

Procédures de modification et de révisions allégées du PLU

Procédure de modification

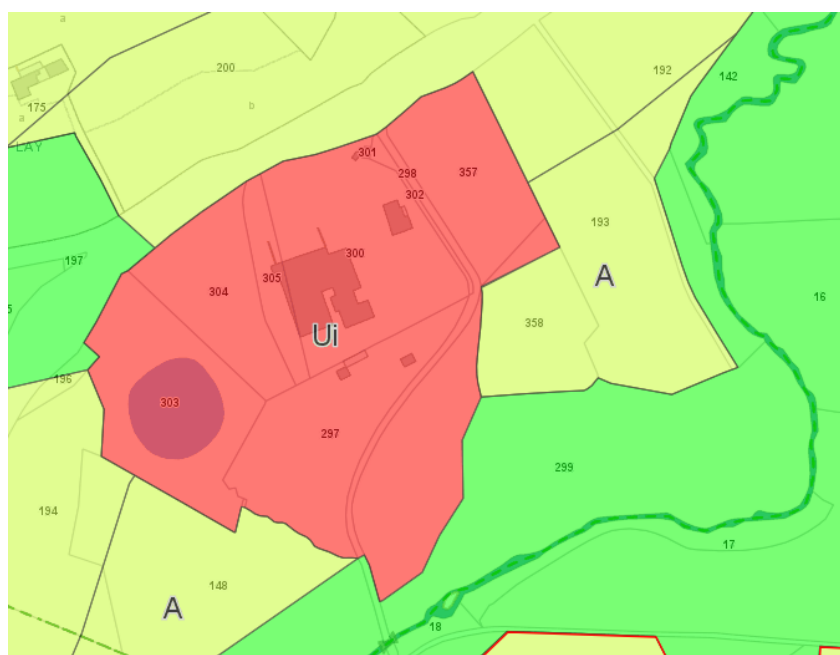
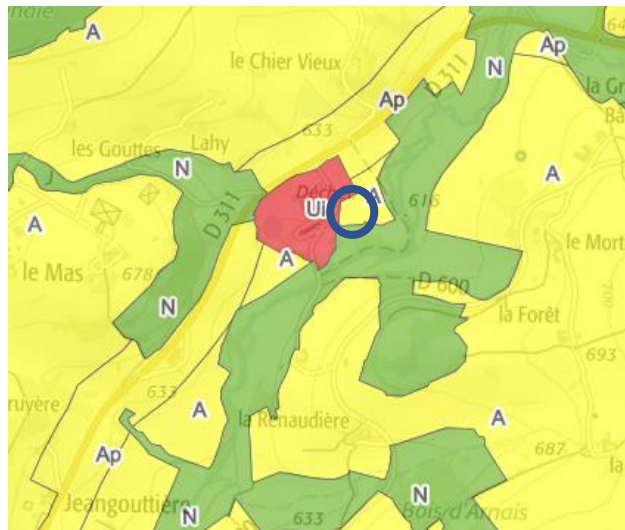
Il est proposé de mettre en place une procédure de modification du PLU afin de pouvoir lutter contre le phénomène de densification massive qui est de plus en plus prégnant sur la commune, mais aussi de revoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de pouvoir répondre aux demandes de particuliers. Pour cela, les éléments suivants constituant le PLU doivent être modifiés :

- Le règlement et plus spécifiquement l'aspect extérieur des constructions, règle de hauteur, d'implantation, règlement de la zone économique, des zones naturelles... (interdire les constructions trop proches, revoir les teintes grises trop proches du blanc, autoriser les murets en limite séparative dans la ZA...)
- Les emplacements réservés, notamment pour en ajouter (trottoirs ou passages privés)
- Les bâtiments pouvant changer de destination, notamment pour en ajouter (chapis)
- Les éléments remarquables du paysage, notamment pour en ajouter (Mairie, Eglise périmètre de protection à mettre en place)
- Les orientations d'aménagement et de programmation : modification et création de nouveaux secteurs (travail de repérage commencé par la commission urbanisme)
- Le zonage avec éventuellement quelques modifications entre zones urbaines, entre zones naturelles... (extension du parc du Petit Pont)

Procédure de révision allégée N°1 : Extension de la zone économique de Lays

L'entreprise BML implantée sur le site de Lays, en zone économique UI, souhaite réaliser une nouvelle plateforme de stationnements pour ses camions, du fait de l'agrandissement de son atelier mécanique. Cette extension est envisagée sur la parcelle 358 actuellement classée en zone agricole. Cette extension se réaliserait en préservant le vallon et en protégeant la zone humide existante.

