

Commune de ***Sainte Foy d'Aigrefeuille***

Modification simplifiée n°1

du **Plan Local d'Urbanisme**

Elaboration approuvée le 04 février 2013

Modification n°1 approuvée le 18 septembre 2015

Modification simplifiée N°1 approuvée le 3 juillet 2017

Notice de présentation

**Prise en compte des avis des Personnes
publiques et des observations du public.**

1.	OBJET DE LA MODIFICATION.....	3
2.	MODIFICATION DU ZONAGE.....	5
2.1	DESOLIDARISATION DE LA PARCELLE ZD N°247 DE LA ZONE AU1	5
2.2	SUPPRESSION DU PASTILLAGE A1	6
3.	MODIFICATION DU REGLEMENT	7
3.1	ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES	7
3.2	ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	9
3.3	ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	10
3.4	ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	10
3.5	ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	11
3.6	ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	12
3.7	ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	14
3.8	MISE A JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	19
4.	MODIFICATION DES OAP.....	20
4.1	MISE A JOUR DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU CENTRE-BOURG	20
5.	PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC.....	22
5.1	AVIS DES PPA	22
5.2	MISE A DISPOSITION DU PUBLIC	23
6.	ANNEXES.....	24

1. OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de **Ste Foy d'Aigrefeuille** est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04 février 2013, modifié le 18 septembre 2015. Le conseil municipal a décidé de procéder à une modification simplifiée de son document d'urbanisme, afin de faciliter la réalisation de projets d'aménagement en cours d'instruction et de mettre à jour le PLU avec la Loi Macron et la mise aux normes CNIG.

Les modifications ont pour objet :

- Désolidariser le terrain communal ZD N°247 de la zone AU1 soumise à opération d'ensemble : modifier le zonage et l'OAP de la zone AU1
- Modifier les articles 6 et 7 du règlement de la zone AU
- Mettre à jour le PLU avec la Loi Macron qui autorise les extensions et la construction d'annexes des habitations isolées dans la zone agricole : supprimer les secteurs A1 du zonage et mettre à jour le règlement
- Numériser le plan de zonage au format SIG
- Mettre à jour le dossier complet de PLU conformément au format CNIG pour être versé sur le Géoportail de l'urbanisme

Cette procédure, qui permet une adaptation rapide du PLU ne nécessitant pas d'enquête publique, a été retenue car :

- ✓ Les orientations du PADD ne sont pas modifiées ;
- ✓ Aucun EBC et aucune zone A ou N n'est réduit(e) ;
- ✓ Aucune protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels n'est réduite

2. MODIFICATION DU ZONAGE

→ Les modifications retenues prennent en compte les avis des PPA et les observations enregistrées pendant la mise à disposition du public.

2.1 DESOLIDARISATION DE LA PARCELLE ZD N°247 DE LA ZONE AU1

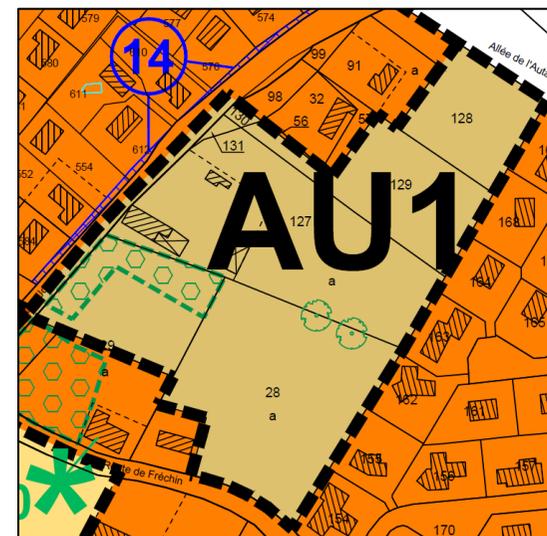
2.1.1 CONTEXTE

L'urbanisation de la zone AU1 est soumise à l'obligation d'être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement prévues à cet effet. La zone comprend un terrain communal cadastré ZD N°247 d'une superficie de 4009m² sur lequel figurent des Eléments de Paysage à Conserver. Afin de faciliter la mise en œuvre du projet, la municipalité a décidé de désolidariser le terrain communal de l'opération d'ensemble. La parcelle sera reclassée en U1.

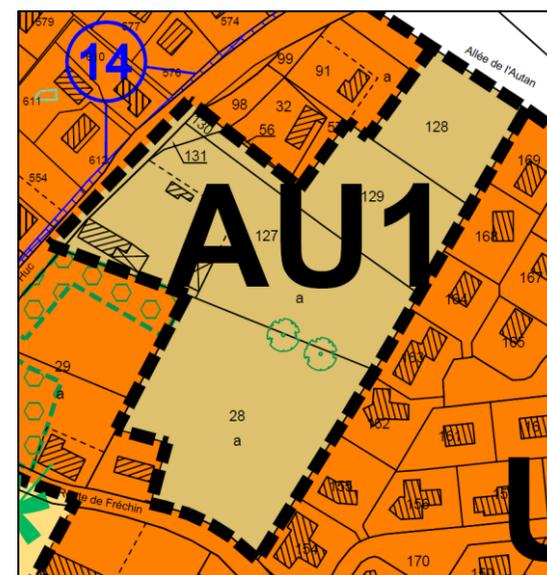
2.1.2 EVOLUTION DU PLU

La parcelle communale ZD N°247, initialement classée en AU1, est reclassée en U1. La zone AU1 est réduite d'autant.

