

Modification simplifiée n°1 du

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



COMMUNE DE PIETROSELLA

Département de Corse-du-Sud (2A)

1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

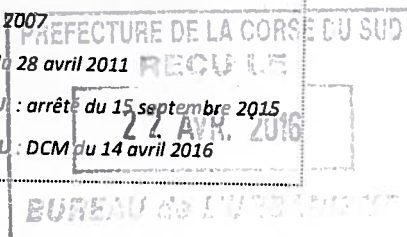


Approbation initiale du P.L.U. : DCM du 14 novembre 2007

Approbation de la modification n°1 du P.L.U. : DCM du 28 avril 2011

Prescription de la modification simplifiée n°1 du P.L.U. : arrêté du 15 septembre 2015

Approbation de la modification simplifiée n°1 du P.L.U. : DCM du 14 avril 2016



Approuvée le
14 avril 2016

ADELE-SFI

434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes

Tél./Fax : 04 66 64 01 74

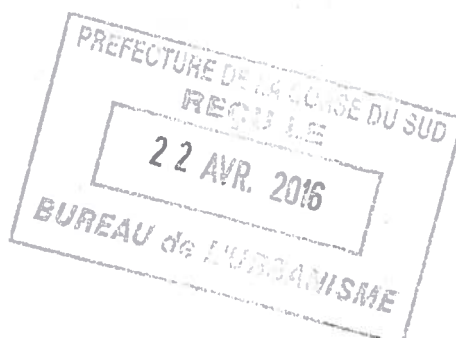
adelesfi@wanadoo.fr

www.adele-sfi.com

ADELE
SFI
urbanisme

SOMMAIRE

1	PREAMBULE : PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U. DE PIETROSELLA .	3
2	OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU P.L.U. DE PIETROSELLA.....	5
2.1	Modifications concernant l'ensemble des zones	5
2.1.1	Modification des articles 5 et des articles 14 pour prise en compte de la Loi ALUR.....	5
2.1.2	Suppression des mentions « SHON » et « SHOB », remplacées par « surface de plancher ».....	6
2.1.3	Suppression de la mention « SIVOM », remplacée par « communauté de communes de la Piève de l'Ornano ».....	7
2.1.4	Remplacement des mentions « pas de prescription », « non règlementé », « sans objet » et « néant » par une unique mention « non règlementé ».....	8
2.2	Modifications concernant les zones UC, UD, UV, AU, 2AU et A.....	8
	Amélioration de la rédaction des articles 10, relatifs à la hauteur maximale des constructions.....	8
2.3.	Modifications concernant les zones AU et 2AU.....	9
	Modification de l'article 12 relatif aux aires de stationnement.....	9
2.4.	Modifications concernant uniquement la zone UD	10
	Modification des articles 1 et 2 afin de laisser la possibilité d'implantation d'hôtels et de restaurants dans le secteur UDa	10
	Modification de l'article 10 (hauteurs) afin de réglementer la hauteur des hôtels autorisés en UDa	10
2.5.	Modifications concernant uniquement la zone 2AU	11
	Ajouts de seuils concernant la création de logement social, dans l'article 2.....	11
2.6.	Modifications concernant uniquement la zone N	12
	Remplacement du secteur « Ne » par le secteur « Nc ».....	12



1 PREAMBULE : PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U. DE PIETROSELLA

La commune de Pietrosella a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 4 novembre 2007.

Une procédure de « modification » a été approuvée le 28 avril 2011.

La présente procédure vise à :

- corriger les erreurs matérielles et mettre à jour certaines mentions contenues dans le règlement ;
- supprimer dans le règlement les articles 14 relatifs aux COS et les références aux surfaces minimales constructibles ;
- améliorer la rédaction des règles de hauteur lorsque les dispositions sont sujettes à difficultés d'application ;
- revoir le nombre de places de stationnement exigées dans les zones d'urbanisation future, la règle des 3 places de stationnement par logement actuelle étant excessive ;
- Diversifier la destination des constructions en zone UDa, notamment pour permettre la mise en œuvre de projets touristiques de qualité ;
- fixer un seuil à l'obligation de création de logements sociaux dans la zone 2AU.

