

PLU DE SAINT-JORIOZ

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Mars 2023

Dossier certifié conforme par la Présidente et annexé à la présente délibération du Grand Anancy du 23 mars 2023, approuvant la modification n°4 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jorioz

La Présidente,



Frédérique LARDET.

Élaboration	
Révision	26 novembre 2015
Modification simplifiée n°1	26 juillet 2016
Modification n°1	13 décembre 2016
Modification n°2	28 juin 2018
Modification n°3	10 février 2022
Modification n°4	

Révision Modification simplifiée n°1 Modification n°1	Agence des Territoires
Modification n°2	 <p>CAP.T Collectif d'Accompagnement de Projets de Territoire</p>
Modification n°3 Modification n°4	 <p>ESPACES & MUTATIONS</p>

SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	3
PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	5
LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4	9
I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	10
II- RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DU SCOT DU BASSIN ANNÉCIEN SUR L'OBJET DE LA PROCÉDURE	13
III- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT	16
IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	18

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de Saint-Jorioz et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification n°4, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

Article R151-5 :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

Article L153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il 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. »*

Article L153-42

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L153-43

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Article L153-44

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »

La présente procédure sur le PLU est donc **soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui statue sur l'opportunité ou non de soumettre le projet à évaluation environnementale.**

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

Article R104-8

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

*2° De leur révision, **de leur modification** ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet **lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000** ;*

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

Article R104-28 (CU)

L'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas, au regard :

1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R. 104-30 ;

2° Des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

Nota : l'autorité environnementale a été saisie le 18 aout 2022. Dans sa décision n°2022-ARA-KKU-2794 en date du 24 septembre 2022, celle-ci a décidé de ne pas soumettre la présente procédure à évaluation environnementale.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Coordonnées du maître d'ouvrage

Madame la Présidente de la Communauté d'agglomération
Grand Annecy
46 avenue des Îles
BP 90270
74007 Annecy cedex
Téléphone : (+33) 4 50 63 48 48
Télécopie : (+33) 4 50 63 48 58
Email : aménagement@grandannecy.fr

Présentation synthétique de Saint-Jorioz

La commune de Saint-Jorioz s'étend sur un territoire de 21,12 km² en rive gauche du Lac d'Annecy, un territoire sensible et soumis à la loi littoral qui exige notamment **que** l'extension de l'urbanisation soit limitée et justifiée dans les espaces proches du rivage. Le territoire est aussi soumis à la loi montagne qui définit un principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

St-Jorioz appartient à un bassin de vie dynamique et attractif, le bassin annécien. Le territoire est traversé par la RD 1508 (Route d'Albertville) qui le relie à Annecy, à 8,6 km.

Au dernier recensement de l'Insee (2018), la ville de St-Jorioz comptait 5 864 habitants.

Incluse dans la Communauté d'Agglomération du Grand Annecy et le Parc Naturel Régional du massif des Bauges, St-Jorioz est riveraine des communes de Sevrier, Saint-Eustache, Duingt, Quintal, Vuiz la Chiésaz, et Talloires (en rive droite du Lac).

Quelques données chiffrées :

- 5 864 habitants en 2018
- Croissance démographique de +0,4% annuel depuis 2013, semblable à celui des communes voisines (Sevrier notamment).
- 2,11 personnes/ménage en 2018 (2,2 en 2013)
- 78,6% de résidences principales (17,1% de résidences secondaires)
- Un marché du logement tendu avec seulement 4% de logements vacants
- Un parc équilibré entre habitat collectif et habitat individuel
- 9,28% de logements sociaux en 2019 (commune carrencée)
- 1 490 emplois en 2018
- 2 375 actifs ayant un emploi résidents sur la commune en 2018

Historique des procédures :

Révision	26 novembre 2015	
	Modification simplifiée n°1	26 juillet 2016
	Modification n°1	13 décembre 2016
	Modification n°2	28 juin 2018
	Modification n°3	10 février 2022
	Projet de modification n°4	Objet du présent document

Rappel du contexte règlementaire

Dans l'attente de l'approbation d'un PLUi Habitat-Mobilités-Bioclimatique couvrant l'intégralité du Grand Annecy, les documents d'urbanisme des communes membres doivent pouvoir évoluer pour exprimer de nouveaux projets et adapter les règles d'urbanisme aux contextes locaux. Des modalités de collaboration ont été définies au travers une charte de gouvernance entre le Grand Annecy et les communes membres. La responsabilité des évolutions des documents d'urbanisme communaux est de la compétence du Grand Annecy.

