



DÉPARTEMENT DE LA VENDEE
VILLE DE LA ROCHE SUR YON

Reçu en Préfecture le 15/11/12

N° 085-218501914-20121114-lmc110147-DE-1-1

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 14 NOVEMBRE 2012

Sous la présidence de Monsieur Pierre Regnault, Maire,

Présents : 29

M. Pierre Regnault, M. Joël Soulard, M. Patrick You, Mme Patricia Cereijo, Mme Sylvie Chartier, Mme Lysiane Guibert, M. Yannick Henry, Mme Anne Valin, M. Stéphane Ibarra, Mme Françoise Vignault, Mme Caroline Founini, M. Roland Guillet, Mme Marie-Noëlle Mandin, M. Tarek Tarrouche, M. Yann Hélary, Mme Francine-Nicole Chabot, M. Jean-Yves Daviaud, M. Patrick Dinel, Mme Maryse Souchard, M. Thierry De La Croix, Mme Françoise Grivel, Mme Louise-Michèle Gady, Mme Mathilde Mage, Mme Maryse Gane, Mme Martine Chantecaille, M. Thierry Barbarit, M. Mathieu Durquety, Mme Charlotte Leydier, Mme Madeleine David

Absents donnant pouvoir : 6

Mme Angie Leboeuf à M. Stéphane Ibarra, M. Francis Lucas à M. Roland Guillet, M. Yves Rouleau à M. Thierry Barbarit, M. Jacques Auxiette à M. Pierre Regnault, M. Luc Roy à M. Mathieu Durquety, M. Daniel Ramponi à Mme Mathilde Mage.

Absents : M. Jean-Gilles Dutour, Mme Michèle Peltan, Mme Anne Aubin Sicard, M. Alexandre Maisonneuve Le Brec, M. Laurent Caillaud, Mme Anita Charrieau, M. Raoul Mestre, M. Jacques Besseau.

Secrétaire de séance : Charlotte Leydier

Adopté à l'unanimité
35 voix pour

9

PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION
DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

La Ville de La Roche-sur-Yon est dotée depuis le 7 octobre 2009 d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).
Les grandes orientations de ce nouveau document d'urbanisme sont désormais fixées pour plusieurs années à travers notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).
Toutefois, tout en respectant l'économie générale du P.A.D.D., il s'avère nécessaire de faire évoluer ou corriger le P.L.U.

Différentes procédures, édictées à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, permettent ces évolutions (extrait) :

- ✓ « la procédure de modification, à condition que le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable, 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 et ne comporte pas de graves risques de nuisance
- ✓ la procédure de modification simplifiée si l'objet concerne la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat
- ✓ la procédure de révision simplifiée si l'objet est la réalisation d'une construction ou d'une opération à caractère, public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune
- ✓ la procédure de révision, pour tous les autres cas »

La commune de LA ROCHE-SUR-YON a engagé une procédure de modification simplifiée n° 2 de son Plan Local d'Urbanisme, en application de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 et du décret n°2009-722 du 18 juin 2009, codifiés aux articles l'article L.123-13, R.123-20-1 et R.123-20-2 du Code de l'Urbanisme, afin de rectifier des erreurs matérielles, de réduire un emplacement réservé et de prendre en compte la réforme de la surface de plancher.

Rectifications d'erreurs matérielles dans la charte architecturale

- Mise en adéquation de l'article 2 de la zone UA et des prescriptions inscrites en introduction de la charte afin de permettre des modifications de façades sur les bâtiments repérés en RDC

Il s'agit de mettre en cohérence les prescriptions du règlement avec celles de la charte architecturale.

- Correction des incohérences soulevées Place de la Résistance :
 - o Ilot ALR14 : ajustement graphique de la représentation de la hauteur autorisée en fonction de la cote NGF de référence
 - o Ilot ALR 34 : ajustement graphique de la représentation de la hauteur autorisée en fonction de la cote NGF de référence

Rectifications d'erreurs matérielles dans le règlement

- Précision de la surface requise pour le stationnement des deux roues en zone 1AUZ_marr :

Le règlement du PLU à l'article 12 édicte des règles en matière de stationnement.

