

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME DE
Les Vans
MODIFICATION SIMPLIFIEE **N°1**

NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du [Cliquez ici pour entrer une date.](#)

A Les Vans, le
Jean-Marc MICHEL, le Maire



Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS

| Numéro d'affaire : 210253 | | | | Page : 2/13 |
|---------------------------|---------|-------------|-------------|-------------|
| Rev | Date | Description | Rédaction | Approbation |
| 0 | 07/2021 | Création | Sonia FACEN | SF |
| | | | | |
| | | | | |

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| Sommaire | 3 |
| 1. Coordonnées du maître d'ouvrage | 4 |
| 2. Présentation de l'objet de la procédure | 5 |
| 2.1. Situation du document d'urbanisme communal | 5 |
| 2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée | 5 |
| 2.3. Justification de la procédure | 5 |
| 3. Informations relatives à la mise à disposition du dossier | 6 |
| 3.1. Mention des textes qui régissent la mise à disposition du dossier | 6 |
| 3.2. Insertion de la mise à disposition du dossier dans la procédure administrative relative à la modification simplifiée du PLU | 6 |
| 4. Modifications apportées au PLU | 7 |
| 4.1. Objectifs et justifications de la modification | 7 |
| 4.2. Evolution du rapport de présentation | 8 |
| 4.3. Modifications apportées au règlement graphique | 9 |
| 4.4. Modifications apportées en règlement écrit | 10 |
| 4.5. Modifications apportées aux OAP | 11 |
| 5. Incidences des modifications sur l'environnement | 13 |

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de Les Vans



5 rue du temple
07140 Les Vans



04 75 87 84 00



contact@les-vans.fr

représentée par



Jean-Marc MICHEL, le Maire

2. Présentation de l'objet de la procédure

2.1. Situation du document d'urbanisme communal

La commune de Les Vans dispose d'un Plan Local d'Urbanisme :

- approuvé en date du 18 février 2020.

2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée

La commune de Les Vans a engagé la présente procédure de modification simplifiée en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Revoir la proportion de logements sociaux dans les zones à urbaniser ;
- Faire figurer sur le règlement graphique les espaces concernées par la production de logements sociaux ;
- Adapter la hauteur des constructions en UB pour autoriser la création de logements collectifs.

Le dossier sera mis à la disposition du public pour assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée ;

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

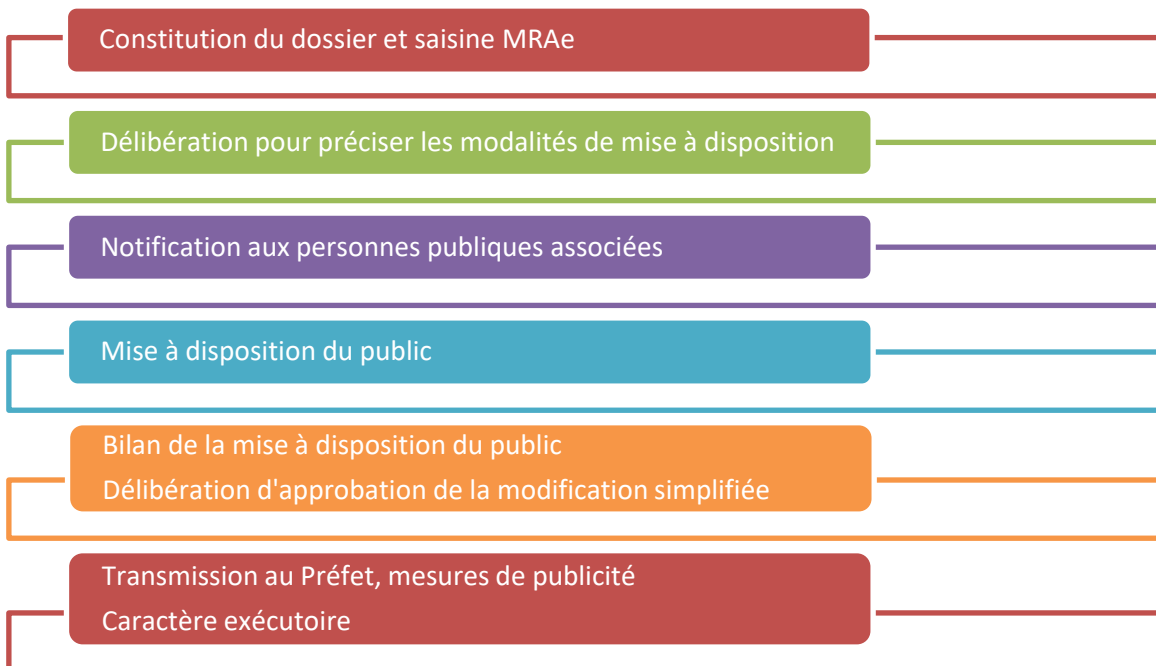
En vertu des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation relèvent donc d'une procédure de modification du PLU ; compte-tenu de la nature des évolutions envisagées (réorganisation de la proportion des logements sociaux en zone d'urbanisation future, adaptation de la hauteur en zone UB), une procédure de modification simplifiée peut être envisagée.

