

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

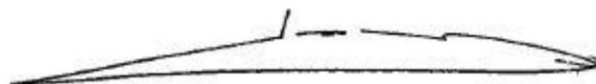
Modification n° 1

Commune de ROCHE

1. Notice explicative

Vu pour être annexé
à mon arrêté de mise à l'enquête publique
de la modification n° 1 du PLU,
en date du 7 mars 2023.

Le Maire,
Bernard COCHARD



PREAMBULE

La commune de Roche a approuvé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme le 25 mai 2018.

Le présent document expose les motifs de la modification n° 1 du PLU engagée par la Commune.

I. MOTIFS

La présente modification n° 1 du PLU a pour objet :

- l'ouverture à l'urbanisation de trois très petites zones AU, en vue de la réalisation d'opérations de logements au nombre de 18 au total dont deux sur des propriétés bâties, avec l'inscription de trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles,
- la délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) pour la gestion d'un restaurant existant (secteur Air) et de deux STECAL (secteurs Ai) pour la relocalisation d'activités artisanales existantes,
- la suppression de quatorze emplacements réservés (foncier maîtrisé ou abandon du projet),
- la suppression d'un bâtiment d'élevage lié à l'arrêt d'une activité agricole,
- des évolutions ponctuelles ou précisions du règlement écrit liées aux évolutions législatives et à la pratique du document.

Elle apporte donc une rectification au niveau des pièces suivantes :

- « Rapport de présentation » (pièce 1), en le complétant par une notice explicative (présent document),
- « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce 3), en vue de les compléter,
- « Règlement », partie écrite (pièce 4.1), en vue de le remplacer,
- « Règlement », partie graphique pour les pièces :
 - « 4.2.a. Document graphique du règlement », en vue de le remplacer,
 - « 4.2.a. Annexe du document graphique – Liste des emplacements réservés », en vue de le remplacer.

II. OUVERTURES A L'URBANISATION ET CREATION DE SECTEURS D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La commune a retenu dans le cadre de l'élaboration de son PLU trois très petites zones AU pour le développement progressif de son parc de logements. Celles-ci sont situées au sein de l'enveloppe urbaine et disposent d'une desserte par tous les réseaux. Ce classement était justifié au regard de la maîtrise de l'évolution la population suite à une période de production plus soutenue de nouveaux logements, mais aussi, de fait, de la capacité des équipements publics.

Ces trois secteurs avaient été classés en zone AU stricte pour disposer d'une réelle maîtrise de l'évolution de la population en différant la possibilité de construire, étant souligné qu'en raison de leur faible taille et de leur situation au sein du tissu urbain, leur classement en zone U aurait été possible.

Approchant de la fin de la première période retenue pour ce PLU et au regard de la capacité d'accueil des équipements notamment, ces secteurs sont ouverts à l'urbanisation.

Depuis l'approbation du PLU le 25 mai 2018, une quarantaine de logements ont été construits soit environ 12,3 logements par an en moyenne, correspondant au rythme inscrit dans le PLU en vigueur.

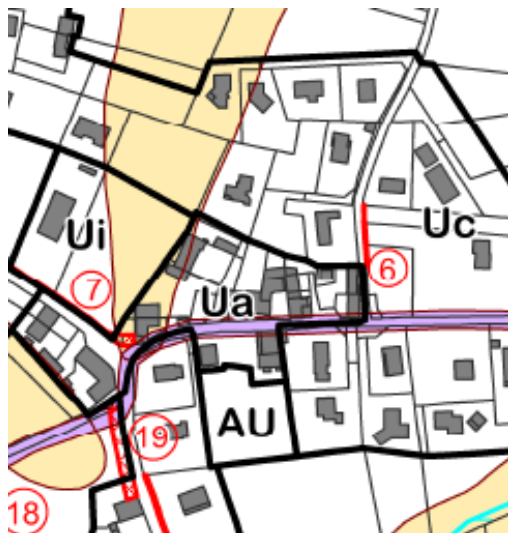
Sur le volume total d'une centaine de logements, il en reste donc une soixantaine à réaliser.

Le potentiel affiché par la modification du PLU est de 18 nouveaux logements répartis sur les trois tènements dont deux comprennent chacun une maison individuelle.

