

Département de l'Ardèche

Commune de **SECHERAS**

**Plan
Local
d' Urbanisme**

MODIFICATION N°1

NOTICE EXPLICATIVE

| Procédure | Prescription | Arrêt | Enquête publique | Approbation |
|----------------|--------------|------------|------------------|-------------|
| Révision | 16/10/2008 | 08/09/2011 | | 21/09/2012 |
| Modification 1 | | | 18/03 – 22/04 | |

SOMMAIRE

1- Préambule

2- Cadre réglementaire

3- Objets et justifications de la procédure

4- Modification des pièces du plan local d'urbanisme

 Pièce n°2b Orientation d'aménagement n°7

 Pièce n°4a Plan de zonage 1/5000

 Pièce n°4b Plan de zonage 1/2500

1- Préambule

Le PLU de Sécheras a été approuvé le 21 septembre 2012.

Cette première modification a pour objet principal de permettre la réalisation d'une nouvelle école intercommunale sur son territoire.

Cette notice explicative de la modification n°1 explique les points de modification du PLU, elle sera annexée au rapport de présentation, elle tient lieu de modification de cette pièce.

2- Cadre réglementaire

21 – Rappel de la procédure de modification

En application des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables; ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière; ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne constitue pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

22 – Déroulement de la procédure de modification

Prescription

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire (L 153-37 du code de l'urbanisme) qui a établi le projet de modification par arrêté.

Bien que le code de l'urbanisme ne prévoit pas de délibération de prescription, le conseil municipal de Sécheras a délibéré en date du 25 août 2016 pour lancer une procédure de modification en vue de réaliser une école.

Le projet de modification ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone (L 153-38 du code de l'urbanisme), aussi aucune délibération relative n'était nécessaire.

Notification aux personnes publiques associées

En application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le maire notifie, avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 : préfet, président du conseil régional, président du conseil général, président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre, représentants des chambres de commerce et d'industrie territoriales, représentants des chambres de métiers, représentants des chambres d'agriculture, président de l'EPCI chargé du SCOT.

La commune de Sécheras est couverte par un SCOT depuis le 25 octobre 2016, entré en vigueur le 17 janvier 2017, il n'est donc pas utile de transmettre le document aux présidents des EPCI des SCOT limitrophes du territoire de la commune.

Organisation de l'enquête publique

En application de l'article R.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de

l'environnement. La durée de l'enquête est de 30 jours minimum.

Le tribunal administratif de Lyon a désigné Monsieur Henri BONNEFONT en qualité de commissaire enquêteur.

Une mention de cette enquête est publiée dans 2 journaux départementaux : 1ère parution au moins 15 jours avant le début de l'enquête ; 2ème parution dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Le dossier d'enquête publique comprend :

- Pièces et avis exigés par les textes applicables au projet
- Note de présentation (objet de l'enquête, caractéristiques du projet)
- Avis émis sur le PLU rendus préalablement à l'ouverture de l'enquête

Le dossier est mis à la disposition du public au siège de la mairie de Sécheras.

Le public pourra consigner ses observations dans un registre mis à disposition ou transmettre leurs observations écrites et orales au commissaire enquêteur lors de ses permanences aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés.

Clôture de l'enquête

Le registre d'enquête sera clos par le commissaire enquêteur, il rencontrera dans les 8 jours le Maire, responsable du projet, pour communication des observations écrites et orales afin de recueillir les observations éventuelles du responsable du projet dans un délai de 15 jours.

Le commissaire enquêteur remettra son rapport et ses conclusions dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête, il sera alors mis à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Approbation de la modification

La commune a la possibilité de modifier le projet de PLU après enquête pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à la double condition : que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique (article L.153-43 du code de l'urbanisme).

Le projet de modification sera ensuite approuvé par le conseil municipal. Il sera tenu à la disposition du public. La délibération sera affichée pendant un mois au siège de la mairie, mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il sera exécutoire dès que les formalités de publicité seront exécutées et que le dossier aura été transmis au Préfet.

3- Objets et justifications de la procédure

Cette première modification a pour objet principal la réalisation d'une nouvelle école intercommunale sur son territoire.

L'école intercommunale comprend 3 classes sur la commune de Sécheras (Maternelles, CP, CE1) et 2 classes sur la communes de Cheminas (CE2, CM1, CM2), pour un effectif de 125 élèves.

La croissance démographique des dernières années due à l'arrivée de jeunes ménages a généré une augmentation importante des effectifs scolaires. En effet le regroupement pédagogique intercommunal enregistre 127 élèves en 2014, contre 91 en 2005. Depuis cet effectif se stabilise autour de 125.

