



PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Lyon, le 18 MAI 2018

Le directeur départemental des territoires

à

Monsieur le maire de la commune
de Soucieu-en-Jarrest
Place de la Flette
69510 SOUCIEU-EN-JARREST

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU de Soucieu-en-Jarrest

Réf. : L-8128S/EL/CC

P.J. : Annexe

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal le 5 février 2018 et reçu en préfecture le 19 février 2018.

La commune est concernée par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'Ouest lyonnais, approuvé le 2 février 2011, qui la classe en polarité 2.

Le projet présenté consiste en la révision du plan local d'urbanisme du 22 janvier 2007, devenu obsolète. La révision a également pour objet de tenir compte des évolutions réglementaires récentes et de mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT.

Par rapport au PLU approuvé de 2007, le projet prévoit une réduction d'environ 10 hectares du potentiel constructible (espaces rendus à la zone agricole). Conformément au SCOT, le projet de PLU se resserre autour du noyau villageois, à l'exception de l'extension de la zone d'activités ZA Arbora, et ne laisse plus la possibilité aux hameaux et secteurs d'habitat excentrés de se développer. Le projet de PLU prévoit également la création de logements sociaux au sein de l'enveloppe urbaine, notamment dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), mais également sous forme de servitude pour toutes les zones U et AU.

Le projet prévoit de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, d'améliorer la qualité de vie, de préserver le patrimoine bâti, végétal et paysager. Le Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affiche également l'objectif de soutenir le développement économique.

L'analyse du projet de PLU appelle de ma part un **avis favorable, assorti de quatre réserves** :

- 1- Augmenter la production de logements sociaux
- 2- Réduire la surface affectée à la zone AUi et justifier sa localisation
- 3- Représenter les zones humides aux règlements graphique et écrit
- 4- Justifier le zonage Ue, ou à défaut le réduire

1- Augmenter la production de logements sociaux

La commune de Soucieu-en-Jarrest est située dans le périmètre de l'unité urbaine de Lyon depuis 2010. A ce titre, elle est concernée par l'article 55 de la loi SRU modifié par la loi Duflot de janvier 2013. Étant une commune de plus de 3500 habitants, elle est soumise à l'obligation d'atteindre 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) d'ici 2025.

Au 1^{er} janvier 2017, la commune dispose de 129 LLS, soit 7,44 % des résidences principales.

Le PLU prévoit un objectif de développement de la commune à 397 logements à construire à l'échéance du PLU sur 10 ans, dont 38 % de logements locatifs sociaux. L'objectif de construction, légèrement supérieur à celui du SCOT et du PLH, est acceptable étant donné le nombre de logements sociaux à atteindre pour tendre vers l'objectif de la loi SRU. Le projet de PLU prévoit la création de logements sociaux au sein de l'enveloppe urbaine, dans le cadre d'OAP, mais également sous forme de servitude pour toutes les zones U et AU. En outre, sur des secteurs spécifiques, il est imposé localement un taux de mixité sociale pouvant aller jusqu'à 70 %.

Lors du bilan triennal 2014-2016 de production de LLS, la commune de Soucieu-en-Jarrest a atteint son objectif théorique de 36 logements mais pas son objectif qualitatif d'un minimum de 30 % de PLAI et d'un maximum de 20 % de PLS. À ce titre, elle a fait l'objet d'une procédure de constat de carence mais n'a pas été carencée.

La mutualisation des objectifs triennaux de rattrapage des communes déficitaires dans les PLH est désormais supprimée. La commune de Soucieu-en-Jarrest, pour respecter ses nouvelles obligations relatives à la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU, devrait produire, sur les 6 prochaines années (2017-2022), environ 260 LLS.

Par conséquent, le PLU de la commune doit être plus ambitieux afin d'augmenter la production de LLS en accord avec la loi et les objectifs théoriques de la commune :

- Augmenter la part de logements locatifs sociaux sur les OAP, en dehors des emplacements réservés, à 40 % minimum ;
- Privilégier des formes urbaines plus dense (habitat groupé), notamment sur la zone Aucd (OAP7).

D'autres outils sont également à mobiliser :

- Prendre de nouvelles initiatives, permettant d'impulser des opérations nouvelles par des actions directes auprès des bailleurs sociaux et l'intervention possible de l'EPORA ;
- Travailler avec les services de l'État à la rédaction d'un contrat de mixité sociale visant à mobiliser ces partenaires et à recenser tous les moyens pour vous aider dans cette production.

