

DEPARTEMENT DE L'AIN

SIVOM JAYAT – MALAFRETAZ – MONTREVEL-EN-BRESSE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 3

1 - Additif au rapport de présentation

DOSSIER CONSTITUÉ EN VUE DE LA NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Vu pour être annexé à l'arrêté prescrivant la modification N° 3 en date du 26 06 2019

Le Président,

Alain VIVIET



Sommaire

Préambule	3
Cadre réglementaire	6
Exposé et contenu des modifications	7
1. Parc d'activités de Jayat	7
2. Secteur cimetière de Malafretaz.....	13
3. Adaptations réglementaires.....	16
3.1 Protection commerciale	16
3.2 Locaux techniques de la base de loisirs.....	19
3.3 Implantation des constructions en zone UA	20
3.4 Stationnement des cycles.....	21
3.5 Clôtures.....	21
3.6 Activité de recyclage de matériaux	23
4. Emplacements réservés.....	24
4.1 Suppression d'ER.....	24
4.2 Modification d'ER.....	26
Tableau des surfaces	27
Incidences du projet sur l'environnement	28
Conclusion	29

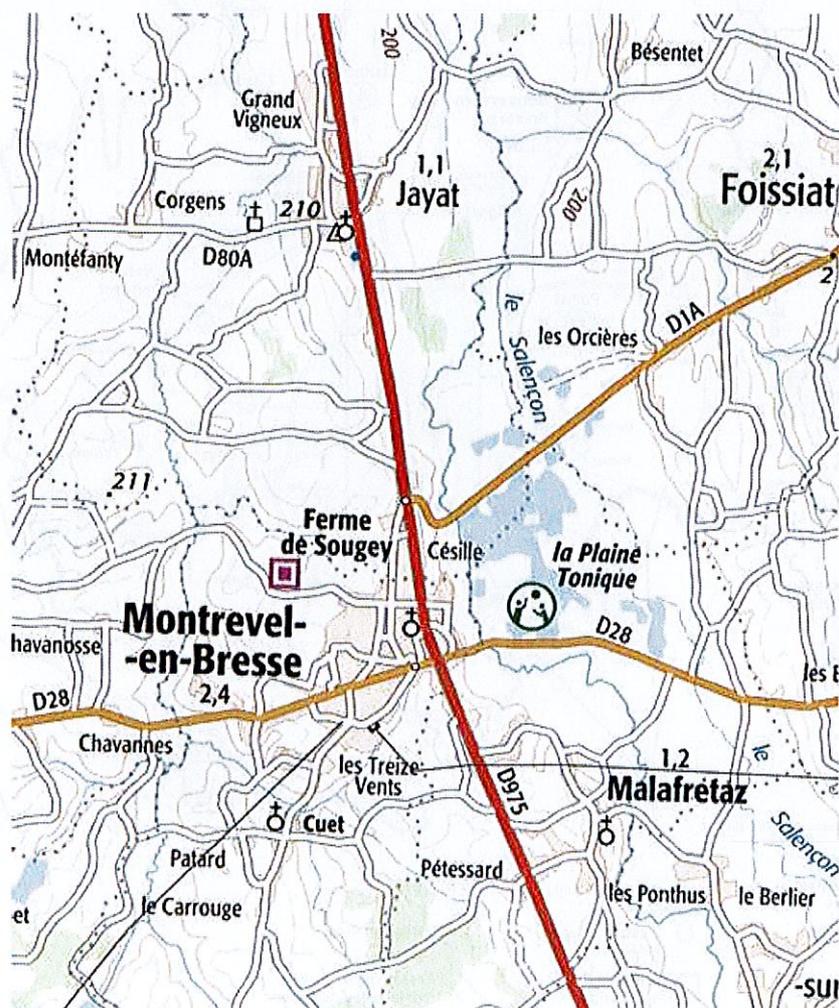


PREAMBULE

Les communes de Jayat, Malafretaz et Montrevel sont regroupées au sein d'un syndicat intercommunal à vocation multiple (SIVOM) qui dispose de la compétence en matière de PLU. Le noyau urbain structuré autour du centre de Montrevel-en-Bresse concerne le territoire des trois communes. Les centres-bourgs de Jayat et Malafretaz constituent des entités déconnectées de l'agglomération de Montrevel. Les trois communes accueillent une population de 4 800 habitants (INSEE 2016). Elles sont intégrées dans la Communauté d'agglomération du bassin de Bourg-en-Bresse (CA3B) qui regroupe 74 communes et une population de plus de 130 000 personnes.

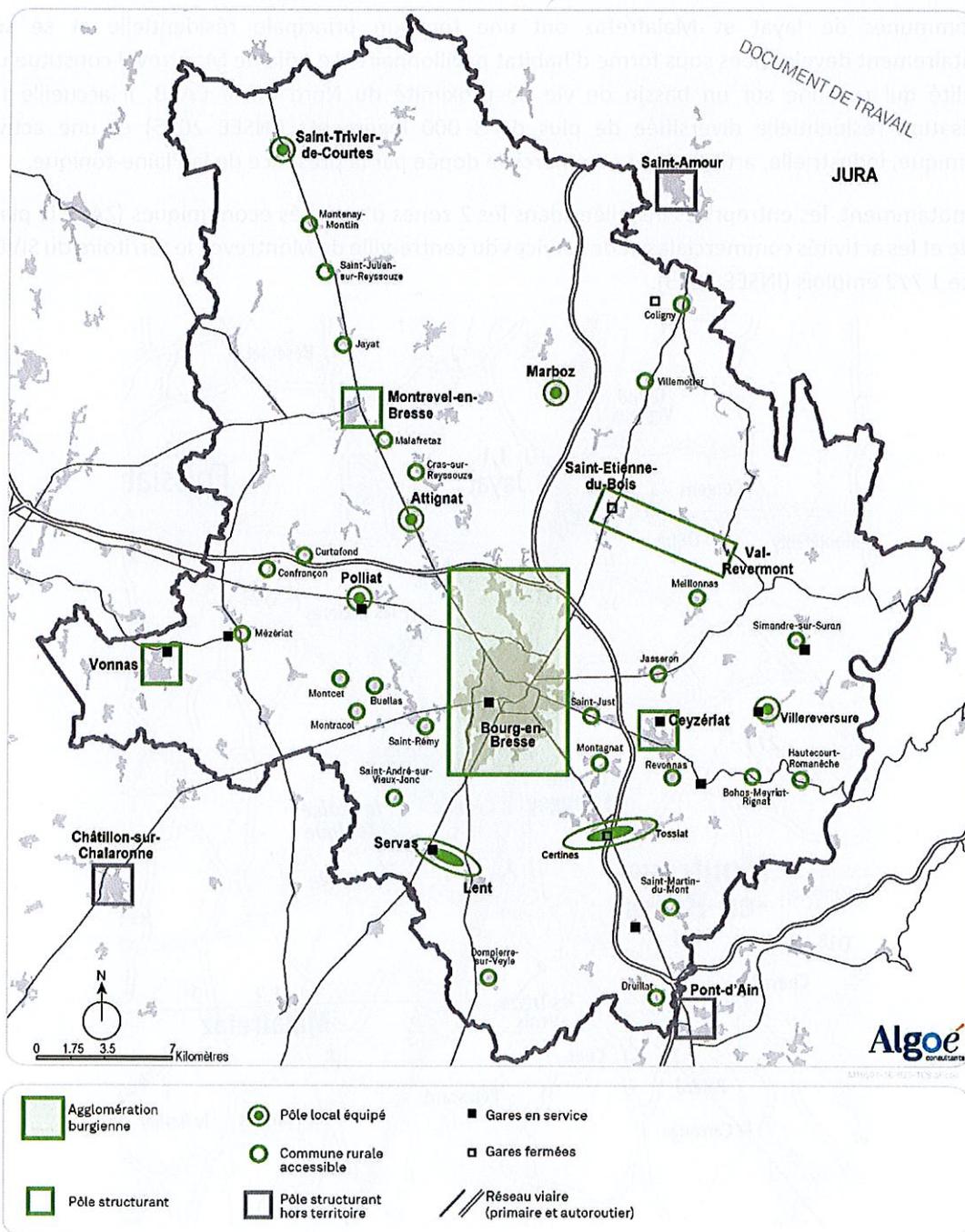
Les communes de Jayat et Malafretaz ont une fonction principale résidentielle et se sont majoritairement développées sous forme d'habitat pavillonnaire. Le pôle de Montrevel constitue une centralité qui rayonne sur un bassin de vie de proximité du Nord de la CA3B. Il accueille une urbanisation résidentielle diversifiée de plus de 3 000 logements (INSEE 2015) et une activité économique, industrielle, artisanale et commerciale dopée par la présence de la Plaine-tonique.