ZONAGE ACTUEL



ZONAGE MODIFIE



2.2 SUPPRESSION DU PASTILLAGE A1

Les secteurs A1 identifiaient les habitations isolées dans la zone agricole, afin de réglementer la réalisation d'extensions ou d'annexes. Or la nouvelle réglementation (article L151-12 du code de l'urbanisme) prévoit désormais que les bâtiments d'habitation existants dans les zones naturelles, agricoles ou forestières (et en dehors des STECAL) peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

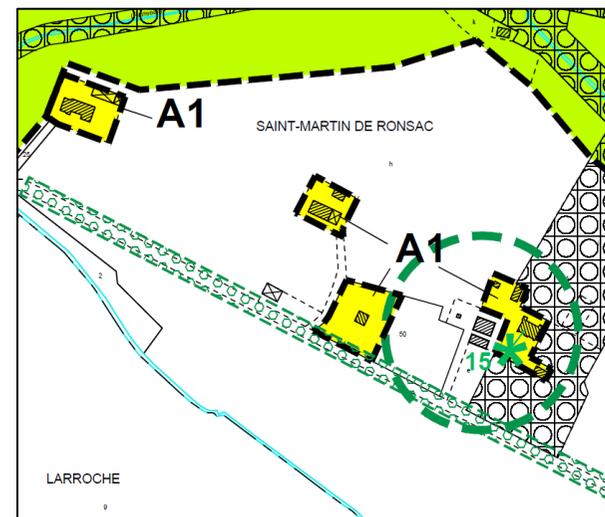
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

2.2.1 EVOLUTION DU PLU

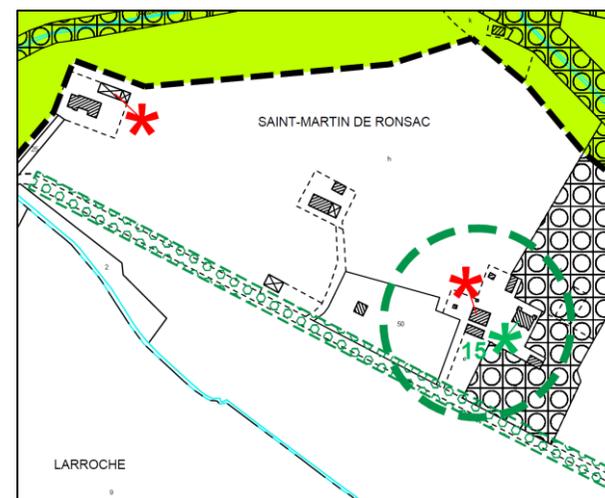
Les secteurs A1 sont supprimés. La superficie de la zone agricole A « stricte » augmente de 16,50 ha.

Dans les secteurs A1, le changement de destination des constructions existantes à destination d'habitat était autorisé de fait. Dorénavant, les constructions isolées dans la zone A pouvant bénéficier d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, devront être expressément désignées sur le plan de zonage. Exemple ci-contre à St Martin de Ronsac, où 2 bâtiments agricoles ont été désignés (étoiles rouges) : un chai et un hangar destinés à être transformés en gîtes.

ZONAGE ACTUEL (EXTRAIT)



ZONAGE MODIFIÉ (EXTRAIT)



3. MODIFICATION DU REGLEMENT

→ Les modifications retenues prennent en compte les avis des PPA et les observations enregistrées pendant la mise à disposition du public.

3.1 ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

PLU ACTUEL	PLU MODIFIE	Commentaire
ZONE A		
<p><u>ARTICLE A-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités agricoles. ♦ L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants. ♦ La construction d'installations classées à usage agricole sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants et de respecter une distance minimale vis-à-vis des constructions à usage d'habitat d'au moins 100 mètres. ♦ L'extension des constructions et installations destinées à la station d'épuration (ER N°5) à condition de réaliser entre la station et la métairie un écran végétal à caractère champêtre (haie pluristratifiée mixte à arborisation haute et basse) et de prendre toute disposition utile afin d'éviter les désagréments olfactifs éventuels. 	<p><u>ARTICLE A-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités agricoles. ♦ L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants. ♦ La construction d'installations classées à usage agricole sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants et de respecter une distance minimale vis-à-vis des constructions à usage d'habitat d'au moins 100 mètres. ♦ L'extension des constructions et installations destinées à la station d'épuration (ER N°3) à condition de réaliser entre la station et la métairie un écran végétal à caractère champêtre (haie pluristratifiée mixte à arborisation haute et basse) et de prendre toute disposition utile afin d'éviter les désagréments olfactifs éventuels. 	<p>Erreur matérielle</p>

<p>Le changement de destination des bâtiments d'origine agricole repérés sur le plan de zonage, à condition de ne pas compromettre l'exploitation.</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, et implantées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation, et à condition de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone. Les aménagements accessoires liés au tourisme (camping à la ferme, gîtes...) sont autorisés dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment agricole de caractère et à condition de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone. <p>Dans les secteurs A1, pour un usage d'habitation :</p> <p>L'extension des constructions existantes et leurs annexes dans la limite de 40% de la surface existante à la date d'approbation du présent règlement et sans pouvoir dépasser 60 m² de surface de plancher.</p> <p>Le changement de destination des constructions existantes.</p> <p>(...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme pourra être autorisé à condition que la destination projetée soit limitée l'habitation ou l'hébergement. <ul style="list-style-type: none"> Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, et implantées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation, et à condition de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone. Les aménagements accessoires liés au tourisme (camping à la ferme, gîtes...) sont autorisés dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment agricole de caractère et à condition de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone. <ul style="list-style-type: none"> L'extension des constructions existantes à destination d'habitation, est autorisée à condition que : <ul style="list-style-type: none"> La surface de plancher de l'extension ne dépasse pas 30% de la surface existante, La surface de plancher totale (existant + extensions) n'excède pas 200 m², L'emprise au sol totale (existant + extensions) n'excède pas 200 m² Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, sont autorisées à condition que : <ul style="list-style-type: none"> La surface de plancher totale des annexes n'excède pas 50 m² L'emprise au sol totale des annexes n'excède pas 50m² <p>(...)</p>	<p>Modification conforme à la nouvelle réglementation et complétée suite à l'avis de la DDT</p> <p>Suppression des secteurs A1 conformément à la nouvelle réglementation (LAAF)</p> <p>Prise en compte des avis de la CDPENAF et de la Chambre d'agriculture.</p>
---	--	---

