Theix Noyalo

TEIZ NOALOU

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE THEIX

NOTICE DE PRESENTATION

Par un arrêté n°2023/33 du maire en date du 1/08/2023, une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Theix est engagée,

Conformément au code de l'urbanisme le projet de modification et l'exposé de ses motifs sont soumis pour avis aux personnes publiques associées prévues par le code de l'urbanisme. Le dossier est ensuite tenu à la disposition du public pendant un mois afin de lui permettre de formuler ses observations.

Le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis exprimés sera ensuite soumis au conseil municipal pour approbation

SOMMAIRE

1. CADRE JURIDIQUE DE LA PROCDEDURE
2. EXPOSE DES MOTIFS ET PRESENTATION DES MODIFICATION

01

CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE

CHOIX DE LA PROCEDURE

En application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise que la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée ,

Pour rester dans le champ de la modification simplifiée sans empiéter sur le champ de la modification de droit commun, les évolutions autorisées peuvent viser :

- La rectification d'erreurs matérielles

- La progression des droits à construire de 20% au maximum

- La définition de secteurs, en zone U, autorisant un dépassement de 20% au maximum des règles permettant une progression de la surface de plancher de 20% au maximum pour la construction ou l'extension de bâtiments d'habitation

- La définition de secteurs autorisant une majoration de 50% des droits à construire pour la production de logements locatifs sociaux

- En zones U et AU, un dépassement au maximum de 30% des règles de gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, environnementale, ou à énergie positive.

- Et d'une manière générale, toute évolution qui ne rentre ni dans le champ de la modification de droit commun, ni dans celui de la révision.

Toutefois, la modification simplifiée ne peut pas

- Changer les orientations du PADD : il est donc nécessaire de s'assurer de la compatibilité des objets de la modification simplifiée du PLU avec le PADD

- Augmenter les droits à construire de plus de 20%

- Réduire les droits à construire

- Réduire une zone U, une zone AU, une zone A ou une zone N (donc elle ne peut réduire aucun type de zone)

- Réduire un Espace Boisé Classé

- 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

Le projet de modification du PLU de Theix consiste :

- d'une part à élargir les destinations possibles au de la zone 1AUe du PLU et d'en changer sa dénomination. Cela implique de modifier le règlement écrit, le règlement graphique et l'OAP Petit Plaisance sur la partie Nord
- D'autre part à modifier la disposition de l'article 2 des zones U relatif à la production de logements sociaux dans les opérations de moins de 20 logements.

Cette modification du PLU reste en cohérence avec les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et ne vient pas en changer les orientations. Cette modification s'inscrit dans :

L'AXE N°1- PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN, qui développe les orientations suivantes :

- limiter les extensions urbaines, favoriser une densification raisonnée et assurant un renouvellement de la ville sur elle-même.
- Un accompagner les nouveaux arrivants : En élargissant les destinations possibles de la zone 1AUe en lien avec des équipements sportifs , Avec la future zone 1AUs, la commune contribue à développer l'offre de loisirs auprès de la population et de ses nouveaux arrivants
- Prévoir Des logements de qualité pour tous, La présente modification du PLU en imposant davantage de logements sociaux dans les opérations de moins de 20 logements renforce cette orientation consistant à «Faciliter l'accès des jeunes ménages au logement et à la propriété et ainsi avoir une politique foncière maîtrisée. Développer une offre de logements locatifs à caractère social »

Aussi la modification du PLU engagée ne vient pas remettre en cause les orientations du PADD puisqu'elle prévoit conformément aux orientations définies dans ce document, du renouvellement urbain, de la reconversion de friches au Nord-Ouest de l'agglomération de Theix.

La procédure en cours ne vient ni réduire un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Le secteur concerné par la présente modification du PLU est déjà classé en 1AU au plan local d'urbanisme en vigueur et constitue déjà un espace artificialisé.

