

## DÉPARTEMENT DU PUY DE DÔME

# Commune de **CHANONAT**



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU** **NOTE DE PRÉSENTATION**

**Avril 2019**

### PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 22/09/2009

### ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 24/07/2012

### APPROBATION

Délibération du conseil municipal du 30/07/2013

### MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. Modif. simpl. N°1 App. par DCM du 26/11/2015
2. Modif. simpl. N°2 App. par DCC du 27/09/2018
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...



---

## TABLE DES MATIERES

---

■ <b>Préambule</b> .....	5
Contexte de la modification	
Contexte réglementaire	
■ <b>Présentation des modifications envisagées</b> .....	7
■ <b>Pièces modifiées</b> .....	8
■ <b>Nouvelle rédaction proposée</b> .....	9



# PRÉAMBULE

## CONTEXTE DE LA MODIFICATION

La commune de Chanonat est dotée d'un PLU approuvé le 30 juillet 2013.

Une première modification dite « modification simplifiée n°1 » a été approuvée par délibération du Conseil municipal du 26 novembre 2015.

Une seconde modification, dite « modification simplifiée n°2 », a été approuvée par délibération du Conseil communautaire du 27 septembre 2018.

Afin de permettre l'urbanisation de la zone AUg2 du PLU, dite « les Fessas », il convient de mener une nouvelle procédure de modification simplifiée. En effet, il est précisé dans le PLU de Chanonat que l'indice numérique des zones AUg correspond à leur ordre d'ouverture à l'urbanisation. Or l'urbanisation de la zone AUg1 dite « de Molède » est rendue impossible à brève échéance, une décision de justice ayant annulé l'arrêté délivrant un permis d'aménager sur ce secteur. Cette impossibilité d'urbaniser la zone AUg1 bloque en l'état l'urbanisation de toute autre zone AUg identifiée au PLU. Il y a donc lieu de modifier l'ordre d'ouverture à l'urbanisation des zones AUg du PLU.

En outre, la commune souhaite permettre l'implantation de constructions ou d'équipements liés aux activités commerciales dans la zone Ue du PLU, qui ne l'autorise pas actuellement. Le règlement de la zone Ue doit donc être modifié en ce sens.

Par conséquent, d'un commun accord avec la commune de Chanonat, la Communauté de Communes de Mond'Arverne, pleinement compétente en matière de documents d'urbanisme depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, a décidé de conduire une procédure de « *modification simplifiée n°3 du PLU* » afin d'effectuer les modifications nécessaires sur le règlement graphique et écrit du PLU, ainsi que sur les autres pièces du PLU affectées par ces modifications : tome 2 du rapport de présentation (« Projet et EE ») et Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cette procédure a été prescrite par arrêté du 02 avril 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, 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,
- D'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 ;