3. Informations relatives à la mise à disposition du dossier

3.1. Mention des textes qui régissent la mise à disposition du dossier

Conformément aux dispositions de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier a fait l'objet d'une délibération de l'organe délibérant afin de fixer les modalités de la mise à disposition du dossier.

3.2. Insertion de la mise à disposition du dossier dans la procédure administrative relative à la modification simplifiée du PLU



Le code de l'urbanisme ne prévoit, dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée d'un PLU, aucune concertation préalable obligatoire. D'autre part, la modification simplifiée du PLU n'étant pas soumise à évaluation environnementale, une concertation préalable volontaire n'est pas non plus requise au titre du code de l'environnement. En conséquence, aucune concertation préalable n'a été conduite sur le projet.

4. Modifications apportées au PLU

4.1. Objectifs et justifications de la modification

La commune de Les Vans a engagé la présente procédure de modification simplifiée en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Revoir la proportion de logements locatifs sociaux dans les zones à urbaniser ;
- Faire figurer sur le règlement graphique les secteurs concernés par la production de logements locatifs sociaux ;
- Adapter la hauteur des constructions pour autoriser la création de logements collectifs de niveau R+3 dans le secteur du stade.

4.1.1. Règlement

Afin de répondre à l'article R151-38 du code de l'urbanisme, le plan de règlement graphique affiche les secteurs où, en application de l'article L151-15, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. Sont concernées les zones AU qui proposent de type de logements dans l'orientation d'aménagement et de programmation, c'est-à-dire les quartiers « sentier des Passets avenue Duclaux Monteil » et « chemin de Naves ». Les secteurs affichés dépendent des choix retenus dans l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante, c'est-à-dire :

- Sentier des Passets avenue Duclaux Monteil : 50% des logements produits sont des logements locatifs sociaux de type PLUS, PLAI et PLS, sur une surface de 0,33 ha,
- Chemin de Naves : 50% des logements produits sont des logements locatifs sociaux de type PLUS, PLAI et PLS, sur une surface de 1,10 ha,

Le règlement graphique est adapté pour créer un secteur UBa où la hauteur des constructions est portée à 12 mètres afin d'autoriser des bâtiments de type R+3. Le quartier concernée est limitrophe du stade, il comporte déjà des immeubles collectifs sur 4 niveaux. Sont concernées les parcelles A2576, A2577, A1579, A4060, A4067 et une partie de la parcelle A2488, soit une surface de 0,52 ha.

Le règlement écrit est complété pour la zone UB. Un secteur UBa est créé. L'article UB10 autorise des constructions d'une hauteur de 12 mètres dans le secteur UBa par rapport au niveau de la voie. Cette adaptation permet d'envisager la construction de logements collectifs sociaux en lieu et place d'un bâtiment démolé qui abritait une école primaire privée. La hauteur est précisée par rapport à la voie car un réseau de chaleur est présent dans la voie de desserte de ce secteur.

4.1.2. Orientation d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement et de programmation « sentier des Passets avenue Duclaux Monteil » et « chemin de Naves » affichent une production de logements locatifs sociaux.

La proportion des logements locatifs sociaux est maintenue dans les 2 secteurs, à savoir 50 % des logements produits pour les secteurs « chemin de Naves » et « sentier des Passets avenue Duclaux Monteil ».

Dans ces secteurs, la répartition des logements locatifs sociaux est revue :

- Sentier des Passets avenue Duclaux Monteil : les logements de type PLUS sont majoritaires avec une représentativité attendue de 70%. Les 30% restants sont répartis entre des logements de type PLAI (25%) et PLS (5%),
- Chemin de Naves : les logements de type PLUS représentent désormais 70 % des logements locatifs sociaux et les logements de type PLAI représentent les 30% restants.

