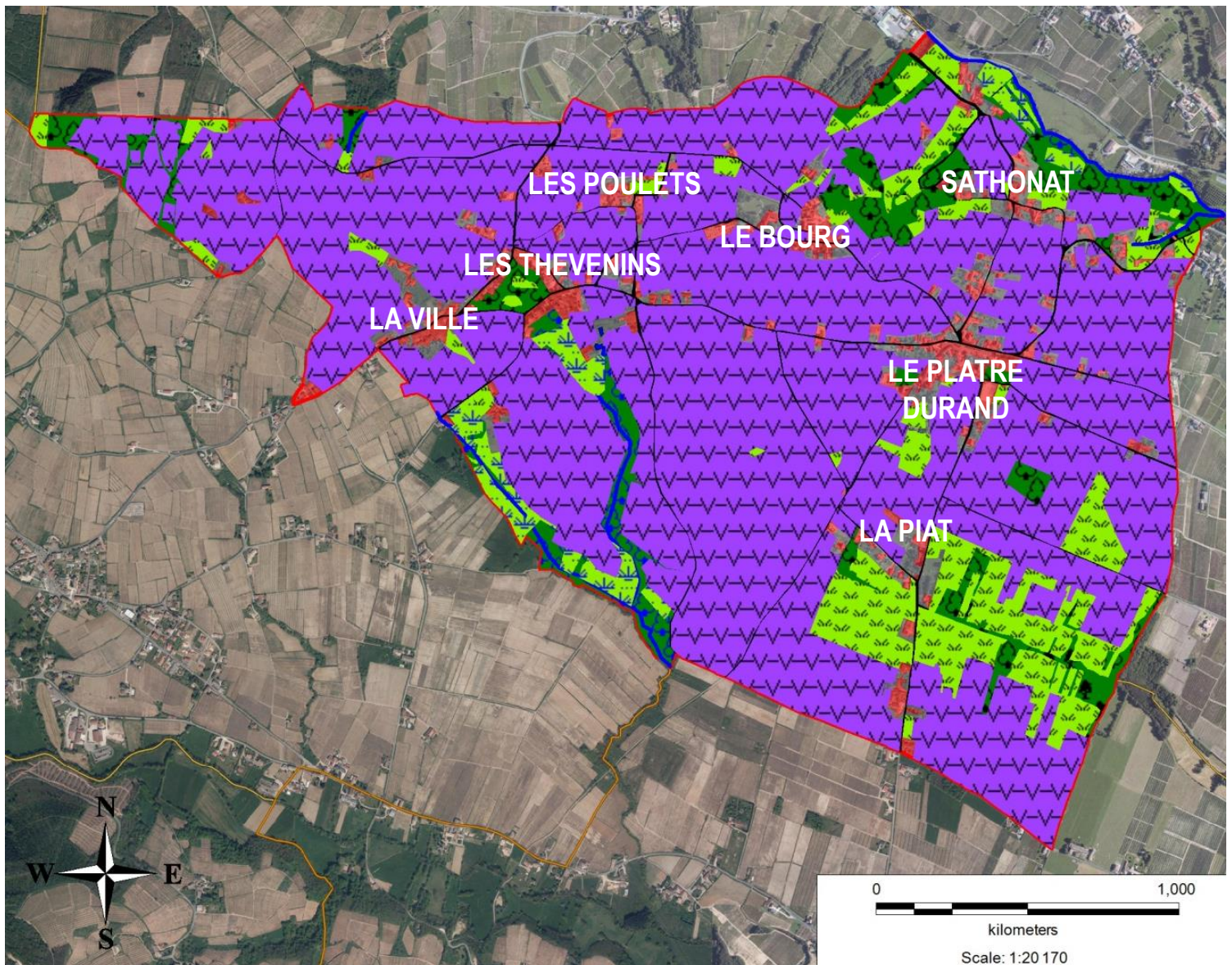


Source: Corine land cover, Géoportail

Saint-Amour-Bellevue

Occupation du sol

	Limite communale		Urbanisation		Espace libre		Infrastructure linéaire
	Vigne		Haie et bosquet		Boisement		Ripisylve
	Prairie humide		Prairie mésophile		Cours d'eau, plan d'eau		



- Comme pour l'ensemble des villages proches, le développement urbain de SAINT-AMOUR-BELLEVUE s'est fait par une insertion du bâti parmi le complexe agricole local.
- Les espaces agricoles correspondent aux espaces de cultures, pour la majeure partie des espaces de viticulture. Il s'agit de la culture privilégiée du territoire. Ces espaces sont directement en contact avec les espaces urbanisés.
- Les espaces agricoles sont utilisés par la faune comme aire de nourrissage et terrain de chasse.

