COMMUNAUTE DE COMMUNES FALAISES DU TALOU

1ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BERNEVAL LE GRAND

APPROBATION

1

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 28 Septembre 2023 approuvant la 1ère modification simplifiée du PLU de la commune de BERNEVAL LE GRAND.

Le Président,

NOTICE EXPLICATIVE

Etudes et conseils en Urbanisme
2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE
Tél : 06.87.45.09.11 - Email : courriel@espacurba.fr

La Communauté de communes Falaises du Talou met en œuvre une modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de BERNEVAL LE GRAND concernant le zonage, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation.

Les points modifiés sont les suivants :

- modification du règlement graphique afin de :
    - mettre en compatibilité le PLU avec le volet littoral du SCOT : protection des espaces remarquables du littoral, la bande littorale et les coupures d'urbanisation,
    - identifier les constructions pour lesquelles l'isolation thermique par l'extérieur est interdite du fait de la volonté de préserver le patrimoine bâti,

- évolution du règlement écrit afin de :
    - intégrer les règles liées à la protection des espaces remarquables du littoral, la bande littorale et les coupures d'urbanisation,
    - réglementer l'isolation thermique par l'extérieur,
    - autoriser la construction d'équipements d'intérêt collectif dans la zone 1AU, située en entrée Est de la commune.

- évolution des OAP afin de :
    - autoriser la construction d'équipements d'intérêt collectif dans la zone 1AU, située en entrée Est de la commune.

Au terme de la procédure, le PLU sera versé sur le géoportail de l'urbanisme.

1. PROCEDURE

Ces modifications n'ont pas pour conséquences :
- de changer les orientations du PADD,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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 nuisances.

Ces modifications n'ont pas non plus 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.

Ainsi, en application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée.

2. MODIFICATION DU ZONAGE : MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE VOLET LITTORAL DU SCOT

a. Le SCOT

La modification simplifiée du SCOT liée à l'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés dans les communes littorales a été approuvée le 8 juillet 2021.

Le SCOT a ainsi listé précisément les critères permettant d'identifier les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) et d'en dresser une cartographie qui permettra ensuite de guider le zonage des documents d'urbanisme.

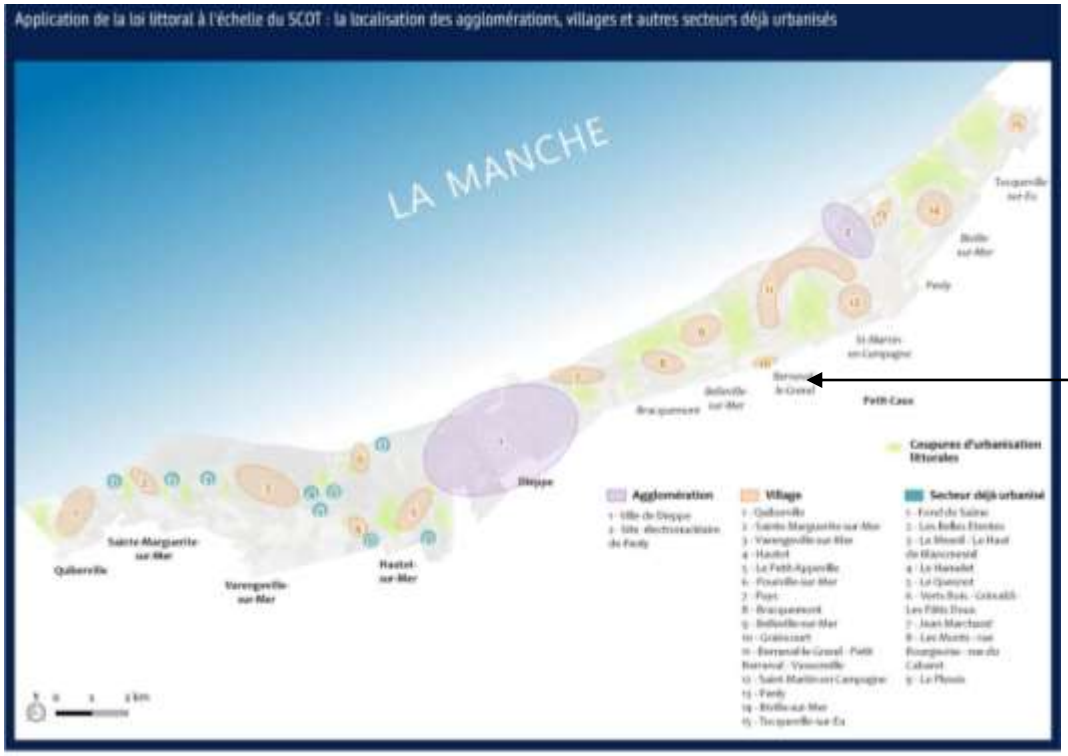
La commune de BERNEVAL LE GRAND dispose d'un PLU, approuvé le 07 Octobre 2014, nécessitant cette mise en compatibilité avec le SCOT.

Le SCOT a identifié BERNEVAL LE GRAND comme « village », qui selon la définition est : *un espace urbanisé important par sa taille, son nombre de constructions (au moins 100), une densité résidentielle nette d'environ 7 logements/hectare ou plus, une multifonctionnalité, une présence de plusieurs noyaux à des lieux de vie collectifs, une trame urbaine traditionnelle en continuité du bâti.*

Au regard de ces éléments, le PLU de BERNEVAL LE GRAND doit ainsi délimiter :

- les espaces remarquables du littoral,
- les coupures d'urbanisation.