Les logements de type PLI ne sont pas affichés car ce type de financement n'est pas utilisé par les bailleurs sociaux.

L'augmentation de logements de type PLUS permet de répondre au contexte communal qui affiche aujourd'hui peu de logements sociaux et peu de logements locatifs, et qui dispose d'une population qui répond fortement aux critères sociaux.

4.2. Evolution du rapport de présentation

La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

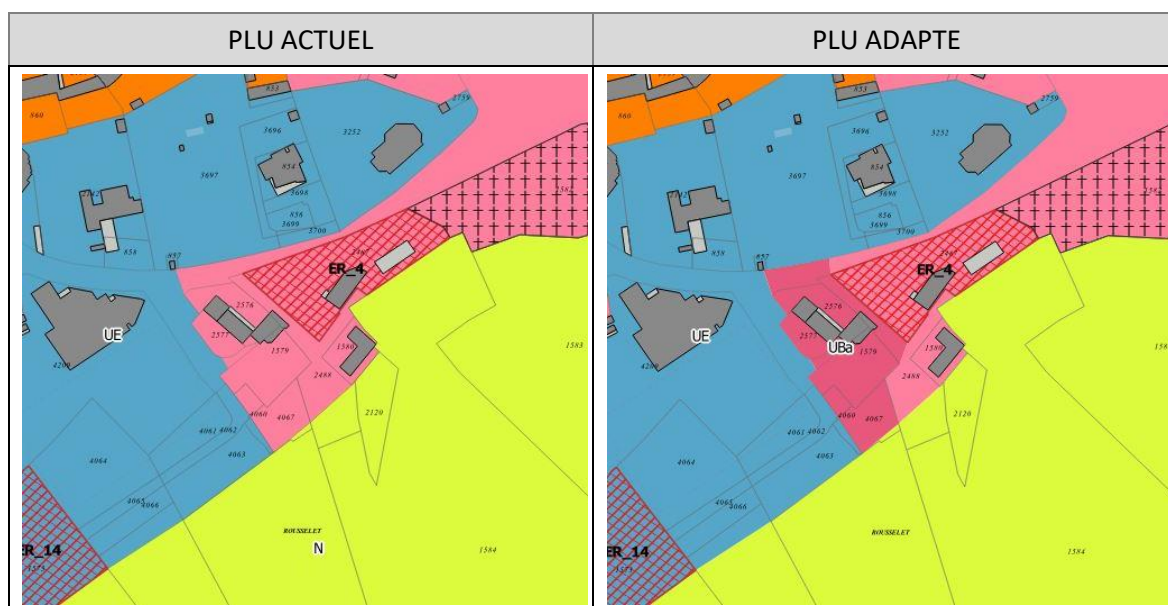
Le tableau des superficies des zones est modifié ; il constitue une pièce du dossier de la modification simplifiée.

Le différentiel éventuel de surface par rapport à la superficie officielle du ban communal est lié à la numérisation du plan de règlement graphique sur le Système d'Information Géographique.

| Dénomination des zones | PLU approuvé en 2020 Surface en ha | Modification simplifiée 1 Surface en ha | Evolution des surfaces |
|------------------------|---------------------------------------|--|------------------------|
| ZONES URBAINES | | | |
| UA | 13,60 | 13,60 | / |
| UAa | 7,66 | 7,66 | / |
| UAb | 1,60 | 1,60 | / |
| UAc | 2,14 | 2,14 | / |
| UB | 116,49 | 115,97 | - 0,52 |
| UBa | 0 | 0,52 | + 0,52 |
| UC | 37,38 | 37,38 | / |
| UE | 8,34 | 8,34 | / |
| UI | 9,33 | 9,33 | / |
| UT | 9,48 | 9,48 | / |
| UTg | 4,01 | 4,01 | / |

| Dénomination des zones | PLU approuvé en 2020 Surface en ha | Modification simplifiée 1 Surface en ha | Evolution des surfaces |
|--------------------------------------|---------------------------------------|--|------------------------|
| Total | 210,09 | 210,09 | / |
| ZONES A URBANISER | | | |
| AU | 2,41 | 2,41 | / |
| AUFi | 1,61 | 1,61 | / |
| Total | 4,03 | 4,03 | / |
| ZONES AGRICOLES ET NATURELLES | | | |
| A | 222,96 | 222,96 | / |
| Ap | 37,23 | 37,23 | / |
| N | 2660,58 | 2660,58 | / |
| Total | 2920,78 | 2920,78 | / |
| TOTAL GENERAL | 3134,90 | 3134,90 | / |