3.2 ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

ZONE AU		
<p><u>ARTICLE AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p>Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article</p> <p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à au moins 15 m de l'axe de la RD 54 A. - à au moins 5 m des emprises des autres <u>voies de desserte principale, publiques ou privées.</u> - à au moins 3 m des emprises publiques type places, placettes, jardins ou espaces verts. <p>Des implantations différentes peuvent aussi être autorisées:</p> <p>pour les voies et espaces publics intra lotissements : en limite d'emprise à condition de répondre à une organisation d'ensemble cohérente.</p> <p>pour des raisons de sécurité: en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé.</p>	<p><u>ARTICLE AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p>Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article</p> <p>Toute construction nouvelle doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à au moins 15 m de l'axe de la RD 54 A, - à au moins 5 m des emprises des autres voies ouvertes à la circulation publique, - à au moins 3 m des emprises publiques type places, placettes, jardins ou espaces verts. <p>Des implantations différentes peuvent aussi être autorisées:</p> <p>pour les garages et les annexes qui, outre les dispositions réglementaires, pourront être implantées à l'alignement des placettes et espaces verts, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3m hors tout sur la limite d'emprise.</p> <p>pour des raisons de sécurité: en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé.</p>	<p>Clarification</p> <p>Précision apportée pour mieux cadrer l'autorisation d'implantation à l'alignement.</p>

3.3 ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ZONE A		
<p><u>ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u></p> <p>Non réglementé</p>	<p><u>ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u></p> <p>Constructions existantes à destination d'habitation : les annexes des habitations existantes doivent être implantées en totalité dans un rayon de 30m autour de l'habitation.</p>	<p>Limitation des habitations existantes en zone A.</p> <p>Prise en compte des avis de la CDPENAF et de la Chambre d'agriculture</p>

3.4 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ZONE A		
<p><u>ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>Non réglementé</p>	<p><u>ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>Constructions existantes à destination d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol totale des annexes autorisées ne doit pas excéder 50 m². - L'emprise au sol cumulée de l'habitation existante et de ses extensions ne doit pas excéder 200 m². 	<p>Limitation des habitations existantes en zone A</p> <p>Prise en compte des avis de la CDPENAF et de la Chambre d'agriculture</p>

3.5 ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONE A		
<p><u>ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u></p> <ul style="list-style-type: none">♦ La hauteur maximale des constructions se mesure au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages ponctuels tels que les souches de cheminée ou les antennes ne sont pas compris dans cette hauteur.♦ La hauteur maximale autorisée sera:<ul style="list-style-type: none">- H = 10 m pour les constructions à usage agricole,- H = 7 m pour les autres constructions.♦ Des dépassements pourront être autorisés pour l'installation d'ouvrages techniques particuliers nécessaires à l'exploitation.	<p><u>ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u></p> <ul style="list-style-type: none">♦ La hauteur maximale des constructions se mesure au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages ponctuels tels que les souches de cheminée ou les antennes ne sont pas compris dans cette hauteur.♦ La hauteur maximale autorisée sera:<ul style="list-style-type: none">- H = 10 m pour les constructions à usage agricole,- H = 7 m pour les autres destinations,- H = 3 m pour les annexes des constructions à destination d'habitation.♦ Des dépassements pourront être autorisés pour l'installation d'ouvrages techniques particuliers nécessaires à l'exploitation.	<p>Prise en compte de l'avis de la CDPENAF</p>

ZONE U2		
<p><u>ARTICLE U2-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</u></p> <p>(...)</p> <p>Toitures</p> <p>Les toitures des constructions de style traditionnel seront réalisées en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle et auront une pente comprise entre 30 et 35 %.</p> <p>Les toitures des constructions de style contemporain pourront présenter un aspect contemporain autre que la tuile, en accord avec l'architecture mise en œuvre, à condition de respecter les dispositions générales du présent article. Les toitures terrasses sont autorisées.</p>	<p><u>ARTICLE U2-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</u></p> <p>(...)</p> <p>Toitures</p> <p>Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 %. La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.</p> <p>Les toitures des constructions de style contemporain pourront présenter un aspect contemporain autre que la tuile, en accord avec l'architecture mise en œuvre, à condition de respecter les dispositions générales du présent article. Les toitures terrasses sont autorisées.</p>	<p>Harmonisation du règlement</p>
ZONE N		
<p><u>ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</u></p> <p>(...)</p> <p>Toitures</p> <p>Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 %. La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.</p>	<p><u>ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</u></p> <p>(...)</p> <p>Toitures</p> <p>Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 %. La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.</p> <p>Les toitures des constructions de style contemporain pourront présenter un aspect contemporain autre que la tuile, en accord avec l'architecture mise en œuvre, à condition de respecter les dispositions générales du présent article. Les toitures terrasses sont autorisées.</p>	<p>Harmonisation du règlement</p>

