

## SOMMAIRE

<b>I – PRÉAMBULE</b>	<b>2</b>
<b>II – LES OAP</b>	<b>2</b>
<b>II-1 OAP de la Roche Blanche</b>	<b>3</b>
<b>II-2 OAP le Languernais</b>	<b>5</b>
<b>II-3 OAP de la Chapelle</b>	<b>6</b>
<b>II-4 OAP de Longue Haleine</b>	<b>7</b>
<b>III – LE REGLEMENT</b>	<b>8</b>
<b>IV – LE ZONAGE</b>	<b>11</b>
<b>V – LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>14</b>
<b>VI - JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE</b>	<b>15</b>

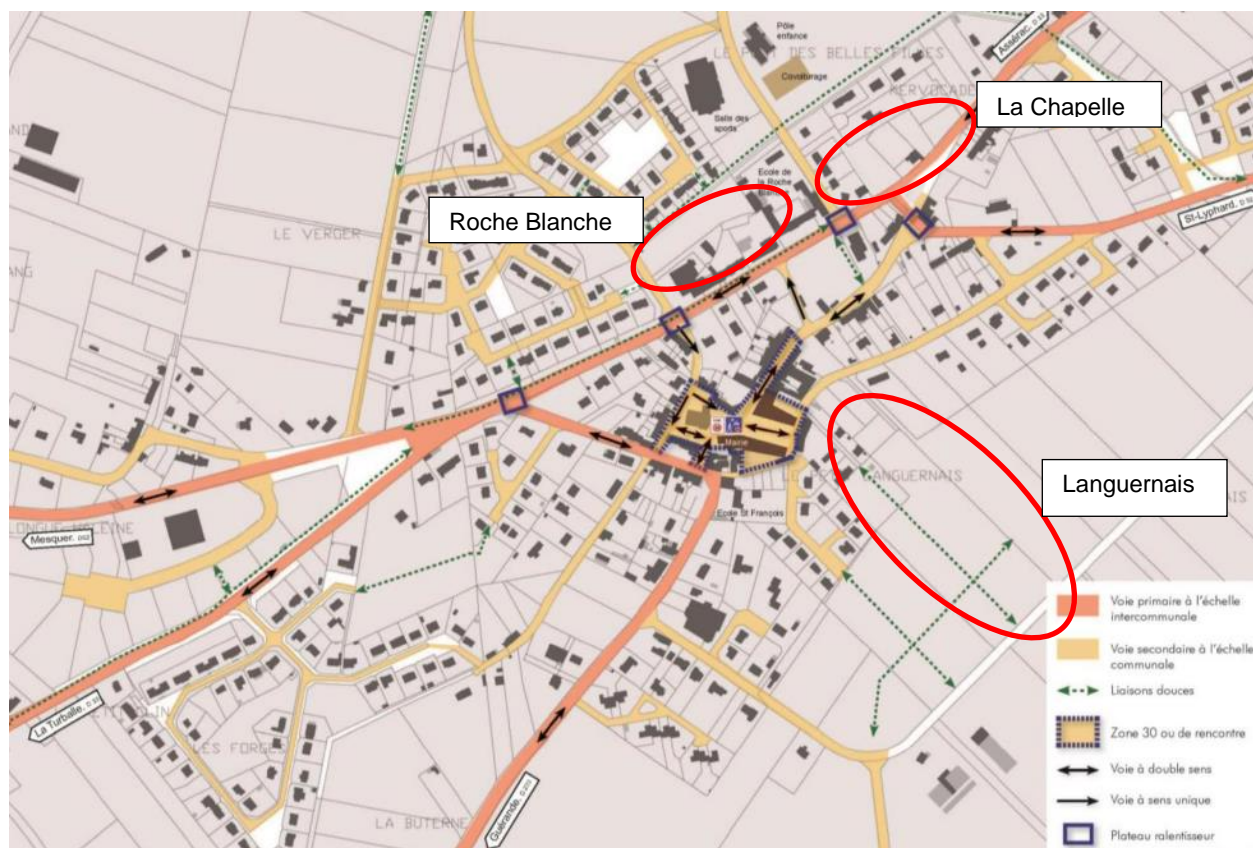
## I - PRÉAMBULE

Le Conseil Municipal de Saint Molf a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en février 2013 lequel a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 31 août 2015.