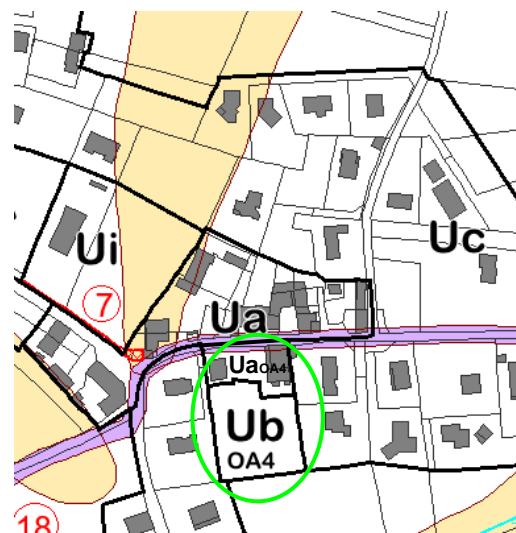
Plutôt qu'un classement zone en Ub en continuité des zones existantes dans lesquelles ces trois secteurs s'inscrivent, trois Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles sont créées pour leurs aménagements (regroupement des accès) mais aussi programmation (nombre de logements) dans le cadre de la présente procédure de modification. Elles sont identifiées sur le document graphique du règlement par un indice OA avec le numéro de la zone concernée (U_{BOA4} , U_{BOA5} et U_{BOA6}). A noter, que la n° 4 « rue du Moulin » porte sur une partie de la zone Ua bâtie correspondant à la même propriété foncière.

1. Création de l'OAP n° 4 « Rue du Moulin »

Ce secteur d'une superficie de 3526 m² pourrait permettre la réalisation de 7 logements, y compris la maison et la grange existante en cas de réhabilitation le cas échéant, avec un accès unique depuis la rue du Moulin.



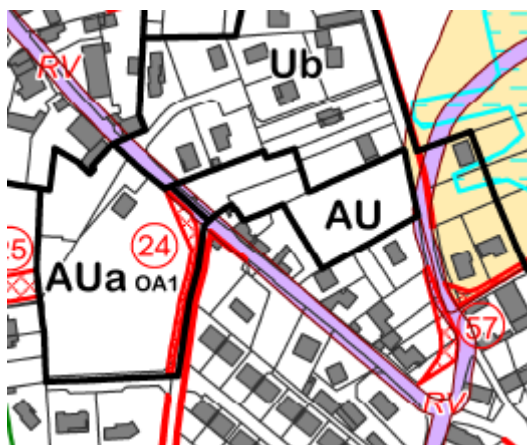
Avant modification n° 1



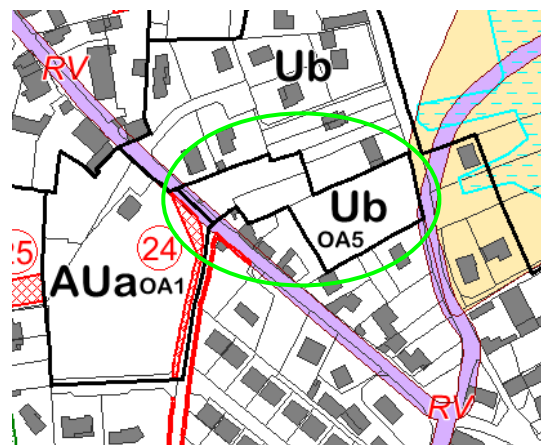
Après modification n°1

2. Création du secteur d'OAP n° 5 « Rue Gérard Vernay »

Considérant la pente générale et les contraintes d'accès, ce secteur pourrait permettre la construction d'environ 6 logements sur la superficie de 4 640 m² répartis en deux opérations distinctes au vu de la topographie. Une capacité de 2 logements est estimée dans la partie haute côté centre-bourg (Nord) sur la rue Gérard Vernay et 4 logements dans la partie basse (Sud) avec un accès depuis la RD 124 dénommée route de Bonnefamille. Une liaison piétonne devra être aménagée pour connecter les deux secteurs Nord et Sud par chacune des opérations si l'aménagement devait être phasé pour des raisons foncières.



