

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Saint-Etienne-de-Valoux



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1



Dossier de présentation

APPROBATION DU PLU
PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26/06/2019

**APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU .../.../2020**

Dossier réalisé par REFLEXITE

1.RAPPEL SUR LA PROCEDURE

Justification du choix de la procédure

La procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Etienne-de-Valoux est menée conformément aux dispositions des articles L153-36, L153-45, L153-47 et L153-48 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- il n'est pas prévu de réduire une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N), un espace boisé classé (EBC) ou 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 ;
- il n'est pas prévu d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU) créer depuis plus de 9 ans et n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives.

La modification peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas :

- majorer de plus de 20% les droits à construire d'une zone ou les diminuer ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée peut également être menée pour rectifier une erreur matérielle.

Au regard de l'objet de l'évolution du PLU consistant à faciliter la mise en œuvre des projets en modifiant le règlement ainsi que les OAP, la procédure de modification simplifiée du PLU est bien requise.

Modalités de la procédure de modification simplifiée

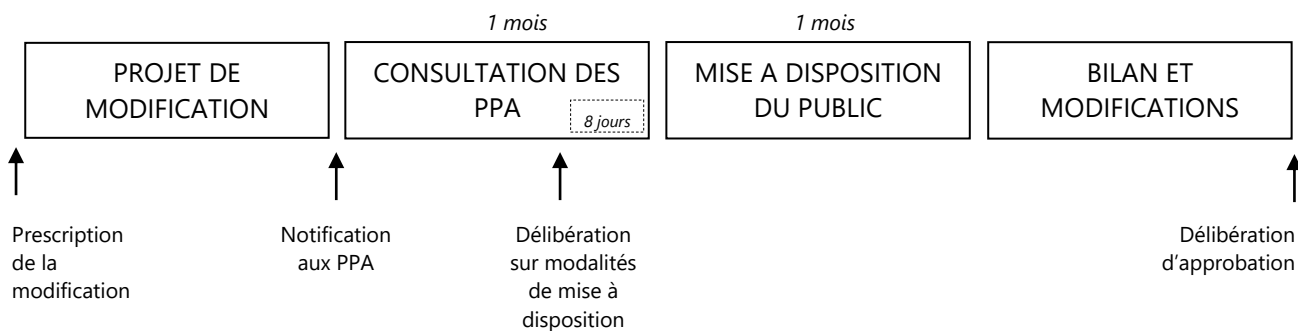
Dans le cas d'un PLU communal comme celui de Saint-Etienne-de-Valoux, la modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire (annexe 1 : délibération du conseil municipal du 12/12/2019) et le conseil municipal délibère sur les modalités de mise à disposition du dossier au public (annexe 2 : délibération du conseil municipal du 12/12/2019).

Avant la mise à disposition du public, le projet est notifié aux personnes publiques associées.

Le dossier mis à disposition du public comprend :

- le projet de modification ;
- l'exposé des motifs ;
- le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées (PPA).

A l'issue de la mise à disposition du public, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et observations du public.



2.EXPOSE DES MOTIFS

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Etienne-de-Valoux consiste à faciliter l'émergence de projets publics et à favoriser la mise en œuvre de l'OAP « secteur Valoux ».

Le règlement actuel impose des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sur l'ensemble du territoire communal et ce quelle que soit la destination. Le règlement est complété afin d'exempter les installations ou équipements publics, et ainsi limiter la contrainte sur l'expression architecturale de tels projets.

Les parcelles concernées par l'OAP « secteur Valoux » sont réparties entre deux propriétaires. L'OAP est modifiée pour :

- intégrer la possibilité d'urbanisation du secteur selon deux opérations, tout en maintenant la nécessité de desservir le secteur par un accès unique ;
- permettre une clarification et mise en cohérence des principes relatifs au stationnement, et corriger les erreurs de calculs des nombres de places.

3.PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES

La modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Etienne-de-Valoux nécessite la modification de deux documents : le règlement (pièce n°3.1) et les OAP (pièce n°5).

Règlement

La mention « Dispositions non applicables aux installations et équipements publics » est insérée au début de chaque article « Implantations des constructions », soit page 11 (UP2), page 13 (UR2), page 15 (UE2), page 19 (A2) et page 21 (N2).

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les pages 5 et 6 sont modifiées.

-Objectifs (p5)

La phrase :

Il est souhaitable que l'opération soit réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble, éventuellement en deux phases.

Est remplacée par la phrase :

Le site doit être urbanisé sous la forme d'une, voire deux opérations d'ensemble, avec éventuellement une mise en œuvre en plusieurs phases pour l'opération la plus importante.

-Qualité architecturale (p6)

Le mot « opération » dans la première phrase est remplacé par le mot « urbanisation ».

-Besoins en matière de stationnement (p6)

Le paragraphe :

>2 places par logement pour le secteur ouest (sur parcelle) et 1,5 places par logement pour les autres secteurs (dont 1 abritée mais non boxée) ainsi qu'1 place visiteur par tranche de 4 logements (à prévoir à l'échelle globale du secteur donc mutualisées). *Soit 6 places sur parcelles (secteur sud), 11 places abritées (secteur nord) et 8 places en surface, dont 3 places visiteurs.*

>Locaux vélos mutualisables (1 emplacement par logement).

Est remplacé par le paragraphe :

>Pour le secteur sud : 2 places par logement (sur parcelle).

>Pour les autres secteurs : 1,5 places par logement (dont 1 abritée mais non boxée) ainsi que 1 place visiteur par tranche de 4 logements (calculées à l'échelle de l'opération et mutualisées) et 1 emplacement vélo par logement (local mutualisé). *Soit 11 places abritées (secteur nord) et 8 places en surface, dont 2 places visiteurs.*

-Desserte des terrains par les voies et réseaux (p6)

La phrase :

>Accès au plateau par une voie de type « espace partagé », connectée à la route de Thorrenc, privilégiant les modes doux (piétons, cycles), limitée à des usages automobiles ponctuels (dépose minute, déménagement, secours, ... et accès aux parcelles secteur sud).

Est complétée pour renforcer la nécessaire mutualisation de l'accès unique :

>Accès au plateau (mutualisé aux deux opérations) par une voie de type « espace partagé », connectée à la route de Thorrenc, privilégiant les modes doux (piétons, cycles), limitée à des usages automobiles ponctuels (dépose minute, déménagement, secours, ... et accès aux parcelles secteur sud).

-Schéma de principes (p5)

Modification de l'encart secteur Nord : remplacement du mot « partie » par « secteur » (cohérence avec les autres encarts) et rectification du nombre de places de stationnement sous le bâtiment soit 11 places mini (correspondant aux besoins en places abritées des 11 logements) et non 12 places.

Modification d'une légende : remplacement de « accès ponctuel des véhicules » (qui peut être mal compris) par « accès des véhicules mutualisé » (pour insister sur cette notion essentielle de mutualisation, la notion de ponctuel étant expliquée dans le texte).

Rajout d'un graphisme : contour blanc indiquant le « secteur pouvant faire l'objet d'une opération spécifique ».

4.AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

5.ANNEXES

Annexe 1 : Délibération du conseil municipal prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU

Annexe 2 : Délibération du conseil municipal définissant les modalités de mise à disposition du dossier au public