Cette modification ne vient pas réduire ou augmenter les surfaces à construire en ce sens qu'elle vient uniquement élargir les destinations possibles sur le secteur défini et favoriser la réalisation de logements sociaux dans les opérations d'aménagements et de constructions en zone U,

Dès lors cette adaptation du PLU s'inscrit dans le champ d'application des articles L.153-45 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification dite « simplifiée » du document d'urbanisme

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

En application de l'article L.153-47, la procédure de modification simplifiée prévoit que le projet, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition le maire de la commune en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION DU PLU

Au titre de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée du PLU de Theix n'est pas soumise d'office à évaluation environnementale et fait l'objet d'un dossier d'auto-évaluation de la procédure (dit examen au cas par cas « ad hoc ») et d'une saisine de l'autorité environnementale pour avis conforme sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Le dossier d'auto-évaluation est joint au dossier de la modification simplifiée du PLU.

Considérant que le projet de modification du PLU ne présente pas d'incidence notable sur l'environnement, il a été décidé de ne pas soumettre le projet de modification simplifiée du PLU à évaluation environnementale

02

EXPOSE DES MOTIFS ET PRESENTATION DES MODIFICATIONS

Secteur 1AUe de Plaisance

- Carte de localisation des modifications



Elargissement des destinations autorisées en secteur 1AUe et mise en place d'un nouveau zonage

EXPOSE DES MOTIFS

La commune souhaite développer sur la parcelle AK 25 un pôle un pôle sportif et associatif. La parcelle du projet est l'actuelle friche industrielle à Plaisance, d'une surface de 16 083 m².

La commune souhaite faire de ce site une vitrine sportive de la ville.

Aussi, sur une emprise d'environ 9800 m² , le site accueillera un équipement sportif communal d'environ 1300 m² comprenant salle de danse, mur d'escalade, dojo et salle de boxe, d'une salle de réunion et enfin d'espaces de stockages associatifs, En parallèle du bâti, des aménagements extérieurs sont prévus dans l'opération

La commune souhaite également accueillir sur l'emprise foncière restante (4600 m²) d'autres équipements sportifs complémentaires réalisés par des porteurs de projets privés

Toutefois, cette parcelle est classée au plan local d'urbanisme en vigueur en zone 1AUe « destinée spécifiquement à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux équipements publics, aux services publics ou d'intérêt général et de toutes installations et occupations nécessaires à leur fonctionnement (logements,...). Il s'applique au secteur dit de « La Cimenterie » riverain de la RD 7 ».

Il convient donc d'élargir le champ des destinations autorisées sur ce secteur et de lui attribuer un nouveau zonage.

