

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	3
2	MODIFIER LES CONDITIONS D'ACCES AUX ZONES AUO4 ET AUOC	4
	2.1 Contexte	4
	2.2 Le Projet de modification	4
	2.3 Présentation de la modification	5
	2.4 Impacts de la modification	6
3	MODIFIER LES CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE AUOE	7
	3.1 Contexte	7
	3.2 Le Projet de modification	8
	3.3 Présentation de la modification	8
	3.4 Impacts de la modification	10
4	COMPLETER LE REGLEMENT DE LA ZONE A	11
	4.1 Contexte	11
	4.2 Présentation de la modification	11
	4.3 Impacts de la modification	12
5	SUPPRIMER LES STECAL ET AUTORISER L'EXTENSION DES HABITATIONS ET LES ANNEXES AUX HABITATIONS EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE	13
	5.1 Contexte et projet	13
	5.2 Le projet de modification	14
	5.3 Contenu de la modification	14
	5.4 Impacts de la modification	16
6	REPRENDRE LA REDACTION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES A ET N POUR L'ADAPTER AUX NOUVELLES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME	17
	6.1 Contexte et projet	17
	6.2 La modification du PLU	17
	6.3 Contenu de la modification	17

7	DIVERSES ADAPTATIONS DE DETAIL DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE	19
7.1	Contexte et projet	19
7.2	Le projet de modification	19
7.3	Contenu de la modification	19
7.4	Impacts de la modification	24
8	METTRE A JOUR L'ANNEXE « ALEA INCENDIES DE FORET » SUITE A LA REVISION DE LA CARTOGRAPHIE DE CET ALEA PAR LE PREFET	25
8.1	Contexte et projet	25
8.2	Le projet de modification	25
8.3	Contenu de la modification	25
9	TOILETTAGE ET MISE A JOUR DU REGLEMENT	26
9.1	Contexte et projet	26
9.2	Le projet de modification	26
9.3	Contenu de la modification	26
10	LES PIECES MODIFIEES	27
10.1	Pièce écrite modifiée.....	27
10.2	Pièce graphique modifiée	27

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

SAINT-DONAT-SUR-HERBASSE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération du 11 mars 2014.

Le document a fait l'objet d'une première modification approuvée le 26 avril 2016 et d'une mise à jour (servitude Eridan) le 10 mai 2017.

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une seconde procédure de modification du PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :

- Apporter des modifications de détails au plan de zonage ;
- Adapter les OAP de la zone AUoe pour le projet de collège et de centre de secours du SDIS ;
- Supprimer les secteurs Ah et Nh et les remplacer par les dispositions de la Loi Macron ;
- Apporter des modifications de détails au règlement et aux OAP ;
- Mettre à jour les emplacements réservés.
- Mettre à jour les annexes ;
- Toiletter l'ensemble du règlement pour le mettre à jour des nouvelles références réglementaires ;

CONSIDERANT

- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le PADD ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;
- Que le projet n'est pas concerné par l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (les modifications envisagées auront pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser),
- ***Que, par conséquent, le projet d'ajustement du PLU peut suivre la procédure simplifiée de modification ;***

La présente procédure de modification ne nécessite pas d'évaluation environnementale systématique mais a fait l'objet d'une demande au cas par cas auprès de l'autorité environnementale qui a répondu que le projet de modification n'est pas soumis à évaluation environnementale.

2

MODIFIER LES CONDITIONS D'ACCES DES ZONES AUo4 ET AUoc

2.1 Contexte

Les Orientation d'Aménagement et de Programmation des zones AUo4 et AUoc de GAUD prévoient actuellement que ces 2 zones ne pourront s'urbaniser qu'après que la commune aura programmé la réalisation du carrefour d'accès sur la RD 67 prévu en emplacement réservé N°6 et qui desservira également la zone AUoe.

Le règlement de la zone AUo reprend ces mêmes dispositions.

Il s'avère que le carrefour est en cours de réalisation car la zone AUoe va prochainement accueillir un nouveau collège réalisé par le Département de la Drôme. Cependant, en raison des contraintes techniques liées aux infrastructures routières et au fonctionnement du collège, le carrefour en cours de réalisation a été déplacé vers l'ouest par rapport à l'emplacement réservé prévu et il ne permet plus de desservir les secteurs AUo4 et AUoc.

Il est donc proposé d'adapter les OAP de la zone AUo en indiquant que les secteurs AUo4 et AUoc ne pourront s'urbaniser qu'après programmation par la commune des aménagements permettant de sécuriser les accès sur la RD 67 ;

Le règlement de la zone AUo devra également faire l'objet du même ajustement ;

Le plan de zonage devra être corrigé pour tenir compte de la réalisation de l'ER 6 et de son déplacement ;

La proposition d'ajustement du PLU ne modifie en rien la superficie des zone ouverte à l'urbanisation.

2.2 Le Projet de modification

Il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLU actuel, mais simplement un ajustement qui permet de prendre en compte l'évolution du projet d'aménagement de la RD 67 au regard du projet de collège.

Compte tenu de leur position en continuité directe de l'urbanisation existante et compte tenu de la présence des réseaux publics suffisants en périphérie, les secteurs AUo4 et AUoc peuvent être maintenus en zone urbanisable à court terme (comme c'est déjà le cas dans le PLU actuel).

