



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LA COURONNE

**MODIFICATION
SIMPLIFIÉE N°1**

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Table des matières

1. Objet de la modification	3
2. Justification du choix de la procédure	3
3. Contenu et exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée	4
3.1 Modification du règlement graphique	4
3.2 Modification du règlement écrit	9
3.2.1 Modification des articles 7 et 10 de la zone UB	9
3.2.2 Modification de l'article 2 des zones UA, UB, UC et 1AU	13
4. Effets des modifications sur l'environnement et notamment sur les espaces NATURA 2000	17

1. Objet de la modification

La commune de La Couronne a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 20 octobre 2005 par délibération du Conseil Municipal. Le PLU a ensuite fait l'objet d'une modification le 19 septembre 2008 et d'une révision le 1^{er} juillet 2011.

La présente modification a pour objectif de :

- Modifier le règlement graphique :
 - o Lever de l'emplacement réservé n°13 pour le compte de Réseau Ferré de France, compte tenu de l'achèvement des travaux de la LGV
- Modifier le règlement écrit :
 - o Modification des articles 7 et 10 de la zone UB sur les règles d'implantation pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et la hauteur autorisée.
 - o Modification de l'article 2 des zones UA, UB, UC et 1AU concernant la part de logements locatifs publics imposée dans les opérations de construction

2. Justification du choix de la procédure

Le code de l'urbanisme prévoit deux procédures distinctes pour faire évoluer un Plan Local d'Urbanisme :

- La révision (articles L 153-31 à L 153-35 du code de l'urbanisme) ;
- La modification (articles L 153-36 à L 153-40 du code de l'urbanisme)

La présente procédure n'a pas pour objet de modifier les orientations définies par le PADD. En effet, elle permet de répondre aux objectifs du PADD :

- Adapter la politique d'habitat pour assurer les équilibres
- Une gestion du développement urbain
- L'évolution des équipements publics

La modification n'a pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière et ne réduit pas 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.

En effet, cette modification a pour objectif de supprimer un emplacement réservé destiné à RFF dans le cadre des travaux de la LGV. Ces travaux étant achevés, l'emplacement réservé n°13 n'a plus lieu d'être.

La procédure a également pour objet de modifier les articles 7 et 10 de la zone UB afin de permettre la réalisation du projet d'extension des bâtiments du SDIS qui sont contraints par le règlement actuel, en termes d'implantation et de hauteur.

Pour finir, il convient de modifier l'article 2 des zones UA, UB, UC et 1AU, sur la part de logements locatifs publics imposée dans les opérations d'aménagement, afin de rendre plus souple la règle et la mettre en adéquation avec les besoins et les réalités du marché du logement sur la commune de La Couronne.

Aussi, la procédure de modification est la plus adaptée pour permettre l'évolution du PLU dans ce cas précis.

En outre, le code de l'urbanisme prévoit deux procédures de modification distinctes :

- La modification de droit commun (articles L 153-41 à L 153-44)
- La modification simplifiée (articles L 153-45 à L 153-48)

La modification de droit commun est soumise à enquête publique lorsque la modification a pour effet :

- 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 ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans les autres cas, c'est la modification simplifiée qui s'applique.

L'objet de cette procédure est de modifier le règlement graphique pour lever un emplacement réservé et de modifier le règlement écrit pour permettre la réalisation du projet du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et supprimer le pourcentage de logements locatifs publics imposé pour les opérations de construction. L'objectif est de modifier les règles en vigueur pour permettre la réalisation de projets de construction à vocation d'habitat et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif avec le souci constant d'un urbanisme de qualité, et d'une bonne intégration des futures constructions au sein du tissu existant.

De plus, l'évolution du document d'urbanisme n'a pas pour conséquence de majorer de plus de 20% les possibilités à construire dans la zone du PLU considérée, ni de diminuer ces possibilités, ni de réduire une surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée est donc la plus adaptée pour permettre l'évolution du document d'urbanisme de la commune de La Couronne dans ce cas précis.

Le dossier sera donc notifié aux personnes publiques associées avant la mise à disposition au public durant 1 mois minimum.

Le projet de modification simplifiée pourra être adopté après avoir tiré le bilan de la mise à disposition et avoir été éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.