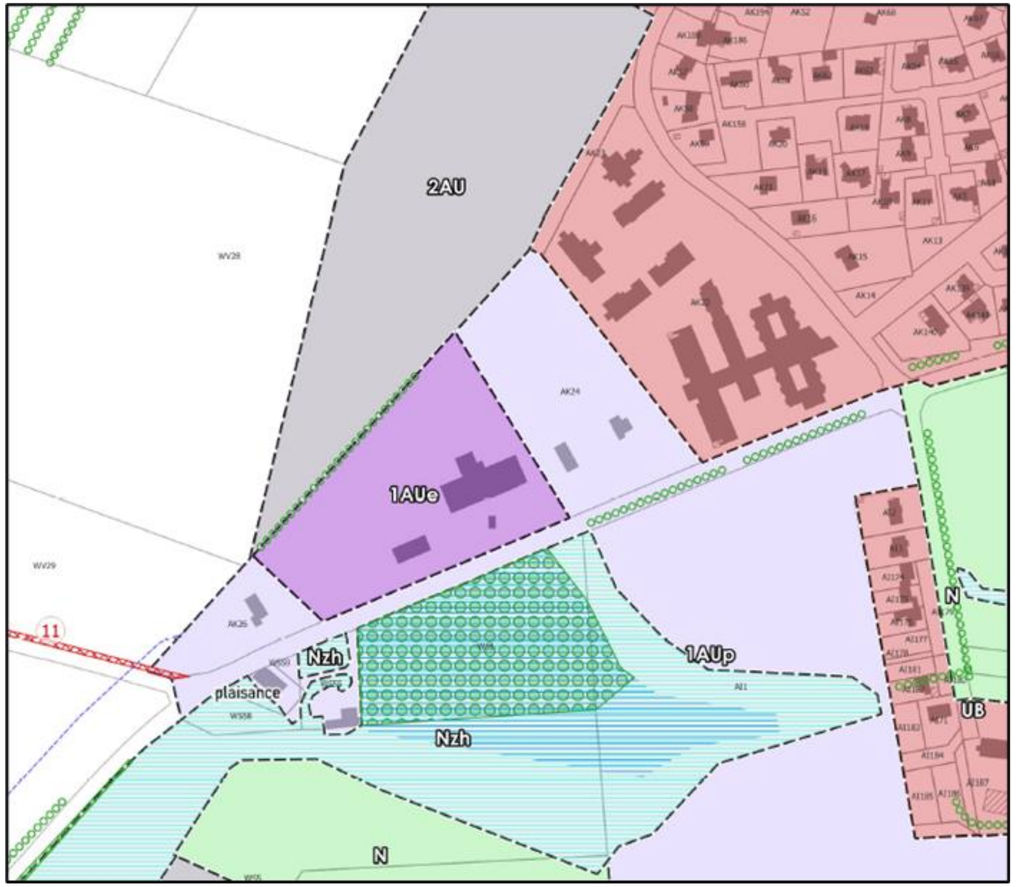
MODIFICATION APPORTEES AU PLU

Le règlement du PLU , zone 1AUe est modifié comme suit :

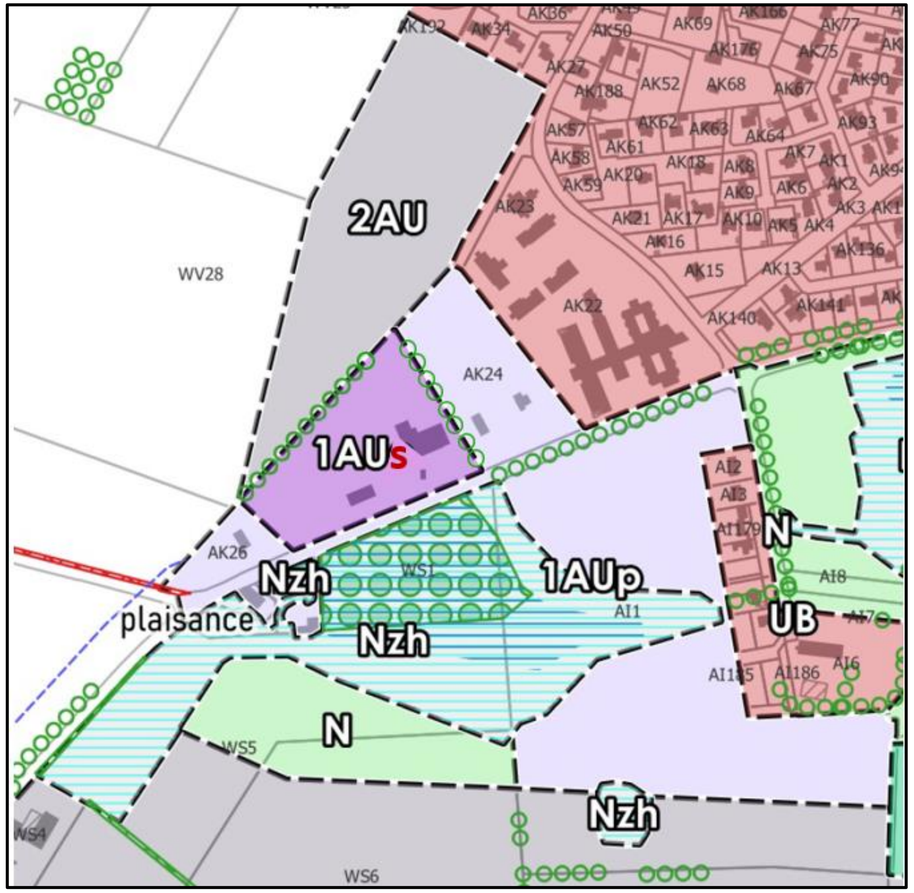
	AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Introduction chapitre 1 – règlement applicable à la zone 1AU	Il s'agit d'une zone d'urbanisation future. Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement jointes au dossier de plan local d'urbanisme. - le secteur 1 AUe, destiné spécifiquement à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux équipements publics, aux services publics ou d'intérêt général et de toutes installations et occupations nécessaires à leur fonctionnement (logements,...). Il s'applique au secteur dit de « La Cimenterie » riverain de laRD 7.	Il s'agit d'une zone d'urbanisation future. Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement jointes au dossier de plan local d'urbanisme. - le secteur 1 AUs, destiné aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et autres activités liées aux sports et loisirs Il s'applique au secteur dit de plaisance au Nord de la RD 7.
ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Dans le secteur 1AUe Sont interdites toutes les occupations du sol autres que celles aux conditions particulières de l'article 1AU 2.	Dans le secteur 1AUs Sont interdites toutes les occupations du sol autres que celles aux conditions particulières de l'article 1AU 2.
ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes : · sous réserve de la compatibilité avec les orientations d'aménagement, les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation des zones à condition qu'elles soient menées dans une opération d'ensemble. · Sous réserve de la compatibilité avec les orientations d'aménagement, les extensions et réhabilitations de bâtiments existants. · Dans le secteur 1AUe, sont uniquement autorisées, sous réserve de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations nécessaires aux équipements publics, services publics ou d'intérêt général et de toutes installations et occupations nécessaires à leur fonctionnement (logements y compris résidence démontable...) sous réserve de l'application de l'article R.111-3 du code de l'urbanisme.	Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes : · sous réserve de la compatibilité avec les orientations d'aménagement, les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation des zones à condition qu'elles soient menées dans une opération d'ensemble. · Sous réserve de la compatibilité avec les orientations d'aménagement, les extensions et réhabilitations de bâtiments existants. · Dans le secteur 1AUs, sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires aux : - Aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous condition d'être en relation avec des activités sportives ou de loisirs - aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous condition d'être en relation avec les activités sportives et de loisirs dans la zone - aux activités de restauration sous condition d'être en relation avec les activités sportives et de loisirs dans la zone et dans la limite de 300 m² de surface plancher - aux activités de bureau dans la limite de 600m² de surface plancher - au commerce de détail sous condition d'être en relation avec les activités sportives, de loisirs dans la zone et dans la limite de 100 m² de surface plancher