2.3 Présentation de la modification

Elle consiste en une adaptation des Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU :

- Le point 3 des OAP « Zone AUo4, AUo5 et AUoc de Gaud » est modifié pour adapter les conditions de réalisation des accès sur la RD 67 ;

> **Modification des Orientation d'Aménagement et de Programmation :**

Les OAP seront corrigées de la façon suivante :

[...]

Modalités d'ouverture à l'urbanisation :

- Les secteurs AUoc et AUo4 ne pourront s'urbaniser qu'après programmation par la commune de la réalisation **des aménagements permettant de sécuriser** ~~du carrefour~~ l'accès sur la RD 67 (~~ER n°6~~);
- Chacun des secteurs AUoc et AUo4 devra s'urbaniser dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

[...]

Elle consiste également en une modification du règlement écrit du PLU :

- L'article AUo2 est modifié pour adapter les conditions de réalisation des accès sur la RD 67 ;

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone AUo** sera corrigé de la façon suivante :

ARTICLE AUo 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

[...]

- **Secteur AUoc** : il pourra s'urbaniser **après programmation** ~~réalisation~~ par la commune **des aménagements permettant la sécurisation** de l'accès ~~principal~~ depuis la route départementale 67 (~~qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°6~~) : les constructions seront alors admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur AUoc**.
- **Secteur AUo3** : les constructions y sont admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur AUo3**.
- **Secteur AUo4** : il pourra s'urbaniser **après programmation** ~~réalisation~~ par la commune **des aménagements permettant la sécurisation** de l'accès ~~principal~~ depuis la route départementale 67 (~~qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°6~~) : les constructions seront alors admises dans le cadre d'une **opération d'aménagement de l'ensemble du secteur**.

[...]

Elle consiste enfin en une correction du règlement graphique du PLU :

> **Modification du Règlement Graphique :**

Le règlement graphique (plan de zonage) sera corrigé de la façon suivante :

L'emplacement réservé n° 6 pour création d'un carrefour sur la RD 67 sera déplacé vers l'ouest.

2.4 Impacts de la modification

La modification n'impacte en rien l'emprise des zones urbanisables du quartier. Elle ne fait que modifier les conditions d'accès à la RD 67 (sécurisation de l'accès plutôt que construction d'un nouveau carrefour), sans modifier le schéma de l'orientation d'aménagement des secteurs AUo4 et AUoc et sans modifier les capacités d'accueil de la zone ni les typologies de logements possibles.

Ce point de la modification du PLU qui concerne les secteurs AUo4 et AUoc de la zone AUo n'aura donc pas d'impact sur le PLU actuel, ni sur le développement de l'urbanisation tel que prévu par ce PLU.

3

MODIFIER LES CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE AUOE

3.1 Contexte

La zone AUoe est située à l'ouest de la zone urbaine, le long de la RD67, en continuité de la zone d'activités actuelle (classée en Ui).

Le site, d'environ 8,7 ha, est destiné à accueillir des équipements collectifs ainsi que des activités économiques. Il constituera à terme l'entrée ouest de la commune.

Depuis l'approbation du PLU en 2014, les projets d'implantations sur cette zone AUoe se précisent :

- Projet d'implantation d'un nouveau collège par le département de la Drôme ;
- Projet de construction d'un nouveau centre de secours ;

Ces deux projets, aux contraintes techniques et administratives importantes, imposent une organisation particulière de la zone AUoe que ne permet pas l'actuelle Orientation d'Aménagement et de Programmation dont fait l'objet la zone.

Notamment le tracé de la voie de desserte interne imposée par les OAP est incompatible avec l'implantation des deux projets tels que définis par leurs différentes contraintes ;

D'autres points de détails des OAP devront également être revus et allégés : création d'un front bâtis, orientation des faitages des constructions, etc.

Ils sont développés dans les paragraphes suivants.

En outre, deux autres projets sont également prévus sur la zone AUoe :

- L'extension de la déchetterie existante sur la zone Ui à l'est ;
- L'extension de l'entreprise existante sur la zone Ui à l'est ;

Le règlement de la zone AUoe devra également faire l'objet d'ajustement de détail pour faciliter la mise en œuvre des projets et pour l'adapter aux nouvelles dispositions des Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La proposition d'ajustement du PLU ne modifie en rien la superficie des zone ouverte à l'urbanisation ni ne change la vocation des constructions autorisées dans la zone.

3.2 Le Projet de modification

Globalement, il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLU actuel, mais simplement un ajustement qui permet de prendre en compte les projets identifiés pour faciliter leur réalisation.

Compte tenu de sa position en continuité directe de l'urbanisation existante et compte tenu de la présence des réseaux publics suffisants en périphérie, la zone AUoe peut être maintenue en zone urbanisable à court terme (comme c'est déjà le cas dans le PLU actuel). D'autant plus que le giratoire qui donnera accès à la zone est en cours de construction.

3.3 Présentation de la modification

Elle consiste en une adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

La description générale du projet de développement est modifiée pour tenir compte de l'évolution des projets sur le site.

Les modalités d'ouvertures à l'urbanisation ainsi que les principes d'aménagement sont légèrement modifiés :

Les OAP imposent notamment la réalisation d'un bouclage avec la zone Ui existante à l'Est par l'intermédiaire de l'emplacement réservé N°16. Ce bouclage n'est plus souhaité par les élus et n'est plus possible en raison du besoin d'extension de la déchetterie.

