

*Département de Vaucluse*

**Commune de *PIOLENC***

# **Plan Local d'Urbanisme**

## **MODIFICATION N°1**

*Procédure simplifiée*

Quartiers l'Étang et Crépon-Nord

### **1. – NOTICE EXPLICATIVE**

*Dossier notification*

*Septembre 2015*



*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.  
10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

5.14.132  
sept.-15

# SOMMAIRE

---

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b>   | <b>2</b>  |
| <b>2</b> | <b>MODIFICATION DES MODALITÉS D'URBANISATION DU QUARTIER DE L'ÉTANG</b>                                    | <b>4</b>  |
|          | 2.1 Contexte et objectifs :.....   | 4         |
|          | 2.2 Modification du PLU :.....   | 6         |
| <b>3</b> | <b>MODIFICATION DES MODALITÉS D'URBANISATION DU QUARTIER DE CRÉPON-NORD</b>                                | <b>12</b> |
|          | 3.1 Contexte et objectifs.....   | 12        |
|          | 3.2 Modification du PLU :.....   | 14        |
| <b>4</b> | <b>AUTRES MODIFICATIONS</b>  | <b>19</b> |
|          | 4.1 Compléter l'objet de l'ER31.....   | 19        |
|          | 4.2 Compléter le règlement de la zone A concernant le bâtiment repéré au titre de l'article L.123-3-1..... | 20        |
| <b>5</b> | <b>LES PIÈCES MODIFIÉES</b>  | <b>21</b> |
|          | 5.1 Pièces écrites modifiées .....   | 21        |
|          | 5.2 Pièces graphiques modifiées .....  | 21        |

# 1

## LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de PIOLENC dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui a été approuvé le 29 novembre 2011.

**A l'initiative du Maire, la municipalité a lancé par délibération du 13 octobre 2014, complétée par délibération du 23 juin 2015, une procédure simplifiée de modification de ce PLU, afin :**

- d'adapter les modalités d'urbanisation des zones AUa de l'Étang et de Crépon Nord,
- de compléter l'objet de l'emplacement réservé n°31,
- de compléter le règlement écrit concernant le bâtiment repéré au titre de l'article L.123-3-1 permettant son changement de destination.

Comme le prévoient les articles L.123-13 et L.123-13-1 du code de l'urbanisme, s'agissant d'une modification qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection et n'induit pas de grave risque de nuisance.

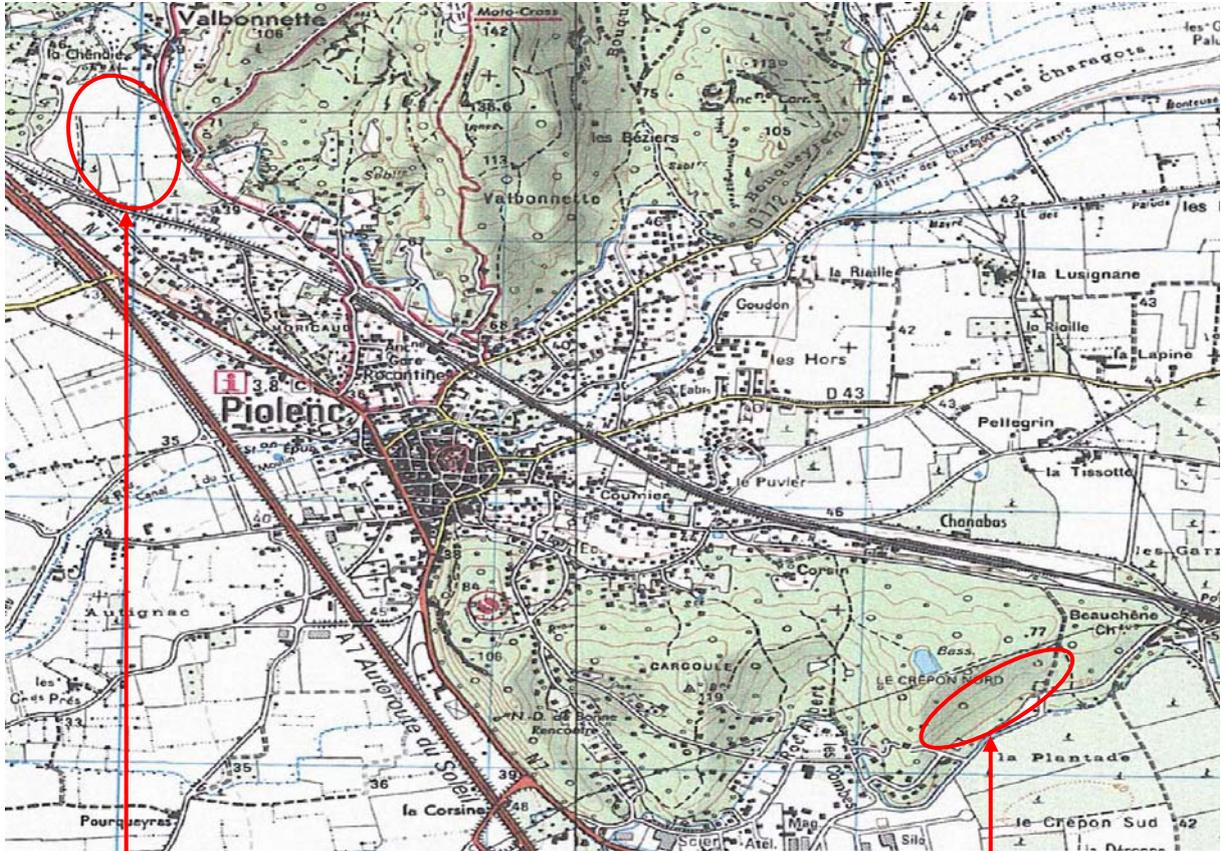
**Elle relève donc d'une procédure de modification du PLU.**

En outre, comme cette modification n'a pour effet :

- ni de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone concernée, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- ni de diminuer ces possibilités de construire,
- ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

**elle peut être conduite selon la procédure simplifiée prévue à l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme.**

**Plan de situation des principaux secteurs concernés par la modification :**



Quartier de l'Étang

Quartier Crépon Nord

# 2

## MODIFICATION DES MODALITÉS D'URBANISATION DU QUARTIER DE L'ÉTANG

### 2.1 Contexte et objectifs :

#### ✦ Situation et classement du quartier de l'Étang

Le quartier de l'Étang s'inscrit dans un petit vallon, au sud-ouest des dernières pentes du massif d'Uchaux. Il est situé au nord du bourg de Piolenc, au-delà de la voie ferrée.

Une partie de ce quartier est déjà urbanisée : notamment le long de la voie communale (chemin de Valbonnette), qui longe l'ancien canal de Pierrelatte et rejoint le quartier de Valbonnette plus au nord.

Le PLU actuel prévoit de développer ici un nouveau quartier à vocation principale d'habitat, offrant un espace de centralité et un équipement public, ainsi qu'une diversité de logements.