Le règlement graphique du PLU est modifié comme suit :

PLU en vigueur



Modification proposée



L'OAP secteur d'aménagement de Plaisance est modifié comme suit

OAP EN VIGUEUR

SECTEURS D'EXTENSION ET DE DENSIFICATION URBAINE

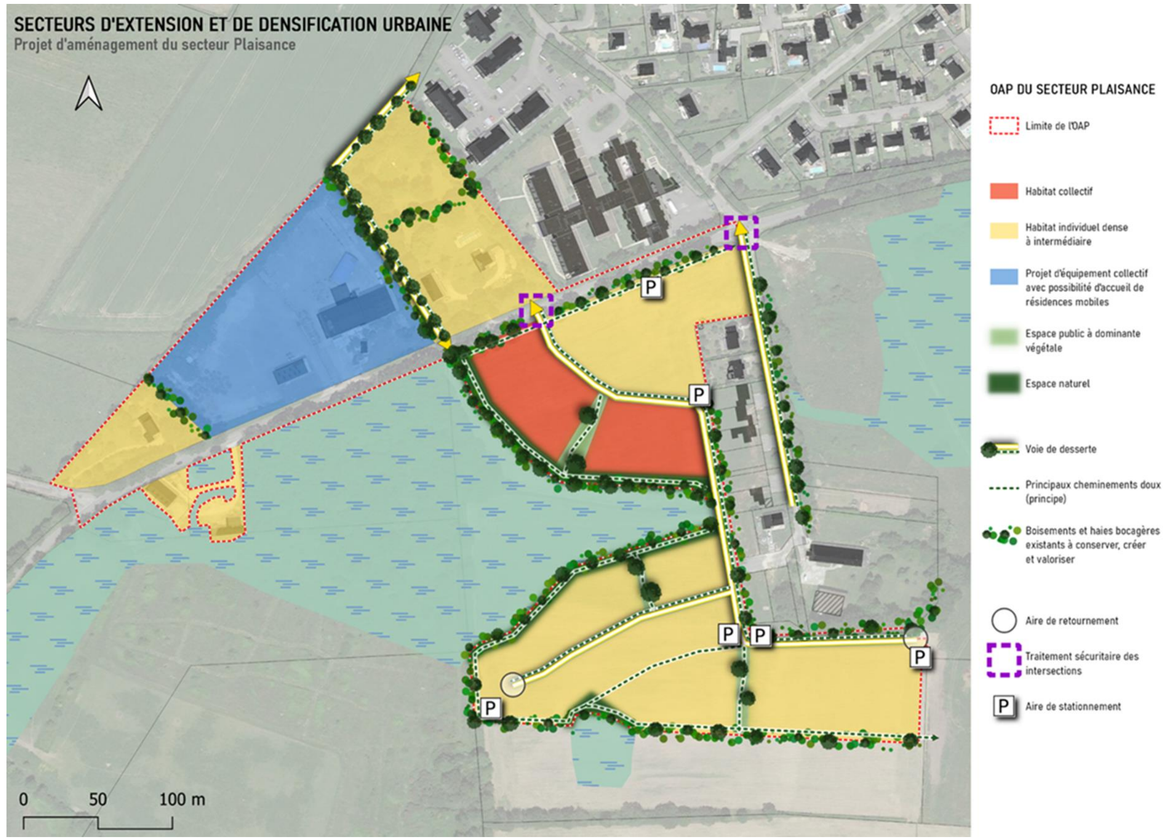
SECTEUR D'AMENAGEMENT PLAISANCE

PARTI D'AMENAGEMENT :

- *Créer un **véritable quartier** sur 4,8 ha et produire 170 logements à l'échelle du secteur.*
- *Un quartier répondant à des **objectifs environnementaux forts** par la qualité de son aménagement.*
- *Un quartier s'articulant autour d'un **noyau fédérateur** (l'ancienne cimenterie et le bois humide).*
- *Proposer **une offre diversifiée et innovante de logements**.*