3. Contenu et exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée

3.1 Modification du règlement graphique

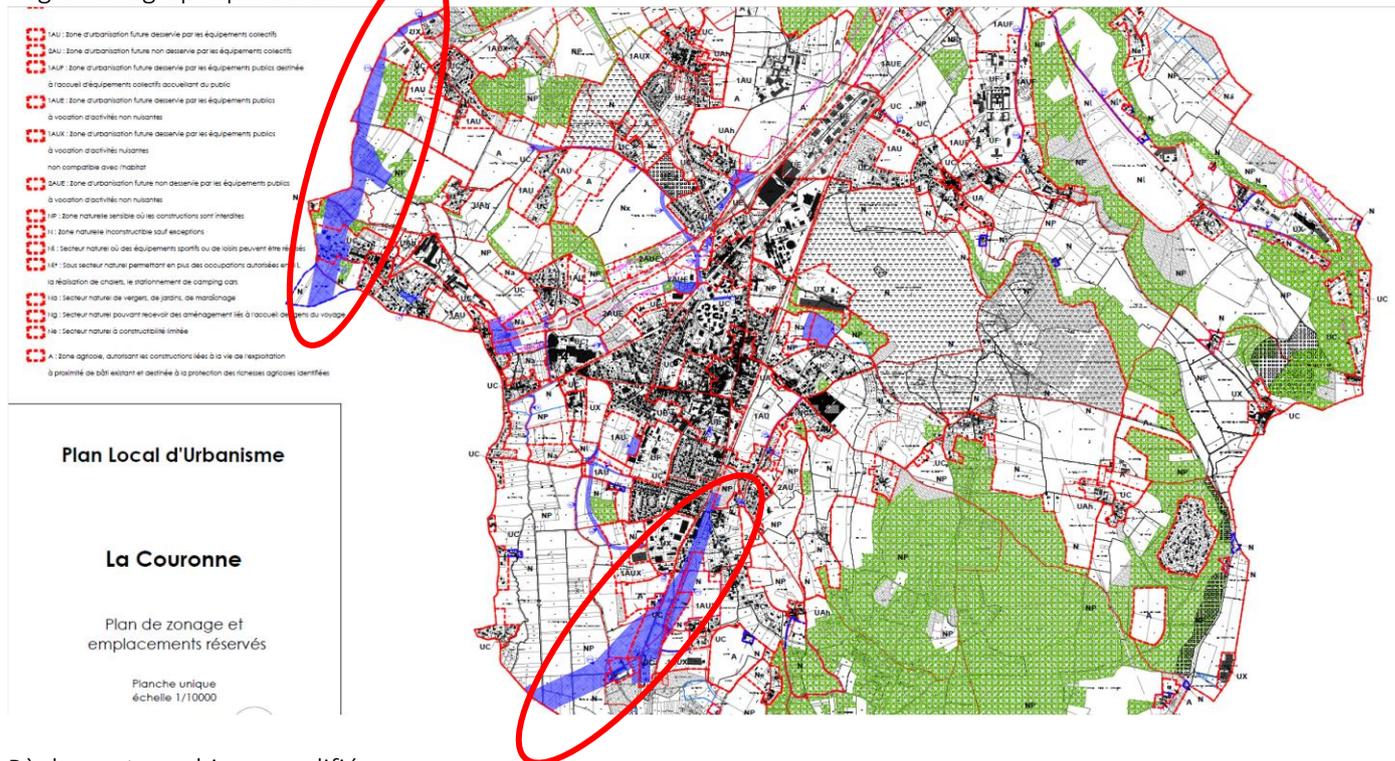
Le Plan Local d'urbanisme en vigueur de la commune de La Couronne comporte un emplacement réservé n°13 au bénéfice de Réseau Ferré de France pour l'aménagement de la LGV Sud Europe Atlantique et des aménagements connexes.

Compte tenu de l'achèvement des travaux liés à la réalisation de la LGV, mise en service au 1^{er} juillet 2017, l'emplacement réservé n°13 n'est donc plus utile au projet.

