DEPARTEMENT DES ALPES DE HAUTE PROVENCE

Commune de Malijai

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification

RAPPORT DE PRESENTATION

PLU	
PLAN LOCAL D'URBANISME : ARRETE LE 5 MAI 2004 **APPROUVE LE 14 NOVEMBRE 2005**	**MODIFICATION APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE :** 23 JUIN 2008 **MALIJAI LE** 23 JUIN 2008 **Le Maire Madame Eliane BARREILLE**

Sommaire

0. Préambule 3
1. L'implantation des annexes et autres constructions par rapport aux voies 5
1.1 – La situation : 5
1.2- La modification retenue : 5
2 – L'implantation des extensions des constructions existantes en 2U par rapport aux voies 6
2.1- La situation : 6
2.2- La modification retenue: 7
3 – Accroissement du Coefficient d'Emprise au Sol de la zone 1AU 9
3.1- La situation : 9
3.2- La modification retenue: 10
4 – Création d'une zone 3Ua 11
4.1- La situation : 11
4.2- La modification retenue: 14
4.2.1- Modification du Plan de Zonage 5.1 : 14
4.2.2- Modification du règlement : 14
5 – Cohérence de la modification 16
5.1 – Respect de l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme 16
5.1.1 – Respect de l'économie générale du PADD 16
5.1.2 - La modification au regard des espaces agricoles, forestiers et des paysages : 18
5.1.3 –La modification ne comporte pas de graves risques de nuisance : ... 18
5.2 – Compatibilité avec le PLU 18
5.3 – Compatibilité avec les documents supracommunaux 19
5.4 – Compatibilité avec la loi montagne 19

0. Préambule

La commune de Malijai est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 14 novembre 2005. Ce document n'a donné lieu à aucune modification ni révision simplifiée. La mise en application du droit des sols, sur la base du PLU, a fait apparaître un certain nombre de difficultés. La commune ne souhaite pas engager dans l'immédiat une révision du PLU mais veut corriger quelques uns des dysfonctionnements rencontrés.

Cette modification n'a donc pas pour vocation de traiter l'ensemble des problèmes rencontrés par les administrés.
Elle ne concerne pas la transformation de zones agricoles ou forestières en secteurs constructibles qui ressortent exclusivement du champ des révisions et révisions simplifiées.
Elle n'a pas pour objet de résoudre toutes les tensions induites par la mise en œuvre du règlement.

La modification se limitera exclusivement à :

- En zone 2U et AU : traiter le problème des implantations par rapport aux voiries.
- En zone 3U : créer un sous secteur autorisant de façon très limitée la création de nouveaux bâtiments.
- En zone 1AU : augmenter le coefficient d'emprises au sol afin de minimiser la consommation d'espaces.

Le Département des Alpes de Haute Provence
En rouge le territoire de la commune de Malijai

1. L'implantation des annexes et autres constructions par rapport aux voies

1.1 – La situation :

Le règlement du PLU en ses articles 2U-6 et AU 6 précise en ce qui concerne les « autres voiries » et « les annexes et autres constructions » que l'implantation devra se faire :

« Pour les annexes et autres constructions à l'alignement, sous réserve de ne présenter aucune ouverture donnant sur les voies publiques ou privées, ou à 4 m. »

D'un point de vue formel la volonté communale consistait :

- à imposer une implantation à au moins 4m pour les bâtiments principaux ;
- à autoriser pour les annexes et autres constructions une implantation soit à l'alignement soit à au moins à 4m. Or les termes « au moins » ont été omis.

Il en résulte actuellement qu'il n'est pas possible d'implanter une annexe à plus de 4 m des voies ce qui en fonction de la configuration des terrains cause aux pétitionnaires de sérieuses difficultés.

Des dysfonctionnements apparaissent pour les terrains présentant des façades étroites sur voies. Un terrain n'ayant que 4m de façade sur voie ne permet pas de réaliser un chemin d'accès et une annexe.