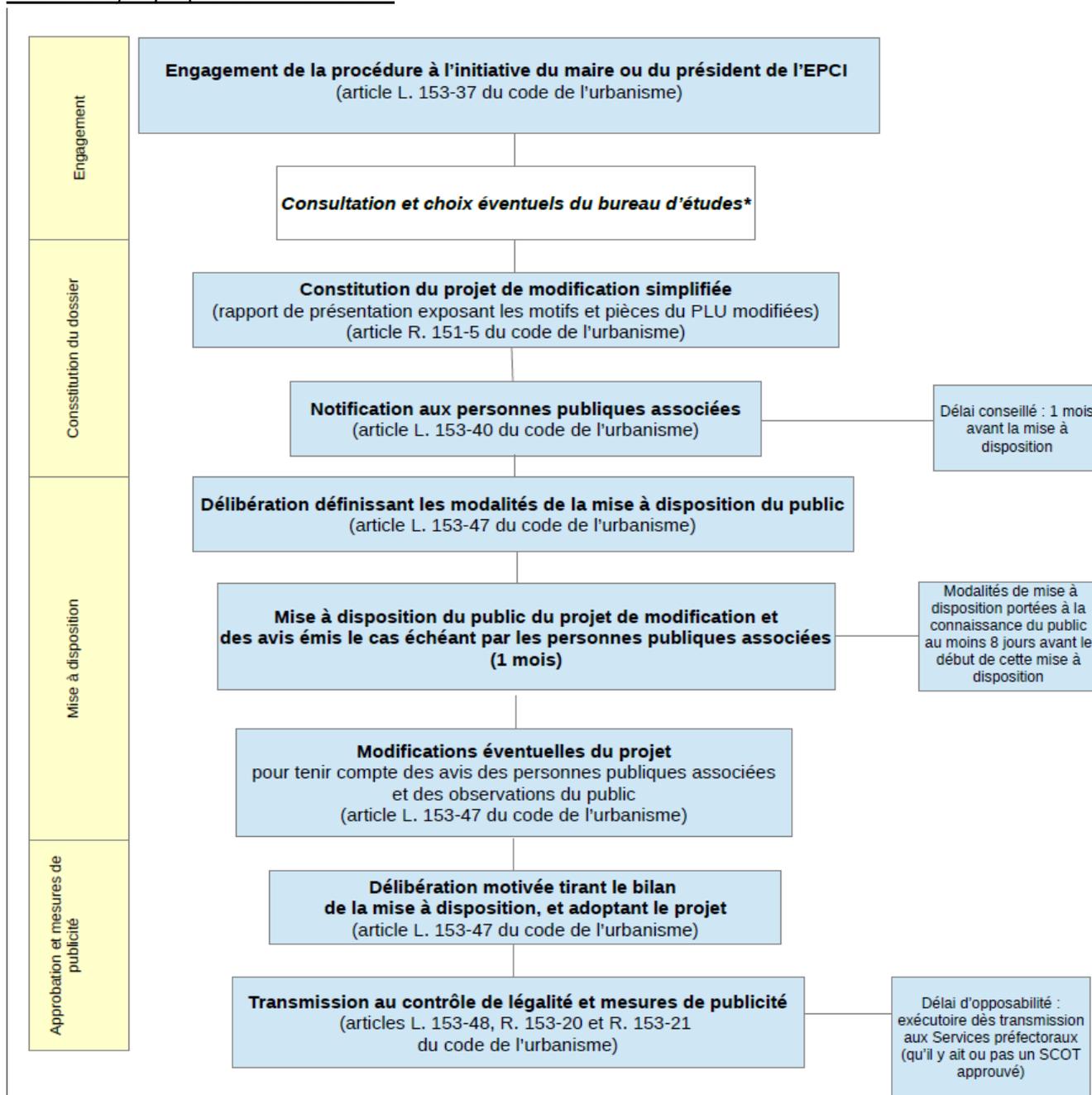
le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation.

**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 DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

## 1 – MODIFICATION DU PHASAGE DES ZONES AUg

Le PLU de Chanonat prévoit trois zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, dites zones AUg : la zone dite « de Molède » située à l'ouest de la commune, à proximité du village de Varenne, la zone dite « des Fessas », au nord-ouest du bourg, et enfin la zone dite « Croix Saint-Etienne » au nord-est du bourg. Chacune de ces zones a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

En conformité avec les orientations du SCOT et afin de mieux maîtriser le développement urbain, le PLU de Chanonat prévoit un phasage dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones AUg. Chacune d'entre elles est ainsi pourvue d'un indice correspondant à son ordre d'ouverture à l'urbanisation.

Le phasage prévu initialement, dans la version du PLU approuvée en juillet 2013, était le suivant :

- 1<sup>ère</sup> phase : zones AUg1 de Molède,
- 2<sup>ème</sup> phase : zone AUg2 Croix Saint-Etienne,
- 3<sup>ème</sup> phase : zone AUg3 des Fessas.

En 2015, l'aménagement de la zone AUg1 ayant pris du retard du fait d'un recours au Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand contre le permis d'aménager, et compte-tenu de la maturité d'un projet d'aménagement d'ensemble de la zone AUg2, la commune a mené une procédure de modification simplifiée pour faire évoluer une première fois le phasage de ces zones AUg. Les zones AUg2 Croix Saint-Etienne et AUg3 des Fessas ont ainsi été reclassées, respectivement, en zones AUg1 et AUg2. Pour autant, la zone de Molède a été maintenue en zone AUg1, l'espoir étant à cette époque qu'à l'issue de la procédure juridique, son aménagement serait possible à brève échéance.