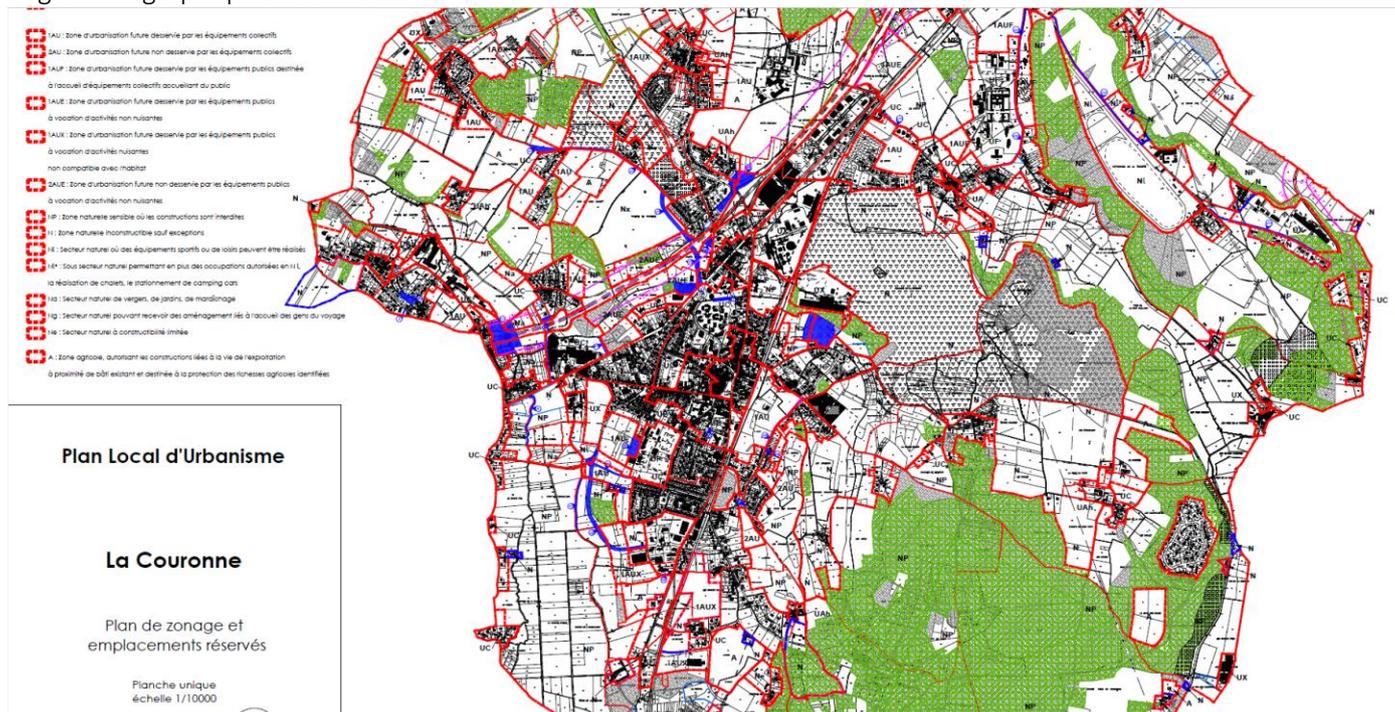
La modification a donc pour objet de lever cet emplacement réservé sur l'ensemble des parcelles touchées par cet emplacement.

Modification du règlement graphique :

Règlement graphique actuel :



Règlement graphique modifié :



Modification de la liste des emplacements réservés :

Liste des emplacements réservés actuelle :