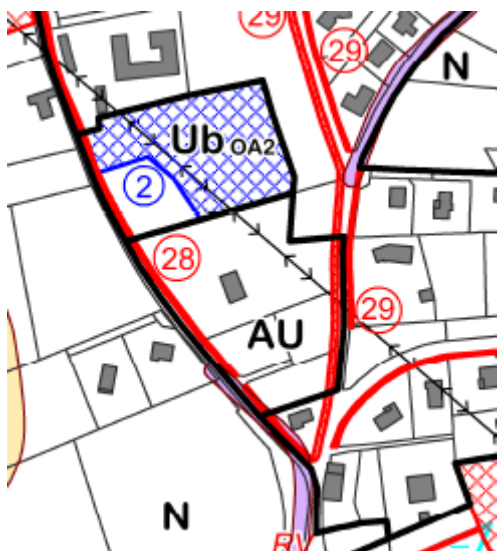
Avant modification n° 1



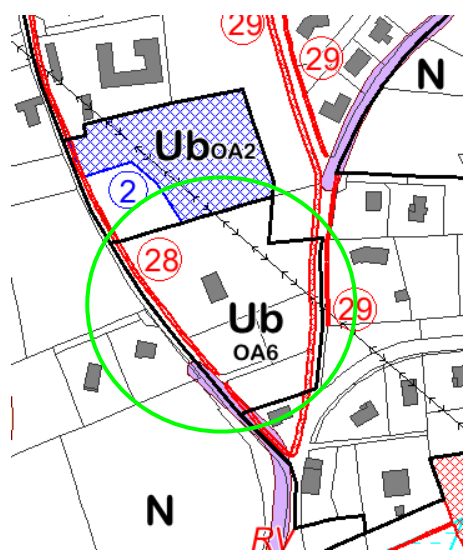
Après modification n°1

3. Création du secteur d'OAP n° 6 « Bersoudières Sud »

Ce secteur pourrait permettre la réalisation de 7 logements, y compris maison existante. Malgré une superficie de 9 456 m², son aménagement d'ensemble est contraint par le positionnement de la grosse maison pavillonnaire existante avec sa piscine à distance, l'intérêt de préserver les arbres existants les plus remarquables, le surplomb de la ligne électrique comprenant trois fils et l'accès sur le chemin des Bersoudières, ainsi que la division familiale très ancienne en partie Sud. Ainsi, 3 nouveaux logements pourraient être réalisés sur la partie Nord (propriété bâtie) sur laquelle se situe la maison existante, de même que sur la partie Sud correspondant au découpage parcellaire déjà réalisé. Au total, quatre accès seront autorisés au plus.



Avant modification n° 1



Après modification n°1

III. EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

1. Prise en compte des évolutions législatives (textes surlignés en vert)

L'article 4 du Sous-Titre I du Titre I « Adaptations mineures de certaines règles » est mis à jour prenant en compte la loi n° 2018-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat avec l'ajout d'un nouveau point (g) visant à permettre « l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement » conformément à l'article L. 152-5 du code de l'urbanisme.

La définition de la destination « commerce et activités de service » est mise à jour conformément au code de l'urbanisme qui distingue dorénavant les hôtels des autres hébergements touristiques.

La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

En conséquence, le chapitre de la zone U est rectifié dans son article U 2.

Le chapitre I du Sous-Titre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » est modifié et fait désormais référence à « la carte d'exposition à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux, établie au 1/50 000^{ème} et annexée à l'Arrêté ministériel du 22 juillet 2020 ».

2. Evolution des dispositions communes à plusieurs zones

a. Articles 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En zone A et N, l'emprise totale des annexes est portée à 40 m² au lieu de 20 m² afin de permettre la construction d'annexes à l'habitation de surface un peu plus importante, notamment pour un garage, mais aussi pour un deuxième abri (pool house, abri bois ou de jardin, car-port), lorsqu'il existe déjà une petite annexe sur la propriété bâtie.

Extrait du règlement

1. *Pour les bâtiments existants à usage d'habitation (situés ou non en zone A pour les tirets 2 et 3) non liés à l'activité agricole, d'une surface de plancher minimale de 80 m² avant travaux, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :*
 - ...
 - *leurs annexes sous réserve d'une emprise totale inférieure à ~~20 m²~~ 40 m² hors piscine et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale,*
 - ...

b. Articles 4.1 - Emprise au sol des constructions

En zone A et en zone N, les emprises au sol des annexes et à la piscine sont rappelées sur la base des articles 2.

