

DEPARTEMENT DE L'AIN

D.D.T. de l'Ain

1 - AOÛT 2012

Antenne Bresse-Revermont

COMMUNE de VARAMBON

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n° 1

RAPPORT DE PRESENTATION

" Vu pour rester annexé à ma
délibération du 29 juin 2012."

Le Maire,
André BERNARD



Approuvé le 12 octobre 1992
Révisé le 16 juin 1998

Révisé le 23 mai 2008

Modifié le 29 juin 2012



La commune de Varambon s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme le 23 mai 2008.

Par une délibération du 16 septembre 2011, elle a désiré faire évoluer son PLU par une modification.

Ce Rapport de présentation détaille les chapitres suivants :

- Objets de la modification du PLU
- Justification de la procédure de modification du PLU
- Composition du dossier de modification

Suite à la phase administrative (notification du dossier aux services et enquête publique), le dossier a fait l'objet de quelques ajustements avant son approbation.

I – LES QUATRE OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU

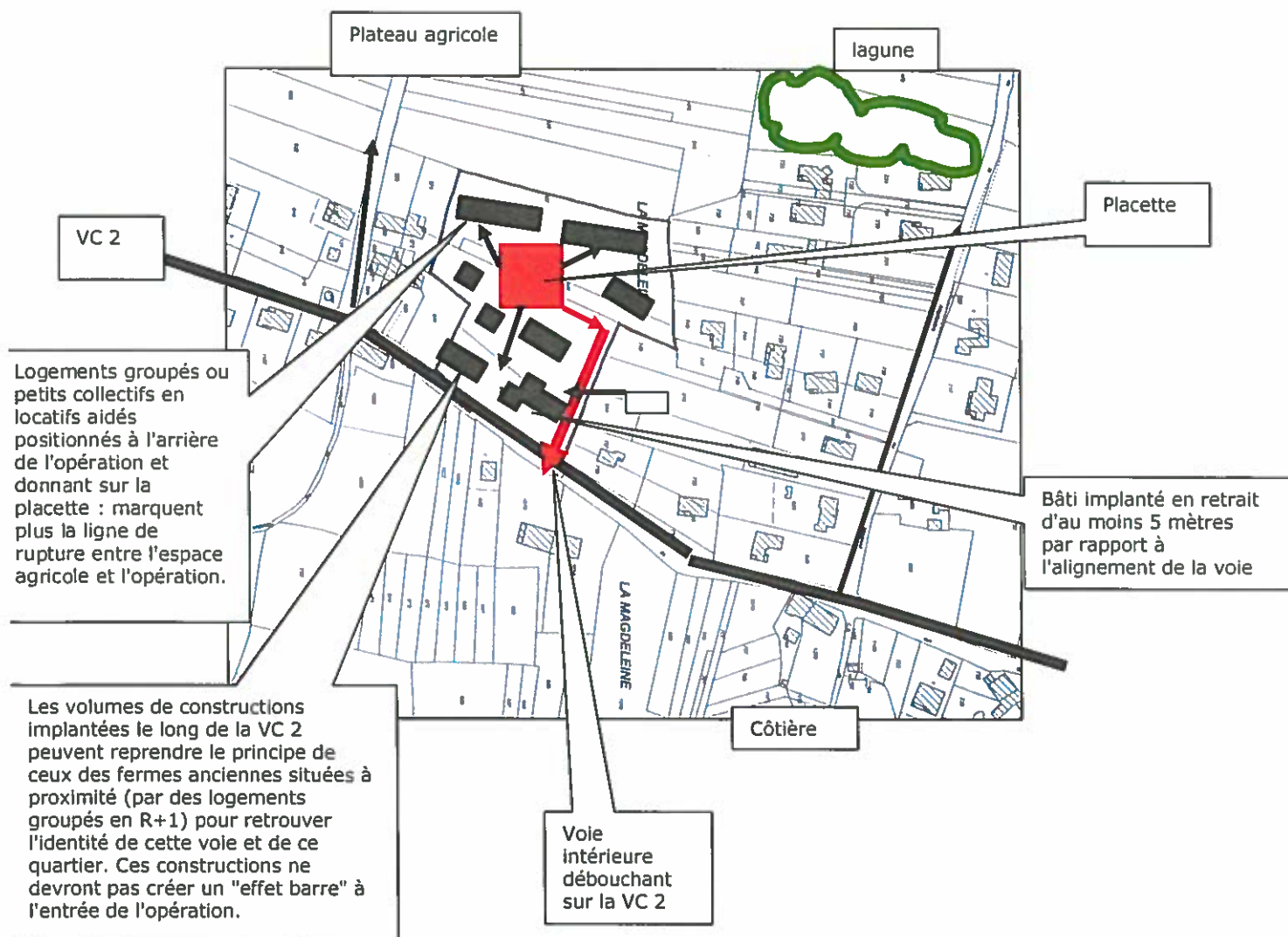
Cette procédure de modification a quatre objectifs :