Les espaces proches du rivage n'ont pas été précisés du fait de la possible réduction des droits à construire n'entrant pas dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée et suite à l'engagement d'un PLUi, lesquels EPR seront définis au regard de l'ensemble du territoire littoral de la Communauté de communes Falaises du Talou.



Source : Extrait du SCOT

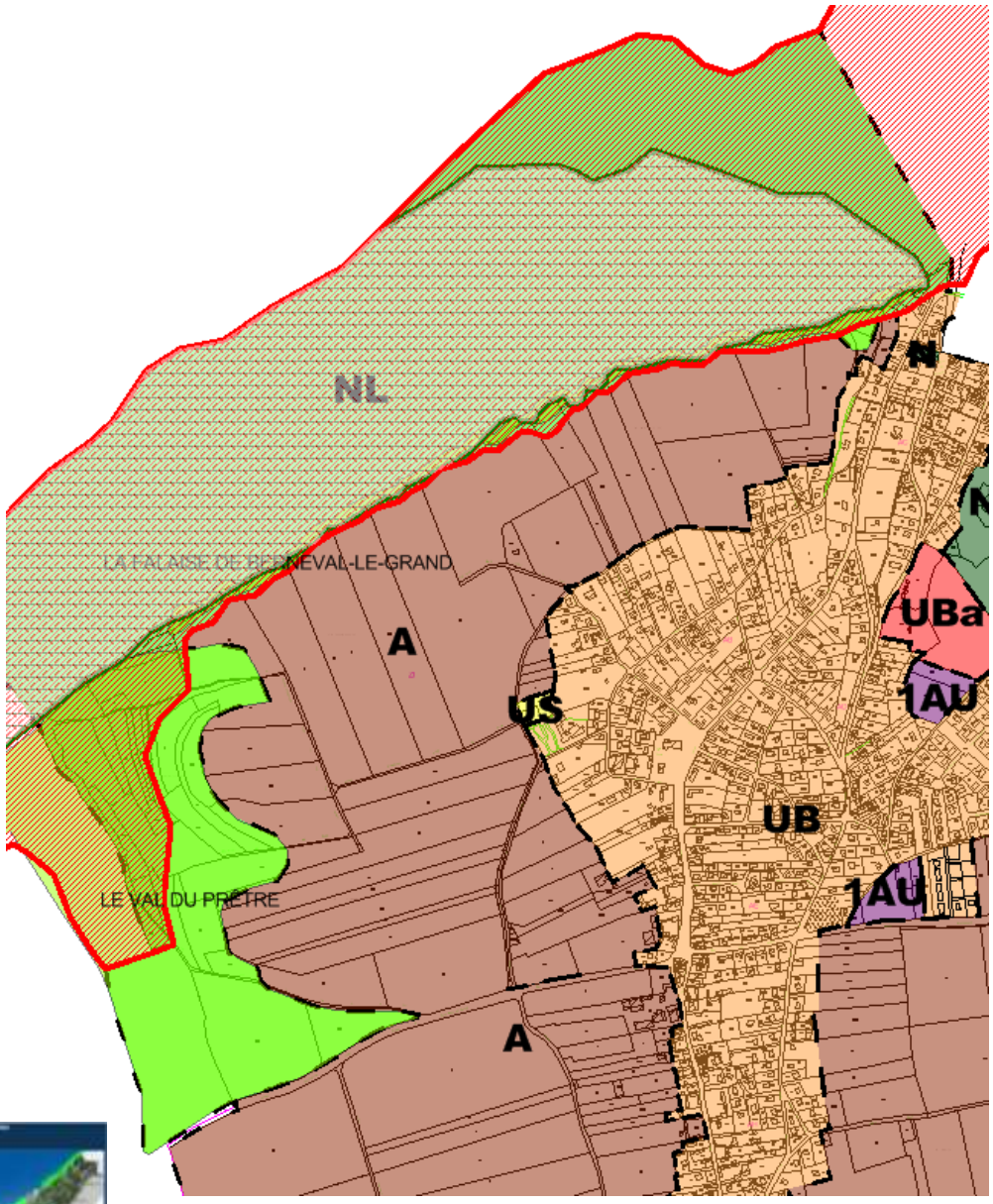
b. La protection des espaces remarquables du littoral

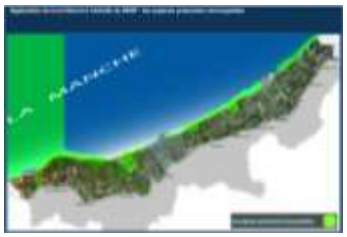
Lors de l'élaboration du PLU de BERNEVAL LE GRAND, le zonage avait créé des zones NL, Nm et AL en protection du littoral.

Afin de rendre compatible le PLU avec le SCOT, le zonage a été revu en intégrant la ZPS Littoral cauchois, la ZSC et la ZNIEFF de type I faisant évoluer la délimitation du zonage de la zone NL. La zone Nm a été supprimée au profit de la zone NL.
La zone AL a également été supprimée et sera concernée par une autre thématique : « les coupures d'urbanisation » reprises dans les pages suivantes.

Ces modifications n'engendrent pas de réduction de droits à construire. La protection était déjà existante.