Extrait du règlement

Pour les bâtiments d'habitation existants, l'emprise maximale au sol de l'ensemble des constructions sur le tènement initial est fixée à :

- 200 m² pour la construction principale,
- 40 m² pour l'ensemble des annexes,
- 40 m² pour la piscine.

c. Articles 4.2 – Hauteur maximale des constructions

En zone U (mixte) et AUa, considérant que les implantations des annexes de moins de 30 m² d'emprise (cf points ci-après) vont être très facilitées sur les terrains et notamment à proximité des limites séparatives, une hauteur maximale spécifiques pour les annexes est inscrite et fixée à 3 mètres en cohérence avec les zones A et N.

d. Articles 4.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zones U mixte, AU et AUa, la disposition visant à ne pas réglementer les petites annexes à l'habitation est modifiée. L'emprise au sol de 15 m² est portée à 30 m². La hauteur maximale des annexes est rappelée dans cet article, fixée, au plus, à 3 mètres mesurée à l'égout de toit.

Extrait du règlement zones U, AU et AUa

L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 30 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres mesurée à l'égout de toit n'est pas réglementée.

En vue d'harmoniser les dispositions sur l'ensemble des zones, cette disposition est également inscrite en zones A et N.

Extrait du règlement zones A et N

L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres mesurée à l'égout de toit n'est pas réglementée.

e. Articles 4.4 et 4.5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives

En zones AU, A et N, la possibilité de réaliser une annexe de moins de 10 m² avec un recul inférieur à 2 mètres si elle est adossée à un système de clôture existant est supprimée au regard de l'évolution de la règle générale permettant toute implantation sur la parcelle pour une annexe de moins de 30 m² (cf point précédent).

Extrait du règlement

L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ~~et d'annexes~~, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à trois mètres mesurés à l'égout de toit, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture existant, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

f. Articles 4.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions concernant l'implantation du nu du mur de la construction sur limite séparative sont harmonisées pour les zones U, y compris dans les secteurs de la zone U à vocation principale d'habitat, AU, AUa, A et N. Ainsi, toute construction, principale ou annexe, ne dépassant pas 3,5 mètres de hauteur, peut s'implanter sur, au plus, deux limites séparatives sans que la longueur de la construction n'excède 7 mètres linéaires par limite séparative.

Extrait du règlement pour les zones U

La distance comptée horizontalement du nu du mur de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres ~~en Ua et en Ub, et à quatre mètres en Uc.~~

Le nu du mur de la construction sur limite séparative est autorisé :

~~en Ua, si la différence de niveau entre le point le plus bas du terrain naturel et l'éégout de toit de la construction sur limite séparative n'excède pas 3,50 mètres. La longueur totale sur l'ensemble des limites doit être inférieure ou égale à 7 mètres.~~

~~en Ub et en Uc, uniquement pour une annexe, si la différence de niveau entre le point le plus bas du terrain naturel et l'éégout de toit de la construction sur limite séparative n'excède pas 3,50 mètres. La longueur totale sur l'ensemble des limites doit être inférieure ou égale à 7 mètres.~~

- au plus sur deux limites séparatives et uniquement si la différence de niveau entre le point le plus bas du terrain naturel et l'éégout de toit de la construction sur limite séparative n'excède pas 3,50 mètres. La longueur par limite séparative doit être inférieure ou égale à 7 mètres.

Extrait du règlement pour les zones AUa

Le nu du mur de la construction sur limite séparative est autorisé **au plus sur deux limites séparatives** ~~uniquement pour une annexe~~ sous réserve que la différence de niveau entre le point le plus bas du terrain naturel et l'éégout de toit de la construction sur limite séparative n'excède pas 3,50 mètres et que la longueur **par limite séparative ne dépasse pas 7 mètres.**

Cette disposition est reprise en zone AU, A et N.

Extrait du règlement pour les zones AU, A et N

Le nu du mur de la construction sur limite séparative est autorisé au plus sur deux limites séparatives et uniquement si la différence de niveau entre le point le plus bas du terrain naturel et l'éégout de toit de la construction sur limite séparative n'excède pas 3,50 mètres. La longueur par limite séparative doit être inférieure ou égale à 7 mètres.

g. Article 5.1 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En zones U, AU, AUa, A et N concernant les toitures en tuiles, les constructions devront respecter le nuancier présenté en mairie, dans un souci d'harmonie avec les constructions environnantes et le style de la région.

D'autre part, le seuil d'emprise au sol à partir duquel les annexes doivent respecter une pente de toiture entre 30 et 40% et en-dessous duquel les toitures à un seul pan sont autorisées est porté à 30 m² au lieu de 10 et 5 m².

