

Commune de Luriecq

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION N°1

# RAPPORT DE PRESENTATION

Loire Forez agglomération	clementjunet@loireforez.fr
PLU approuvé le	<b>17 septembre 2019</b>
Modification n°1 lancée le	<b>13 décembre 2022</b>
Notification aux PPA	<b>10 juillet 2025</b>
Enquête publique	
Modification n°1 du PLU approuvée le	

# Dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

## Eléments constitutifs du dossier :

<b>I.</b>	<b>CONTEXTE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN .....</b>	<b>3</b>
A.	Le contexte local .....	3
B.	Le choix de la procédure de modification.....	3
C.	Le déroulement de la procédure .....	4
<b>II.</b>	<b>JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>4</b>
A.	La cohérence au regard du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) .....	5
B.	L'intégration à la politique communautaire de développement économique .....	5
C.	Réalisation des travaux sur la station d'épuration.....	6
D.	Cohérence avec les documents supra-communaux.....	6
E.	Autres points intégrés à la procédure de modification .....	8
a.	Présentation des modifications du règlement écrit de la zone UE consécutivement à la création d'un règlement propre à la zone AUE .....	8
b.	Présentation des différences entre le règlement de la zone UE et le règlement de la zone AUE.....	10
c.	Présentation et justifications de la simplification du règlement écrit et des nouveaux choix réglementaires.....	11
d.	Identification de nouveaux changements de destination .....	12
<b>III.</b>	<b>LES MODIFICATIONS DES DIFFERENTES PIECES DU PLU .....</b>	<b>12</b>
A.	Le plan de zonage .....	12
B.	Le règlement.....	18
C.	Orientation d'aménagement et de programmation .....	24

## **I. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN**

### **A. Le contexte local**

Par délibération du conseil communautaire du 7 juillet 2015, la communauté d'agglomération Loire Forez est devenue compétente en matière de « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale ».

Le Préfet de la Loire a acté ce transfert de compétence à la communauté d'agglomération Loire Forez (CALF) par arrêté à la date du 16 octobre 2015.

En 2017, avec l'entrée en vigueur du nouveau schéma départemental de coopération intercommunal, Loire Forez agglomération a vu le jour, par fusion extension de l'ex-CALF avec tout ou partie de 3 autres ex-communautés de communes (Pays de Saint-Bonnet-le-Château, Montagnes du Haut-Forez et Pays d'Astrée).

Dans le cas d'une telle fusion de collectivités non compétentes en matière de planification avec un EPCI lui-même compétent, la compétence se voit exercée par la nouvelle collectivité sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Les révisions et élaborations de documents d'urbanisme communaux pouvaient être lancées dans un délai de 5 ans à compter de la fusion. Passé ce délai, les documents d'urbanisme peuvent uniquement faire l'objet de procédures de :

- modifications ;
- modifications simplifiées ;
- mises en compatibilité.

La commune de Luriecq a fait part de son souhait de modifier son PLU afin d'ouvrir la zone AUe (zone d'extension à vocation économique) et ainsi de satisfaire les demandes d'installation d'entreprises ou de permettre le développement d'activités déjà présentes sur le secteur. Cette modification du PLU permettra également de corriger certaines erreurs matérielles, de simplifier le règlement écrit et d'intégrer de nouveaux choix réglementaires, en lien avec l'exercice de la compétence économie par Loire Forez agglomération. Cela sera enfin l'occasion de mettre à jour la liste des bâtiments repérés pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

### **B. Le choix de la procédure de modification**

La procédure envisagée par LFa n'a pas pour effet de :

- porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et de son projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire des zones naturelles (N), agricoles (A) ou d'espaces boisés classés (EBC) ;
- réduire les protections, par rapport à des risques de nuisances, à la protection des sites, des paysages, des milieux naturels, ...
- comporter de graves risques de nuisances.

Selon l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, une procédure de modification peut être mise en œuvre dès lors qu'il est envisagé de modifier le règlement (graphique ou écrit) ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Dans ce cadre réglementaire et au regard des évolutions du PLU envisagées qui concernent l'ouverture d'une zone AU indicée avec la création d'une OAP, la correction d'erreurs matérielles et la mise à jour des changements de destination, la procédure de modification a été retenue.

Cette modification du plan local d'urbanisme de Luriecq sera menée conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

## C. Le déroulement de la procédure

La modification du PLU de Luriecq est engagée à l'initiative du Président de Loire Forez agglomération. Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une procédure de modification de PLU nécessite l'organisation d'une enquête publique lorsque le projet de modification a pour effet de :

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

La procédure se déroule de la façon suivante :

- **13 décembre 2022** : lancement de la procédure de modification n°1 du PLU de Luriecq par le conseil communautaire de Loire Forez agglomération ;
- **10 juillet 2025** : transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées (Etat, Région, département, chambres consulaires...) avant le début de l'enquête publique ;
- **Du \*\*/\*\*/\*\*\*\* au \*\*/\*\*/\*\*\*\*** : enquête publique sur le projet de modification (1 mois) ;
- **\*\*/\*\*/\*\*\*\*** : délibération du conseil communautaire pour approuver la modification du PLU.

Du fait de l'absence d'un SCoT exécutoire sur le territoire communal, la modification du PLU de Luriecq sera exécutoire un mois après accomplissement des mesures de publicité.

## II. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune de Luriecq est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 17 septembre 2019. Celui-ci a fait l'objet d'une mise à jour le 7 novembre 2019.

La présente modification du PLU a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUE et de créer une orientation d'aménagement et programmation (OAP), afin de permettre l'extension de la zone d'activité de La Chana. L'ouverture à l'urbanisation de cette OAP implique la création d'un règlement propre à la zone AUE qui se distingue désormais du règlement applicable à la zone AU. Le règlement de la zone UE est également mis en cohérence avec les dispositions applicables à la zone AUE. Par ailleurs, afin de prendre en compte le rapport d'évaluation environnementale, deux haies sont identifiées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme sur le secteur de la zone AUE.

Dans le même temps, cette modification permettra de corriger des erreurs matérielles soulevées dans le règlement écrit lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et de mettre à jour les changements de destination identifiés au plan de zonage.

Le rapport de présentation et le PADD constituant le plan local d'urbanisme ne subissent aucune modification. La procédure de modification porte uniquement sur le zonage, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation.

## **A. La cohérence au regard du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

Le PADD dispose que la zone d'activité de La Chana doit pouvoir se développer de manière modérée et conforter sa vocation artisanale tout en assurant la préservation de l'espace tampon agricole entre le bourg et la zone artisanale. Pour cette raison, la zone d'extension a été réduite par rapport à ce qui avait été identifié dans le précédent POS et identifié uniquement à proximité immédiate de la zone existante.