Le PADD du PLU approuvé en 2012 vise à contenir la croissance démographique à un maximum de 3 % par an, dans cette logique les effectifs scolaires devraient se maintenir à environ 125 élèves.

Malgré l'extension de l'école de Sécheras réalisée en 2008, les établissements actuels s'avèrent d'une capacité insuffisante pour accueillir ces effectifs scolaires, et présentent des défauts de fonctionnement notamment pour l'organisation des temps périscolaires. L'école de Cheminas est logée en partie dans le bâtiment de la mairie et pour le reste dans une extension aujourd'hui sous dimensionnée pour accueillir de manière fonctionnelle et confortable les effectifs scolaires actuels et futurs, la cour de récréation est également trop restreinte.

Face à ces difficultés les communes de Sécheras et Cheminas ont convenu de projeter un nouvel équipement scolaire sur la commune de Sécheras pour profiter des équipements existants nécessaires aux activités scolaires et périscolaires (salle des fêtes, terrain de sports). Situé à proximité immédiate du cœur de village, entre l'actuelle école et la salle des fêtes, cet emplacement permet de renforcer la fonction de centralité du village, de concentrer les équipements publics, de mutualiser les parkings de l'école et de la salle des fêtes, de renforcer l'urbanisation du village.

Ce secteur est classé en zone AUa7 du PLU, zone à urbaniser constructible et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programme.

Afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt public il convient de modifier le PLU selon les modalités suivantes :

1- agrandir l'emplacement réservé ER1 de 3084 m² et modifier sa destination pour la création d'une école publique et d'un parking mutualisé avec la salle des fêtes ;

2- modifier l'emplacement réservé ER2, situé chemin de Misery, car la fonction de parking n'a plus lieu d'être compte tenu du projet d'école à proximité de la salle des fêtes ; il sera limité à la création d'une voie piétonne et l'élargissement du chemin de Misery ;

3- faire évoluer l'orientation d'aménagement et de programme (OAP) du secteur AUa7
En effet, dans le PLU en vigueur, l'OAP indique une vocation principale d'habitat individuel, comprenant au moins 4 logements R+1.

La présente modification vise à modifier la vocation pour privilégier la construction d'un équipement public et collectif, à savoir l'école. Les autres orientations resteront inchangées ;

4- modifier le zonage et l'orientation d'aménagement et de programme (OAP) du secteur AUa3
L'emplacement réservé ER2 étant supprimé en partie, son emprise classée en zone UE est reclassée en zone AUa3 pour une cohérence de l'aménagement de ce secteur.

Aussi la zone AUa3 est agrandie pour inclure cette emprise d'environ 1700m², l'orientation d'aménagement et de programme est par conséquent modifiée en cohérence, cette évolution permettra de construire les 4 maisons prévues initialement sur le secteur Aua7 sans remettre en cause le PADD.

5- Enfin cette procédure de modification sera l'occasion de régulariser la suppression de l'emplacement réservé ER 6.

4- Modification des pièces du plan local d'urbanisme

41- Modification des pièces n°4a et 4b relative au règlement graphique

Les modifications apportées concerne :

Les emplacements réservés

- la modification de l'emplacement réservé ER1 :

Il est étendu aux parcelles cadastrées A 736 et A 684 d'une surface totale de 3084m². Alors que sa destination concernait la création de stationnements, elle est aujourd'hui affectée à la création d'une école ainsi qu'un parking mutualisé pour la future école et la salle des fêtes, afin de permettre un projet cohérent sur l'ensemble de ce secteur ;

- la modification de l'emplacement réservé ER2 :

Destiné à l'origine à la création d'une aire de stationnement, cette affectation est supprimée car le stationnement de l'école sera mutualisé sur l'emplacement réservé ER1 avec celui de la salle des fêtes. En conséquence, son emprise est réduite substantiellement. Par contre la liaison piétonne est conservée ainsi qu'une possibilité d'élargissement du chemin de Misery d'une largeur de 4 mètres ;

- la suppression de l'emplacement réservé n°6 :

Destiné à une liaison piétonne, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être, puisque par délibération en date du 30 septembre 2014, le conseil municipal a renoncé à l'acquisition de la parcelle B/1853, assise de cet emplacement réservé.

Le zonage AUa3

Le zonage AUa3 est étendu sur 1700m², à l'emprise de l'emplacement réservé ER2, à savoir jusqu'au droit du chemin de Misery. Cet emplacement réservé étant réduit, il y a lieu d'obtenir une emprise du secteur AUa3 cohérente, cette nouvelle configuration optimise le nouvel espace constructible, dont l'aménagement devra être compatible avec l'orientation d'aménagement modifiée ci-dessous.

