

DÉPARTEMENT DU PUY DE DÔME

Commune de
CORENT



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU NOTE DE PRÉSENTATION

Février 2019

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 22/03/2013

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 02/07/2015

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du 16/09/2016

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

TABLE DES MATIERES

■ Préambule	4
Contexte de la modification	
Rappel du contexte réglementaire	
■ Présentation du site concerné	6
■ Pièces modifiées	7
■ Nouvelle rédaction proposée	7

PRÉAMBULE

CONTEXTE DE LA MODIFICATION

La commune de Corent est dotée d'un PLU approuvé le 16 septembre 2016.

Afin de permettre l'urbanisation d'une zone classée AUg au PLU, il convient de mener une procédure de modification simplifiée. En effet, la configuration de la parcelle et notamment de la pente du terrain n'est pas compatible avec les règles de hauteur imposées par le règlement de la zone AUg, et reprises dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette discordance bloque en l'état la réalisation de tout projet d'aménagement.

Par conséquent, d'un commun accord avec la commune de Corent et après échange avec les services de l'Etat, la Communauté de Communes de Mond'Arverne, pleinement compétente en matière de documents d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2018, a décidé de conduire une procédure de « *modification simplifiée n°1 du PLU* » afin d'effectuer les modifications nécessaires sur le règlement écrit et sur l'OAP du PLU. Cette procédure a été prescrite par arrêté du 7 février 2019.

RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le champ d'application de la modification (art. L.153-36 et L.153-45 du Code de l'urbanisme)

En dehors des cas énumérés à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, pour lesquels une révision du PLU s'impose, à savoir :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire 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,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation.

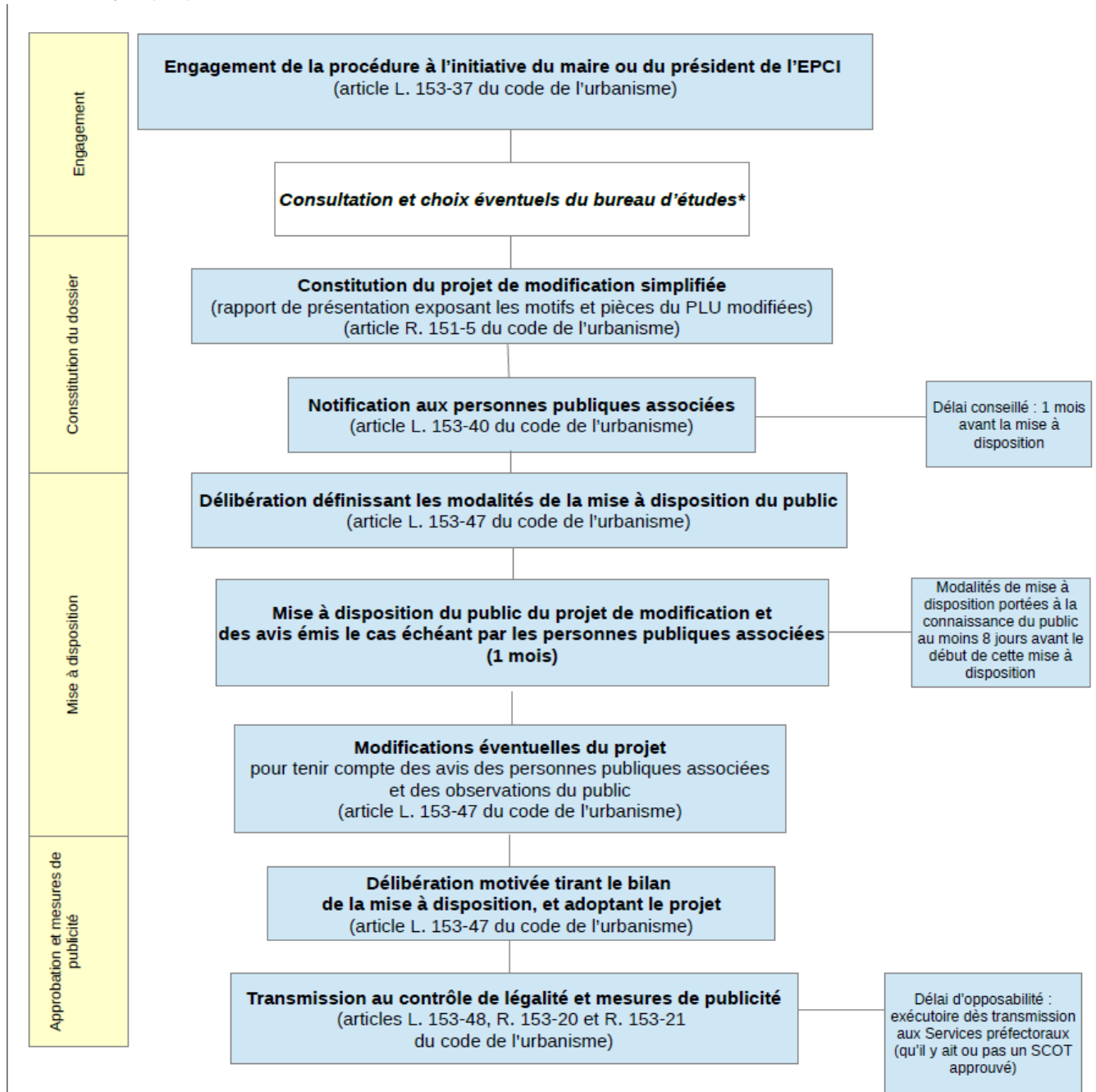
Le champ de la modification simplifiée est défini par les dispositions de l'article L.153-45. Le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- ✓ Lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
 - soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- ✓ Dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme.