Ce point de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation sera donc supprimé.

En outre, le schéma de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation sera corrigé pour tenir compte du déplacement vers l'ouest du carrefour sur la RD 67 (ER N°6).









Enfin, l'obligation de front bâti imposé le long de la future voie de desserte de la zone AUoe sera supprimé car peu compatible avec la typologie des bâtiments attendus sur la zone (collège, SDIS, activités économiques, etc..).

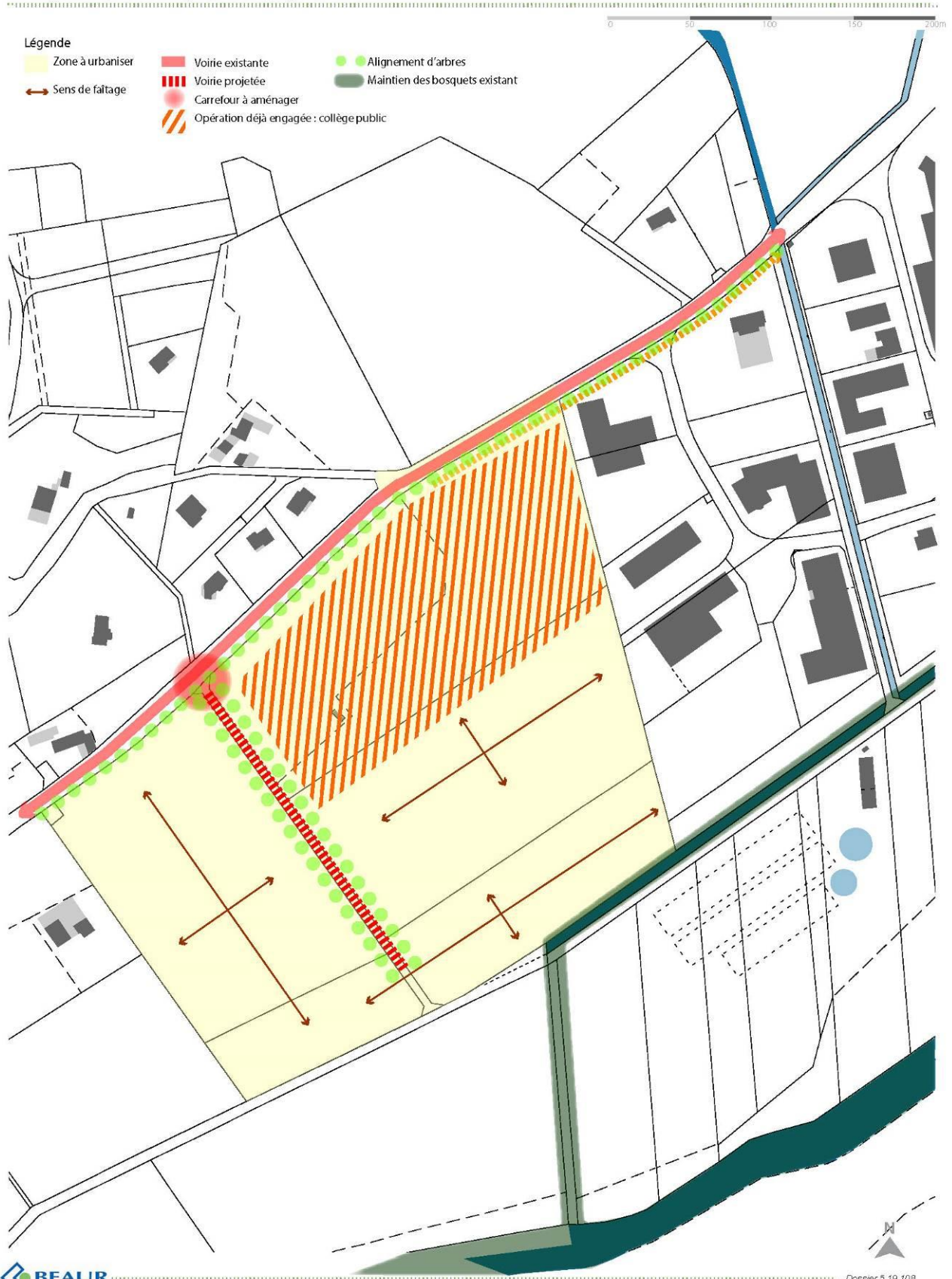
La nouvelle rédaction des Orientations d'Aménagement et de Programmation est présentée en pièce 3 du présent dossier de modification du PLU.

Le nouveau schéma récapitulatif pour la zone AUb3 est présenté ci-après.

Commune de Saint Donat (26)
P.L.U. _Orientations d'aménagement et de programmation

Légende

-  Zone à urbaniser
-  Voirie existante
-  Alignement d'arbres
-  Voirie projetée
-  Maintien des bosquets existant
-  Sens de falstage
-  Carrefour à aménager
-  Opération déjà engagée : collège public



Elle consiste également en un ajustement du règlement écrit l'adapter aux évolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la zone **AUoe** sera corrigé de la façon suivante :

ARTICLE AUoe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La zone AUoe pourra s'urbaniser **après** réalisation par la commune de l'accès principal depuis la route départementale 67 (qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°6).