1.2- La modification retenue :

Le paragraphe *« Pour les annexes et autres constructions à l'alignement, sous réserve de ne présenter aucune ouverture donnant sur les voies publiques ou privées, ou à 4 m. »*
Est remplacé par
« Pour les annexes et autres constructions à l'alignement, sous réserve de ne présenter aucune ouverture donnant sur les voies publiques ou privées, ou à au moins 4 m. ».

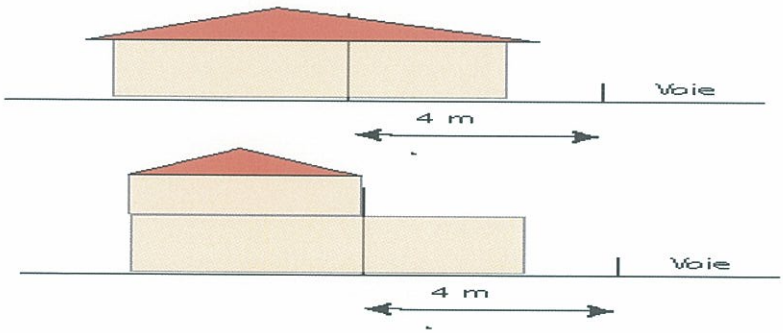
2 – L'implantation des extensions des constructions existantes en 2U par rapport aux voies

2.1- La situation :

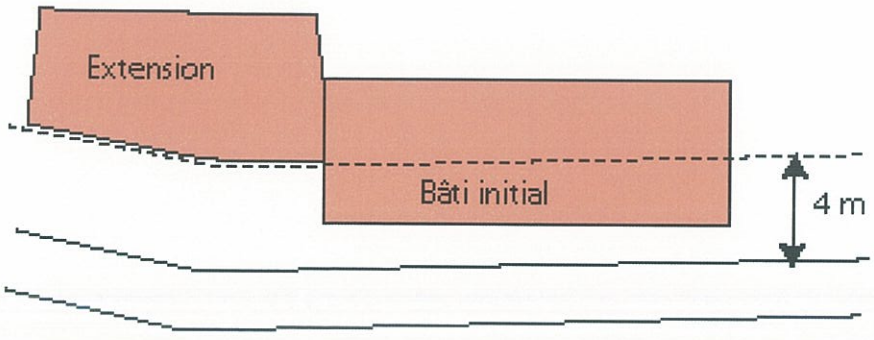
Les zones 2U correspondent à des secteurs urbanisés depuis de nombreuses années. Nombre de bâtis y présentent des implantations dérogeant aux prescriptions de l'article 2U du PLU.

Quand l'implantation du bâtiment initial se trouve dans la marge de recul des 4m, les extensions s'avèrent coûteuses, difficiles et pas toujours très esthétiques.

Les schémas suivants présentent le cas d'une surélévation pour un bâti implanté à moins de 4m d'une voie communale et une extension au sol.



Une extension au sol.



Afin de remédier à ces difficultés il convient d'autoriser des extensions soit par surélévation soit par prolongement de la façade initiale.

2.2- La modification retenue:

L'article 2U-6 du règlement du PLU approuvé ainsi rédigé :
« *ARTICLE 2U-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES*

En sous-secteur 2Ua à l'alignement ou en recul de 4m.

Dans le restant du secteur 2U, les constructions seront implantées par rapport à :

La RN 85 et la RD4 :

- *Pour les constructions à usage d'habitation de commerces ou de services et leurs annexes à une distance minimum 15 m de l'axe de la RN 85.*

Les autres voies :

- *Pour les constructions à usage d'habitation de commerces ou de services à une distance minimum de 4 m de l'alignement des voies publiques ou privées.*
- *Pour les annexes et autres constructions à l'alignement, sous réserve de ne présenter aucune ouverture donnant sur les voies publiques ou privées, ou à 4 m.*

Des adaptations éventuelles à cette règle pourront être admises dans le cadre de l'article 4, titre 1 du présent règlement. »

Est remplacé par :

« *ARTICLE 2U-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES*

En sous-secteur 2Ua à l'alignement ou en recul de 4m.