En effet, le projet d'extension de la zone d'activité identifié au POS a été partiellement repris mais réduit de moitié. Cette extension est envisagée à l'ouest de la zone d'activité actuelle. L'ouverture de cette zone AU était de plus conditionnée à la réalisation de travaux sur la station d'épuration.

## **B. L'intégration à la politique communautaire de développement économique**

La zone économique de La Chana se situe en entrée Est du bourg, de part et d'autre de la D498. Il s'agit d'une zone économique à vocation majoritairement artisanale.

D'une surface totale de plus de 5,5 hectares, elle se compose d'une zone UE de près de 3,5 ha, correspondant à la partie actuellement urbanisée, et d'une zone AUe de 2 ha environ. Cette zone concernée par l'ouverture à l'urbanisation comprend notamment la parcelle E 767 qui est recensée à la PAC. Malgré cela, l'intégration de cette parcelle dans le périmètre à urbaniser s'avère nécessaire pour permettre l'aménagement de la zone. En effet, si elle est retirée, la configuration des parcelles restantes ne permet plus un aménagement rationnel des voiries et des futures constructions.

La totalité de la surface comprise dans la zone UE est aujourd'hui entièrement commercialisée et accueille ainsi 9 constructions et plusieurs aménagements publics nécessaires à la zone (voiries, bassin de rétention, etc.). Elle est donc considérée aujourd'hui comme une zone d'activités économiques arrivée à maturité.

Au regard du schéma d'accueil des entreprises de Loire Forez agglomération, la zone d'activité de La Chana est une zone d'activités économiques d'enjeu micro-local et son extension doit permettre de conforter l'activité économique de proximité. Cette ouverture à l'urbanisation permettra en effet d'offrir une réponse aux fréquentes demandes d'installation en permettant d'attirer à la fois des entreprises qui se localisaient hors de la commune et des entreprises déjà implantées dans la commune mais qui souhaitent se développer.

A l'échelle intercommunale le secteur des communes de Luriecq, Saint-Bonnet-le-Chateau et La Tourette fait figure de secteur structurant sur le plan économique pour le sud du territoire de Loire Forez agglomération. Les différentes zones économiques qui se situent dans ces communes sont en effet complémentaires, ce qui justifie le développement de celles-ci. A titre de comparaison, la zone économique de la Gravoux est destinée à un rayonnement géographique plus étendu, tandis que la zone économique de la Chana est davantage dimensionnée pour l'accueil de très petites entreprises (TPE) encrées dans une activité économique de proximité. Il convient enfin d'ajouter que la zone économique du Moulin du Mas à La Tourette, qui dispose de caractéristiques comparables à la zone économique de la Chana, est également arrivée à maturité.

## C. Réalisation des travaux sur la station d'épuration

Lors de la procédure d'élaboration du PLU, approuvé en 2019, l'ouverture de la zone AUE de La Chana a été conditionnée à la réalisation de travaux sur la station d'épuration.

Par délibération du 13 décembre 2022, le conseil communautaire de Loire Forez agglomération a voté des crédits permettant d'engager un programme de réhabilitation de la station d'épuration afin d'améliorer le traitement des eaux usées du bourg, de réduire les rejets polluants et de préserver le milieu naturel. Ces travaux permettront également de répondre aux rejets supplémentaires qui pourraient être engendrés par l'extension de la zone d'activité de la Chana, à proximité du bourg.

Suite à des études préalables menées depuis la fin de l'année 2021, des travaux sont programmés, pour une livraison envisagée fin 2025. Aussi, la procédure de modification du PLU menée en parallèle de la réalisation des travaux sur la station d'épuration permettra l'aménagement de l'extension de la zone d'activité une fois la mise en conformité de la station achevée.

## D. Cohérence avec les documents supra-communaux

### Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

Le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes a été approuvé par arrêté du Préfet de région le 10 avril 2020. Il s'agit d'un schéma régional, transversal et intégrateur car il inclut l'ensemble des thématiques auparavant traitées dans les anciens schémas régionaux. Les SCoT, ou à défaut les documents d'urbanisme communaux en l'absence de SCoT opposable, doivent prendre en compte les objectifs du SRADDET et être compatibles avec ses règles générales.

En matière d'aménagement économique du territoire, le SRADDET a pour objectif la recherche d'une cohérence entre urbanisme et déplacements en favorisant un mode de développement organisé autour des polarités et notamment les zones d'activité, mais également de rechercher une cohérence entre emploi et habitat. Le territoire de l'ex-Pays de Saint-Bonnet-le-Château attire actuellement les entreprises du fait de la qualité de sa main-d'œuvre, il est donc essentiel de maintenir une possibilité d'implantation des activités sur le territoire par le développement raisonné et réfléchi des zones micro-locales existantes.

Le SRADDET dispose également des règles suivantes :

- Règle n°5 : densification et optimisation du foncier économique existant *« Lorsqu'un projet de création ou d'extension s'avère justifié, ce dernier devra être dimensionné, phasé, motivé et encadré en promouvant notamment les principes de l'écologie industrielle [...]. Dans le cadre de projets de création et d'extension de zones d'activités, les documents de planification et d'urbanisme devront, dans le respect de leurs champs d'intervention : [...] prévoir les aménagements nécessaires à l'intérieur de la zone afin de favoriser l'usage de modes alternatifs à la voiture individuelle et la mutualisation des services ; prévoir les aménagements afin de faciliter la collecte sélective des déchets ».*

L'ouverture à l'urbanisation du secteur d'extension de la zone d'activité de la Chana permet à la fois de répondre aux besoins économiques locaux et s'inscrit dans l'orientation du SRADDET en assurant la proximité entre emploi et habitat.

De plus, l'orientation d'aménagement et de programmation, créée dans cette procédure de modification, permettra d'encadrer le développement du secteur en prenant en compte les différents enjeux paysagers, d'accès et mobilité ou encore de gestion et traitements des ressources.

## Le SCoT Sud Loire

La commune de Luriecq ne possède pas de SCoT opposable sur son territoire.

Cependant, le SCoT Sud Loire est en cours de révision depuis le 29 mars 2018, et permettra d'intégrer l'ensemble du territoire nouvellement élargi. La commune de Luriecq fait aujourd'hui partie du périmètre du SCoT Sud Loire en cours de révision. De ce fait, le syndicat mixte du SCoT Sud Loire sera associé en tant que personne publique associée.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUe pour l'extension de la zone d'activité de La Chana s'inscrit notamment dans les objectifs actuels du SCoT en matière de développement économique et d'emploi (objectif 3.3 du document d'orientations et d'objectifs page 84 et suivantes). A travers cet objectif le SCoT Sud Loire recommande notamment que *«le développement des zones locales et micro-locales soit encadré par un SAE à l'échelle des intercommunalités ou par le document d'urbanisme en vigueur»*, ce qui est le cas pour la zone d'activités de la Chana à Luriecq identifiée comme une zone d'enjeu micro-local par le schéma d'accueil des entreprises de Loire Forez agglomération.