3.7 ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

ZONE U1		
<p>ARTICLE U1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES (...)</p> <p>► Les besoins en stationnements</p> <p>Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports.</p> <p>Il sera exigé:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² de surface de plancher + 1 place annexée à la voirie par tranche de 250 m² de surface de plancher dans les opérations d'ensemble. - Bureaux, commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette de l'établissement - Services publics ou d'intérêt collectif : une surface affectée au stationnement du personnel, des usagers ou des visiteurs, justifiée par la nature et le fonctionnement de l'équipement concerné. <p>► Stationnement des deux roues</p> <p>pour toute opération de plus de 250 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 emplacement par logement 1 emplacement pour 3 emplois 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale 	<p>ARTICLE U1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES (...)</p> <p>► Les besoins en stationnements</p> <p>Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports.</p> <p>Il sera exigé:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Habitat</u> : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² de surface de plancher + 1 place annexée à la voirie par tranche de 250 m² de surface de plancher dans les opérations d'ensemble - Artisanat et commerces : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de vente - Bureaux, services : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher en cas d'accueil de clientèle - <u>Services publics ou d'intérêt collectif</u> : une surface affectée au stationnement du personnel, des usagers ou des visiteurs, justifiée par la nature et le fonctionnement de l'équipement concerné. <p>► Stationnement des deux roues</p> <p>pour toute opération de plus de 250 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 emplacement par logement situé dans un immeuble collectif 1 emplacement pour 3 emplois 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale 	<p>Précisions apportées à la demande des élus pour mieux répondre aux besoins des différentes destinations.</p> <p>Assouplissement de la règle.</p>

ZONE U2

ARTICLE U2-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

(...)

Il sera exigé:

- **Habitat : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² de surface de plancher**

ARTICLE U2-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

(...)

Il sera exigé:

- Habitat : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² de surface de plancher
- **Artisanat et commerces : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de vente**
- **Bureaux, services : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher en cas d'accueil de clientèle**
- **Services publics ou d'intérêt collectif : une surface affectée au stationnement du personnel, des usagers ou des visiteurs, justifiée par la nature et le fonctionnement de l'équipement concerné.**

Compléments apportés et harmonisation avec la zone U1.

ZONE UX

ARTICLE UX-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

(...)

- ♦ Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Il est exigé :

Etablissements industriels et artisanaux : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher de la construction. Le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à 1 place pour 200 m² de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels est inférieure à 1 emploi pour 25 m²

Bureaux, commerces et services courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement

- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.

ARTICLE UX-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

(...)

- ♦ Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. **En cas d'extension d'une activité existante, seuls les besoins supplémentaires générés par la dite extension seront à prendre en compte.** Il sera exigé :

Activités industrielles : 1 place de stationnement par poste de travail

Artisanat et commerces : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de vente

Bureaux et services : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher en cas d'accueil de clientèle

Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.

Précision apportée pour ne pas compromettre le développement des activités existantes.

Prise en compte des différentes destinations et harmonisation

Assouplissement de la règle

ZONE AU

ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

(...)

Il sera exigé:

- Habitat : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² de surface de plancher + 1 place annexée à la voirie par tranche de 250 m² de surface de plancher dans les opérations d'ensemble.
- ~~Bureaux, commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette de l'établissement~~
- Services publics ou d'intérêt collectif : une surface affectée au stationnement du personnel, des usagers ou des visiteurs, justifiée par la nature et le fonctionnement de l'équipement concerné.

► Stationnement des deux roues

pour toute opération de plus de 800 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :

- 1 emplacement par logement
- 1 emplacement pour 3 emplois
- 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale

ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

(...)

Il sera exigé:

- Habitat : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² de surface de plancher + 1 place annexée à la voirie par tranche de 250 m² de surface de plancher dans les opérations d'ensemble.
- **Artisanat et commerces : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface vente**
- **Bureaux, services : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher en cas d'accueil de clientèle**
- **Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.**
- Services publics ou d'intérêt collectif : une surface affectée au stationnement du personnel, des usagers ou des visiteurs, justifiée par la nature et le fonctionnement de l'équipement concerné.

► Stationnement des deux roues

pour toute opération de plus de 800 m² de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :

- 1 emplacement par logement **situé dans un immeuble collectif**
- 1 emplacement pour 3 emplois
- 2 emplacements pour 100 m² de surface commerciale

Prise en compte des différents usages et harmonisation

Assouplissement de la règle et harmonisation avec U1

ZONE AUX

ARTICLE AUX-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

(...)

- ♦ Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Il est exigé :

~~— Activités, bureaux et autres constructions : aires suffisantes déterminées par l'étude détaillée des règles applicables les mieux adaptées au type d'activité concerné et à ses caractéristiques fonctionnelles.~~

- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.

ARTICLE AUX-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

(...)

- ♦ Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Il est exigé :

Activités industrielles : 1 place de stationnement par poste de travail

Artisanat et commerces : 1 place de stationnement par poste de travail + 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de vente

Bureaux et services : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher

Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.

Prise en compte des différents usages et harmonisation

Assouplissement de la règle et harmonisation avec AU

3.8 MISE A JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

3.8.1 CONTEXTE

L'emplacement réservé N°2 a été posé sur la parcelle 34 au profit de la commune dans l'objectif d'étendre les équipements culturels existants. Aujourd'hui la mairie a engagé un projet de requalification des espaces et équipements publics du village, et souhaite intégrer la parcelle 38 dans une réflexion plus générale de valorisation de l'espace public central du village.