Il s'avère qu'il manque une indication quant à la surface requise pour les places de stationnement des deux roues pour la zone 1AUZ_marr qu'il convient de compléter, à savoir 2 m².

Réduction de l'emplacement réservé n° 17

Secteur de la Maison Neuve des Landes et plus spécifiquement aux Loges, des riverains, à l'occasion de l'aménagement de l'ensemble de la zone, ont fait savoir à la Ville qu'ils souhaitent acquérir une partie de la parcelle cadastrée 191 P 404 soumise à l'emplacement réservé n°17 inscrit à son bénéfice au Plan Local d'Urbanisme.

Cette bande de 547 m² ne compromettant pas à terme la réalisation du futur équipement public et l'objectif de l'acquisition étant la préservation de la haie bocagère matérialisant les deux propriétés, la Ville ne s'oppose pas à cette vente qui sera soumise à l'approbation du conseil municipal.

Toutefois, pour cela, la Ville doit procéder à la réduction de l'emplacement réservé n°17.

Prise en compte de la réforme de la surface de plancher dans le PLU

Substitution de la SHON et de la SHOB par la surface de plancher :

Depuis le 1er mars 2012, les « surface de plancher » et « emprise au sol » se substituent aux « surface hors œuvre nette (SHON) » et « surface hors œuvre brute (SHOB) ».

La collectivité fait le choix de remplacer, dans les documents constituant le dossier du PLU et plus spécifiquement les orientations d'aménagement et le règlement, la notion de SHON par surface de plancher ce qui conduira notamment à une augmentation des possibilités de constructibilité et à une moindre exigence du nombre de places de stationnement et répondra dans une certaine mesure à sa politique de limitation de l'étalement urbain, des déplacements motorisés et des émissions de gaz à effet de serre.

La mise à disposition du public s'est déroulée pendant une période de 31 jours, du 10 septembre au 10 octobre 2012 inclus, aux services techniques rue La Fayette, où toute personne pouvait prendre connaissance du dossier de modification simplifiée et noter ses observations éventuelles.

L'information du public sur la procédure de modification simplifiée a été assurée :

- ✓ par voie de presse dans le journal Ouest France le 23 août 2012 soit 8 jours au moins avant la mise à disposition
- ✓ par voie d'affichage en mairie centrale, dans les cinq mairies annexes et aux services techniques municipaux du 31 août au 10 octobre 2012 inclus
- ✓ dans le journal communal le ROCHE MAG du mois de septembre 2012
- ✓ sur le site Internet de la Ville dans la rubrique « Communiqués »

Aucune observation n'a été consignée dans le registre ouvert à cet effet.

Cette modification simplifiée, présentée en annexe, est mise en forme dans les différents documents prescrits par le Code de l'Urbanisme, à savoir :

- le rapport de présentation
- les orientations d'aménagement
- le règlement
- la charte architecturale
- les emplacements réservés
- les servitudes de mixité sociale
- les plans de zonage

Les mesures de publicité réglementaires seront effectuées conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier est tenu à la disposition du public à la mairie de LA ROCHE-SUR-YON (services techniques municipaux), aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

En conséquence,

- vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-13 et R.123-20-1 et 2,
- vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé le 7 octobre 2009,
- vu la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 19 mai 2010,
- Vu la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 16 décembre 2010
- Vu la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 29 juin 2011
- Vu la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 8 février 2012
- Vu la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 16 décembre 2010
- vu le dossier mis à disposition du public du 10 septembre au 10 octobre 2012 inclus,
- considérant que le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé,
- Considérant qu'aucune observation n'a été consignée dans le registre mis à disposition du public

Avis Favorable le 06/11/12 de la commission « Urbanisme, Environnement, Déplacements, Espace rural et aménagement du territoire ».

Le conseil, après en avoir délibéré :

1. Approuve la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'annexée à la présente,

2. Autorise M. Le Maire ou M. Joël SOULARD, 1^{er} adjoint, à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'P. Regnault'. To the right of the signature is a circular official seal. The seal contains a central emblem and the text 'LA ROCHE-SUR-YON' at the top and 'LE MAIRE' at the bottom.

