

RÉVISION DU P.L.U. prescrite le : 26/10/2011 arrêtée le : 28 février 2014 Modification simplifiée du PLU



Approbation de l'Elaboration par D.C.M. du 26 mars 2015

signature du Maire :

cachet de la mairie :

Urbanisme paysage Environnement 5 rue de la Dîme 67 610 LA WANTZENAU



La modification nº1 concerne :

- la modification de certains articles du règlement qui se sont avérés à l'usage inadaptés aux objectifs poursuivis par le PLU
- la modification dans le détail de l'orientation d'aménagement afin de permettre sa mise en œuvre de façon plus souple et plus immédiate.
- L'actualisation du rapport de présentation pour introduire les nouvelles justifications concernant le secteur de zone 1AUa.

LES PIECES FAISANT L'OBJET DE LA MODIFICATION

- Le rapport de présentation,
- · Le règlement,
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation au lieu-dit l'Eternan

La modification n°1 du PLU intègre l'élément suivant :

 Modification du règlement concernant l'article 2 et les modalités de mobilisation du secteur de zone 1AUa.

Modification du règlement

Modification simplifiée du PLU de la commune d'Esserts-Blay – Notice de présentation – page 5

MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

La mise en œuvre de l'urbanisation du secteur de l'Eternan, ancienne zone UB au POS, est fortement conditionnée par un parcellaire très découpé. Depuis l'approbation du PLU, quelques demandes de constructions sont apparues. L'obligation de passer par une réorganisation foncière de l'ensemble de ce territoire apparaît comme un facteur bloquant. Afin d'introduire une plus grande souplesse set de ne pas figer ce secteur, nécessaire au développement futur à court terme de la commune, le règlement est corrigé dans son article 2 pour permettre la mobilisation progressive du foncier disponible, sous réserve que les opérations de construction ou d'aménagement restent compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation: organisation des dessertes, densité, orientation des constructions, mixité des types de logements.

Modifications des articles du rapport de présentation

Les recommandations et justifications présentes dans le rapport de présentation sont modifiées pour être mises en cohérence avec les modifications de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et du règlement.

Les éléments modifiés sont présentés ci-après. Ce sont des extraits des éléments modifiés du rapport de présentation.

Surligné en jaune, vous trouverez les ajouts et les suppressions sont rayées.

2.2.2.1 Presentation des sites

2.2.2.1.1 LIEUDIT L'ÉTERNAN

Le site est actuellement cultivé en jardins sur un tènement entouré par le village au Nord et à l'Ouest, un secteur d'urbanisation lâche au Sud et des terres agricoles à l'Est.

Cette enclave de jardins dans le périmètre bâti du village ne bénéficie d'aucune viabilisation sur 0,9 ha hormis les réseaux de voirie périphériques.

Le réseau d'assainissement n'est pas en mesure d'accepter un écoulement direct des eaux de ruissellement provenant de ces terrains.

L'écoulement actuel est déjà trop important lors de précipitations importantes exceptionnelles.

L'urbanisation de ce site a été formalisée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le projet permettra de développer de 20 à 22 10 à 12 logements dans un cadre paysager prenant en compte l'intégralité des exigences de qualité du PLU et les contraintes du site :

- les eaux de ruissellement sont intégralement collectées dans des noues qui en assurent la rétention et la filtration avant un rejet en débit limité qui permet d'améliorer la situation actuelle.
- Le bâti est sera orienté de façon bioclimatique pour profiter au mieux du solaire passif,
- Le stationnement est mutualisé et partagé pour encourager les déplacements doux et réduire au mieux les surfaces imperméabilisées.
- La mixité fonctionnelle y est encouragée en autorisant l'accueil d'activités compatibles avec la vocation principalement résidentielle du secteur,
- Le ruisseau bordant le sud du secteur sera réaménagé et mis en valeur assurant par cette action le rétablissement de continuités écologiques locales entre les massifs montagneux et la vallée de l'Isère dans la traversée du « balcon » du chef-lieu.

