

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

NOTE DE PRESENTATION

MODIFICATIONS - RÉVISIONS SIMPLIFIÉES - MISES A JOUR

- 0. APPROBATION PLU par délibération du 1^{er} juillet 2014
- 1. mise à jour n° 1 par arrêté en date du 06 mai 2014
- 2. modification simplifiée n°1 par délibération du 27 février 2015
- 3. modification n°1 par délibération du 05 octobre 2015
- 4. modification simplifiée n°2 : par délibération du 29 mars 2016
- 5. mise à jour n°2 : par arrêté en date du 08 septembre 2016
- 6. modification numéro 2 par délibération du conseil métropolitain du 29 juin 2018
- 7. mise à jour n°3 par délibération du conseil métropolitain du 18 juillet 2019

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

SOMMAIRE

1. Préambule

1.1 Evolution du PLU

1.2 Rappel réglementaire

2. Objet de la modification simplifiée.1 contexte

2.2 Justifications

3. Modifications du document d'urbanisme

3.1 Suppression emplacements réserves a et b

3.2 OAP dite du Mont Mouchet

3.3 Règlement

1. Préambule

1.1 Evolution du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d' AULNAT a été approuvé par délibération en date du **1^{er} juillet 2014**.

Depuis cette date, le PLU a fait l'objet des procédures suivantes :

- **Modification simplifiée numéro 1** : approuvée par délibération du Conseil Municipal le 27 février 2015 : création de deux sous-secteurs Ud* pour lesquels les hauteurs de gabarit et les règles de stationnement ont été modifiées dans le règlement d'urbanisme.
- **Modification numéro 1** : approuvée par délibération du Conseil Municipal le 05 octobre 2015 :

Autorisation de certains matériaux composant les menuiseries extérieures sur la zone Ud (à l'exclusion de la Place du Fort),
Uniformisation des toitures sur l'ensemble du territoire et autorisation de matériaux transparents et translucides en zones Ud, Uf, Ug, AUf et 3AUg,
Autorisation de l'isolation par l'extérieur sur les zones U et AU,
Spécificité des murs de clôture sur la rue de Gerzat en zone Ug,
Zone Ui : augmentation de la hauteur des bâtiments et modification des règles de stationnement,
Zone Ud : périmètre du permis de démolir,
Suppression de la notion de COS (loi ALUR).
- **Mise à jour numéro 1** : approuvée par arrêté municipal du 6 mai 2014 : révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre
- **Modification numéro 2** : approuvée par délibération du 29 mars 2016 : ayant pour objet la suppression d'un emplacement réservé et de l'orientation d'aménagement et de programmation afférente zone 3AUg

- **Modification simplifiée numéro 2** : approuvée par délibération du Conseil Municipal le 7 décembre 2015 – suppression emplacement réservé « d », modification OAP afférente, modification règlement 3 Aug
- **Mise à jour numéro 2** : par arrêté en date du 08 septembre 2016 : PPRNPI approuvé par arrêté préfectoral du 08 juillet 2016
- **Modification numéro 3** : approuvé par délibération du Conseil Métropolitain le 29 juin 2018 portant sur :
Modification du zonage de la parcelle école maternelle Les Chapelles rue Léon Maniez actuellement en zone Uf en zone Ud pour la réalisation de lots viabilisés.
Modification du zonage rue du moulin passage du zonage Ud au zonage Ug.
Modification du zonage Clos du Pariou passage du zonage Uf au zonage Ug.
Modification du zonage La Breide passage du zonage Au au zonage 2Au et A et création d'une OAP. Modification du nuancier communal suite à étude de Madame Calabuig coloriste.
Règlement d'urbanisme : modification de la hauteur des murs de clôture sur voie à 1,60 m.
Suppression des emplacements Réservés « e », « f »
- **Mise à jour numéro 3** : approuvé par arrêté du Conseil Métropolitain le 18 juillet 2019 Portant mise à jour des annexes du PLU afin d'intégrer les documents suivants : Arrêté Préfectoral du 20 juillet 2016 relatif à la création de la zone d'Aménagement Différée (ZAD) de Pré Filiat. Le plan de délimitation de la EAD de Pré Filiat sur la commune d'Aulnat

1.2 Rappel réglementaire

Le champ d'application de la modification simplifiée est encadré par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

➤ Modifications autres que (Article L.153-41) :

- Majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Diminution des possibilités de construire
- Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

➤ Majorations des possibilités de construire prévues à l'article L. 151-28 :

- Augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation en zone urbaine ;
- Augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social ;
- Augmentation jusqu'à 30 % des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou à énergie positive ;
- Augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires, dans certains secteurs.