Les élus de Saint Molf ont procédé à une analyse de leur document d'urbanisme. Ceci leur a permis de comprendre le projet de territoire mis en place par l'équipe précédente mais aussi de connaître les obligations de la commune en matière de protection de l'environnement, d'application de la loi littorale, de respect des principes d'économie d'espace / densité / réduction des distances, préservation des espaces agricoles et sensibles... La conclusion de cette analyse ainsi que du règlement conduisent les élus à procéder à l'évolution de certains points du PLU afin de l'adapter aux difficultés d'application du règlement et à l'évolution des projets communaux.

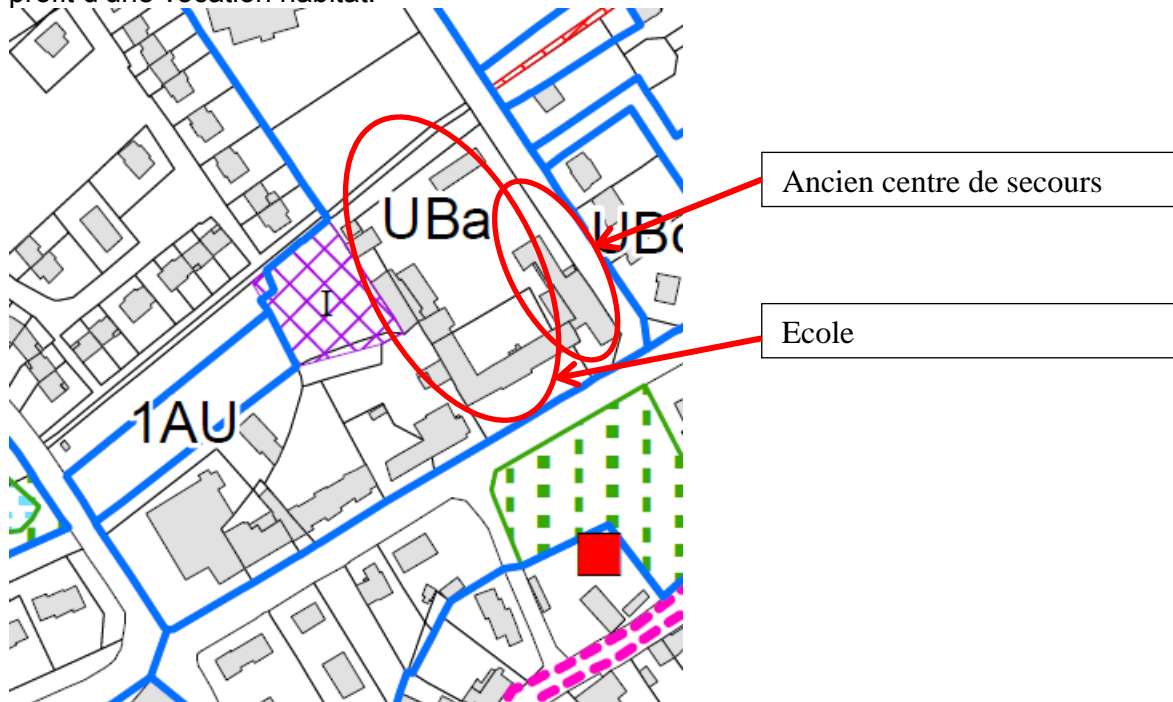
Ainsi, dans le respect des articles L153-36, L153-37 et L153-41, la commune procède à la modification de son PLU afin de faire évoluer ponctuellement certaines OAP, le règlement et le zonage.