Avec, notamment, les entreprises installées dans les 2 zones d'activités économiques (ZAE), la plaine tonique et les activités commerciales et de services du centre-ville de Montrevel, le territoire du SIVOM compte 1 772 emplois (INSEE 2015).



Au sein de l'armature urbaine du Schéma de Cohérence Territoriale Bourg-Bresse-Revermont (SCOT BBR), qui structure l'organisation urbaine de la CA3B, l'agglomération de Montrevel est identifiée comme un pôle structurant, dont la vocation est de se développer, de maintenir et renforcer son niveau d'équipements et de services pour conforter son rôle polarisateur et rayonnant à l'échelle du bassin de vie de proximité qu'elle structure.

Armature territoriale Bourg-Bresse Revermont



Le SIVOM dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 6 mai 2013.

Le PLU a connu diverses évolutions :

- Modification simplifiée N°1 approuvée le 24 novembre 2014 ;
- Modification simplifiée N°2 approuvée le 30 juin 2016 ;
- Mises à jour arrêtées le 9 septembre 2016 et le 14 novembre 2016.

Aujourd'hui, le PLU nécessite des adaptations soit pour permettre un développement économique programmé, soit pour revoir des situations réglementaires qui ne correspondent plus à des réalités, soit pour ajuster des règles qui ne s'avèrent plus pertinentes.

Les adaptations portent sur :

- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUX ;
- la réorganisation du zonage sur le secteur du cimetière de Malafretaz ;
- des adaptations réglementaires ;
- la suppression et la modification d'emplacements réservés.

La mise en œuvre de ces évolutions réglementaires entrent dans le cadre de la procédure de modification conformément aux articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté du **26 juin 2019** le SIVOM a prescrit la modification n° 1 du PLU.

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du SIVOM Jayat-Malafretaz-Montrevel et de présenter les évolutions apportées à l'occasion de sa modification, conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

CADRE REGLEMENTAIRE

Article L.153-31 :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L.153-36 :

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 L.153-38 :

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L.153-41 :

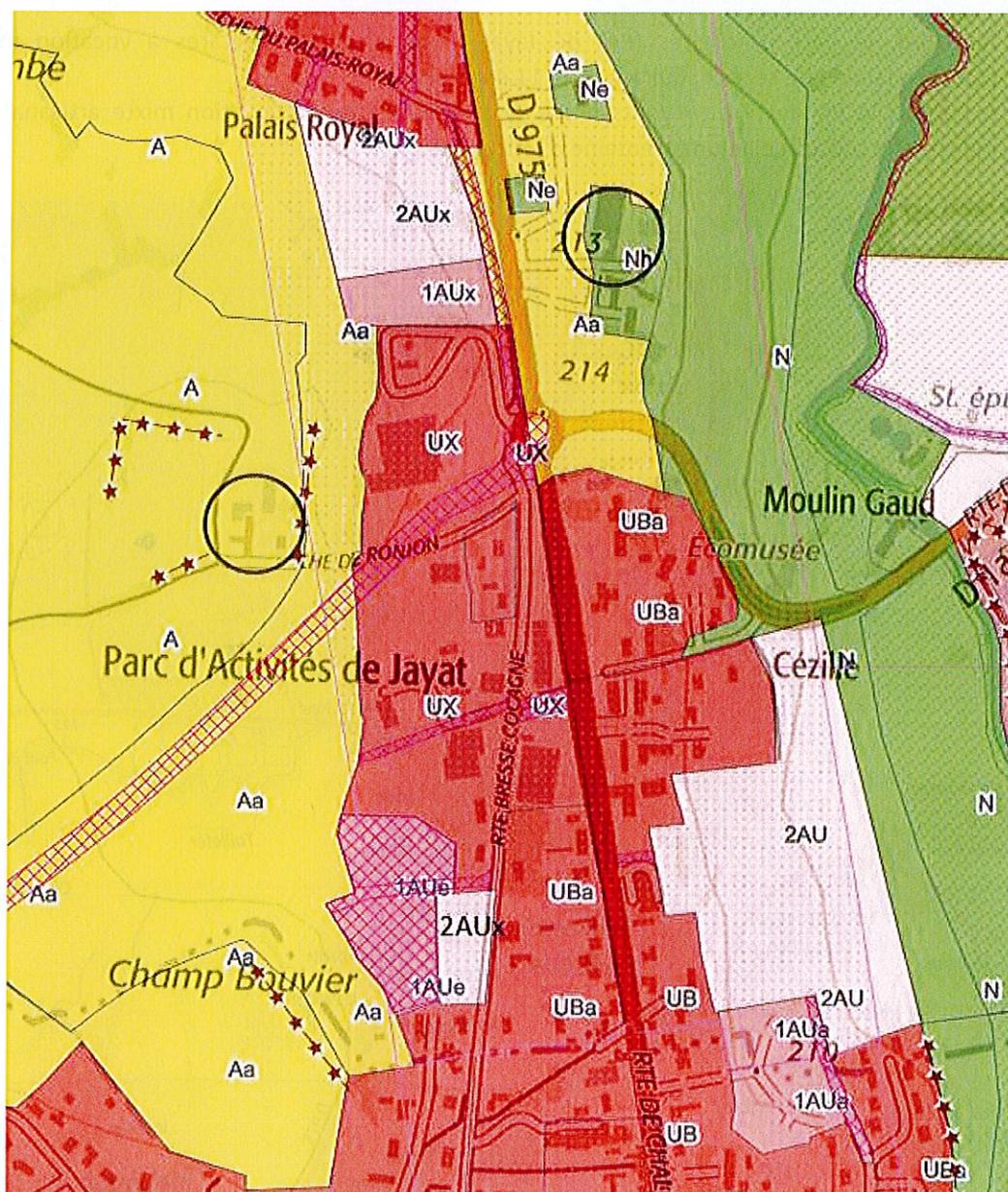
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 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 ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

Le PA de Jayat se situe dans le prolongement de l'urbanisation du centre-ville. Il s'étend, du Nord au Sud, de l'Intermarché installé en entrée de l'agglomération, jusqu'à une station de lavage. Il regroupe des activités commerciales et de service au sein d'un espace d'une dizaine d'hectares structuré le long de la route Bresse-Cocagne, parallèle à la RD 975, route de Châlon.