Il recommande également que *«les sites d'intérêt micro-local soient destinés principalement à des activités nécessitant une localisation à proximité de leurs clientèles et fournisseurs»*, ce qui est l'objectif du développement de la zone économique de La Chana.

De plus, il dispose que *«l'accueil de nouvelles entreprises devra se faire en extension et en continuité des sites économiques de niveau local existant et micro-local existants ou à créer»*. La zone AUe à Luriecq se situe en continuité immédiate de la zone d'activité existante de La Chana.

Enfin, à travers un objectif de promotion d'une démarche de labellisation des sites de développement économiques sur un plan environnemental, le DOO dispose que *«les documents d'urbanisme locaux intégreront des préconisations en termes de qualité architecturale et de valorisation des éléments de patrimoine significatifs, des préconisations en termes d'aménagement des abords»*. Ces éléments seront pris en compte par la réalisation d'une OAP sur la zone AUe.

## **E. Autres points intégrés à la procédure de modification**

### **a. Présentation des modifications du règlement écrit de la zone UE consécutivement à la création d'un règlement propre à la zone AUE**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUE vise à étendre la zone économique de la Chana ce qui implique de mettre en cohérence les dispositions réglementaires applicables à la zone AUE avec celles de la zone UE préexistante correspondant à la zone économique de la Chana. Pour réglementer au mieux l'ouverture à l'urbanisation de la zone, un règlement propre à la zone AUE et distinct de celui de la zone AU a été créé.

Pour procéder à la réalisation du règlement de cette zone AUE, la structure du règlement de la zone UE a été reprise et adaptée. A cela s'ajoute de nouvelles dispositions réglementaires qui ont été intégrées, en lien avec l'exercice de la compétence économie par Loire Forez agglomération. Parmi ces nouvelles dispositions, il s'est avéré nécessaire d'en intégrer quelques-unes au règlement de la zone UE pour assurer une cohérence et une continuité entre ces deux zones. Parmi les ajouts, il convient de préciser que plusieurs visent à améliorer la qualité environnementale et paysagère de ces zones dédiées à l'implantation d'activités économiques.

Ces modifications peuvent être envisagées dans le cadre de cette procédure dans la mesure où elles ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU et qu'elles veillent à la cohérence des pièces qui le composent.

#### **Précisions relatives aux occupations et utilisations du sol interdites (UE 1 et AUE 1)**

Plusieurs types d'occupations et d'utilisation du sol sont ajoutées pour préciser qu'elles sont par principe interdites sauf exception correspondant aux conditions mentionnées dans l'article 2. Ces précisions concernent les *"entrepôts"*, les *"bureaux"* ainsi que les *"constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif"*. Ces ajouts permettent notamment de faciliter la compréhension du règlement et de limiter les possibilités d'interprétation en insistant sur l'obligation de respecter les conditions mentionnées à l'article 2. Dans cette perspective, le règlement de l'article 2 a été modifié pour ajouter *"les bureaux liés à une activité de production sur site"*, les *"locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés"* ainsi que *"les entrepôts"* et *"les commerces de gros"* dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (800 m<sup>2</sup> pour la zone AUE).

Par ailleurs, les panneaux solaires au sol ont été ajoutés dans la liste des destinations interdites dans l'article 1.1, afin de garantir une occupation des sols consacrée à des activités économiques.

#### **Renforcement des restrictions liées à l'implantation de showrooms et ajustements liés aux ajouts dans l'article 1 (UE 2 et AUE 2)**

Afin de mieux réguler l'implantation d'espaces de commerce de type showrooms les conditions de leur autorisation ont été renforcées. Cet ajustement concerne la première condition relative au *"lien"* entre l'activité de production et le produit vendu. Dans la version approuvée du PLU, il est indiqué que ce type de commerce est autorisé si les produits vendus sont *"liés à une activité industrielle ou artisanale existante sur site"*. Dans ce projet de modification cette formulation est remplacée par la nécessité de *"mettre en valeur la production d'une activité industrielle ou artisanale existante sur site (activité de production, réparation ou autre activité autorisée dans*



la zone)”. Cette nouvelle formulation est plus contraignante et limite les possibilités de dérives que pouvait permettre l’expression “en lien”.

Au-delà de cette précision la formulation des deux autres conditions relatives au pourcentage de la surface totale de plancher et à la surface maximale en m² ont été reformulées pour correspondre à la nouvelle tournure ajoutée dans l’article 2 de la zone AUE.

Les autres éléments ajoutés dans cet article ont été évoqués dans le paragraphe précédent relatif à l’article 1.

### **Reformulation concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (UE 6 et AUE 6)**

Sur la question de l’implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d’intérêt collectif il est indiqué que leur construction est possible “à moins de 4 mètres sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité”. La mention indiquant “moins de 4 mètres ” a été supprimée car elle s’avère inutile et est remplacée par “soit à l’alignement soit en retrait”.

### **Ajustement des dispositions liées aux aspects extérieurs (UE 11 et AUE 11)**

Pour les constructions, une simplification du règlement est envisagée. Cela se traduit par la suppression de la mention relative à “l’emploi de bardages métalliques verticaux” pour la régulation des couleurs. Dans le même temps, il est ajouté que “les couleurs vives, le noir, le blanc et les contrastes sont interdits” alors que dans le document en vigueur il est simplement précisé que les couleurs sont “obligatoirement mates”.

A cela s’ajoute une nouvelle disposition relative à l’encadrement de l’implantation des enseignes. Elle vise à éviter l’implantation d’enseignes disproportionnées qui pourraient nuire au paysage, il est donc écrit que “Les enseignes devront être intégrées dans le volume des façades et ne devront dépasser ni l’égout de toiture, ni 5m de hauteur depuis le terrain naturel”.

Concernant les clôtures, la même précision est ajoutée concernant les couleurs de celles-ci. En plus de cela leur hauteur maximale est réhaussée passant de 1m à 1m 80 dans la limite d’une partie maçonnée ne dépassant pas les 1m. Dans le même temps, la végétalisation des clôtures est encouragée, il est ajouté que “les limites de propriété doivent être végétalisées par des haies vives à minima sur la moitié de leur linéaire”.