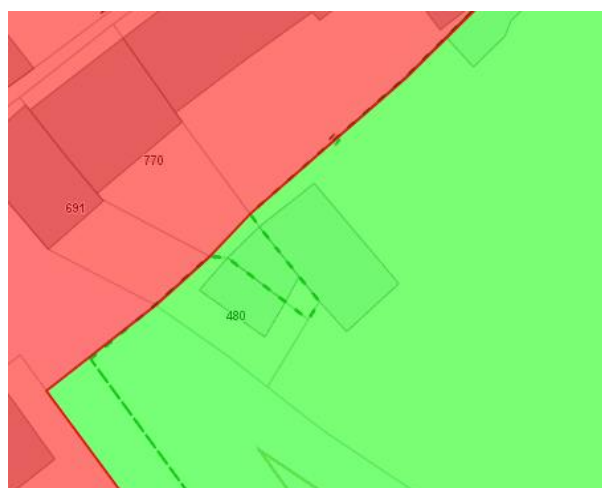
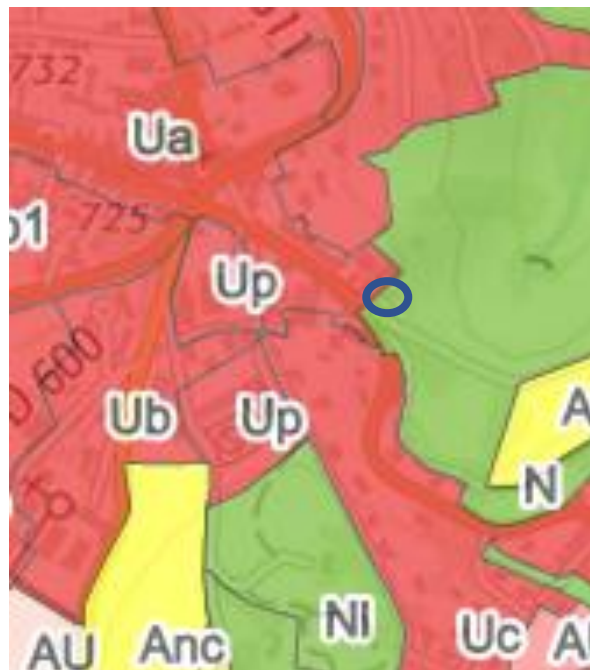
Il faudrait donc passer le statut cette parcelle de zone agricole A à zone économique UI. Il est précisé que ce projet ne va pas aller à l'encontre des orientations du PADD définies dans le PLU approuvé, en permettant le développement des entreprises existantes.



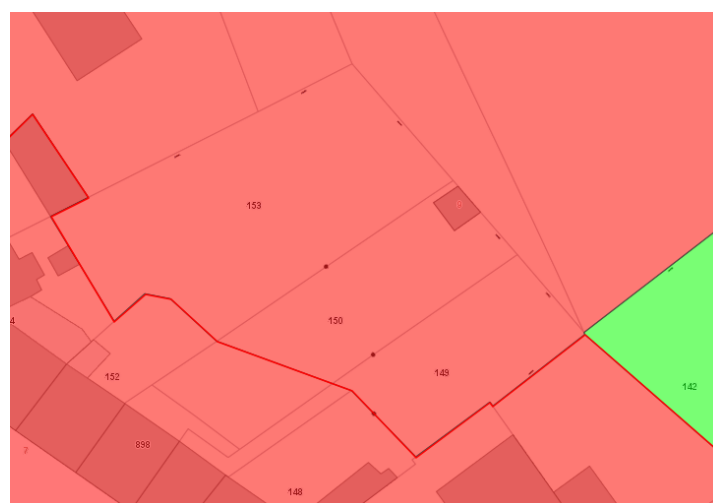
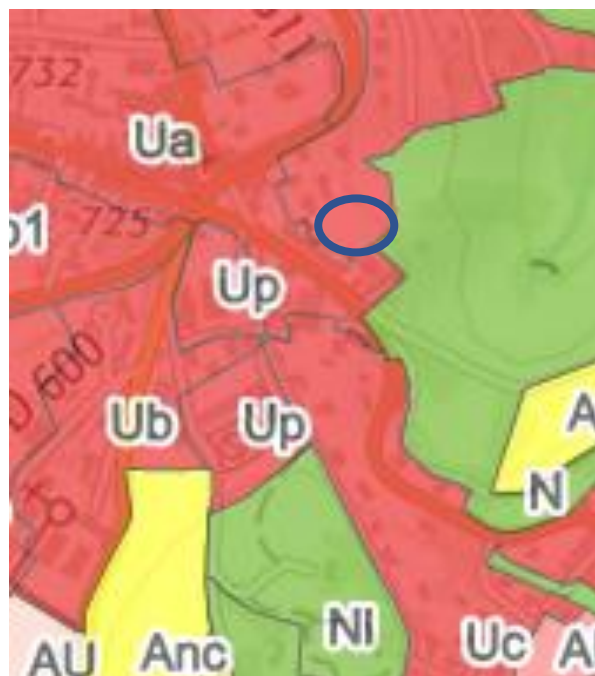
Procédure de révision allégée N°2 : Extension de la zone d'habitat

Cette procédure a pour objectif de densifier l'enveloppe urbaine et de rectifier certaines erreurs d'interprétation réalisées sur trois sites.