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CIRCULATION **VOIRIE** **LIAISONS DOUCES**	• *Aménager **2 points de connexion sécurisés sur la route de Noyalo** (RD 7) : 1 nouveau indiqué sur la pièce graphique et un à reconfigurer (voie de desserte existante du hameau de Brestivan).* • *Mettre en valeur de la **nouvelle entrée de ville** sur la RD 7 en la marquant par un traitement viaire et paysager fort.* • *Depuis l'entrée de ville, **la RD 7 sera réaménagée** pour maîtriser la circulation automobile et modérer la vitesse des véhicules. Les circulations douces (piétons/vélos) devront faire l'objet d'un aménagement adapté.* • *Respecter un **maillage de voies hiérarchisé** au sein du projet.* • *Aménager un réseau de **cheminements doux** reliant à la fois les espaces publics et les entités de quartier. Ces liaisons douces qu'ils soient cyclables et/ou piétons devront être accompagné d'un aménagement paysager soigné qui correspondra aux ambiances paysagère du site.* • *Respecter le tracé indicatif figurant sur la pièce graphique du cheminement doux principal connectant le centre bourg, le nouveau quartier et la RD 7.*
ESPACES PUBLICS **EQUIPEMENTS**	• *Les aménagements collectifs seront conçus dans un esprit de protection et de mise en valeur du milieu. Ces espaces seront aménagés de manière soignée et les éléments végétaux devront participer à cette ambiance.* • *Création d'une armature verte composée d'espaces publics reliés les uns aux autres à partir du cœur de quartier et s'appuyant sur le maillage bocager.* • *Le site de l'ancienne cimenterie sera dédié à un équipement « fédérateur » du quartier pouvant accueillir des hébergements (résidences d'artistes).*
FORME URBAINE **ET** **HABITAT**	• *Respecter un objectif de densité moyenne de 35 logements/hectare et produire environ 170 logements à l'échelle du site.* • *Développer une offre de formes bâties et urbaines variée : petits collectifs, logements groupés et logements individuels. Cette offre répondra aux objectifs de mixité sociale, d'innovation et de qualité environnementale.* • *Les constructions devront être pensées dans une logique d'économie du foncier et présenter des formes urbaines compactes.* • *Privilégier une architecture bioclimatique à haute performance énergétique, ayant recours aux énergies renouvelables. A ce titre, l'orientation des bâtiments devra être au cœur des partis pris architecturaux en privilégiant notamment une orientation sud afin que les nouvelles constructions puissent profiter des apports solaires.* • *Compte tenu de l'importance de l'opération, la diversification architecturale est encouragée afin de récréer une ambiance village, dont la trame d'espace public devra être adaptée à cet esprit.* • *L'organisation spatiale de l'habitat respectera un gradient de la densité du cœur du projet d'aménagement « Plaisance » vers les franges : les immeubles collectifs et semi-collectifs (3 niveaux habitables maximum) seront préférentiellement implantés au cœur du secteur d'aménagement. Autour de ce secteur dense, le bâti s'organisera en habitat individuel dense à intermédiaire (maisons individuelles (terrains à bâtir) et maisons individuelles groupées).* • *L'opération sera réalisée en 3 phases équivalentes en nombre de logements, en commençant par une urbanisation d'abord par le nord du secteur puis vers le sud afin de respecter et d'appliquer les principes de la loi littoral.*
INSERTION **ENVIRONNEMENTALE** **ET PAYSAGERE**	• *Le bocage et les boisements présents sur le site seront conservés selon les indications reportées sur la pièce graphique.* • *Les plantations seront principalement issues de la flore locale.* • *Les zones humides seront conservées et feront l'objet d'aménagements pérennisant leur existence.* • *Le long de voies, des noues de transit ou fils d'eau seront aménagés pour récupérer les eaux de ruissellement et les acheminer vers des bassins de rétentions et les zones humides.* • *Les espaces de stationnement (dont les stationnements mutualisés) seront plantés et aménagés de préférence avec des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration de l'eau.*



SECTEURS D'EXTENSION ET DE DENSIFICATION URBAINE

SECTEUR D'AMENAGEMENT PLAISANCE

PARTI D'AMENAGEMENT :

- *Créer un **véritable quartier** sur 4,8 ha et produire 170 logements à l'échelle du secteur.*
- *Un quartier répondant à des **objectifs environnementaux forts** par la qualité de son aménagement.*
- *Un quartier s'articulant autour d'un **noyau fédérateur** (l'ancienne cimenterie et le bois humide).*
- *Proposer **une offre diversifiée et innovante de logements**.*