### **Précisions pour la conception des espaces de stationnement (UE 12 et AUE 12)**

Sur le plan de la conception des aires de stationnement, il est précisé que ces espaces seront de préférence réalisés en “matériaux perméables” plutôt qu’en “sol stabilisé ou engazonné” comme cela est écrit dans le règlement approuvé. Il s’agit par-là d’indiquer un objectif qualitatif plutôt qu’un type de revêtement qui d’une part n’est pas nécessairement perméable (sol stabilisé) et d’autre part peut restreindre les choix techniques pour la conception de ces espaces. La distinction entre les “véhicules lourds” et les “véhicules légers” est également effectuée car il est indiqué que cette disposition concernant la perméabilité des surfaces ne s’applique que pour le stationnement des véhicules légers.

Une phrase est également ajoutée pour garantir une végétalisation minimale des espaces de stationnement et ainsi renforcer la qualité environnementale du site. Cette phrase comporte à la fois une dimension qualitative avec la nécessité pour les espaces de stationnement collectif de bénéficier d’un “traitement paysager de qualité” et une dimension quantitative avec la nécessité de planter “au minimum un arbre pour 6 places de stationnement”.

### **Renforcement de la qualité paysagère des espaces libres (UE 13 et AUE 13)**

Comme cela a pu être évoqué dans le paragraphe précédent, relatif au stationnement, la qualité environnementale et paysagère est un enjeu central, à ce titre, il est ajouté que “les stockages doivent être masqués par des végétaux”.

## **b. Présentation des différences entre le règlement de la zone UE et le règlement de la zone AUE**

A présent, il convient d'exposer les quelques différences qui subsistent entre le nouveau règlement de la zone UE (suite aux modifications présentées ci-dessus) et le nouveau règlement de la zone AUE. Ces différences s'expliquent en partie par le fait que la zone UE est aménagée dans sa quasi-totalité tandis que la zone AUE ne l'est pas comme son nom l'indique.

### **Distinction relative aux surfaces de certaines activités autorisées sous conditions (article 2)**

Concernant les commerces de types showrooms ceux-ci sont limités à 30% de la surface totale de plancher et d'emprise au sol du bâtiment dans la zone UE alors que dans la zone AUE la restriction est légèrement plus importante car la limite est fixée à 25% de la surface totale.

De la même manière, concernant *"Les industries, les entrepôts et les commerces de gros"* ils sont autorisés dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en zone UE tandis que c'est 800 m<sup>2</sup> pour la zone AUE.

### **Particularité relative aux accès et à la voirie (article 3)**

Pour cadrer au mieux l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUE il y a été ajouté qu'*"Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la route départementale"*. Dans cette continuité, pour la voirie il est ajouté que *"Les voies en impasse, d'une longueur supérieure à 70 mètres, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour"*.

### **Distinction sur le plan de la construction par rapport aux limites séparatives (article 7)**

Concernant l'implantation en retrait des limites séparatives, il n'y a pas de distinction entre les deux zones. La distinction réside dans la question des constructions sur limites qui sont autorisées à des conditions distinctes. En zone UE deux conditions sont nécessaires, la hauteur *"ne doit pas excéder 4 mètres en limite"* et le bâtiment doit *"s'adosser au bâtiment voisin"*. Dans la zone AUE, l'implantation sur limite est autorisée sous réserve du respect de 3 conditions cumulatives, *"la hauteur n'excède pas 7 mètres sur limite"*, le bâtiment *"comprend un dispositif coupe-feu"* et *"la propriété riveraine doit être en zone UE ou AUE"*.

Par ailleurs, un élément supplémentaire est ajouté dans le règlement de la zone AUE pour préciser que la dérogation permettant l'implantation des *"constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif"* en retrait ou limite ne s'applique *"que si la propriété riveraine est en zone UE ou AUE"*.

Il est également ajouté que *"Afin de limiter les nuisances que pourraient générer les activités économiques vis-à-vis des constructions à usage d'habitation édifiées dans les zones voisines, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite séparative avec la zone d'habitation. Cette marge de recul sera obligatoirement végétalisée et plantée d'arbres à haut jet, les stationnements y seront interdits"*.

### **Différenciation de prise en compte de la hauteur maximale (article 10)**

Pour la zone AUE il est désormais indiqué que la hauteur maximale est limitée à *"10 mètres à l'égout ou à l'acrotère"*. Dans la zone UE c'est le terme de *"faitage"* qui est mentionné à la place de l'*"égout"*. Cette modification offre à la zone AUE une plus grande souplesse compte tenu du fait que sur le plan architectural, l'égout est nécessairement moins haut que le faitage.

### **Précisions supplémentaires relatives aux terrassements (article 11)**

Afin d'encadrer au mieux l'ouverture à l'urbanisation et l'aménagement de la zone AUE, une disposition a été ajoutée pour cette zone uniquement *"Toute précaution sera prise pour que les talus soient conformes à la réglementation en vigueur, avec des caractéristiques adaptées (à la nature du sol, la hauteur de dénivelé, ...) et pour assurer la pérennité de l'aménagement sans risque d'impacter la stabilité des terrains alentours (propriétés riveraines et voies)"*.

### **c. Présentation et justifications de la simplification du règlement écrit et des nouveaux choix réglementaires**

L'application concrète du règlement du PLU lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme a fait apparaître des incohérences, des difficultés ou encore des erreurs matérielles qu'il convient de corriger. La présente modification du PLU permet d'effectuer ces corrections dans la mesure où elles ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

#### **Règle de dimensionnement des ouvertures**

Le règlement des zones UB, UC, UH et 2AUC dispose que *les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent avoir la proposition d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1,4 (hauteur divisée par 1,4)*.

Le rapport 1,4 est actuellement très peu repris dans les PLU car cette règle contraignait de nombreux projet. Il est donc proposé de supprimer cette règle. En cas de projet déposé dans le périmètre de protection des monument historique, l'architecte des bâtiments de France pourra malgré tout, si cela s'avère nécessaire et s'il le souhaite, continuer d'imposer un dimensionnement spécifique des ouvertures.

#### **Suppression de la règle relative aux "expressions contemporaines et innovantes"**

Dans les zones UB, UC, UH, 1AUc et 2AUc la mention indiquant que *"Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site"* est supprimée afin de limiter les risques de contradictions avec d'autres dispositions du règlement et donc de simplifier l'application de la règle en limitant les possibilités d'interprétation.

#### **Ajout d'une règle de hauteur pour les annexes**

En Zone UH, les annexes peuvent s'implanter en limite séparative sans contrainte de hauteur, hormis la hauteur maximale des constructions règlementée en article 10. Ainsi, tel que rédigé, le règlement permet la création d'annexe d'une hauteur de 7,50m en limite, ce qui n'est pas souhaitable. Il convient donc de préciser l'article UH-7 du règlement concernant l'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives.