Dans le restant du secteur 2U, les constructions seront implantées par rapport à :

La RN 85 et la RD4 :

- *Pour les constructions à usage d'habitation de commerces ou de services et leurs annexes à une distance minimum 15 m de l'axe de la RN 85.*

Les autres voies :

- *Pour les constructions à usage d'habitation de commerces ou de services à une distance minimum de 4 m de l'alignement des voies publiques ou privées.*
- *Pour les annexes et autres constructions à l'alignement, sous réserve de ne présenter aucune ouverture donnant sur les voies publiques ou privées, ou au moins à 4 m.*

Des adaptations éventuelles à cette règle pourront être admises dans le cadre de l'article 4, titre 1 du présent règlement.

Dans le cas de constructions existantes à l'intérieur des bandes de recul, les reculs ne s'appliqueront pas à l'extension de celles-ci dès lors que leurs destinations ne sont pas modifiées et que le recul existant n'est pas diminué» (voir graphique ci-dessous).

3 – Accroissement du Coefficient d'Emprise au Sol de la zone 1AU

3.1- La situation :

Le tableau ci-dessous relate les coefficients d'emprise au sol des différentes zones du PLU.

Zone	CES	Surface disponible à la construction à la date d'approbation du PLU en ha (rapport de présentation page39)
1U	nr*	0
2U	0,4	3,9
1AU	0,15	19
4AU	0,1	1,5

* nr non règlementé

Les zones AU sont des zones naturelles ouverts à l'urbanisation.

Les zones 1AU et 4 AU sont essentiellement des secteurs présentant une fonctionnalité résidentielle. Le secteur 4AU offrant une très faible densité. En zone 1AU la commune a retenu un CES assez faible (15%) essentiellement pour deux motifs :

- afin d'assurer un caractère pavillonnaire aux espaces et éviter l'implantation de collectifs. Cette volonté résultait d'un constat. Au « Plan », en zone 2U, un immeuble collectif en pied de colline, opère une rupture paysagère désastreuse, de part son implantation au milieu d'un espace pavillonnaire.
- d'éviter une imperméabilisation trop forte des terrains dont les conséquences, en cas d'orage, pourraient être délicates en l'absence de réseaux d'eaux pluviales suffisamment dimensionnés.

Or, dans son application, cette mesure a présenté des conséquences négatives. De part sa topographie la commune dispose d'un potentiel en terrains constructibles relativement limité. Des collines abruptes encadrent une vallée étroite occupée pour près du tiers par le lit de la rivière Bléone. Ce CES favorise un étalement de l'urbanisation fortement consommateur d'espace alors que celui ci est insuffisant.

En conséquence la commune veut accroître le CES des zones 1AU de 5% en le faisant passer de 15% à 20%.

De fait, la modification autorise un accroissement très limité du CES mais maintient dans l'article AU 13 l'obligation de conserver 60% de la surface des terrains non imperméabilisés et traités en espace vert. . Le PLU avant modification autorise une imperméabilisation de 40 % de la surface des unités

foncières ce qui reste identique dans la modification. En conséquence, l'impact de l'accroissement du CES reste sans effet notable sur la gestion des eaux pluviales.

3.2- La modification retenue:

L'article AU-9 du règlement du PLU approuvé ainsi rédigé :

« *ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 15 % de la surface de l'unité foncière dans les secteurs 1AU ; 20% dans le secteur 2AU, 40% dans le secteur 3AU et 10% dans le secteur 4AU. »

Est remplacé par :

« *ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la surface de l'unité foncière dans les secteurs 1AU ; 20% dans le secteur 2AU, 40% dans le secteur 3AU et 10% dans le secteur 4AU.

4 – Création d'une zone 3Ua

4.1- La situation :

Positionnement approximatif des limites de zonage
Source photo : IGN

La zone 3U du Moulin constitue une zone mixte offrant des fonctionnalités résidentielles, industrielles, artisanales et commerciales. A la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme cette zone présentait des dysfonctionnements :

- réseaux insuffisants ;
- accès problématique.

Depuis la commune a réaménagé le chemin du Moulin et repris les réseaux. La commune voulait ainsi autoriser les nouvelles constructions en zone 3U. Les

réseaux ont été suffisamment dimensionnés mais la route présente un étranglement et la géométrie du giratoire sur la RD 4 n'autorise pas l'accès à cette zone pour les poids lourds de plus 35 tonnes.