1 – Modification des Orientations d'aménagement de la Magdeleine

Le PLU de Varambon, approuvé en 2008, a envisagé un certain nombre d'orientations d'aménagement pour une zone d'extension urbaine prévue en 1 AU.

Rappel des principes définis en 2008 :

- Créer une voie interne créant une organisation interne (placette ...) avec un seul accès sur la VC 2. La construction voisine récente utilisera également cet accès.
- Implantation des constructions :
 - * Intégrer les principes de mixité et de diversité des logements en forme et en produit. L'opération devra comporter 20 % de logements locatifs aidés positionnées à proximité de la placette.
 - * Conserver les sens de façades parallèles à la VC 2.



En 2012, la commune souhaite la réalisation d'une opération avec un bailleur social dans cette zone 1 AU.

De manière à pouvoir monter ce projet qui présente un intérêt communal indéniable et répond aux enjeux de mixité sociale, les deux dossiers (PLU et projet de l'aménageur) nécessitent des adaptations :

➤ **Le projet du bailleur social doit respecter les principes de base :**

Le projet architectural reprend un certain nombre des grands principes énoncés dans le PLU, notamment :

- ❖ La mixité et diversité sociale avec une trentaine de logements locatifs aidés,
- ❖ La diversité des formes bâties avec une densité en bordure de la VC 2 et une gradation en direction de l'Ouest,
- ❖ Le schéma de voirie avec un seul accès sur la VC 2,
- ❖ La reprise des typologies existantes, recherchant une position « en devant » sur la route, à l'exemple de certains exemples d'anciennes fermes.

Mais il convient d'insister sur les points suivants :

- ✓ L'importance du front bâti reprenant les caractéristiques locales du secteur (hameau avec une variété d'échelles et de formes ...)
- ✓ L'importance de l'espace central de convivialité sans circulations de véhicules : il s'agit du cœur de l'opération avec un réel statut, au service des habitants (plantations, jeux d'enfants, bancs).
- ✓ L'organisation du stationnement : elle est en lien direct avec le point précédent, en l'adaptant aux trajets d'accès aux immeubles.

➤ **Les Orientations d'aménagement du PLU doivent être assouplies sur certains points mais précisées sur d'autres. C'est l'objet de la modification du PLU :**

Ces assouplissements concernent :

- ♣ les sens de faitage : l'accent est essentiellement mis sur le front de rue (VC 2) avec des faitages qui doivent être sensiblement parallèles à cette voie. En cœur d'îlot, on peut concevoir un jeu de bâtiments qui ferment l'espace.
- ♣ l'organisation des constructions, et précisément les lots libres situés à l'arrière : la gradation des constructions est admise, avec un fond d'opération constitué de maisons individuelles. Elles constitueront un lien progressif avec l'espace agricole. Des haies bocagères permettront des liaisons et une végétalisation naturelle.

Il est important que le quartier créé, qui aura un impact fort par rapport au bâti pavillonnaire actuel, s'intègre aux lieux existants, et s'approprie la morphologie repérée.