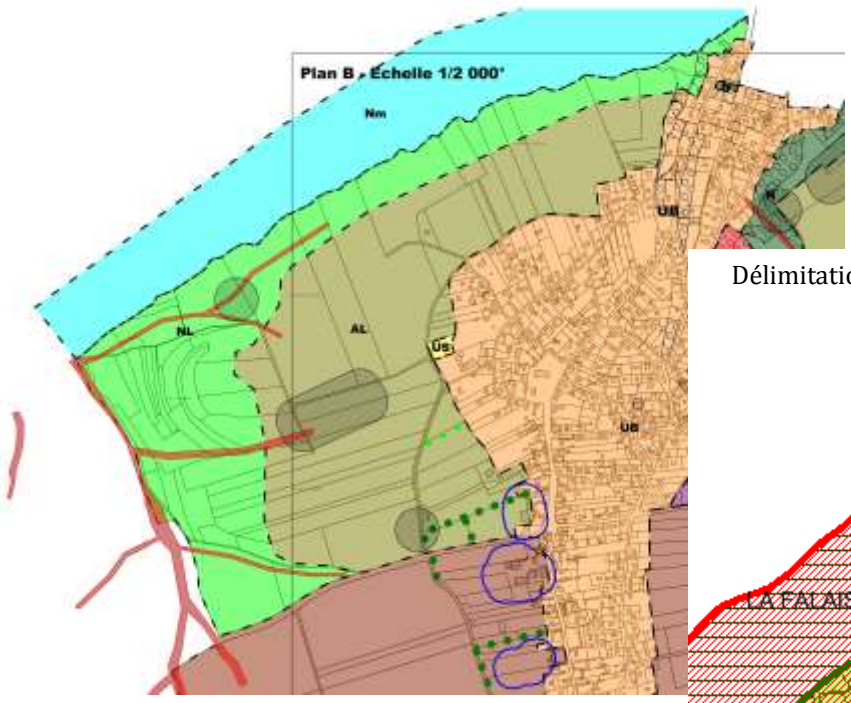
SUPERPOSITION DES ZSC ET ZNIEFF ET ZONAGE



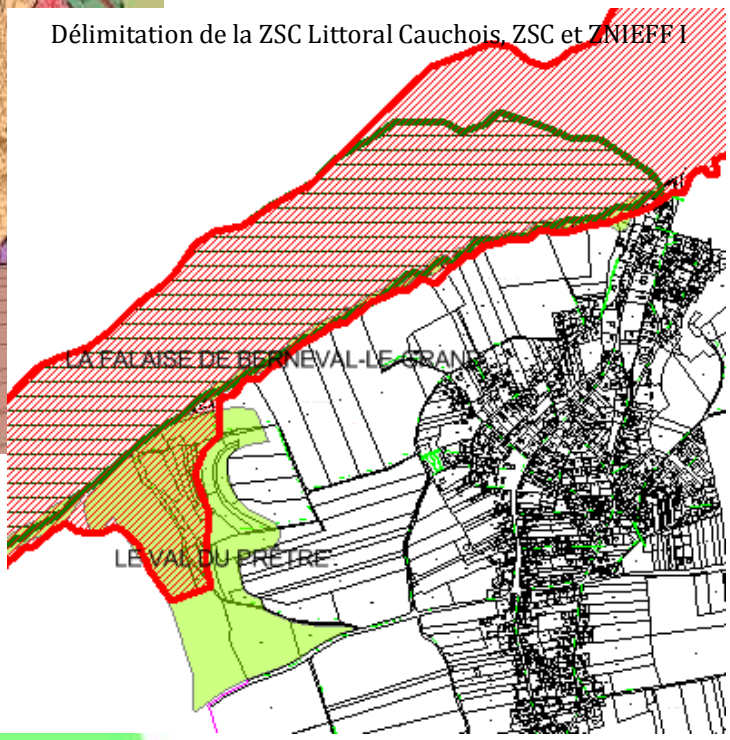


Source : Extrait du SCOT

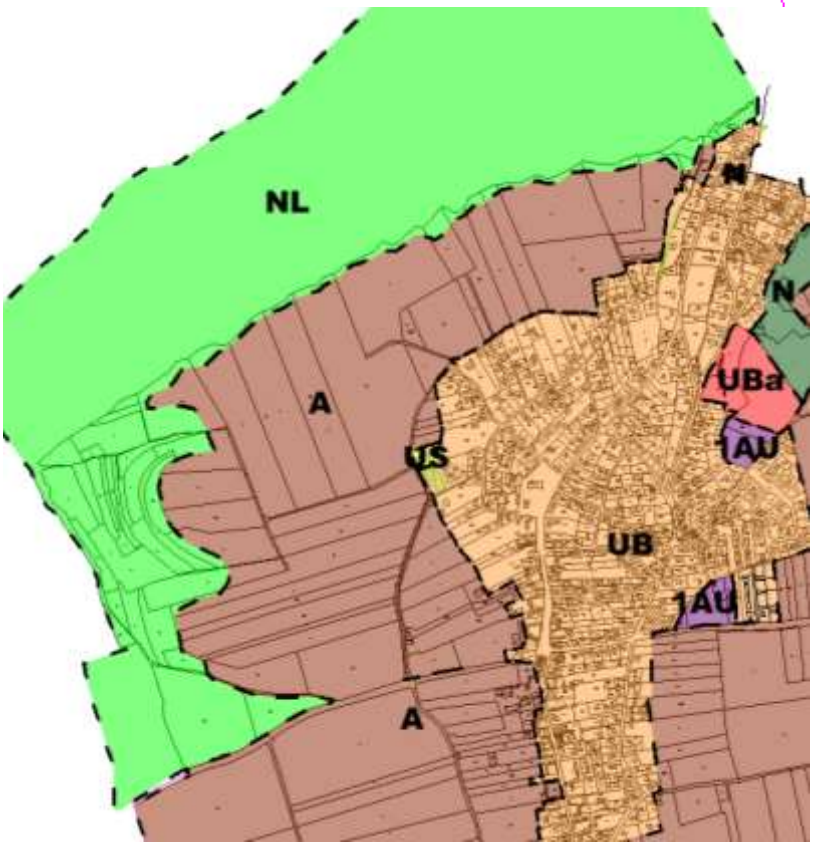
ZONAGE AVANT MODIFICATION



Délimitation de la ZSC Littoral Cauchois, ZSC et ZNIEFF I



ZONAGE APRES MODIFICATION

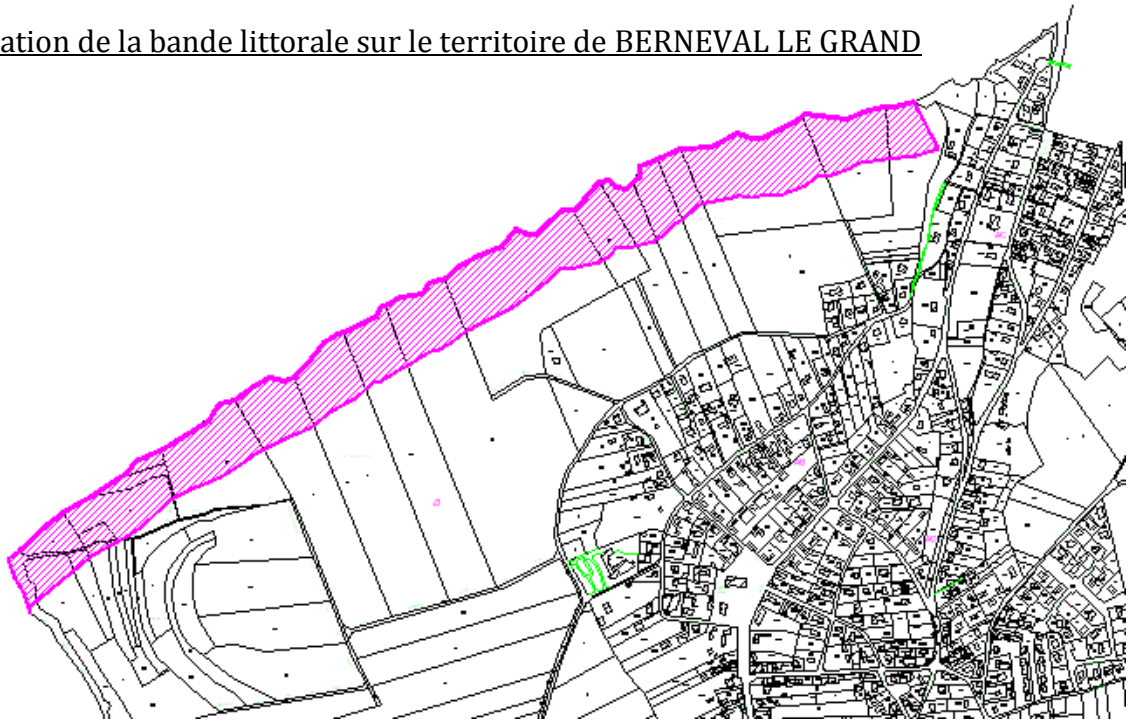


c. Définition de la bande littorale

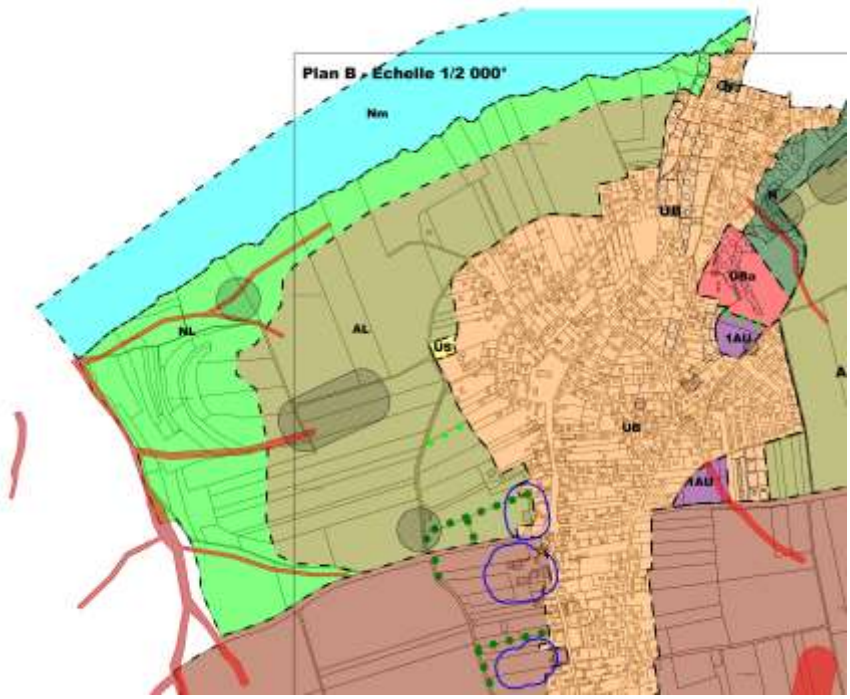
La bande littorale a également été ajoutée sur le plan de zonage : elle se développe sur une largeur de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage.
L'objectif est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.
Sur la commune de BERNEVAL LE GRAND, aucun espace urbanisé n'est identifié dans cette bande de protection environnementale. Aucun droit à construire n'est réduit.

La bande littorale est inscrite en zone NL et A.