Les évolutions doivent être compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin Annécien approuvé le 26 février 2014 et opposable depuis le 13 mai 2014.

Les SCoT sont, depuis la loi ALUR, les documents intégrateurs des lois, DTA et des documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, charte PNR, PCET, SRCE, SRCAE...).

La modification du PLU de Saint-Jorioz doit par conséquent être compatible avec le SCoT du Bassin Annécien, qui intègre les lois « Littoral » et « Montagne » applicables au territoire de Saint-Jorioz.

La procédure de Modification n°4 :

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, le Grand Annecy, compétent en PLU, souhaite faire évoluer le règlement de ce PLU par une procédure de modification.

Le projet de modification porte sur les points suivants :

- Modifier l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser afin de prolonger l'échéance de l'OAP n°6 « chez Geindre »
- Modifier le principe d'aménagement de l'OAP n°6 « chez Geindre » en créant un sous-secteur sur la parcelle n°AY338 afin de permettre la démolition et la reconstruction du bâtiment existant

Les modifications envisagées ont notamment pour effet de diminuer les possibilités de construire :

- A court terme sur les espaces non artificialisés
- Mais en laissant la possibilité de réaliser un projet de renouvellement urbain à court terme sur la partie déjà artificialisée.



Secteur à dominante agricole et naturelle, dont l'urbanisation sera différée

Secteur déjà artificialisé, donc prioritaire à l'urbanisation

Autre site artificialisé de l'OAP mais non retenu dans la phase prioritaire, puisque correspondant au dispositif de rétention à créer dans l'OAP et nécessaire à l'aménagement de la phase différée

Ces évolutions nécessitent ainsi une procédure de modification dite de droit commun (avec enquête publique).

Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.

En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD)

Rappel des étapes de la procédures

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président du Grand Anancy qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens a été affiché au siège du Grand Anancy et de la mairie pendant un minimum de un mois. Il sera également mis en ligne sur le site internet du Grand Anancy.

Le dossier est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'enquête publique.

Le dossier est mis à l'enquête publique pendant une durée d'un mois avec un Commissaire enquêteur nommé par le Tribunal administratif

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil communautaire.

La publicité et l'information

La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-20 du code l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois au siège du Grand Anancy et de la mairie.

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement

L'ensemble des modifications envisagées ne porte pas atteinte à l'environnement.

Les modifications apportées sur le contenu du règlement (écrit et graphique) vont dans le sens du maintien d'un aménagement cohérent, traduisant les politiques publiques pilotées par le Grand Anancy : **priorité au renouvellement urbain plutôt qu'au développement en extension des enveloppes bâties.**

⇒ **Synthèse des raisons pour lesquelles la présente procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement :**

Thématiques	Absence d'incidences notables sur l'environnement
1 - Biodiversité et Dynamique écologique	Absence d'impacts de la présente procédure. De plus, la présente procédure diffère l'urbanisation de terrains à dominante agricole et naturelle.
2 - Eau	Impact positif avec le maintien des espaces non artificialisés permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
3 - Déchets	Pas d'impact et intégration au réseau de collecte existant
4 - Sols et sous-sols (qualité - exploitation)	Absence de sites pollués. Le site maintenu constructible à court terme est déjà artificialisé. 
5 - Climat-Énergie	Pas d'impact de la présente procédure. Pour rappel, le règlement écrit impose déjà des dispositions visant à l'adaptation au changement climatique (espaces verts de pleine terre, ...).
6 - Bruit	Absence d'enjeux notables.
7 - Risques pour l'homme et la santé	Absence d'enjeux notables.
8 - Paysage	L'aménagement de la phase 1 aura un impact positif sur le paysage urbain avec la démolition d'une ruine et le confortement du maillage des espaces collectifs (voir principes de l'OAP).  <i>vue sur le domaine public limitrophe</i>

