

COMMUNE D'UCCEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT : Ardèche
CANTON : Vals les Bains
COMMUNE : Ucel

1. Pièces administratives

Délibération d'approbation du
plan local d'urbanisme



Vu pour être annexé à la
délibération du 10 février 2010

Le Maire.



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE D'UCEL**

N° 01.10.

Séance du 10 février 2010

Nombre de conseillers

Afférents au conseil municipal : 19

En exercice : 18

Qui ont pris part à la délibération : 17

Date de la convocation : 01/02/2010

L'an deux mil dix et le dix février à neuf dix heures,
le Conseil Municipal de cette commune régulièrement convoqué,
s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de
ses séances sous la présidence de Monsieur Marc
SOUTEYRAND, Maire.

Date d'affichage : 03 février 2010

Présents :

Mmes Laure CHAPUS, Viviane DUNY, Patricia DONDEY, Stéphanie OZIL, Geneviève TROUILLAT, Mrs Thierry ARNAUD, René BOUSCHON, Jacques BOYER, Philippe DUROCH, Yves FRAYSSE, Hervé GIAUFRET, Patrick LAVIALLE, Pascal RAVEL, Gilbert ROBERT, Marc SOUTEYRAND,

Absents ; Nadine DEGUILHEM BEAUQUIS (Pouvoir à Stéphanie OZIL), Annie CHARROUD, (Pouvoir à Marc SOUTEYRAND), Michel PAGON (Pouvoir à Viviane DUNY).

PLU – Approbation

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme de la Commune prescrite le 04 décembre 2001, est sur le point de s'achever, puisque le projet de P.L.U. est aujourd'hui prêt à être approuvé.

Il rappelle les grandes étapes de la procédure :

- Délibération du 04 décembre 2001 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols,
- Délibération du 24 octobre 2004 relative au P.A.D.D,
- Délibération du 24 juin 2009 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation
- L'arrêté municipal en date du 19 octobre 2009 et prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative au projet de PLU,

Le rapport et l'avis favorable du Commissaire Enquêteur en date 16 janvier 2010

Il rappelle également la nécessité d'apporter des modifications au projet arrêté en juin 2009 afin de prendre en compte les observations et remarques effectuées par les services consultés et celles émises par le Commissaire Enquêteur à l'issue de l'enquête publique.

Ces modifications sont les suivantes :

Modifications apportées en réponse aux remarques des services consultés et notamment de celles émises par les services de l'Etat

A/ Prescriptions qui seront prises en compte au travers de modifications apportées au projet de PLU arrêté en juin 2009 afin d'assurer la légalité dudit document

Mise en concordance des différentes pièces du PLU

Page 5 du PADD.

Suite aux modifications apportées au projet de PLU de 2008, le hachurage a été oublié sur la zone d'habitat social initialement programmée sur le quartier du Poisson. La proposition de classement en zone N au projet de PLU 2009 nécessite une correction par la suppression de cet hachurage.

Zone 1AU du Sartre.

Une contradiction persiste entre le zonage 1AU proposé sur le document graphique et la définition donnée dans l'orientation d'aménagement portée au PADD. En effet, la définition portée dans l'orientation d'aménagement est celle de la zone AU. La correction sera donc réalisée pour mettre en cohérence le zonage proposé et l'orientation d'aménagement.

ER 12.

L'ER 12 est proposé pour faciliter les aménagements futurs du Sandron. Or le zonage proposé sur le document graphique du PLU n'est pas cohérent avec la destination de cet ER. Par conséquent, le zonage situé sous cet ER sera corrigé et proposé en zone UB.

Plan de servitude

Ce dernier sera corrigé pour les parcelles initialement prévues en zone d'habitat social dans le quartier du Poisson. Dans la mesure où cette zone a été abandonnée, il convient aujourd'hui de la supprimer sur le plan des servitudes.

Prévoir la desserte de la partie Nord de la zone 1AU de Chalencou

La partie Nord de la zone 1AU de Chalencou semble présenter une desserte insuffisante au regard du classement du chemin existant. Par conséquent et conformément aux prescriptions des services de l'Etat, les parcelles 428, 422, 421 et 405 seront incluses dans le périmètre de cette zone afin qu'un accès satisfaisant puisse être réalisé sur la partie amont de la zone.

Rendre le règlement conforme au code de l'urbanisme

Afin de mettre en conformité notre règlement avec le Code de l'urbanisme, les services de l'Etat nous demandent de préciser les articles suivants du projet de règlement, à savoir les articles A2, N1 et N2.