Situation dans le PLU

Les espaces occupés sont classés en zone UX du PLU. Les espaces classés 1AUx et 2AUx au Nord, 1AUe et 2AUx au Sud, permettent d'envisager son extension.



Au Nord :

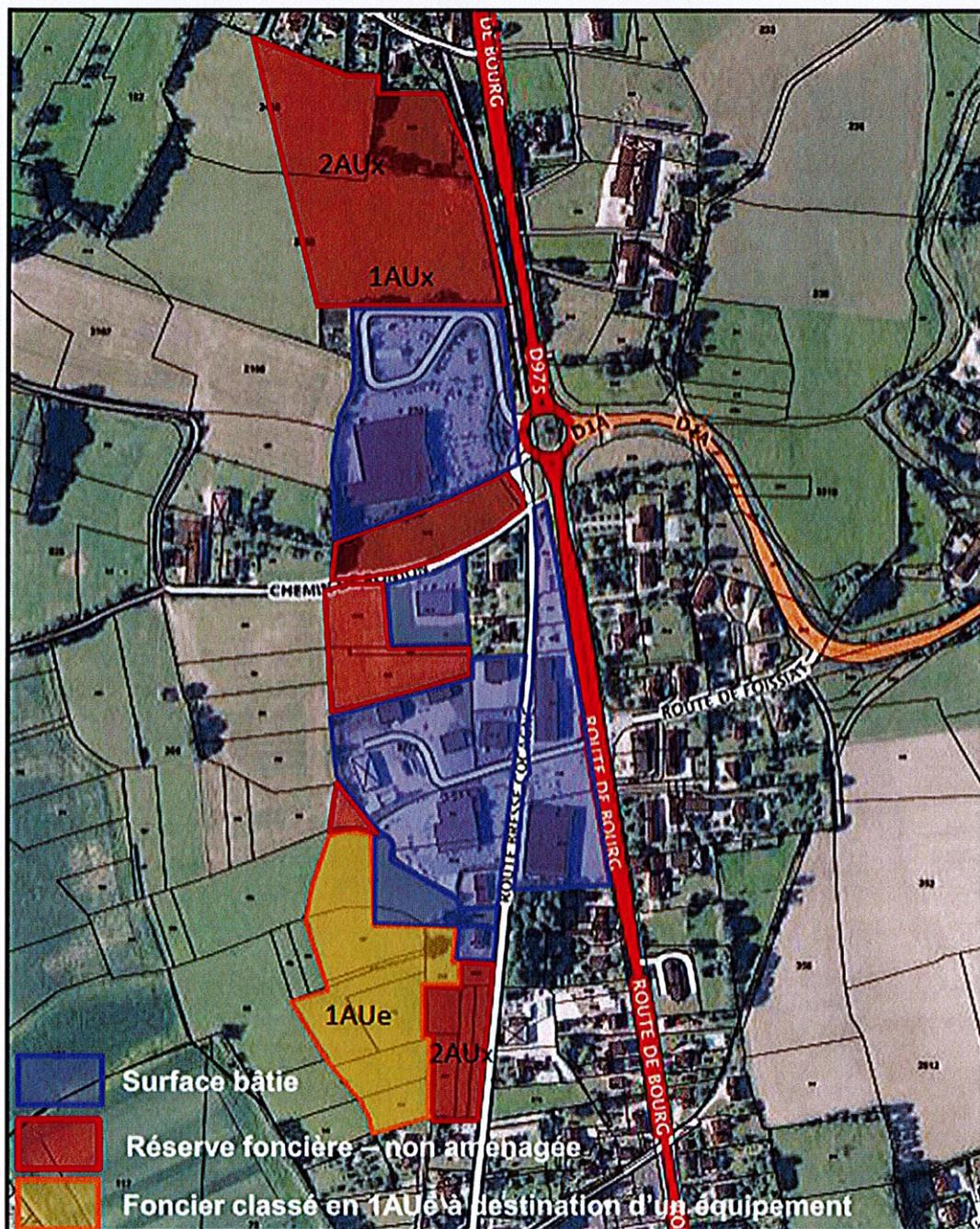
La zone 2AUx n'est pas ouverte à l'urbanisation. La zone 1AUx est réservée pour permettre l'extension du site commercial de l'Intermarché. Un permis de construire sur ce site est en cours d'instruction. Il envisage une réorganisation des espaces de stationnement et de la station-service en investissant la zone 1AUx.

Au Sud :

La zone 1AUe est destinée à accueillir des équipements publics, qui sont déjà identifiés et font l'objet d'emplacements réservés (ER). La zone 2AUx constitue une réserve foncière de 5 625 m² à l'articulation entre zones d'habitat et zones économiques.

L'occupation de la zone

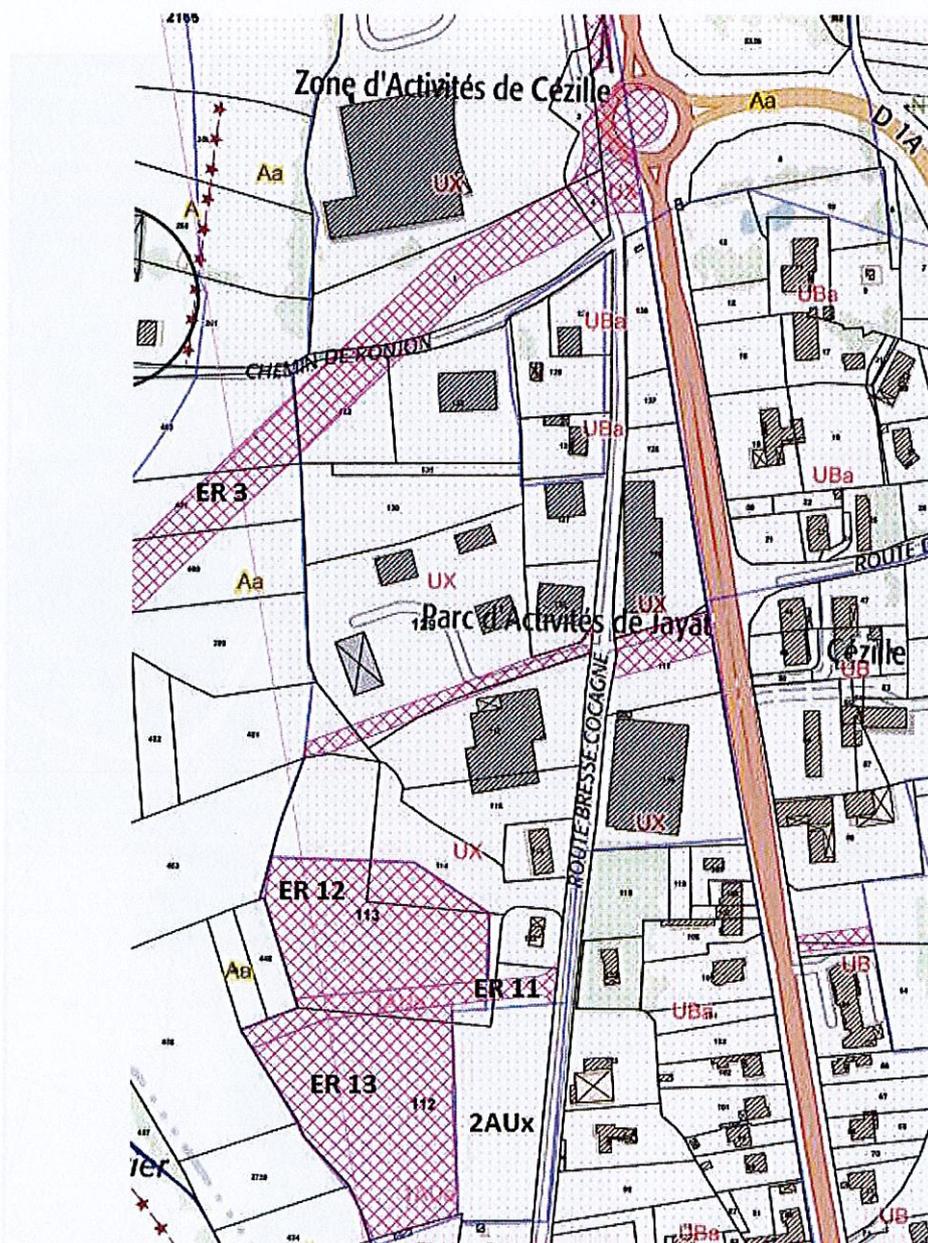
Une grande partie centrale de la zone, classée en zone UX, est aménagée et occupée par des entreprises. Sur la partie Sud, les parcelles qui correspondent aux zones 1AUe et 2AUx sont propriétés du Conseil départemental et de la CA3B. Au Nord, les espaces 1AUx et 2AUx sont des terrains privés. De même, les parcelles libres au centre de la zone, classées en zone UX, appartiennent à des particuliers.