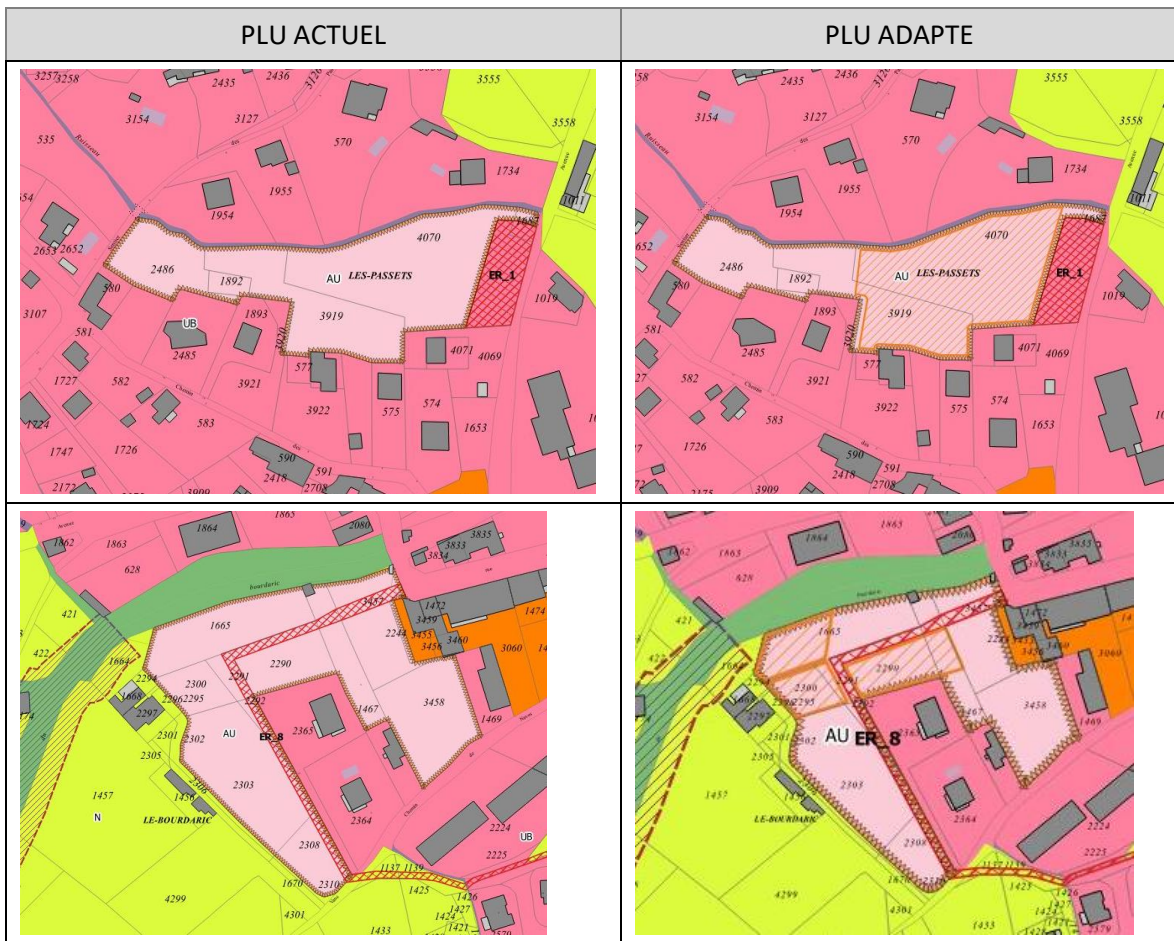
4.3. Modifications apportées au règlement graphique



Règlement graphique avant modification

Règlement graphique après modification

Le secteur UBa est créé au détriment de la zone UB.



Règlement graphique avant modification

Règlement graphique après modification

Les secteurs avec production de logements locatifs sociaux (article R151-8 du code de l'urbanisme) sont notés sur le plan de règlement graphique.