Cette modification peut être menée dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée du P.L.U. dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence de :

- 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 ;

Par arrêté municipal du 15 septembre 2015, la modification simplifiée n°1 du P.L.U. de Pietrosella a donc été lancée.

Pour rappel, conformément aux articles L.123-13-3 et L.123-13-2 :

Art. L.123-13-2 :

« Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet :

1° 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 ;

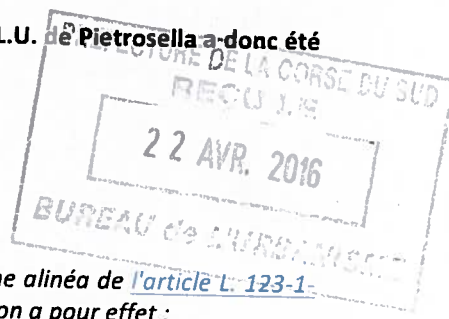
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire. (...)

Art. L.123-13-3 :

« I.- En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.



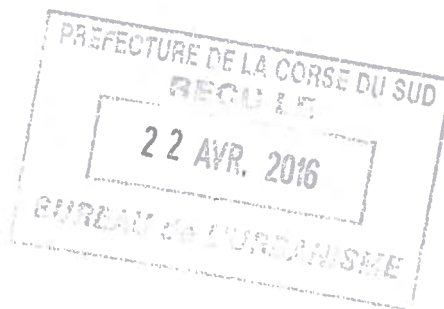


II.- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont **mis à disposition du public pendant un mois**, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la **modification simplifiée** d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le **bilan** devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »



2 OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU P.L.U. DE PIETROSELLA

La modification simplifiée n°1 du P.L.U. de Pietrosella vise notamment à :

- **corriger les erreurs matérielles et mettre à jour certaines mentions contenues dans le règlement** (suppression des références à la SHON et à la SHOB constructible et remplacement par la surface de plancher ; remplacement du SIVOM par la Communauté de Communes de la Piève de l'Ornano ; correction des noms de sous-secteurs ne correspondant pas au zonage du règlement) – *toutes les zones* ;
- **supprimer dans le règlement les articles 14 relatifs aux COS et les références aux surfaces minimales constructibles** – *toutes les zones* ;
- **améliorer la rédaction des règles de hauteur lorsque les dispositions sont sujettes à difficultés d'application** – *zones UC, UD, UV, AU, 2AU et A10* ;
- **revoir le nombre de places de stationnement exigées dans les zones d'urbanisation future, la règle des 3 places de stationnement par logement actuelle étant excessive** – *zones AU et 2AU* ;
- **Diversifier la destination des constructions en zone UDa, notamment pour permettre la mise en œuvre de projets touristiques de qualité** ;
- **fixer un seuil à l'obligation de création de logements sociaux dans la zone 2AU**.

Les modifications concernent uniquement le règlement du P.L.U. (pièce n°4), qui est modifié de manière à mettre en œuvre les corrections citées ci-dessus.

2.1 Modifications concernant l'ensemble des zones

2.1.1 Modification des articles 5 et des articles 14 pour prise en compte de la Loi ALUR

- Suppression du contenu des articles 5 relatifs au coefficient d'occupation du sol, et ajout de la mention « non réglementé » ;
- Suppression du contenu des articles 14 relatifs à la superficie minimale des terrains constructibles et ajout de la mention « non réglementé » ;
- Suppression de l'alinéa 3 de l'article 1 de la zone UD qui constitue un rappel de l'article 14 relatif au coefficient d'occupation du sol.

→ Ces modifications sont réalisées de manière à mettre en concordance le P.L.U. avec la législation en vigueur (loi ALUR).

Exemple : extrait du règlement de la zone UC avant modification	Exemple : extrait du règlement de la zone UC après modification
Article UC5 – La superficie minimale des terrains constructibles Néant.	Article UC5 – La superficie minimale des terrains constructibles Non réglementé.
Article UC14 – Le coefficient d'occupation du sol C.O.S. : 0,15, avec, pour les maisons individuelles, une limite de SHON de 250m ² pour une superficie de parcelle inférieure ou égale à 2.500m ² , et une limite de SHON de 300 m ² au delà d'une superficie de parcelle de 2.500 m ² . Le C.O.S. des bâtiments collectifs est de 0,40. C.O.S non fixé pour les bâtiments publics.	Article UC14 – Le coefficient d'occupation du sol Non réglementé.