Délimitation de la bande littorale sur le territoire de BERNEVAL LE GRAND

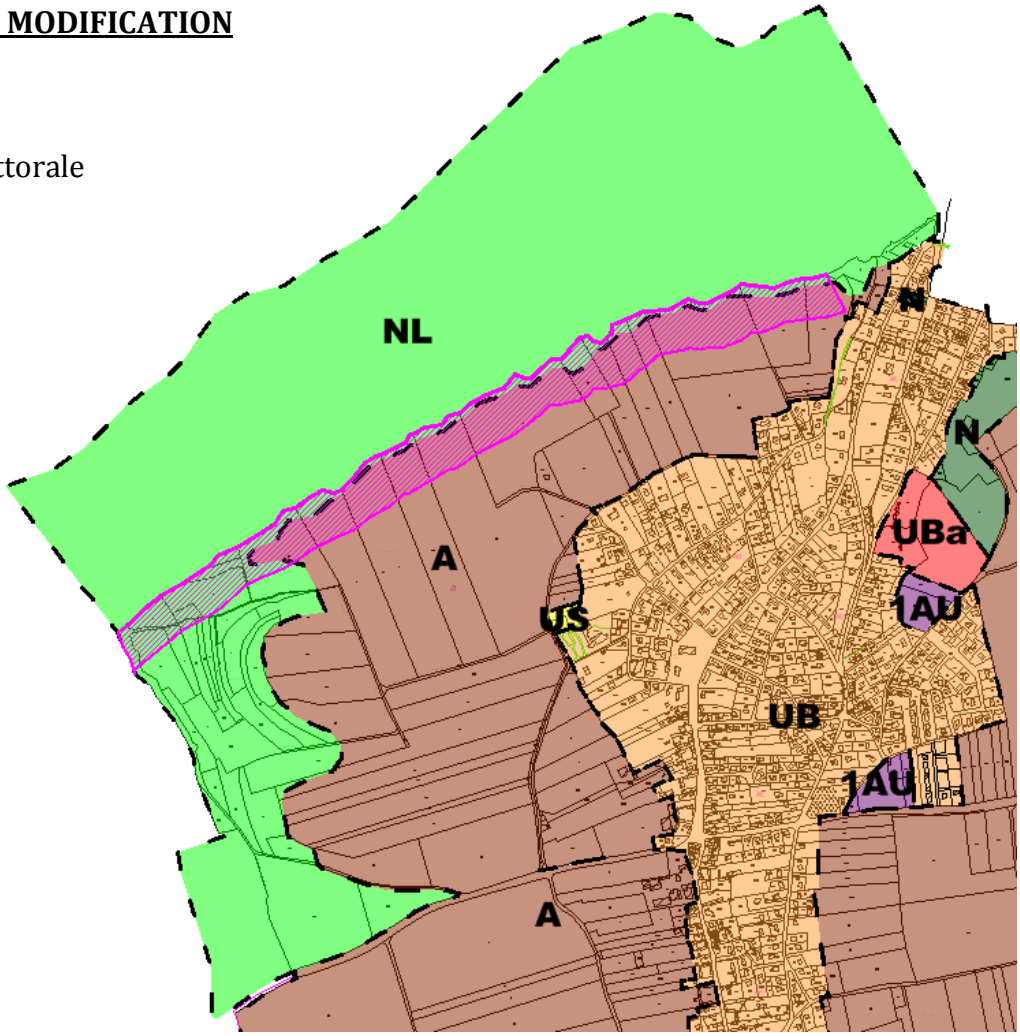


ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRES MODIFICATION

Bande littorale



d. Définition des coupures d'urbanisation

Le SCOT a identifié des coupures d'urbanisation. Cette thématique a été reprise sur le territoire de BERNEVAL LE GRAND en reprenant l'analyse du site.

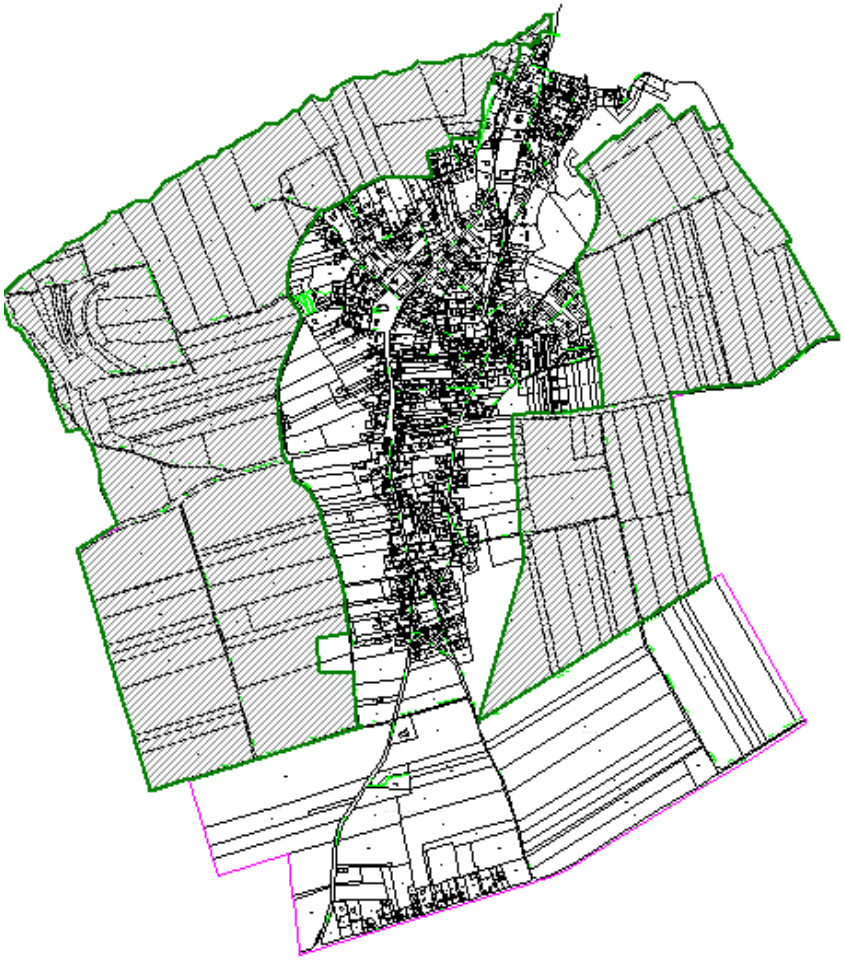
Ainsi, les coupures d'urbanisation ont été identifiées non seulement en largeur le long du rivage mais également en profondeur des terres.

