



**DEPARTEMENT DE L'ARDECHE
COMMUNE DE VERNOUX EN
VIVARAIS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIÉE
N°4**

**PIECE 3 - NOTE DE
PRESENTATION**

Procédure	Prescription	Arrêt	Enquête publique	Approbation
Révision du PLU	25/06/2010	18/07/2013	18/11/2013 au 19/12/2013	10/03/2014
Modification simplifiée n°1	19/12/2014			06/02/2015
Modification simplifiée n°2	23/10/2015			17/06/2016
Modification simplifiée n°3	29/04/2016			16/12/2016
Modification simplifiée n°4				

Indice de révision	Date	Motif
A	25/01/2018	Création
B	01/02/2018	Modifications suite aux remarques de la communauté d'agglomération



HORIZONS URBAINS
15 Rue Portail Fanjoux
26130 SAINT PAUL TROIS
CHATEAUX
Tel : 06 81 75 93 97
horizonsurbains@gmail.com

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	2
2. CADRE REGLEMENTAIRE	3
2.1 Rappel de la procédure de modification simplifiée	3
2.2 Déroulement de la procédure	4
2.2.1 Constitution du dossier	4
2.2.2 La mise a disposition du public	5
2.2.3 Approbation de la modification	5
3. OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE	7
3.1 Objet de la procédure	7
3.2 Description du projet	8
3.3 Justifications du projet	8
4. MODIFICATIONS DES PIÈCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME	9
4.1 Modifications du règlement écrit	9
4.2 Modifications DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	10
4.3 Modifications des plans de zonage	11

1.PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de VERNOUX a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 10 mars 2014, rectifié par plusieurs procédures de modification simplifiée afin de faire évoluer le document de planification (rectification d'erreurs matérielles, intégration de la loi ALUR et Macron, ...) et également de rectifier des règles d'usage des sols pour permettre des projets d'intérêt général.

2. CADRE REGLEMENTAIRE

2.1 RAPPEL DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

En application des articles L. 153-45 et suivants du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque la commune envisage de :

- D'augmenter les droits à construire prévus à l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme :
 - 1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;
 - 2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;
 - 3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;
 - 4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.
- De rectifier une erreur matérielle ;
- dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme ne rentre pas dans le champ de la révision, car il :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;

- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou constitue une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet de modification simplifiée n°4 de la commune de VERNOUX EN VIVARAIS ne rentre pas dans le champ d'application de la modification définie à l'article L. 153- 41 car il :

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L123-9, 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 le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition (Article L123-13-3 du code de l'urbanisme).

A l'issue de la mise à disposition, 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 et des observations du public par délibération motivée (Article L123-13-3 du code de l'urbanisme).

2.2 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Il s'agit de la procédure la plus simple et rapide du code de l'urbanisme pour la gestion des documents de planification.

Le dossier ne nécessite pas de mise à l'enquête publique mais une mise à disposition du public pendant une durée d'un mois.

Textes applicables : Articles L.153- 45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

2.2.1 Constitution du dossier

Un dossier présentant la modification doit être constitué afin d'être mis à disposition du public.

Le dossier de modification simplifié du PLU porté à la connaissance du public comprend :

- ✓ le dossier du projet de modification simplifiée du PLU, tel qu'il a été constitué par la commune, composé d'une notice de présentation exposant les motifs du projet et des pièces du dossier de PLU modifiées ;
- ✓ un registre pour permettre au public de formuler ses observations.

Une fois le dossier de modification simplifiée est prêt à être mis à disposition du public, la commune doit en envoyer un exemplaire complet aux Personnes Publiques et associées mentionnées à l'article L. 121-4 alinéas I et III du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des personnes publiques associées aux procédures d'élaboration et de révision du PLU, afin de leur permettre d'être informées de l'évolution du document d'urbanisme.