L'urbanisation s'effectuera alors au fur et à mesure de la réalisation de la desserte principale qui ~~se connectera au~~ **reliera le** carrefour sur la RD 67 (ER n°6) ~~à la voie à créer dans la zone artisanale des Sables (ER n°16).~~

[...]

3.4 Impacts de la modification

La modification ne modifie en rien l'emprise de la zone urbanisable actuelle. Elle ne fait que déplacer certains éléments du schéma de l'orientation d'aménagement de la zone AUoe, sans modifier les capacités d'accueil de la zone ni la typologie des constructions possibles.

Les dispositions réglementaires sont ajustées pour être adaptées aux Orientation d'Aménagement et de Programmation mais sans remises en cause des capacités de construction de la zone.

Ce point de la modification du PLU qui concerne la zone AUoe n'aura donc pas d'impact sur le PLU actuel, ni sur le développement de l'urbanisation tel que prévu par ce PLU.

4

COMPLETER LE REGLEMENT DE LA ZONE A

4.1 Contexte

La loi ELAN adoptée le 23 novembre 2018 a complété l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme qui stipule désormais que « *le règlement du PLU peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* »

La commune souhaite apporter cette nouvelle disposition au règlement de la zone A de son PLU.

4.2 Présentation de la modification

Elle consiste en une modification du règlement écrit du PLU :

L'article A 2 est complété pour :

- autoriser « *les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production* » et pour indiquer dans quelles conditions ces constructions peuvent être autorisées.

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone A** sera complété de la façon suivante :

ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A, à l'exception du **secteur Ap** et du **secteur Aj**, sont autorisées les occupations du sol suivantes sous condition :

[...]

- Les constructions et installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L 311-1 du code rural.
Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés

[...]

4.3 Impacts de la modification

La modification permet de pérenniser et de renforcer les activités agricoles présentes sur le territoire de la commune en leur permettant de développer dans des conditions favorables des activités dans le prolongement de leurs activités de production. Ce qui est tout à fait conforme aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les dispositions réglementaires proposées permettent de préserver l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et permette de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ce point de la modification du PLU qui concerne la zone A n'aura donc que très peu d'impact sur la zone agricole et sur la préservation des paysages.

5

SUPPRIMER LES STECAL ET AUTORISER L'EXTENSION DES HABITATIONS ET LES ANNEXES AUX HABITATIONS EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

5.1 Contexte et projet

Actuellement, le règlement du PLU de SAINT-DONAT-SUR-L'HERBASSE permet l'extension (limitée) des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes dans les secteurs Ah de la zone Agricole et dans les secteurs Nh de la zone naturelle.

D'autre part, dans ces secteurs Ah et Nh sont également autorisées les extensions limitées des bâtiments existants à usage d'activités. Enfin, dans les secteurs Nh sont autorisés les changements de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial.

La présence de nombreux secteurs Ah et Nh n'étant pas compatibles avec les évolutions législatives opérées par la loi ALUR du 27 mars 2014, il y a lieu de supprimer ces secteurs qui ont pour seule vocation de permettre l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes en zone A et N.

Les dispositions des lois Macron et LAAAF aujourd'hui applicable permettant d'offrir ces mêmes possibilités à l'ensemble de la zone agricole et de la zone naturelle.

La possibilité qu'offre actuellement le règlement des secteurs Ah et Nh d'extension des activités artisanales ou de services existantes sera supprimée car, après vérification, il n'existe aucune activité de ce type dans les secteurs Ah et Nh.

La possibilité de changement de destination donnée en secteur Nh à tout bâtiment présentant un intérêt architectural et patrimonial sera supprimée car cette disposition est devenue illégale.

Pour rappel, la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) a fait évoluer les dispositions du code de l'urbanisme concernant les habitations existantes en zone rurale (zones agricole et naturelle).

L'article L.151-12 dispose désormais que :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, **les bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet **d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes **ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. **Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

Comme le prévoit l'article précité, les dispositions du règlement qui encadrent l'extension et les annexes aux habitations existantes seront soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

5.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à supprimer les secteurs Ah et Nh du règlement et à réécrire les dispositions réglementaires déjà présents mais non conformes des zones A et N qui concernent l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes.

Elle consiste également à supprimer la disposition illégale concernant le changement de destination dans les secteurs Nh ;

En outre les références aux secteurs Ah et Nh apparaissant dans le règlement des zones A et N seront supprimées.

L'article 10 sur les hauteurs ne sera pas modifié car le règlement actuel des zones A et N encadre déjà suffisamment la hauteur des constructions à usage d'habitation, permettant ainsi de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

5.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement graphique :**

Suppression des secteurs Nh et des secteurs Ah ;

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone agricole** est modifié de la façon suivante :

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La référence au secteur Ah est supprimée ;

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

La référence au secteur Ah est supprimée et les huit alinéas concernant les occupations et utilisations du sol autorisées en Ah sont remplacés par les trois alinéas suivants :

Sont également autorisées :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher et dans la limite de 250 m² de surface totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

[...]