De même, en zone 1AUB, l'implantation des annexes n'est pas règlementée par rapport aux limites séparatives et en l'absence de précision leur hauteur peut être identique à la hauteur maximale des constructions principales, soit 12 mètres. Si l'implantation des annexes en limite peut être permise, il n'est pas souhaitable que leur hauteur puisse atteindre 12 mètres. Aussi, le

règlement sera complété dans son article 1AUB-7 afin de réglementer l'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives.

#### **d. Identification de nouveaux changements de destination**

Après 3 ans d'application du document d'urbanisme, une mise à jour des bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet de changements de destination s'avère nécessaire.

La prise en compte du potentiel foncier des changements de destination est inscrite dans le PADD. L'objectif étant d'éviter la formation de ruine et de maintenir une certaine dynamique dans les hameaux historiques participant à l'identité du territoire.

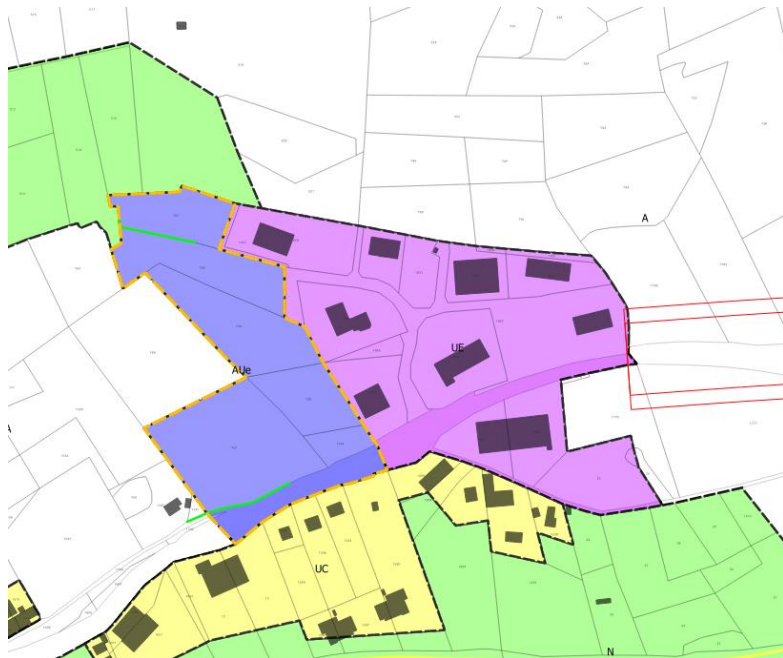
Le zonage sera modifié afin de prendre en compte les suppressions et ajouts des changements de destination.

De plus, pour une meilleure lisibilité, un tableau décrivant l'ensemble des changements de destination, similaire à celui présent en pages 245 et suivantes du rapport de présentation, sera annexé au règlement.

### **III. LES MODIFICATIONS DES DIFFERENTES PIECES DU PLU**

#### **A. Le plan de zonage**

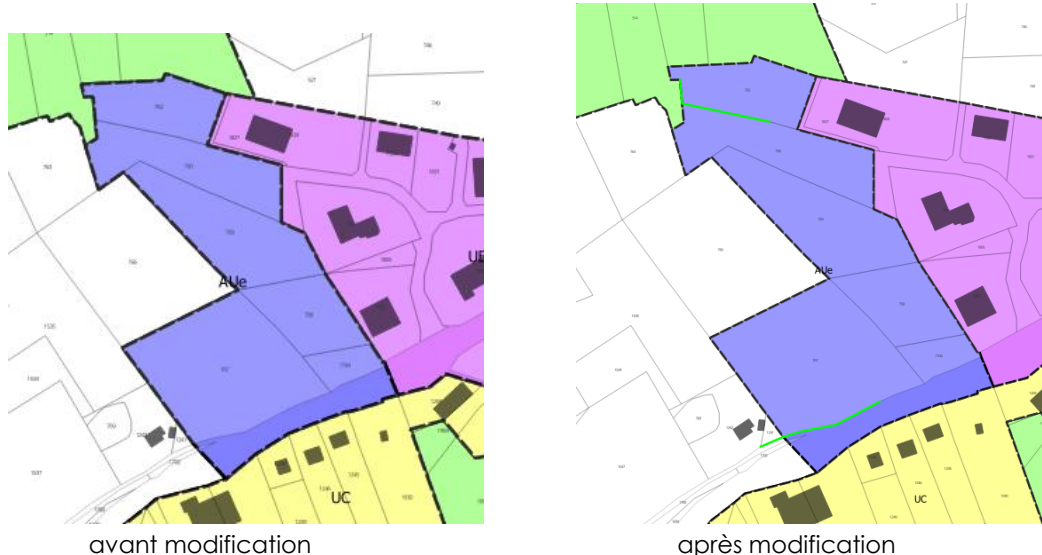
##### **Zone économique de La Chana**



Le secteur n'étant pas équipé et aménagé, le zonage AUE sera conservé. Seuls la légende et le règlement écrit de la zone seront modifiés afin de la faire muter en une zone opérationnelle à vocation économique.

##### **Identification de nouveaux alignements de haie**

Afin d'intégrer au mieux les prescriptions issues du rapport d'évaluation environnementale concernant les mesures éviter, réduire, compenser (ERC) relatives à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUe de la Chana, deux nouveaux alignements de haie sont identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Ces haies étaient initialement identifiées uniquement dans l'OAP mais pour assurer une protection supplémentaire il a été choisi de les protéger sur le plan réglementaire. Cette mesure vise ainsi à assurer la conservation d'un bocage et d'un réseau de corridors pour la faune.



### Identification de nouveaux changements de destination

Dans le PLU approuvé les changements de destinations étaient identifiés au plan de zonage et détaillés dans le rapport de présentation.

La mise à jour de ces changements de destination a été retranscrite sur le plan de zonage. Pour plus de lisibilité, le tableau, initialement présent uniquement dans le rapport de présentation, a été mis à jour et annexé également au règlement écrit.

Le plan de zonage actualisé et la nouvelle annexe au règlement écrit sont joints au présent rapport de présentation.

Du fait de la réalisation de projets, les changements de destination n°7 (parcelle A1175 à La Chaux), n°9 (parcelle E213 à Sommériecq) et 14 (parcelle B235 à Borron) pour la création de logements sont supprimés. De même, ont été supprimés les changements de destination pour l'extension de logement n°38 (parcelle D 924 au Gueret de Gaudy), 44 (parcelle E834 à Triols), 50 (parcelle A1129 à Charbonnière) et 69 (parcelle B732 à Fourneau).