⇒ **Au regard de ces éléments, et donc de l'absence d'effet notable sur l'environnement, la collectivité estime que la présente procédure ne nécessite pas d'évaluation environnementale.**

LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4

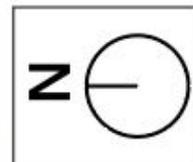


1 Mise en place d'un phasage d'ouverture à l'urbanisation de l'IOAP n°6, avec une phase 1 correspondant à une partie de la zone 1AUB (secteur S3 de l'IOAP) et pouvant s'urbaniser par opération d'ensemble à court terme

1

2 Mise en place d'un phasage d'ouverture à l'urbanisation de l'IOAP n°6, avec une phase 2 correspondant à la partie non artificialisée de la zone 1AUB (secteur S3 de l'IOAP) et aux deux zones 1AUC du périmètre (secteurs S1 et S2), dont l'ouverture à l'urbanisation est différée de 5 ans minimum après l'approbation de la modification n°4

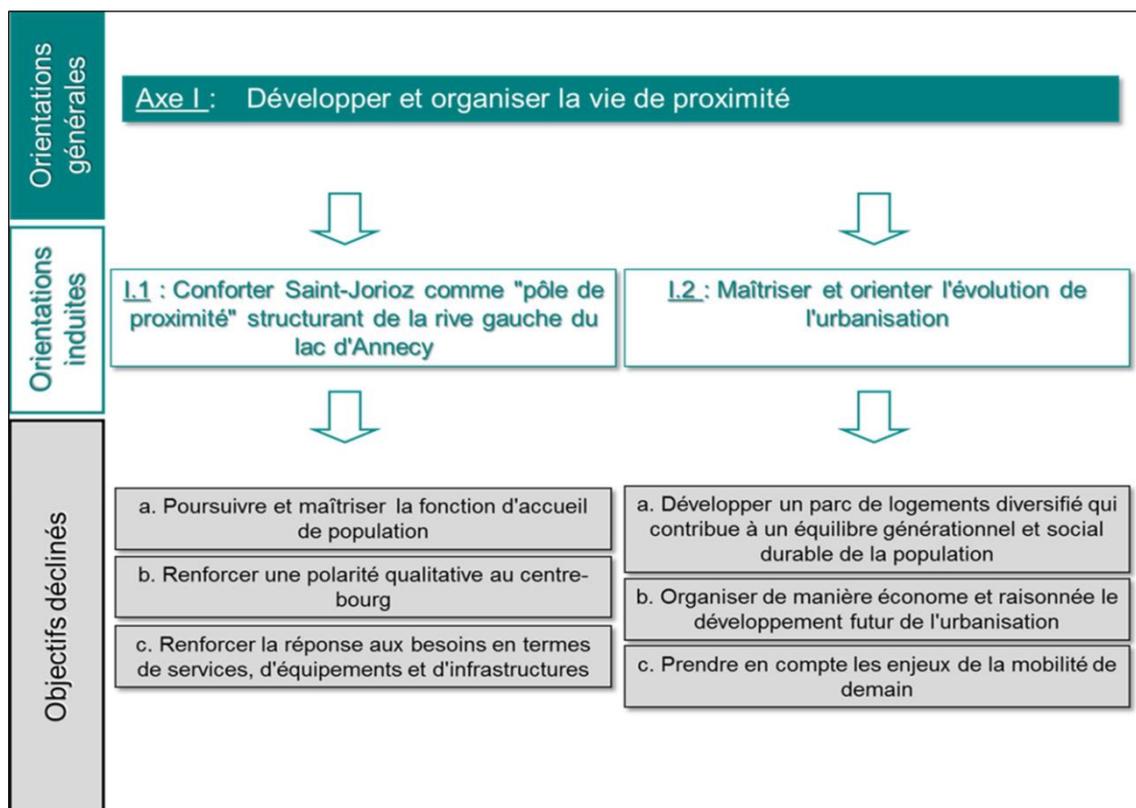
2



I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

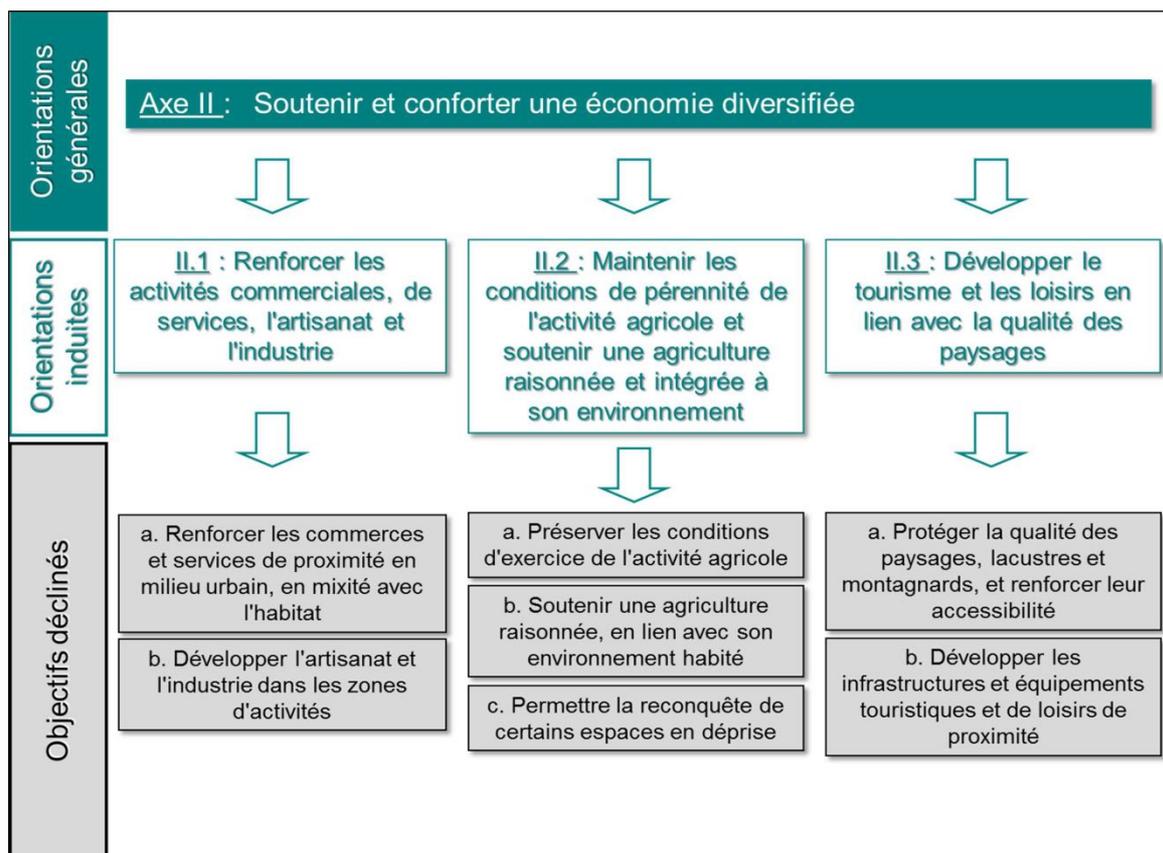
Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie de Saint-Jorioz.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé le 26 novembre 2016, s'articule autour de **trois grands axes (Orientations générales)** que les objectifs de la modification n°2 ne remettent pas en cause :