➤ Rectification d'une erreur matérielle :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable n'est pas remis en cause car la modification N°4 concerne :

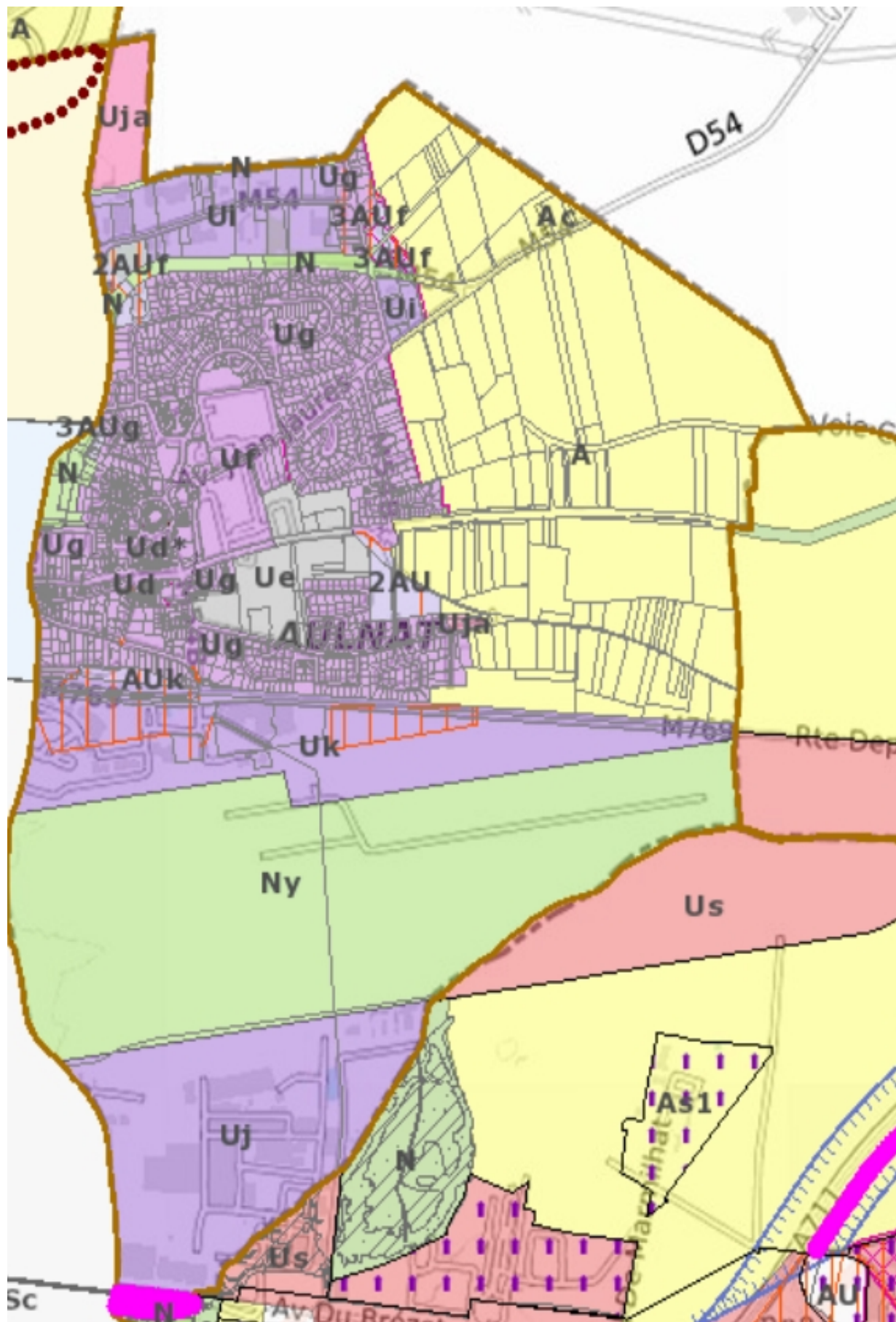
la suppression des emplacements réservés A et B,
la modification de l'OAP dite du Mont Mouchet