Depuis lors, la Cour Administrative d'Appel de Lyon a, par une décision du 8 novembre 2018, définitivement annulé l'arrêté accordant le permis d'aménager sur la zone de Molède. Les arguments invoqués dans cette décision, ayant trait notamment aux problèmes d'accès et de sécurité générés par l'implantation d'habitations dans ce secteur, ne permettent pas d'envisager son urbanisation à courte, ni même à moyenne échéance.

Parallèlement, un projet d'aménagement de la zone des Fessas est arrivé à maturité, le secteur de la Croix Saint-Etienne ayant, pour sa part, été entre-temps urbanisé.

Il convient donc de modifier une nouvelle fois le phasage des zones AUg afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUg2 des Fessas. Il est donc proposé d'attribuer à la zone de Molède, dont l'urbanisation n'est plus envisagée, l'indice 3, en attendant de lui retirer complètement son statut de zone d'urbanisation future dans le cadre du PLUI.

## **Synthèse des phasages successifs des zones AUg**

Secteur	PLU initial	Suite à modification simplifiée n°1	Suite à modification simplifiée n°3 (proposition)
Molède	AUg 1	AUg 1	<b>AUg 3</b>
Croix St Etienne	AUg 2	AUg 1	<b>AUg 1</b>
Les Fessas	AUg 3	AUg 2	<b>AUg 2</b>

## 2 – MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE Ue

L'article Ue2 du règlement du PLU liste les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition dans la zone Ue. Sont notamment autorisés à ce titre « *les équipements ou constructions publiques ou privées d'intérêt collectif, liés aux activités **administratives, sportives, culturelles, touristiques ou de loisirs*** ». Les constructions ou équipements liés aux activités commerciales ne sont en revanche pas mentionnés dans l'article Ue2.

Cette absence vient en contradiction avec le chapitre d'introduction de la partie consacrée aux dispositions applicables à la zone Ue, qui présente de manière succincte la vocation de cette zone, et

qui précise que « *la zone Ue est une zone réservée à l'implantation d'équipements publics ou de constructions d'intérêt collectif liés aux activités administratives, **commerciales**, culturelles, sportives, touristiques et de loisirs* ». La même formulation est en outre reprise dans la page de présentation des dispositions applicables aux zones urbaines (page 8 du règlement).

Afin de ne pas empêcher inutilement l'implantation de telles activités, il convient de modifier l'article Ue2 pour le mettre en conformité avec le chapitre d'introduction du règlement de la zone Ue2, et donc de rajouter à la liste des occupations et utilisations du sol autorisées sous condition les équipements ou constructions liés aux activités commerciales.

## **PIÈCES MODIFIÉES**

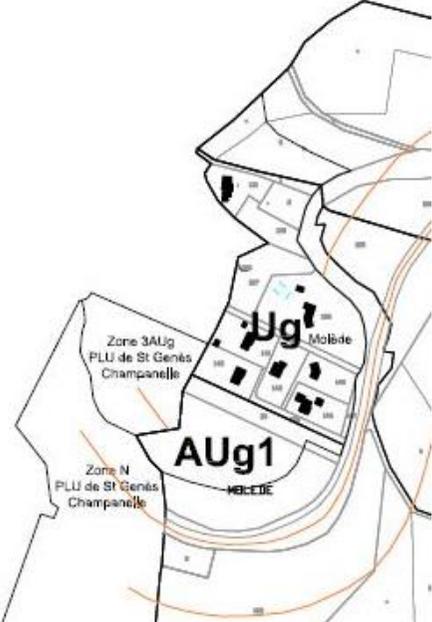
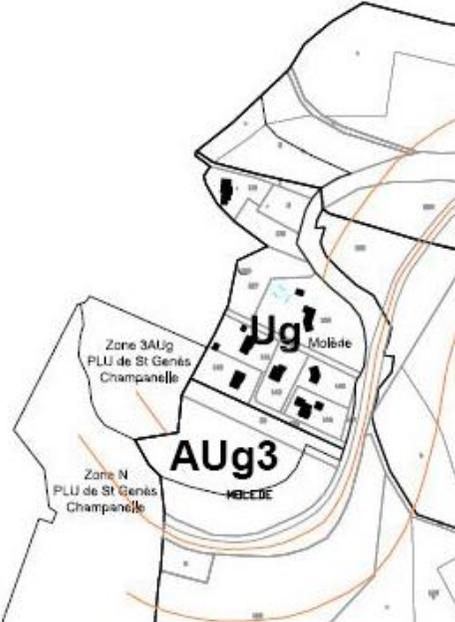
---