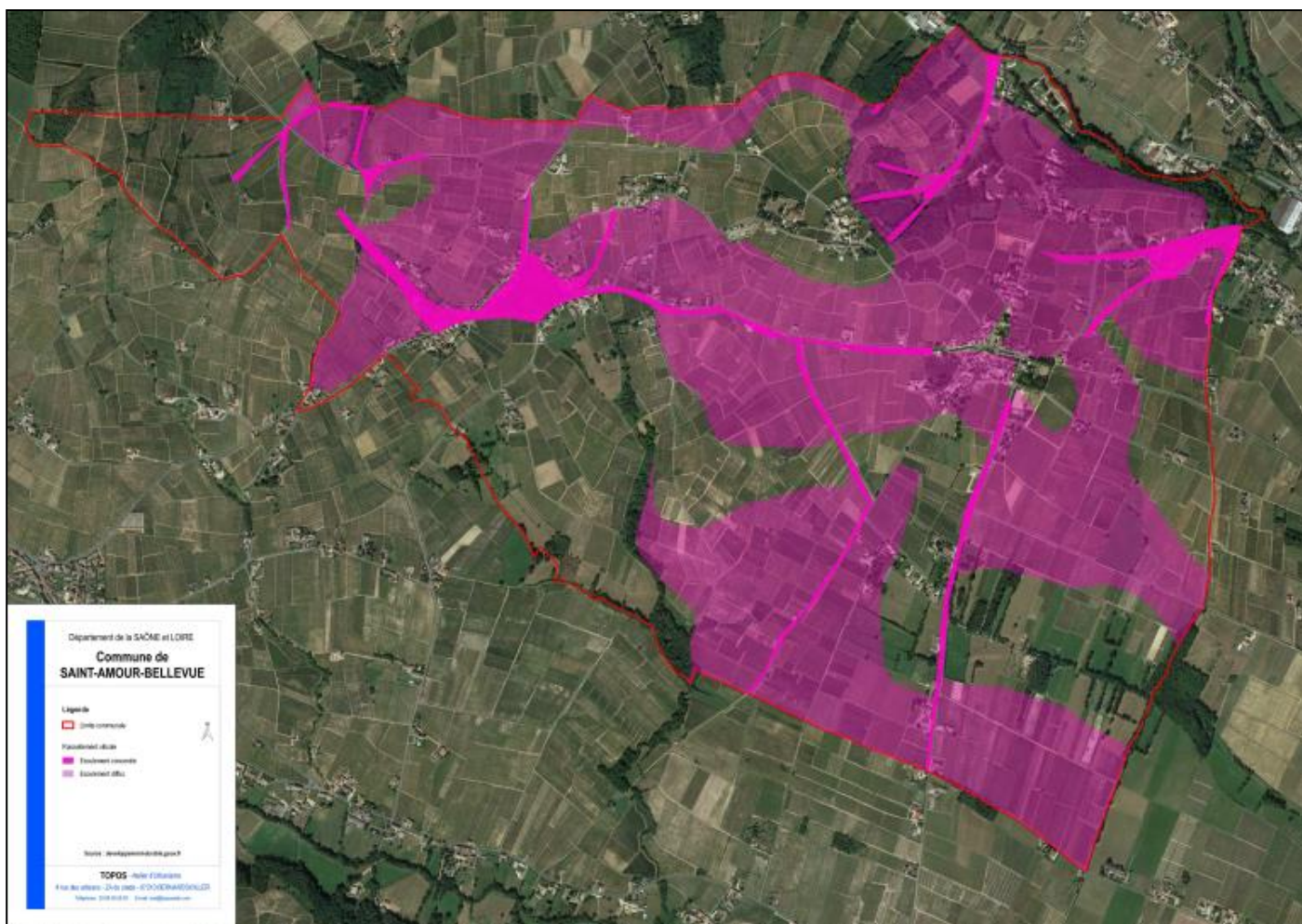


Les protections et les risques présents sur le territoire

Aléa retrait et gonflement des argiles

- La commune est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles. En effet, celui-ci s'étend sur la moitié du ban communal. Une partie de la commune au nord ainsi qu'une frange du territoire d'est en ouest indiquent un aléa faible. Le reste de la commune n'est pas concerné par ce risque.
- En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité.
- Le territoire de la commune de SAINT-AMOUR-BELLEVUE est, comme la quasi-totalité du Département de la SAONE ET LOIRE, classé en zone 2 : zone sismicité faible.
- La commune est concernée par plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles.
- D'autres catastrophes naturelles ont sûrement eu lieu avant 1982. Aucune date n'est disponible contrairement à celle des arrêtés « catnat » instaurés par la loi du 11 juillet 1982.
- Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches.
- La commune est classée par l'IRSN en catégorie 3 (catégorie la plus forte) indiquant une commune à potentiel radon. Des recommandations apparaîtront au sein du règlement écrit pour prendre en compte ce risque dans les futurs projets.
- Un Plan de Prévention des Risques concerne la commune dans sa partie Nord.
- Le syndicat des rivières du beaujolais a mené une étude hydraulique sur l'Arlois aboutissant à un zonage d'inondabilité. Le cours d'eau se situe au nord de la commune faisant office de frontière avec la commune de Chânes.
- La commune de SAINT-AMOUR-BELLEVUE indique un risque relatif au ruissellement et à l'érosion, particulièrement en zone viticole. En détail, les hameaux Les Thévenins, La Ville (en partie) et Les Croches sont les secteurs bâtis présentant le plus de risques sur le territoire communal.





- Comme pour l'ensemble des villages proches, le développement urbain de SAINT-AMOUR-BELLEVUE s'est fait par une insertion du bâti parmi le complexe agricole local.
- Les espaces agricoles correspondent aux espaces de cultures, pour la majeure partie des espaces de viticulture. Il s'agit de la culture privilégiée du territoire. Ces espaces sont directement en contact avec les espaces urbanisés.
- Les espaces agricoles sont utilisés par la faune comme aire de nourrissage et terrain de chasse.