➤ **Les Orientations d'aménagement et de programmation sont modifiées dans ce sens.**

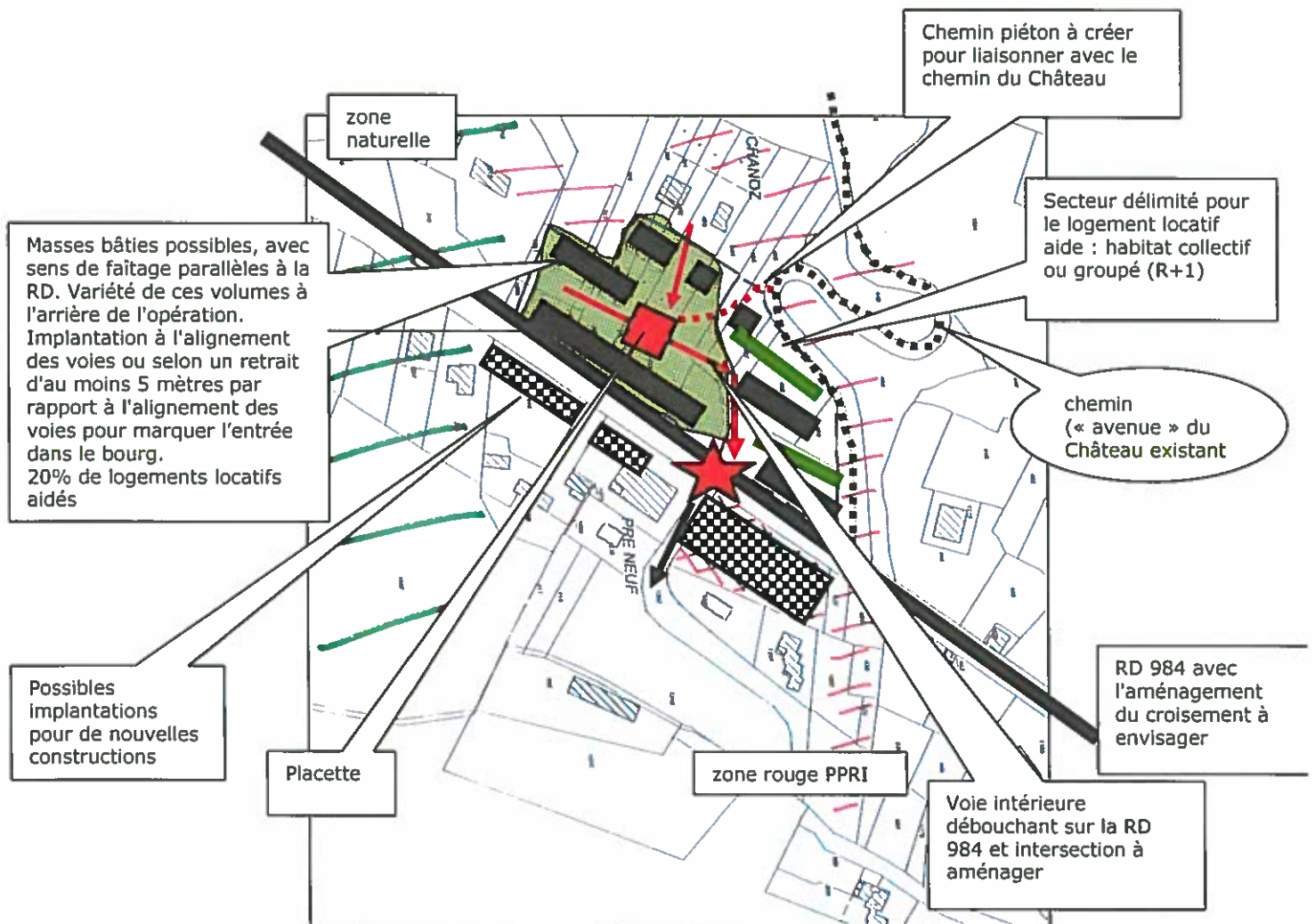
2 – Modification des orientations d'aménagement du village

Les orientations d'aménagement prévues dans la zone 1 AU sont à assouplir dans la même optique que les précédentes (être moins stricts sur les sens de faitage sur l'ensemble de la zone).

Par ailleurs, les élus souhaitent que l'accès de l'opération soit l'« avenue du Château » qui est devenue depuis 2008 une voie communale.

Rappel des principes retenus en 2008 :

- Créer une voie interne débouchant sur la RD 984, avec un accès unique sur la RD 984 et commun à la zone 1 AU et aux constructions existantes à l'arrière.
- Un cheminement piétonnier permettant de relier le chemin du château.
- Implantations des constructions :
 - * Se réappropriier ici les principes concernant la mixité et la diversité des logements en forme et en produit.
 - * Conserver les sens de faitages parallèles à la RD 984.