4.4. Modifications apportées en règlement écrit

| REDACTION ACTUELLE | NOUVELLE REDACTION |
|--|--|
| <p><u>Chapeau de zone UB</u> /</p> | <p><u>Chapeau de zone UB</u> Le secteur UBa autorise des constructions de plus grande hauteur.</p> |

| REDACTION ACTUELLE | NOUVELLE REDACTION |
|--|--|
| <p><u>Article UB 10 – Hauteur</u></p> <p>La hauteur est limitée à 8 mètres.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes déjà supérieures à 8 mètres.</p> | <p><u>Article UB 10 – Hauteur</u></p> <p>La hauteur est limitée à 8 mètres.</p> <p>Dans le secteur UBa, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres par rapport au niveau de la voie.</p> <p>Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension, la hauteur peut être dans le prolongement de la construction.</p> |

4.5. Modifications apportées aux OAP

L'orientation d'aménagement et de programmation « sentier des Passets avenue Duclaux Monteil » et « chemin de Naves » affichent une production de logements locatifs sociaux.

| REDACTION ACTUELLE | NOUVELLE REDACTION |
|---|---|
| OAP « sentier des Passets avenue Duclaux Monteil » | |
| <p>Insertion urbaine, architecturale et paysagère</p> <p>Les bâtiments à proximité directe présentent des hauteurs allant jusqu'au R+1 : des typologies de logements en R+1 pourront donc s'insérer dans le tissu urbain existant sans nuire à la qualité paysagère du site.</p> <p>Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, un minimum de 50% des constructions d'habitation du secteur devra être du logement conventionné. Sur ces logements, 50% minimum devront être des logements en PLUS (prêt locatif à usage social) alors que le reste des logements conventionnés pourra se partager entre PLS (prêt locatif social) et PLI (prêt locatif intermédiaire)</p> | <p>Insertion urbaine, architecturale et paysagère</p> <p>Les constructions ont des hauteurs maximales partielles de niveau R+2 pour permettre des duplex. Leur typologie s'insère dans le tissu urbain existant sans nuire à la qualité paysagère du site. Les entrées individualisées des logements sont favorisées dans le cadre d'un habitat qualitatif pour les résidents.</p> <p>Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, un programme de logements locatifs sociaux est à envisager à hauteur de 50% de la production de logements, avec les catégories suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 70% de logements de type PLUS (prêt locatif à usage social), ■ 25% de logements de type PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), ■ 5% de type PLS (prêt locatif social). |

| REDACTION ACTUELLE | NOUVELLE REDACTION |
|--|--|
| OAP « chemin des Naves » | |
| <p>Dans la continuité des bâtiments situées rue du Quai, l'orientation des faîtages sera identique pour toutes les constructions et parallèle aux bâtis existants rue du Quai. Dans la partie du secteur « A » à l'ouest de la future voie de desserte, les nouvelles constructions pourront avoir des sens de faîtage différents.</p> <p>Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, un minimum de 50% des constructions d'habitation du secteur « A » devra être du logement conventionné. Sur ces logements, 50% minimum devront être des logements en PLUS (prêt locatif à usage social) alors que le reste des logements conventionnés pourra se partager entre PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), PLS (prêt locatif social) et PLI (prêt locatif intermédiaire)</p> | <p>Dans la continuité des bâtiments situées rue du Quai, l'orientation des faîtages est parallèle aux bâtis existants rue du Quai. Dans le secteur « A » à l'ouest de la voie de desserte, l'orientation des faîtages est libre.</p> <p>Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, dans le secteur « A », un programme de logements locatifs sociaux est à envisager à hauteur de 50% de la production de logements, avec les catégories suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 70% de logements de type PLUS (prêt locatif à usage social), ■ 30% de logements de type PLAI (prêt locatif aidé d'intégration). |

5. Incidences des modifications sur l'environnement

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement et la santé humaine :

- Le règlement graphique affiche les secteurs de productions de logements locatifs sociaux au sein des espaces notés AU des quartiers « sentier des Passets avenue Duclaux Monteil » et « chemin de Naves ». Le secteur UBa créé est pris sur un espace noté UB : il n'y a donc pas de changement de vocation des secteurs,
- Le règlement écrit crée une règle de hauteur spécifique pour le secteur UBa, à savoir un maximum de 12 mètres par rapport au niveau de la voirie afin de permettre la création de logements sociaux dans un quartier qui comprend déjà des constructions de type R+3 pour des logements locatifs sociaux,
- Les OAP « sentier des Passets avenue Duclaux Monteil » et « chemin de Naves » précisent la répartition des logements locatifs sociaux en faveur d'une augmentation des logements de type PLUS ce qui permet de mieux correspondre aux besoins du territoire.

L'ensemble de ces modifications n'est pas contraire à la prise en compte de l'environnement ; il permet notamment de favoriser la densité tout en respectant les besoins du territoire.