## II – LES OAP



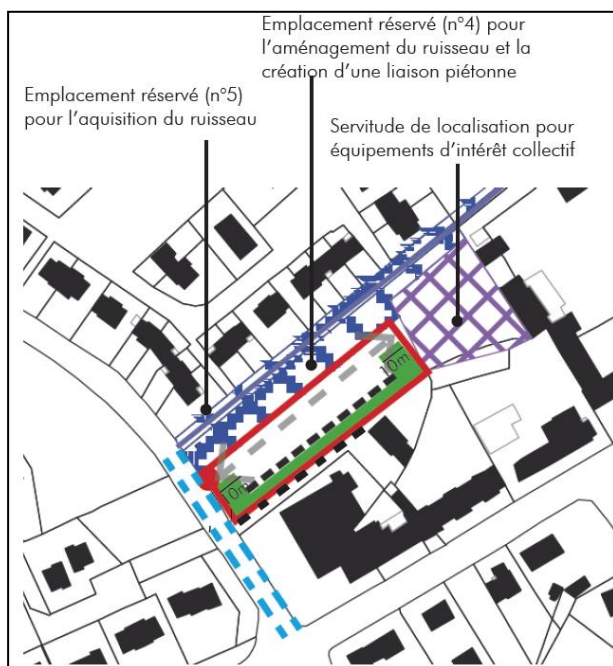
## II-1 OAP de la Roche Blanche

Dans le projet initial, une servitude de localisation de service public avait été positionnée à l'Est du site. Ceci devait permettre l'extension de l'école. Or, depuis la révision du PLU, le centre de secours va être transféré à Mesquer par extension de la caserne des pompiers de cette commune. Il existe donc un foncier important en contact direct avec l'école, plus facile à adapter pour les besoins de celle-ci. De ce fait, la réserve pour équipement disparaît au profit d'une vocation habitat.



Le périmètre de l'OAP comprend un emplacement Réservé n°4 pour la réalisation d'une liaison piétonne et l'aménagement des abords du ruisseau. Celui-ci n'est pas maintenu car la largeur envisagée est trop importante (15m) et fait doublon avec la continuité positionnée au Nord.

D'autre part, le Nord du site était bordé par un Emplacement Réservé pour acquisition du ruisseau. Or, celui-ci est déjà entretenu par la commune. Le maintien de l'Emplacement Réservé n'est pas pertinent, il est supprimé.



La nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation étend le périmètre d'intervention et revoit le programme de construction. Le programme initial prévoyait la réalisation de 10 à 12 logements sur un foncier de petite taille contraint par des reculs importants de part et d'autre (10 m). Plusieurs opérateurs ont travaillé sur des faisabilités qui n'aboutissaient pas. En effet, le programme contraint à réaliser de l'habitat en collectif ou en intermédiaire. Or, pour le prix de sortie obtenu, les personnes qui s'intéressent à ces prestations, vont sur des communes plus urbaines comme Saint-Nazaire ou Guérande où, pour des prix équivalents, ils se situent à proximité de services leur permettant de n'avoir qu'une voiture et de limiter l'ensemble des

déplacements. Ainsi, ce type de produit sur Saint Molf ne trouve pas d'investisseur, y compris en logement social, par manque de corrélation entre le programme et la réalité du marché du logement de la commune. Afin de permettre une opération réalisable, la commune dé-densifie le programme en conservant le même nombre de logement sur une surface plus grande. Le programme reste à 8 à 11 logements pour une densité comprise entre 18 et 24 log/ha avec 25% de logements sociaux. Ceci est en accord avec les principes du PADD et ne modifie par la capacité d'accueil globale.



Quelques prescriptions de l'OAP évoluent :

- Le nouveau dessin de l'OAP prévoit un espace vert commun au Nord mais celui à l'Est est supprimé car il devient un espace de jardin privé. Dans l'OAP d'origine il pouvait d'ailleurs être privé. Ce sera donc le cas.
- La nouvelle OAP prévoit la création de haie en partie Sud pour assurer la transition avec le tissu urbain voisin.

Le zonage évolue afin de faire correspondre la zone 1AU avec le périmètre de l'OAP.

