

DÉPARTEMENT DU PUY DE DÔME

Commune de
CHANONAT



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLU **NOTE DE PRÉSENTATION**

Janvier 2021

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. Modif. simpl. N°3 App. par DCC du 24/10/2019
4. ...
5. ...

TABLE DES MATIERES

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

PRÉAMBULE

CONTEXTE DE LA MODIFICATION

La commune de Chanonat est dotée d'un PLU approuvé le 30 juillet 2013. Trois modifications simplifiées ont déjà été menées sur ce document d'urbanisme, approuvées respectivement :

- par délibération du Conseil municipal du 26 novembre 2015 ;
- par délibération du Conseil communautaire du 27 septembre 2018 ;
- par délibération du Conseil communautaire du 24 octobre 2019.

La commune souhaite aujourd'hui permettre l'implantation d'une opération de logements locatifs sociaux avec locaux commerciaux en pied d'immeuble, sur un terrain actuellement classé en zone Ue au PLU, dont le règlement n'autorise pas les constructions à usage d'habitation. Il est donc envisagé de modifier le tracé de la zone Ue pour en exclure l'assiette foncière nécessaire au projet.

En outre, les articles Ug11 et AUg 11 du règlement du PLU comportent des dispositions relatives à la hauteur des clôtures qui ne permettent pas toujours, selon la configuration du terrain, de garantir la sécurité des personnes.

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^{er} janvier 2018, a décidé de conduire une procédure de « *modification simplifiée n°4 du PLU* » afin d'effectuer les modifications nécessaires sur les règlements graphique et écrit du PLU.

Cette procédure a été prescrite par arrêté du 1^{er} décembre 2020.

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.

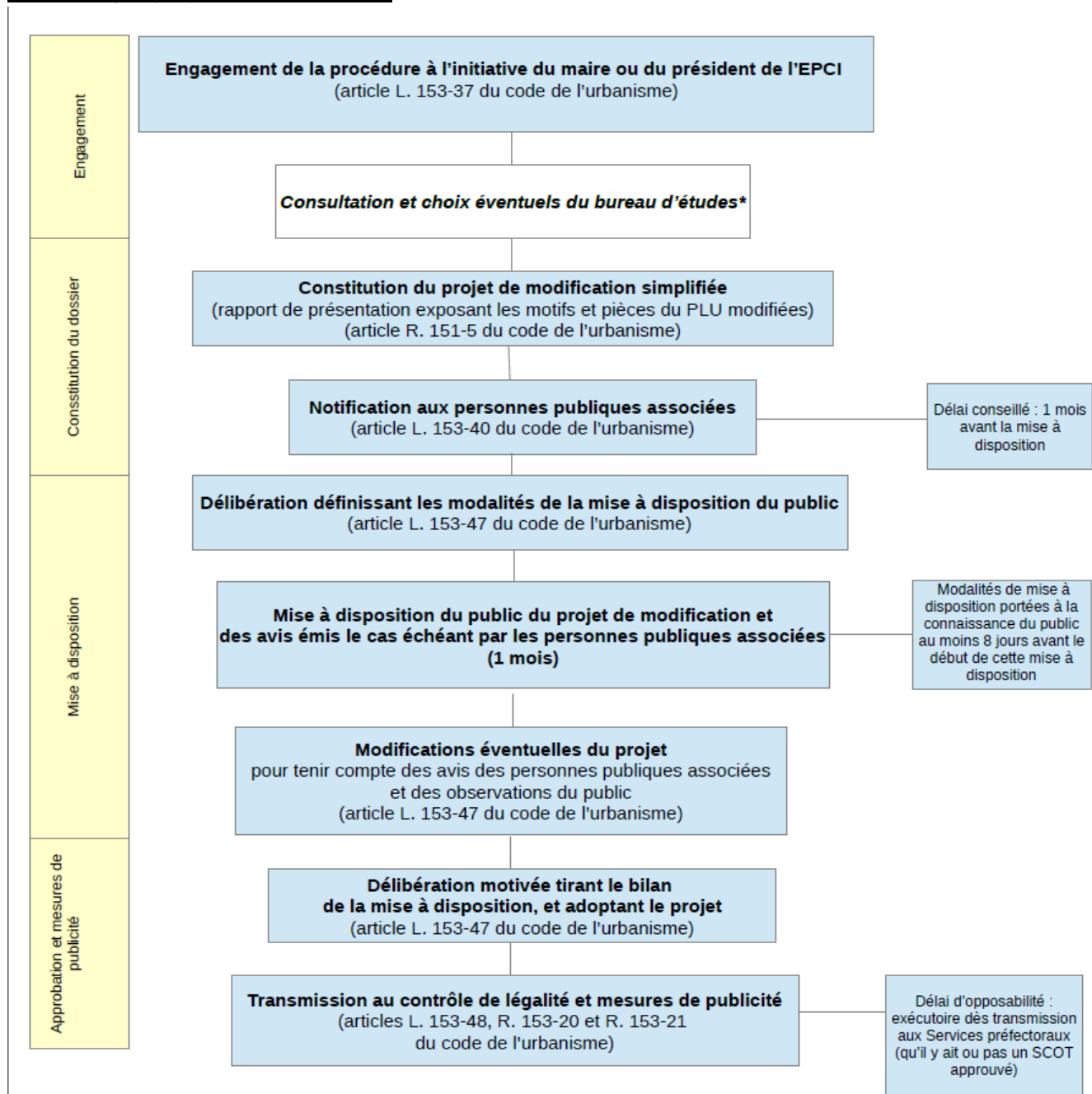
Le champ de la modification simplifiée est défini par les dispositions de l'article L.153-45. Le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- ✓ 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 – REDUCTION DE LA ZONE Ue AU PROFIT DE LA ZONE Ug