Situation écologie territoriale

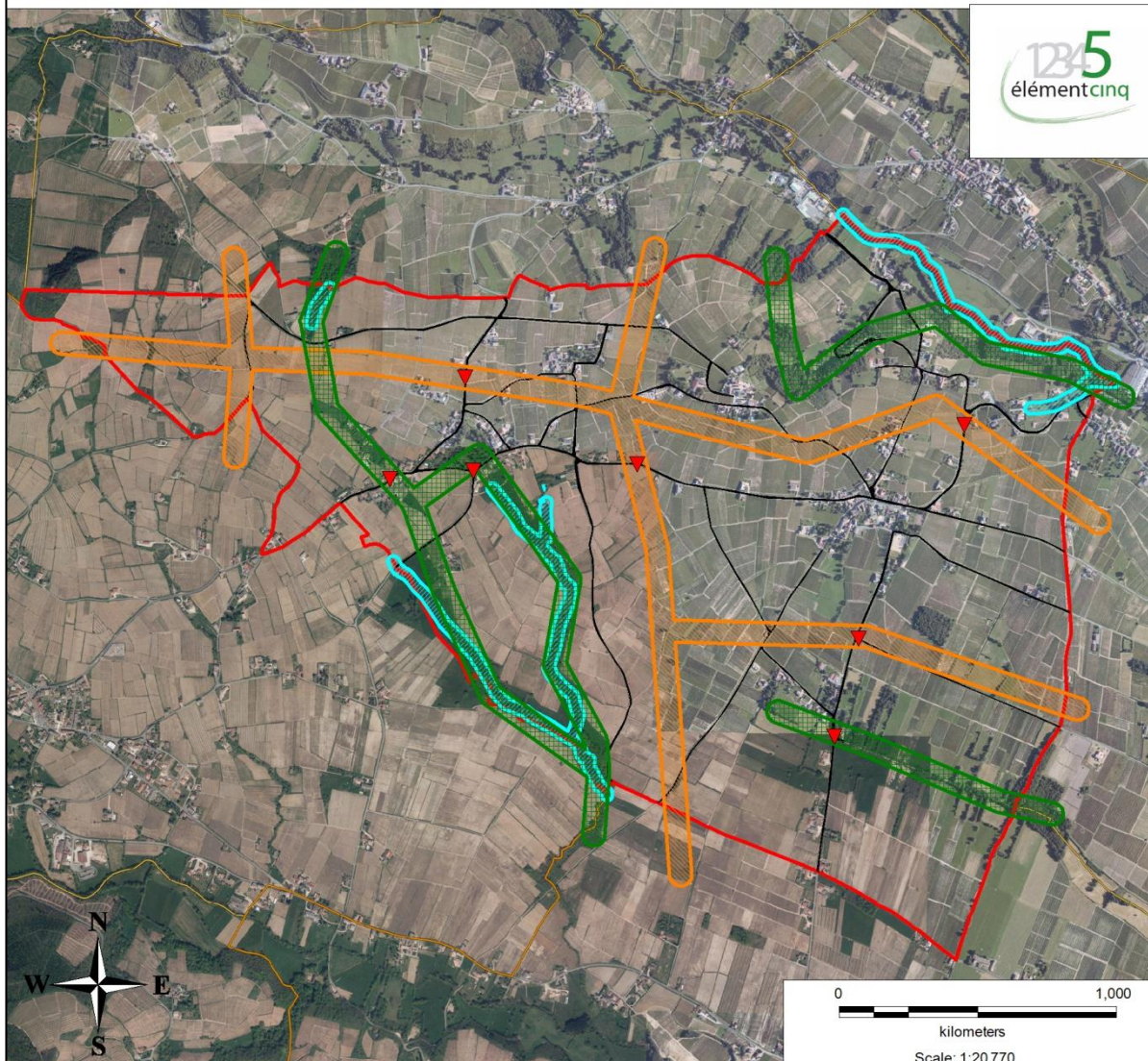
Les protections

- Aucune ZNIEFF sur le territoire.
- Aucune zone NATURA 2000 sur le territoire.



Saint-Amour-Bellevue

Corridors écologiques



Les risques

- Aléa retrait et gonflement des argiles (aléa faible à moyen).
- Risque sismique (classe 2 sur tout le territoire – zone de sismicité faible).
- Mouvement de terrain – coulée et érosion des berges.
- Cavités souterraines (neuf cavités souterraines).
- Inondation – liée à la vallée de l'Artois et de la rivière l'Arlois.
- Ruissèlement – atlas inondable Côte Viticole.

Situation du document urbanisme

Approuvé par délibération du conseil municipal le 19 septembre 2017, le PLU n'a fait à ce jour l'objet d'aucune procédure d'ajustement. Il s'agit de la première modification simplifiée.

L'objet de la modification simplifiée du PLU

La présente modification simplifiée du PLU concerne :

- Des ajustements règlementaires au niveau des hauteurs et de l'aspect extérieur pour les constructions autorisées en zone U, AU et A.
- La suppression d'un emplacement réservé.
- La mise à jour du nuancier.
- La mise à jour des annexes au sujet de la problématique des réseaux.

Éléments du PLU à modifier

- Le règlement écrit.
- Le règlement graphique.
- La liste des emplacements réservés.

Éléments de compréhension

- Au sein des modifications liées au règlement écrit, les phrases en rouge sont supprimées dans la nouvelle version alors que les phrases en vert sont ajoutées.



Point n°1 : ajustements réglementaires au niveau des hauteurs et de l'aspect extérieur pour les constructions autorisées en zone U, 1AU et Ac.

Objectif et explication de la modification

Dans les zones où les constructions à usage d'habitat sont autorisées (zone UA, zone 1AU et zone AC), le règlement écrit ne permet pas un encadrement optimum pour faciliter la densification de certains hameaux ou certaines rues et ne permet pas l'implantation de construction classiquement rencontrées dans le paysage environnant. La hauteur maximale y est fixée à 7 mètres au faîtage et 5 mètres à l'acrotère.

Si de telles hauteurs sont communément admises et jugées suffisantes pour envisager l'aménagement de logement de type R+1+C, cela peut poser problème en cas de pente. Par ailleurs, la règle devant permettre de limiter la réorganisation du terrain naturel avant la construction est interprétée de manière inadaptée et empêche tout aménagement devant aboutir à une meilleure insertion du projet dans son environnement.