2.1.2 Suppression des mentions « SHON » et « SHOB », remplacées par « surface de plancher ».

→ Ces modifications sont réalisées de manière à mettre en concordance le P.L.U. avec la législation en vigueur : en effet, la SHON (surface de plancher développée hors œuvre nette) et la SHOB (surface de plancher développée hors œuvre brute) ont été remplacées par la « surface de plancher », définie à l'article L.112-1 du code de l'urbanisme et entrée en vigueur le 1er mars 2012. La surface de plancher a été conçue en vue d'« unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme », conformément aux objectifs fixés par l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

La nouvelle notion de surface de plancher doit être utilisée en lieu et place de la SHOB et de la SHON dans l'ensemble des domaines, à l'exception de :

- la fiscalité de l'urbanisme, qui adopte une surface de référence propre à compter du 1er mars 2012 (surface taxable) ;
- quelques points de réglementation précis dans le cadre de législations autres que l'urbanisme, pour lesquels la SHOB et/ou la SHON restent la référence.

Exemple : extrait du règlement de la zone UC avant modification	Exemple : extrait du règlement de la zone UC après modification
<p>Article UC12 – Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>1 Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacement prévus à cet effet.</p> <p>Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors-œuvre, est celle donnée par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>2 Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, - pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, une place de stationnement pour 15m² de S.H.O.N., dont la moitié dans le bâtiment pour les ensembles de bureaux, - pour les hôtels, 1 place de stationnement par chambre, - pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant, - pour les établissements artisanaux, 1 place de stationnement pour 40 m² de S.H.O.N. <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle qui s'applique au cas le plus directement assimilable.</p> <p>3 Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, de commerce, une place de stationnement pour 15m² de S.H.O.N. 	<p>Article UC12 – Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>1 Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacement prévus à cet effet.</p> <p>Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors-œuvre, est celle donnée par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>2 Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, - pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, une place de stationnement par tranche de 15m² de surface de plancher, dont la moitié dans le bâtiment pour les ensembles de bureaux, - pour les hôtels, 1 place de stationnement par chambre, - pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant, - pour les établissements artisanaux, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher. <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle qui s'applique au cas le plus directement assimilable.</p> <p>3 Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, de commerce, une place de stationnement par tranche de 15m² de surface de plancher.

PRÉFECTURE DE LA SEINE-SAINT-DENIS
22 AVR. 2016

BUREAU DE L'URBANISME

2.1.3 Suppression de la mention « SIVOM », remplacée par « communauté de communes de la Piève de l'Ornano ».

→ Cette modification est réalisée du fait de la création de la communauté de communes de la Piève de l'Ornano en 2013, qui a impliqué un transfert des compétences auparavant exercées par le SIVOM de la rive Sud du Golfe d'Ajaccio.

Exemple : extrait du règlement de la zone UC avant modification	Exemple : extrait du règlement de la zone UC après modification
<p>Article UC4 – Conditions de desserte par les réseaux</p> <p>1 eau potable</p> <p>Toutes les constructions existantes et à venir doivent être directement branchées à une canalisation publique d'eau potable, susceptible de recevoir des bouches d'incendie normalisées, implantées suivant les indications des services de secours contre l'incendie.</p> <p>2 assainissement</p> <p>Toutes les constructions, installations et occupations doivent être branchées au réseau public de traitement des eaux usées.</p> <p>L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés est interdite. L'évacuation des eaux usées industrielles et artisanales dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement et à une convention spéciale passée avec le SIVOM.</p>	<p>Article UC4 – Conditions de desserte par les réseaux</p> <p>1 eau potable</p> <p>Toutes les constructions existantes et à venir doivent être directement branchées à une canalisation publique d'eau potable, susceptible de recevoir des bouches d'incendie normalisées, implantées suivant les indications des services de secours contre l'incendie.</p> <p>2 assainissement</p> <p>Toutes les constructions, installations et occupations doivent être branchées au réseau public de traitement des eaux usées.</p> <p>L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés est interdite. L'évacuation des eaux usées industrielles et artisanales dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement et à une convention spéciale passée avec la communauté de communes de la Piève de l'Ornano.</p>



Carte des communes intégrant la communauté de communes de la Piève de l'Ornano
Adèle SFI, mai 2015

2.1.4 Remplacement des mentions « pas de prescription », « non règlementé », « sans objet » et « néant » par une unique mention « non règlementé ».