Actuellement la zone UX est occupée à 90 %. Les terrains qui restent disponibles ne sont pas mobilisables à court terme :

- les parcelles 1 et 132 sont concernées dans leur grande majorité par l'emplacement réservé n° 3 pour la réalisation d'une déviation et ne sont donc pas aménageables pour accueillir des activités ;
- les parcelles 130 et 131, qui représentent une surface d'environ 4 500 m², sont situées à l'arrière de parcelles occupées et ne sont pas directement accessibles.

Sur la partie Sud, zone 1AUe et 2AUx, les ER 12 et 13 sont respectivement destinés à la réalisation d'une gendarmerie et d'un centre technique porté par le Département.



La zone 2AUx est propriété de la CA3B et présente une façade sur la route qui la rend facilement accessible et offre une visibilité pour les futures entreprises. Dans le prolongement sud du parc d'activités, elle offre l'opportunité de constituer, avec les projets de gendarmerie et de centre technique départemental, un ensemble bâti cohérent en accroche avec l'urbanisation de la ville.

L'opérationnalité du secteur sud

La parcelle 113, propriété du Département est réservée pour la réalisation d'un centre technique (objet de l'ER n° 12). La parcelle 112 appartient à la CA3B. Sa partie ouest (celle concernée par l'ER n° 13) est destinée à l'accueil d'une nouvelle gendarmerie dont le projet est en cours (autorisation de construire délivrée le 16 août 2017). Sa partie est, classée en zone 2AUx, constitue une réserve foncière de 5 625 m². Elle est appelée à recevoir des activités artisanales ou de service.

Sur l'ensemble de cette parcelle n° 112 de 1,5 ha un permis d'aménager a été délivré en 2017. Il prévoit un maximum de 8 lots, dont un dédié au projet de gendarmerie.



A ce jour, le projet de gendarmerie est en cours. Il occupera toute la partie ouest. Reste sur la partie est un espace utile d'environ 5 000 m², qui couvre la zone 2AUx et une petite partie de la zone UX (l'excroissance nord). Sur cet espace, deux projets sont en cours de réflexion pour l'installation des activités de service.

Les travaux de voirie et de réseaux ont été réalisés. La réalisation de la voie de desserte diffère de ce qui avait été inscrit dans le PLU par le tracé de l'ER 11. Cette voirie conservera toutefois son rôle de desserte des terrains appartenant au Département.

Evolutions du PLU

➤ Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx :

Il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AUx d'une superficie de 5 625 m², qui présente les avantages :

- de permettre le développement économique du pôle de Montrevel ;
- de structurer un espace urbain mixte comportant des équipements (gendarmerie, centre technique), des services, de l'artisanat et de l'habitat (logements des gendarmes) qui marquera un lien entre l'urbanisation économique au Nord et les confins de l'urbanisation résidentielle de la ville au Sud ;
- de garantir la faisabilité opérationnelle de l'urbanisation car ce terrain est propriété de la collectivité et un permis d'aménager y a été délivré ;
- de permettre aux futures activités de bénéficier d'une situation valorisante : facilement accessible et visible le long de la route, et proche du centre-ville.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUx a fait l'objet d'une délibération du Conseil syndical du SIVOM le 24 juin 2019, conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme.

➤ Règlement de la zone :

Compte tenu de l'état d'avancement des aménagements (permis d'aménager délivré), la zone sera reclassée en zone UX. Toutefois, un secteur particulier sera défini afin de prendre en compte la spécificité du site : en contact avec une urbanisation résidentielle (notamment contiguë à la future gendarmerie) et à proximité du centre-ville. Afin de ne pas concurrencer les commerces du centre-ville, l'installation de commerces n'y sera pas autorisée. Afin de prendre en compte la proximité de zones d'habitat, les activités industrielles, qui génèrent des nuisances et sont de nature à entrer en conflit avec la vocation habitat des zones voisines, ainsi que les entrepôts, n'y seront pas admis.

Pour tenir compte de ces spécificités la zone UX sur ce secteur sera indiquée : UXa. Le périmètre de ce secteur UXa couvrira l'ensemble de la parcelle 112 qui n'est pas classé en zone 1AUe, qui concerne toute la zone 2AUx et une petite partie de la zone UX.

➤ Suppression des ER :

- ER 11 : les travaux de voirie, objet de l'ER, sont réalisés ;
- ER 12 : le foncier est propriété du Département qui est le bénéficiaire de l'ER ;
- ER 13 : le foncier est propriété de la collectivité et le permis de construire a été délivré.

Cohérence avec le PADD :

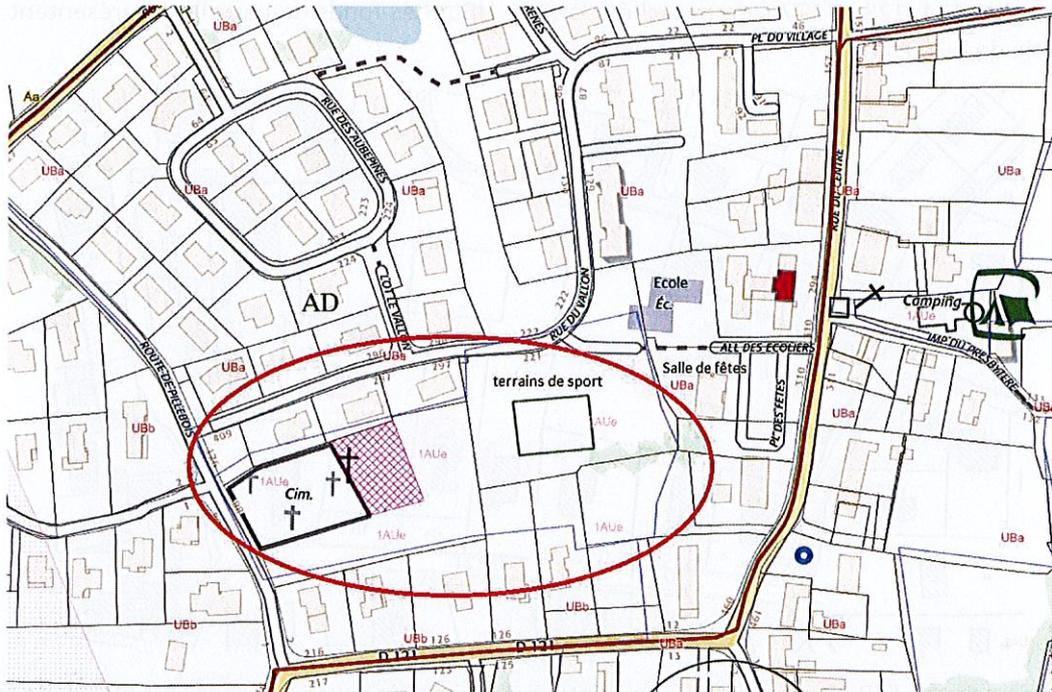
Cette nouvelle urbanisation s'inscrit pleinement dans les objectifs énoncés dans le PADD de renforcer la polarité économique de l'agglomération, notamment en apportant un appui au parc d'activités de Jayat.