Ainsi, la partie déjà urbanisée du quartier est classée en zone UD, tandis que les extensions urbaines prévues font l'objet de deux zones AUa (zones à urbaniser ouvertes) dans la partie sud et d'une zone AU (zone à urbaniser fermée) dans la partie nord.

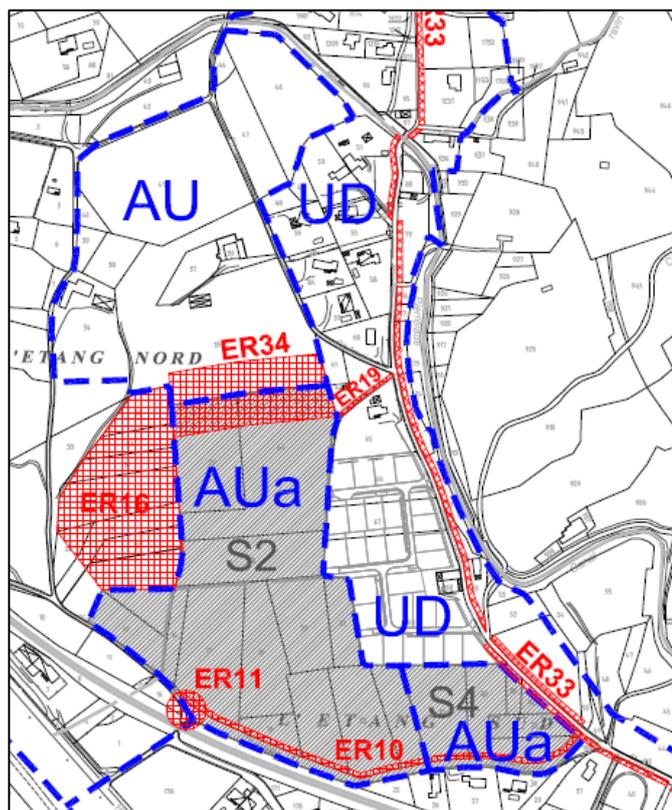
Des orientations d'aménagement précisent les principes d'aménagement et d'urbanisation de ce secteur et des servitudes de logement (S2 et S4) imposent un pourcentage minimal de 20% de logements sociaux sur l'ensemble du secteur ainsi qu'un programme de logements pour la plus vaste des deux zones AUa.

#### *Extrait PLU actuel*

Le règlement impose que chaque zone AUa soit urbanisée dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Des emplacements réservés sont prévus pour :

- un équipement public (ER34) ;
- l'adaptation de la voirie (ER10 et 11) ;
- la création d'un espace de rétention des eaux pluviales (ER16).



### ✦ Un découpage des zones AUa qui n'est plus adapté

> Une construction (dont le permis avait été accordé sous le régime du POS antérieur) est implantée dans la partie Est de la plus petite des zones AUa, au Sud-Est du secteur.

> La zone AUa centrale est trop vaste (~6,5 ha) pour envisager une seule opération d'aménagement, compte-tenu du marché actuel de la construction. Le projet en cours sur le secteur prévoit un phasage de l'urbanisation du quartier en 3 ou 4 étapes.

À titre d'information, il est précisé que le zonage de ce quartier (et notamment la zone AU au nord) sera revu lors de la révision générale du PLU qui est également en cours, notamment pour prendre en compte le risque inondation lié à l'ancien canal de Pierrelatte.

### >> La modification du PLU va donc consister à :

- redécouper les zones AUa pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle de ce futur quartier en tenant compte, d'une part de l'évolution de l'urbanisation et d'autre part du projet de phasage qui a été étudié, avec une zone AUa à l'Est correspondant aux parcelles directement desservies par la route de Valbonnette (dont un tènement déjà urbanisé), et 5 zones AUa correspondant au phasage pressenti des autres opérations d'aménagement.

- adapter les orientations d'aménagement à ce nouveau découpage : les adaptations seront mineures, les grands principes d'aménagement n'étant pas modifiés.

- ajuster les servitudes de logements pour les adapter au nouveau découpage.

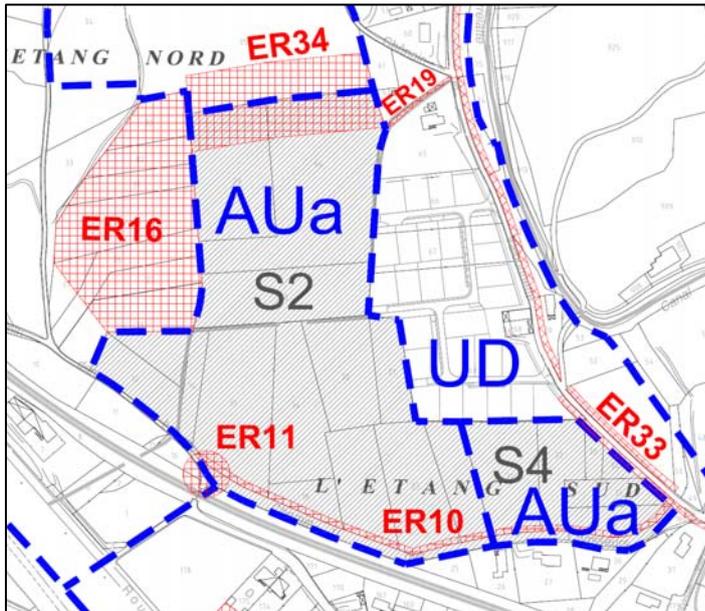
- adapter le règlement de la zone AUa aux changements prévus.

## 2.2 Modification du PLU :

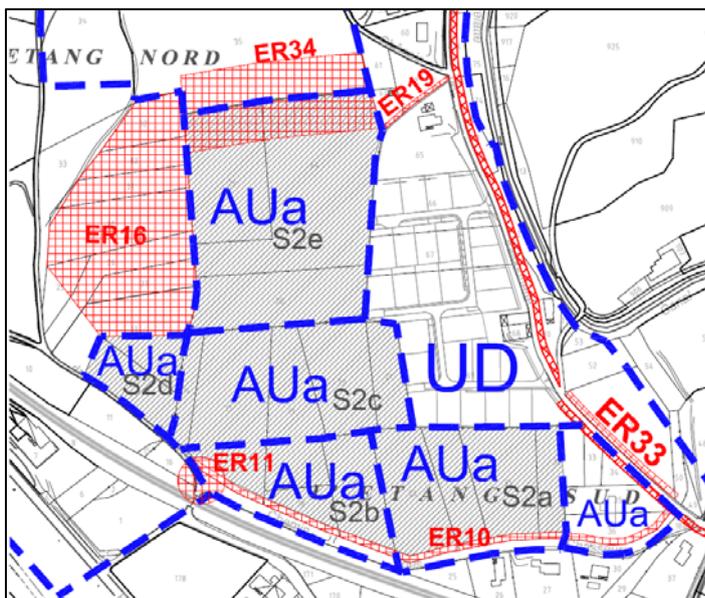
- **Modification du règlement graphique : plan de zonage :**

> Redécoupage des 2 zones AUa en 6 zones AUa et adaptation des servitudes de logement en fonction du nouveau découpage, avec une servitude S2 subdivisée en 5 servitudes S2a à S2e. La nouvelle zone AUa la plus à l'Est, qui est de taille réduite et supporte déjà une construction, est exclue du périmètre des servitudes de logement. La servitude S4 est donc supprimée.