→ Cette modification permet d'harmoniser la rédaction du règlement.

Exemple : extrait du règlement de la zone UC avant modification	Exemple : extrait du règlement de la zone UC après modification
Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Pas de prescription.	Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non règlementé.

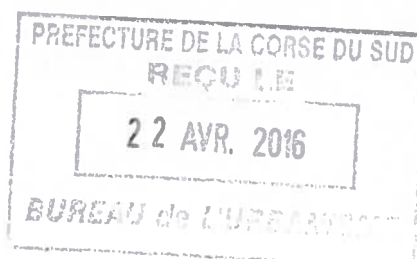
2.2 Modifications concernant les zones UC, UD, UV, AU, 2AU et A

Amélioration de la rédaction des articles 10, relatifs à la hauteur maximale des constructions.

Il s'agit de corriger les incohérences sur les niveaux maximum permis indiqués, et de préciser la mesure « au faitage », lorsqu'aucune indication ne figure.

→ Cette modification permet de corriger les incohérences et imprécisions causant des difficultés d'application des articles 10.

Exemple : extrait du règlement de la zone UC avant modification	Exemple : extrait du règlement de la zone UC après modification
<p>Article UC10 – Hauteur maximale des constructions</p> <p>1 <u>conditions de mesure :</u></p> <p>La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel côté aval, à la date de demande du permis de construire.</p> <p>Lorsque le terrain est en pente la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.</p> <p>2 <u>hauteur absolue:</u></p> <p>Elle ne pourra pas excéder deux niveaux (R+ 1), soit 9 mètres au faitage, porté à 12 mètres pour les bâtiments collectifs. Les garages, locaux divers et adaptations au sol sont compris dans cette hauteur.</p> <p>Les équipements techniques d'infrastructure, les clochers et autres ouvrages de génie civil obligatoirement hauts ne sont pas soumis à cette limitation.</p>	<p>Article UC10 – Hauteur maximale des constructions</p> <p>1 <u>conditions de mesure :</u></p> <p>La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel côté aval, à la date de demande du permis de construire.</p> <p>Lorsque le terrain est en pente la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel, ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.</p> <p>2 <u>hauteur absolue:</u></p> <p>Elle ne pourra pas excéder deux niveaux (R+ 1), soit 9 mètres au faitage, porté à 12 mètres et trois niveaux (R+2) pour les bâtiments collectifs. Les garages, locaux divers et adaptations au sol sont compris dans cette hauteur.</p> <p>Les équipements techniques d'infrastructure, les clochers et autres ouvrages de génie civil obligatoirement hauts ne sont pas soumis à cette limitation.</p>



2.3. Modifications concernant les zones AU et 2AU

Modification de l'article 12 relatif aux aires de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, 3 places de stationnement par logement était auparavant demandées.

Le nombre de places de stationnement demandées a été abaissé à 1 pour les logements dont la surface de plancher n'excède pas les 30m² et 2 pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 30m² et 60m².

Pour les constructions de bureaux, d'artisanat et de commerce il est désormais demandé 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par établissement (contre 1 place pour 15 m² de SHON auparavant).

→ Cette modification permet de corriger une règle jugée excessive pour les logements de petite taille et pour les commerces, bureaux et constructions dédiées à l'artisanat.

Exemple : extrait du règlement de la zone AU avant modification	Exemple : extrait du règlement de la zone AU après modification
<p>Article AU12 – Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>1 Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet dans la propriété.</p> <p>Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors-oeuvre, est celle donnée par l'article R 1 12-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>2 Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation, 3 places de stationnement par logement sur la propriété - pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, de commerce : une place de stationnement pour 15 m² de SHON. 	<p>Article AU12 – Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>1 Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet dans la propriété.</p> <p>Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors-oeuvre, est celle donnée par l'article R 1 12-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>2 Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation, <ul style="list-style-type: none"> o 1 place de stationnement par logement sur la propriété pour les logements dont la surface de plancher n'excède pas les 30m², o 2 places de stationnement par logement sur la propriété pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 30 et 60 m², o 3 places de stationnement par logement sur la propriété pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 60m². - pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, de commerce : une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par établissement.