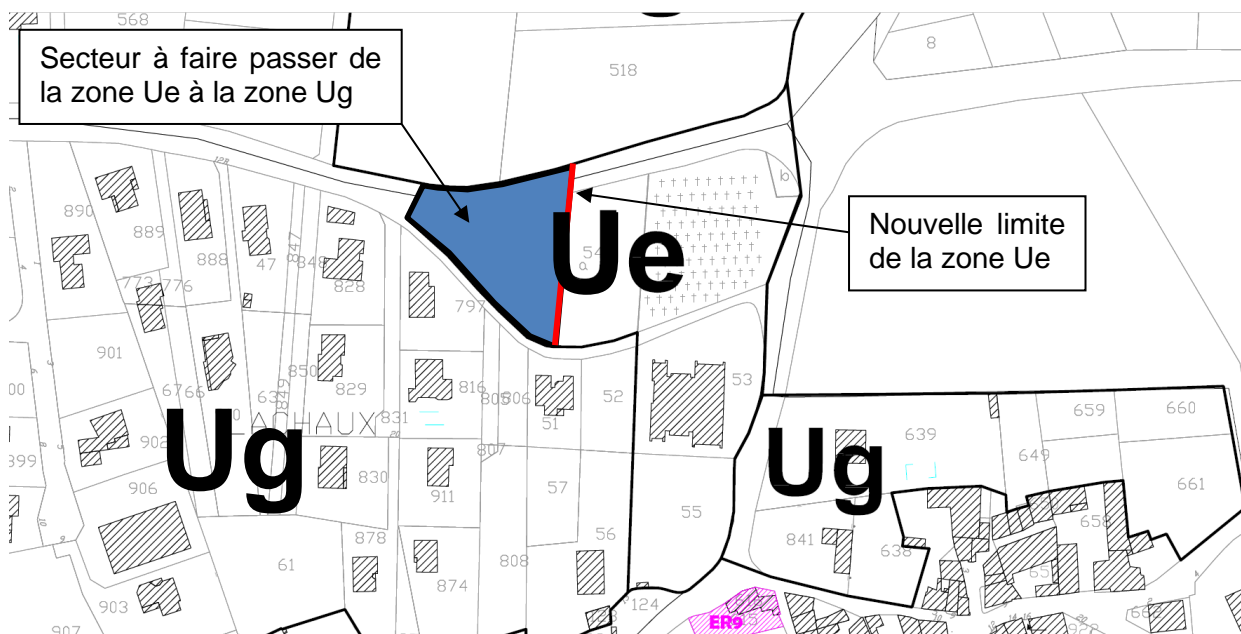
Conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat de Mond'Arverne Communauté, la commune de Chanonat souhaite développer l'offre de logements aidés sur son territoire. C'est pourquoi elle envisage la réalisation d'une opération de 4 logements locatifs sociaux, sur une parcelle lui appartenant et située à proximité du centre bourg et des différents équipements (écoles, mairie...).

Le site d'implantation de ce projet est situé en zone Ue du PLU. Cette dernière est, selon le règlement, réservée à l'implantation d'équipements publics ou de constructions d'intérêt collectif liés aux activités administratives, commerciales, culturelles, sportives, touristiques et de loisirs.