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CIRCULATION **VOIRIE** **LIAISONS DOUCES**	• *Aménager **2 points de connexion sécurisés sur la route de Noyalo** (RD 7) : 1 nouveau indiqué sur la pièce graphique et un à reconfigurer (voie de desserte existante du hameau de Brestivan).* • *Mettre en valeur de la **nouvelle entrée de ville** sur la RD 7 en la marquant par un traitement viaire et paysager fort.* • *Depuis l'entrée de ville, **la RD 7 sera réaménagée** pour maîtriser la circulation automobile et modérer la vitesse des véhicules. Les circulations douces (piétons/vélos) devront faire l'objet d'un aménagement adapté.* • *Respecter un **maillage de voies hiérarchisé** au sein du projet.* • *Aménager un réseau de **cheminements doux** reliant à la fois les espaces publics et les entités de quartier. Ces liaisons douces qu'ils soient cyclables et/ou piétons devront être accompagné d'un aménagement paysager soigné qui correspondra aux ambiances paysagère du site.* • *Respecter le tracé indicatif figurant sur la pièce graphique du cheminement doux principal connectant le centre bourg, le nouveau quartier et la RD 7.*
ESPACES PUBLICS **EQUIPEMENTS**	• *Les aménagements collectifs seront conçus dans un esprit de protection et de mise en valeur du milieu. Ces espaces seront aménagés de manière soignée et les éléments végétaux devront participer à cette ambiance.* • *Création d'une armature verte composée d'espaces publics reliés les uns aux autres à partir du cœur de quartier et s'appuyant sur le maillage bocager.* • *Le site de l'ancienne cimenterie sera dédié à un pôle d'équipement sportif*
FORME URBAINE **ET** **HABITAT**	• *Respecter un objectif de densité moyenne de 35 logements/hectare et produire environ 170 logements à l'échelle du site.* • *Développer une offre de formes bâties et urbaines variée : petits collectifs, logements groupés et logements individuels. Cette offre répondra aux objectifs de mixité sociale, d'innovation et de qualité environnementale.* • *Les constructions devront être pensées dans une logique d'économie du foncier et présenter des formes urbaines compactes.* • *Privilégier une architecture bioclimatique à haute performance énergétique, ayant recours aux énergies renouvelables. A ce titre, l'orientation des bâtiments devra être au cœur des partis pris architecturaux en privilégiant notamment une orientation sud afin que les nouvelles constructions puissent profiter des apports solaires.* • *Compte tenu de l'importance de l'opération, la diversification architecturale est encouragée afin de récréer une ambiance village, dont la trame d'espace public devra être adaptée à cet esprit.* • *L'organisation spatiale de l'habitat respectera un gradient de la densité du cœur du projet d'aménagement « Plaisance » vers les franges : les immeubles collectifs et semi-collectifs (3 niveaux habitables maximum) seront préférentiellement implantés au cœur du secteur d'aménagement. Autour de ce secteur dense, le bâti s'organisera en habitat individuel dense à intermédiaire (maisons individuelles (terrains à bâtir) et maisons individuelles groupées).* • *L'opération sera réalisée en 3 phases équivalentes en nombre de logements, en commençant par une urbanisation d'abord par le nord du secteur puis vers le sud afin de respecter et d'appliquer les principes de la loi littoral.*
INSERTION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	• *Le bocage et les boisements présents sur le site seront conservés selon les indications reportées sur la pièce graphique.* • *Les plantations seront principalement issues de la flore locale.* • *Les zones humides seront conservées et feront l'objet d'aménagements pérennisant leur existence.* • *Le long de voies, des noues de transit ou fils d'eau seront aménagés pour récupérer les eaux de ruissellement et les acheminer vers des bassins de rétentions et les zones humides.* • *Les espaces de stationnement (dont les stationnements mutualisés) seront plantés et aménagés de préférence avec des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration de l'eau.*



*Nota : toutes les dispositions arrêtées dans le tableau et le schéma d'intention d'aménagement ci-dessus sont des **dispositions soumises à compatibilité** dont l'esprit doit être respect*

Favoriser la réalisation de logements sociaux dans les opérations privées

La commune de Theix-Noyalo est soumise aux obligations issues de la loi SRU en terme de production de production de logements sociaux depuis 2012

Le taux de logements sociaux est aujourd'hui de 12,8% au sein de ses résidences principales. L'objectif étant de 20%,la dynamique de rattrapage reste encore à parfaire.

Aussi, dans le cadre de ses engagements avec l'Etat et GMVA la commune mobilise des outils afin de favoriser la réalisation de logements sociaux

Dans cet objectif, le PLU actuel impose dans les zones U que 28% au moins de la surface plancher des opérations de construction ou d'aménagement à partir d'un seuil minimal de 20 logements soient affectés aux logements sociaux

Le constat a été fait que nombre d'opérateurs privés développent des projets inférieurs à 20 logements pour ne pas être contraints à cette obligation de réalisation de logements sociaux

Ainsi, le projet de modification simplifiée du PLU vise à modifier ces dispositions pour favoriser la réalisation de logement social pour les opérations inférieures à 20 logements

Ainsi, il est proposé la rédaction suivante : En zone U toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 5 logements et plus ou au moins 400 m² de surface plancher à usage d'habitation devra destiner au moins 30% du nombre de lots réalisés dans l'opération d'aménagements, ou 30% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération, aux logements sociaux et assimilés au titre de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation

Ces obligations s'entendent en termes de pourcentage du nombre de lots en cas de permis d'aménager, ou de pourcentage de surface plancher affectée à l'habitat dans le cas de permis de construire portant sur la création de bâtiments collectifs ou semi- collectifs, ou de permis groupés

MODIFICATION APPORTEES AU PLU

Le règlement des zones U est modifié comme suit :

	PLU EN VIGUEUR	PLU MODIFIE
ARTICLE UA 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes : · Les constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage…), si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Dans les zones UA, 28% au moins de la surface plancher des opérations de construction ou d'aménagement à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés aux logements sociaux L'ensemble de ces logements à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Dans les opérations comprenant au minimum 20 logements, les logements sociaux à usage locatif seront réalisés en PLUS, PLAI ou en PLS (ou toute nouvelle dénomination équivalente). L'obligation de réaliser 28% de logement sociaux s'applique aux logements tels que définis par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. La mise en place de cette obligation s'applique pour les constructions neuves. Le pourcentage de 28% s'applique à chaque permis de construire isolé ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble et en cas d'opérations de ZAC et de lotissements engagées sur la commune, le nombre de logements locatifs sociaux sera au minimum de 30 % des logements.	Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes : · Les constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage…), si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Dans les zones UA toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 5 logements et plus ou au moins 400 m² de surface plancher à usage d'habitation devra destiner au moins 30% du nombre de lots réalisés dans l'opération d'aménagements, ou 30% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération, aux logements sociaux et assimilés au titre de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation Ces obligations s'entendent en termes de pourcentage du nombre de lots en cas de permis d'aménager, ou de pourcentage de surface plancher affectée à l'habitat dans le cas de permis de construire portant sur la création de bâtiments collectifs ou semi- collectifs, ou de permis groupés Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs d'OAP pour lesquels un pourcentage spécifique de production de logements sociaux est défini

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes : · Les constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage…), si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; · Les constructions à destination d'habitation exposées au bruit de la voie A 82 de type I sous réserve qu'elles soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi qu'aux dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 ; · Les constructions provisoires et abris de chantier correspondant à une utilisation ponctuelle suivant accord de la collectivité (bureau provisoire, classe mobile …..). Dans les zones UB, 28% au moins de la surface plancher totale des opérations de construction ou d'aménagement à partir d'un seuil minimal de 20 logements seront affectés aux logements sociaux L'ensemble de ces logements à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Dans les opérations comprenant au minimum 20 logements, les logements sociaux à usage locatif seront réalisés en PLUS, PLAI ou en PLS (ou toute nouvelle dénomination équivalente). L'obligation de réaliser 28% de logement sociaux s'applique aux logements tels que définis par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. La mise en place de cette obligation s'applique pour les constructions neuves. Le pourcentage de 28% s'applique à chaque permis de construire isolé ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble et en cas d'opérations de ZAC et de lotissements engagées sur la commune, le nombre de logements locatifs sociaux sera au minimum de 30 % des logements.	Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes : · Les constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage…), si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; · Les constructions à destination d'habitation exposées au bruit de la voie A 82 de type I sous réserve qu'elles soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi qu'aux dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 ; · Les constructions provisoires et abris de chantier correspondant à une utilisation ponctuelle suivant accord de la collectivité (bureau provisoire, classe mobile …..). Dans les zones UB toute opération d'aménagement ou toute construction comportant 5 logements et plus ou au moins 400 m² de surface plancher à usage d'habitation devra destiner au moins 30% du nombre de lots réalisés dans l'opération d'aménagements, ou 30% de la surface de plancher totale affectée à l'habitat de l'opération, aux logements sociaux et assimilés au titre de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation Ces obligations s'entendent en termes de pourcentage du nombre de lots en cas de permis d'aménager, ou de pourcentage de surface plancher affectée à l'habitat dans le cas de permis de construire portant sur la création de bâtiments collectifs ou semi-collectifs, ou de permis groupés Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs d'OAP pour lesquels un pourcentage spécifique de production de logements sociaux est défini