3.8.2 EVOLUTION DU PLU

Destination actuelle : « extension des équipements culturels »

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES				
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	RECAPITULATIF
	Emplacements réservés à des espaces et ouvrages publics:			800 m ²
2	extension des équipements culturels: parcelle 34	commune	800	
	Emplacements réservés à des installations d'intérêt général:			52 340 m ²
3	extension de la station d'épuration	commune	52 340	
	Emplacements réservés à l'entretien des berges et des fossés:			52 880 m ²
4	préservation et entretien de fossé et talus secteur Fangas: largeur 8m	commune	2 020	
10	entretien et mise en valeur des berges de la Saune: largeur 10 m	commune	47 110	
11	préservation et entretien de fossés secteur Molinier: largeur 6 m	commune	1 600	
12	préservation et entretien de fossés secteur Fangas: largeur 6 m	commune	2 150	
	Emplacements réservés à des voiries:			12 370 m ²
5	carrefour et amorce pour voirie future secteur Gayral	commune	700	
6	élargissement du chemin d'exploitation N°18	commune	2 010	
7	élargissement de voirie (emprise finale 12 m) avenue René Cassin	commune	300	
8	élargissement de voirie et aménagement paysager	commune	2 450	
9	création de voirie pour jonction future à la RD18: largeur 10m	commune	2 400	
13	élargissement de la RD54A pour aménagement de piste cyclable	commune	340	
14	élargissement de la RD54A pour aménagement de piste cyclable	commune	780	
16	élargissement de virage VC7	commune	330	
17	accès piétonnier, entretien réseau EU	commune	1 240	
18	sécurisation du carrefour sur RD54 secteur de Guizet	commune	1 100	
20	élargissement de l'avenue René Cassin	commune	720	
TOTAL				118 390 m²

Destination modifiée : « valorisation de l'espace public Place de l'église »

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES				
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	RECAPITULATIF
	Emplacements réservés à des espaces et ouvrages publics:			800 m ²
2	valorisation de l'espace public Place de l'église: parcelle 34	commune	800	
	Emplacements réservés à des installations d'intérêt général:			52 340 m ²
3	extension de la station d'épuration	commune	52 340	
	Emplacements réservés à l'entretien des berges et des fossés:			52 880 m ²
4	préservation et entretien de fossé et talus secteur Fangas: largeur 8m	commune	2 020	
10	entretien et mise en valeur des berges de la Saune: largeur 10 m	commune	47 110	
11	préservation et entretien de fossés secteur Molinier: largeur 6 m	commune	1 600	
12	préservation et entretien de fossés secteur Fangas: largeur 6 m	commune	2 150	
	Emplacements réservés à des voiries:			12 370 m ²
5	carrefour et amorce pour voirie future secteur Gayral	commune	700	
6	élargissement du chemin d'exploitation N°18	commune	2 010	
7	élargissement de voirie (emprise finale 12 m) avenue René Cassin	commune	300	
8	élargissement de voirie et aménagement paysager	commune	2 450	
9	création de voirie pour jonction future à la RD18: largeur 10m	commune	2 400	
13	élargissement de la RD54A pour aménagement de piste cyclable	commune	340	
14	élargissement de la RD54A pour aménagement de piste cyclable	commune	780	
16	élargissement de virage VC7	commune	330	
17	accès piétonnier, entretien réseau EU	commune	1 240	
18	sécurisation du carrefour sur RD54 secteur de Guizet	commune	1 100	
20	élargissement de l'avenue René Cassin	commune	720	
TOTAL				118 390 m²

4. MODIFICATION DES OAP

4.1 MISE A JOUR DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU CENTRE-BOURG

4.1.1 CONTEXTE

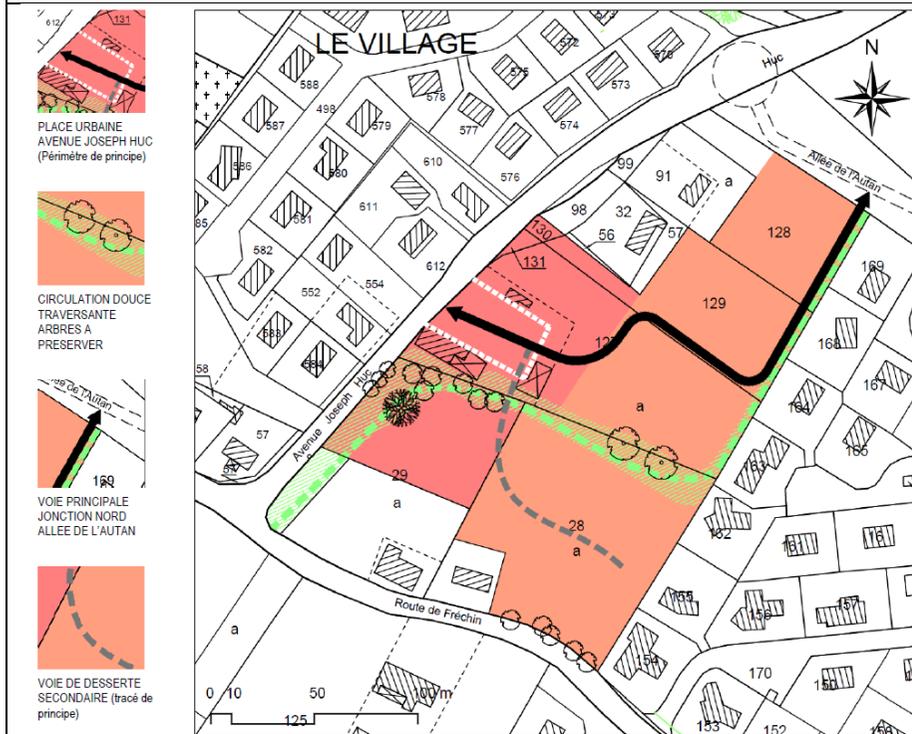
Mise à jour consécutive à la désolidarisation de la parcelle ZD 247.