### Changements de destination pour la création de logements dont le projet a été réalisé :

Changement de destination pour la création de logement à supprimer	Avant modification	Après modification








CD 44 (Parcelle E 834)		
CD 50 (Parcelle A 1129)		
CD 69 (Parcelle B 732)		



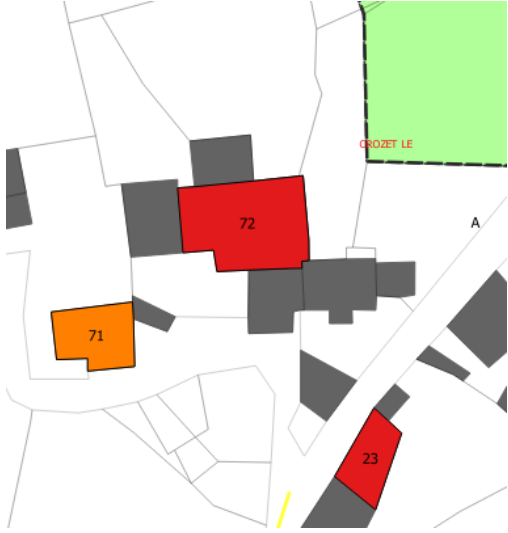

Le changement de destination n°22 (parcelle D1007 au Crozet) a été réduit afin de prendre en compte uniquement la partie centrale du bâtiment concerné par la potentielle extension de logement.

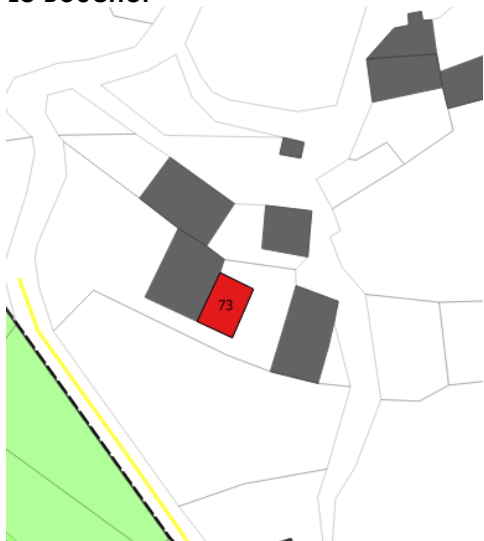

Réduction d'un changement de destination dédié à l'extension de logement	Avant modification	Après modification
CD 22 (Parcelle D 1007)		

Parallèlement, du fait des suppression présentée ci-dessous et de l'arrivée de nouveaux projets, de nouveaux changements de destination ont été identifiés (2 créations et deux extensions). L'indentification de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination présente l'intérêt de permettre la réhabilitation de bâtiments anciens qui n'ont plus de vocation agricole et qui se dégradent. Ces bâtiments se localisent au cœur de hameaux ou tout du moins au centre d'un groupement de bâtiments. Cette situation renforce d'autant plus l'intérêt de leur réhabilitation au regard de leur proximité immédiate avec des habitations qui pourraient être impactées par la dégradation de ces bâtiments. Cela permet également de ne pas générer de consommation foncière supplémentaire :

Adresse	Photo	Justification
<p><b>Triols</b></p> 	 	<p><b>Bâtiment repéré pour la création de logement sur la parcelle E859</b></p> <p>Il s'agit d'une ancienne grange en appareillage pierre n'ayant plus de vocation agricole. De plus, ce bâtiment se localise au cœur du hameau, de ce fait, la création d'un nouveau logement à cet emplacement n'aurait pas pour conséquence d'engendrer une contrainte supplémentaire pour les activités agricoles existantes. Le clos et le couvert est assuré. La parcelle est desservie en eau potable et en assainissement individuel. Il portera le n°70</p>



<p><b>Le crozet</b></p> 		<p><b>Bâtiment repéré pour la création de logement sur la parcelle D1006</b>  Il s'agit d'une ancienne grange en appareillage pierre n'ayant plus de vocation agricole. De plus, ce bâtiment se localise au cœur du hameau, de ce fait, la création d'un nouveau logement à cet emplacement n'aurait pas pour conséquence d'engendrer une contrainte supplémentaire pour les activités agricoles existantes. Le clos et le couvert est assuré. La parcelle est desservie en eau potable et en assainissement individuel. Il portera le n°71</p>
<p><b>Le Crozet</b></p> 		<p><b>Bâtiment repéré pour l'extension de logement sur la partie Est des bâtiments situés sur les parcelles D1092 et D1093.</b> Il s'agit d'un ancien siège agricole qui ne comprend plus aucune activité agricole. Le bâti est en appareillage pierre et le clos et le couvert sont assurés. Compte tenu du fait qu'il s'agirait d'une extension d'un logement existant, le bâtiment pourra être raccordé au</p>

		réseau existant et n'est pas générateur de périmètre de réciprocité pour l'agriculture. Il portera le n°72
<p><b>Le Bouchet</b></p> 		<p><b>Bâtiment repéré pour l'extension de logement sur la partie Est du bâtiment situé sur la parcelle B861.</b> Il s'agit d'un ancien siège agricole qui ne comprend plus aucune activité agricole. Le bâti est en appareillage pierre et le clos et le couvert sont assurés. Compte tenu du fait qu'il s'agirait d'une extension d'un logement existant, le bâtiment pourra être raccordé au réseau existant et n'est pas générateur de périmètre de réciprocité pour l'agriculture. Il portera le n°73</p>

## B. Le règlement

Ce chapitre présente les principales modifications du règlement écrit. Le règlement complet modifié est joint en annexe du dossier de modification du PLU, les modifications sont représentées en rouge.

### Modification du règlement de la zone AUe

Du fait de l'ouverture à l'urbanisation du secteur d'extension de la zone d'activité de La Chana, le règlement de la zone AUe est dissocié des dispositions applicables aux zones à urbaniser "AU et AUe" et fait désormais l'objet d'un chapitre à part (cf. projet de règlement complet en annexe).

Cette zone s'inscrivant en continuité de la zone UE existante, une cohérence sera réalisée entre le règlement de ces deux zones. Le règlement de la zone UE sera donc en partie adapté afin de prendre en compte les enjeux actuels du développement économique du secteur.