Teinté en jaune un aménagement routier insuffisant pour l'accès à la zone des Moulins par les poids lourds de plus de 35tonnes.

Source photo : IGN

En conséquence la commune a décidé d'ouvrir partiellement la zone 3U aux nouvelles constructions en limitant la zone concernée à quatre unités foncières et en n'autorisant qu'une nouvelle construction de 250 m² SHON maximum par unité foncière. La commune a fait l'hypothèse que la création de 2 ou 3 constructions de 250 m² SHON ne sera pas susceptible de générer un trafic de poids lourds portant atteinte au bon fonctionnement des zones 2U et 3U du Moulin. Dans l'éventualité d'un bon fonctionnement routier une nouvelle modification pourrait étendre la possibilité de nouvelles constructions à l'ensemble de la zone 3U.

Positionnement approximatif des limites de zonage
Source photo : IGN

Les tableaux ci – dessous donnent les surfaces :

PLU approuvé le 14 novembre 2005	**Surface**
Zone 3U	1,8ha

PLU modifié	**Surfaces**
Zone 3U	1,5 ha
Zone 3Ua	0,3 ha

4.2- La modification retenue:

4.2.1- Modification du Plan de Zonage 5.1 :

Le plan 5-1 est ainsi modifié : la zone 3U est décomposée en une zone 3Ua et une zone 3U.

4.2.2- Modification du règlement :

La création d'une zone 3Ua requière la modification de l'article 3 du règlement et du préambule de la zone 3U ainsi que les articles 3U-1 et 3U-14

Le paragraphe A de l'article 3 du titre 1 ainsi rédigé :

« A - Les zones urbaines :
Auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement sont :

La zone 1U
La zone 2U qui comprend un sous secteur 2U a
La zone 3U

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Est remplacé par :

« A - Les zones urbaines :
Auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement sont :

La zone 1U
La zone 2U qui comprend un sous secteur 2U a
La zone 3U qui comprend un sous secteur 3Ua

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Le préambule de la zone 3U du titre 2 ainsi rédigé :

« La zone 3U

La zone 3U est une zone hétérogène de densité moyenne où les réseaux ne permettent plus d'extensions importantes de l'urbanisation. »

Est remplacé par :

« La zone 3U

La zone 3U est une zone hétérogène de densité moyenne où les réseaux ne permettent plus d'extensions importantes de l'urbanisation. Elle comprend un sous secteur 3Ua autorisant la création de nouveaux bâtiments de contenances limitées»

L'article 3U1 du titre 2 rédigé ainsi :

« *ARTICLE 3U-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

Les constructions nouvelles sont interdites »

Est ainsi remplacé :

« *ARTICLE 3U-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

Les constructions nouvelles sont interdites sauf en zone 3Ua. »

L'article 3U-14 ainsi rédigé :

« *ARTICLE 3U-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé. »

Est remplacé par :

« *ARTICLE 3U-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé en secteur 3U et 3Ua pour les extensions des bâtiments existants.
Limités à 250m² SHON, par unité foncière, pour la création de nouveaux bâtiments en sous secteur 3Ua. »

5 – Cohérence de la modification

5.1 – Respect de l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme

S'agissant des modifications l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme stipule :

« *Article L123-13 Modifié par Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 - art. 23 ()*

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.... »

5.1.1 – Respect de l'économie générale du PADD

Les principaux objectifs définit par le PADD sont énumérés ci-dessous :

« *Comme le précédent POS le PLU aura une durée approximative de dix ans. Il doit répondre aux objectifs suivants :*

- *Favoriser le développement communal qui s'est engagé depuis début 2000 et qui s'articule autour de deux facteurs principaux : le développement de l'habitat et du secteur d'activité industrielle et artisanale. La commune souhaite accueillir une population de 270 à 430 habitants supplémentaires à l'horizon 2014. Un tel objectif impose le re-dimensionnement des équipements parascolaires, scolaires, sportifs et*

d'infrastructures communales, mais aussi une bonne prise en compte de l'environnement.