2.4. Modifications concernant uniquement la zone UD

Modification des articles 1 et 2 afin de diversifier les destinations autorisées dans le secteur UDa

Dans la précédente rédaction du règlement, les hôtels et restaurants étaient interdits dans le secteur UDa. La commune souhaite diversifier la destination des constructions admises en UDa afin de permettre la réalisation de projets de qualité : en ce sens, les articles 1 et 2 de la zone UD sont modifiés.

→ Cette modification permet d'autoriser les hôtels et restaurants dans le secteur UDa.

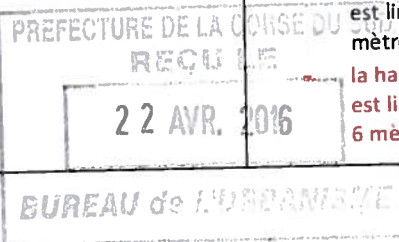
Extrait du règlement de la zone UD avant modification	Extrait du règlement de la zone UD après modification
<p>Article UD1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>1 <u>sont interdits</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions autres que celles affectées à l'habitat, sauf dans les secteurs UDb, UDc et UDD, - en UDa, les hôtels, les restaurants, les collectifs, 	<p>Article UD1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>1 <u>sont interdits</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions autres que celles affectées à l'habitat, sauf dans les secteurs UDb, UDc et UDD, ainsi qu'en UDa dans les conditions définies à l'article UD2 suivant, - en UDa, les hôtels, les restaurants, les collectifs,
<p>Article UD2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>2. <u>occupations et utilisations admises sous condition</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les bâtiments d'habitation à usage collectif, - les activités artisanales, - Les travaux d'amélioration, ou de modification, dans les limites des terrains, des installations classées existantes soumises à déclaration; en contrepartie, des améliorations devront être apportées afin de diminuer les nuisances, 	<p>Article UD2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>2. <u>occupations et utilisations admises sous condition</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les bâtiments d'habitation à usage collectif, - les activités artisanales, - Les travaux d'amélioration, ou de modification, dans les limites des terrains, des installations classées existantes soumises à déclaration; en contrepartie, des améliorations devront être apportées afin de diminuer les nuisances, - Les hôtels et les restaurants en UDa.

Modification de l'article 10 (hauteurs) afin de réglementer la hauteur des hôtels autorisés en UDa

Les hôtels étant désormais autorisés dans le secteur UDa, leur hauteur maximale est donc réglementée selon la règle suivante : 2 niveaux (R+1) avec un maximum de 6 mètres au faîtage afin de rester en cohérence avec la typologie bâtie du secteur.

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitat reste inchangée (1 niveau, avec un maximum de 5 mètres au faîtage).

Extrait du règlement de la zone UD avant modification	Extrait du règlement de la zone UD après modification
<p>Article UD10 – Hauteur maximale des constructions</p> <p>Dans le secteur UDa la hauteur des constructions est limitée à 1 niveau, avec un maximum de 5 mètres au faîtage.</p>	<p>Article UD10 – Hauteur maximale des constructions</p> <p>Dans le secteur UDa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur des constructions destinées à l'habitat est limitée à 1 niveau (R), avec un maximum de 5 mètres au faîtage. - la hauteur des constructions destinées aux hôtels est limitée à 2 niveaux (R+1), avec un maximum de 6 mètres au faîtage.



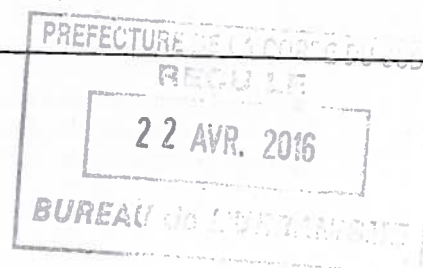
2.5. Modifications concernant uniquement la zone 2AU

Ajouts de seuils concernant la création de logement social, dans l'article 2

Ajout dans l'article 2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, de seuils concernant la création de logement social : celle-ci a été non réglementée pour les opérations de moins de 5 logements et de 20% de logement social et 15% de collectif ou primo-accession ou groupé dès lors que l'opération concerne la production de plus de 5 logements.