Pierre Regnault

LA ROCHE-SUR-YON

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

NOTICE EXPLICATIVE

APPROUVEE LE 14 NOVEMBRE 2012



Objet :

- **Rectification d'erreurs matérielles**
- **Réduction d'un emplacement réservé**
- **Prise en compte de la réforme de la surface de plancher**

Modification n°1 approuvée le 19 mai 2010

Modification n°2 approuvée le 16 décembre 2010

Modification simplifiée n°1 approuvée le 16 décembre 2010

Modification n°3 approuvée le 29 juin 2011

Modification n°4 approuvée le 8 février 2012

SOMMAIRE

1 - Préambule

2 – Rectification d’erreurs matérielles

a) Dans la charte architecturale :

- Mise en adéquation de l’article 2 de la zone UA et des prescriptions inscrites en introduction de la charte afin de permettre des modifications de façades sur les bâtiments repérés en RDC
- Correction des incohérences soulevées Place de la Résistance

b) Dans le règlement :

- Précision de la surface requise pour le stationnement des deux roues en zone 1AUZ_marr

3 - Réduction de l’emplacement réservé n°17

4 – Prise en compte de la réforme de la surface de plancher dans le PLU

1. Préambule

Par délibération du conseil municipal en date du 7 octobre 2009, la commune de LA ROCHE-SUR-YON a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut être modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée.

La procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour :

- a) Rectifier une erreur matérielle ;
- b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- c) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- d) Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;
- f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise ;
- g) Supprimer des règles qui auraient pour seul objet ou pour seul effet d'interdire l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol d'une puissance crête inférieure ou égale à douze mégawatts, dans les parties des zones naturelles qui ne font pas l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et qui ne présentent ni un intérêt écologique particulier ni un intérêt pour l'exploitation forestière.

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1 .

Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

2. Rectification d'erreurs matérielles

a) Dans la charte architecturale

- Mise en adéquation de l'article 2 de la zone UA et des prescriptions inscrites en introduction de la charte afin de permettre des modifications de façades sur les bâtiments repérés en RDC

Créée en 1804, La Roche-sur-Yon présente dans le tracé de son plan et l'implantation caractéristique de ses places et de ses bâtiments publics, un caractère de patrimoine architectural, urbain et paysager à conserver et à mettre en valeur.

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la Ville a souhaité préserver les caractéristiques de son centre ville en créant une charte architecturale et paysagère en complément du règlement.

La charte architecturale vise une homogénéisation du volume des constructions dans le Pentagone se traduisant par une harmonisation des hauteurs à l'intérieur du Pentagone, l'îlot étant l'unité de base, et par des hauteurs plus hautes sur l'extérieur des boulevards. Elle permet également de préserver les alignements homogènes, de protéger le patrimoine bâti et paysager.

Les règles de composition ou de conception sont formulées à l'échelle de l'îlot, de la place ou de la rue, en fonction de bâtiments référence qui définissent par leur aspect extérieur les caractéristiques à respecter.

Ces bâtiments peuvent faire l'objet de prescriptions particulières comme les monuments de la ville. Ces derniers peuvent faire l'objet d'interventions visibles au public, dans la mesure où il est probant que ces interventions contribuent à mettre en valeur la ville et son caractère patrimonial. Elles devront être mineures et se limiter à des modifications d'ouvertures en rez-de-chaussée, surélévations en retrait.

La démolition totale de ces monuments de la ville est interdite.

Extrait de la charte architecturale (page 10) :

LES MONUMENTS DE LA VILLE

Leur démolition totale est interdite.

Ils peuvent faire l'objet d'interventions visibles au public, dans la mesure où il est probant que ces interventions contribuent à mettre en valeur la ville et son caractère patrimonial. Ces interventions sont limitées : modifications des ouvertures en rez-de-chaussée, surélévations en retrait. Les édifices construits par les ingénieurs napoléoniens sont directement issus du «Précis des leçons d'architecture données à l'Ecole Royale Polytechnique» (1806) par J.M.L. Durand.

L'enseignement de Durand repose sur un catalogue de formes architecturales simplifiées, faciles à appliquer, et répondant à des critères d'économie et de fonctionnalité. Cette appréhension du projet architectural est prolongée par la charte architecturale. La très grande simplicité des façades et des ouvertures sera une règle appliquée par la charte.