- ✓ Lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

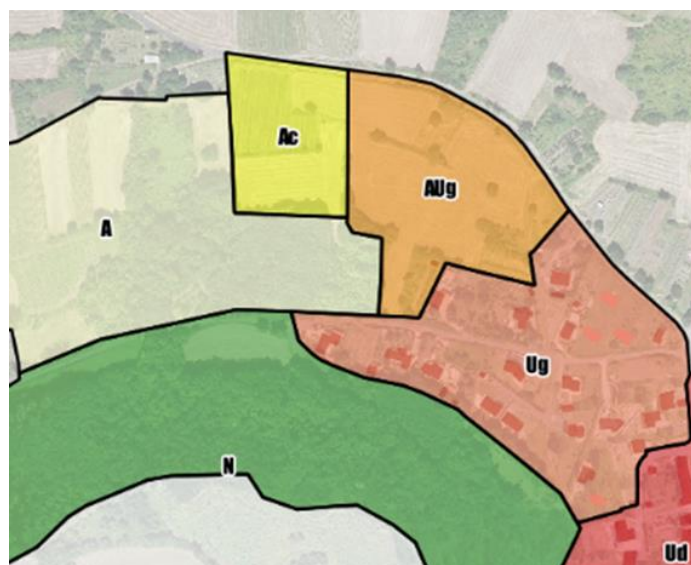
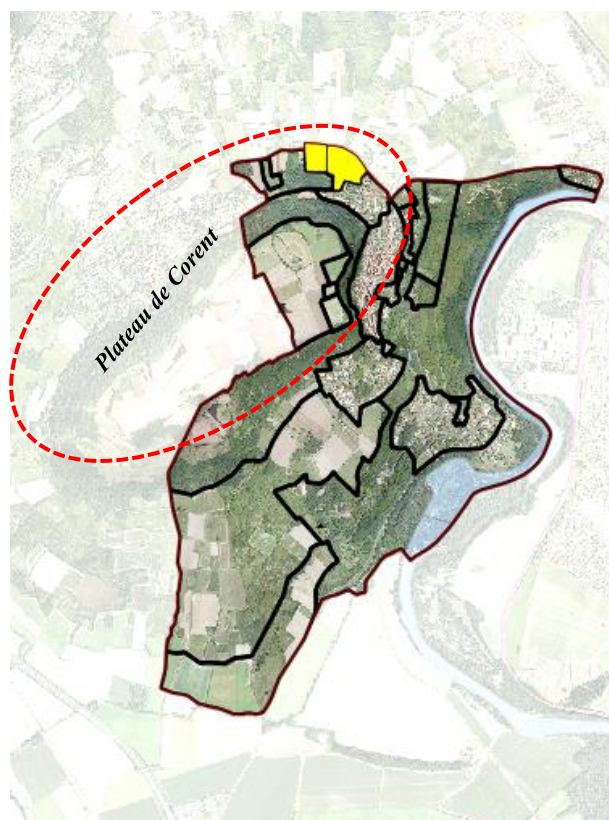
La procédure de modification simplifiée du PLU

Tableau synoptique de la démarche



PRÉSENTATION DU SITE CONCERNÉ

La commune de Corent porte un projet d'aménagement sur une zone d'urbanisation future, au contact direct avec la zone urbaine actuelle, au nord de la commune, sur les pentes Nord du plateau de Corent.



Extrait du zonage PLU

Ce secteur, qui présente une sensibilité particulière d'un point de vue paysager, est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes d'aménagement proposés par l'OAP visent notamment une intégration dans la topographie et le cadre paysager du site. Il est ainsi prévu que les bâtiments soient implantés perpendiculairement à la pente, ce qui permettra d'avoir une relative planéité de ceux-ci. Il subsiste toutefois une certaine déclivité des terrains dans le sens Sud-Nord et il est souhaité, pour une meilleure intégration paysagère et une limitation des risques hydrologiques, que les bâtiments s'adaptent au terrain, et non l'inverse.