### Extrait zonage PLU actuel :



### Extrait zonage PLU modifié :



- **Modifications des orientations d'aménagement :**

Les orientations d'aménagement du quartier de l'Étang sont adaptées pour tenir compte du nouveau découpage, sans que les principes fondamentaux ne soient remis en cause.

**Orientations d'aménagement modifiées pour le quartier de l'Étang :**

*Nota : les changements sont visualisés en caractères rouges pour les mentions ajoutées et en caractères ~~barrés bleus~~ pour les mentions supprimées.*

## II – QUARTIER DE L'ETANG

Ce quartier s'inscrit dans un petit vallon au sud-ouest des dernières pentes du massif d'Uchaux. Il est situé au nord de la voie ferrée par rapport au village.

Une partie Est de ce quartier est en partie urbanisée, le long de la voie communale qui longe l'ancien canal de Pierrelatte et qui dessert le quartier de Valbonnette plus au nord.

**Objectifs :** greffer le futur quartier sur le tissu urbain et la trame viaire existante ; créer et renforcer les continuités écologiques en s'appuyant sur le chemin de l'eau (à partir des fossés qui drainent le secteur) ; créer un espace de centralité à l'échelle du futur quartier comprenant un espace et au moins un équipement public ; offrir une diversité d'offres de logements et utiliser l'espace de manière économe ;

**Principes d'aménagement :**

Le quartier est divisé en ~~deux~~ **plusieurs** zones à urbaniser « ouvertes » au sud et une zone à urbaniser fermée « au nord ».

Les zones à urbaniser ouvertes doivent s'aménager dans le cadre d'opérations d'ensemble respectant les principes suivants :

### 1. zones à urbaniser ouest et centre :

**Création d'une coulée verte** qui s'appuiera sur le chemin de l'eau existant Elle aura plusieurs rôles :

- espace vert et espace de transition structurant le paysage et permettant de préserver (voire recréer) une continuité écologique,
- accueil de cheminements piétons et cycles,
- gestion des eaux pluviales.
- protection contre le vent,

**Végétalisation :** cette coulée verte, devra être complétée par des plantations en limite avec l'espace public réservé au nord afin de la protéger contre le vent et par des plantations d'accompagnement le long des cheminements piétons en site propre.

**Dessertes viaires :**

Un maillage devra être assuré avec les voies existantes aux abords de la zone :

- la voie communale qui longe la zone au sud (chemin des Chasseurs),
- la voie communale située à l'est (route de Valbonnette), via une des voies qui desservent le lotissement récent situé à l'est de la zone.

La desserte interne principale se raccordera sur la voie communale au sud par un carrefour à aménager et permettra la liaison ultérieure avec la zone à urbaniser située au nord ; Une desserte devra également raccorder l'opération avec l'une des voies du lotissement situé à l'est.

La continuité des cheminements doux (piétons et cycles) entre l'est (lotissement existant) et l'ouest (chemin) ainsi qu'entre le nord (zone AU fermée et voie communale à l'ouest) et le sud (voie communale sud) devra être assurée.

**Espace de centralité :**

Un espace de centralité recevant équipement et espace public est réservé au nord de la zone afin d'accueillir un futur équipement public pour la jeunesse.

**Habitat :**

~~La densité moyenne du secteur devra se situer autour de 20 logements à l'hectare en prévoyant différents types de formes urbaines : petits collectifs (R+2 au maximum), logements intermédiaires et/ou groupés (R+1 au maximum) et logements individuels purs (R+1 maximum).~~

~~Comme le prévoit la servitude instaurée au titre de l'article L.123-2 b sur cette zone de 6,3 ha, un programme d'environ 110 logements comprenant 20% de logements sociaux devra donc être réalisable sur l'ensemble de la zone avec au minimum :~~

- ~~— un tiers de logements collectifs sous forme de bâtiments type R+2 (soit environ 40 logements au moins);~~
- ~~— un quart de logements intermédiaires ou individuels groupés de type R+1 (soit environ 30 logements au moins);~~

~~Le positionnement préférentiel de ces 2 typologies de logement est indiqué sur le schéma de principe ci-après.~~

~~Le reste des logements sera consacré à des logements individuels de type R ou R+1 : un maximum de 50 logements individuels purs pourront être réalisés.~~

**2. zones à urbaniser est :**

**Végétalisation :** Des plantations devront être réalisées en limite nord de la zone afin de la protéger contre le vent. Des plantations d'accompagnement le long des cheminements piétons en site propre et de la voie principale de desserte doivent également être prévues.

**Desserte viaire :**

~~Un maillage devra être assuré avec les voies existantes aux abords de la zone~~ **La desserte des zones AUa sera assurée à partir de :**

- la voie communale qui longe la zone au sud (chemin des Chasseurs),
- la voie communale située à l'est (route de Valbonnette), **pour la zone la plus à l'Est.**

La continuité des cheminements doux (piétons et cycles) avec la zone à urbaniser ouest devra être assurée.

**Habitat :**

~~Cette zone AUa de 1,2 ha est destinée à accueillir principalement de l'habitat individuel.~~

**3. Habitat - logements :**

La densité moyenne du quartier devra se situer autour de 20 logements à l'hectare en prévoyant différents types de formes urbaines : petits collectifs (R+2 au maximum), logements intermédiaires et/ou groupés (R+1 au maximum) et logements individuels purs (R+1 maximum).