Les coupures d'urbanisation ont été classées en zone agricole A dont le règlement interdit les constructions constituant une urbanisation. La zone AL a ainsi été supprimée tout en maintenant un règlement contraignant l'urbanisation.

Délimitation des coupures d'urbanisation sur le territoire de BERNEVAL LE GRAND

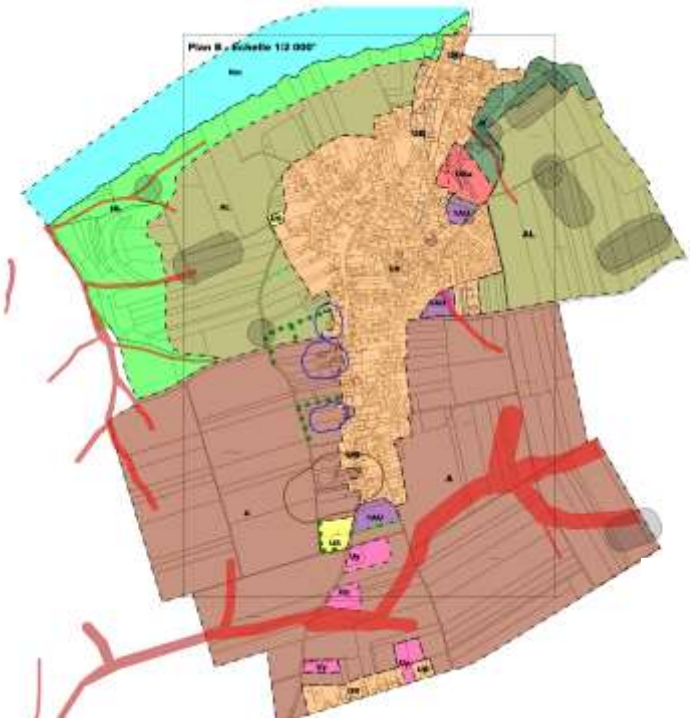
La délimitation des coupures d'urbanisation s'est réfléchie sur le territoire de BERNEVAL LE GRAND en cohérence avec la commune voisine de DERCHIGNY-GRAINCOURT.

Ainsi, la coupure d'urbanisation se développe jusqu'au tracé de deux chemins d'exploitation agricole situés au Sud du bourg, tout en laissant un espace entre le tissu urbanisé et la coupure pour permettre aux exploitants agricoles de poursuivre leur activité.