Afin de disposer des conditions réglementaires optimums pour faciliter la densification et une implantation adaptée et cohérente dans les zones visées il convient d'ajuster les règles de hauteur et d'aspect extérieur des constructions au sein des articles 10 et 11.

Rédaction actuelle des articles 10 et 11 de la zone U et de la zone 1AU

Article 10 : hauteur des constructions

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine :

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

[...]

Règles :

Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 5 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
- 7 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à :

- 3 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
- 4,5 mètres au faîtage.

Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.



Article 11 : aspect extérieur

[...]

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures des constructions concernées par le projet.

[...]

Remblais, déblais

L'implantation des constructions ne doit pas donner lieu à des mouvements de terres injustifiées. Une adaptation au terrain naturel est imposée en limitant les remblais et déblais à +/- 50 cm.

Rédaction actuelle des articles 10 et 11 de la zone Ac

Article 10 : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

[...]

Bâtiment d'habitation ou nécessaire au complément d'activité :

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- 5 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
- 7 mètres au faîtage.

Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.

Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitat ne peut excéder 4 mètres hors tout.



Article 11 : aspect extérieur

[...]

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures des constructions concernées par le projet.

[...]

Remblais, déblais

L'implantation des constructions ne doit pas donner lieu à des mouvements de terres injustifiées. Une adaptation au terrain naturel est imposée en limitant les remblais et déblais à +/- 50 cm.

Rédaction modifiée des articles 10 et 11 de la zone U et de la zone 1AU

Article 10 – U : hauteur des constructions

Dispositions générales à l'ensemble de la zone urbaine :

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

[...]

Règles :

Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

6 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,

8,4 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à :

3,6 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,

5,4 mètres au faitage.

Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.



Article 11 – U : aspect extérieur

[...]

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures des constructions concernées par le projet. **Toutefois, les projets d'extension en toiture terrasse végétalisée seront acceptés.**

[...]

Remblais, déblais

L'implantation des constructions ne doit pas donner lieu à des mouvements de terres injustifiées. Une adaptation au terrain naturel est imposée en limitant les remblais et déblais à +/- 80 cm.

Rédaction modifiée des articles 10 et 11 de la zone Ac

Article 10 : hauteur des constructions

Généralités :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

[...]

Bâtiment d'habitation ou nécessaire au complément d'activité :

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- 6 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout de toiture,
- 8,4 mètres au faîtage.

Les éléments de superstructure n'entrent pas dans le calcul des hauteurs.

Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

La hauteur maximale des annexes des constructions à usage d'habitat ne peut excéder 4,8 mètres hors tout.



Article 11 : aspect extérieur

[...]

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures des constructions concernées par le projet. **Toutefois, les projets d'extension en toiture terrasse végétalisée seront acceptés.**

[...]

Remblais, déblais

L'implantation des constructions ne doit pas donner lieu à des mouvements de terres injustifiées. Une adaptation au terrain naturel est imposée en limitant les remblais et déblais à +/- 80 cm.

Justifications règlementaires

Le zonage n'est pas modifié. Ainsi, aucune zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle n'est réduite et aucun point ne diminue les possibilités de construire.

Le point n°1 profite des possibilités maximales offertes dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée et augmente dans la limite de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan en ajustant certaines règles de hauteurs. Dans le cas présent, nous arrivons à une augmentation des possibilités de construction de 20% dans la zone UA, 20% dans la zone 1AU et 20% dans la zone AC.

Il permet également, sans augmenter les possibilités de construction :

- l'aménagement de toiture terrasse végétalisée dans les extensions permettant d'encourager les projets estampillés Haute Qualité Environnementale,
- l'augmentation du delta des remblais et déblais pour faciliter l'implantation des constructions.

Les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ne sont pas remises en cause. Les projets de construction individuelle plus facilement réalisables avec l'ajustement de la règle sur les hauteurs permettra de renforcer les volontés communales suivantes :

- Favoriser le renouvellement urbain valorisant le patrimoine architectural local dans les secteurs anciens en mobilisant judicieusement les espaces libres intra-urbains.
- Favoriser la densité dans les futurs projets de construction.



Par ailleurs, le caractère rural et villageois mis en avant dans le rapport de présentation n'est pas remis en cause alors que la volonté initiale de prendre en compte le relief est dorénavant effective.