Extrait du Règlement

Les toitures en tuiles seront obligatoirement de couleur à dominante rouge conformément au nuancier présenté en mairie.

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 30 et 40 % sauf pour les annexes inférieures à ~~10 m²~~ 30 m² d'emprise au sol et pour les constructions existantes dont les pentes des toitures sont différentes.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les constructions isolées d'une d'emprise au sol inférieure à ~~5 m²~~ 30 m² implantées sur limite séparative ou lorsqu'elles sont accolées à un bâtiment.

3. Evolution des dispositions de la zone U mixte

a. Article U 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le règlement est modifié au point 2, suite à l'ouverture à l'urbanisation des trois zones AU avec leur classement en zone Ub avec une OAP sectorielle « Ub_{OA} ».

Extrait du règlement

« Dans les secteurs Ub_{OA}, concernés par une « orientation d'aménagement et de programmation », les aménagements et constructions devront prendre en considération les principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce 3). ».

b. Article 7 – Stationnement

La règle du stationnement pour les constructions à usage d'habitation est précisée pour exiger une place de stationnement par logement dans les cas où aucune nouvelle surface de plancher ne soit créée. Elle vise les cas de division en volume notamment ; par exemple : une maison comptant pour un logement est divisée en quatre appartements, soit quatre logements au total dont un existant, il sera exigé trois places supplémentaires.

Extraits du Règlement

Il est exigé pour les véhicules automobiles :

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher créés et/ou par logement créé sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places par logement ou une place par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat.

4. Evolution des dispositions de la zone A

La création de trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Ai, Aia et Air donne lieu à l'inscription de dispositions spécifiques propres à chaque secteur pour encadrer les possibilités de constructions.

En introduction du chapitre de la zone A, les secteurs Ai sont définis comme « destinés au développement ou à la relocalisation d'une activité éco existante ».

a. Article A 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Trois nouveaux points sont ajoutés suite à la création des quatre STECAL (voir point IV.1 ci-après), pour permettre le développement d'activités économiques existantes avec des dispositions spécifiques définies au regard des besoins et projets de chacune des activités et des constructions déjà existantes sur les secteurs.

Extrait du règlement

8. **Dans le secteur Ai**, le changement de destination des bâtiments existants, les installations et aménagements liées et nécessaires à une activité artisanale existante, ainsi que les nouvelles constructions limitées au total à 100 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise totale existante à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU.

9. **Dans le secteur Aia**, les constructions, installations et aménagements liées et nécessaires à l'activité artisanale existante sur le tènement mitoyen, limitées au total à 1000 m² d'emprise au sol au total des constructions implantées en Aia.

10. **Dans le secteur Air**, le changement de destination des bâtiments dont le clos et le couvert sont assurés sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité de restauration existante, ainsi que les nouvelles constructions limitées au total à 100 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise totale existante à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU.

b. Article A 4.1 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée selon la nature du projet à 100 m² pour le restaurant et le site des Terreaux considérant les bâtiments déjà existants sur le tènement et leur possibilité d'aménagement et à 1000 m² pour le secteur en extension nécessaire au développement de l'activité de matériel agricole au Saunier.

Extrait du règlement

L'emprise au sol totale des constructions et installations est limitée à :

- 1000 m² au total des constructions dans le secteur Aia,
- 100 m² supplémentaires par rapport à l'emprise totale existante à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU.

c. Article A 4.2 – Hauteur maximale des constructions

Pour les STECAL Ai, Aia et Air, les hauteurs sont également définies en fonction de la nature des activités et limitées à 7 mètres pour répondre aux besoins strictes des projets.

Extrait du règlement

Sauf pour les constructions à vocation d'équipements publics, la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toit est limitée à :

- 12 mètres **pour les constructions et installations agricoles**,
- 7 mètres **pour les bâtiments d'habitation existants** et à 3 mètres pour leurs annexes,
- 7 mètres **pour les constructions et installations autorisées en Ai, Aia et Air.**

IV. AUTRES EVOLUTIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES ET DES EMPLACEMENT RESERVES

1. Création de trois STECAL

Trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont délimités sur le document graphique (4.2.a) du règlement afin de permettre, l'évolution d'un restaurant existant (secteur Air) Route de Four (RD 129), l'extension d'une activité existante au hameau du Saunier (secteur Aia) et la relocalisation d'une activité artisanale existante (secteur Ai) au Sud-Ouest du village au lieudit les Terreaux.