N° ER	N° Plan	Désignation Objet	Bénéficiaire	Surface approximative en m²
V2	1	Elargissement et redressement de la voie communale n°4 du Grand Maine	Commune	4940 2660
V3	1	Liaison VC n°4 au RD910 des Champs de la Tuilerie à Les Etangs	Commune	7290 6500
V4	1-3	Elargissement de la VC 208 à l'Ouest du Moulin de l'Abbaye	Commune	2650
V5	3	Réalisation d'une voie d'accès à la zone 1AU « Les Sables / Les Bicauds »	Commune	22460
V6	3	Aménagement de carrefour à La Fontaine Vacher	Commune	580
V7	3	Aménagement de la voirie d'accès rue du Stade et cheminement piétons	Commune	750 250
V8	1-3	Elargissement de la VC224 aux Rocs des Galants et à La Croix du Prieur	Commune	2130 110
V9	3	Aménagement d'une voie d'accès au secteur de La Contrie	Commune	600
V10	1	Voie d'accès à la zone Uc* « Moulin de l'Abbaye »	Commune	1510
V11	1	Rectification d'accès du CR de Trotte Canet au Sud du hameau Les Chalumeaux	Commune	60
V13	1	Aménagement de la LGV Sud Europe Atlantique et ses aménagements connexes¹	Réseau Ferré de France	8830 225800 285390
V14	1	Protection phonique au Sud des Barrets	Etat	1480
V15	1	Protection phonique au Coq Gaulois	Etat	2020
V16	1	Protection phonique à La Croisade	Etat	16790
V17	1	Protection phonique à l'Est de la Tour Saint Jean	Etat	30980
V18	2	Elargissement du chemin communal dit de Breuty entre le Logis des Jockey et le Buis	Commune	2970
V19	2	Elargissement de la voie communale n°2 dite de Breuty au Jonco	Commune	630
V20	2	Elargissement de la voie communale n°205 dite de la Croix du Milieu entre la Croix du Milieu et le Moulin Neuf	Commune	1680 2950
V21	2	Elargissement du chemin communal dit de La Tourette	Commune	4000
1	3	Réalisation d'équipements publics	Commune	6830
4	1	Aménagement de voirie Chez Dion	Commune	210
5	1	Réalisation d'un bassin de rétention d'eaux pluviales à « Le Pré de l'Anneau	Commune	29390

6	1	Aménagement pour l'expansion des eaux de crue du ruisseau à « Les Etangs »	Commune	8740
7	1	Aménagement pour l'expansion des eaux de crue du ruisseau à « Les Etangs »	Commune	1860
8	1	Aménagement d'un bassin de rétention d'eaux pluviales aux »Prés de Chez Dion »	Commune	3580
9	1-3	Création d'un chemin de jonction le long de la Boème à un chemin existant à la Petite Rivière	Commune	1820
10	3	Création d'un chemin de jonction le long de la Boème à un chemin existant au Pont de l'Anguillard	Commune	1720

Liste des emplacements réservés modifiée :

N° ER	N° Plan	Désignation Objet	Bénéficiaire	Surface approximative en m²
V2	1	Elargissement et redressement de la voie communale n°4 du Grand Maine	Commune	4940 2660
V3	1	Liaison VC n°4 au RD910 des Champs de la Tuilerie à Les Etangs	Commune	7290 6500
V4	1-3	Elargissement de la VC 208 à l'Ouest du Moulin de l'Abbaye	Commune	2650
V5	3	Réalisation d'une voie d'accès à la zone 1AU « Les Sables / Les Bicauds »	Commune	22460
V6	3	Aménagement de carrefour à La Fontaine Vacher	Commune	580
V7	3	Aménagement de la voirie d'accès rue du Stade et cheminement piétons	Commune	750 250
V8	1-3	Elargissement de la VC224 aux Rocs des Galants et à La Croix du Prieur	Commune	2130 110
V9	3	Aménagement d'une voie d'accès au secteur de La Contrie	Commune	600
V10	1	Voie d'accès à la zone Uc* « Moulin de l'Abbaye »	Commune	1510
V11	1	Rectification d'accès du CR de Trotte Canet au Sud du hameau Les Chalumeaux	Commune	60
V14	1	Protection phonique au Sud des Barrets	Etat	1480
V15	1	Protection phonique au Coq Gaulois	Etat	2020
V16	1	Protection phonique à La Croisade	Etat	16790
V17	1	Protection phonique à l'Est de la Tour Saint Jean	Etat	30980
V18	2	Elargissement du chemin communal dit de Breuty entre le Logis des Jockey et le Buis	Commune	2970