2.2.2 La mise a disposition du public

En application de l'article L.153-47 du code l'urbanisme, il appartient au Maire de prévoir :

- ✓ la publication d'un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- ✓ l'affichage de l'avis au public en mairie.
- ✓ L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.
- ✓ La mise à disposition du public - pendant une durée d'un mois - du projet de modification simplifiée de l'exposé de ses motifs, ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations.

Ces documents sont mis à la disposition du public en mairie.

2.2.3 Approbation de la modification

La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'expose de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

La délibération comprend la décision motivée du conseil municipal approuvant la modification simplifiée du PLU à laquelle est joint le dossier de la modification simplifiée du PLU composé de la notice explicative exposant ses motifs et des pièces du PLU modifiées.

La mention « vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du » sera apposée sur chacune des pièces du dossier de la modification simplifiée.

La délibération fait l'objet de mesures de publicité et d'information (article R 153-20 du code de l'urbanisme).

L'acte est affiché pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

L'acte est, en outre, publié au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du CGCT pour une délibération du conseil municipal d'une commune de plus de 3 500 habitants.

VOIR PAGE SUIVANTE- SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Elaboration du projet

Notification du projet aux Personnes Publiques et Associées

Avis au public, minimum 8 jours avant la mise à disposition du public

4. avis de mise à disposition du dossier au public publié dans un journal diffusé dans le département
5. publication par voie d'affiches
6. l'avis au public précise :
 - 6.1 l'objet de la modification simplifiée ;
 - 6.2 le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations

Mise à disposition du public : 1 mois minimum

Convocation du conseil municipal

Approbation

Délibération du conseil municipal approuvant la modification simplifiée

Mesures de publicité

- Transmission au préfet
- Affichage de la délibération pendant 1 mois
- Parution dans un journal publié dans le département

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

3.OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE

3.1 OBJET DE LA PROCEDURE

La modification simplifiée n°4 du PLU de Vernoux en Vivarais a pour objectif de créer les conditions favorables à la réalisation d'un programme d'habitat locatif sur la zone classée en AUah – secteur Long Pré au PLU actuellement en vigueur. Ce secteur se situe le long de l'avenue de Baschi, à proximité immédiate du centre bourg et de ses commodités (commerces, équipements publics, établissements scolaires, etc.) ainsi que de la base nautique du lac aux Ramiers.