En outre, je vous rappelle que dans le cadre du dispositif SRU, les objectifs de production de logements locatifs sociaux de rattrapage du déficit sont notifiés en début de période triennale. Les objectifs fixés pour la durée du PLU ne remplacent pas ces objectifs notifiés. Lors des exercices de bilans triennaux, c'est l'atteinte des objectifs notifiés qui sera évaluée, et non de ceux du PLU.

2- Réduire la surface affectée à la zone AUi et justifier sa localisation

Le SCOT qualifie la ZA Arbora de Soucieu-en-Jarrest de ZA de proximité, et prévoit une extension de 1,96 ha de cette zone. Le dossier de PLU qualifie cette zone de "structurante", ce qui ne correspond pas à la définition du SCOT, et prévoit son extension au nord le long de la RD 30, sur une superficie de 2,4 ha en zone agricole dans l'espace naturel sensible (ENS) "vallée en Barret". Une OAP donne les grands principes d'aménagement de la zone.

L'extension de la zone d'activité doit être justifiée et adaptée aux besoins de la commune. En application du SCOT, la surface maximale de la zone AUi doit être de 1,96 hectares et le choix de la localisation de la zone doit résulter d'un comparatif entre plusieurs sites afin de retenir celui garantissant un impact limité sur les espaces agricoles et naturels remarquables, ainsi qu'une intégration paysagère optimisée.

La localisation de la zone devra être justifiée au regard des enjeux agricoles, environnementaux et paysagers. La superficie de la zone devra être justifiée et ne pourra dans tous les cas dépasser 1,96 hectares.

3- Représenter les zones humides aux règlements graphique et écrit

Les zones humides recensées à l'inventaire départemental sont identifiées dans le rapport de présentation, mais ne sont pas identifiées dans le zonage réglementaire. Or, ces zones sont particulièrement fragiles et nécessitent une attention accrue et des prescriptions efficaces pour leur préservation ou leur restauration conformément aux dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée.

Le SCOT impose de protéger les zones noyaux et les zones humides en n'autorisant aucune nouvelle construction par un zonage strict inconstructible.

Les zones humides devront donc être préservées par les règlements graphique et écrit.

4- Justifier le zonage Ue ou à défaut le réduire

La zone Ue est une zone d'équipement de 4,7 ha, comprenant l'espace Flora Tristan et la Maison d'Accueil Spécialisé (MAS). Cette zone est bien plus importante que dans le PLU actuel. Aucun projet n'est défini dans le dossier justifie cette emprise, notamment la parcelle n° 384 actuellement en zone agricole. L'espace autour de la MAS sans cette parcelle semble suffisant pour une éventuelle extension du bâtiment existant.

Le dossier doit donc justifier le zonage Ue de la parcelle n° 384 ou, à défaut, le zonage Ue devra être réduit.

Parallèlement à ces réserves, votre projet appelle de ma part la remarque suivante :

Mieux prendre en compte les enjeux environnementaux

Le SCOT impose de prendre en compte le maillage bocager dans le cadre des documents d'urbanisme et de le reconstituer si un projet l'altère. Ce maillage n'a pas été répertorié. Le projet doit donc identifier et édicter des règles de préservation des réseaux de haies stratégiques, comme imposé par le SCOT.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de 2014 identifie les cours d'eau à préserver (Furon et Ransuel) et le Furon à remettre en bon état. La trame bleue du SRCE n'est pas entièrement reprise dans le règlement graphique du PLU. En outre, afin de mieux mettre en avant la trame verte et bleue, un zonage indicé "co" est à privilégier, zonage au sein duquel les constructions nouvelles sont interdites. Le règlement graphique doit préserver la trame verte et bleue du SCOT et du SRCE. La trame bleue le long du Ransuel devra donc être prolongée.

En complément des réserves et remarques énoncées, vous trouverez, ci-joint, plusieurs observations sur lesquelles je vous encourage à apporter une réponse lors de la finalisation de votre projet après enquête publique. De même, le projet de PLU devra être approuvé en tenant compte d'éventuelles dispositions législatives et réglementaires nouvelles qui viendraient s'imposer à lui d'ici son approbation.

Enfin, dans le cadre des dispositions relatives à la numérisation du PLU visées aux articles L.133-1, L.133-2 et R.133-2 du code de l'urbanisme, il apparaît que votre projet ne respecterait pas la réglementation en vigueur et les engagements pris (fichiers informatiques respectant le standard de numérisation du conseil national de l'information géographique).

Je vous rappelle que l'ensemble de cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique et que le projet de PLU ne devra pas être modifié avant l'enquête publique (ce n'est qu'après cette dernière que les modifications induites par les points soulevés au sein du présent avis pourront être réalisées).