### Ajustement du règlement de la zone UE

#### Zone UE

AVANT	APRES
<p>UE 1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions agricoles</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation</li> <li>- L'hébergement hôtelier</li> <li>- Les terrains de camping, de caravaning, d'habitation légère de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs</li> <li>- Les parcs d'attraction</li> <li>- Les dépôts de véhicules non liés à une activité</li> <li>- Le stationnement isolé de caravanes</li> <li>- Les commerces, sauf ceux mentionnés à l'article 2</li> <li>- Les industries, sauf celles mentionnées à l'article 2</li> </ul>	<p>UE 1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions agricoles</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation</li> <li>- L'hébergement hôtelier</li> <li>- Les terrains de camping, de caravaning, d'habitation légère de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs</li> <li>- Les parcs d'attraction</li> <li>- Les dépôts de véhicules non liés à une activité</li> <li>- Le stationnement isolé de caravanes</li> <li>- Les commerces, sauf ceux mentionnés à l'article 2</li> <li>- Les industries, sauf celles mentionnées à l'article 2</li> <li>- Les entrepôts, sauf ceux mentionnés à l'article 2</li> <li>- Les bureaux sauf ceux mentionnés à l'article 2</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf ceux mentionnés à l'article 2</li> <li>- Les installations de panneaux solaires au sol</li> </ul>
<p>UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Les commerces de type showroom ou magasin d'usine à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être liés à une activité industrielle ou artisanale existante sur site,</li> <li>- de ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher totale du bâtiment et d'être intégré au bâtiment d'activité,</li> <li>- d'être limités à 200 m² de surface de plancher.</li> </ul> <p>Les industries, dans la limite de 1000 m² d'emprise au sol.</p> <p>Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.</p>	<p>UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p><del>Les commerces de type showroom ou magasin d'usine à condition</del> Les commerces de type showroom sont autorisés aux conditions ci-dessous (les commerces de détails, les restaurants et les activités de service sont interdits) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>d'être liés à une activité industrielle ou artisanale existante sur site</del> de mettre en valeur la production d'une activité industrielle ou artisanale existante sur site (activité de production, réparation ou autre activité autorisée dans la zone),</li> <li>- <del>de ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher totale du bâtiment et d'être intégré au bâtiment d'activité,</del> dans la limite de 30% de la surface totale de plancher et d'emprise au sol du bâtiment et d'être intégré au bâtiment d'activité,</li> <li>- <del>d'être limités à 200 m² de surface de plancher.</del> sans jamais être supérieur à 200 m².</li> </ul> <p>- Les industries, les entrepôts et les commerces de gros dans la limite de 1000 m² d'emprise au sol.</p> <p>- Les bureaux liés à une activité de production sur le site.</p> <p>- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.</p>

	<p>- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.</p>
<p>UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 4 mètres, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.</p>	<p>UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée <del>à moins de 4 mètres soit à l'alignement, soit en retrait</del>, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.</p>
<p>UE 11 : ASPECT EXTERIEUR <u>Constructions :</u></p> <p>Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants devront présenter une simplicité des volumes, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement général.</p> <p>Les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à être enduits recevront obligatoirement un enduit adapté.</p> <p>En cas d'emploi de bardages métalliques verticaux, les couleurs seront obligatoirement mates.</p> <p>Les toitures devront être en harmonie avec l'architecture du secteur concerné, tant pour la forme que pour la couleur.</p>	<p>UE 11 : ASPECT EXTERIEUR <u>Constructions :</u></p> <p>Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants devront présenter une simplicité des volumes, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement général.</p> <p>Les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à être enduits recevront obligatoirement un enduit adapté.</p> <p><del>En cas d'emploi de bardages métalliques verticaux,</del> Les couleurs seront obligatoirement mates. <del>Les couleurs vives, le noir, le blanc et les contrastes sont interdits.</del></p> <p>Les toitures devront être en harmonie avec l'architecture du secteur concerné, tant pour la forme que pour la couleur.</p> <p><del>Les enseignes devront être intégrées dans le volume des façades et ne devront dépasser ni l'égout de toiture, ni 5m de hauteur depuis le terrain naturel.</del></p>
<p>UE 11 : ASPECT EXTERIEUR <u>Clôture :</u></p> <p>Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.</p> <p>Leur hauteur maximale est limitée à 1 mètre.</p> <p>Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades, et incrustés dans un ouvrage maçonné.</p>	<p>UE 11 : ASPECT EXTERIEUR <u>Clôture :</u></p> <p>Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.</p> <p>Leur hauteur maximale est limitée à <del>1 mètre</del> 1,80 mètre, <del>sans que la partie maçonnée ne dépasse 1 m.</del></p> <p><del>Les couleurs vives, le noir, le blanc et les contrastes sont interdits.</del></p> <p><del>Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades, et incrustés dans un ouvrage maçonné.</del></p> <p><del>Les limites de propriété doivent être végétalisées par des haies vives à minima sur la moitié de leur linéaire.</del></p>

<p>Article UE 12 : STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations présentes au sein de la zone, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les aires de stationnement seront de préférence en sol stabilisé ou engazonné, afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.</p>	<p>Article UE 12 : STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations présentes <del>au sein de la zone</del>, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les aires de stationnement <b>pour les véhicules légers seront de préférence réalisées dans des matériaux perméables</b> afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.  <b>Les espaces de stationnement collectif devront bénéficier d'un traitement paysager de qualité et seront plantés avec au minimum un arbre pour 6 places de stationnement.</b></p>
<p>Article UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>Les surfaces laissées libre de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées. Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe) et doivent éviter les espèces végétales les plus allergisantes (telles que cyprès, bouleau, aulne, frêne, ...).</p>	<p>Article UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>Les surfaces laissées libre de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées. <b>Les stockages doivent être masqués par des végétaux.</b> Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe) et doivent éviter les espèces végétales les plus allergisantes (telles que cyprès, bouleau, aulne, frêne, ...).</p>

### Améliorer la compréhension du règlement écrit

- Suppression du rapport 1.4 ainsi que de la référence aux projets "d'expression contemporaine et innovant" en zone UB, UC, UH et 2AUc

AVANT	APRES
-------	-------

<p><u>Façades :</u></p> <p>Le ton blanc est interdit.</p> <p>Pour les menuiseries extérieures et les façades, les tons vifs sont également exclus.</p> <p>Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1.4 (hauteur divisée par 1.4).</p> <p>Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière, pente et rejingot compris. Les petites baies carrées sont admises en attique (étage bas sous combles)</p> <p>Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.</p>	<p><u>Façades :</u></p> <p>Le ton blanc est interdit.</p> <p>Pour les menuiseries extérieures et les façades, les tons vifs sont également exclus.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- Suppression de la référence aux projets "d'expression contemporaine et innovant" en zone 1 AUC

AVANT	APRES
<p><u>Façades :</u></p> <p>Le ton blanc est interdit.</p> <p>Pour les menuiseries extérieures et les façades, les tons vifs sont également exclus.</p> <p>Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.</p>	<p><u>Façades :</u></p> <p>Le ton blanc est interdit.</p> <p>Pour les menuiseries extérieures et les façades, les tons vifs sont également exclus.</p> <p><del>Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.</del></p>