V19	2	Elargissement de la voie communale n°2 dite de Breuty au Jonco	Commune	630
V20	2	Elargissement de la voie communale n°205 dite de la Croix du Milieu entre la Croix du Milieu et le Moulin Neuf	Commune	1680 2950
V21	2	Elargissement du chemin communal dit de La Tourette	Commune	4000
1	3	Réalisation d'équipements publics	Commune	6830
4	1	Aménagement de voirie Chez Dion	Commune	210
5	1	Réalisation d'un bassin de rétention d'eaux pluviales à « Le Pré de l'Anneau	Commune	29390
6	1	Aménagement pour l'expansion des eaux de crue du ruisseau à « Les Etangs »	Commune	8740
7	1	Aménagement pour l'expansion des eaux de crue du ruisseau à « Les Etangs »	Commune	1860
8	1	Aménagement d'un bassin de rétention d'eaux pluviales aux »Prés de Chez Dion »	Commune	3580
9	1-3	Création d'un chemin de jonction le long de la Boème à un chemin existant à la Petite Rivière	Commune	1820
10	3	Création d'un chemin de jonction le long de la Boème à un chemin existant au Pont de l'Anguillard	Commune	1720

3.2 Modification du règlement écrit

Le terme « CoMaGa » a été remplacé dans l'ensemble du règlement écrit par « communauté d'agglomération de GrandAngoulême ». De plus, par souci d'homogénéité entre toutes les zones, le contenu de l'article 4 de la zone N, concernant la desserte par les réseaux est repris dans toutes les autres zones (notamment la mention de la délibération n°2007.11.384 approuvée par le conseil communautaire en date du 23 novembre 2007).

3.2.1 Modification des articles 7 et 10 de la zone UB

La commune de La Couronne a été sollicitée par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) pour un projet d'agrandissement de sa caserne située rue de Bordeaux, afin de répondre à l'élargissement de son périmètre



d'intervention et donc aux besoins liés, notamment en termes d'infrastructures (bâtiments). Le secteur est classé en zone UB dans le PLU en vigueur.

Le site du SDIS est contraint en termes de superficie et de possibilité d'évolution. En effet, la vue aérienne ci-dessous met en exergue le peu de possibilité d'extension du bâtiment existant. Au sud, la distance entre le bâtiment et les limites séparatives est d'environ 15 mètres, et d'environ 8 mètres avec la limite d'emprise publique.



Actuellement le règlement écrit du PLU impose les implantations suivantes :

« a) Soit les constructions sont édifiées en limites séparatives, sous réserve que le coté situé en limite séparative :

-n'excède pas quatre mètres (4m) de hauteur maximum du toit,

-soit de hauteur inférieure ou égale à la construction mitoyenne si celle-ci excède 4 mètres.

b) soit la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres »

Ainsi, pour pouvoir être implanté en limite séparative, la hauteur d'un bâtiment ne peut excéder 4 mètres, sauf en cas de mitoyenneté avec un bâtiment implanté sur la parcelle adjacente.

Or, le site n'offre pas cette possibilité et la hauteur du bâtiment actuel du SDIS est supérieure à 4 mètres. De plus, en application du b) de l'article UB7, une implantation d'un bâtiment en limite séparative n'est pas possible.

L'objet de cette modification est donc de rendre plus souple dans la zone UB l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre une implantation en limite séparative pour ce type de constructions qui répondent à des besoins d'intérêt général. Cela permettra au SDIS d'optimiser au maximum les possibilités d'implantation sur le site et ainsi de réaliser le projet d'extension du bâtiment existant.

Il est donc proposé de modifier l'article 7 comme suit :

- Règlement – Page 10 :

Rédaction actuelle de la zone UB	Rédaction proposée de la zone UB
<p>SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS</p>	
<p>ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :</p> <p>a) Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que le coté situé en limite séparative :</p> <ul style="list-style-type: none"> - n'excède pas quatre mètres (4m) de hauteur maximum à l'égout du toit, - soit de hauteur inférieure ou égale à la construction mitoyenne si celle-ci excède 4 mètres. <p>b) Soit la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m00).</p> <p>Pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra être tenu compte de l'alinéa précédent, notamment dans le cas d'opérations groupées présentant un apport significatif sur le plan architectural.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments existants qui ne respectent pas la règle.</p>	<p>ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :</p> <p>a) Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que le coté situé en limite séparative :</p> <ul style="list-style-type: none"> - n'excède pas quatre mètres (4m) de hauteur maximum à l'égout du toit, - soit de hauteur inférieure ou égale à la construction mitoyenne si celle-ci excède 4 mètres. <p>b) Soit la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m00).</p> <p>Pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra être tenu compte de l'alinéa précédent, notamment dans le cas d'opérations groupées présentant un apport significatif sur le plan architectural.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments existants qui ne respectent pas la règle.</p> <p style="color: red;">Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative sans limite de hauteur dans le respect toutefois de l'article 10.</p>

Toujours dans le cadre du projet d'extension du SDIS, il est prévu de rendre plus souple les règles d'implantation concernant les hauteurs pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif uniquement, afin de limiter l'impact de cette règle sur l'ensemble de la zone.