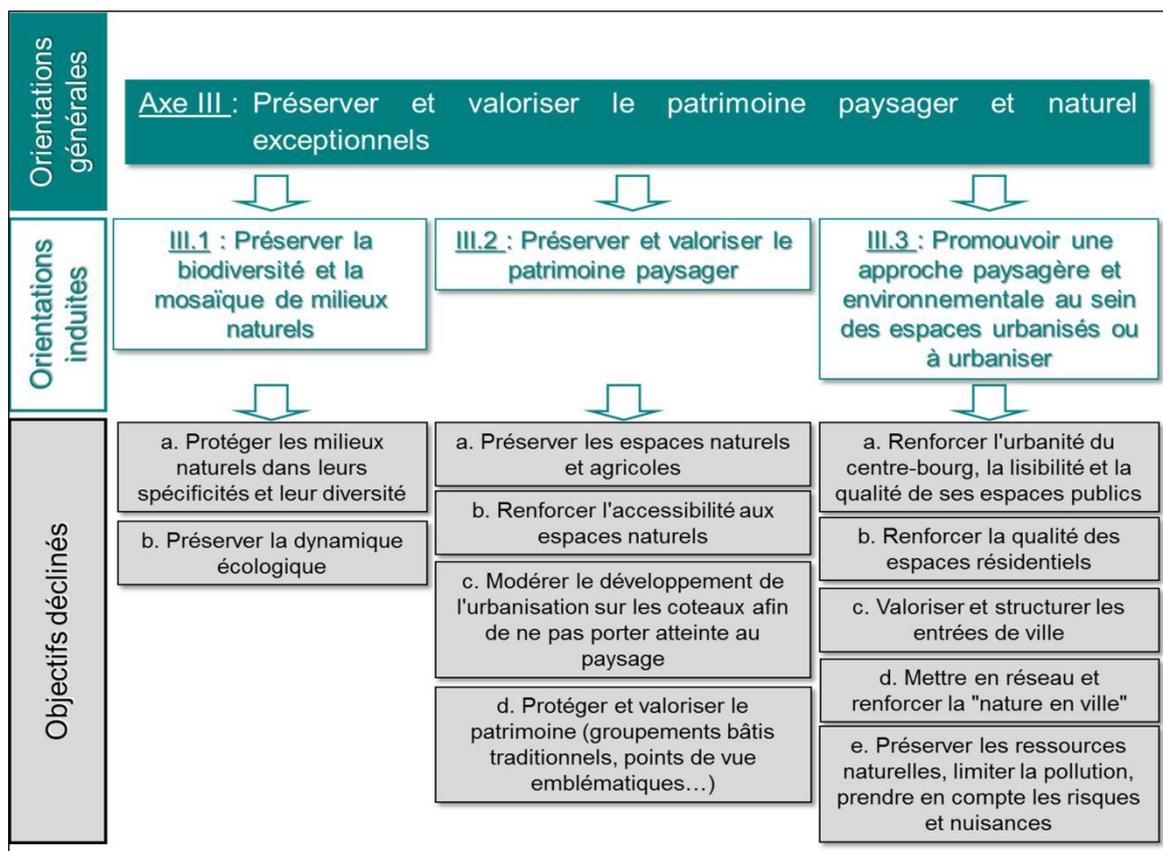


La présente procédure participe à la mise en œuvre de cette orientation :

- *En échelonnant mieux la production de nouveaux logements sur le site de « chez Geindre », en compatibilité avec les dispositions du SCoT du Bassin Annécien.*



La présente procédure n'a pas d'incidence sur les outils réglementaires mis en œuvre pour traduire ces orientations.



- La présente procédure n'a pas d'incidence sur les outils réglementaires mis en œuvre pour traduire ces orientations.