Enfin, aucune réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels n'est envisagée et aucune évolution de nature à induire de graves risques de nuisance n'est proposée.

D'une manière générale, permettre l'aménagement de constructions aux gabarits déjà présents de manière développée dans le paysage communal ne peut être vu comme une atteinte à sa sauvegarde.



Point n°2 : suppression de l'emplacement réservé n°2.

Objectif et explication de la modification

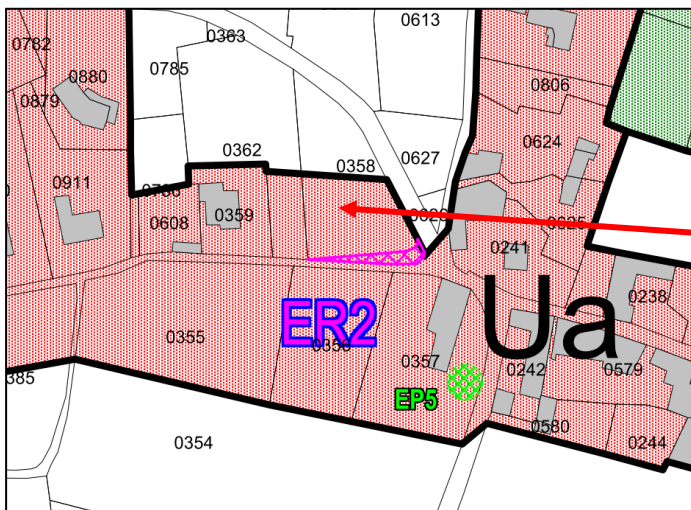
La liste des emplacements réservés du PLU approuvé prévoit un emplacement réservé au niveau du hameau des Croches pour l'élargissement de la voirie d'une superficie de 120 m².

Projet intéressant s'il en est, il n'en demeure pas moins que les conditions de réalisation apparaissent difficiles à envisager même à long terme. En effet, une construction a vu le jour sur la parcelle 0358 pendant l'élaboration du PLU, une clôture étant aménagée en contrebas de la parcelle. Et quand bien même cet espace pourrait être récupéré un jour par la collectivité, il n'est pas garanti que l'aménagement de la voie dans ces proportions à cet endroit précis améliore considérablement les conditions de visibilité.

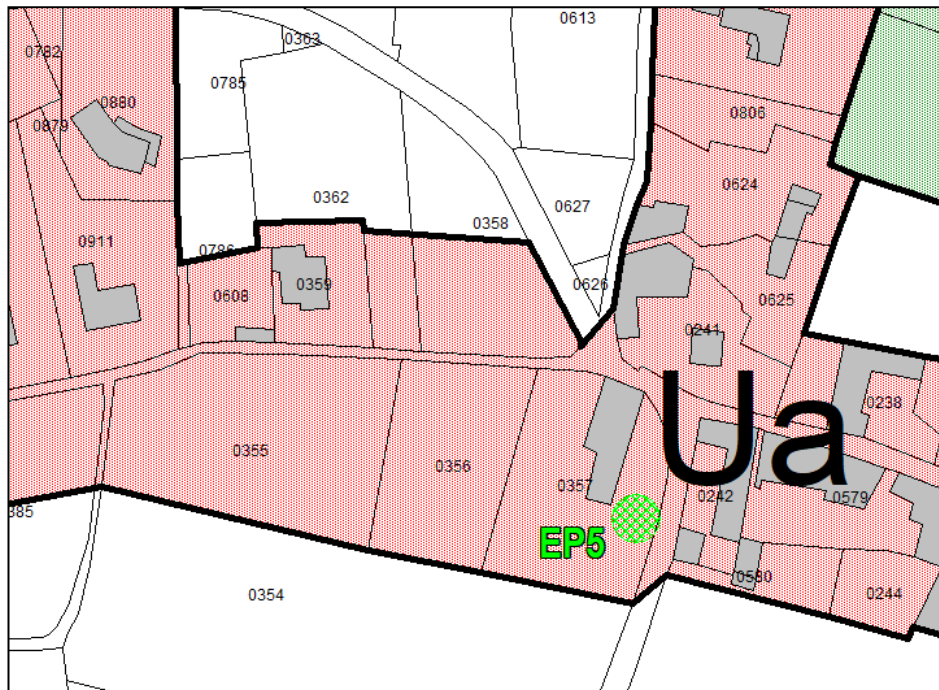
Ainsi, au vu du peu d'amélioration attendue sur les conditions de circulation d'un tel aménagement, les nouvelles réflexions communales tendent à se concentrer sur d'autres aménagements de même type prévus au sein du PLU (2 autres emplacements réservés au niveau de carrefours). La suppression de cet emplacement réservé est ainsi proposée.