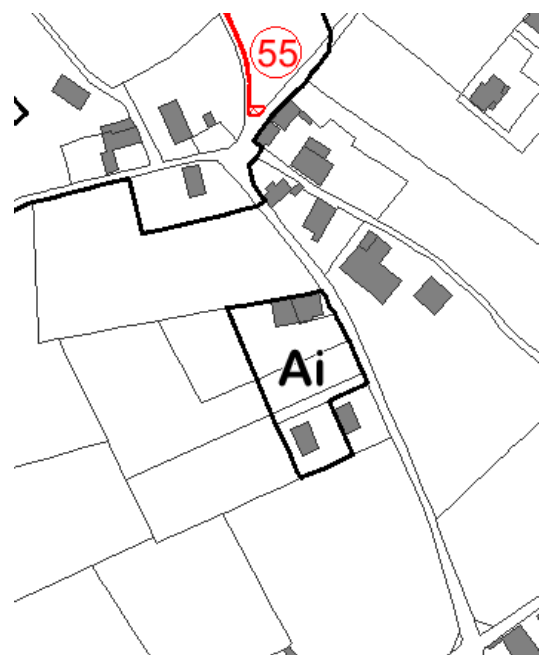
Un premier **secteur Ai** au hameau des Terreaux sur la Route des Diligences, d'une surface de **près de 0,4 hectare**, est inscrit pour l'entreprise de Travaux Publics CJTP créée en 2014 sur la commune de Roche. Elle effectue des travaux de viabilisation de terrains, des terrassements de villas, des VRD (réseaux), de la démolition, etc.

La localisation actuelle dans le village n'est plus compatible avec la taille et le développement de l'entreprise. En effet, deux hangars sont nécessaires pour abriter les engins (5 pelles, 1 tractopelle, 1 tracteur, 3 camions poids-lourds, 2 petits camions-bennes et 2 véhicules utilitaires), stocker la fourniture et le matériel électroportatif, disposer d'un atelier avec une fosse pour les travaux de mécanique et aménager une zone pour les employés avec vestiaires, sanitaires et pièce de réunions.

Le nouvel emplacement au hameau des Terreaux, comporte deux bâtiments agricoles existants qui pourront être réhabilités.

En plus des deux hangars, la surface de terrain est nécessaire pour :

- créer un accès sans gêner la voirie,
- créer des places de stationnement pour les employés,
- aménager des espaces de stockage pour les matières premières sous forme de casiers pour un stockage propre et délimité,
- aménager une aire de retournement pour faciliter les manœuvres,
- aménager une aire de lavage avec récupération des eaux usées conforme à la réglementation.