Le directeur

JOËL PRIÉLLARD

Avis de l'Etat sur le PLU de la commune de Soucieu en Jarrest / Annexes

Thème / Lieu	Observations
Remarques générales	<p>Général Carte de zonage : Les trames utilisées pour les « bâtiments d'intérêt patrimonial à protéger » et les « changements de destination » sont semblables à l'échelle de la carte. Pour une meilleure lisibilité, il faudrait changer une des deux trames.</p> <p>Rapport de présentation : Page 8 : il y a une erreur de copier/coller : il est écrit « Sainte Consoce » au lieu de Soucieu en Jarrest. Page 8 : il y a des erreurs de calcul dans le tableau des surfaces qu'il convient de corriger.</p> <p>Numérisation du dossier de PLU : Les services de la DDT ont procédé à la numérisation d'une précédente version du document d'urbanisme de votre collectivité. Les fichiers numérisés vous ont été remis dans le cadre d'une convention d'échanges de données dans laquelle vous vous êtes engagés à les mettre à jour, selon les dispositions du standard CNIG en vigueur, lors de chaque évolution de votre document d'urbanisme et à les transmettre systématiquement à l'État. Après examen des fichiers transmis dans le cadre de la révision de votre document d'urbanisme, il apparaît que ces derniers ne respecteraient pas la réglementation en vigueur. En effet, en vertu des dispositions des articles L.133-1, L.133-2 et R.133-2 du code de l'urbanisme, l'ensemble des pièces constitutives de votre PLU doit être élaboré sous forme de fichiers informatiques dans le respect du standard de numérisation défini par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG), en vue de son versement dans le GéoPortail de l'Urbanisme (GPU). Bien qu'il n'y ait pas d'obligation à transmettre le PLU au format CNIG au stade de l'arrêt du projet de ce dernier, les plans qu'il contient doivent être <u>élaborés</u> à partir des couches SIG et non pas à partir de fichiers de type AUTOCAD ou d'un autre logiciel de PAO ou de dessin par exemple ; il serait alors très difficile de garantir la cohérence et l'équivalence avec les plans « papier » ayant servi aux diverses consultations durant la procédure et ultérieurement lors de l'approbation. De plus, pour assurer la qualité géométrique et topographique des données géographiques du PLU et permettre sa publication sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU), il est important et indispensable que ce dernier ait été élaboré à partir du référentiel cadastral (PCI vecteur de la DGFIP en général) en vigueur, et ce, à toutes les étapes de la procédure.</p> <p>L'ensemble du dossier de fichiers du PLU, respectant ces dispositions du code de l'urbanisme, devra être transmis à l'État en même temps que la délibération d'approbation, sauf si ce dernier est publié simultanément sur le GPU.</p> <p>Ces dispositions s'appliqueront également à toutes les procédures et modifications ultérieures impactant ce PLU.</p>
Règlement	<p align="center">Titre 1 : Dispositions générales</p> <p>4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES NUISANCES ET POLLUTIONS Page 9 : Zone B2 (bleue) constructible avec recommandations : Toutes les zones du PLU situées en secteur d'aléa faible « glissement de terrain » et « coulée de boue » (B2) : - pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains autres que le respect des D.T.U. et règles de l'art, notamment pour les fondations, les terrassements et la gestion des eaux. Il convient de trouver une transcription réglementaire de ces dispositions, ne subordonnant pas l'application des règles d'urbanisme à des conditions ne pouvant être légalement vérifiées par l'autorité compétente en matière de permis de construire, exigeant des pièces complémentaires autres que celles prévues par la loi, ou prescrivant des mesures relevant du code de la construction et de l'habitation. Proposition : pourront être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains. Les règles de construction ou de gestion des rejets spécifiques à la nature du risque sont données, à titre de recommandation, en annexe du Plan Local d'Urbanisme. L'application de ces mesures est à la charge et sous la responsabilité entière du maître d'ouvrage, le propriétaire ou l'exploitant étant responsable vis-à-vis des occupants ou des usagers - pour les zones de fond de vallées ou situées au débouché d'un talweg, il est recommandé de poser les remblais sur base drainante épaisse (50cm). Un règlement du PLU ne peut pas soumettre subordonner l'application d'une règle d'urbanisme, à une condition ne pouvant être légalement</p>

vérifiée par l'autorité compétente en matière de permis de construire, ni des mesures relevant du code de la construction et de l'habitation.

6. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Page 13 : Zone I :

La zone I correspond au centre-Bourg de Soucieu-en-Jarrest. Les préconisations sont les suivantes : (...)