Les modifications envisagées portent sur :

- le règlement écrit du PLU, plus particulièrement sur l'article Ue2 relatif aux occupations et utilisations du sol autorisées sous condition dans la zone Ue ; ainsi que les passages du règlement faisant référence aux indices des zone AUg ;
- le règlement graphique du PLU ;
- les orientations d'aménagement et de programmation, pour tenir compte de la modification de phasage envisagée ;
- le rapport de présentation – Tome 2 : projet et Evaluation Environnementale, dans la présentation des différentes zones AUg et dans la justification de l'article Ue2.

## NOUVELLE RÉDACTION PROPOSÉE

<u>PIECE DU PLU MODIFIEE</u>	<u>PAGE OU CHAPITRE</u>	<u>ACTUELLE REDACTION</u>	<u>NOUVELLE REDACTION PROPOSEE</u>
Règlement écrit	Article Ue2	<p><b><u>ARTICLE UE 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITION</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux d'aménagement ou d'équipement destinés à faciliter l'accessibilité du site aux personnes ou sa mise en valeur, ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires.</li> <li>- Les équipements ou constructions publiques ou privées d'intérêt collectif, liés aux activités administratives, sportives, culturelles, touristiques ou de loisirs.</li> <li>- Les constructions à usage d'hébergement collectif, d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées aux équipements ou activités autorisées.</li> <li>- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.</li> </ul>	<p><b><u>ARTICLE UE 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITION</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux d'aménagement ou d'équipement destinés à faciliter l'accessibilité du site aux personnes ou sa mise en valeur, ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires.</li> <li>- Les équipements ou constructions publiques ou privées d'intérêt collectif, liés aux activités administratives, sportives, culturelles, touristiques, <b>commerciales</b> ou de loisirs.</li> <li>- Les constructions à usage d'hébergement collectif, d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées aux équipements ou activités autorisées.</li> <li>- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.</li> </ul>
	Dispositions générales (p. 6), Dispositions applicables aux zone à urbaniser (p. 23) et Dispositions applicables aux zone AUg (p. 24)	<p><b>La zone AUg</b> est une zone principalement destinée à des constructions à usage d'habitations, de services et d'artisanat. Les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation proposées au PLU. L'indice numérique (1 ou 2) correspond à l'ordre d'ouverture à l'urbanisation.</p>	<p><b>La zone AUg</b> est une zone principalement destinée à des constructions à usage d'habitations, de services et d'artisanat. Les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation proposées au PLU. L'indice numérique (<b>1, 2 ou 3</b>) correspond à l'ordre d'ouverture à l'urbanisation.</p>

<p>Règlement graphique</p>			
<p>Orientations d'aménagement et de programmation</p>	<p>Page 22</p>	<p>IV. ORIENTATIONS GENERALES POUR LA ZONE AUg1 de Molède</p>	<p>IV. ORIENTATIONS GENERALES POUR LA ZONE <b>AUg3</b> de Molède</p>
<p>Rapport de présentation – Tome 2 : Projet et EE</p>	<p>Page 27</p>	<p><b>ARTICLE Ue2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</b>                  (...) Les équipements ou constructions publiques ou privées d'intérêt collectif, liés aux activités administratives, sportives, culturelles, touristiques ou de loisirs.</p>	<p><b>ARTICLE Ue2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</b>                  (...) Les équipements ou constructions publiques ou privées d'intérêt collectif, liés aux activités administratives, sportives, culturelles, touristiques, <b>commerciales</b> ou de loisirs.</p>
	<p>Page 33</p>	<p>Ces zones sont numérotées 1 et 2 en fonction de leur ordre de priorité d'ouverture à l'urbanisation. Les zones AUg1 correspondent à celle de Molède et de la Croix Saint-Etienne et la AUg2 correspond à celle « des Fessas ».</p>	<p>Ces zones sont numérotées <b>1 à 3</b> en fonction de leur ordre de priorité d'ouverture à l'urbanisation. <b>La zone AUg1 correspond à la zone de la Croix Saint-Etienne, la zone AUg2 à celle « des Fessas », et la zone AUg3 à celle de Molède.</b></p>