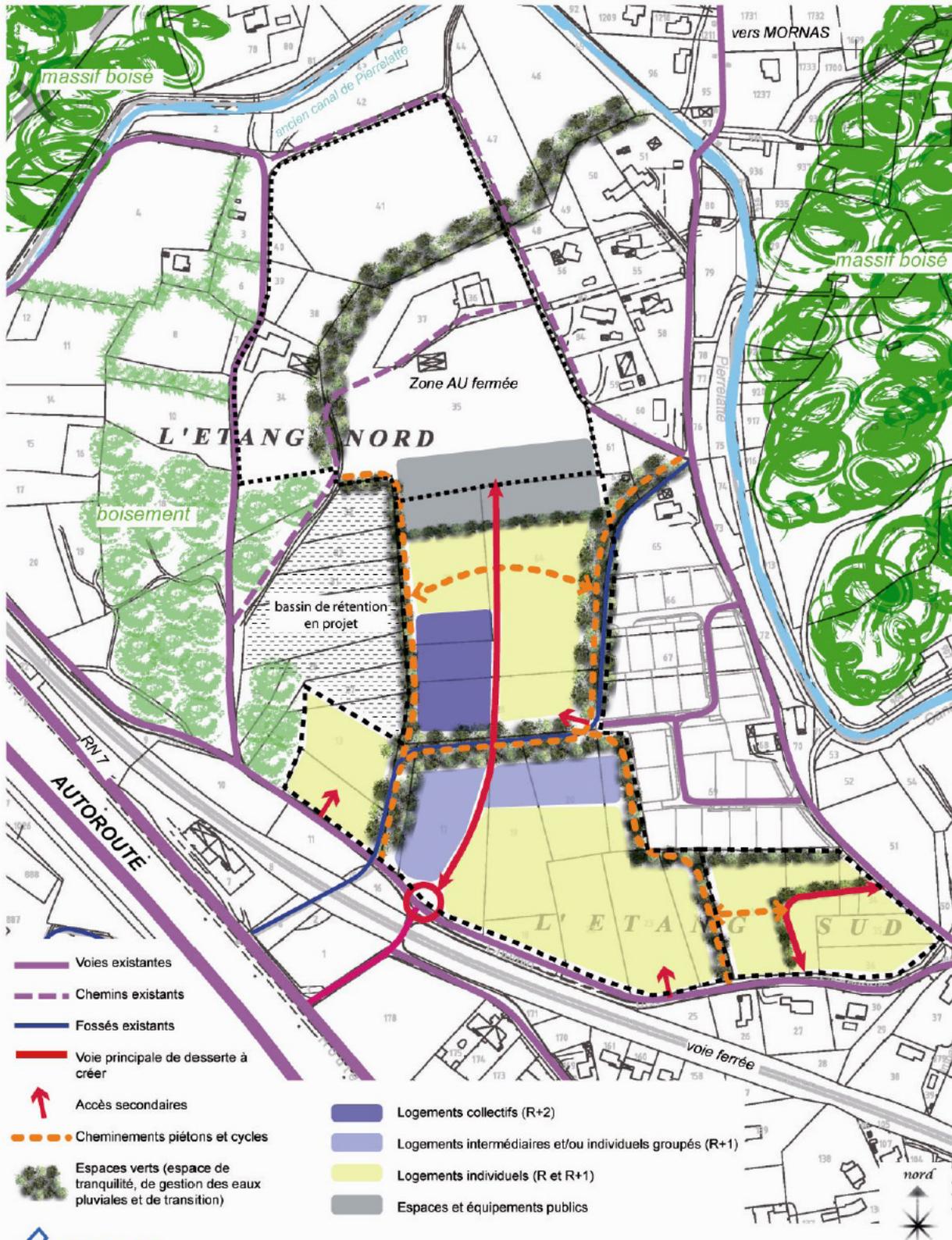
A l'exception de la petite zone AUa la plus à l'Est, chacune des 5 autres zones AUa est concernée par une servitude de logements S2a, S2b, S2c, S2d et S2e (voir sur le document graphique et le règlement de la zone AUa). Si plusieurs zones AUa sont mises en œuvre simultanément, les servitudes correspondantes seront appréciées sur l'ensemble du périmètre mis en œuvre (notamment pour l'application des 20% de logements sociaux).

Sur l'ensemble des 5 zones AUa concernées, il sera ainsi réalisé **environ 130 logements comprenant 20% de logements sociaux** avec une diversité de formes urbaines : logements collectifs (R+2 max) et/ou individuels groupés (R+1) accompagnés de logements individuels purs.

**Schéma actuel :**

Commune de PIOLENC  
Plan Local d'Urbanisme

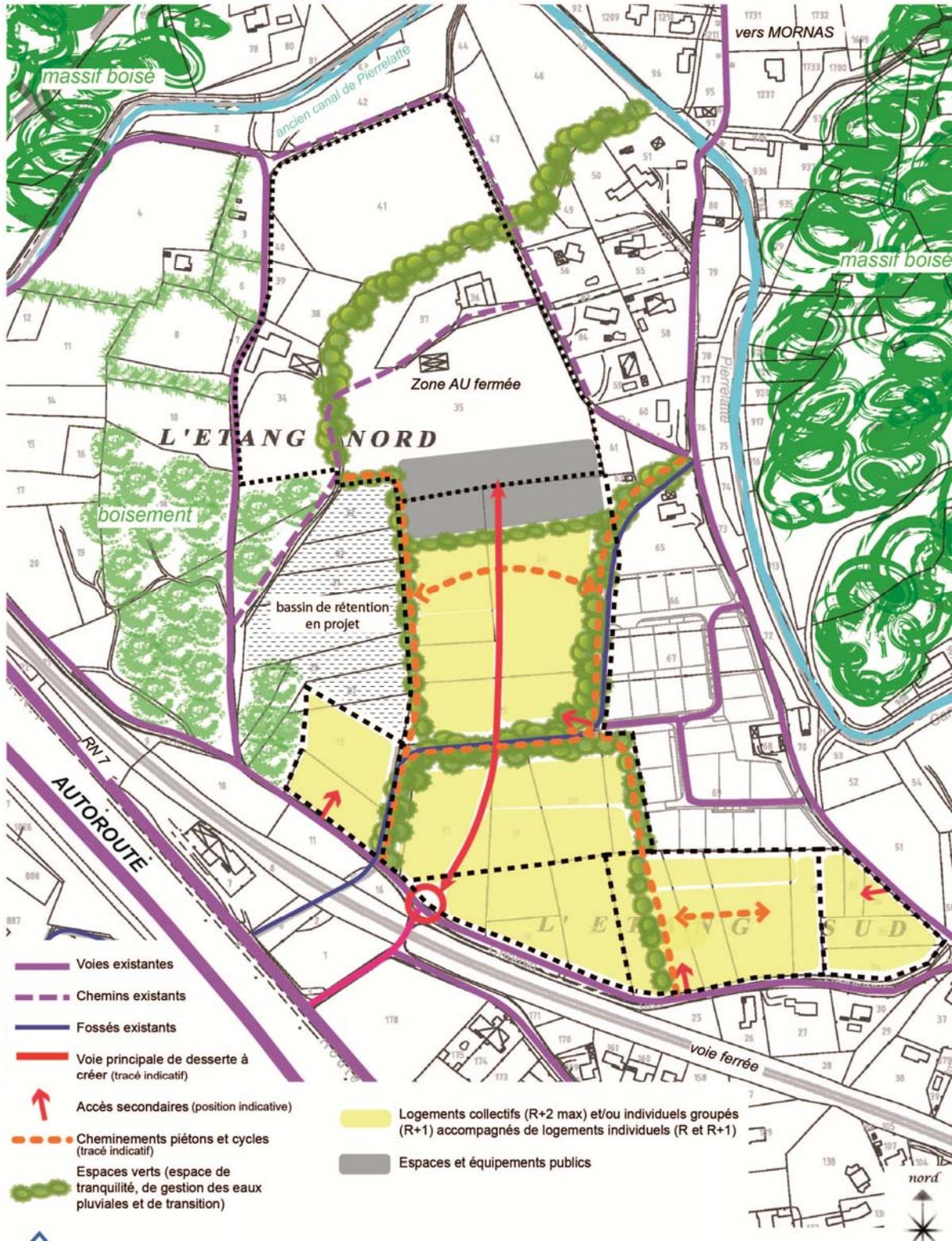
Orientation d'aménagement  
Zone AUa de l'Etang