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

La référence au secteur Ah est supprimée ;

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

La référence au secteur Ah est supprimée ;

Le règlement de la **zone naturelle** est modifié de la façon suivante :

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La référence au secteur Nh est supprimée ;

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

La référence au secteur Nh est supprimée et les neuf alinéas concernant les occupations et utilisations du sol autorisées en Ah sont remplacés par les trois alinéas suivants :

Sont également autorisées :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher et dans la limite de 250 m² de surface totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions

La référence au secteur Ah est supprimée ;

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

La référence au secteur Ah est supprimée ;

5.4 Impacts de la modification

L'impact de cette modification sera assez limité car les dispositions intégrées au règlement des zones A et N sont déjà présentes dans le règlement des secteurs Ah et Nh. Ces dispositions sont seulement « toilettées » afin d'être rendues conformes aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

En outre, dans la mesure où l'ensemble des habitations existantes dans le secteur rural de la commune étaient classées en Nh ou en Ah, ce toilettage réglementaire n'aura pas d'impact significatif.

L'impact sur la qualité des paysages sera positif du fait que :

- l'extension limitée des habitations ne pourra concerner que les habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres ;
- les annexes doivent être implantées en dehors de tout terrain agricole.

L'impact sur les espaces (naturels ou agricoles) et l'impact sur les paysages et sur l'environnement en général sera donc réduit par rapport au PLU actuel.

Compte tenu de la circonscription rigoureuse des possibilités d'extension d'habitation et de construction d'annexes aux habitations, ces nouvelles dispositions ne compromettent en aucun cas l'activité agricoles.

6

REPRENDRE LA REDACTION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES A ET N POUR L'ADAPTER AUX NOUVELLES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

6.1 Contexte et projet

L'article 2 des zones A et N, contient des alinéas sur les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectifs (CINASPIC). Cet alinéa sera adapté à la nouvelle rédaction de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme qui parle maintenant d'équipements collectifs plutôt que de services publics ou d'Intérêt collectifs et qui autorise ces équipements à condition que ceux-ci ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ces conditions doivent être rajoutées au règlement des zones A et N.

6.2 La modification du PLU

Elle consiste à :

- **Pour les zones A et N** : Revoir la rédaction des alinéas autorisant les CINASPIC ;

6.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement écrit** :

Le règlement de la **zone agricole** sera modifié de la façon suivante :

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

Dans le **secteur Ap**, toute construction ou installation est interdite à l'exception des ~~constructions ou installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole~~ constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas

incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; Dans le secteur Ap, les éoliennes sont interdites.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A, à l'exception du **secteur Ap** et du **secteur Aj**, sont autorisées les occupations du sol suivantes sous condition :

- ~~— Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.~~
- ~~— les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole, qu'ils ne consomment pas de surface agricole (l'installation de parc photovoltaïque au sol est interdite) et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.~~
- ~~— Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques et à condition et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.~~
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

[...]

Le règlement de la **zone naturelle** sera modifié de la façon suivante :

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone N, ~~y compris le secteur Nh~~, sont autorisées les utilisations et occupations du sol suivantes sous condition :

- ~~— Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) sous réserve que toutes mesures soient prises pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique.~~
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

[...]

7

DIVERSES ADAPTATIONS DE DETAIL DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

7.1 Contexte et projet

La commune souhaite apporter un certain nombre d'adaptations de détail sur le règlement du PLU actuel (partie écrite et partie graphique) afin de corriger des incohérences et points de blocages rencontrés au quotidien lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Ces divers ajustements ne sont pas de nature à remettre en cause les principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ni ses orientations générales.

7.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à apporter des ajustements de détails au règlement écrit et graphique. Dans la majorité des cas ces ajustements sont des correctifs pour simplifier l'instruction des dossiers ou pour clarifier une règle complexe ou inadaptée.

7.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement graphique :**

Protection des commerces de détails

La légende du symbole concernant la protection des commerces de détails est corrigée pour protéger également les activités de services. C'est ainsi que sur les documents graphiques du règlement la phrase :

« Secteur où le changement de destination des commerces est interdit »

Est remplacée par :

« Secteur où le changement de destination des commerces **et activités de service** est interdit » ;

En outre, la protection des commerces est retirée sur la place Anatole France.

Limites zones UD/UDc secteur nord du village

Au nord de la zone urbaine, routes des Auches, deux lotissements « Les Fauvettes » et « le Clos des Chrysalides » sont classés en secteur UDc de la zone UD. Cependant, ce secteur Uc spécifique a été créé pour les parties de la

zone urbaine situées en coteaux, avec des dispositions particulières visant à réduire l'impact des constructions réalisées dans les terrains en pente.

Or, les deux lotissements en question ne sont pas sur des secteurs de coteaux mais situés le long du Merdaret, sur des terrains plats et c'est par erreur qu'ils ont été intégrés à la zone UDc.

Ils seront donc classés en zone UD générique afin de ne pas subir les contraintes du secteur UDc.

Limite zones UA/UC rue des Balmes

A l'est de la zone urbaine, rue des Balmes, la limite entre les zones UA et UC présente deux décrochements pour s'enfoncer à l'intérieure des parcelles non bâties alors que par ailleurs, la limite suit l'arrière des constructions existantes.

Cette situation, qui ne trouve pas d'explication dans le rapport de présentation, pose des problèmes de gestion des autorisations d'occuper le sol, compte tenu des différentes importantes entre les règles respectives des deux zones UA et UC.

La commune souhaite donc corriger cette situation illogique et redresser la limite entre les zones UA et UC le long de la rue des Balmes.

Limite zones Ui/UD - Avenue Commandant Corlu

A l'heure actuelle, la caserne des pompiers ainsi qu'un cabinet médical regroupant plusieurs médecins se trouvent le long de l'avenue du Cordialement Corlu sur des tènements classés en zone Ui par le PLU. Alors qu'une partie de ce secteur de l'avenue a été logiquement classé en zone UD lors de la précédente modification du PLU.