- Ajout d'une règle de hauteur pour l'implantation des annexes par rapport aux limites, en zone UH et 1AUb :

### Zone UH

AVANT	APRES
<p>Les constructions principales (hors annexes) doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres.</p> <p>Les constructions annexes doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en limite</li> <li>- Soit en retrait</li> </ul> <p>Les bassins des piscines doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.</p>	<p>Les constructions principales (hors annexes) doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres.</p> <p>Les constructions annexes doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 m.</li> <li>- Soit en limite séparative si la hauteur maximum est inférieure à 4 m sur limite,</li> </ul> <p>Les bassins des piscines doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.</p>

### Zone 1AUb

AVANT	APRES
<p>Les constructions principales doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en limite séparative,</li> <li>- Soit en retrait de 4 m minimum.</li> </ul> <p>Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.</p>	<p>Les constructions principales doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en limite séparative,</li> <li>- Soit en retrait de 4 m minimum.</li> </ul> <p>Les construction annexes doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en limite séparative si la hauteur maximum est inférieure à 4 m sur limite,</li> <li>- Soit en retrait de 4 m minimum.</li> </ul> <p>Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.</p>

- Modification des numéros des changements de destination à l'article A-2

AVANT	APRES
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage, du n°1 au n°17, si la vocation devient de l'habitation ou une activité touristique (gîtes, chambre d'hôtes, ...), dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale.</li> <li>▪ Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage, du n°18 au n°69 pour extension dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage, du n°1 au n°17 ainsi que les n°70 et 71, si la vocation devient de l'habitation ou une activité touristique (gîtes, chambre d'hôtes, ...), dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale.</li> <li>▪ Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage, du n°18 au n°69 ainsi que les n°72 et 73 pour</li> </ul>

	extension dans la limite de 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------

Le règlement complet corrigé est présent en annexe du dossier de modification du PLU.

### C. Orientation d'aménagement et de programmation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUE nécessite la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Cette dernière viendra préciser les objectifs du secteur, les principes de composition (les fonctions, les déplacements, la gestion des eaux pluviales, etc.). L'OAP créée est présente dans le dossier de modification du PLU.

L'objectifs de cette OAP sera notamment de prévoir un développement cohérent avec le secteur économique existant et d'assurer son intégration paysagère notamment par la plantation de haies bocagères ou de cordons arbustifs. L'aménagement pourra soit se faire dans sa totalité ou par étapes sous réserve de rester compatibles avec le projet d'ensemble de l'OAP. Les nouvelles voiries devront se raccorder aux voies existantes dans la zone, sans que de nouveaux accès ne soient réalisés sur la route départementale au sud.

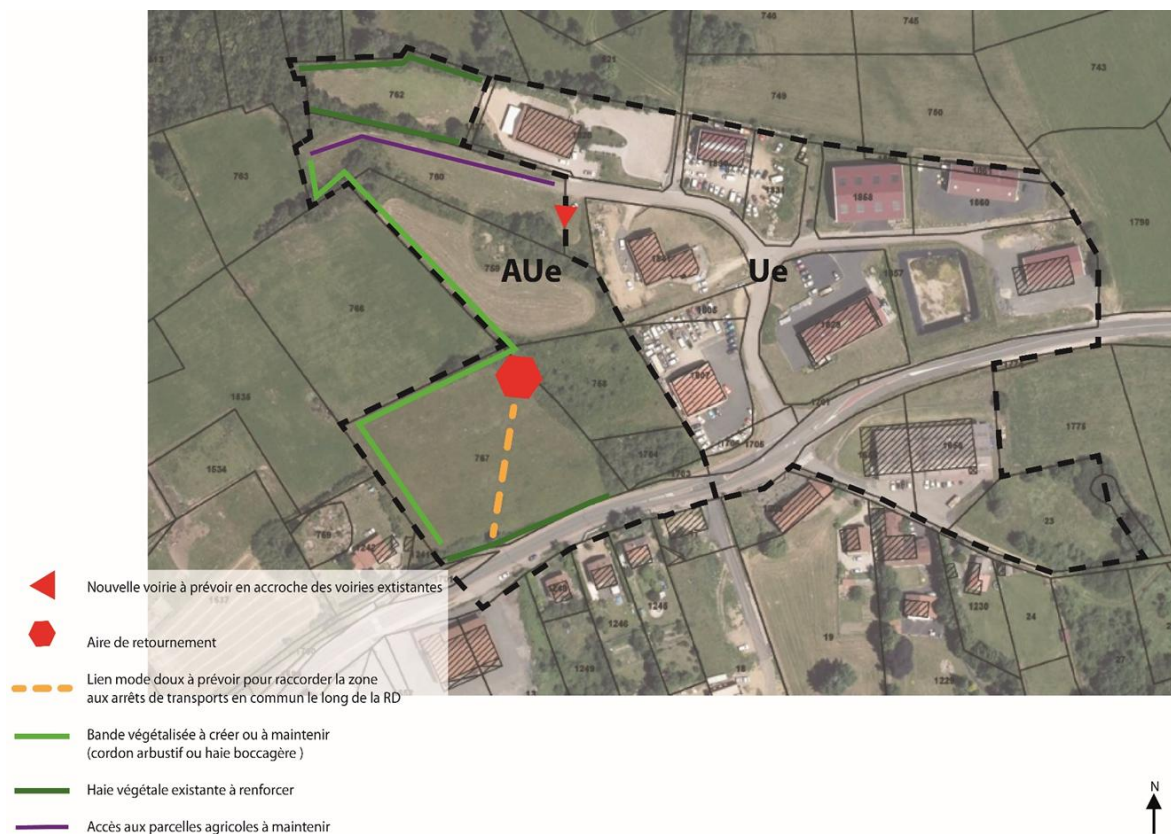
Par ailleurs, afin de ne pas altérer le développement futur de la zone économique, cette OAP doit conserver une certaine souplesse pour ne pas contraindre de manière disproportionnée les volontés d'installation de porteurs de projets. A ce titre, il n'a pas été fait le choix de phaser l'ouverture des différents secteurs de l'OAP car les lots n'auront pas les mêmes surfaces ni les mêmes configurations et seront adaptés à différents types de projets.

L'aménagement du secteur devra donc respecter à la fois les orientations écrites de l'OAP dans un principe de compatibilité et le règlement écrit dans une logique de conformité.

Enfin, la réalisation des constructions est conditionnée à la mise en fonctionnement de la station d'épuration.

Extrait graphique du projet d'OAP :





## I. ANNEXES

- A. Délibération du conseil communautaire pour lancer la procédure de modification
- B. Plan de zonage modifié
- C. Règlement modifié
- D. Orientation d'aménagement et de programmation
- E. Délibération du conseil communautaire pour approuver la procédure de modification