Cohérence avec le SCOT :

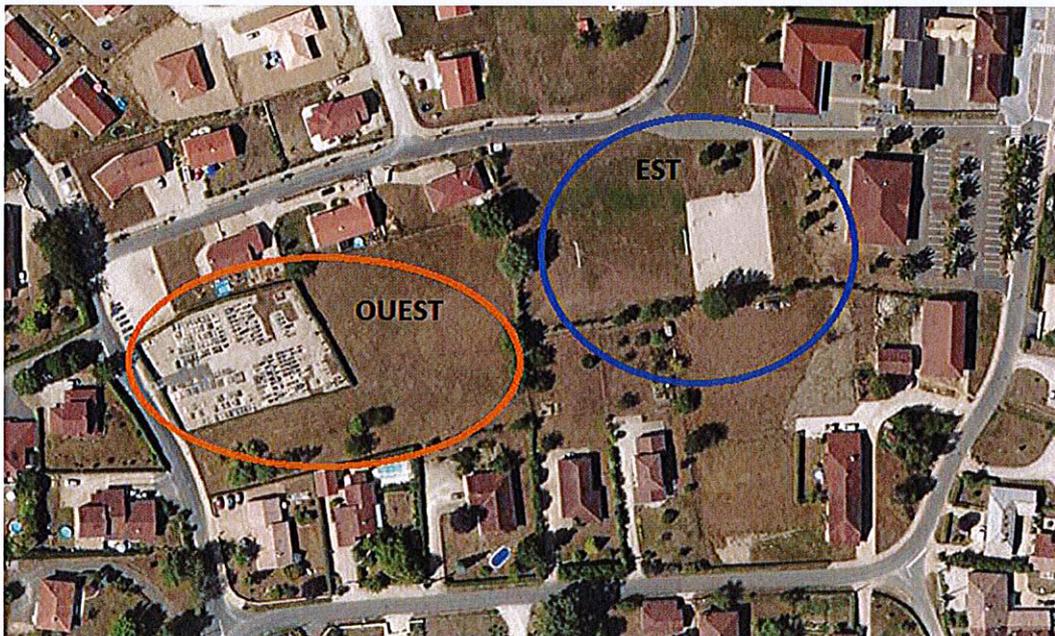
Elle contribue également à la mise en œuvre du SCOT dans la mesure où elle renforce le dynamisme et l'attractivité de Montrevel-en-Bresse qui constitue un pôle structurant dans l'armature urbaine du SCOT, et dont la vocation est de se développer pour assumer un rôle territorial polarisant et rayonnant. Par ailleurs, les activités qui s'installeront dans la zone ne seront pas de nature à concurrencer l'animation commerciale du centre-ville.

2. Secteur cimetière Malafretaz :

Au village de Malafretaz un vaste espace est classé en zone 1AUe ; zone destinée à des équipements publics. Ensnéré au cœur du tissu pavillonnaire, il s'étire de l'école et la salle des fêtes jusqu'au cimetière. Un emplacement de 1 367 m² est réservé (ER 29) sur la façade est du cimetière pour son extension.

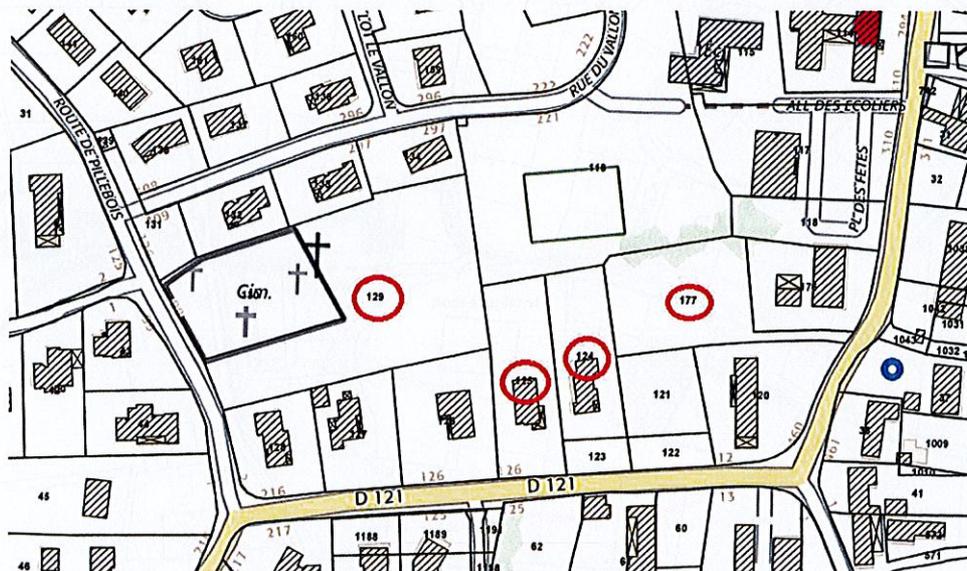


Hormis pour l'extension du cimetière délimitée par un ER, la zone 1AUe ne porte pas de projet d'aménagement précis. La partie est, à côté de l'école, est occupée par des terrains de sport, la partie ouest est libre. Les deux parties de la zone 1AUe sont séparées par des plantations.



La partie ouest représente un espace vierge de 5 000 m² appartenant à un propriétaire privé (parcelle 129). Plutôt que de geler un espace central dans le tissu urbain, que la collectivité ne maîtrise pas et sur lequel elle n'a pas de projet, il est préférable de revoir la destination de la zone pour permettre la réalisation de logements et de redessiner l'ER afin de préserver les possibilités d'étendre le cimetière sans obérer les possibilités de réaliser des logements.

Par ailleurs, au Sud du secteur est, la zone 1AUe concerne l'arrière des parcelles privées (124, 125 et 177). La Commune n'ayant pas de projet d'aménagement sur cette partie de la zone 1AUe, l'ensemble des parcelles 124, 125 et 177 sera rattaché à la zone UBb. Ces fonds de parcelles représentent une superficie de 2 700 m².



Enfin, l'emprise de l'ER 29 est redéfinie, en ceinturant le cimetière sur ses façades est et sud, de façon à conserver une surface suffisante pour envisager une extension du cimetière et laisser une possibilité de constructions sur la parcelle 129. Sa nouvelle surface sera de 1 900 m².

La nouvelle délimitation des zones 1AUe permet de conserver un espace public appuyé sur l'école et la salle des fêtes à l'est et, à l'ouest et au sud, sur des plantations à préserver.

La nouvelle délimitation de la zone UBb accroît sa surface de 7 600 m².