**Schéma modifié :**

Commune de PIOLENC  
Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'aménagement  
Zone AUa de l'Etang



- **Modifications du règlement écrit :**

L'article 2 du règlement de la zone AUa doit être adapté pour :

- Redéfinir les servitudes de logements par rapport au nouveau découpage des zones AUa de l'Étang ;
- Préciser les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AUa de l'Étang.

**Règlement (article AUa2) modifié :**

*Nota : les changements sont visualisés en caractères rouges pour les mentions ajoutées et en caractères ~~barrés bleus~~ pour les mentions supprimées.*

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement compatibles avec les orientations d'aménagement et sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI, sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions à usage de bureaux ou commerce,
- Les équipements collectifs,
- Les équipements d'infrastructure nécessaires à la desserte de la zone.
- Les clôtures.

En outre :

- pour les secteurs AUa - ~~Ouest-centres~~ de l'Étang, l'aménagement du carrefour à créer sur le chemin des Chasseurs, ainsi que l'élargissement de celui-ci devront être réalisés avant l'achèvement des premières constructions,

[...]

En outre, les opérations de construction réalisées dans la zone devront respecter :

- les servitudes instaurées au titre de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme consistant à réserver des terrains pour la réalisation des programmes de logements suivants :

[...]

~~Servitudes 2 : Quartier de l'Étang — Zone Ouest : 110 logements au moins, comportant au moins 20 % de logements sociaux. La répartition entre les différentes formes d'habitat devra en outre respecter les dispositions suivantes : un minimum de 1/3 de logements collectifs, ¼ de logements intermédiaires et/ou individuels groupés et un maximum de 50 logements individuels purs.~~

**S2a** : environ 30 logements dont au moins 20% de logements sociaux. Avec au moins 25% de logements collectifs et/ou individuels groupés.

**S2b** : environ 10 logements dont 20% de logements sociaux. Avec au moins 25% de logements collectifs et/ou individuels groupés.

**S2c** : environ 40 logements dont 20% de logements sociaux. Avec au moins 25% de logements collectifs et/ou individuels groupés.

**S2d** : environ 6 logements dont 20% de logements sociaux. Avec au moins 25% de logements collectifs et/ou individuels groupés.

**S2e** : environ 45 logements dont 20% de logements sociaux. Avec au moins 1/3 de logements collectifs.

Si plusieurs zones AUa sont mises en œuvre simultanément, le nombre et la répartition des logements seront appréciés sur l'ensemble du périmètre mis en œuvre.

[...]

- les servitudes instaurées au titre de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme consistant à délimiter, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements sociaux :

~~——— Servitude 4 : Quartier de l'Étang — Zone Est : tout programme de logement devra comporter au moins 20% de logements sociaux.~~

[...]

# 3 MODIFICATION DES MODALITÉS D'URBANISATION DU QUARTIER DE CRÉPON-NORD

## 3.1 Contexte et objectifs

### ✦ Situation et classement du quartier de Crépon-Nord

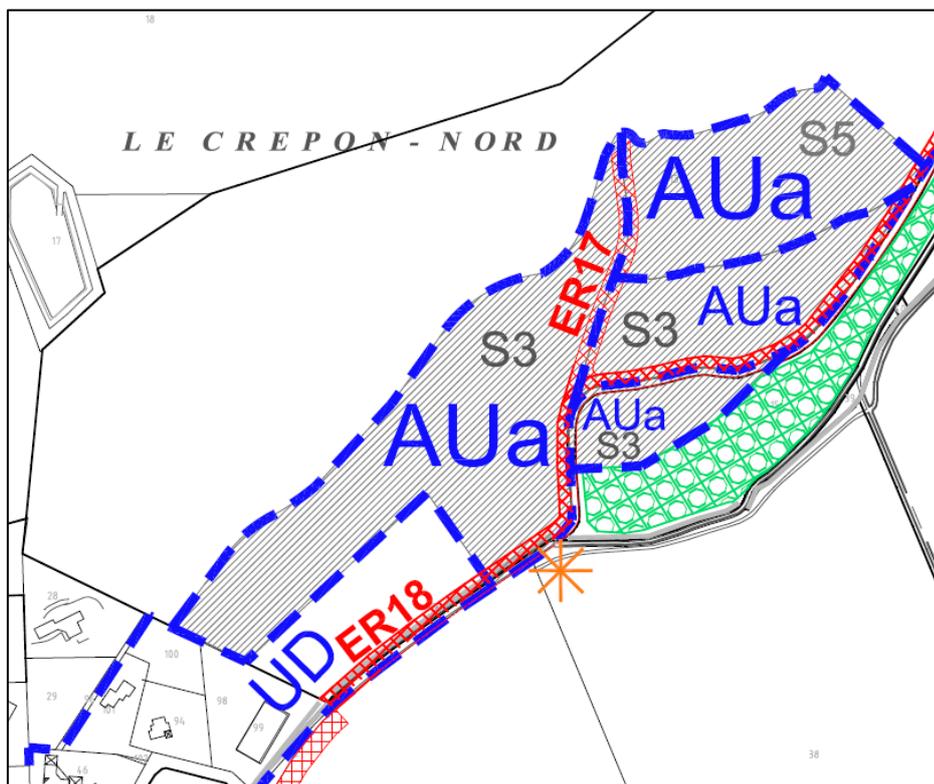
Le quartier de Crépon-Nord est situé sur les pentes orientées au sud du petit massif du Crépon, dans la continuité d'un quartier déjà urbanisé. Il est situé au sud du bourg de Piolenc.

Le PLU actuel prévoit d'y développer un nouveau quartier à vocation principale d'habitat, offrant une diversité de logements et notamment des logements sociaux.

La partie sud-ouest du quartier, déjà desservie par l'ensemble des réseaux est intégrée à la zone UD voisine : ce secteur, alors propriété communale, était pressenti pour l'implantation d'une gendarmerie. Le reste du quartier fait l'objet de 4 zones AUa, adaptées au découpage parcellaire existant au moment de l'approbation du PLU.