Les nouvelles propositions de rédaction de ces articles sont les suivantes :

ARTICLE A2

2.1 : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

2.2 : la construction à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient directement liées et directement nécessaires à l'exploitation agricole et dont la SHON sera inférieure ou égale à 200m².

ARTICLE N1

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées expressément à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2

2.1 : les constructions techniques et installation nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au site

2.2 : la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

2.3 : la restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants (30% de la SHOB du bâtiment initial) avec et sans changement de destination, sous réserve que l'opération soit compatible avec l'intérêt du site. L'extension mesurée ne pourra être réalisée qu'une seule fois.

2.4 : les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de sports et de loisirs privés (piscine, tennis...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes et situées à proximité immédiates. Elles ne pourront pas présenter une SHON supérieure à 25m².

2.5 : les abris agricoles de moins de 25 m² liés à une activité agricole et si ils sont réalisés dans le respect des sites et de l'environnement.

2.6 : les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.7 : En zone NL, seuls les aménagements à usage de loisirs et de tourisme seront autorisées (aménagements de terrains de pleins air, de sports et de loisirs...) ainsi que les constructions liées à l'exploitation, au fonctionnement de ces derniers.

Il est noté que les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être autorisées en pourront être délivrées que dans le respect de la prise en compte du risque d'incendie.

Les services de l'Etat demandent également que les annexes du PLU soient complétées sur les thèmes du stockage et du traitement des déchets. Afin de répondre à cette obligation, les précisions nécessaires à ces thèmes seront portées au Rapport de présentation du PLU.

B/ observations formulées à titre de recommandations qui seront reprises par des modifications apportées au projet de PLU arrêté en juin 2009

Le règlement écrit :

Un complément de définition a été donné pour préciser la notion d'activité touristique, dans l'article UB2. Ainsi, seuls les campings et les parcs résidentiels seront autorisés en zone UB1.

L'article UI4 et N4 en matière de rejet d'eau résiduelle dans les réseaux seront abondés dans le sens souhaité par les services de l'Etat. Une convention devra être signée avec le maître d'ouvrage des réseaux.

L'article 10 sera modifié afin de répondre à l'hypothèse de l'absence d'égout de toiture. Le critère retenu sera le point le plus haut du bâtiment avec une limitation à 10 mètres en zone UB et UC.

Les orientations d'aménagement :

Un seuil minimal de densité pour la zone UBb a été arrêté. L'objectif minimum de densité à atteindre sera de 30% d'occupation des sols.

Le rapport de présentation

Le RP sera abondé dans le cadre de son volet PPRI pour répondre aux souhaits des services de l'état et complété par une rubrique sur les cavités présentes sur notre commune et recensées au travers de l'inventaire réalisé par le BRGM.

Il sera également abordé dans le rapport de présentation et ce conformément au schéma global d'assainissement du SEBA, la potentialité sur un long terme de la création d'un réseau d'assainissement collectif sur le secteur de Fontanille.

Il est précisé, pour répondre à la question des services de l'état formulée au travers de sa lettre du 18 septembre 2009, que L'ER 1 sera maintenu, car il est associé au projet de la nouvelle école.

Modifications apportées en réponse aux observations générales émises par le Commissaire Enquêteur dans ses conclusions sur le projet de PLU
--

Le Rapport de présentation

Le RP sera complété sur les données intercommunales relatives au SIDOMSA et du Parc Naturel Régional

Les pages suivantes seront également complétées :

En Page 10, la correction demandée sera réalisée, à savoir (Est en lieu et place d'Ouest).

En Page 11, l'inversion Est et Ouest demandée sera également réalisée.

Page 17, le nombre de la progression de la population sera corrigé.

Page 23, l'orthographe du lieu-dit Pastural sera rectifiée.

Page 33, la légende de la photo du stade sera complétée comme demandée. La notion Rugby sera précisée.

Page 35, la précision sur l'existence d'une seule école primaire publique sera apportée. *

Page 36, les corrections demandées sur l'origine du captage de Cheyron situé sur la Commune d'Aubenas sera précisé. Les précisions sur l'alimentation en eau du quartier de Dugradus par la Commune d'Aubenas sera également précisé ainsi que la date d'approbation du Schéma général d'assainissement du SEBA.

Page 41, les orthographes des lieux-dits du Lauzas et du Jumel seront rectifiées.

Le document graphique

Les demandes de compléments sur le plan de servitudes, en ce qui concerne la servitude T5 (aéronautique) et AC1 seront prises en compte.

La mise en concordance de la servitude de protection du grand Village et du plan de zonage sera également prise en compte. Les parcelles situées dans cette servitude seront classées en N.