Ces règles, édictées dans la charte architecturale et annexées au règlement du Plan Local d'Urbanisme, ne peuvent être mises en application au regard de l'incohérence existante avec l'article UA 2-2.

Extrait du règlement, article 2.2 de la zone UAa (page 24)

UA 2-2. Dispositions particulières

Sont autorisées sous conditions :

.../...

- **La démolition ou la modification des éléments du patrimoine yonnais répertoriés dans la charte architecturale et paysagère ne peut être admise que pour assurer :**

- la sécurité des locaux et des usagers

- la salubrité des locaux

.../...

MODIFICATIONS APORTEES:

Aussi, dans le cadre de cette procédure, il convient de mettre en cohérence les prescriptions du règlement avec celles de la charte architecturale et de modifier l'article 2.2 par :

UA 2-2. Dispositions particulières

Sont autorisées sous conditions :

.../...

• **La démolition ou la modification des éléments du patrimoine yonnais** répertoriés dans la charte architecturale et paysagère ne peut être admise que pour assurer :

- la réalisation de projet contribuant à la mise en valeur de la ville et son caractère patrimonial
- la sécurité des locaux et des usagers
- la salubrité des locaux

.../...

- Correction des incohérences soulevées Place de la Résistance

Comme indiqué précédemment, sur le centre ville de la commune, correspondant au périmètre comprenant le Pentagone et les quartiers du Sacré Cœur et de la gare, a été instituée une charte architecturale et paysagère.

Celle-ci vise à renforcer l'unité architecturale du secteur concerné. Le principe consiste à considérer le Pentagone comme une unité morphologique avec l'îlot pour unité de base. La vision du plan en volume se traduit par une homogénéisation des hauteurs à l'intérieur du Pentagone et des hauteurs plus hautes sur l'extérieur des boulevards.

Les objectifs sont multiples dont la protection du patrimoine bâti et paysager ou la conception des projets à l'échelle de l'îlot ou de la rue.

La charte édicte la règle à l'échelle de l'îlot.

Chaque îlot identifie les bâtiments de référence ainsi que les éléments bâtis et paysagers à protéger, s'il y en a, dans une partie écrite puis graphique.

Depuis l'élaboration du PLU, nous avons pu constater certaines incohérences sur certains îlots de la Place de la Résistance entre la règle écrite et graphique qu'il convient de rectifier en considérant que la cote NGF de référence est de 75.10, comme indiqué en page 600 de la charte architecturale.

MODIFICATIONS APORTEES:

- Ilot ALR14 : ajustement graphique de la représentation de la hauteur autorisée en fonction de la cote NGF de référence
- Ilot ALR 34 : ajustement graphique de la représentation de la hauteur autorisée en fonction de la cote NGF de référence

La nouvelle version est annexée au présent dossier.

b) Dans le règlement

- Précision de la surface requise pour le stationnement des deux roues en zone 1AUZ_marr

Le règlement du PLU à l'article 12 édicte des règles en matière de stationnement.

Il s'avère qu'il manque une indication quant à la surface requise pour les places de stationnement des deux roues pour la zone 1AUZ_marr qu'il convient de compléter.

REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
<p>Article 1AUZ_marr 12 – STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 m², y compris les accès.</p> <p>Il est possible d'organiser une mutualisation dûment justifiée de l'utilisation des places de stationnement existantes afin d'éviter une multiplication inopinée des surfaces affectées au stationnement. Dans ce cas, le nombre places de stationnement devra répondre aux besoins des constructions réalisées.</p> <p>Pour les deux roues :</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, des espaces devront être aménagés pour le stationnement des deux roues et devront être facilement accessibles. Il est exigé de créer ½ espace par tranche de 60m² de SHON.</p> <p>Pour toute nouvelle construction, il est exigé de créer un ou des espaces facilement accessible(s) permettant de stationner au minimum le nombre de deux roues suivants:</p> <ul style="list-style-type: none">- Locaux d'entreprise, bureaux, activités tertiaires et commerces : 1 pour 50m² de SHON au delà de 200m² de SHON ou de surfaces de vente-Enseignement secondaire : 30 pour 100 élèves-Equipements publics : 1 pour 20 personnes-Pour les autres affectations : 1 pour 50m² de SHON <p>.../...</p>	<p>Article 1AUZ_marr 12 – STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, est de 25 m², y compris les accès et de 2 m² pour les deux roues.</p> <p>Il est possible d'organiser une mutualisation dûment justifiée de l'utilisation des places de stationnement existantes afin d'éviter une multiplication inopinée des surfaces affectées au stationnement. Dans ce cas, le nombre places de stationnement devra répondre aux besoins des constructions réalisées.</p> <p>Pour les deux roues :</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, des espaces devront être aménagés pour le stationnement des deux roues et devront être facilement accessibles. Il est exigé de créer ½ espace par tranche de 60m² de SHON.</p> <p>Pour toute nouvelle construction, il est exigé de créer un ou des espaces facilement accessible(s) permettant de stationner au minimum le nombre de deux roues suivants:</p> <ul style="list-style-type: none">- Locaux d'entreprise, bureaux, activités tertiaires et commerces : 1 pour 50m² de SHON au delà de 200m² de SHON ou de surfaces de vente-Enseignement secondaire : 30 pour 100 élèves-Equipements publics : 1 pour 20 personnes-Pour les autres affectations : 1 pour 50m² de SHON <p>.../...</p>

3. Réduction de l'emplacement réservé n°17

La Ville a été sollicitée par des riverains pour l'acquisition d'une bande de terrain, ce qui nécessite de supprimer une partie de l'emplacement réservé n°17 inscrit à son bénéfice.

L'emplacement réservé est une disposition du Plan Local d'Urbanisme qui permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un équipement d'intérêt public. Ces emplacements réservés sont délimités par le Plan Local d'Urbanisme et destinés à recevoir des équipements d'intérêt public.

Un emplacement ne peut être réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements énumérés à l'article L.123.1.8° du Code de l'Urbanisme : voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts publics.

Secteur de la Maison Neuve des Landes et plus spécifiquement aux Loges, des riverains, à l'occasion de l'aménagement de l'ensemble de la zone, ont fait savoir à la Ville qu'ils souhaitaient acquérir une partie de la parcelle cadastrée 191 P 404 soumise à l'emplacement réservé n°17 inscrit à son bénéfice au Plan Local d'Urbanisme.

Cette bande de 547 m² ne compromettant pas à terme la réalisation du futur équipement public et l'objectif de l'acquisition étant la préservation de la haie bocagère matérialisant les deux propriétés, la Ville ne s'oppose pas à cette vente qu'elle soumettra à l'approbation d'un prochain conseil municipal.

Toutefois, pour cela, la Ville doit procéder à la réduction de l'emplacement réservé n°17.

Ainsi, il est proposé de modifier la notice des emplacements réservés ainsi que le plan de zonage comme suit :

Extrait de la notice des emplacements réservés avant modification :