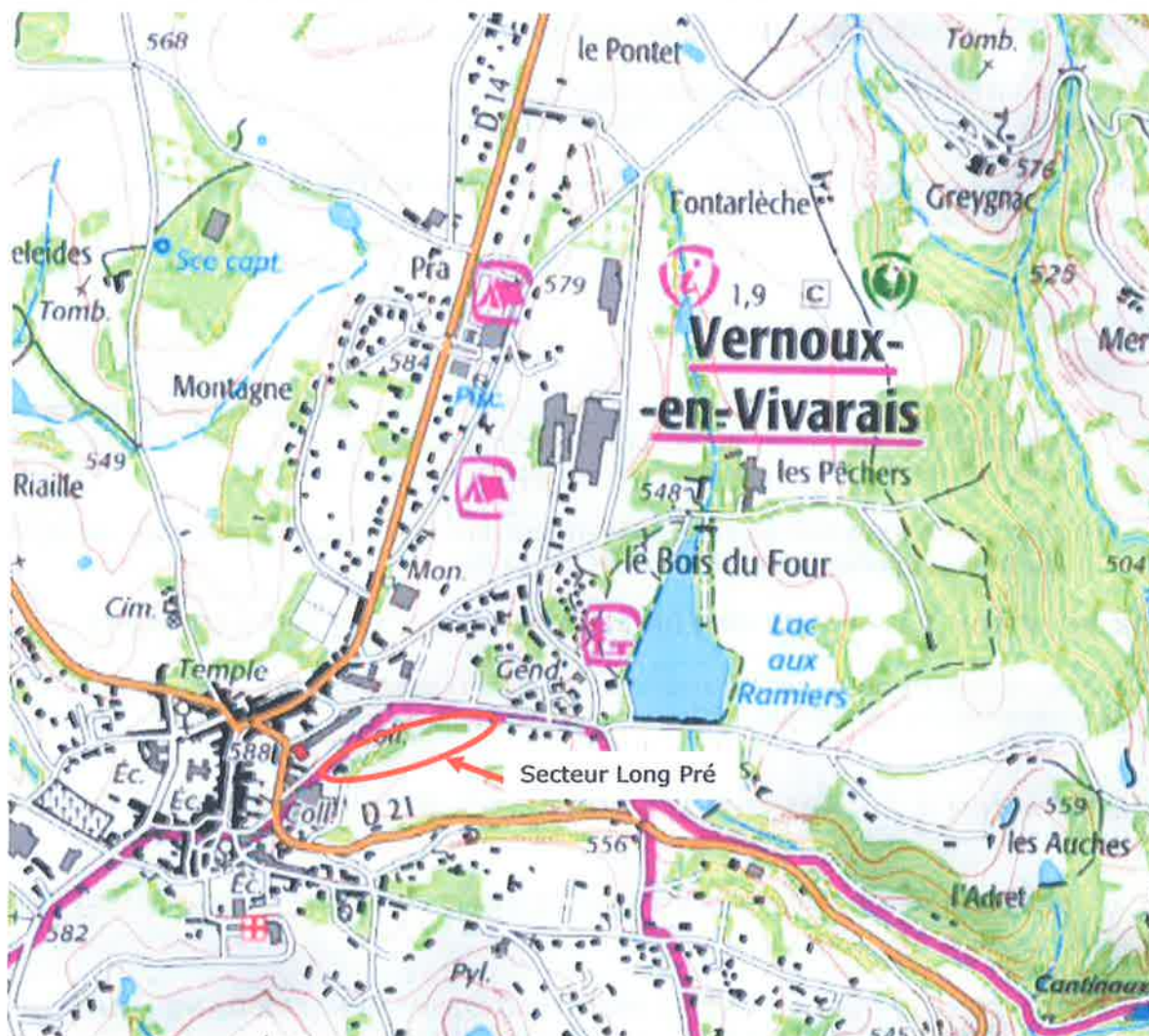


FIGURE 1 PLAN DE SITUATION

Le PLU actuellement en vigueur a délimité la zone AUah sur un tènement foncier d'un hectare. Un porteur de projet souhaite réaliser une opération d'aménagement à vocation d'habitat locatif sur la partie ouest du tènement foncier, à savoir la parcelle cadastrée section AP n°219. Une promesse de vente a été signée en date du 26 janvier 2018 entre la commune, propriétaire du bien, et le porteur de projet pour une superficie de 4 784 m².

En conséquence, la modification simplifiée a pour objectif de modifier les dispositions réglementaires suivantes :

- scinder la zone AUah en deux parties pour permettre l'urbanisation sur la parcelle AP n°219
- créer les règles d'occupation du sol qui permettront d'implanter les constructions de manière optimale afin de densifier la zone sans toutefois majorer de plus de 20 % les possibilités de construction
- assouplir les règles en matière de stationnement, d'aspect extérieur des constructions sur le volet « toitures »

3.2 DESCRIPTION DU PROJET

Le projet sur la parcelle AP n°219, prévoit la réalisation de 7 logements de type maisons individuelles de petite superficie à destination notamment de la location pour seniors.

Ces constructions seront d'architecture contemporaine en ossature bois, respectant les normes de réglementation thermique actuellement en vigueur.

L'accès se fera par une voie à sens unique avec une entrée à l'Est de la parcelle et une sortie en limite ouest de la parcelle.