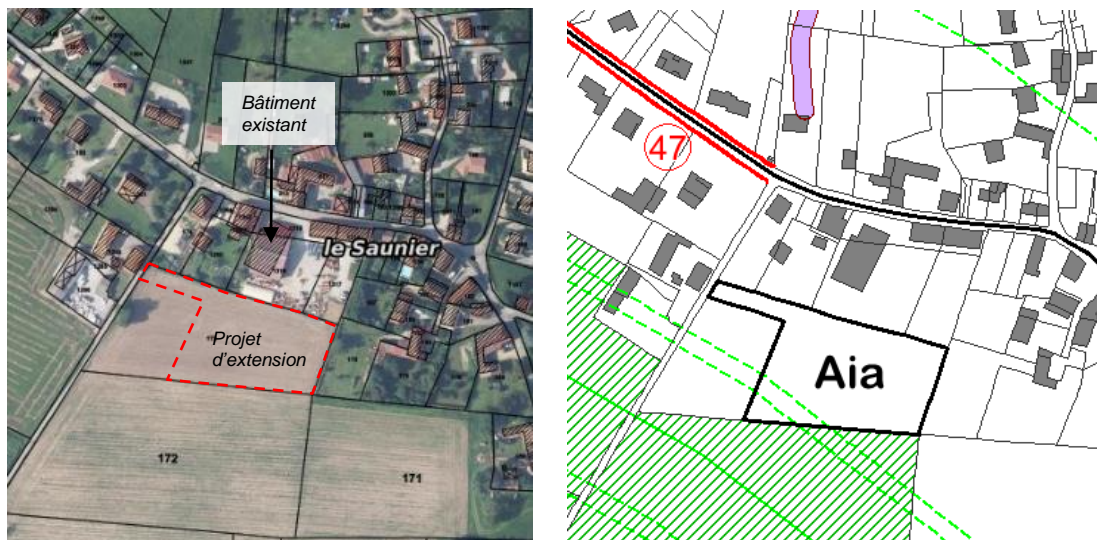


Le secteur Aia au hameau Le Saunier est inscrit sur une surface **0,7 hectare** pour permettre l'extension d'une entreprise familiale « Etablissement Curt » spécialisée dans la vente de tracteurs et de matériel agricole, déjà existante sur la parcelle adjacente au projet d'extension. Elle est implantée sur la commune de Roche depuis plusieurs générations et nécessite des bâtiments fonctionnels, adaptés, récents pour avoir un parc de véhicules conséquent et assurer une pérennité et une attractivité pour les emplois envers leurs partenaires, clients et fournisseurs.

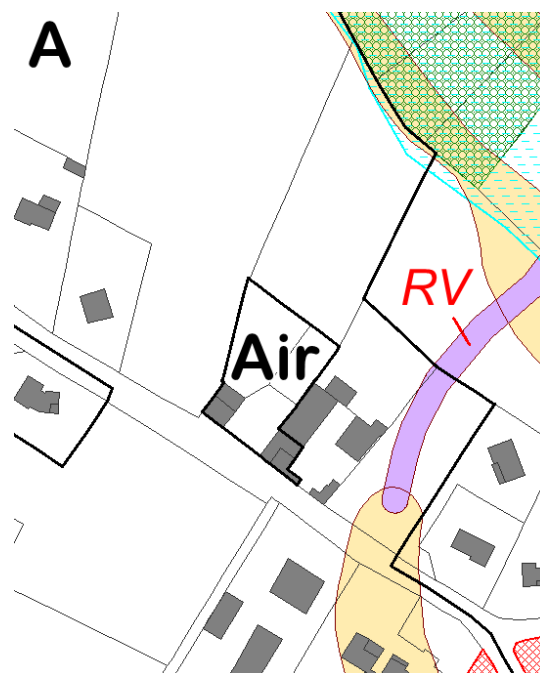
Les bâtiments actuels se composent d'un atelier de réparation d'environ 300 m², de bureaux d'un magasin de 120 m², d'un bâtiment de stockage pour les pièces lourdes et volumineuses et d'un parc pour le matériel. La société compte actuellement 10 salariés et un mécanicien indépendant en prestation de service. L'équipe du Service Après-Vente s'étoffe d'année en année ce qui entraîne un manque de place important et perturbe le bon fonctionnement de chaque poste de travail. La taille des tracteurs et machines de plus en plus volumineuse ne fait qu'accroître ce problème. Dans un environnement très concurrentiel où des groupes importants sont présents, pour une entreprise comme l'entreprise « Etablissement Curt », le SAV est primordial et essentiel pour leur pérennité.

Le projet permettrait la réalisation d'un bâtiment plus fonctionnel de par son implantation. Pour l'atelier, une entrée et une sortie, un pont roulant amèneront beaucoup de confort de travail et feraient baisser la pénibilité. Pour le magasin, un espace dimensionné et adapté où tout serait à la disposition du magasinier et facile d'accès.

L'entreprise souhaite réaliser l'extension et rester à Roche sur une parcelle adjacente en raison des bâtiments déjà existants et également parce que la commune est un point central pour leur secteur d'activité qui s'étend au canton de Vienne, Roussillon, Bièvre, La Verpillière, L'Isle d'Abeau, Morestel, La Tour du Pin, Le Grand Lemps.



Le secteur Air, d'une surface de 0,2 hectare est créé pour permettre le développement du restaurant existant Route de Four avec un complément d'activité de traiteur. Celle-ci pourrait être installée dans un volume existant attendant à une ancienne grange désaffectée. Considérant l'intérêt pour la vie du village et le développement de l'activité familiale, il est laissé la possibilité de construire une surface supplémentaire pour les besoins futurs de l'activité sous réserve d'être liée et nécessaire au restaurant.



2. Evolutions des emplacements réservés

Le document graphique (pièce 4.2.a) et la liste des emplacements réservés (pièce 4.2.a. Annexe) sont modifiés pour prendre en compte les évolutions détaillées ci-après.