▪
▪
▪

-
-

2. Objet de la modification simplifiée

Plan de la commune et localisation du site objet de la modification simplifiée



2.1 contexte

Emplacement réservés A et B

Suite à une baisse conséquente du nombre d'habitants (perte d'environ 900 habitants en moins de 20 ans) et au fort pourcentage de logements sociaux présents sur la Commune (près de 40%), la municipalité a affichée et traduit dans son PLU sa volonté d'accueillir 350 nouveaux logements d'ici les années 2020. Cette nouvelle population permettrait de :

- retrouver le niveau des années 90 (soit 5 000 habitants) pour lequel le niveau d'équipements avait été calibré,
- développer une mixité sociale raisonnée et équilibrée (nécessité de diversifier les formes d'habitat permettant d'ouvrir l'offre de logements à un potentiel plus large d'habitants).

Afin de réserver des emplacements pour réaliser cette mixité sociale de qualité, la Commune a utilisé l'article L.123-2-b du code de l'urbanisme. Par cet outil, elle souhaitait appuyer sa volonté de mixité de l'habitat et favoriser l'arrivée d'une nouvelle population.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération le 1^{er} juillet 2014, comprend différents secteurs repérés pour répondre aux objectifs de mixité sociale raisonnée : Chacun a fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé et a été repéré dans les documents graphiques par une lettre de référence. Certains secteurs font simultanément l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation opposable.

Les emplacements réservés « **A et B** » concernent deux espaces cote à cote destinés à la réalisation d'une opération d'habitat collectif, intermédiaire ou individuel en bandes d'une surface de 5830M2 (emplacement réservé A) et 5930M2 (emplacement réserve B), voiries et espaces verts compris.

Cet espace est classé en zone 3AUf, destinée à accueillir des opérations d'habitat et fait l'objet d'une orientation d'Aménagement et de Programmation opposable dite du « Secteur du Mont Mouchet » située aux franges Est de la zone d'activités des Ronzières.

OAP dite du Mont Mouchet.

La partie Nord de l'OAP est désormais entièrement bâtie. Seule la création d'un chemin en herbe et d'une bande de plantations reste à réaliser par la commune sur la frange Est de l'AOP.

La partie Sud Est de l'OAP connaît elle de nombreuses difficultés dans sa transformation.

En effet deux friches artisanales, et la présence du ruisseau des Ronzières rendent difficilement mutable pour des investisseurs immobiliers privés à coût attractif ses terrains.

Plusieurs projets depuis 2016 n'ont pu aboutir faute de produits immobiliers attractifs.

2.2 Justifications

Emplacement réservés A et B

Il s'avère, à la suite que l'utilisation des dispositions de l'article L.123-2-b prévoyant la mise en place d'un emplacement réservé dit « logements » ne peut légalement intervenir qu'afin d'imposer la réalisation de logements locatifs sociaux, ce qui est contraire aux objectifs municipaux précédemment énoncés.

Il est proposé de, de supprimer les emplacements réservés référencés « **A** » et « **B** » et de modifier l'orientation d'Aménagement et de Programmation afférente.

Afin de permettre la réalisation d'opération permettant d'apporter un rééquilibrage dans l'offre de logement proposé par la commune car, il s'avère, à la suite d'une observation du contrôle de légalité, que l'utilisation des dispositions de l'article L.123-2-b prévoyant la mise en place d'un emplacement réservé dit « logements » ne peut légalement intervenir qu'afin d'imposer la réalisation de logements locatifs sociaux, ce qui est contraire aux objectifs municipaux précédemment énoncés.

OAP dite du Mont Mouchet.

Afin de permettre plus de souplesse dans les formes urbaines possibles la mairie souhaite donc ouvrir la possibilité de construire sur ces terrains en plus des éléments listés dans l'AOP existante des maisons de type individuelle. Les autres disposition de l'AOP ne sont modifiées.