Des orientations d'aménagement précisent les principes d'aménagement et d'urbanisation de ce secteur et des servitudes de logement imposent un programme minimal de 90 logements avec au moins 50% de logements sociaux sur la plus grande partie du secteur, ainsi qu'un minimum de 20% de logements sociaux pour la zone AUa située au Nord-Est du quartier.

### Extrait PLU actuel



## ✦ Un contexte qui a évolué et qui nécessite des adaptations

Depuis l'approbation du PLU le projet de gendarmerie à Piolenc est abandonné, et toute la partie du quartier située à l'Ouest des voies communales est pressentie pour une opération d'habitat (en plusieurs tranches) par un opérateur spécialisé en logement social, y compris la partie initialement pressentie pour la gendarmerie.

### >> La modification du PLU va donc consister à :

- découper le secteur AUa Ouest en 2 secteurs AUa, afin de permettre la mise en œuvre du quartier en plusieurs tranches.
- adapter les orientations d'aménagement pour supprimer la référence à la gendarmerie, répartir l'habitat sur tout le secteur et préciser un élément concernant la gestion des eaux pluviales.
- ajuster les servitudes de logements pour les adapter à ces changements et notamment instaurer une servitude sur le terrain initialement pressenti pour la gendarmerie. D'autre part individualiser les servitudes de logements pour chaque secteur AUa.
- adapter le règlement des zones UD et AUa aux changements prévus.

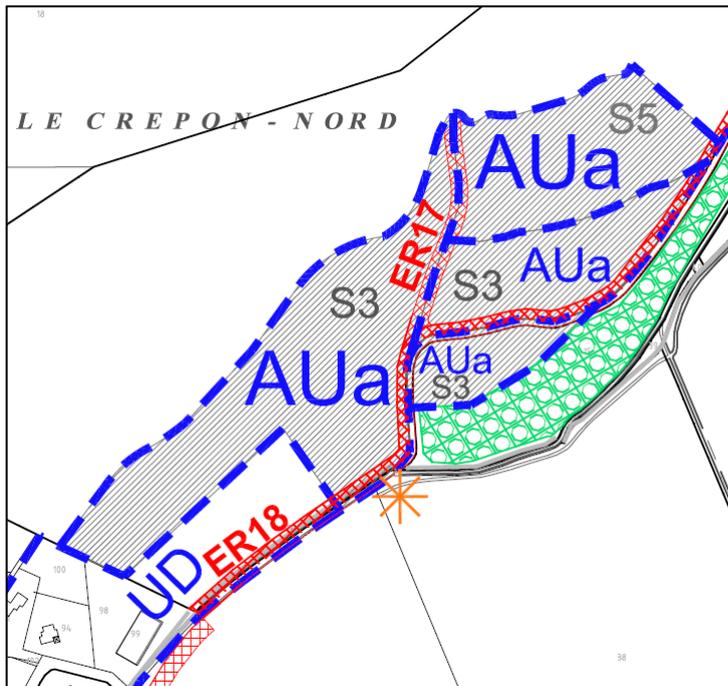
## 3.2 Modification du PLU :

- **Modification du règlement graphique : plan de zonage :**

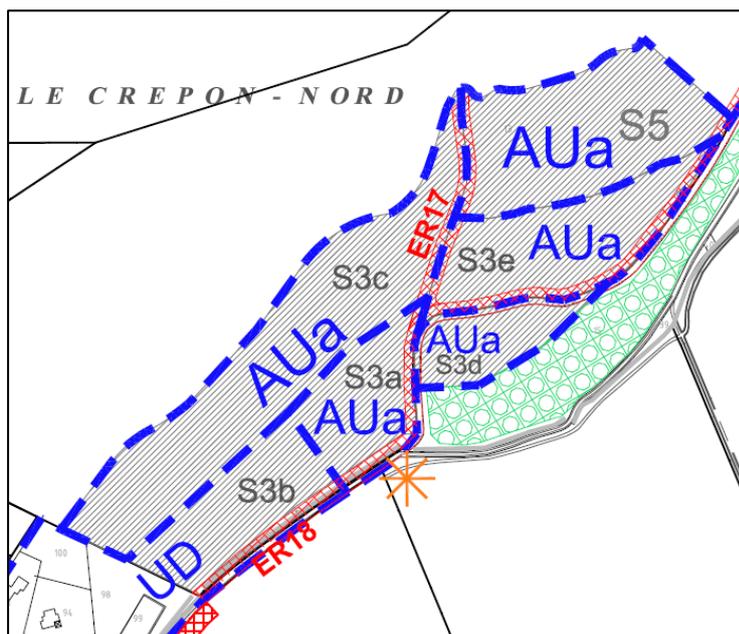
> Découpage de la zone AUa Ouest en 2 zones AUa ;

> Instauration de servitudes de logements à la partie non urbanisée de la zone UD (soit sur 0,8 ha) et individualisation de la servitude S3 sur chaque secteur concerné : S3a à S3e.

### Extrait zonage PLU actuel :



### Extrait zonage PLU modifié :



- **Modifications des orientations d'aménagement :**

Les orientations d'aménagement du quartier de Crépon-Nord sont adaptées pour tenir compte du nouveau contexte.

### Orientations d'aménagement modifiées pour le quartier de Crépon-Nord :

*Nota : les changements sont visualisés en caractères rouges pour les mentions ajoutées et en caractères ~~barrés bleus~~ pour les mentions supprimées.*

## III – QUARTIER CRÉPON NORD

Ce quartier s'inscrit sur les pentes orientées au sud du massif de Crépon, dans la continuité d'un quartier déjà urbanisé.

**Objectifs :** ~~La partie ouest de ce quartier doit accueillir la future gendarmerie (en zone UD), la partie est sera utilisée pour réaliser~~ Réaliser des logements permettant de diversifier l'offre communale :

- ~~logements sociaux~~
- ~~logements groupés~~ et ~~logements intermédiaires~~ ~~et petits collectifs~~.

Le quartier est divisé en plusieurs zones à urbaniser ouvertes qui doivent chacune s'aménager dans le cadre d'une opération d'ensemble, ~~et comprend également une partie de zone UD qui pourra éventuellement être intégrée à une opération d'aménagement.~~

#### **Principes d'aménagement :**

La zone est longée par une voie communale au sud qui sera à aménager pour assurer la desserte du quartier dans de bonnes conditions.

Le chemin rural existant vers le nord sera aménagé par la commune comme axe secondaire. Il permettra en outre de faire un bouclage avec les pistes de défense incendie qui sont à créer ou aménager au nord du quartier.

Les futurs logements seront desservis par des voies internes aux opérations d'aménagement qui épouseront au maximum les courbes de niveau.

Dans les zones d'habitat, la circulation des piétons sera favorisée par rapport à celle des véhicules.

Des coulées vertes accueillant un espace piéton, permettant la gestion des eaux pluviales et assurant une continuité entre l'espace boisé au nord et le sud de la zone seront prévues.