L'article 10 de la zone UB limite la hauteur des constructions à R+3 pour les constructions à usage d'habitation et à 9 mètres pour les autres constructions, sauf en cas d'impératif technique. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel, or la future extension du bâtiment est située à une altimétrie légèrement plus basse que les bâtiments actuels. Aussi, afin de permettre la réalisation du projet, il est proposé de permettre une hauteur de 12 mètres pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est donc proposé de modifier l'article 10 comme suit :

- Règlement – Page 11 :

<u>Rédaction actuelle de la zone UB</u>	<u>Rédaction proposée de la zone UB</u>
SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	
<p><u>ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :</u></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente, la cote de la hauteur applicable est la cote moyenne.</p> <p>Toute nouvelle construction ne peut dépasser :</p> <p>-R + 3 étages pour les constructions à usage d'habitation</p> <p>-neuf mètres pour les autres constructions sauf en cas d'impératifs techniques reconnus.</p> <p>Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur indispensable dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, aux cheminées et autres éléments annexes à la construction, aux bâtiments existants qui ne respectent pas les règles énoncées dans l'article.</p>	<p><u>ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :</u></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente, la cote de la hauteur applicable est la cote moyenne.</p> <p>Toute nouvelle construction ne peut dépasser :</p> <p>-R + 3 étages pour les constructions à usage d'habitation</p> <p>-neuf mètres pour les autres constructions sauf en cas d'impératifs techniques reconnus.</p> <p>-12 mètres pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur indispensable dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, aux cheminées et autres éléments annexes à la construction, aux bâtiments existants qui ne respectent pas les règles énoncées dans l'article.</p>

3.2.2 Modification de l'article 2 des zones UA, UB, UC et 1AU

La commune de La Couronne est soumise à l'objectif de 20% de logements sociaux, imposé par la loi SRU et non modifié par la loi ALUR. Actuellement, la commune dépasse cet objectif, puisque 23,22% de son parc est constitué de logements sociaux. (données au 01/01/2017)

La Couronne fait partie des quatre communes de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême à remplir les objectifs de la loi SRU, avec 121 logements sociaux supplémentaires par rapport aux obligations légales.

Pour les zones Urbaines : UA, UB, UC

Le règlement des zones urbaines du PLU impose la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs publics dans les opérations à vocation d'habitat.

Cette obligation inscrite dans le règlement devait participer à remplir l'objectif de la loi SRU ainsi qu'à une meilleure répartition de ces logements au sein de la commune, notamment à travers de petites opérations, au contraire des grands quartiers d'habitat social qui ont été construits sur le territoire de l'agglomération.

Cependant, force est de constater que cette règle n'est pas adaptée au mode de production de l'habitat social sur le territoire. En effet, plusieurs opérations d'habitations ont été menées sur la commune ces dernières années, soumises à cette obligation de libérer au moins 20% du programme pour l'habitat locatif public. Or, il s'est avéré qu'un certain nombre d'opérations ont réservées une part de l'opération au logement social (sous forme de découpage parcellaire en majorité). La partie dédiée au logement social n'a jamais été urbanisée et a été laissée en friche, au sein d'opérations terminées, du fait de l'absence de porteur de projet pour ce type de logements. Elles ne peuvent pas faire l'objet d'un réemploi (espace de jeu, revente pour de l'accession à la propriété classique...), puisqu'elles sont soumises à cette règle imposée par le PLU.

En effet, il est difficile pour un bailleur social de gérer seulement un ou deux logements sur une opération, l'éparpillement de leur parc ne facilitant pas sa gestion.