Emplacement réservé n°2 actuellement proposé au PLU

L'emplacement réservé est en croisillon rose sur le plan de zonage.



Nouveau plan de zonage



Conséquences induites de la suppression de l'ER n°2

La suppression de l'ER n°2 entraîne la réorganisation de la liste des emplacements réservés. Afin de ne pas avoir de rupture dans la numérotation de l'ensemble des emplacements réservés, le dernier emplacement réservé portant le numéro 7 porte désormais le numéro 2.

N°	Objet	Surface m ²	Bénéficiaire
1	Agrandissement de la salle des fêtes	396	Commune
2	Aménagement paysager de la place	171	Commune
3	Réaménagement du carrefour et création d'un arrêt de bus	136	Commune
4	Aménagement collecteur d'orage	415	Commune
5	Réaménagement du carrefour Route de Pruzilly / D169	98	Commune
6	Aménagement collecteur d'orage	430	Commune

Justifications réglementaires

La suppression de l'ER n°2 rentre dans les possibilités offertes par le code de l'urbanisme (cf. publication JO Sénat du 20/12/2018 - page 6598).



Point n°3 : mise à jour du nuancier.

Objectif et explication de la modification

Le nuancier proposé en annexe du règlement écrit au sein de la version approuvée ne propose pas deux teintes au niveau des menuiseries souvent présentes dans le paysage et dans les projets que sont le blanc et le gris clair.

Par ailleurs, il propose certaines teintes jugées trop saturées avec le recul, ces teintes sont supprimées du nouveau nuancier.

Ajout de RAL au niveau du nuancier dans sa partie menuiserie et/ou ferronnerie

[...]

RAL 9001 Blanc pur



RAL 000 90 00 Gris clair







RAL 6004 Bleu vert



Suppression de RAL au niveau du nuancier dans sa partie menuiserie et/ou ferronnerie

[...]