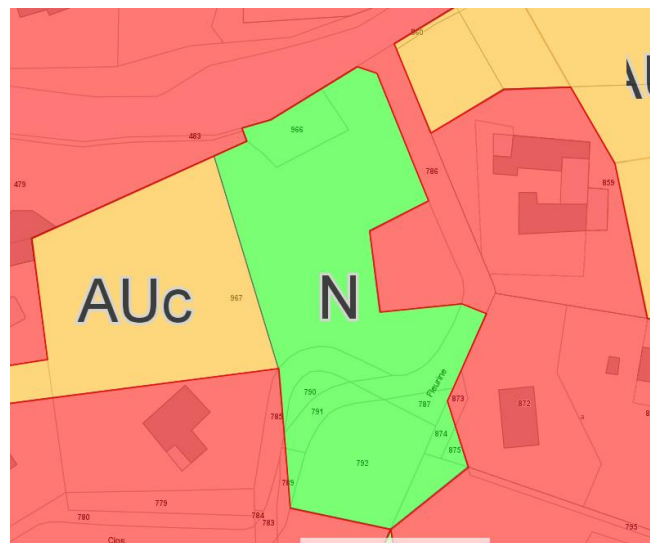
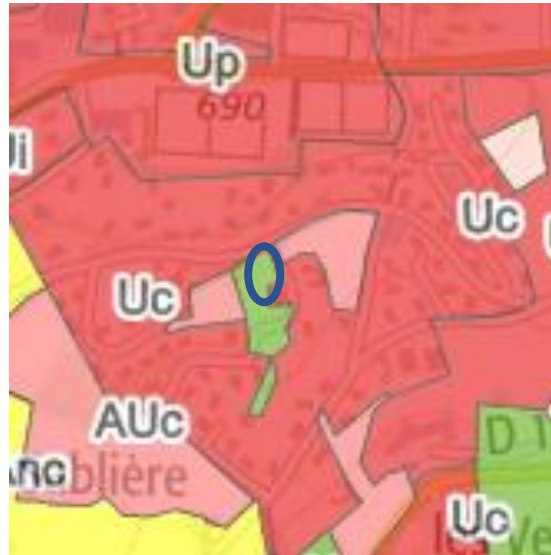
- Le premier : le secteur, route de Rontalon, un garage sans intérêt architectural, mais représentant un bâtiment en dur de plus de 100 m² d'emprise au sol, sans aucune vocation agricole n'a pas été intégré à la zone urbaine Ua mitoyenne, englobant l'ensemble des habitations présentes. Ce bâtiment représente un potentiel en terme de requalification et renouvellement urbain, afin de créer de l'habitat, sans consommer d'espace. Il ne correspond pas aux critères définis pour identifier les bâtiments pouvant changer de destination. Ainsi, il est envisagé d'étendre la zone urbaine Ua pour intégrer ce bâtiment, et ainsi permettre une opération de renouvellement urbain et densification.



- Le deuxième : à proximité du premier, route de Rontalon, des espaces verts ont été protégés lors de la dernière révision du PLU. Il s'agit dans ce cas d'arrière de parcelles, utilisés en dépendances et jardins potagers. Ce choix de classement était également justifié par l'absence d'un accès routier. Or, il s'avère qu'un accès routier existe depuis les habitations, sous un porche notamment. Cette protection écologique n'est pas forcément justifiée à cet endroit, très proche de la zone naturelle boisée, à la différence des autres espaces identifiés présentant un réel enjeu dans le centre bourg, dans les divers lotissements ou encore en entrée de bourg Nord depuis la RD 311. Aussi, il est envisagé de plutôt densifier cet espace au sein de l'enveloppe urbaine, pour créer des logements de type groupés et/ou intermédiaires, répondant à une demande sur la commune. Il est possible de réaliser une orientation d'aménagement sur ce secteur si besoin.



- Le troisième concerne le secteur de la Sablière une zone naturelle a été créée au sein de l'enveloppe bâtie, entre deux zones à urbaniser AUc et la zone urbaine UC pour des raisons de terrassement et risque de glissement de terrain et stabilité des sols sur un remblai. Or, une erreur de délimitation de cette zone naturelle s'est produite, en classant en zone naturelle, une partie du terrain non concernée par le secteur remblayé et ne disposant pas de risque de stabilité de terrain. Aussi, il convient de rectifier cette erreur et d'étendre la zone urbaine UC très légèrement sur ce secteur pour permettre un nouveau logement.



Il est précisé que ces projets ne vont pas aller à l'encontre des orientations du PADD définies dans le PLU approuvé, « en créant des logements adaptés pour répondre au parcours résidentiel des habitants », « en optimisant le bâti existant » et « en encadrant le développement de l'habitat dans et en continuité du centre ». Ce nouveau potentiel de logements reste minime et ne compromet pas le développement de l'habitat envisagé, avec une moyenne de 33 logements par an ni l'évolution démographique poursuivie. Il s'agit de densifier davantage l'enveloppe bâtie, d'optimiser des bâtis existants et de diversifier les formes de logements.