→ Cette modification permet de combler un manque de précision, la commune souhaitant anticiper les obligations de construction de logement social relatives aux lois S.R.U. et ALUR pour les communes de plus de 3 500 habitants.

Exemple : extrait du règlement de la zone 2AU avant modification	Exemple : extrait du règlement de la zone 2AU après modification
<p>Article 2AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>1 <u>rappel [...]</u></p> <p>2 <u>occupations et utilisations admises sous condition</u></p> <p>- Dans les secteurs 2AUa et 2AUd ne sont autorisées que les constructions à usage d'habitation individuelles ou collectives respectant l'orientation d'aménagement de chacun de ces secteurs. L'aménagement doit faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, dont chaque opération doit comprendre 20 % de logements locatifs sociaux et 15 % de collectif ou primo accession ou groupé. Ces pourcentages s'appliquent sur le nombre de logements créés sans distinction d'utilisation (résidence principale, secondaire...).</p> <p>[...]</p>	<p>Article 2AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>1 <u>rappel [...]</u></p> <p>2 <u>occupations et utilisations admises sous condition</u></p> <p>- Dans les secteurs 2 AUa et 2 AUD ne sont autorisées que les constructions à usage d'habitation individuelles ou collectives respectant l'orientation d'aménagement de chacun de ces secteurs. L'aménagement doit faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Les opérations destinées à l'habitat sont autorisées à condition qu'une part des logements produits soit destinée au logement social (tel que défini par la réglementation en vigueur). Cette part est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ non réglementé pour les opérations de moins de 5 logements ; ○ 20% dès lors que l'opération concerne la production de plus de 5 logements, et 15% de collectif ou primo accession ou groupé. <p>Le nombre des logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 20% de logements sociaux et des 15% de collectif ou primo accession ou groupé fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.</p> <p>[...]</p>



2.6. Modifications concernant uniquement la zone N

Remplacement du secteur « Ne » par le secteur « Nc »

→ Cette modification permet de corriger une erreur matérielle concernant le nom du secteur auquel s'applique le règlement, et de le faire correspondre au secteur figurant sur le zonage.

En effet, aucun secteur « Ne » ne figure sur le zonage, alors qu'un zonage « Nc » ne correspond à aucune zone règlementée.

Le zonage « Ne », décrit dans le règlement comme délimitant « des espaces donnant coupure à l'urbanisation », correspond en réalité au zonage « Nc », situé en coupure d'urbanisation.



Extrait du zonage du P.L.U. (1^{ère} modification, 2011).

Exemple : extrait du règlement de la zone N avant modification	Exemple : extrait du règlement de la zone N après modification
<p><u>Caractère de la zone</u></p> <p>Zone de protection des espaces et milieux naturels.</p> <p>Le secteur Na délimite les rivages du site classé. Le secteur Nb délimite un espace destiné à être aménagé en parc/promenade.</p> <p>Le secteur Ni délimite des espaces inondables, le secteur Nia délimitant un camping et une résidence hôtelière existants.</p> <p>Le secteur Nd délimite des sites archéologiques recensés situés sur la crête, immédiatement à l'ouest du village. Les secteurs Ne et Nib délimitent des espaces donnant coupure à l'urbanisation.</p> <p><u>Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p>2. Sont admis</p> <ul style="list-style-type: none"> (...) les lignes aériennes après avis favorable du Conseil des Sites et étude préalable d'insertion dans le paysage (étude d'impact), sauf en Nb et Ne 	<p><u>Caractère de la zone</u></p> <p>Zone de protection des espaces et milieux naturels.</p> <p>Le secteur Na délimite les rivages du site classé. Le secteur Nb délimite un espace destiné à être aménagé en parc/promenade.</p> <p>Le secteur Ni délimite des espaces inondables, le secteur Nia délimitant un camping et une résidence hôtelière existants.</p> <p>Le secteur Nd délimite des sites archéologiques recensés situés sur la crête, immédiatement à l'ouest du village. Les secteurs Nc et Nib délimitent des espaces donnant coupure à l'urbanisation.</p> <p><u>Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p>2. Sont admis</p> <ul style="list-style-type: none"> (...) les lignes aériennes après avis favorable du Conseil des Sites et étude préalable d'insertion dans le paysage (étude d'impact), sauf en Nb et Nc