- *Permettre l'implantation d'un système hôtelier que la future autoroute rendra viable ;*
- *Assurer le maintien de l'agriculture ;*
- *Préserver au mieux les espaces naturels et les écosystèmes.* »

La modification ne concerne en rien les espaces dédiés dans le PLU au maintien de l'agriculture, à la préservation des espaces naturels et écosystèmes. Elle ne réduit pas les possibilités d'implanter un système hôtelier.

Il convient par contre de vérifier si elle peut être susceptible de minorer ou majorer l'objectif d'accroissement de la population à l'horizon sur dix ans compris entre 270 et 430 habitants.

La modification augmentant le Coefficient d'Emprise au Sol des zones 1AU, elle ne peut donc induire une minoration de l'accroissement de la population.

Selon le recensement INSEE de juin 2007, fondé sur l'enquête annuelle de recensement 2006, la population est passée de 1636 habitants en 1999 à 1863 en 2006. La population à donc progresser de 13,9 % en huit ans. Ce qui représente un taux annuel d'accroissement de l'ordre de 1,74%. En conséquence en 2005 année d'approbation du PLU la population devait se situer autour de :
1636 + 1636 x ((13,9% x7 ans)/8) = 1835 habitants.
En supposant, sur la base du PLU approuvé, que la population continuera à s'accroître au même rythme qu'entre 1999 et 2006 la population devrait atteindre en 2014 :
1835 + 1835 x ((13,9% x 10 ans / 8ans) = 2154 habitants, soit un accroissement de (*2154 habitants en 2014 – 1835 habitants en 2005* =) 319 habitants

Pour que l'augmentation du Coefficient d'Emprise au Sol de 5 % en zone 1AU porte atteinte à l'économie du PADD, il faudrait que celui-ci induise un accroissement du nombre d'habitants supérieur à (*430 habitants (objectif maximum du PADD) – 319 habitants* =)111 habitants.

Pour que le passage du Coefficient d'Emprise au Sol de 15% à 20%, sur une partie des zones constructibles, porte atteinte au PADD, il doit induire un accroissement de la population de 35% (*111 habitants supplémentaires / 319 habitants supplémentaires attendus initialement pour 10 ans*) supérieur à celle qui résulterait du marché foncier et des contraintes du PLU approuvé.

L'absurdité d'une telle hypothèse apparaît immédiatement. En conséquence la modification ne remet pas en cause l'économie du PADD.

5.1.2 - La modification au regard des espaces agricoles, forestiers et des paysages :

La modification ne réduit aucune zone agricole (A), forestière ou naturelle (N) ou espace boisé classé présentées dans les plans de zonage du PLU.

Elle ne porte atteinte à aucune protection édictée en raison de risques de nuisances. En effet, aucun article ne change l'affectation des sols prévue dans le PLU.

La modification ne concerne pas les milieux naturels, ne change pas l'affectation des différents sites.
Au regard des paysages la modification va autoriser une légère densification des espaces urbanisés sans toutefois changer la destination des sols. Ainsi si en zone 1AU dans les unités foncières le coefficient d'emprise au sol des bâtis passe de 15% à 20% la part des unités foncières, devant être traitée en espaces verts non imperméabilisés, reste identique à 60%. La physionomie paysagère des zones urbanisées demeurera donc sensiblement identique.

Les modifications paysagères liées à l'extension des bâtis, situés à moins de 4m des voies, devraient s'avérer très faible du fait du nombre limité de propriétés concernées. Celles-ci doivent avoir un bâti dans cette situation et leurs propriétaires doivent vouloir réaliser, dans les prochaines années, une extension.

En conséquence la modification en saurait porter atteinte ni au site ni au paysage.

5.1.3 –La modification ne comporte pas de graves risques de nuisance :

La modification n'a pas pour objet de changer l'affectation des sols, ne s'inscrit pas dans des secteurs à risques, n'a pas pour objet d'autoriser de nouvelles activités polluantes ou susceptibles de générer de graves nuisances.

5.2 – Compatibilité avec le PLU

La modification n'ayant que pour objet d'adapter et d'améliorer le fonctionnement des zones constructibles du PLU, elle s'avère compatible avec le PLU.