3. Modifications du document d'urbanisme

3.1 Suppression emplacements réserves a et b

Les pièces du PLU à modifier

Le rapport de présentation comme suit :

Page 86

Avant modification :

Règlement d'urbanisme : La mutation de ce secteur se traduit par un classement en zone d'habitat, opérationnel ou futur ; la partie sud-Est a été classée en zone d'urbanisation future à vocation résidentielle (3AUf) car sa re-urbanisation nécessitera démolitions et réaménagements fonciers avec des regroupements parcellaires de 3 unités et une mutualisation des accès. Le reste est classé en Ug (immédiatement constructible) car il ne nécessite pas forcément de réorganisations foncières ni regroupements d'accès. Cette partie peut être reconstruite ou densifiée à la parcelle, indépendamment les unes des autres.

Emplacements réservés destinés à la mixité de l'habitat :

- L'emplacement réservé (a) devra accueillir au moins 14 logements sur l'ensemble des 3 parcelles qui couvrent un total de 5 950 m², soit environ 4 700 m² hors voiries.
- L'emplacement réservé (b) devra accueillir 14 logements sur une surface de 5 830 m² au total, soit environ 4 600 m² utilisables.

La Commune prévoit d'exercer son droit de préemption si besoin pour faciliter la construction de logements.

Après modification :

Règlement d'urbanisme : La mutation de ce secteur se traduit par un classement en zone d'habitat, opérationnel ou futur ; la partie sud-Est a été classée en zone d'urbanisation future à vocation résidentielle (3AUf) car sa re-urbanisation nécessitera démolitions et réaménagements fonciers avec des regroupements parcellaires de 3 unités et une mutualisation des accès. Le reste est classé en Ug (immédiatement constructible) car il ne nécessite pas forcément de réorganisations foncières ni regroupements d'accès. Cette partie peut être reconstruite ou densifiée à la parcelle, indépendamment les unes des autres.

Page 110

Avant modification :

Les emplacements réservés pour la mixité de l'habitat (L123-2 - b)

Ces secteurs, classés dans diverses zones font l'objet d'emplacements réservés pour mettre en œuvre la mixité de l'habitat conformément à l'article L123-2 alinéa b) du code de l'urbanisme.

Frappés par une servitude, ils ne peuvent être réaménagés pour une autre vocation que l'habitat. Ils peuvent également être vendus à la Collectivité.

Ils sont affectés d'une lettre de référence sur les documents graphiques Ces sites sont les suivants :

a – c'est un secteur de mutation occupé par des entrepôts en entrée Est de ville et destiné à accueillir de l'habitat collectif, intermédiaire ou éventuellement, de l'individuel en bandes, avec un minimum de 14 logements sur l'ensemble des 3 parcelles qui couvrent un total de 5 950 m², soit environ 4 700 m² hors voiries.

b - c'est un secteur de mutation occupé par des entrepôts en entrée Est de ville et destiné à accueillir de l'habitat collectif, intermédiaire ou éventuellement, de l'individuel en bandes, avec un minimum de 14 logements sur une surface de 5 830 m² au total, soit environ 4 600 m² utilisables.

.

Après modification :

Les emplacements réservés pour la mixité de l'habitat (L123-2 - b)

Ces secteurs, classés dans diverses zones font l'objet d'emplacements réservés pour mettre en œuvre la mixité de l'habitat conformément à l'article L123-2 alinéa b) du code de l'urbanisme.

Frappés par une servitude, ils ne peuvent être réaménagés pour une autre vocation que l'habitat. Ils peuvent également être vendus à la Collectivité.

Ils sont affectés d'une lettre de référence sur les documents graphiques. Ces sites sont les suivants :

g - Collectif , intermédiaire et individuel groupé

Page 115

Avant modification :

VI - Compatibilité avec le SCoT

Le PLU d'Aulnat s'inscrit parfaitement dans la philosophie du SCoT du Grand Clermont adopté le 29 novembre 2011.

Il permet, à l'échelle du territoire d'Aulnat, la mise en œuvre des orientations générales déclinées ci-après :
[...]