42- Modification des orientations d'aménagement

Pièce n°2b Orientation d'aménagement et de programme

421- OAP du secteur AUa3, QUARTIER MISERY SUD (page 7)

La modification de l'emplacement réservé ER 2 induit de préciser le périmètre de la zone AUa3 et d'adapter les orientations d'aménagement à cet effet.

Les principes des orientations d'aménagement restent inchangés, les surfaces sont adaptées et le dessin d'aménagement adapté à l'élargissement du secteur AUa3.

Les modifications sont repérables avec le code couleur rouge.

| | |
|--|---|
| <p>PLU</p> <p>Description générale : 3 secteurs respectivement de 0,35, 0,27 et 0,27 ha (soit 0,89 ha au total) entre le hameau de Misery et le centre village, de part et d'autre du chemin du Roy.</p> <p><u>Enjeux :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Proposer un habitat qui constitue un tissu villageois structuré et qualitatif, notamment en continuité immédiate du centre ;- Préserver des cônes de vue sur le paysage campagnard au nord ; <p><u>Vocation :</u> Le site a une vocation principale d'habitat.</p> <p>Orientations d'aménagement La zone AUa3 devra s'aménager dans le cadre d'une d'opération d'ensemble ;</p> <p><u>Réseaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- la desserte par le réseau d'eau potable existe au droit de la zone.- la desserte par le réseau d'assainissement est prévue au droit de la zone. <p><u>Voiries et accès :</u> On cherchera au maximum à grouper les accès sur les voies communales.</p> | <p>MODIFICATION N°1</p> <p>Description générale : 3 secteurs respectivement de 0,52, 0,27 et 0,27 ha (soit 1,06 ha au total) entre le hameau de Misery et le centre village, de part et d'autre du chemin du Roy.</p> <p><u>Enjeux :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Proposer un habitat qui constitue un tissu villageois structuré et qualitatif, notamment en continuité immédiate du centre ;- Préserver des cônes de vue sur le paysage campagnard au nord ; <p><u>Vocation :</u> Le site a une vocation principale d'habitat.</p> <p>Orientations d'aménagement La zone AUa3 devra s'aménager dans le cadre d'une d'opération d'ensemble ;</p> <p><u>Réseaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- la desserte par le réseau d'eau potable existe au droit de la zone.- la desserte par le réseau d'assainissement est prévue au droit de la zone. <p><u>Voiries et accès :</u> On cherchera au maximum à grouper les accès sur les voies communales.</p> |
|--|---|

Formes urbaines et implantation des constructions :

Pour les zones au sud du chemin du Roy : objectif moyen de densité de 15 logements/ha, soit 6 logements minimum dans la zone AUa3 et 4 logements au minimum dans la zone AUa4.

Les angles des rues ou placettes à dégager (autour du carrefour nord) devront être marqués par des murets ou les limites de bâtiments.

Le bâti devra être présenté une organisation structurée le long des voies aux emplacements indiqués sur le schéma comme « bâti à structurer » : c'est-à-dire que, segment par segment, les constructions devront y être implantées à la même distance de l'alignement futur de la voie ou

de l'emprise publique. Le long d'un même linéaire, elles devront donc être, soit toutes implantées à l'alignement, soit toutes implantées avec le même retrait, qui devra être de 1 mètre au maximum. Entre les constructions, les murets des clôtures contribueront à assurer une continuité bâtie.

Formes urbaines et implantation des constructions :

Pour les zones au sud du chemin du Roy : objectif moyen de densité de 15 logements/ha, soit 8 logements minimum dans la zone AUa3 et 4 logements au minimum dans la zone AUa4.

Les angles des rues ou placettes à dégager (autour du carrefour nord) devront être marqués par des murets ou les limites de bâtiments.

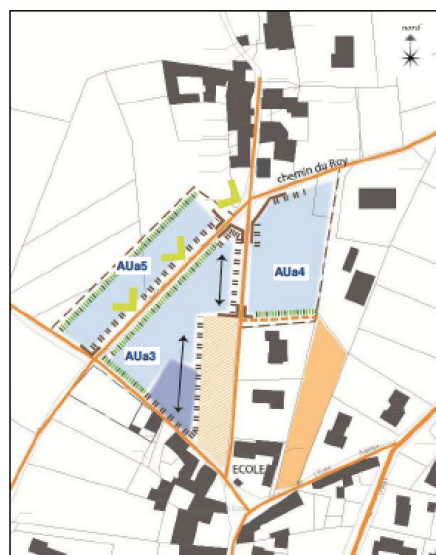
Le bâti devra être présenté une organisation structurée le long des voies aux emplacements indiqués sur le schéma comme « bâti à structurer » : c'est-à-dire que, segment par segment, les constructions devront y être implantées à la même distance de l'alignement futur de la voie ou

de l'emprise publique. Le long d'un même linéaire, elles devront donc être, soit toutes implantées à l'alignement, soit toutes implantées avec le même retrait, qui devra être de 1 mètre au maximum. Entre les constructions, les murets des clôtures contribueront à assurer une continuité bâtie.