5.3 – Compatibilité avec les documents supracommunaux

Il n'existe pas de SCOT sur le secteur de Malijai, ni de plan de déplacement urbain, ni de plan d'habitat.

Il n'existe pas de PPR opposable sur le territoire communal.

5.4 – Compatibilité avec la loi montagne

La modification :

- ne réduit pas les espaces agricoles et naturels zonés par le PLU ;
- n'a que très peu d'impact sur le paysage ;
- s'inscrit uniquement dans les zones constructives du PLU.

En conséquence la modification est compatible avec la loi montagne et notamment l'article L 145-3 du code de l'urbanisme.

6 – Les modifications apportées au dossier de modification après l'enquête publique :

6.1 – Modification à la demande du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur, dans ses conclusions, émet les observations suivantes :

- Harmoniser le règlement de voirie du Conseil Général des Alpes de Haute Provence avec le règlement des articles 6 en proposant implicitement de retenir la formulation du Département suivante : « *Dans le cas de constructions existantes à l'intérieur de ces bandes, les reculs ne s'appliqueront pas à l'extension de celles-ci dès lors que leurs destinations ne sont pas modifiées et que le recul existant n'est pas diminué* ». La commune accepte cette observation du commissaire enquêteur et demande du Conseil Général. Toutefois pour éviter toutes incertitudes le texte retenu sera le suivant : « *Dans le cas de constructions existantes à l'intérieur des bandes de recul, les reculs ne s'appliqueront pas à l'extension de celles-ci dès lors que leurs destinations ne sont pas modifiées et que le recul existant n'est pas diminué* ».

- Renforcer la signalisation sur l'accès au carrefour de la RD 4 du chemin communal du moulin par l'emploi de tout moyen disponible. La commune a saisi le Conseil Général afin d'améliorer la signalisation et la sécurisation de ce giratoire.

- Eliminer les végétaux obstruant la vue de l'accès au carrefour de la RD 4. La commune supprimera tous les végétaux situés dans les emprises communales susceptibles de réduire la visibilité des usagers de la route.

Le commissaire enquêteur recommande :

- D'étendre les dispositions sur l'extension du bâti existant ne respectant pas le recul aux zones A et N. La commune l'accepte et rajoutera dans les articles A6 et N6 du règlement le paragraphe précité : « *Dans le cas de constructions existantes à l'intérieur des bandes de recul, les reculs ne s'appliqueront pas à l'extension de celles-ci dès lors que leurs destinations ne sont pas modifiées et que le recul existant n'est pas diminué* ».

- D'éviter que les unités foncières de la zone UA3 ne donnent lieu à construction de lotissements clapiers. La zone 3Ua de par l'existence de plusieurs bâtis ne permet que de réaliser au maximum 2 groupes de bâtis de 250 m² ce qui rend quasiment impossible la réalisation de lotissements clapiers.

- Demander au Conseil Général de renforcer la signalisation sur la RD 4 en provenance de Digne à proximité du giratoire. Comme cela a été

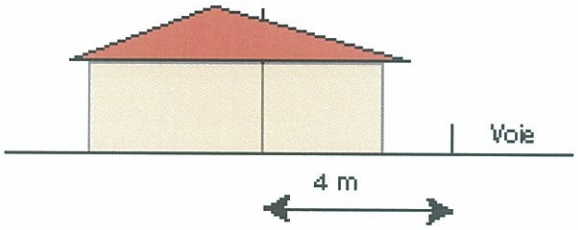
précédemment précisé Madame le Maire a transmis une demande écrite au Département relatif à la signalétique et à la sécurité du carrefour.

6.1.1 –La modification du rapport de présentation :

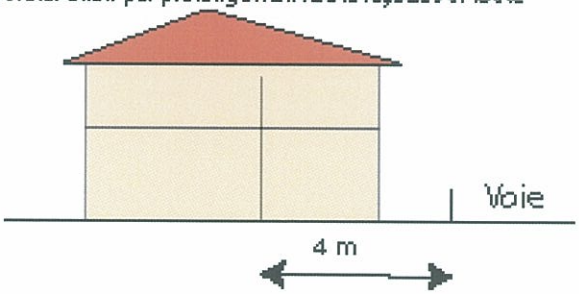
Le paragraphe de la page 8 repris ci-dessous et les graphiques sont supprimés

« Pour les constructions implantées avant la date d'approbation du PLU à moins de 4m des voies, les extensions réalisées par prolongement de la façade donnant sur la voie sont autorisées qu'elles se fassent par accroissement de la hauteur ou de la longueur » (voir graphique ci-dessous).