4.1.2 EVOLUTION DU PLU

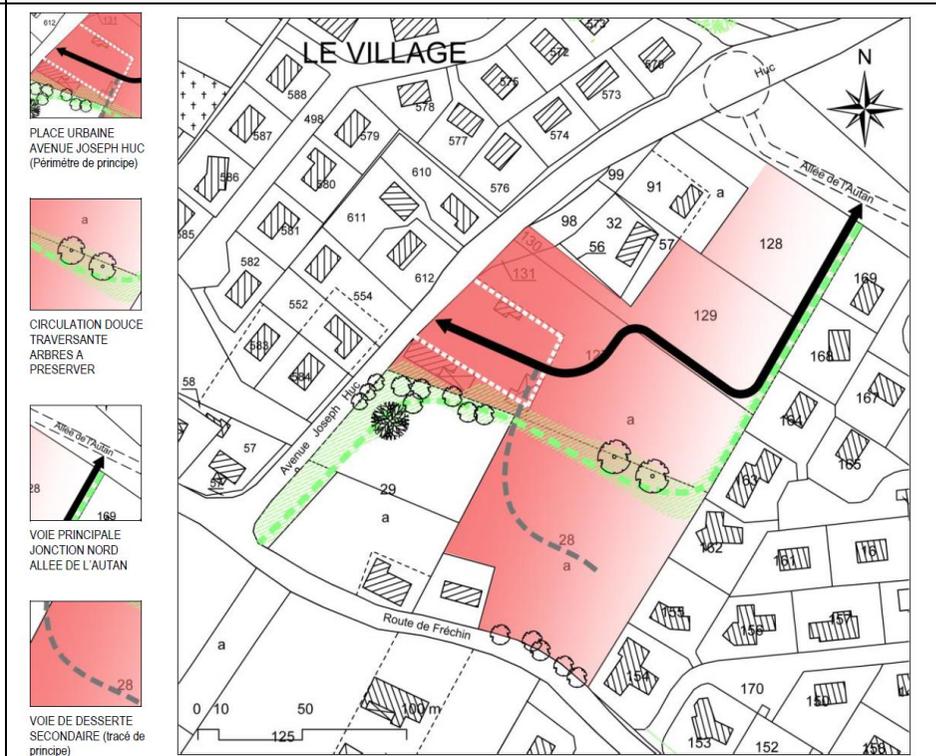
Mise à jour du nombre de logements, assouplissement de la localisation des constructions (texte et représentation)

PLU ACTUEL	PLU MODIFIE
<p>Accès et desserte La desserte principale de la zone se fera depuis 2 accès : Un accès nord sur l'allée de l'Autan Un accès ouest sur l'avenue Joseph Huc</p> <p>Paysage Les éléments de paysage et les arbres remarquables isolés (repérés sur le plan) seront préservés au sein d'un espace naturel assurant la continuité des déplacements piétons-cycles. La centralité du quartier sera affirmée par la création d'une place à la jonction de la voie principale avec l'avenue Joseph Huc. Cette place sera ouverte sur l'avenue.</p> <p>Architecture La zone sera urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique présentant une densité au moins égale à 15 logements à l'hectare, soit au moins 45 logements. Le projet intégrera une diversité de logements, individuels et collectifs, et accueillera des services ou équipements de quartier. Les lots individuels seront majoritairement localisés dans la moitié est de la zone, au contact du quartier résidentiel existant. Les logements collectifs, les services et les équipements seront localisés dans la moitié ouest de la zone, en lien avec la place publique et l'avenue Joseph Huc.</p>	<p>Accès et desserte La desserte principale de la zone se fera depuis 2 accès : Un accès nord sur l'allée de l'Autan Un accès ouest sur l'avenue Joseph Huc</p> <p>Paysage Les éléments de paysage et les arbres remarquables isolés (repérés sur le plan) seront préservés au sein d'un espace naturel traversant qui sera aménagé pour accueillir les déplacements piétons-cycles. La centralité du quartier sera affirmée par la création d'une place à la jonction de la voie principale avec l'avenue Joseph Huc. Cette place sera ouverte sur l'avenue.</p> <p>Architecture La zone sera urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique présentant une densité au moins égale à 15 logements à l'hectare, soit au moins 40 logements. Le projet intégrera une diversité de logements, individuels et collectifs, et accueillera éventuellement des services, commerces ou équipements de quartier. Les lots individuels seront majoritairement localisés dans la partie est de la zone, au contact du quartier résidentiel existant. Les logements collectifs, les services, commerces et équipements seront localisés en lien avec la place publique et l'avenue Joseph Huc.</p>

PLU ACTUEL



PLU MODIFIE



5. PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

5.1 AVIS DES PPA

CDPENAF

Avis du 07 06 2017 | Avis défavorable

<p>Un avis défavorable à l'encadrement des extensions et des annexes des habitations existantes dans la zone A et N aux motifs que :</p> <p><i>Pour les extensions</i></p> <ul style="list-style-type: none">• limiter les extensions à 30 % de la surface de plancher existante• indiquer que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol des habitations (existant+extension) ne doivent pas excéder 200m² <p><i>Pour les annexes</i></p> <ul style="list-style-type: none">• indiquer que la surface de plancher totale des annexes ainsi que l'emprise au sol ne doivent pas excéder 50m²• plafonner la hauteur des annexes à 4 mètres au faîtage <p>Détail des suffrages (14 votes) :</p> <p>défavorable : 13 abstention : 1</p>
--

- Le règlement a été modifié pour prendre en compte les préconisations de la CDPENAF

CHAMBRE D'AGRICULTURE

Avis du 24 04 2017 | Avis favorable sous réserves de prendre en compte le document cadre établi par la CDPENAF concernant les règles applicables aux habitations existantes.