Plan de zonage après modification :

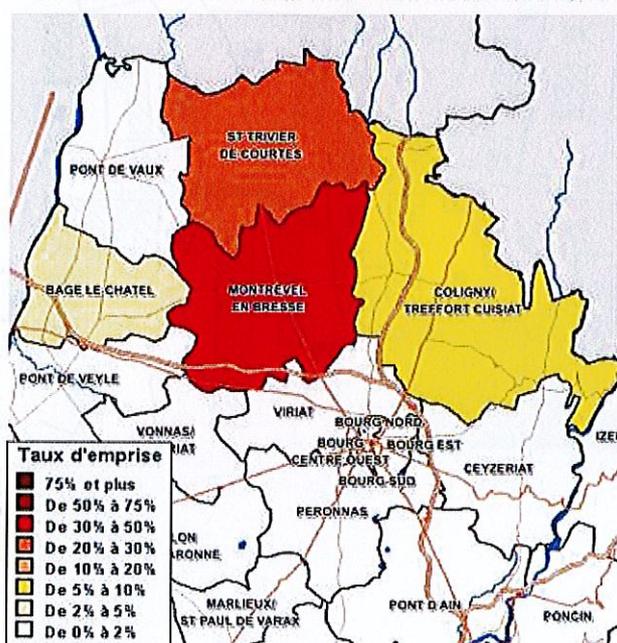


3. Adaptations réglementaires

3.1 Protection commerciale

Le centre de Montrevel-en-Bresse dispose d'une offre commerciale et de services qui structure son animation et son rayonnement. La vitalité de ce tissu commercial est portée par la population de la commune et celle des communes alentour qui composent un bassin de vie de proximité organisé autour du pôle de Montrevel-en-Bresse. Selon une étude réalisée par la CCI, 86 % du chiffre d'affaire des commerces du pôle commercial montrevellois (composé des communes de Montrevel, Malafretaz et Jayat) est réalisé grâce aux achats des ménages habitant sur les secteurs de Montrevel-en-Bresse et de Saint-Trivier-de-Courtes.

Zone d'attraction (partie Ain) du pôle commercial montrevellois



Secteurs d'habitation	Alimentaire + Non alimentaire		
	M€	%	Taux d'emprise
Montrevel-en-Bresse	44,3	68,7%	38,6%
St-Trivier-de-Courtes	11,1	17,3%	29,0%
Coligny/Treffort-Cuisiat	5,8	9,0%	6,0%
Bâgé-le-Châtel	2,2	3,4%	2,2%
Pont-de-Vaux	0,5	0,7%	0,8%
Reste Ain	0,6	1,6%	
Total (hors apports extérieurs)	64,4	100%	

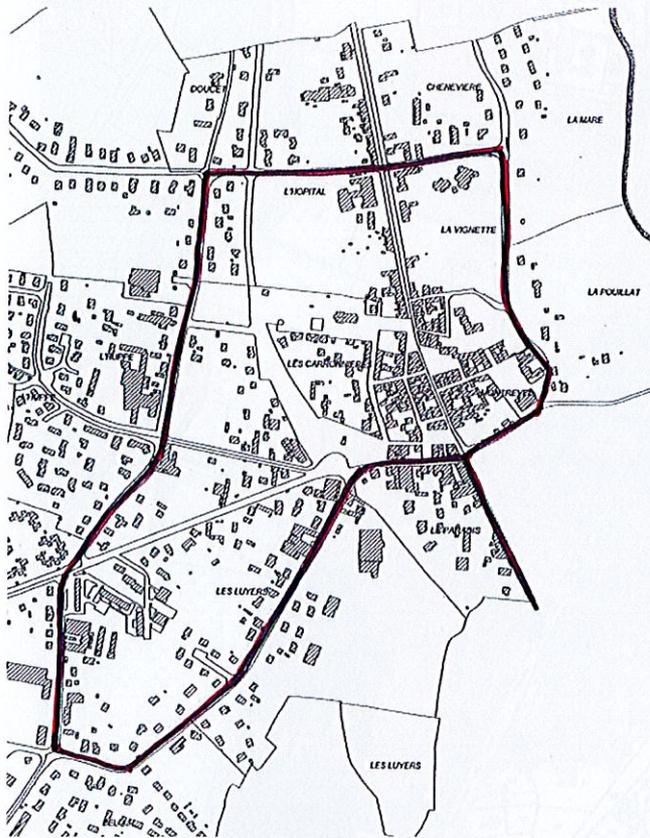
Source : Enquête de 2016-2017 sur les comportements d'achats des ménages de l'Ain - CCI de l'Ain

L'activité commerciale du pôle est également dynamisée par la fréquentation touristique de la Plaine-tonique.

En 2018, le pôle commercial montrevellois comptait 37 commerces de détail, dont 26 sur la commune de Montrevel (données CCI). La pérennité de ces commerces, notamment de ceux installés en centre-ville, est essentielle par l'animation qu'ils génèrent. Ils constituent le terreau du « bien-vivre » à Montrevel et cimentent le rôle de pôle structurant de Montrevel au sein du territoire du SCOT BBR. Il s'agit donc d'un enjeu à l'échelle de la commune et à l'échelle du bassin de vie, porté à la fois par le PLU et par le SCOT :

- Comme précisé dans le PADD du PLU : « Le maintien des commerces en centre-ville en luttant contre la vacance et le changement de destination des locaux commerciaux est (aussi) une préoccupation. »
- Le SCOT affirme dans son PADD : « l'objectif de réorganisation commerciale du territoire (qui) passe par une stratégie volontariste de localisation des secteurs de développement du commerce dans les tissus urbains des villes, et à l'inverse d'encadrement de la production de mètres carrés commerciaux en dehors de tout contexte urbain. »

La prise en compte de cet enjeu par la collectivité s'est déjà traduite par la mise en place d'un droit de préemption commercial qui permet à la Commune d'intervenir en cas de vente. Le périmètre de ce droit de préemption concerne un vaste espace central ainsi qu'un commerce situé sur le hameau de Cuet.