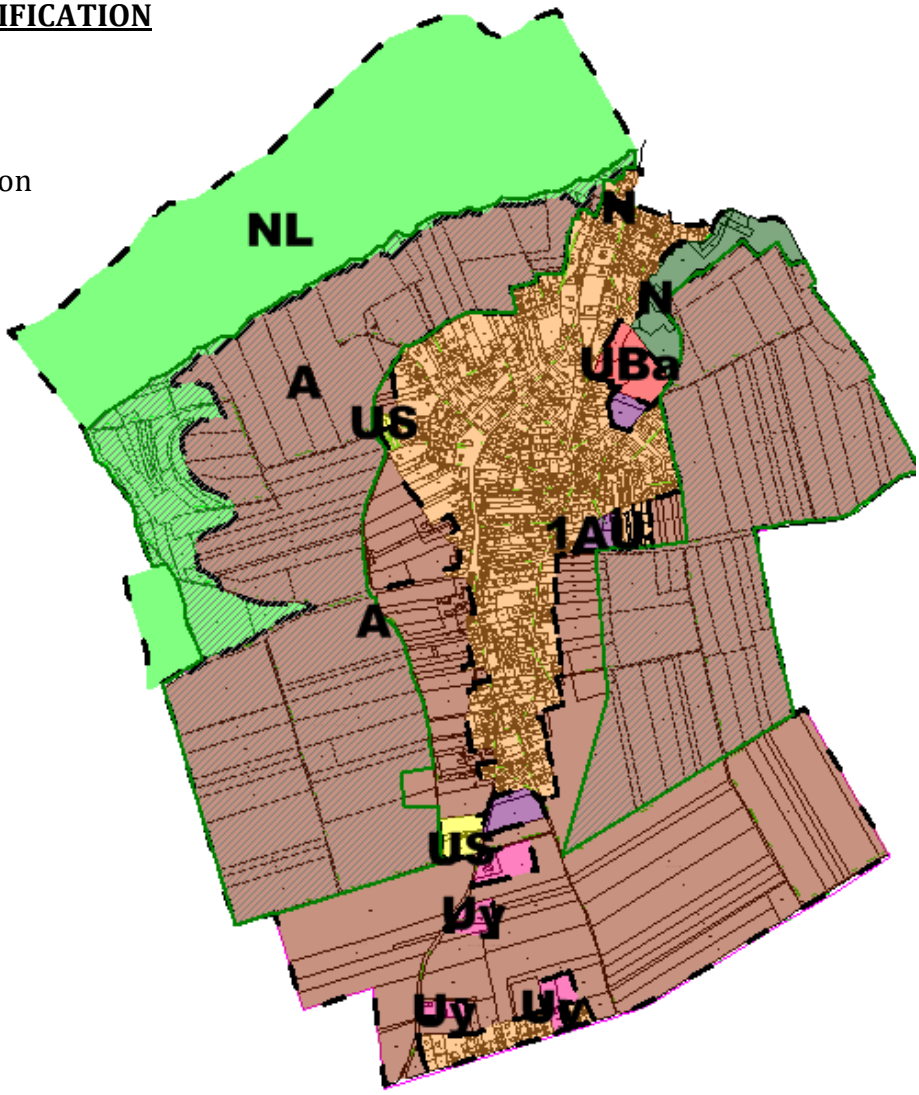
ZONAGE AVANT MODIFICATION

Aucune coupure d'urbanisation n'avait été définie dans le zonage du PLU de BERNEVAL LE GRAND. La zone AL constituait toutefois une protection du littoral.



ZONAGE APRES MODIFICATION

Coupures d'urbanisation



3. IDENTIFIER LES CONSTRUCTIONS POUR LESQUELLES L'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR EST INTERDITE DU FAIT DE LA VOLONTE DE PRESERVER LE PATRIMOINE BATI

La collectivité a souhaité préserver son architecture, reconnue par de nombreux artistes tels que Oscar WILDE, André GIDE, Auguste Renoir, Camille Pissaro, …

Pour cela, une visite de terrain a été organisée et a permis d'identifier les constructions pour lesquelles une isolation thermique par l'extérieur risquait de dénaturer le patrimoine bernevalais.

Les constructions identifiées font suite à :

- leur architecture typique de la reconstruction,
- des matériaux régionaux à préserver,
- des façades à préserver,
- de l'emplacement du bâtiment constituant un alignement sur rue, un angle de rue, une place…, une continuité urbaine.

Au total, ce sont 68 bâtiments qui ont été identifiés. Ils sont repris dans une notice jointe (cf. pièce n°2 de cette modification simplifiée).

EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU ET DEUX EXEMPLES DE CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES







4. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

Des modifications ont été apportées au règlement pour :

- intégrer les règles liées à la protection des espaces remarquables du littoral, la bande littorale et les coupures d'urbanisation,
- règlement l'identification des bâtiments à caractère architectural,
- autoriser la construction d'équipements d'intérêt collectif dans la zone 1AU, située en entrée Est de la commune.

a) Mise en compatibilité du règlement du PLU avec le volet littoral du SCOT

a1) les espaces remarquables du littoral

a1.1) Dispositions générales

AVANT MODIFICATION

3) Les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Les zones agricoles :

ZONE A : Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

Le P.L.U. de BERNEVAL LE GRAND comporte un secteur de zone :

- Le secteur AL reprend les espaces situés en espaces proches du rivage.

Les zones naturelles :

ZONE N : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

A BERNEVAL LE GRAND, un secteur de zone a été défini.

- le secteur NL reprend la bordure littorale en respect avec la Loi Littoral.
- le secteur Nm reprend les 12 miles marins des eaux territoriales.

De plus, figurent au plan :

- les plantations à protéger ayant un rôle soit paysager, soit hydraulique contre le ruissellement, soit écologique,
- les plantations à créer,
- les périmètres de protection des cavités souterraines,
- les périmètres de protection des ruissellements,
- les périmètres de protection des bâtiments d'élevage,
- l'emplacement réservé,
- les espaces boisés classés,

APRES MODIFICATION

3) Les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Les zones agricoles :

ZONE A : Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

~~Le P.L.U. de BERNEVAL LE GRAND comporte un secteur de zone :~~

- ~~Le secteur AL reprend les espaces situés en espaces proches du rivage.~~

Les zones naturelles :

ZONE N : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

A BERNEVAL LE GRAND, un secteur de zone a été défini.

- le secteur NL reprend les espaces remarquables du littoral (ERL) et les sites NATURA 2000 présents sur le territoire,
- ~~le secteur Nm reprend les 12 miles marins des eaux territoriales.~~

De plus, figurent au plan :

- les plantations à protéger ayant un rôle soit paysager, soit hydraulique contre le ruissellement, soit écologique,
- les plantations à créer,
- les périmètres de protection des cavités souterraines,
- les périmètres de protection des ruissellements,
- les périmètres de protection des bâtiments d'élevage,
- l'emplacement réservé,
- les espaces boisés classés,
- les coupures d'urbanisation.

a1.2) Règlement de la zone N

AVANT MODIFICATION

Qualification de la zone :

Le secteur NL reprend la bordure littorale en respect avec la Loi Littoral.

2.2 - Dans le secteur NL, sont autorisés :

2.2.1 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2.2.2 - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

2.2.3 - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

2.2.4 - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

2.2.5 - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

2.2.6 - Les aménagements mentionnés aux 2.2.1, 2.2.2 et 2.2.4 précédents doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état nature.

2.2.7 - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

2.3 - Dans le secteur Nm, seules sont autorisées les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

APRES MODIFICATION

Qualification de la zone :

Le secteur NL reprend les espaces remarquables du littoral (ERL) et les sites NATURA 2000 présents sur le territoire,

Nouvelle rédaction du règlement de la zone NL :

2.3 - Dans le secteur NL, seuls sont autorisés les aménagements légers nécessaires :

- à l'accueil du public,
- à la maîtrise de la fréquentation des sites,
- aux dispositions de sécurité,
- à l'exercice des activités agricoles et conchylicoles,
- à l'entretien des sites.