En outre, il est prévu le déplacement à court terme de cette caserne sur la zone AUoe à l'entrée ouest de la zone urbaine ;

Pour la caserne des pompiers, le tènement étant situé à proximité du centre de la zone urbaine, il semble plus cohérent de le classer en zone UD afin de permettre, une fois la caserne désaffectée, une opération de logements et/ou de services de proximité, voire de commerce ;

Pour ce qui concerne le cabinet médical, le type de construction et les activités qui y sont réalisées relèvent plus de la zone UD que de la zone Ui.

La limite entre zones Ui et UD sera donc revue pour intégrer ces deux tènements à la zone UD.

Mise à jour des emplacements réservés

Les emplacements réservés N° 13, 14 et 15 ont été acquis par la commune et utilisés pour les usages prévus. Ils peuvent donc être supprimés des documents graphiques ;

L'ER 6 (carrefour sur la RD 67) est déplacé vers l'ouest en raison des nouveaux projets du Conseil Départemental ;

L'ER16 est supprimé car le bouclage prévu par cet ER n'est plus souhaité par les élus et n'est plus possible en raison du besoin d'extension de la déchetterie.

L'ER 33 est supprimé car la liaison qui devait être réalisée sur son emprise n'a plus lieu d'être car l'aménagement privé réalisé à l'ouest ne permet plus le prolongement des voies par cet ER.

L'ER 7 est modifié dans son tracé pour le changer de côté du canal afin de l'adapter aux parcelles dont la commune s'est déjà rendu propriétaire (sur une partie du parcours) et assurer la continuité du cheminement. Cela évite également la création d'un pont à « l'entrée » EST du lotissement l'eau Vive et la commune est devenue propriétaire des parcelles dans le prolongement.

Correction de deux erreurs matérielles

A - Lors de la modification n°1 du PLU, approuvée le 26 avril 2016, est apparue sur le plan de zonage une trame hachurée au droit de la zone Ui, à l'entrée ouest de la zone urbaine. Cette trame n'apparaît pas en légende du document graphique et n'est pas justifiée par la notice explicative du dossier de modification N°1.

Il semblerait donc que cette trame ait été rajoutée par erreur. Il y a donc lieu de la retirer.

B - Lors de la révision du PLU approuvée le 11 mars 2014, une partie du lotissement « Lou Tilleul » a été classée en zone Ap alors que ce lotissement était en cours de réalisation et en cours de validité.

Il y a donc lieu de classer l'intégralité du périmètre du lotissement en zone UDC. Cette correction de zonage concerne deux parcelles pour une surface totale d'environ 5.000 m².

Modification des règles de recul par rapport aux voies publiques en zone Ui :

Du fait de la modification des règles de reculs en zones Ui (cf. points « réduction des reculs en zones d'activités » ci-dessous), il est nécessaire, pour des questions de cohérence, de supprimer au droit de la zone Ui, la règle « *alignement obligatoire sur le recul imposé à l'article 6 du règlement* » qui apparaît sur le document graphique.

> **Modification du règlement écrit :**

Précision apportées sur les secteurs où le changement de destination des commerces est interdit :

L'en-tête du règlement de la zone UA est complété pour préciser que la zone UA « *est concernée par des secteurs où le changement de destination des commerces et activités de services est interdit.* »

En outre, l'article 2 du règlement de la zone UA est complété par la phrase suivante :

« *Dans les secteurs où le changement de destination des commerces et activités de services est interdit, il est toutefois possible de transformer un commerce en activités de services.* »

Précision apportées sur les hauteurs en zone UA :

L'article 10 du règlement de la zone UA comporte les dispositions suivantes qui sont parfois difficiles à appliquer notamment du fait de l'adverbe « immédiatement ». Afin de faciliter l'instruction des dossiers, la commune souhaite supprimer le terme « immédiatement » :

Les façades doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.

La hauteur sera limitée à celle des immeubles ~~immédiatement~~ voisins (ou à celle de l'égout du toit des immeubles voisins).

Précision apportées sur les voiries en zones UC, UD, UL et AUo :

L'article 3 du règlement des zones UC, UD, UL et AUo comporte les dispositions suivantes :

« *La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (cheminements indépendants et séparés de la voie), sauf dans le cas des zones 30.* »

Les termes « zones 30 » n'étant pas très explicites, ils sont remplacés par les termes « voies partagées ».

Précision apportées sur les hauteurs en zone UC :

La zone UC comporte un secteur UCe réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif. L'article 10 du règlement de la zone UC limite les hauteurs à 13,5 mètres et à 15 mètres en zone UCe.

Dans la mesure où des équipements d'intérêt collectif peuvent s'implanter même en dehors du secteur UCe, le règlement est complété pour indiquer que, même en dehors du secteur UCe, la hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est portée à 15 mètres à condition d'une bonne adaptation du projet au contexte architectural environnant

Réduction des reculs en zones d'activités : Ui et AUoe

Dans les zones d'activités, la commune souhaite revoir les reculs par rapport aux voies (article 6) et par rapport aux limites séparatives (article 7) afin de permettre la densification des zones d'activités. Cette densification s'avère nécessaire au regard de la difficulté pour ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation et afin de limiter la consommation foncière de l'urbanisation.