Les emplacements réservés

Le Commissaire enquêteur demande pour certains ER à ce qu'ils soient précisés et éventuellement confirmés suites à des observations déposées lors de l'enquête publique.

L'ER 12, (extension de l'EHPAD le Sandron) sera modifié comme exposé ci-dessus pour tenir compte de la remarque des services de l'Etat et il sera diminué.

L'ER 1, (Voie de desserte pour projet d'Ecole) sera conservé, car le projet de ce nouveau équipement reste d'actualité

L'ER 16, (Voie d'accès de la zone AUF des Combes) sera conservé pour desservir de manière satisfaisante la nouvelle zone AUF des Combes.

L'ER 4, (Extension stade de rugby). La demande de la ville d'Aubenas pour une éventuelle extension stade de rugby sera confirmée par le maintien de cet ER..

L'ER 17, (route de liaison par le Sartre) sera maintenu.

L'ER 14, il sera maintenu au regard de l'état actuel de la route desservant ce quartier.

L'ER 2, sera maintenu car le projet de création d'une seule et unique école reste d'actualité.

Modifications de zonage du projet PLU qui seront proposées suite à aux observations orales et écrites émises lors de l'enquête publique et portant sur le zonage et pour lesquelles le commissaire enquêteur a formulé un avis favorable

Observation référencée P2 : le zonage UBL englobera la piscine du camping du Pastural.

Observation référencée P6 : Une partie de la parcelle AN75 dans sa partie plane sera proposée au zonage AU.

Observation référencée P7 : la parcelle AB 199, sera classée en UB car elle n'est pas comprise dans le périmètre de protection du hameau du grand Village.

Observation référencée P27 : une partie des parcelles B432 et B433 sise au Sartre seront proposées au classement AU avec comme conditions préalables à leur urbanisation un accès à la voie publique actée par une servitude de passage notariée et la présence des réseaux au droit du domaine public.

Observation référencée P29 : les parcelles AI 590, 592, 583 seront classées en UB car un permis de construire a été délivré en 2009 sous les dispositions du POS actuel. Le classement au IAU n'est plus d'actualité.

Observation référencée P30 : la zone IAU de Chalencon sera déclassée et proposée au classement AU au regard du nombre important de propriétaires fonciers.

Au regard de l'ensemble des souhaits exprimés par le Commissaire Enquêteur et de ceux exprimés par Monsieur le Préfet au travers de sa lettre en date du 23 septembre 2009, repris dans le rapport du commissaire enquêteur dans ses conclusions en page 13, et des modifications proposées ci-dessus, il peut être répondu que le projet de PLU arrêté en juin 2009, a fait l'objet des modifications nécessaires à leur pleine satisfaction et que par conséquent, il peut être aujourd'hui proposé à l'approbation du Conseil Municipal.

Ainsi,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.123-13 et R.123-19.

Vu la délibération municipale du 04 décembre 2001 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols,

Vu la délibération municipale du 24 juin 2009 ayant arrêté le projet de P.L.U.,

Vu le projet de révision du P.L.U. et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le règlement, les documents graphiques et les annexes,

Vu le rapport et les conclusions favorable du Commissaire-Enquêteur en date du 16 janvier 2010,

Considérant l'intérêt pour la Commune de prendre en compte les observations précédemment détaillées, d'une portée limitée, et de modifier en ce sens le projet,

Considérant que le projet de révision, telle qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré a l'unanimité de ses membres présents et représentés,

Approuve les modifications précédemment détaillées, apportées au dossier arrêté le 24 juin 2009 et soumis à enquête publique du 12 novembre 2009 au 14 décembre 2009, afin de tenir compte des remarques des personnes publiques associées ou des résultats de l'enquête publique.

Approuve le P.L.U. tel que modifié et ci-joint,

Dit qu'au regard des modifications apportées au projet du PLU arrêté en juin 2009, que les souhaits formulés par le Commissaire Enquêteur dans son rapport et ceux des services de l'Etat sont pleinement satisfaits,

Dit que la présente décision fera l'objet, conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal,

Dit que conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme, le PLU est tenu à la disposition du public en mairie et à la préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture,

Dit que la présente décision et les dispositions engendrées par le PLU, ne seront exécutoires qu'après :

- Un mois suivant sa réception par Monsieur le Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLU, ou dans le cas contraire, à compter de la prise en compte de ces modifications
- L'accomplissement des mesures de publicité (affichage en mairie pendant un mois et insertion dans un journal).

Monsieur Michel PAGNON, n'a pas pris part au vote pour ce dossier.

Ainsi fait et délibéré à Ucel, les jours, mois et ans susdits,

Le Maire



Marc SOUTEYRAND