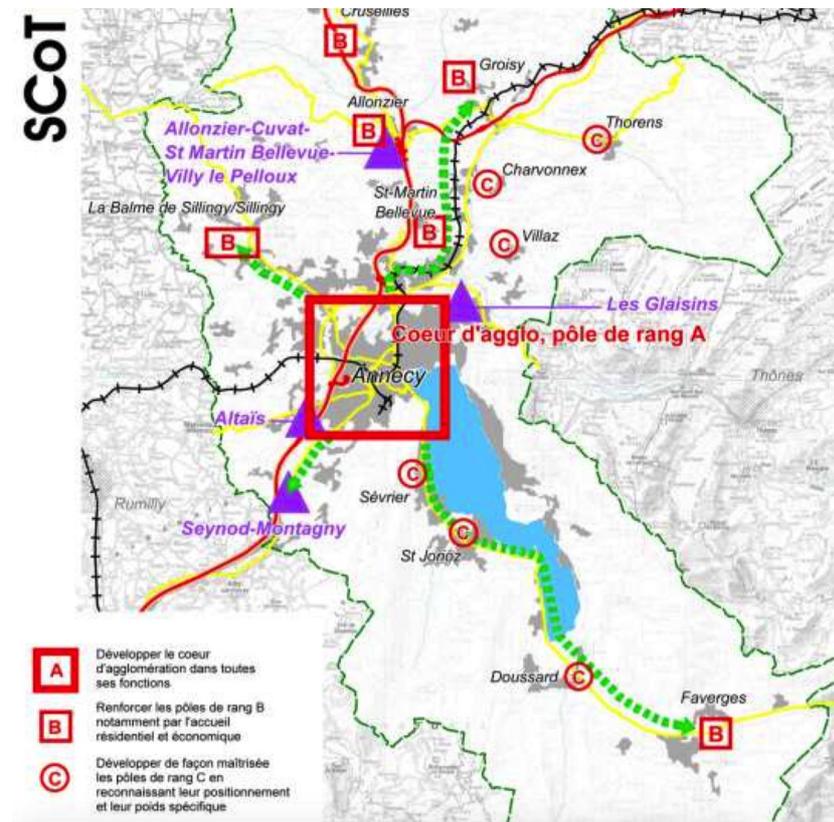
II- RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DU SCOT DU BASSIN ANNÉCIEN SUR L'OBJET DE LA PROCÉDURE

NOTA : seules les orientations principales concernant les zones U sont développées ici puisque la présente procédure n'a pas d'impact sur la protection des zones A et N.

Concernant l'armature urbaine

Le SCoT identifie Saint-Jorioz comme une commune de rang C, dont le développement peut être conforté, au regard :

- De son niveau d'équipements et de services de proximité
- Du potentiel développement d'un réseau de TC performant



Concernant la densité :

Le SCoT vise une densité de l'ordre de 40 logements/ha en moyenne sur les opérations d'habitat, à partir de 2014.

La présente procédure n'a pas d'incidence sur ces orientations. En effet, les règles de densité ne sont changées.

Concernant la production de logements

Le Document d'orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT identifie Saint-Jorioz en commune de rang C, donc vouée à poursuivre son développement, mais de manière maîtrisée (p30 du DOO).

À l'échelle des 2 communes de rang C du secteur Rive Gauche du Lac d'Annecy, l'objectif (fixé en 2014) est de produire environ 1 150 logements en 20 ans. Au prorata de la population au départ du SCoT, Saint-Jorioz représente 58% de cette population, soit de produire environ 670 nouveaux logements (hors rénovations de logements existants).

*Sur les 8 premières années d'application du SCoT, environ 800 logements ont été autorisés. Bien qu'une partie de ces logements soit dédiée à de la résidence secondaire, **il peut être établi que déjà une grande partie des objectifs quantitatifs de production de logements (en résidences principales) fixés au SCoT est atteint.***

Cette production importante s'explique notamment par l'application de la loi ALUR qui est venu favoriser la densification du foncier déjà bâti (divisions parcellaires, ...) et plus généralement des projets non encadrés par des OAP (exemple au centre-bourg notamment avec une opération de plus de 100 logements collectifs en renouvellement urbain)

Il y a donc un enjeu de mieux réguler cette production de logement, pour ne pas venir en contradiction avec l'objectif du SCoT, qui est de mieux flécher la croissance démographique sur le cœur d'agglomération.