3.3 JUSTIFICATIONS DU PROJET

- Ce secteur d'urbanisation future bénéficie d'une **situation géographique stratégique** en raison de sa proximité immédiate avec le centre village, ses commerces et ses équipements publics (poste, mairie, lycée, etc.).
- Il **s'inscrit dans les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** du PLU à savoir :

ORIENTATION 1.1 – FAVORISER UN ACCUEIL QUALITATIF DES HABITANTS

1.1.2 Poursuivre la mixité des typologies de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, accompagner les parcours résidentiels

ORIENTATION 1.2 - ADAPTER LES MODALITES DE DEVELOPPEMENT URBAIN AUX SITES

1.2.1 Recentrer l'urbanisation autour du centre-village et favoriser la densification dans les futures zones d'habitat.

ORIENTATION 1.3 VISER L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE DANS L'HABITAT ET L'URBANISME, DANS LE RESPECT DU PATRIMOINE

1.3.2 Permettre une densification mesurée du bâti

1.3.3 Promouvoir des solutions écologiques innovantes dans l'habitat et l'urbanisme

4. MODIFICATIONS DES PIÈCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Légende

Règlement

Règlement

ajout de disposition

suppression

4.1 MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit est complété à l'article 9 - **Aspect extérieur des constructions applicables aux zones urbaines (UA, UB, UC) et à urbaniser (AUah)** aux pages 16 et 17.

1. Dispositions architecturales applicables aux constructions neuves

Volumétrie et toitures

- Les volumes : les constructions projetées doivent présenter une simplicité des volumes
- Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes
- Les toitures des constructions doivent avoir 2 pans. Leur pente sera comprise entre 25% et 40%.
- Le sens du faîtage devra être parallèle à celui des maisons avoisinantes

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- **aux toitures des constructions d'expression architecturale contemporaine**
- aux toitures des constructions annexes contiguës et des vérandas qui peuvent être constituées d'un seul pan, d'une pente comprise entre 10 et 40%
- aux toitures des constructions annexes implantées sur limites séparatives
- aux toitures végétalisées dont la pente peut être comprise en 0% et 30%

Matériaux :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte terre cuite ou vieillie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- **aux constructions d'expression architecturale contemporaine**
- pour les annexes non contiguës d'une surface de plancher inférieure à 20 m².
- Pour les toitures de vérandas et les avancées du toit (marquise, auvent,...), les matériaux devront cependant respecter une cohérence de nature et d'aspect avec ceux employés pour la construction principale
- Pour les toitures végétalisées

4.2 MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur Long Pré est modifiée afin de scinder le secteur et prendre en compte la densification du bâti sur la partie Est (parcelle AP 219) par l'adaptation des règles d'implantation du bâti, des règles en matière de stationnement notamment.

4.2.1 SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



FIGURE 2 OAP – SECTEUR DE LONG PRE (AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4- PLU APPROUVE EN 2014)



FIGURE 3 – OAP SECTEUR DE LONG PRE (APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4)

4.2.2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Cette partie du fascicule OAP est modifiée de la manière suivante :

1. Implantation du bâti

Les nouvelles constructions seront implantées à **3 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées** ~~en retrait des voies, afin de laisser la place au stationnement~~. Les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis à vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

2. La densité

Nombre de logements :

~~21~~ **23** logements

Densité : ~~21~~ **23** logements/hectare.

L'habitat sera réparti de la manière suivante :

- 40% de maisons individuelles purs
- 30% de maisons groupées - 30% de petit collectif.

La densité se fera de manière progressive de la manière suivante :

- un secteur plus dense située à l'ouest du tènement à proximité du Collège comprenant de l'habitat collectif et de l'individuel groupé.
- un secteur d'habitat individuel groupé sur la partie centrale et **un secteur d'habitat individuel sur la partie Est** de la zone pour assurer une transition douce avec l'environnement urbain existant.

3. Le stationnement

~~L'aménagement devra prévoir un stationnement le long de la voirie principale existante afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.~~ Le stationnement à l'intérieur de la zone sera assuré à la fois le long de la voirie de desserte principale du projet et également au sein des parcelles, afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.

4.3 MODIFICATIONS DES PLANS DE ZONAGE

Le plan de zonage au 1/2 500^{ème} est modifié pour scinder la zone AUah sur le quartier Long Pré.