Zone II :

La zone II correspond aux hameaux périphériques de Soucieu-en-Jarrest. Les préconisations sont les suivantes : (...). Il convient de reporter ces zones sur un document graphique réglementaire. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1.

Dans l'ensemble des zones identifiées au zonage pluvial qui précède (...) :

~~- Le pétitionnaire devra remplir une fiche dans laquelle il présentera son projet ;~~
- La mise en œuvre de solutions alternatives sera décidée et justifiée en fonction des éléments de faisabilité ~~technico-financière~~ du projet. Un règlement du PLU ne peut soumettre l'octroi des permis de construire qu'à des règles de fond. Il ne peut pas imposer des formalités autres que celles prévues par le code, subordonner l'application d'une règle d'urbanisme à une condition ne pouvant être légalement vérifiée par l'autorité compétente en matière de permis de construire, exiger des pièces complémentaires autres que celles prévues par la loi.

Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines dites « zones U »

Dans toutes les zones U et AU

Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Supprimer : - « les annexes... » et - « les piscines... »

Les destinations et sous destinations sont limitativement énumérées par l'arrêté du 10/11/2016. En conséquence, dans le règlement du PLU aux articles 1 et 2 sur les occupations du sol interdites et celles soumises à conditions, on ne peut trouver que des destinations ou sous destinations conformes à l'arrêté. Les annexes et les piscines, ou autres, ne constituent pas une sous destination prévue au code de l'urbanisme et ne peuvent donc être soumises à condition.

ZONE UA

Page 21 : Elle est par ailleurs concernée par ~~quatre~~ (il n'y a que 2 périmètres sur le document graphique S1 et S2 - cf article 1-3 page 23) périmètres de servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme. Le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués (...)

Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

Page 23 : Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination, ~~que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.~~ Disposition inutile, les constructions neuves sont soumises à une autorisation préalable.

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2-1 Implantation des constructions

Page 24 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

(...)

~~-) aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment de la règle générale.~~ Disposition contradictoire avec celle de l'article 3, des dispositions générales, qui dispose que « Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. »

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

(...)

~~-) aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle générale.~~ Disposition contradictoire avec celle de l'article 3, des

dispositions générales, qui dispose que « Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. »

Idem UB 2.1 page 34, Ui 2.1 page 57, AUa 2.1 page 69

Page 27 : 2-4 Stationnement

En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, à savoir l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 200 mètres autour du projet. Est-ce volontaire de ne reprendre que partiellement les possibilités offertes par l'article L.151-33, qui prévoit également la réalisation de stationnement dans un environnement immédiat, ou la concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ?

Idem AUa 2.4 page 71

Article 3 : Equipements et réseaux

Page 30 : 3-2 Desserte par les réseaux

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à ~~une convention d'autorisation de rejet~~, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique. Un règlement du PLU ne peut exiger des pièces autres que celles prévues par le code de l'urbanisme..

Proposition : Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à l'accord du service gestionnaire du réseau, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Idem UB 3.2 page 39, UC 3.2 page 48, UE 3.2 page 54, Ui 3.2 page 61, AUa 3.3 (?) page 74,

Aub 3.2 page 82, AUcd 3.3 (?) page 90, Idem AUi 3.2 page 97, A 3.2 page 109, N 3.2 page 120.

ZONE UB

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Page 33 : 2-1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

(...)

- aux aménagements ~~et extensions~~ de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle générale. **Disposition contradictoire avec celle de l'article 3, des dispositions générales, qui dispose que « Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. »**

Idem UC 2.1 page 43, Ui 2.1 page 57, AUa 2.1 page 68, Aub 2.1 page 77, AUcd 2.1 page 85,

A 2.1 page 104, N 2.1 page 116.

ZONE A

Article 1-2 : « Occupation du sol admises sous conditions »

Page 102 et 103 : les annexes et les piscines sont interdites en Aco et Ap en page 102 alors qu'elles sont autorisées en page 103.

De plus, l'article 1-1 « occupation et utilisation du sol interdites » précise que toute construction neuve et installation sont interdites dans le secteur Aco.

Titre 5 : Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être (béton grossier, briques creuses, parpaings agglomérés, etc) selon le nuancier ~~déposé en mairie~~. Cf R.151-10 « Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 ».

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU »

ZONE AUa

Page 65 : Caractéristiques de la zone

(Pour AUac emplacement résevé S3). Elle est par ailleurs concernée par un périmètre de servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme. Le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

« Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Titre 6 : Définitions

Page 134 : Affouillements et exhaussements de sol

En dehors des ~~secteurs sauvegardés~~ (site patrimonial remarquable, abords de monument historique, site classé ou en instance de classement, réserves naturelles dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles), à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m², ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares .

Dans les secteurs ~~sauvegardés~~ (site patrimonial remarquable, abords de monument historique, site classé ou en instance de classement, réserves naturelles dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles), dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m² sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance. (cf décret n°2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables)

Idem : aires de stationnement ouvertes au public, aires de jeux et de sports ouvertes au public, Parcs d'attractions.

Page 136 : Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R.111-48 et R.111-49 du code de l'urbanisme.

~~Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale. Si tel n'est pas le cas, le stationnement d'une caravane, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation d'urbanisme (article R.421-5 du code de l'urbanisme).~~

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP n°1-2 La Plat-La Cumine

Page 13 : Programmation

Ils s'implanteront au plus près des voies et espaces publics créés à proximité, ~~voire, si possible,~~ à l'alignement, dans l'esprit des tissus anciens et (...).

Cette OAP est située en zone AUac, où la règle est (cf AUa 2-1) : « Le long des voies et emprises publiques et dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions neuves s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 2 mètres. Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation ». En cas de non concordance, les dispositions du règlement prévalent sur celles de l'OAP.

Conformément à l'article ~~UB~~ (AU) 1.3 du Règlement du PLU (pièce n°5), ce périmètre est soumis à l'application de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, qui exige que pour toute opération comptant 4 logements et plus, un minimum de 30 % de la surface de plancher soit affectée à du logement locatif aidé par un prêt financé par l'Etat.

Il est aussi soumis à la servitude de mixité sociale (S3) au titre de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme et lors de la réalisation d'un programme, 50% de la surface de plancher seront affectés à du logement locatif social.

OAP n°2 Les Littes

Page 19 : Programmation

Le périmètre de l'OAP accueillera une mixité de fonctions, toutefois organisée comme suit :

- au Sud du périmètre, au sein de la zone AUa du PLU, l'habitat devra coexister avec une moyenne

surface de commerce de détail implantée au carrefour de la nouvelle voie de desserte centrale et de la Montée des Littes ou, à défaut (si la voie de desserte centrale ne peut être connectée à la Montée des Littes), le long de la Montée des Littes.

La mixité fonctionnelle exigée sur ce tènement, en greffe de village, devra venir créer une activité complémentaire et non concurrente aux petits commerces de centre-ville. L'accroche de ce commerce au centre-bourg, les liaisons piétonnes seront particulièrement travaillées, de sorte que les usagers du nouveau commerce implanté puisse se rendre aisément en centre-village.

La qualité des espaces de stationnement sera d'autant plus soignée que la mixité fonctionnelle exigée sur le tènement s'organisera, de manière plus fine, à l'échelle des bâtiments. Ainsi, le bâti qui accueillera la moyenne surface commerciale, en pied d'immeuble, devra laisser la place à des logements à l'étage.

Le règlement, écrit ou graphique, de la zone AUa n'impose aucune obligation au titre de l'article L.151-16 (cf 1-3 1-3 Mixité fonctionnelle et sociale - Mixité fonctionnelle : Non réglementée). En cas de non concordance, les dispositions du règlement prévalent sur celles de l'OAP. Pour rappel, les OAP ne sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement que dans une relation de compatibilité.

L'emplacement réservé V26 qui apparaît sur le schéma de principe de mise en œuvre de l'OAP (page 21) n'apparaît pas sur le plan réglementaire, centre-village, ni dans la liste des emplacements réservés.

OAP n°3 Terreaux - Verdun (Renouvellement urbain)

Page 25 : Programmation

Parmi ces logements, 70 % de la surface de plancher sera dédiée à des logements locatifs sociaux (il sera fait application de la servitude S1 valant emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme). Cette OAP est aussi concernée par une servitude de mixité sociale au titre du L.151-15 (cf UA 1-3) qui impose, à l'exception des secteurs identifiés au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme, que toute opération comptant 4 logements et plus devra compter au moins 30% de la surface de plancher dédiés à du logement locatif social.

Page 25 : Schéma de synthèse des grands principes d'aménagement et de programmation avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles

La zone d'implantation, figurant dans ce schéma de synthèse, apparaît contradictoire avec l'article 2-1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, qui dispose que



« Le long des voies et emprises publiques et dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions neuves s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 2 mètres. »

Concernant les lignes RTE :

Article 1.1 des zones N (p.114) (occupations et utilisations du sol interdites)

RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1.2 des zones A (p.102) et N (p.114) (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières)

	<p><i>« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »</i></p>
--	--