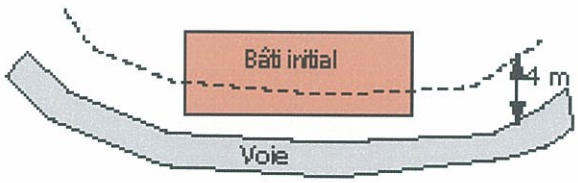
1- Implantation avant l'approbation du PLU

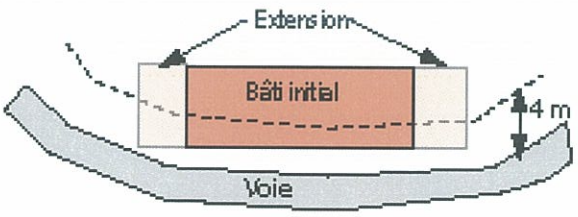


2- Surélévation par prolongement de la façade sur route



Extension latérale





Et remplacés par :
« Dans le cas de constructions existantes à l'intérieur des bandes de recul, les reculs ne s'appliqueront pas à l'extension de celles-ci dès lors que leurs destinations ne sont pas modifiées et que le recul existant n'est pas diminué. »

6.1.2 –La modification du règlement:

Le paragraphe « *Pour les constructions implantées avant la date d'approbation du PLU à moins de 4m des voies, les extensions réalisées par prolongement de la façade donnant sur la voie sont autorisées qu'elles se fassent par accroissement de la hauteur ou de la longueur.* » de la page 23 du règlement concernant l'article 2U-6 est remplacé par :
« Dans le cas de constructions existantes à l'intérieur des bandes de recul, les reculs ne s'appliqueront pas à l'extension de celles-ci dès lors que leurs destinations ne sont pas modifiées et que le recul existant n'est pas diminué. »

En pages 42 et 46 concernant respectivement les articles A6 et N6 le même paragraphe est rajouté : *« Dans le cas de constructions existantes à l'intérieur des bandes de recul, les reculs ne s'appliqueront pas à l'extension de celles-ci dès lors que leurs destinations ne sont pas modifiées et que le recul existant n'est pas diminué. »*

6.1.1 –La modification des autres documents:

Les demandes du commissaire enquêteur ne requièrent la modification d'aucun autre document de la modification.

6.2 – Modification à la demande de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt :

Dans son avis la DDAF recommande d'apporter une information dans le dossier de modification sur l'influence que pourrait avoir le passage d'un coefficient d'emprise au sol de 15 % à 20%. Elle pointe ainsi l'impact qui pourrait résulter d'une plus grande imperméabilisation des sols lors des épisodes pluvieux. De fait, la modification autorise un accroissement très limité du CES mais maintient dans l'article AU 13 l'obligation de conserver 60% de la surface des terrains non imperméabilisés et traités en espace vert. Le PLU avant modification autorise une imperméabilisation de 40 % de la surface des unités foncières ce qui reste identique dans la modification. En conséquence, l'impact de l'accroissement du CES reste sans impact notable sur la gestion des eaux pluviales.

6.2.1 –La modification du rapport de présentation :

La page 9 du rapport de présentation est complétée par le paragraphe suivant : « De fait, la modification autorise un accroissement très limité du CES mais maintient dans l'article AU 13 l'obligation de conserver 60% de la surface des terrains non imperméabilisés et traités en espace vert. . Le PLU avant modification autorise une imperméabilisation de 40 % de la surface des unités foncières ce qui reste identique dans la modification. En conséquence, l'impact de l'accroissement du CES reste sans effet notable sur la gestion des eaux pluviales. »

6.2.2 –La modification des autres documents:

La demande de la DDAF ne requière la modification d'aucun autre document de la modification.