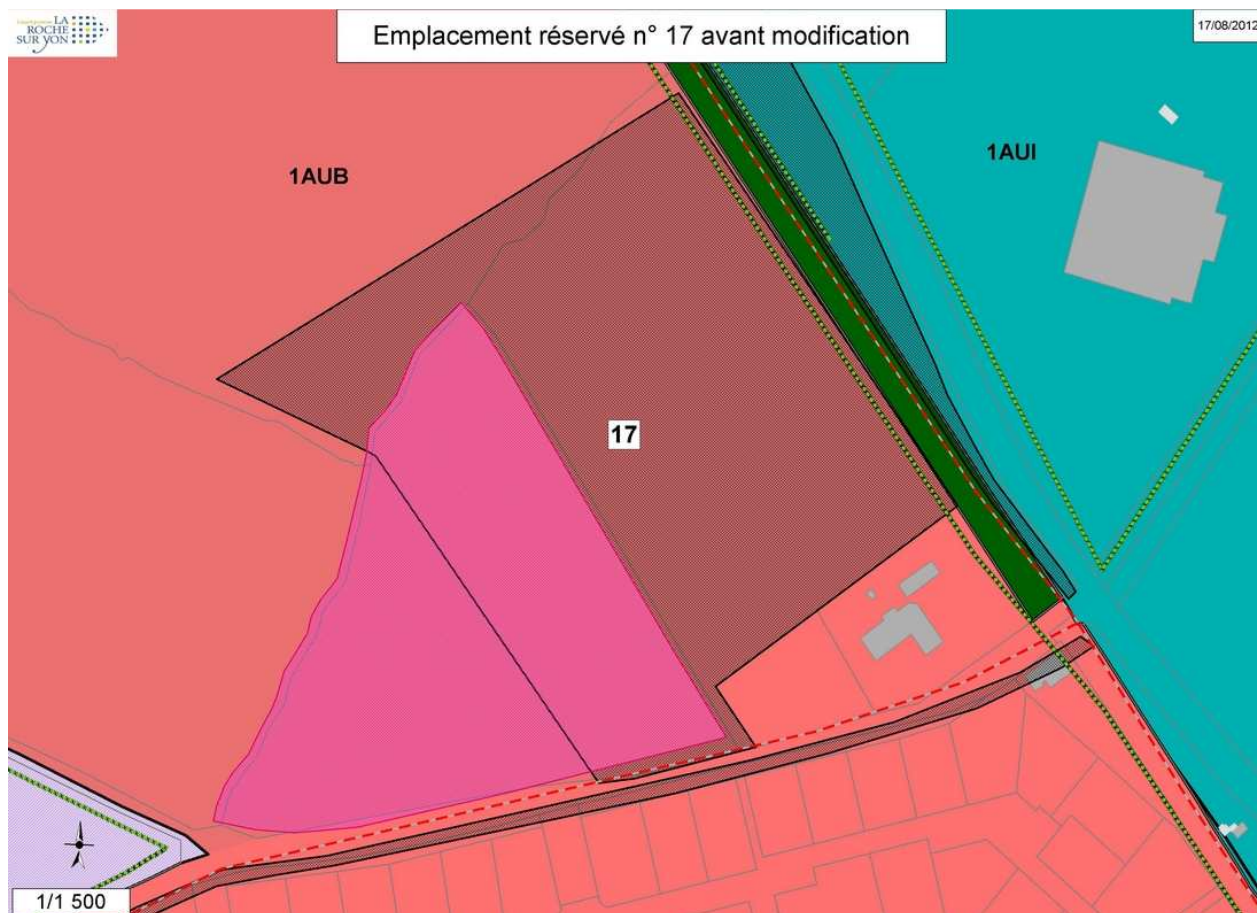
N°	INTITULE	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
17	Réserve pour équipement public tranche 3 La Maison Neuve des Landes	COMMUNE	3 ha 06 a 00 ca

Extrait de la notice des emplacements réservés après modification :