➤ **Les Orientations d'aménagement et de programmation sont modifiées dans ce sens.**

3 - La suppression de l'emplacement réservé n°1 qui n'est plus utile

Rappel de cet emplacement réservé prévu dans le PLU de 2008 :

N° de l'emplacement	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	équipements scolaires, culturels et sportifs	Commune	2 567 m ²

La commune de Varambon a acquis le terrain, les propriétaires étant vendeurs d'un ensemble de leurs parcelles dont celle-ci.

- **La nouvelle liste des Emplacements réservés en 2012 ne fera plus apparaître cet emplacement.**
- **Le plan de zonage est modifié.**

4 - La modification du règlement des zones AU

✦ Zone 1 AU :

Rappel du Règlement de 2008 :

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ♦ Le long de la RD 984, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou selon un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
 - ♦ Ailleurs, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Le Règlement est modifié suite à une remarque des services de l'Etat concernant l'entrée Ouest du bourg : Afin d'assurer la continuité bâtie le long de la RD 984 pour un résultat urbain en entrée de village, il conviendrait d'imposer un retrait obligatoire par rapport à l'alignement de la voie, par exemple un retrait de 5 m.

- **Le 1^{er} alinéa introduisant la notion de minimum (« au moins ») est supprimé.**

Dans la future opération le long de la RD 984, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement des voies soit selon un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies. Ces deux possibilités permettront de créer une ligne bâtie forte marquant l'entrée du village, mais non rectiligne (avec des décalages permettant des jardinets et évitant l'effet trop strict d'un retrait rectiligne).

- **Le dossier de Modification sera donc complété par le Règlement de la zone 1AU, avant et après la modification.**

✦ Zone 2 AU :

Lors de la révision du PLU en 2008, tous les secteurs non raccordés situés à La Magdeleine et aux Carronnières, construits ou non, sont demeurés en zone 2 AU (conformément à la définition de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme).

Il était convenu que lorsque les travaux d'assainissement seraient réalisés, la commune pourrait envisager une modification du PLU pour ouvrir un premier secteur à l'urbanisation.

Cette situation reste inchangée en 2012, mais, dans la mesure où des maisons d'habitation existent, les élus souhaitent rendre possibles : les dépendances et les constructions à usage de piscine.

En 2008 n'étaient autorisés que les aménagements et extensions des maisons d'habitation existantes.

Ce complément semble cohérent et ne pas porter atteinte à la protection souhaitée de la zone par un zonage 2 AU.

➤ Le paragraphe 2 de l'article 2 AU 2 est donc complété par le 4^e alinéa suivant :

*** les constructions à usage de dépendance et les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une maison d'habitation existante.**

Suite à la phase administrative et à la remarque du commissaire-enquêteur, le Règlement est complété pour éviter toute dérive du fait de cette possibilité de constructions à usage de dépendance.

Un alinéa est ajouté à l'article 2 AU 1 pour interdire le changement de destination des dépendances autorisées.

Nouvel ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- ♣ les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2
- ♣ les changements de destination des constructions à usage de dépendance autorisées sous conditions à l'article 2 AU2.

II - Justification de la procédure de modification

Le dossier de modification est réalisé sous le régime des lois Solidarité et Renouvellement Urbains (dite SRU) du 13 décembre 2000, et Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003.

Les modifications répondent aux conditions de modification des PLU fixées par l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme.

Les modifications ne doivent pas :

- porter atteinte à l'économie générale du PADD
- avoir pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- comporter des risques graves de nuisance.

Les objets de la modification explicités ci-dessus respectent ces conditions.

III – Composition du dossier de modification

Le dossier se compose des pièces suivantes :

- ♦ un Rapport de Présentation (explications, motivations)
- ♦ un extrait du Plan de zonage avant et après la modification de l'ER 1 (extraits A4)
- ♦ les Orientations d'aménagement, avant et après la modification
- ♦ le Règlement des zones AU, avant et après la modification
- ♦ la liste des Emplacements réservés, avant et après (ER1).