Or, l'article 10 du règlement de la zone AUg du PLU permet une hauteur maximum pour les façades exposées au Sud et à l'Ouest supérieure à celle autorisée pour les façades exposées au Nord. Il s'agit là manifestement d'une erreur de rédaction, ces dispositions étant contraires à l'intégration des bâtiments dans la pente du terrain. Il est donc proposé de modifier l'article AUg 10 afin de le rendre cohérent avec les contraintes naturelles du site.

Il convient également de modifier dans le même sens l'OAP, qui reprend à l'identique les prescriptions de l'article AUg 10 concernant les hauteurs des bâtiments.

Enfin, cette modification simplifiée est l'occasion d'apporter des précisions permettant une meilleure lecture de l'article AUg 2, relatif à la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

PIÈCES MODIFIÉES

Les modifications envisagées portent sur le règlement écrit du PLU, plus particulièrement sur l'article AUg 2, relatif aux activités autorisées sous condition dans la zone AUg, et sur l'article AUg 10, relatif à la hauteur des constructions. Elles portent également sur les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, applicables à la zone AUg, et plus particulièrement celle de ces dispositions concernant la hauteur des constructions.

Selon l'article AUg 2, les opérations engagées sur la zone AUg doivent être conformes aux orientations d'aménagement. Or les Orientations d'Aménagement et de Programmation entretiennent avec les projets d'aménagement un rapport de compatibilité, et non de conformité. Il convient donc de modifier ce terme. En outre, ce même article énonce que les opérations d'aménagement d'ensemble doivent porter sur la totalité de la zone, avant de préciser que les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Ces deux dispositions sont contradictoires, il convient donc de supprimer l'une des deux. Il est ainsi proposé d'imposer que les opérations d'aménagement d'ensemble portent sur la totalité de la zone.

L'article AUg 10 relatif aux hauteurs des constructions impose pour sa part une hauteur ne pouvant excéder, sur une verticale donnée, 3 mètres maximum pour les façades exposées au nord, et 6 mètres maximum pour les façades exposées au sud et à l'ouest. La zone AUg étant située sur un site dont la pente naturelle est exposée au Nord, il convient d'inverser ces préconisations pour être en cohérence avec la configuration du site. Il est donc proposé d'imposer une hauteur de 6 mètres maximum au nord et de 3 mètres maximum au sud et à l'ouest.

Enfin, l'orientation d'aménagement et de programmation énonce elle aussi, dans les dispositions relatives au principe d'organisation urbaine, que la hauteur des constructions peut être de 3 mètres maximum à l'égout de la toiture pour les façades exposées au nord, et 6 mètres maximum pour les façades exposées sud, ouest. Pour les mêmes raisons que précédemment, il est proposé de modifier la rédaction de l'OAP pour la rendre conforme aux réalités du terrain.

NOUVELLE REDACTION PROPOSEE

<u>PIECE DU PLU MODIFIEE</u>	<u>ACTUELLE REDACTION</u>	<u>NOUVELLE REDACTION PROPOSEE</u>
Règlement – Article AUg 2	<p><u>ARTICLE AUg2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les opérations d'aménagement d'ensemble (logements, locaux à usage artisanal, commercial ou de services) sous réserve de porter sur la totalité de la zone et d'être conformes aux orientations d'aménagement. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	<p><u>ARTICLE AUg2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les opérations d'aménagement d'ensemble (logements, locaux à usage artisanal, commercial ou de services) sous réserve de porter sur la totalité de la zone et d'être conformes aux compatibles avec les orientations d'aménagement. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règlement – article AUg 10	<p align="center"><u>ARTICLE AUg10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ou plate. Cette hauteur ne peut excéder sur une verticale donnée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 m maximum pour les façades exposées nord, - 6 m maximum pour les façades exposées sud et ouest. 	<p align="center"><u>ARTICLE AUg10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ou plate. Cette hauteur ne peut excéder sur une verticale donnée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 m maximum pour les façades exposées nord, sud et ouest - 6 m maximum pour les façades exposées sud et ouest nord.
Orientation d'Aménagement et de Programmation	La hauteur des constructions peut être de 3 m maximum à l'égout de la toiture pour les façades exposées nord, et 6 m maximum à l'égout de la toiture pour les façades exposées sud, ouest.	La hauteur des constructions peut être de 3 m maximum à l'égout de la toiture pour les façades exposées nord , sud et ouest, et 6 m maximum à l'égout de la toiture pour les façades exposées sud et ouest nord.