L'intérêt de cette règle pour les petites opérations est aujourd'hui remis en cause, puisqu'elle apparait improductive et entraîne des effets négatifs : qualité urbaine dégradée, surcoût pour la collectivité... De plus, la règle s'impose uniformément sur le territoire de la commune sans prendre en compte les besoins liés à ce type de logements en termes d'accessibilité aux transports en commun, aux services, aux équipements et aux commerces. La recommandation n°5 du SCoT préconise ainsi « *la localisation des logements à vocation sociale en priorité à proximité des réseaux de transports collectifs et des centralités de commerces et services* ».

Il convient donc de faire évoluer la règle et de l'adapter aux modes de production et aux capacités réelles des bailleurs sociaux et de préconiser une production de logements sociaux à proximité des centralités et des réseaux de transports.

De plus, comme évoqué plus haut, la commune de La Couronne dépassant les objectifs attendus en matière de production de logement social, la modification de la règle n'aura que peu de conséquence sur cet aspect.

Au sein des zones UA, UB et UC l'article 2 du règlement écrit indique que « *sont autorisés les lotissements, les groupes d'habitations ou autres opérations à vocation d'habitat de plus de 5 logements à condition qu'une affectation de 20% du programme arrondis à l'unité supérieure soit destiné à des logements locatifs publics* ».

Il est donc proposé de supprimer cette règle pour les zones UA, UB et UC.

- Règlement – Page 2 :

<u>Rédaction actuelle de la zone UA</u>	<u>Rédaction proposée de la zone UA</u>
SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	
<p><u>ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :</u></p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaire au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.</p> <p>Sont autorisés les lotissements, les groupes d'habitations ou autres opérations à vocation d'habitat de plus de 5 logements à condition qu'une affectation de 20% du programme arrondis à l'unité supérieure soit destinée à des logements locatifs publics.</p>	<p><u>ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :</u></p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaire au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.</p> <p>Sont autorisés les lotissements, les groupes d'habitations ou autres opérations à vocation d'habitat de plus de 5 logements à condition qu'une affectation de 20% du programme arrondis à l'unité supérieure soit destinée à des logements locatifs publics.</p>

- Règlement – Page 8 :

<u>Rédaction actuelle de la zone UB</u>	<u>Rédaction proposée de la zone UB</u>
SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	
<p><u>ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :</u></p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaire au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.</p> <p>Sont autorisés les lotissements, les groupes d'habitations ou autres opérations à vocation d'habitat de plus de 5 logements à condition qu'une affectation de 20% du programme arrondis à l'unité supérieure soit destinée à des logements locatifs publics.</p>	<p><u>ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :</u></p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaire au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.</p> <p>Sont autorisés les lotissements, les groupes d'habitations ou autres opérations à vocation d'habitat de plus de 5 logements à condition qu'une affectation de 20% du programme arrondis à l'unité supérieure soit destinée à des logements locatifs publics.</p>

- Règlement – Page 14 :

<u>Rédaction actuelle de la zone UC</u>	<u>Rédaction proposée de la zone UC</u>
SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	
<p><u>ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :</u></p> <p>a) Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain.</p> <p>b) Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan suivant les dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>c) Les ouvrages liés aux infrastructures ferroviaires, à condition qu'ils soient situés à proximité de celles-ci.</p> <p>d) Sont autorisés les lotissements, les groupes d'habitations ou autres opérations à vocation d'habitat de plus de 5 logements à condition qu'une affectation de 20% du programme arrondis à l'unité supérieure soit destinée à des logements locatifs publics.</p>	<p><u>ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :</u></p> <p>a) Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain.</p> <p>b) Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan suivant les dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>c) Les ouvrages liés aux infrastructures ferroviaires, à condition qu'ils soient situés à proximité de celles-ci</p> <p>d) Sont autorisés les lotissements, les groupes d'habitations ou autres opérations à vocation d'habitat de plus de 5 logements à condition qu'une affectation de 20% du programme arrondis à l'unité supérieure soit destinée à des logements locatifs publics.</p>

Pour les zones à urbaniser : 1AU

Tout comme pour les zones urbaines, le règlement des zones à urbaniser (zones 1AU) du PLU impose la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs publics dans les opérations à vocation d'habitat.

Le règlement écrit en vigueur indique que « *sont autorisés les lotissements, les groupes d'habitations ou autres opérations à vocation d'habitat à condition :*

-Elles portent sur une superficie minimum de 3000 m² (au cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 3000 m², une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celle-ci),

-Une affectation de 20% du programme, arrondis à l'unité supérieure, de chacune des phases de réalisation de l'opération d'aménagement, soit destinée à des logements publics de droit commun ou très social. ».