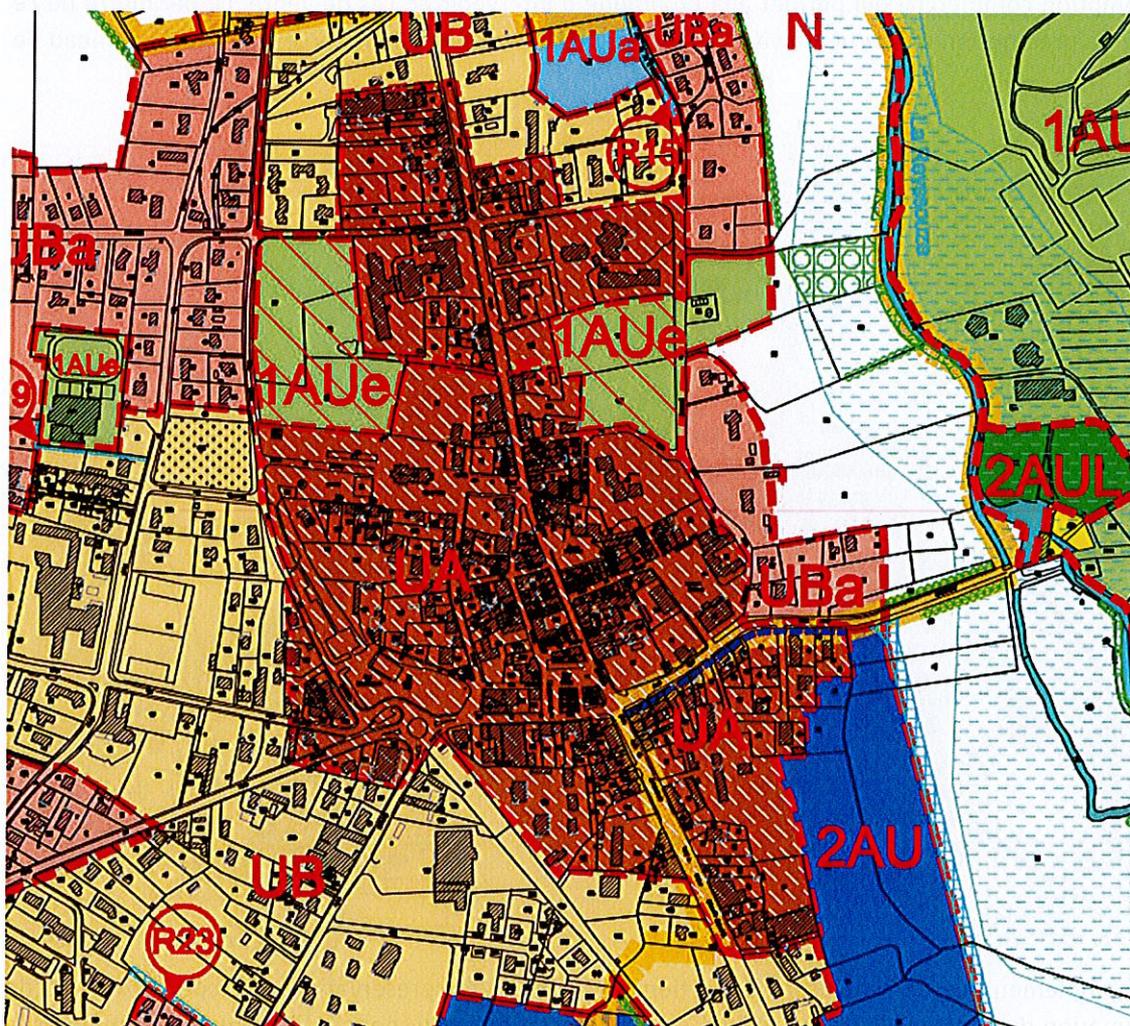


En complément, pour renforcer son action en matière de préservation des commerces et de l'animation du centre-ville, la collectivité souhaite instaurer un dispositif de protection commerciale conformément aux dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Il est donc inscrit sur le plan de zonage une trame correspondant à un espace de préservation des commerces. Cette trame est appliquée sur la zone UA du PLU qui couvre les espaces de centralité. En revanche, le commerce de Cuet ne dispose pas de conditions de viabilités économiques pour lui appliquer une telle servitude. Au sein de cet espace concerné par la trame, les locaux à usage commercial ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour un usage d'habitation.

Modification du plan de zonage :



 **Périmètre de préservation de la diversité commerciale**
(art. L151-16 du CU)

Modification du règlement :

Article UA 1 - occupations et utilisations du sol interdites :

- (...)
- Dans le périmètre de préservation de la diversité commerciale identifiée sur le plan de zonage : le changement de destination des locaux à usage commercial pour un usage d'habitation.

3.3 Implantation des constructions en zone UA

Les dispositions de l'article UA 7 du règlement du PLU déterminent des règles d'implantation des constructions particulièrement restrictives : les possibilités d'implantation de constructions en limite séparative sont limitées à la seule condition qu'elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite sur le fonds voisin, leurs dimensions ne pouvant excéder le gabarit du bâtiment existant.

La zone UA couvre le centre-ville. Sa morphologie urbaine est plus dense et plus ramassée que celle des zones UB, qui correspond aux espaces pavillonnaires périphériques et proposent une urbanisation plus lâche. Cependant, les possibilités d'implanter des constructions en limite séparative sont plus larges en zone UB. Ce décalage réglementaire entre les zones UA et UB n'est pas en cohérence avec les caractéristiques urbaines des zones.

Il est donc proposé d'assouplir les dispositions de l'article UA 7 concernant les possibilités d'implanter des constructions en limite séparative, en s'inspirant des dispositions de l'article UB 7 et de façon à ce que le règlement de la zone UA sur ce point ne soit pas plus restrictif que celui de la zone UB.

L'article UA 7 est réécrit ainsi :

Article UA 7 :

Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants peuvent être implantées :

- en limite séparative si :
 - elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite sur le fonds voisin, leurs dimensions ne pouvant excéder le gabarit du bâtiment existant ;
 - elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
 - elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus avec une homogénéité de volume et d'aspect ;
 - elles sont d'une hauteur inférieure à 6 m au droit de la limite de propriété ;
- en retrait par rapport à la limite séparative avec une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Par exception à l'alinéa précédent, des marges de recul différentes sont acceptées dans les cas suivants :

- Dans le cas où le bâtiment existant est implanté avec un recul inférieur à celui autorisé, l'extension sera alors édifiée avec un recul au minimum semblable au recul du point le plus proche du bâtiment existant par rapport à la limite séparative ;
- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

3.4 Stationnement des cycles

L'article UA 12 stipule qu'il sera réalisé dans toute construction comportant plus de 3 logements un local pour le stationnement des vélos, à raison de 1 m² par logement. Cette disposition ne s'applique pas dans les autres zones urbaines.

Le code de la construction et de l'habitation régleme les espaces de stationnement des vélos pour les constructions neuves (articles L .111-5-2 et R.111-14-4).

Afin de simplifier et d'homogénéiser la réglementation applicable aux locaux pour les vélos, il est proposé de supprimer cette disposition spécifique de l'article UA 12.

Article UA 12 :

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum :

. 1 place par logement

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

~~De plus, il sera réalisé dans toute construction comportant plus de 3 logements un local pour les vélos, à raison de 1m² par logement.~~

3.5 Clôtures

Les dispositions relatives aux clôtures pour les zones UB et 1AU imposent des règles pour harmoniser leurs structures. Ces règles s'appliquent sur toutes les limites des terrains.

L'enjeu sur la qualité de la composition des clôtures est surtout important du fait du rôle des clôtures dans le rapport qu'elles donnent à voir entre espace privé et espace public, et dans leur capacité à structurer cet espace public. L'harmonisation de la composition des clôtures est donc surtout importante pour les limites sur espaces publics.

Il est proposé d'adapter les règles relatives aux clôtures en distinguant les clôtures donnant sur les espaces publics (en limite de voies et emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation publique) et celles sur les limites séparatives :

- Pour les clôtures sur espaces publics : la réglementation est maintenue. La hauteur totale admise est toutefois relevée de 1,70 mètre à 1,80 mètre de façon à être en cohérence avec le point 2 qui traite des clôtures sur limites séparatives.
- Pour les clôtures sur les limites séparatives : la réglementation est assouplie en limitant seulement la hauteur à 1,80 mètre.

En outre le règlement interdit les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués pour l'ensemble des zones du PLU. A l'usage, cette disposition s'avère trop imprécise et engendre des difficultés d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'autorisation. La collectivité souhaite donc supprimer cette disposition réglementaire.

Articles UB 11, 1AU 11 :

3) Clôtures

En limite de voies et emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation publique :

Elles formeront un ensemble homogène et seront constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de **1,80** mètre de hauteur.
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Dans ce cas, la hauteur maximale est de **1,80** mètre.
- La construction de murs plein d'une hauteur maximale de 2 mètres est autorisée le long de la RD 975.