Suppression de l'article N 2.3

~~2.3 - Dans le secteur Nm, seules sont autorisées les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.~~

a1.3) Règlement de la zone A

AVANT MODIFICATION

Qualification de la zone :

- Le secteur AL reprend les espaces situés en espaces proches du rivage.

- Article AL 1.4

  1.4 - Dans le secteur AL, toute occupation ou utilisation du sol sont interdites.

APRES MODIFICATION

Qualification de la zone :

- ~~Le secteur AL reprend les espaces situés en espaces proches du rivage.~~

~~Article AL 1.4~~

~~1.4 - Dans le secteur AL, toute occupation ou utilisation du sol sont interdites.~~

a2) la bande littorale

AVANT MODIFICATION

Aucun article ne concernait la bande littorale.

APRES MODIFICATION

- Ajout de rédaction dans la zone A et N :

A1.4 et N1.5 - Dans la bande littorale, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.

A2.9 et N2.5 - Dans la bande littorale des 100 m (reprise sur le plan de zonage), sont uniquement autorisés à compter de la limite haute du rivage :

- les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance à condition que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative,
- les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,
- l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L.121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

a3) les coupures d'urbanisation littorale

AVANT MODIFICATION

Aucun article ne concernait les coupures d'urbanisation.

APRES MODIFICATION

Dans les zones A et N, des prescriptions ont été ajoutées dans les articles 1 et 2 relatives aux coupures littorales :

A1.5 et N1 - Dans les coupures d'urbanisation littorale, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.

A2.10 et N2.6 - Dans les coupures d'urbanisation littorale, seuls peuvent être admis des constructions ou aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure :

2.1 - les équipements légers de sport et de loisirs,

2.2 - les équipements liés à la gestion de l'espace (exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu'ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, etc. ...),

2.3 - l'extension mesurée des bâtiments agricoles existants, mises aux normes, ...

2.4 - la réfection des bâtiments existants.

b) Complément relatif à l'identification des bâtiments à caractère architectural et à la protection du patrimoine

AVANT MODIFICATION

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

APRES MODIFICATION

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les constructions identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

c) Autoriser la construction d'équipements d'intérêt collectif dans la zone 1AU.

AVANT MODIFICATION

2.1 - Les installations classées à caractère artisanal ou commercial, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
2.2 - La construction de nouvelles habitations et leurs annexes.
2.3 - L'extension des constructions existantes : habitation, installations classées, artisanales, commerciales, ...
2.4 - Les modifications et les extensions des constructions existantes,
2.5 - Les annexes jointives ou non,
2.6 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension.
2.7 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux divers.

2.8 - Dans les zones référencées (sur le plan de zonage) comme zones d'expansion des ruissellements, sont autorisées :

- les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

2.9 - Dans les zones référencées (sur le plan de zonage) comme bâtis déjà inondés, sont autorisés :

- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnant),
- Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

2.10 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.11.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.11.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.11.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.11.4 - les voiries ou ouvrages techniques ;

APRES MODIFICATION

2.1 - Les installations classées à caractère artisanal ou commercial, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.2 - La construction de nouvelles habitations et leurs annexes.

2.3 - L'extension des constructions existantes : habitation, installations classées, artisanales, commerciales, ...

2.4 - Les modifications et les extensions des constructions existantes,

2.5 - Les annexes jointives ou non,

2.6 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension.

2.7 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux divers.

2.8 - la construction d'équipements d'intérêt collectif

2.9 - Dans les zones référencées (sur le plan de zonage) comme zones d'expansion des ruissellements, sont autorisées :

- les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

2.10 - Dans les zones référencées (sur le plan de zonage) comme bâtis déjà inondés, sont autorisés :

- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnant),
- Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

2.11 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.11.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.11.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.11.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.11.4 - les voiries ou ouvrages techniques ;

5. COMPLEMENT APPORTE AUX OAP DE LA ZONE 1AU (située à l'Est de la commune)

Dans la zone d'habitat 1AU, les élus souhaitent accompagner les projets résidentiels d'équipements d'intérêt collectif tels qu'une crèche.
Pour cela, l'OAP de la zone 1AU est complété, tout comme le règlement écrit, afin d'autoriser la construction d'équipements d'intérêt collectif dans cette zone 1AU.

AVANT MODIFICATION

ZONE 1AU, située en entrée Est du bourg

La zone 1AU a fait l'objet d'une orientation d'aménagement pour définir un aménagement cohérent d'entrée de commune qualitative.
Pour cette zone 1AU d'une surface de 1,23 hectare, la programmation s'oriente vers la construction de 10 logements individuels purs de moyenne parcellaire maximale de 800 m² et 5 logements intermédiaires de formes urbaines plus denses de moyenne parcellaire maximale de 400 m².

APRES MODIFICATION

ZONE 1AU, située en entrée Est du bourg

La zone 1AU a fait l'objet d'une orientation d'aménagement pour définir un aménagement cohérent d'entrée de commune qualitative.
Pour cette zone 1AU d'une surface de 1,23 hectare, la programmation s'oriente vers la construction de 10 logements individuels purs de moyenne parcellaire maximale de 800 m² et 5 logements intermédiaires de formes urbaines plus denses de moyenne parcellaire maximale de 400 m². Les équipements d'intérêt collectif (crèche, …) sont également autorisés.

6. CONCLUSION

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLU.

Le zonage et le règlement sont modifiés en cohérence avec le besoin de mise en compatibilité du PLU avec le SCOT et le souci des élus de préservation du patrimoine bâti et de création d'équipements, services à la population.