Nature des logements autorisés depuis 2014 à Saint-Jorioz :

Saint-Jorioz	Maisons	Habitat groupé	Habitat collectif	Total	Dont logements locatifs sociaux
2014	8	-	-	8	-
2015	17	6	10	33	5
2016	25	6	320	351	130
2017	32	20	58	110	22
2018	34	5	9	48	-
2019	42	-	50	92	-
2020	32	4	51	87	51
2021	50	-	-	50	-
Total	240	41	498	779	208
En %	30,81 %	5,26 %	63,93 %	100 %	26,70 %

Concernant le paysage :

Le SCoT fixe comme prescriptions principales :

- ① Structurer les espaces urbanisés en rive gauche, pour développer une perception claire des limites entre espaces urbains et espaces ouverts agricoles.
- ① Préserver la lisibilité des vastes espaces ouverts agricoles en amont et de part et d'autre de St Jorioz et autour de Doussard et de Lathuille.
- ① Préserver l'équilibre acquis entre les panneaux paysagers (espaces urbanisés, rives végétalisées, lignes et espaces boisés, espaces agricoles ouverts) et agricoles en rive droite.
- ① Conforter et aménager des vues et des accès au lac.



-  Améliorer la lisibilité des limites des espaces urbanisés
-  Maintenir les espaces ouverts stratégiques de bord de route
-  Valoriser les petits paysages d'intérêt : paysage de qualité remarquable en perceptions rapprochées, qui présente des caractères typiques identitaires
-  Revaloriser la lisibilité paysagère des coteaux habités
-  Améliorer la lisibilité des limites des espaces urbanisés

La présente procédure n'a pas d'incidence sur ces orientations.

III- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Modification des conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU concernées par l'OAP n°6 (articles 2)

Modification du phasage de l'ouverture à l'urbanisation

Le phasage de l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°6 est différé en grande partie dans le temps :

- Une **phase 1**, à court-terme seul le site en renouvellement urbain le long de la route d'Épagny est possible (environ 0,25 ha).
- Une **phase 2**, correspondant au solde du périmètre, aujourd'hui non artificialisé, ne pourra s'ouvrir avant une échéance de 5 ans après l'approbation de la présente procédure (soit 2028), afin de respecter les rythmes de production de logement établi au SCoT et aussi pour tenir compte de la priorité donnée à la densification de l'enveloppe urbaine actuelle. **En effet Saint-Jorioz a déjà réalisé la plus grande partie des logements prévus par le SCoT. Il convient donc de mieux échelonner cette production de logements dans le temps, dans l'esprit du SCoT.**

Le choix s'est porté sur un phasage dans le temps entre du court et du moyen terme pour éviter que l'ensemble des logements soient réalisés d'un coup (même à moyen terme) et éviter ainsi une tension accrue sur les équipements du secteurs et plus généralement de la commune (groupe scolaire, voirie, ...). La plus grande partie des logements à produire est toutefois différée à moyen terme pour rester compatible avec les objectifs de production du SCoT.

La phase 2 regroupe :

- *Le solde de la zone 1AUB - environ 2 ha*
- *Les 2 zones 1AUC - environ 0,78 ha + 0,66 ha*

Hormis ce périmètre d'OAP n°6, les possibilités de développement de l'habitat en extension de l'enveloppe urbaine sont aujourd'hui limitées. Il reste principalement quelques dents-creuses et le renouvellement urbain.

Des projets de renouvellement urbain (démolitions-reconstructions) se réalisent régulièrement. Les dispositions du règlement écrit visent aussi à mieux ce phénomène pour conserver un tissu urbain respectant le cadre de vie (gestion des vis-à-vis, sécurité des accès, ...). Ainsi, le renouvellement urbain avec densification est plutôt souhaité au sein des zones UA et UB.