Sur les limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

Articles UA 11, UB 11, UX 11, 1AU 11, 1AUx 11, A 11, N 11 :

~~Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdits.~~

ER 7 :

Zonage avant



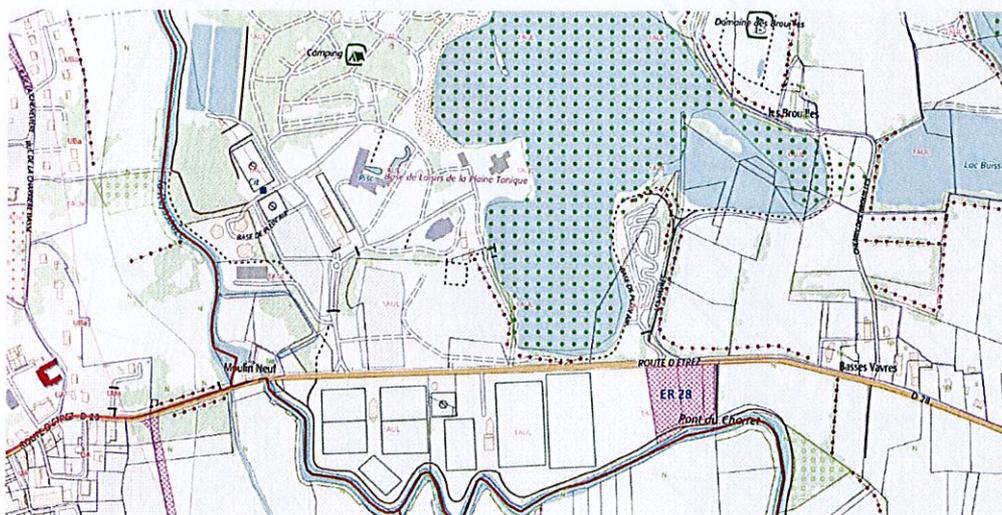
Zonage après



4.2 Modification d'ER

➤ ER 28

L'ER 28 est situé en zone 1AUL du PLU. Il est contigu aux terrains de sport installés le long de la RD 28 et est actuellement destiné à l'aménagement d'un plateau sportif. Il est également situé en face de la Plaine-tonique.

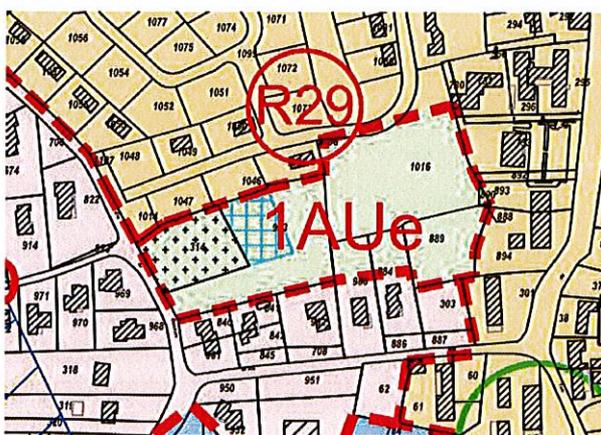


Dans le cadre du projet de réaménagement de la Plaine-tonique, il est envisagé de réorganiser les parkings de la base de loisirs et d'annexer cet espace couvert par l'ER 28 pour réaliser une aire de stationnement. L'objet de l'ER 28 est donc modifié en ce sens.

➤ ER 29

Comme expliqué dans la partie 2 concernant le secteur du cimetière de Malafretaz, l'ER 29 est redessiné de façon à conserver sa vocation et faciliter l'aménagement de logements sur le site. Sa nouvelle surface sera de 1 900 m².

ER 29 : Zonage avant



Zonage après

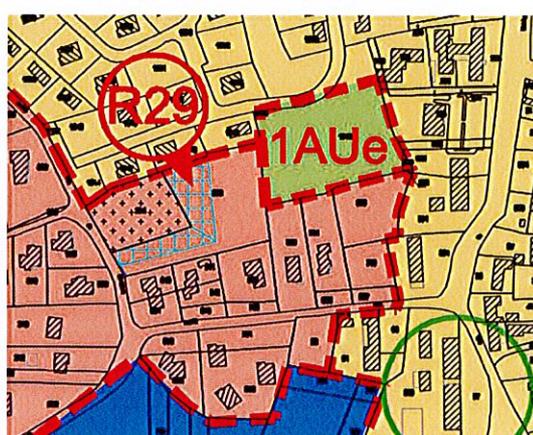


TABLEAU DES SURFACES

	Surfaces en ha avant modification	Surfaces en ha après modification
Zones urbaines (U)	335,0	336,3
UA	28,9	28,9
UB	45,0	45,0
UBa	106,1	106,1
UBb	64,3	65,1
UBc	6,2	6,2
UH	56,9	56,9
UX	27,6	27,5
UXa	0,0	0,6
Zones à urbaniser (AU)	122,4	121,1
1AUa	7,6	7,6
1AUb	4,9	4,9
1AUe	10,1	9,3
1AUX	14,0	14,0
2AU	58,9	58,9
2AUe	5,2	5,2
2AUX	21,7	21,2
Zones agricoles (A)	2 007,2	2007,2
Zones naturelles (N)	1 111,4	1 111,4
N	895,0	895,0
1AUI	174,9	174,9
2AUI	41,5	41,5
TOTAL SIVOM	3 576,0	3 576,0

INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Les diverses modifications apportées au PLU n'auront pas un impact notable sur l'environnement. Elles n'augmentent pas le développement urbain tel qu'il était envisagé dans le PLU et ne modifient pas les incidences environnementales des aménagements programmés.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx constitue une évolution naturelle de la croissance urbaine programmée par le PLU. Elle concerne un terrain enclavé entre des zones urbaines et une zone à urbaniser dont l'aménagement est en cours.

Le reclassement opéré sur le secteur du cimetière de Malafretaz modifie les types de constructions et d'aménagements qui pourront y être édifiés, mais ne génère pas potentiellement d'accroissement de l'urbanisation.

Les adaptations réglementaires traitent de points qui n'auront pas d'effet en matière de consommation foncière. Elles n'octroient aucun nouveau droit à construire en zones naturelles ou agricoles. Elles ne permettent pas d'évolutions suffisamment conséquentes pour avoir un effet prégnant sur les paysages.

Les mesures concernant les ER ne modifient pas les caractéristiques des aménagements programmés.

Le présent dossier a été adressé à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour examen au cas par cas.

CONCLUSION

La procédure d'évolution du PLU engagée par le SIVOM de Jayat-Malafretaz-Montrevel porte sur les points suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUX ;
- La réorganisation du zonage sur le secteur du cimetière de Malafretaz ;
- Des adaptations réglementaires ;
- La suppression et la modification d'emplacements réservés.

Considérant ces différents points, l'évolution du document de PLU fait l'objet d'une procédure de modification, telle qu'elle est prévue à l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, puisque les évolutions apportées n'auront pas pour effet :

- Soit de changer les orientations définies par le PADD ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Cette évolution du PLU sera conduite dans les conditions prévues à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme. Elle sera adoptée par délibération du Comité syndical du SIVOM après avoir fait l'objet d'une enquête publique.

Préalablement, le dossier sera notifié aux personnes publiques associées.

Les pièces du présent dossier pour la modification du PLU sont les suivantes :

- 1) Le présent additif au rapport de présentation, présentant les raisons de la modification simplifiée et l'évolution des différentes pièces du PLU.
- 2) Les éléments modifiés du plan de zonage.
- 3) Les éléments modifiés du règlement.
- 4) Les éléments modifiés de la liste des emplacements réservés.