RAL 150 70 30		RAL 250 60 30	
RAL 150 70 40		RAL 110 60 65	



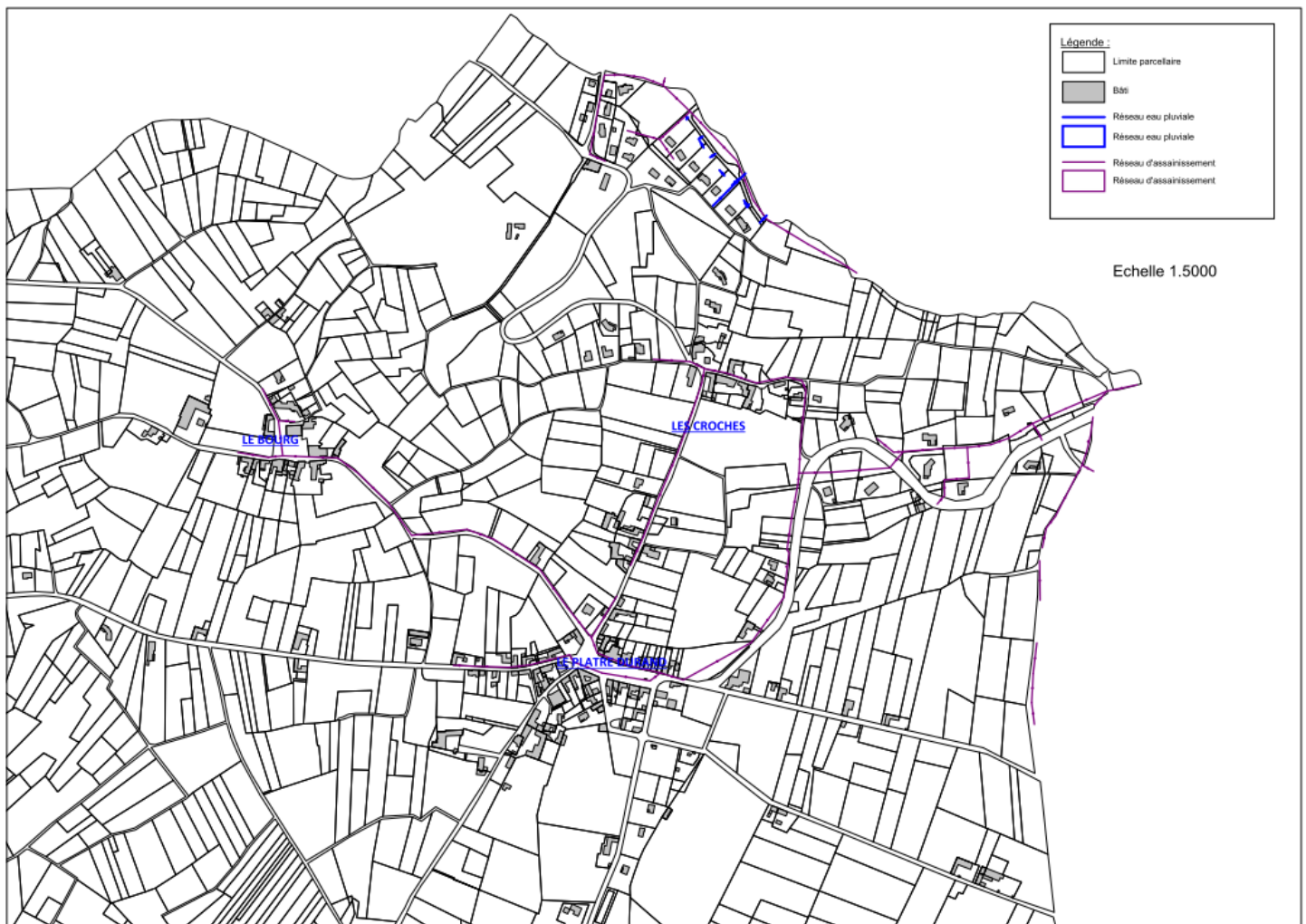
Point n°4 : la mise à jour des annexes au sujet de la problématique des réseaux.

Objectif et explication de la modification

L'opportunité de la procédure de modification simplifiée est saisie pour :

- remplacer les plans du réseau d'assainissement présents au sein du PLU approuvé par les derniers plans en vigueur,
- insérer le zonage d'assainissement.

Aucune justification n'est attendue sur ce point particulier qui relève de la simple mise à jour des annexes qui aurait pu être réalisée également dans le cadre d'un arrêté municipal.



Extrait du plan du réseau d'assainissement mis à jour dans les annexes du PLU



Justifications réglementaires générales du projet de modification simplifiée du PLU

Les ajustements effectués au sein du règlement écrit ont uniquement pour but de simplifier les possibilités d'aménagement, de préciser une règle pouvant être interprétée différemment, de modifier une erreur d'écriture initiale et de mettre à jour les annexes.

Nous avons vu en préambule de ce dossier dans les rappels réglementaires que la procédure de modification pouvait être envisagée à partir du moment où les modifications ne permettaient pas de :

- 1°/ changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2°/ de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3°/ 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.

Par ailleurs, cette procédure de modification peut être menée de manière simplifiée si les modifications ne permettaient pas de :

- 4°/ majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 5°/ diminuer ces possibilités de construire ;
- 6°/ réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

D'une manière générale, le zonage n'est pas modifié, si ce n'est pour la suppression d'un emplacement qui comme nous l'avons vu peut être réalisée par le biais de cette procédure. Ainsi, les alinéas 2° et 6° de la présente page sont respectés.

- Le point n°1 profite des possibilités offertes dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée et augmente certaines règles de hauteurs pour une majoration effective de 20 % au regard de l'ensemble des règles du plan dans une zone (ici les zones UA, 1AU et AC). Les autres ajustements de ce point n'ont pas d'influence sur les possibilités de construire mais concernent la manière d'aménager.
- Le point n°2 concerne la suppression d'un emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être.
- Le point n°3 ajuste le nuancier existant au sein du règlement écrit du PLU initial.
- Le point n°4 met à jour les annexes.

La procédure de modification simplifiée utilisée pour les 4 points présentés dans cette notice est adaptée et justifiée. Vous trouverez annexées à cette présente notice les pièces initialement opposables et les pièces proposées dans le cadre de cette procédure.