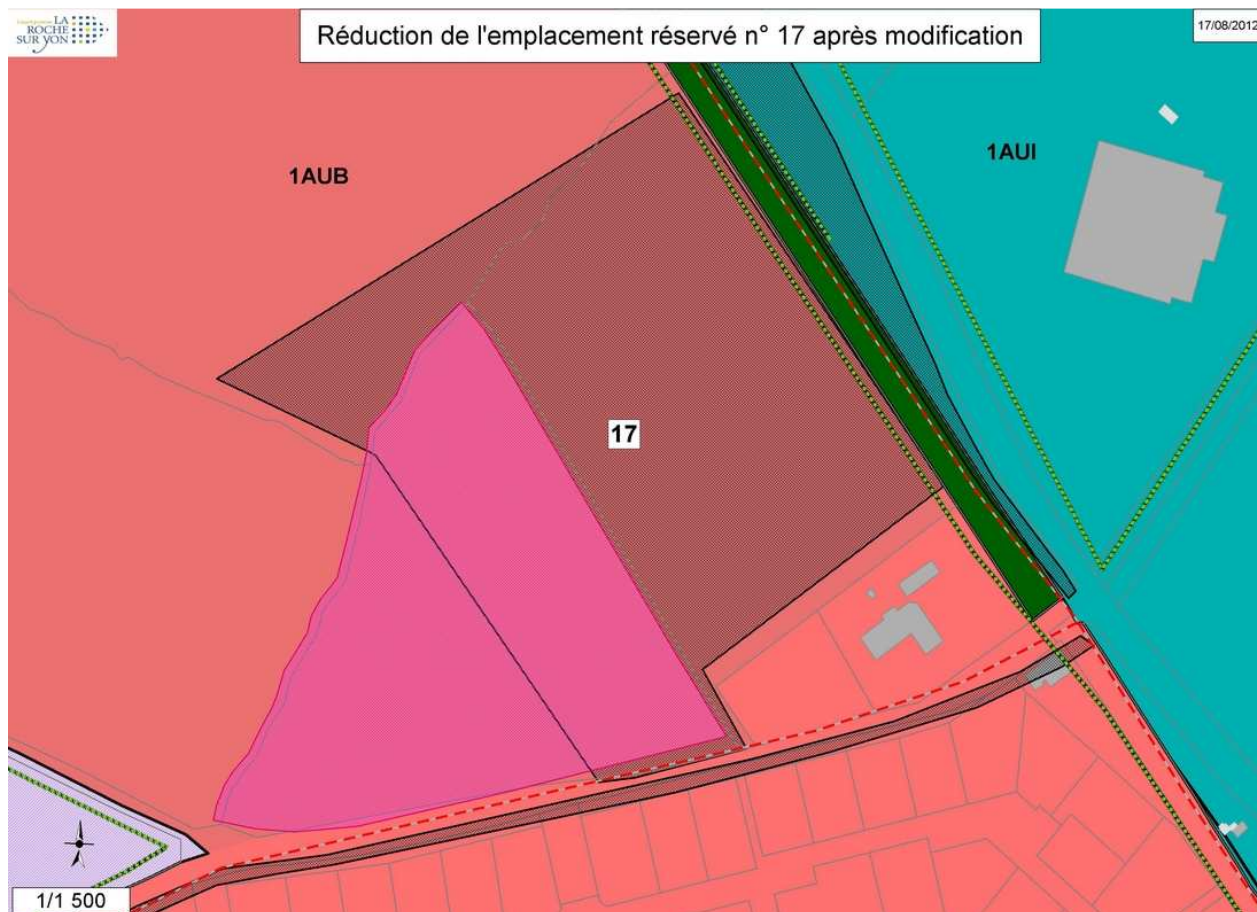
N°	INTITULE	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
17	Réserve pour équipement public tranche 3 La Maison Neuve des Landes	COMMUNE	3 ha 00 a 53 ca

**En raison de la mise à jour régulière du cadastre, nous proposons la suppression de la mention des numéros de parcelle.*

Extrait du zonage avant modification :



Extrait du zonage après modification :



4. Prise en compte de la réforme de la surface de plancher dans le PLU

- Substitution de la SHON et de la SHOB par la surface de plancher

Depuis le 1er mars 2012, les « surface de plancher" et "emprise au sol" se substituent aux "surface hors œuvre nette (SHON)" et "surface hors œuvre brute (SHOB)".

La surface de plancher est définie à l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme comme étant égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu-intérieur des façades après certaines déductions énoncées ci-dessous :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

Le calcul des surfaces en « surface de plancher » correspond à l'espace réellement disponible pour les occupants des constructions, ce qui contribue à faciliter sa compréhension.

Il est à noter qu'il n'existe pas de concordance entre la surface de plancher d'une construction et la SHON. La surface de plancher est dans la plupart des cas inférieure de 5 à 15% à la SHON, mais ce pourcentage peut varier selon le type de construction.

L'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 portant réforme de la surface donne la possibilité aux communes de faire évoluer leur document d'urbanisme par modification simplifiée pour tenir compte de la réforme de la surface.

MODIFICATIONS APPORTEES:

La collectivité fait le choix de remplacer, dans les documents constituant le dossier du PLU et plus spécifiquement les orientations d'aménagement et le règlement, la notion de SHON par surface de plancher ce qui conduira notamment à une augmentation des possibilités de constructibilité et à une moindre exigence du nombre de places de stationnement et répondra dans une certaine mesure à sa politique de limitation de l'étalement urbain, des déplacements motorisés et des émissions de gaz à effet de serre.