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
1AUB	<p>dans le secteur 1AUB-oap6 : sur l'ensemble du tènement foncier du secteur, par phases telles que définies graphiquement dans l'OAP. Une opération d'ensemble pour chacune des phases est imposée.</p> <p>En effet, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est fixé dans les OAP. Pour le secteur 1AUB-oap6, l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 ne pourra être réalisée qu'au minimum après 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°4 du PLU.</p>	<p>Le phasage mis en place permet de limiter la production de logements sur les secteurs les moins prioritaires, puisqu'en extension de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Le délai de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°4 permet de mieux appréhender la compatibilité de cette production de logements supplémentaires dans la dernière ligne droite du SCoT (rappel SCoT 2014-2033).</p>
1AUC	<p>L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'opérations d'aménagement devant porter sur des tranches fonctionnelles. Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle.</p> <p>Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde de la zone considérée.</p> <p>De plus, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est fixé dans les OAP. Pour le secteur 1AUC-oap6, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra être réalisée qu'au minimum après 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°4 du PLU</p>	<p>Le principe des opérations d'ensemble est maintenu, mais compte-tenu de la nature de la modification ci-avant, 2 opérations d'ensemble seront nécessaires.</p>

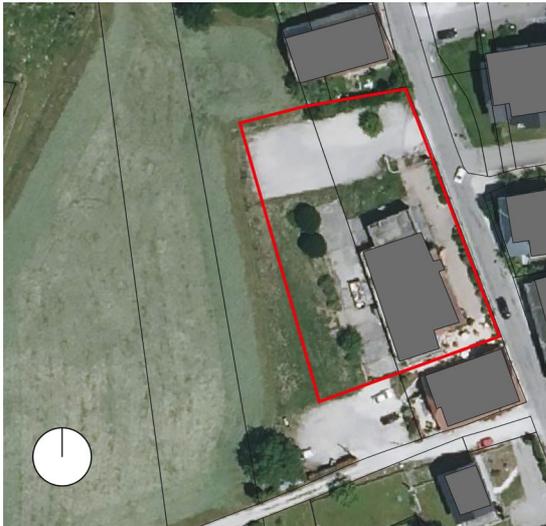
IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Modification des conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU concernées par l'OAP n°6 (articles 2)

Ajout d'un paragraphe sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation

Il est tout d'abord rappelé les conditions d'ouverture à l'urbanisation fixées au règlement écrit.

Complémentairement, le phasage du secteur S3 est développé et aussi spatialisé.



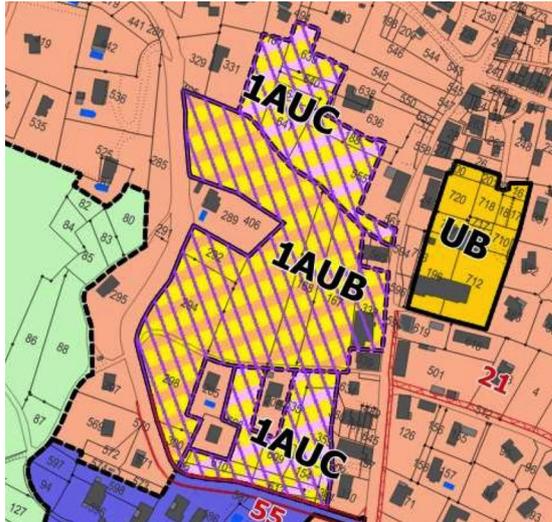
Périmètre approximatif de la phase 1 du secteur S3

La phase 1 correspond donc au site de renouvellement urbain, légèrement agrandi à l'Ouest pour tenir compte des emprises nécessaires pour le futur bâtiment (retrait domaine public, emprise sous-sol, accès).

Limite approximative de la phase 1



Correction d'une erreur matérielle



 Secteurs d'OAP

Extrait du règlement graphique du PLU, indiquant le périmètre de l'OAP n°6

Le secteur S2 du schéma opposable englobe aussi des terrains UC hors OAP. Un nota est donc ajouté pour préciser que l'OAP ne s'applique qu'à la zone 1AU, conformément au règlement graphique.

Modifications apportées à l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des OAP

Modification du phasage de l'ouverture à l'urbanisation

Voir justification apportée dans les modifications du règlement écrit.

Correction d'une erreur matérielle

La ligne du tableau relative à l'OAP n°6 ne mentionnait que la zone 1AUB, alors que le périmètre couvre aussi 2 zones 1AUC. Cet oubli est corrigé.