Justifications réglementaires de la zone 1AU

La zone 1AU est destinée à l'urbanisation future de la commune à court ou moyen terme. Sa vocation principale est l'habitat, mais elle peut accueillir également des services et des activités, ainsi que des équipements publics et collectifs en cohérence avec sa vocation. Elle comporte trois secteurs :

- 1AUa correspondant au territoire au lieu dit l'Éternan (chef-lieu)
- 1AUb, correspondant au territoire au lieu dit Grandchamp (Chef-Lieu)
- 1AUc, correspondant au territoire au lieu dit la Lanche (Saint-Thomas)

ART	NATURE DE LA RÈGLE	OBJECTIFS POURSUIVIS
1	Sont interdites, en zone 1AU, les occupations et utilisations du sol suivantes: Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone, Toute construction isolée, Les constructions à usage agricole, Les parcs d'attractions, Les carrières ou décharges, Les terrains de campings ou de caravaning, Tout habitat léger de loisirs, Tout aménagement ayant pour vocation principale la réalisation d'un ensemble d'activités économiques. les terrains aménagés de campings ou de caravaning, les habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les carrières ou décharge, les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, les abris d'animaux,	 Interdire les activités contradictoires avec la vocation de la zone. Affirmer des vocations claires

NATURE DE LA RÈGLE ART **OBJECTIFS POURSUIVIS** Garantir la cohérence à terme de l'urbanisation projetée. Conditions de l'urbanisation L'ouverture à l'urbanisation n'est autorisée que sous les conditions Bien prendre en compte l'ensemble des besoins des futurs suivantes: habitants et les exigences de qualité environnementale L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre souhaitées. • Permettre une flexibilité d'aménagement et de développement d'une opération d'aménagement portant sur une superficie prenant en compte l'intégralité du territoire classé en 1AU, sauf pour le par rapport à l'état du foncier non bâti. l'évolution du marché et secteur de zone 1AUa, ou les opérations au coup par coup sont des besoins en habitat de la commune. autorisées sous réserve de respecter les directives de l'orientation Garantir les grands objectifs de l'urbanisation future de ce d'aménagement et de programmation de ce secteur; territoire en termes de qualité urbaine, de mixité. Permettre l'ensemble des occupations et utilisations du sol La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone en cas de réalisation par tranches nécessaire aux constructions autorisées dans la zone tout en préservant la qualité du cadre de vie et la quiétude des successives. habitants. La réalisation de chaque opération doit être compatible avec • Diversifier le tissu économique et assurer la mixité des l'orientation d'aménagement et de programmation qui y est liée. fonctions à l'intérieur du quartier. Pour toute opération de logement représentant plus de 500 m² de Assurer une mixité fonctionnelle respectueuse du cadre de vie surface de plancher, il sera exigé un minimum de 10 % de logements de chacun. locatifs aidés, dont au moins un logement à partir de 500 m². • Permettre le développement de chaufferies mutualisées, de 2.3. Sont admises sous les conditions particulières les occupations et garages mutualisés sur l'ensemble du guartier. utilisations du sol suivantes : Permettre l'installation de nouvelles activités de services et de Les installations classées qui répondent aux besoins de toute commerces construction ou installation autorisée par le présent règlement de Favoriser un développement harmonieux et cohérent du zone. à savoir : quartier o parkings, Permettre l'installation de nouveaux équipements et o garages. aménagements publics ou d'intérêt collectif (école, crèche, chaufferies d'immeubles. résidence senior, ...). Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent du secteur : • Les activités économiques dès lors que leur exercice soit compatible avec la vocation principalement résidentielle de la zone ; • Les dépôts et stockages de toute nature à condition qu'ils soient dans des constructions ou des espaces clos aménagées à cet effet ; Les aires de jeux et de sport ouvertes au public ; Les aires de stationnement ouvertes au public : Les constructions à usage d'activités à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel principal du secteur de zone (bruits, trépidations, odeurs,...), et qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble à vocation principalement résidentielle.

MODIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Les justifications présentées au rapport de présentation sont modifiées pour expliquer les amendements apportés au règlement et à 'Orientation d'aménagement et de programmation.

Les surfaces mobilisables et le nombre de logements sont mis en phase avec ceux mentionnés dans l'OAP.

Les directives sur l'orientation des habitations est détaillée pour mieux les justifier.

MODIFICATIONS DE L'OAP

L'OAP du lieu-dit l'Eternan est modifiée sur plusieurs points:

Plan général de l'OAP

Le tracé d'un découpage parcellaire prévisionnel a été supprimé pour assouplir les conditions de mobilisation du foncier et ne pas localiser à priori les secteurs pavillonnaires par rapport aux secteurs de logement accolé, intermédiaire ou collectif.

Présentation rédactionnelle

La surface foncière prise en compte dans l'OAP est modifiée pour prendre en considération l'intégralité des tènements mobilisables dans le respect de cette OAP.

La capacité de mobilisation progressive de ce territoire est clairement affichée dans l'OAP.

La mise en place d'une placette en extrémité de la voie interne est rendue optionnelle, afin de ne pas bloquer une autre option d'aménagement qui résoudrait différemment le retournement des véhicules empruntant cette voie en impasse. La collecte des ordures se fera aux points de collecte existants. Le ramassage ne nécessite donc pas l'usage de cette voie.