- Le règlement a été modifié pour prendre en compte les préconisations de la CDPENAF

DDT

Avis du 24 04 2017 | Avis avec réserve

1 réserve : l'article A-2 doit être corrigé :

- concernant les modifications du règlement écrit, la mention à l'article A-2 « sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ; il pourra être autorisé à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole » est à supprimer ; pour mémoire la réglementation (le code de l'urbanisme notamment) pouvant évoluer, vous devez indiquer dans le règlement écrit uniquement les prescriptions relevant du document d'urbanisme.

Observations diverses :

La DDT n'est pas défavorable à la désolidarisation de la parcelle communale, mais s'interroge sur le projet envisagé, souhaitant quelques précisions.

- La mairie, interrogée à ce sujet par des élus, a apporté les précisions utiles (ci-joint en annexe)

- concernant le projet de désolidarisation du terrain communal (cadastré ZD n°247) de la zone AU1 du PLU et la mise à jour de l'OAP, celui-ci est possible dans la mesure où un passage a été envisagé entre les deux espaces protégés au titre des éléments de paysage et les terrains privés restant soumis à une opération d'ensemble. Cependant, on s'interroge sur le projet envisagé sur cette parcelle communale ; celui-ci pourrait être indiqué.

La DDT observe qu'un accès route de Fréchin aurait pu être envisagé, et que l'OAP aurait pu être complétée en précisant la localisation des logements collectifs et les formes urbaines attendues.

- L'accès route de Fréchin a été envisagé mais n'a pas été retenu comme une obligation. Un simple accès piétonnier est envisageable, et jugé préférable.
- L'OAP précise que les logements collectifs, ainsi que les équipements et services éventuels seront localisés en lien avec la place publique et l'avenue Joseph Huc, tandis que les lots individuels seront majoritairement localisés dans la partie Est de l'opération, au contact du lotissement existant. Il a été considéré que des précisions plus fines pouvaient constituer des contraintes excessives vis-à-vis d'un projet futur.

Par ailleurs, la DDT note que la précision apportée à la définition des places de stationnement en zones U et AU (1 place par poste de travail) peut poser des difficultés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- Cette prescription a été adoptée suite aux précisions attendues par les élus, la réglementation ne prévoyant pas de norme précise pour l'évaluation des besoins en stationnement.

CONSEIL DEPARTEMENTAL

Avis du 12 05 2017 | Aucune observation particulière

PETR PAYS LAURAGAIS

Avis du 12 05 2017 | Avis favorable

5.2 MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

OBSERVATIONS ENREGISTREES

Elus du CM | 07 06 2017 | désolidarisation du terrain communal

Courrier adressé au Maire, exprimant les réserves de certains élus vis-à-vis du détachement de la parcelle communale de l'opération d'ensemble en zone AU1, et demandant des explications complémentaires sur le projet à venir, ses conditions d'aménagement, et le devenir de la parcelle communale. (Courrier joint en annexe)

- La mairie a répondu par courrier du 29 06 2017, joint en annexe du présent document.

Michel AZEMA | 29 05 2017 | Suppression du pastillage A1

Courrier adressé au Maire, demandant des précisions sur les conséquences de la suppression du pastillage sur les droits à construire.

- La mairie a répondu par courrier en date du 29 06 2017, joint en annexe du présent document.

6. ANNEXES

OBSERVATIONS EMISES LORS DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

L'objet de cette 1^{re} modification simplifiée concerne principalement une zone au centre du village. Elle est constituée de 2 parties :

Une zone d'environ 4 000 m², acquise par préemption en 2013 par la Municipalité alors en place (mais déjà avec Mr. Ruffat comme maire) jouxtant une 2^e zone de 2,6 ha de terrains privés.

L'objectif de cette acquisition par la commune était de pouvoir maîtriser, par un dialogue avec les propriétaires et le lotisseur, le projet d'ensemble de cette zone au cœur de notre village.

Cette modification du PLU a pour objet la « désolidarisation » de la parcelle communale partie intégrante au projet d'ensemble.

Mais pourquoi le maire et son conseil municipal reviennent-ils sur les choix réalisés en 2013 ? L'objectif initial de vouloir maîtriser le développement urbain au centre de notre village aurait-il disparu ?

Un tel choix comporte pourtant des risques.

Que deviendront les 4 000 m² acquis par la commune ? Il est primordial de les traiter en même temps que les terrains privés de 2,6 ha, comme le souligne la DDT dans son courrier du 24 avril 2017.

Si cette modification voit le jour, un permis d'aménager pourra être alors déposé sur les seuls terrains privés et la parcelle communale sera ultérieurement beaucoup plus difficile à traiter et à valoriser tant en terme d'usage qu'en terme purement financier. Les principales réflexions qui viennent de façon évidente à l'esprit en pensant à l'avenir sont les suivantes :

1) Les familles qui auront fait l'acquisition des terrains à proximité du terrain communal, actuellement en total espace vert avec des arbres magnifiques, verront forcément d'un très mauvais œil un nouveau projet de construction.

La mairie se rend fautive de préparer de futurs conflits. Alors que, si l'aménagement de la partie communale se fait dans le même temps, les personnes feront l'acquisition des terrains en connaissance de cause, comme pour tous les autres lots des 2,6 ha.

2) Si le conseil municipal envisage toujours la construction de 2 à 3 lots sur la partie communale (indispensable pour retrouver l'investissement de plus de 200 000 € réalisé en 2013), tout à fait faisable en préservant les arbres, comment gèrera-t-elle, après-coup, les travaux concernant la viabilisation de la parcelle communale (arrivée des réseaux Eau / Gaz / Electricité / Assainissement) ?