Les emplacements réservés n° 5, 6, 8, 10, 21 et 61 correspondants à des élargissements de voirie en vue de la sécurisation des modes doux, n° 19 (aménagement de sécurité), 30 (aménagement d'une aire de stationnement) et 57 (aménagement de voirie) sont supprimés de la liste des ER et du document graphique du règlement, puisque la Commune de Roche en a fait l'acquisition et a réalisé les différents aménagements prévus.

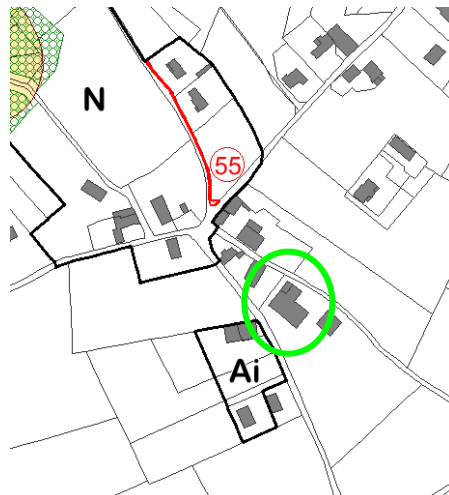
Les emplacements réservés 1 (création d'une voie nouvelle), 2 (aménagement de places stationnements et élargissement de la route de Quincia en vue de la sécurisation des modes doux), 22 (élargissement de voirie en vue de la sécurisation des modes doux), 26 et 27 (aménagement d'une aire de stationnement) sont abandonnés.

3. La suppression d'un bâtiment d'élevage lié à l'arrêt d'une activité agricole d'élevage

Au lieudit Les Terreaux, l'arrêt d'une activité d'élevage conduit à supprimer la trame sur le bâtiment concerné.



Avant modification n° 1



Après modification n° 1

V. EVOLUTION DES SUPERFICIES

Le tableau suivant montre les évolutions des superficies des zones liées à la modification n° 1 du PLU par rapport au document opposable de l'élaboration de 2018.

P.L.U. Elaboration 2018		P.L.U. Modification n° 1	
zones	hectares	zones	hectares
Ua	7,8	Ua	7,8
Ub	38,6	Ub	40,3
Uc	8,5	Uc	8,5
Total habitat	54,9	Total habitat	56,6
Ui	1,0	Ui	1,0
Total activités	1,0	Total activités	1,0
Total zones urbaines	55,9	Total zones urbaines	57,6
AU	1,7		
AUa	1,0	AUa	1,0
Total zones à urbaniser	2,7	Total zones à urbaniser	1,0
A	1214,0	A	1212,8
An	49,1	An	49,1
		Ai	0,4
		Aia	0,6
		Air	0,2
Total zones agricoles	1263,1	Total zones agricoles	1263,1
N	615,9	N	615,9
Ne	6,4	Ne	6,4
Total zones naturelles	622,3	Total zones naturelles	622,3
Total commune	1944,0	Total commune	1944,0

Les évolutions portant sur les zones Ub et AU liées aux ouvertures à l'urbanisation représentent une surface totale de 1,7 hectare.

La création des trois Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) concerne 1,2 hectare de la zone agricole A.

VI. PROCEDURE

La Commune n'ayant pas envisagé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-31, L. 153-36 et suivants :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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,
- 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,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

Au vu des différents points d'évolution, le projet de modification doit être adopté selon une procédure de droit commun (avec enquête publique).

Le dossier de projet de modification n° 1 du PLU de Roche est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique du projet. La CDPENAF est saisie pour avis sur la création des trois Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone Agricole.

La MRAe, Mission régionale de l'Autorité environnementale, est quant à elle saisie dans le cadre d'une demande au cas par cas pour connaître sa décision de soumettre ou non la procédure de modification à une Evaluation environnementale.

L'enquête publique du projet de modification n° 1 sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement et selon les dispositions de l'Arrêté du Maire.

Le dossier d'enquête publique comprenant en particulier le projet de modification, la note de présentation, le rappel des textes, la décision de la MRAE et les avis émis par les personnes publiques associées sera mis à disposition du public pendant au moins un mois en vue de permettre la formulation d'observations.

Le Commissaire-Enquêteur émettra un avis sur ce projet de modification ainsi que sur les observations formulées portant sur le présent dossier.

Le projet pourra être modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public avant d'être approuvé par délibération du Conseil municipal.