Article 6 des zones Ui et AUoe

Le règlement est modifié pour autoriser désormais l'implantation à l'alignement ou en recul minimum de 4 mètres. Si une implantation est prévue à l'alignement, la hauteur du bâtiment sur l'alignement est limitée à 9 mètres sur une profondeur de 4 mètres par rapport à cet alignement (limite du domaine public).

Cette modification implique également la suppression, au droit de la zone Ui, de la règle qui apparaît sur le document graphique « *alignement obligatoire sur le recul imposé à l'article 6 du règlement* »

Article 7 des zones Ui et AUoe

Le règlement est modifié pour autoriser désormais l'implantation sur limite (dans tous les cas en zone AUoe et pour la zone Ui seulement lorsque la parcelle voisine est également classée en zone Ui) ou en recul minimum de 1 mètres.

Pour le secteur Uie, toujours pas de possibilité d'implantation en limite et le recul est porté à 4 mètres (au lieu de 3 mètres dans le PLU actuel).

Libérer l'emprise au sol des constructions en zones d'activités : Ui et AUoe

Dans les zones d'activités, la commune souhaite ne plus limiter l'emprise au sol des constructions afin de permettre la densification des zones d'activités. Cette densification s'avère nécessaire au regard de la difficulté pour ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation et afin de limiter la consommation foncière de l'urbanisation.

L'article 9 des zones Ui et AUoe est désormais rédigé de la façon suivante :

« L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée mais les implantations des bâtiments et installations devront permettre les extensions futures, les circulations des poids lourds et la gestion des eaux pluviales ; ~~ne pourra dépasser 60 % de la surface totale du terrain support des constructions. Les surfaces imperméabilisées ne pourront, quant à elles, excéder 70% de la superficie de ce terrain.~~ »

Suppression de la règle imposant un recul aux équipements techniques en limite de propriété : UC

Dans la zone UC, la commune souhaite supprimer la règle imposant un recul de 5 mètres aux équipements techniques et autres aménagements susceptibles de générer des problèmes d'hygiène ou de nuisances (climatiseurs, compresseurs, éoliennes, piscines, etc...). Ceci afin de permettre la densification des parcelles constructibles. Cette densification s'avère nécessaire au regard de la difficulté pour ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation et afin de limiter la consommation foncière de l'urbanisation.

L'article 7 de la zone UC est modifié pour supprimer son 4^{ème} alinéa :

~~« Les équipements techniques et autres aménagements susceptibles de générer des problèmes d'hygiène ou de nuisances (climatiseurs, compresseurs, éoliennes, piscines, etc...) doivent être implantés en recul d'au moins 5 mètres des limites séparatives d'une parcelle comportant (ou susceptible de recevoir) une construction à usage d'habitation, de bureau ou d'hébergement hôtelier. Pour cette disposition uniquement, il ne pourra pas être fait application du dernier alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme. »~~

Assouplissement des dispositions relatives au stationnement en zone UC et UD :

L'article 3 du règlement des zones UC et UD comporte les dispositions suivantes :

« Les accès aux constructions doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique ou depuis la desserte. Cet espace de stationnement présentera les dimensions minimum suivantes : 6,0 m de profondeur par 6,0 m de largeur. »

Elles sont parfois difficiles à appliquer du fait de la taille réduite des parcelles dans ces zones et la commune souhaite supprimer l'indication des dimensions minimum afin d'assouplir la règle qui devient donc :

« Le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique devra être prévu au niveau de l'accès ou le long de la parcelle. ~~Les accès doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique. Cet espace de stationnement présentera les dimensions minimum suivantes : 6,0 m de profondeur par 6,0 m de largeur.~~ »

Assouplissement des règles de recul par rapport aux limites en zones UD et UL :

L'article 7 du règlement des zones UD et UL comporte les dispositions suivantes :

« Les équipements techniques et autres aménagements susceptibles de générer des problèmes d'hygiène ou de nuisances (climatiseurs, compresseurs, éoliennes, piscines, etc...) doivent être implantés en recul d'au moins 5

mètres des limites séparatives d'une parcelle comportant (ou susceptible de recevoir) une construction à usage d'habitation, de bureau ou d'hébergement hôtelier. Pour cette disposition uniquement, il ne pourra pas être fait application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme. »

Ces dispositions sont très contraignantes, notamment pour les piscines, et la commune souhaite les supprimer. Le dernier alinéa de l'article UD 7 et de l'article UL 7 est donc supprimé.

Abris de jardin en zone Aj

Dans la zone Aj, secteur de la zone A occupée par les jardins familiaux, la commune souhaite autoriser les abris de jardin jusqu'à 5 m² alors qu'ils sont limités à 4 m² aujourd'hui, ce qui est trop peu.

Aspect extérieur des constructions autres qu'agricoles– article 11 commun à l'ensemble des zones

Au chapitre « **Aspect général et façades** » : Les cinq alinéas concernant le bâti ancien (antérieur à 1950) sont supprimés afin de lever les difficultés d'instruction des dossiers au regard de la méconnaissance de la date précise des constructions anciennes dans la plupart des cas.