Si les travaux ne se font pas dans le même temps, outre le fait d'être plus coûteux, ils entraîneront de recasser les voiries dans le lotissement d'à côté pour réaliser les accès aux branchements et donc d'importuner fortement les riverains.

3) De même pour les accès (entrée- sortie) à cette zone. Au même titre que la viabilisation, il est tout de même sous le bon sens de définir l'accès à la parcelle communale en même temps que les accès des parties privées ! Là aussi, on prend le risque de recasser ce qui viendra juste d'être construit, ou de rajouter des sorties dangereuses sur la départementale.

On voit, à travers ces quelques réflexions, le danger qui se dessine pour l'avenir de cette partie communale :

- Soit un renoncement au projet d'aménager la partie communale, en raison de trop de conflits, avec pour conséquence la perte des 200 000€ investis par la commune, réalisés pourtant dans l'objectif de faire un aménagement d'ensemble.
- Soit une réalisation, qui n'aura pas été optimisée, qui amènera des surcoûts et créera de toute façon des conflits avec les riverains de cette zone.

En conclusion, **sans toucher au projet de construction des parties privées de 2,6 ha**, nous ne comprenons pas la raison qui conduit la majorité en place, et le maire en particulier, à revenir sur les choix initiaux, et de ne pas vouloir traiter dans le même temps la partie communale, suffisamment petite pour être analysée rapidement et ne pas bloquer les projets des particuliers.

Les élus de l'opposition :

Guy Calestroupat, Nathalie Gonthiez, Jean-Paul Monteil, Philippe Sancerni

le 7 Juin 2017

Ayant l'intention d'inscrire mon désaccord sur ce projet de "désolidarisation" de la parcelle communale, après lecture de l'intervention des élus de l'opposition déposée ci-contre, je m'associe pleinement à son contenu qui résume très bien les raisons de ne pas vouloir cette modification, par rapport aux difficultés et succès précités, le choix de ne pas traiter le terrain communal en même temps que les terrains privés est incompréhensible.

P. BODIN

3 impasse Vivant Van Gogh
31522 St Foy d'Aiguille

De : azema.michel.31@free.fr <azema.michel.31@free.fr>

Envoyé : dimanche 28 mai 2017 17:48

À : daniel.ruffat@hotmail.fr

Objet : Modification PLU

Bonjour Monsieur le Maire,

J'ai visité le site internet de votre commune et consulté les documents afférents à la modification du PLU; et notamment à la suppression des zones A1.

Mes questions sont les suivantes: compte tenu de la complexité des documents administratifs, de la part de tous les acteurs:

- Cette suppression des zones A1, est-elle de nature à rendre encore plus difficile la possibilité d'une future construction sur mon terrain?

- Votre souhait de voir se boucher une "dent creuse", sera-t-il menacé à terme, par cette suppression.

De toute évidence, à part le problème possible de faible inondation sur mon terrain, il ne peut être ni considéré, ni assimilé à une zone agricole.

J'aimerais donc avoir de votre part, les réponses à mes questions.

Il n'est d'ailleurs pas impossible que je vienne en votre mairie pour avoir des explications complémentaires.

Mais je préfère attendre de vous lire, sur la nature exacte et les conséquences de la suppression de ce que vous nommez le "pastillage" des zones A1.

Bien à vous Monsieur le Maire.

Michel AZEMA



Plan Local d'Urbanisme de Sainte Foy d'Aigrefeuille

Modification simplifiée N°1
Mise à disposition du public du dossier du 9 mai 2017 au 9 juin 2017

Réponses aux observations

- Observations M. AZEMA Michel - 29 mai 2017

Dans le cadre de la mise à jour du PLU avec les dispositions de la Loi MACRON qui autorisent les **extensions et la construction d'annexes des habitations isolées de la zone agricole**, il convient de supprimer du zonage actuel les secteurs A1 répertoriés dans les zones agricoles et mettre à jour le règlement.
En effet, ces dispositions reprennent les prescriptions de la zone A1 qui n'a donc plus lieu d'être.

Les autorisations de constructions sur la zone agricole restent donc soumises aux mêmes prescriptions du règlement du PLU.

- Observations des élus de l'opposition : Guy CALESTROUPAT, Nathalie GONTHIEZ, Jean-Paul MONTEIL, Philippe SANCERNI – 7 juin 2017

L'objectif de la désolidarisation du terrain communal cadastré section ZD n°247 d'une contenance de 4009 m² de l'opération d'aménagement d'ensemble du centre-bourg a été murement réfléchi par les élus de la majorité.

En effet, à ce jour plusieurs hypothèses peuvent être envisagées au vu de l'expansion de la commune et de ses besoins (construction d'équipements publics, de logements, de locaux commerciaux ou de services etc...)

Ce terrain simplement désolidarisé demeure constructible et ne perdra pas de sa valeur. Dans le cadre de l'urbanisation envisagée sur l'unité foncière le jouxtant, l'accès ainsi que les réseaux suffisamment dimensionnés seront prévus pour pouvoir répondre à toute future destination. Ainsi aucun surcoût de voirie et de viabilisation ne sera généré.

Il est à noter que les grands arbres sont répertoriés dans le zonage du PLU comme des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme. Leur caractère patrimonial sera conservé.

- Observations P. BODIN – 7 JUIN 2017

Cf : réponse aux élus de l'opposition.

Sainte Foy d'Aigrefeuille, le 29 juin 2017

Le Maire
Daniel RUFFAT