1.Accélérer et diversifier la production de logements

Le PLU se donne des moyens réglementaires pour atteindre les objectifs logements par : [...]

L'inscription de deux emplacements réservés pour mettre en œuvre la mixité de l'habitat conformément à l'article L123-2 alinéa b) du code de l'urbanisme, avec un minimum obligatoire de logements à construire.

Après modification :

VI - Compatibilité avec le SCoT

Le PLU d'Aulnat s'inscrit parfaitement dans la philosophie du SCoT du Grand Clermont adopté le 29 novembre 2011.

Il permet, à l'échelle du territoire d'Aulnat, la mise en œuvre des orientations générales déclinées ci-après :
[...]

1.Accélérer et diversifier la production de logements

Le PLU se donne des moyens réglementaires pour atteindre les objectifs logements par : [...]

La liste des emplacements réservés comme suit :

Avant modification :

Emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale – cf à l'art. L 123-2 alinéa b) du code de l'urbanisme.

N°	.Forme d'habitat	Nombre minimum de logements à créer	Surface en m²
a	.Collectif, intermédiaire ou individuel en bandes	14	5 950
b	.Collectif, intermédiaire ou individuel en bandes	14	5 830

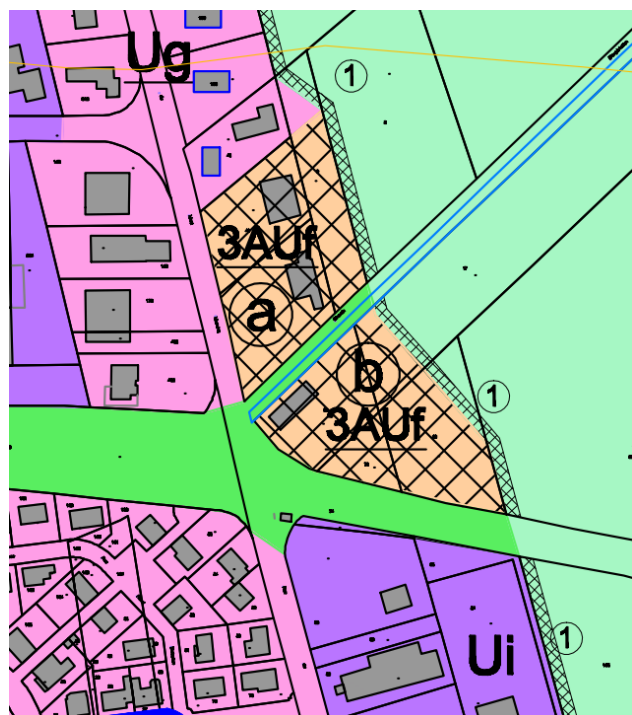
Après modification :

Emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale – cf à l'art. L 123-2 alinéa b) du code de l'urbanisme.

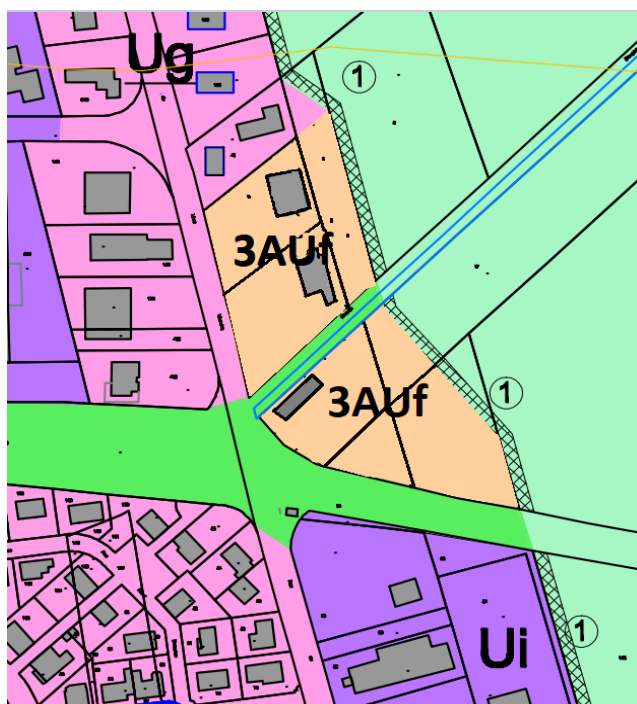
N°	Forme d'habitat	Nombre minimum de logements à créer	Surface en m²
	Néant	0	0

Les pièces graphiques commet suit :

Avant modification



Après modification



3.2 AOP dite du Mont Mouchet

La partie Nord de l'OAP est désormais entièrement bâtie. Seule la création d'un chemin en herbe et d'une bande de plantations reste à réaliser par la commune sur la frange Est de l'AOP.

