

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN D'AUBENAS

Arrêté
Portant prescription de la modification simplifiée
n° 4 du PLU de la commune de LAVILLEDIEU

Le Président de la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas, Louis BUFFET

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants et les articles L 153-45 à L 153-48,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LAVILLEDIEU approuvé par délibération du conseil municipal en date du le 23 février 2006 et modifié les 28 février 2008, 2 février 2010, 11 mai 2010, 4 décembre 2012 et 11 avril 2018,

CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du PLU de LAVILLEDIEU pour les motifs suivants :

1) Changement du zonage de la parcelle cadastrée section AH n° 233 de la zone Ub à vocation principale d'habitat en zone Ue à vocation principale de services ou petites activités non nuisantes. En effet, le tènement foncier doit accueillir le déplacement de la pharmacie adossée à un pôle médical ainsi qu'un bâtiment destiné à l'accueil de commerces et de restauration.

2) Règlement :

- Modifier l'article 11 des règlements pour l'ensemble des zones du PLU afin d'apporter la précision suivante : « Lorsque les clôtures sont réalisées avec des matériaux destinés à être enduits (parpaings, ...), l'enduit sera appliqué au minimum sur la face des clôtures visible depuis l'espace public »
- Modifier l'article 11 du règlement de la zone Ue afin de remplacer la phrase « les toitures doivent avoir au minimum deux pans, sauf en cas de contraintes spécifiques liées à la nature de l'activité, au volume du bâtiment ou pour tout projet présentant un caractère architectural contemporain ET innovant » par « les toitures doivent avoir au minimum deux pans, sauf en cas de contraintes spécifiques liées à la nature de l'activité, au volume du bâtiment ou pour tout projet présentant un caractère architectural contemporain OU innovant ».
- Modifier l'article 4 des règlements pour les zones Ue, Ui et AUi du PLU afin de renforcer les dispositions en matière de gestion des eaux pluviales avec une rédaction imposant la réalisation sur les parcelles de dispositifs (bassins de retenue, noues, chaussées drainantes...) susceptibles de réduire les apports pluviaux et limitant les débits évacués avant rejet dans le réseau public.
- Modifier l'article 2 des règlements pour les zones Ui et AUi du PLU pour restreindre les constructions à usage d'habitation dans les zones d'activités en les limitant aux besoins de gardiennage des entreprises, à leur intégration dans le volume du bâtiment qui ne devra pas dépasser plus de 10 % de la surface de plancher affectée à l'activité.
- Modifier l'article 7 du règlement de la zone Ue pour rapporter à 3 mètres au lieu de 5 mètres la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Remplacer dans tous les règlements et tous les articles les termes SHOB ou SHON par le terme surface de plancher (SP)

3) Liste des emplacements réservés : suppression des ER n° 6, 7 et 21, étant précisé qu'une erreur matérielle sur le numéro de l'ER n° 6, chemin des Granges, devenu ER n° 8, s'est glissée lors de la modification n° 3 du PLU du 4 décembre 2012 (pages 16, 17 et 21 des OAP),

4) Concernant les OAP, il convient d'apporter une précision applicable à l'ensemble des OAP numérotées de 1 à 11 : « la réalisation des équipements prévus s'entend lorsque la collectivité est propriétaire du foncier »

envisagé une programmation des travaux. ». Cette précision sera également reportée à l'article 2 du règlement de la zone 1AU.

CONSIDERANT qu'en application des articles L153-31 et L153-41 du code de l'urbanisme les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification simplifiée du PLU dans la mesure où les modifications à apporter au PLU n'ont pas pour effet :

- de porter atteinte à l'économie générale du PLU en changeant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- de comporter de graves risques de nuisance,
- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer les possibilités de construire d'une zone,
- de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

CONSIDERANT qu'en application des articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées avant sa mise à disposition du public ; Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier mis à disposition du public ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Une procédure de modification simplifiée du PLU de LAVILLEDIEU est engagée ;

ARTICLE 2 : Le projet de modification simplifiée consistera donc à :

- Faire évoluer le plan de zonage (pièces graphiques à l'échelle 1/5000) pour modifier le zonage de la parcelle AH n° 233 et supprimer les ER n° 6, 7 et 21
- Faire évoluer le règlement des zones U (articles 2, 11 et 12), Ue (articles 4, 7 et 11), Ui (articles 2, 4, 11 et 12) AU (articles 2, 11 et 12), AUi (article 4), 1AU (articles 2, 11 et 12), A (article 11) et N (articles 2 et 11)
- Apporter des précisions sur les conditions de réalisation des équipements dans les OAP et supprimer les ER n° 6, 7 et 21
- Supprimer les emplacements réservés déjà réalisés en supprimant les ER n° 6, 7 et 21 de la liste des emplacements réservés

ARTICLE 3 : Le projet sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées avant sa mise à disposition du public ;

ARTICLE 4 : Le projet de modification simplifiée du PLU de LAVILLEDIEU, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations et les modalités de mises à disposition du public seront fixées par délibération et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;

ARTICLE 5 : Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes du BASSIN D'AUBENAS (CCBA) et en mairie de LAVILLEDIEU durant un délai d'un mois - Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE 6 : Monsieur le Président de la CCBA, sa Directrice Générale des Services et Monsieur le Maire de LAVILLEDIEU sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Ucel, le 15 avril 2019
Le Président,

Louis BUFFET