Avant (PLU en vigueur)

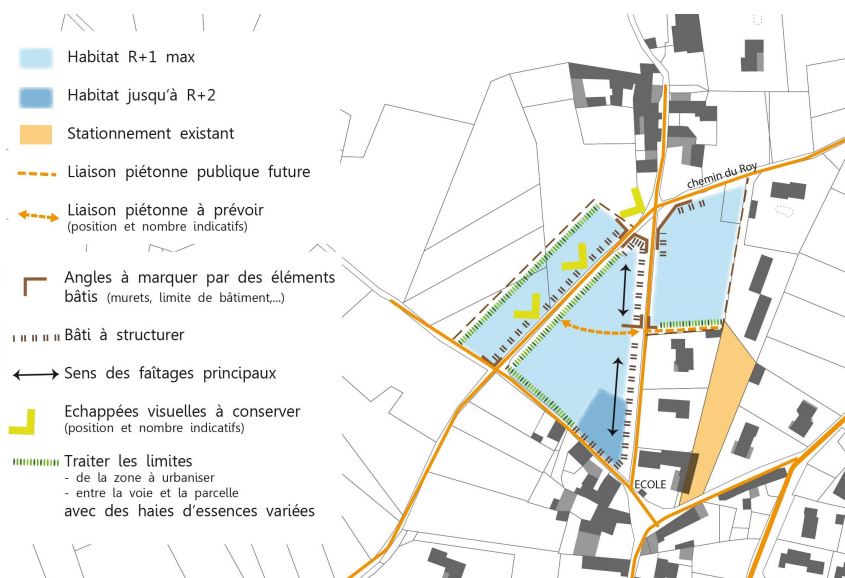
Schéma de principe :

-  Habitat R+1 max
-  Habitat jusqu'à R+2
-  Espace public/stationnement - existant
-  - futur
-  Angles à marquer par des éléments bâtis (murets, toits de bâtiment...)
-  Bâti à structurer
-  Sens des faîtages principaux
-  Echappées visuelles à conserver (position et nombre indiqués)
-  Traiter les limites - de la zone à urbaniser - entre la voie et la parcelle avec des haies d'essences variées



Nota : les limites entre les différents secteurs d'habitat sont indicatives.

Après (MODIFICATION n°1)



422- OAP AUa7, SUD SALLE

DES FETES (page 10)

Les modifications apportées sont identifiées dans le document pièce n°4a : Orientation d'Aménagement et de Programme, en page11, relative à l'orientation n°5 qui porte sur la zone AUa7 : SUD SALLE DES FETES. Les modifications sont repérables avec le code couleur rouge.

| PLU | MODIFICATION N°1 |
|---|---|
| <p>Description générale : 1 secteur de 0,27 ha au nord de la route d'Arras (VC n°1).</p> <p><u>Enjeux :</u> - Limiter les accès sur la route d'Arras ; - Tenir compte de l'exposition pour l'implantation des constructions ;</p> <p><u>Vocation :</u> Le site a une vocation principale d'habitat individuel.</p> <p>Orientations d'aménagement :</p> <p><u>Réseaux :</u> - la desserte par le réseau d'eau potable existe au droit de la zone. - la desserte par le réseau d'assainissement est prévue au droit de la zone.</p> <p><u>Voiries et accès :</u> - les accès seront regroupés sur la route d'Arras.</p> | <p>Description générale : 1 secteur de 0,27 ha au nord de la route d'Arras (VC n°1)</p> <p><u>Enjeux :</u> - Limiter les accès sur la route d'Arras ; - Tenir compte de l'exposition pour l'implantation des constructions ;</p> <p><u>Vocation :</u> Le site a vocation principale d'équipement public destiné à une école.</p> <p>Orientations d'aménagement :</p> <p><u>Réseaux :</u> - la desserte par le réseau d'eau potable existe au droit de la zone - la desserte par le réseau d'assainissement existe au droit de la zone</p> <p><u>Voirie est accès :</u> - les accès seront regroupés sur la route d'Arras</p> <p><u>Formes urbaines et implantation des constructions :</u> - Équipement public rez de chaussée ou R+1</p> |

Formes urbaines et implantation des constructions :

- 4 logements au moins sont à prévoir sur l'ensemble de la zone.
- Habitat R+1.
- Bâtiments parallèles ou perpendiculaires aux limites parcellaires.

maximum