La partie Sud Est de l'OAP connaît elle de nombreuses difficultés dans sa transformation.

En effet deux friches artisanales, et la présence du ruisseau des Ronzières rendent difficilement mutable pour des investisseurs immobiliers privés à coût attractif ses terrains.

Afin de permettre plus de souplesse dans les formes urbaines possibles la mairie souhaite donc ouvrir la possibilité de construire sur ces terrains en plus des éléments listés dans l'AOP existante des maisons de type individuelle.

Les pièces du PLU à modifier

Modification de l'OAP comme suit :

PLU partie 1,5 les orientations d'aménagement programmées Secteur du Mont Mouchet

Avant modification :

Les bâtiments à construire, destinés à accueillir de nouveaux logements devront prendre en compte une nécessaire optimisation du foncier, tout en gardant les espaces végétalisés. On veillera donc à limiter les surfaces d'enrobé et à privilégier des formes d'habitat compact (maisons en bande, habitat intermédiaire ou petits collectifs) pour atteindre les objectifs quantitatifs fixés dans le dossier des Emplacements Réservés.

Après modification :

Les bâtiments à construire, destinés à accueillir de nouveaux logements devront prendre en compte une nécessaire optimisation du foncier, tout en gardant les espaces végétalisés. On veillera donc à limiter les surfaces d'enrobé et à privilégier des formes d'habitat **de types (habitat individuel, maisons en bande, habitats intermédiaires ou petits collectifs) sur des parcelles de 600 m² maximum.**

Les pièces graphiques comme suit :

Avant modification



Schéma de principe non contractuel : l'implantation du bâti peut varier.

Après modification



3.3 Règlement zone 3AUF

Avant modification :

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage d'hôtellerie, équipement collectif, commerce, bureaux et services, stationnement, à condition qu'elles n'entraînent pas de gêne excessive eu égard à la vocation résidentielle de la zone,
- les exhaussements et excavations des sols, liés et nécessaires à la réalisation de constructions, infrastructures ou d'installations autorisées.

Sous conditions:

- **en 2 AUF** : de faire partie d'une opération d'aménagement portant sur au moins 7000 m². A l'issue de l'aménagement par tranches de l'ensemble de la zone, la partie résiduelle pourra être aménagée dans les mêmes conditions, même si sa surface est en deçà du seuil,

- **en 3 AUF** : de faire partie d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone,

et sous réserve de respect des orientations d'aménagement et de programmation.

De plus, dans les secteurs identifiés par une lettre :

- sous réserve de respect des objectifs de programmation logement définis sur les emplacements réservés,
- sous condition de démolition préalable des bâtiments existants.

Les antennes relais de téléphonie, sous condition d'être installées à plus de 200m de toute habitation.

Après modification :

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage d'hôtellerie, équipement collectif, commerce, bureaux et services, stationnement, à condition qu'elles n'entraînent pas de gêne excessive eu égard à la vocation résidentielle de la zone,
- les exhaussements et excavations des sols, liés et nécessaires à la réalisation de constructions, infrastructures ou d'installations autorisées.

Sous conditions:

- **en 2 AUF** : de faire partie d'une opération d'aménagement portant sur au moins 7000 m². A l'issue de l'aménagement par tranches de l'ensemble de la zone, la partie résiduelle pourra être aménagée dans les mêmes conditions, même si sa surface est en deçà du seuil,

- **en 3 AUF** : de faire partie d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone,

et sous réserve de respect des orientations d'aménagement et de programmation.

- sous condition de démolition préalable des bâtiments existants.

Les antennes relais de téléphonie, sous condition d'être installées à plus de 200m de toute habitation.