Si le règlement de cette zone permet bien la réalisation de locaux commerciaux, en revanche les logements ne font pas partie des destinations autorisées. Les constructions à usage d'habitation ne sont possibles que sous réserve qu'elles soient liées aux équipements ou activités autorisées.

Une modification du règlement de la zone Ue, afin d'y autoriser les constructions à usage d'habitation, ne semble pas pertinente. En effet, une telle modification aurait conduit à faire perdre la vocation de la zone Ue, avant tout dédiée à accueillir des équipements.

Le terrain d'assiette du projet étant en limite de zone Ue, à proximité immédiate de la zone Ug, il est donc envisagé de modifier le tracé de ces zonages pour intégrer le secteur concerné à la zone Ug. Dans cette zone, destinée principalement à la construction d'habitations construites généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée, sont en effet autorisés les locaux professionnels à usage commercial, artisanal ou de services sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances excessives pour le voisinage.



Les règlements écrits de chacune de ces zones ne sont pas impactés par cette modification.

2 – MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES UG ET AUG

Les articles Ug11 et AUg11 du règlement du PLU règlementent l'aspect extérieur et l'architecture des constructions, et édictent des règles relatives aux clôtures dans ces deux zones.

Concernant les clôtures en particulier, il est précisé qu'elles « *seront constituées soit par des murs pleins (1,50m maximum de hauteur), soit par un grillage d'1,50m maximum de hauteur accompagnés d'une clôture végétale de proportion maximum en essences locales* ».

Selon la configuration du terrain, certains murs de clôture jouent également le rôle de murs de soutènement. Ces murs peuvent alors atteindre 1,50 mètre de hauteur du côté de l'espace public, et être d'une hauteur beaucoup moins importante de l'autre côté. Dans ce cas, la sécurité des personnes n'est plus assurée, la clôture étant, du côté de la propriété, d'une hauteur très limitée.

Afin de remédier à ce genre de situation, il est proposé de permettre l'implantation d'un grillage d'un mètre de hauteur maximum en surplomb des murs de clôture. Le recours à cette disposition devra toutefois être argumenté et ne pourra être justifié que par des motifs liés à la sécurité des personnes.

PIÈCES MODIFIÉES

Les modifications envisagées portent sur :

- le règlement écrit du PLU, plus particulièrement sur les articles Ug11 et AUg11 relatifs à l'aspect extérieur et à l'architecture des constructions, et aux clôtures ;
- le règlement graphique du PLU.

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 Ug11	<p align="center"><u>ARTICLE UG11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES</u></p> <p>2 - Règles particulières : * Clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible. - Les clôtures seront constituées soit par des murs pleins (1,50m maximum de hauteur), soit par un grillage d'1,50m maximum de hauteur accompagnées d'une clôture végétale de proportion maximum en essences locales. - Les haies mono-spécifiques de résineux à tailler sont interdites. 	<p align="center"><u>ARTICLE UG11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES</u></p> <p>2 - Règles particulières : * Clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible. - Les clôtures seront constituées soit par des murs pleins (1,50m maximum de hauteur), soit par un grillage d'1,50m maximum de hauteur accompagnées d'une clôture végétale de proportion maximum en essences locales. Sous réserve de justifications liées à la sécurité des personnes, dans le cas où la hauteur d'1m50 se révélerait insuffisante pour assurer cette sécurité, les clôtures en murs pleins pourront être surmontées d'un grillage d'un mètre de hauteur maximum. - Les haies mono-spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
	Article AUg11	<p align="center"><u>ARTICLE AUG11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES</u></p> <p>2 - Règles particulières : * Clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible. - Les clôtures seront constituées soit par des murs pleins (1,50m maximum de hauteur), soit par un grillage d'1,50m maximum de hauteur accompagnées d'une clôture végétale de proportion maximum en essences locales. - Les haies mono-spécifiques de résineux à tailler sont interdites. 	<p align="center"><u>ARTICLE AUG11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES</u></p> <p>2 - Règles particulières : * Clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible. - Les clôtures seront constituées soit par des murs pleins (1,50m maximum de hauteur), soit par un grillage d'1,50m maximum de hauteur accompagnées d'une clôture végétale de proportion maximum en essences locales. Sous réserve de justifications liées à la sécurité des personnes, dans le cas où la hauteur d'1m50 se révélerait insuffisante pour assurer cette sécurité, les clôtures en murs pleins pourront être surmontées d'un grillage d'un mètre de hauteur maximum. - Les haies mono-spécifiques de résineux à tailler sont interdites.