La commune recense plusieurs secteurs classés en zone 1AU :

- Le secteur de la Contrie est maîtrisé par la collectivité ;
- Le secteur des Sables fait l'objet d'une procédure de ZAC ;
- Les secteurs de Mondonne Ouest, Barrets et Colas sont déjà construites ;
- Les secteurs du Grand Maine, Mondonne Est et du Mas.

Les secteurs de La Contrie et des Sables apparaissent opportuns pour accueillir du logement social compte tenu de leur situation à proximité de la centralité que constitue le centre-ville de La Couronne, du projet de halte ferroviaire et de la présence forte de transports en commun. Or, le secteur de la Contrie est maîtrisé par la collectivité et la zone des Sables est soumise à une procédure de ZAC. Aussi, la collectivité dispose de leviers importants pour intégrer des opérations de logements sociaux dans ces secteurs. Il n'est donc pas nécessaire d'imposer un pourcentage de logements sociaux à réaliser sur ces opérations.

Les secteurs de Mondonne Ouest, Barrets et Colas sont déjà construites, et n'ont donc plus d'enjeu en termes de développement et d'obligation de réaliser des logements locatifs.

Concernant les secteurs de Grand Maine, Mondonne Est et du Mas, il n'apparaît pas judicieux d'y imposer une part de logement social, compte tenu de leur éloignement avec les centralités et l'absence de réseau et de desserte de transport en commun.

Aussi, compte tenu des éléments évoqués ci-dessus et de la part de logements sociaux sur la commune, il n'apparaît pas opportun de maintenir cette part de logements sociaux au sein du règlement écrit de la zone 1AU.

Enfin, il convient de rappeler que les leviers pour favoriser la production de logements sociaux et les choix de ventilation de l'offre sur l'ensemble du territoire intercommunal seront débattus dans le cadre du PLUi, en cours d'élaboration.

Il est donc proposé de supprimer cette règle de l'article 2 concernant la part minimale de logements sociaux imposée au sein de la zone 1AU.

- Règlement – Page 34 :

<u>Rédaction actuelle de la zone 1AU</u>	<u>Rédaction proposée de la zone 1AU</u>
SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	
<u>ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :</u>	<u>ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :</u>
<p>Les affouillements et exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaire au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.</p> <p>En dehors du cadre de l'aménagement de la zone, sont autorisées les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.</p> <p>Sont autorisés les lotissements, les groupes d'habitations ou autres opérations à vocation d'habitat à condition :</p> <p>-Elles portent sur une superficie minimum de 3000 m² (au cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 3000 m², une</p>	<p>Les affouillements et exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaire au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.</p> <p>En dehors du cadre de l'aménagement de la zone, sont autorisées les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.</p> <p>Sont autorisés les lotissements, les groupes d'habitations ou autres opérations à vocation d'habitat à condition :</p> <p>-Elles portent sur une superficie minimum de 3000 m² (au cas où la totalité des parcelles constructibles serait inférieure à 3000 m², une</p>

autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celle-ci).	autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celle-ci).
-Une affectation de 20% du programme, arrondis à l'unité supérieure, de chacune des phases de réalisation de l'opération d'aménagement, soit destinée à des logements publics de droit commun ou très social.	-Une affectation de 20% du programme, arrondis à l'unité supérieure, de chacune des phases de réalisation de l'opération d'aménagement, soit destinée à des logements publics de droit commun ou très social.

4. Effets des modifications sur l'environnement et notamment sur les espaces NATURA 2000

La présente modification simplifiée n'entraîne aucun risque de nuisance pour l'environnement puisqu'il s'agit seulement de :

- modifier le règlement graphique concernant l'emplacement réservé de la LGV. En effet, les travaux sont aujourd'hui terminés, l'emplacement réservé n'a donc plus lieu d'être.
- modifier le règlement écrit concernant les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de hauteur afin de faciliter l'extension des bâtiments du SDIS situés en zone urbaine relativement dense.
- Modifier les règles concernant le logement locatif public afin de les adapter à la réalité du terrain et aux modes de production et de gestion du logement social par les bailleurs du territoire.