Au paragraphe « **Toitures** » du chapitre « **Eléments Architecturaux** » : L'alinéa concernant les toitures non traditionnelles est modifié pour d'une part, permettre ces toitures dans tous les cas, même si la construction n'est pas de conception contemporaines et d'autre part, ne plus interdire les toitures terrasse en zone UA ; L'alinéa devient donc :

~~« Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, Une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse, toiture végétalisée ou à faible pente, etc. ...) est admise à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité intégré à son environnement naturel et bâti proche. Dans la zone UA les toitures terrasses sont interdites. »~~

Au paragraphe « **Toitures** » du chapitre « **Eléments Architecturaux** » : Les trois alinéas concernant les panneaux photovoltaïques sont supprimés car en partie illégaux et en partie inapplicables.

Au paragraphe « **Matériaux de couverture** » du chapitre « **Eléments Architecturaux** » : L'alinéa suivant :

« Pour l'ensemble des zones, le matériau de couverture ne pourra pas être de couleur noir ou brun foncé (à l'exception des panneaux photovoltaïques). La couleur de toiture sera choisie en concertation avec la mairie, avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. »

Est remplacé par :

« Pour l'ensemble des zones, la couleur du matériau de couverture devra être choisie selon le nuancier annexé au règlement. »

Au chapitre « **Clôtures** » : L'alinéa suivant :

« Les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche. » est supprimé.

Aspect extérieur des constructions à usage d'activités ou agricoles– article 11 commun à l'ensemble des zones

Au chapitre « **Clôtures** » : Les huit derniers alinéas sont supprimés car ils sont en contradiction avec les dispositions des articles 10 des différentes zones.

Dispositions générales du règlement

La commune souhaite supprimer le chapitre « Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols » car il est mal compris par les pétitionnaires et génère des confusions sources de temps perdu pour le service instructeur.

Ce chapitre est supprimé. Ce qui ne change rien à l'application des textes.

Dispositions relatives aux Risques

La commune souhaite apporter une précision sur les dispositions concernant les ERP dans les secteurs d'aléas complémentaires au PPRN :

Les dispositions suivantes sont précisées pour éviter les interprétations :

« Peut être autorisée l'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :

◦ d'ERP classés en 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :

- l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
- l'aménagement ne doit pas conduire à un **doublement** ~~une augmentation sensible~~ de la population accueillie. »

7.4 Impacts de la modification

L'impact de ces diverses modifications sera assez limité car elles relèvent pour la plupart d'ajustements de détails ou de précisions permettant la simplification de l'instruction.

8

METTRE A JOUR L'ANNEXE « ALEA INCENDIES DE FORET » SUITE A LA REVISION DE LA CARTOGRAPHIE DE CET ALEA PAR LE PREFET

8.1 Contexte et projet

Par un courrier en date du 18 décembre 2018, M. le Préfet de la Drôme a porté à la connaissance des collectivités locales la nouvelle cartographie de l'aléa incendie de forêt.

Une note de cadrage ainsi qu'un tableau de recommandations sont joints à cette nouvelle cartographie.

Le préfet indique que ces nouvelles informations devront être prises en compte par la commune lors de la prochaine révision de son PLU.

Cependant la commune de Saint-Donat-sur-L'herbasse souhaite d'ores et déjà informer le public de ces dispositions par la mise à jour des annexes du PLU.

8.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à remplacer la cartographie de l'aléa Incendie de Forêt par la nouvelle carte adressée par le Préfet accompagnée de la note de cadrage et du tableau de recommandations

8.3 Contenu de la modification

> **Modification des Annexes du PLU :**

Substitution de l'ancienne carte d'aléa incendie de forêt par la nouvelle carte de décembre 2018 ;

9

TOILETTAGE ET MISE A JOUR DU REGLEMENT

9.1 Contexte et projet

Depuis l'approbation du PLU en 2014, le code de l'urbanisme a évolué :

- il a été entièrement renuméroté : les renvois aux articles du code figurant dans le règlement actuel sont donc obsolètes ;
- le contenu de certains articles mentionnés dans le règlement (notamment dans les annexes) a été modifié.

Il est donc proposé de toiletter et mettre à jour le règlement du PLU afin de le rendre cohérent avec la rédaction actuelle du code de l'urbanisme.

9.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à modifier le règlement pour :

- Remplacer les références aux articles du code de l'urbanisme par leur nouvelle numérotation dans tout le règlement, y compris les annexes ;
- Inscrire la mention « sans objet » pour les articles 5 et 14 du règlement de chaque zone, la possibilité de réglementer les superficies minimum et le COS ayant été supprimée ;
- Toiletter les annexes du règlement qui retranscrivent des articles du code de l'urbanisme qui ont été modifié depuis.

9.3 Contenu de la modification

L'impact de cette modification sera nul, car il s'agit simplement de mettre à jour les références aux dispositions réglementaires qui s'appliquent aujourd'hui.

10

LES PIÈCES MODIFIÉES

10.1 Pièce écrite modifiée

Dans le cadre de la présente modification, les pièces écrites du PLU qui nécessitent une modification sont :

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

Règlement écrit : Le Règlement est modifié sur de nombreux points de détail. Il sera remplacé dans son ensemble.

Orientations d'Aménagement et de Programmation : elles sont ajustées pour ce qui concerne la zone AUo4, AUoc et pour certains points, la modification concernera également le secteur AUoe.

Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

10.2 Pièce graphique modifiée

Règlement :

Document graphique : les deux planches du document graphique du règlement (plan de zonage) sont corrigées et seront donc remplacées après approbation de la modification.