Les parkings visiteurs seront mutualisés au maximum et pourront être valorisés comme espace de gestion des eaux pluviales.

Les constructions devront être adaptées à la pente, avec un sens du faitage principal orienté parallèlement aux courbes de niveau, ou perpendiculairement à celle-ci. Les constructions seront orientées de manière à bénéficier d'une solarisation optimale.

**Habitat :** le secteur de Crépon, à la fois proche de Piolenc et d'Orange est particulièrement destiné à favoriser la diversification de l'offre de logements.

Devront donc être respectées :

- ~~une des~~ servitudes ~~S3~~ ~~instaurées~~ au titre de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme qui concernent les zones à urbaniser ouest et sud-est du secteur ~~ainsi que la partie non urbanisée en zone UD : sur l'ensemble de ces 3 zones représentant 4,24 ha au total, un programme comportant au moins 90 logements dont 50% de logements sociaux au minimum devra être réalisé se répartissant comme suit :~~

~~— au moins la moitié des logements devront être sous forme de logements collectifs et/ou intermédiaire~~

~~— au moins un quart des logements devront être sous forme de logements individuels groupés.~~

~~S3a : au moins 10 logements groupés et/ou intermédiaires dont 50% de logements sociaux~~

~~S3b : au moins 23 logements dont 10 logements groupés et/ou intermédiaires - 50% de logements sociaux~~

~~S3c : au moins 47 logements dont 20 logements groupés et/ou intermédiaires - 50% de logements sociaux~~

~~S3d : au moins 6 logements dont 50% de logements sociaux~~

~~S3e : au moins 12 logements dont 50% de logements sociaux~~

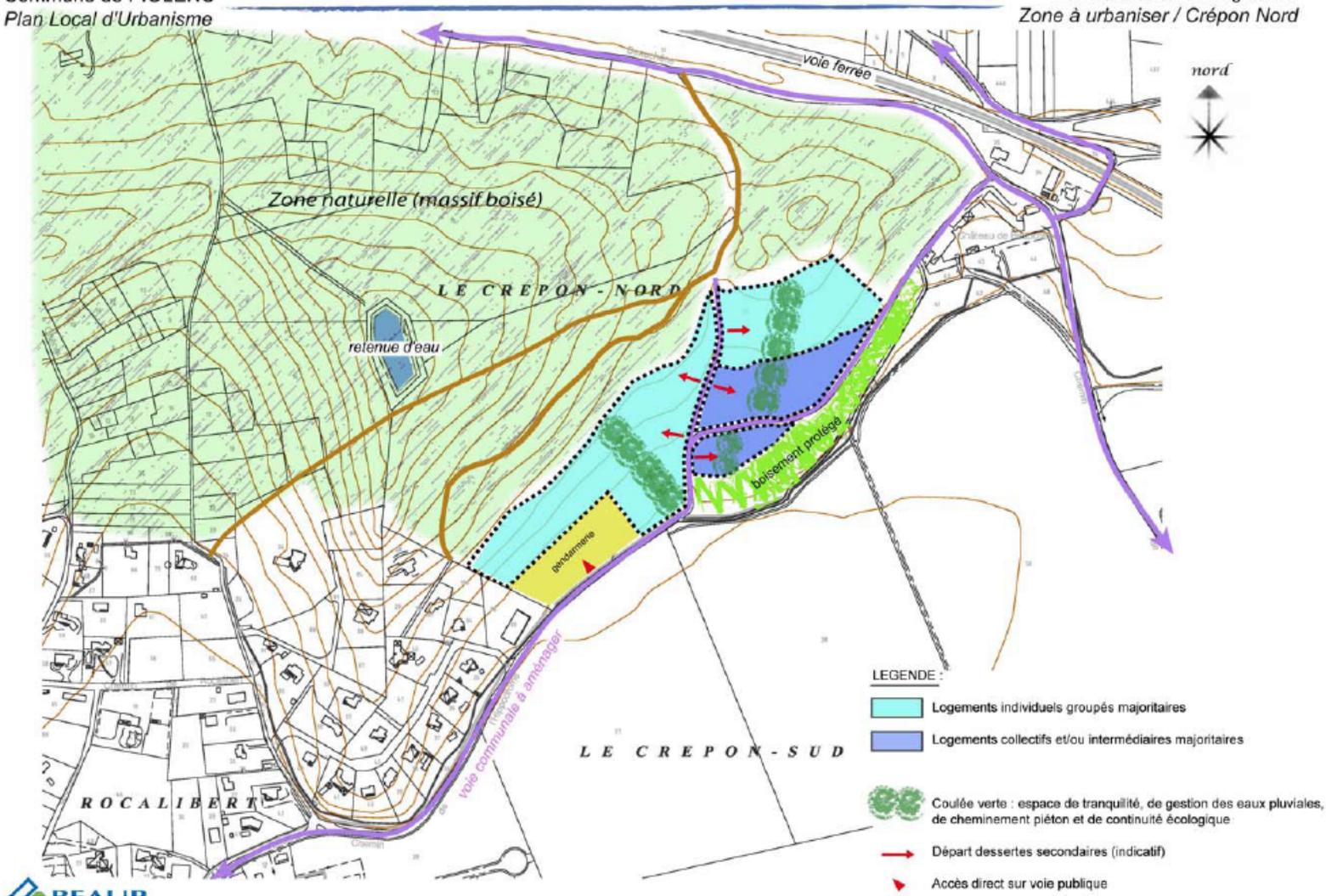
~~Nota : si plusieurs secteurs sont mis en œuvre simultanément, le nombre et la répartition des logements seront appréciés sur l'ensemble du périmètre mis en œuvre.~~

- une servitude ~~S5~~ instaurée au titre de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme pour la zone AUa nord-est (1,5 ha) dans laquelle le programme de logements devra comprendre au moins 20% de logements sociaux.

**Schéma actuel :**

Commune de PIOLENC  
Plan Local d'Urbanisme

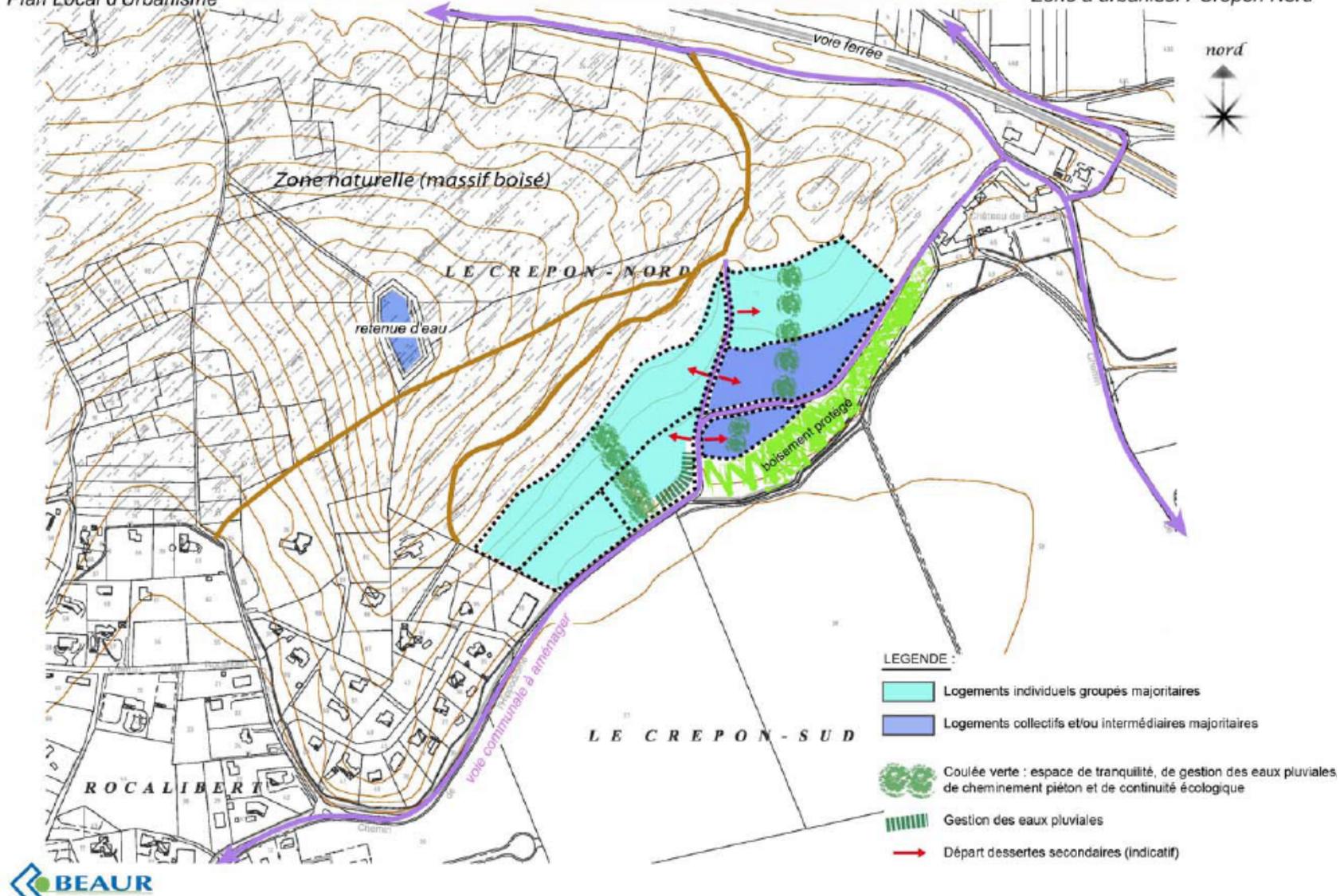
Orientation d'aménagement  
Zone à urbaniser / Crépon Nord



**Schéma modifié :**

Commune de PIOLENC  
Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'aménagement  
Zone à urbaniser / Crépon Nord



- **Modifications du règlement :**

Le règlement de la zone UD et de la zone AUa doit être adapté pour prendre en compte la modification des servitudes de logement.

> La servitude de logements S3 a été modifiée et subdivisée pour tenir compte de son extension et sera donc modifiée dans le règlement de la zone AUa et ajouté au règlement de la zone UD qui est désormais concernée par cette servitude.

> **L' article UD 2 du règlement sera complété par les mentions suivantes :**

En outre, dans le secteur concerné par la servitude S3b instaurée au titre de l'article L.123-2 b) du code de l'urbanisme, les opérations de construction devront respecter cette servitude:

Servitude 3b : Quartier Crépon-Nord : il devra être réalisé 23 logements au moins, comportant au moins 50 % de logements sociaux. La répartition entre les différentes formes d'habitat devra en outre respecter les dispositions suivantes : au moins 10 logements intermédiaires et/ou groupés.

> **L'article AUa2 du règlement sera modifié comme suit :**

[...]

En outre, les opérations de construction réalisées dans la zone devront respecter :

[...]

**Servitudes 3 :** Quartier Crépon-Nord :

- S3a : au moins 10 logements groupés et/ou intermédiaires dont 50% de logements sociaux
- S3c : au moins 47 logements dont 20 logements groupés et/ou intermédiaires – 50% de logements sociaux.
- S3d : au moins 6 logements dont 50% de logements sociaux
- S3e : au moins 12 logements dont 50% de logements sociaux.

# 4 AUTRES MODIFICATIONS

## 4.1 Compléter l'objet de l'ER31

### ✦ Situation et objet de l'emplacement réservé 31

L'emplacement réservé 31 est situé à l'extrémité Nord-Ouest du bourg, entre la RN7 et l'autoroute A7. Il a pour objet la création d'un centre de secours et d'incendie par la commune.

Cet objet reste d'actualité, cependant la taille (7000 m<sup>2</sup>) et la situation de ce tènement sont propices à l'implantation d'autres équipements publics dont la commune a besoin : notamment d'équipements techniques et de loisirs.

### ✦ Modification du PLU :

Elle consiste à compléter l'objet de l'ER31 figurant sur les documents graphiques du PLU :

#### **Rédaction actuelle de l'objet de l'ER31 :**

Création d'un centre de secours et d'incendie

#### **Rédaction future de l'objet de l'ER31 :**

Centre de secours et d'incendie, équipements publics techniques et de loisirs.

## 4.2 Compléter le règlement de la zone A concernant le bâtiment repéré au titre de l'article L.123-3-1

### ✦ Bâtiment repéré au titre de l'article L.123-3-1

Dans le PLU actuel des bâtiments situés en zone agricole sont repérés au titre de l'article L.123-3-1 (dans sa version en vigueur au moment de l'adoption du PLU) afin d'en permettre le changement de destination.

Ce repérage est matérialisé sur le document graphique du PLU (planche 4-3) et le rapport de présentation (p. 99) détaille précisément avec une photo et un extrait cadastral les bâtiments concernés.

### ✦ Modification du PLU :

Elle consiste à compléter le règlement écrit en précisant à l'article A2 que :

- le changement de destination pour l'habitat des bâtiments repérés au titre de l'article L.123-3-1 est autorisé.

# 5 LES PIÈCES MODIFIÉES

## 5.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 3 du présent dossier de modification :

**Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.

**Orientations d'aménagement** : les orientations d'aménagement concernant les quartiers de l'Étang et de Crépon Nord sont modifiées et seront donc remplacées par les orientations modifiées.

**Règlement** : le règlement des zones UD, AUa et A est modifié et sera donc remplacé par les pages modifiées concernées.

## 5.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 4 du présent dossier de modification.

Sont concernés par la présente procédure :

- **Les planches 4-3 et 4-4 au 1/5000**
- **Les planches 4-5 et 4-6 au 1/2500.**