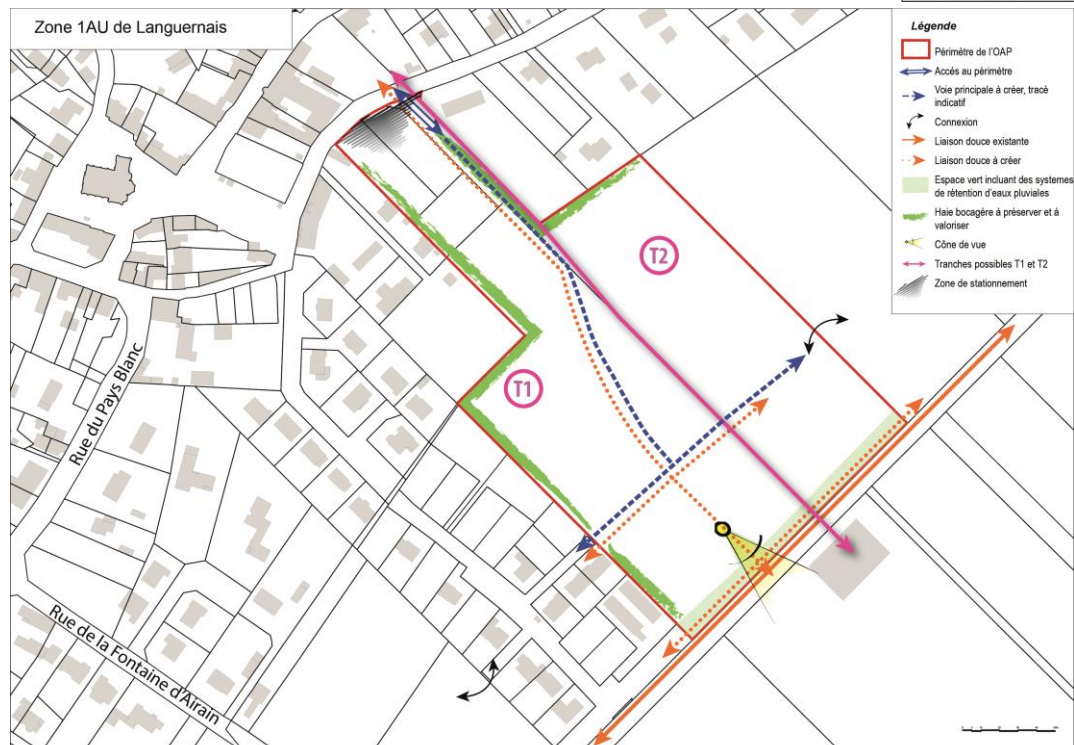
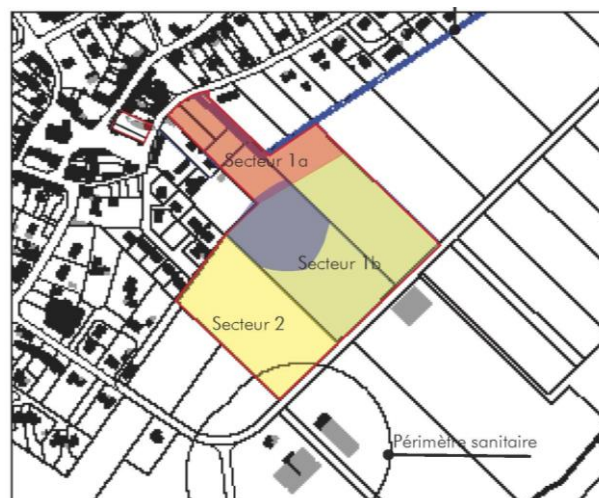


## II-2 OAP le Languernais

L'OAP du Languernais organise l'aménagement du secteur en 2 phases. La phase 1 (Secteur 2), la plus au Sud-Ouest est réalisée ; les constructions sont en cours. Au regard de la croissance démographique communale, il n'est pas cohérent de lancer l'urbanisation de l'intégralité de la phase 2 (secteur 1a et 1b). La commune souhaite scinder en deux phases l'aménagement de ce site. En termes de logements sociaux, ceci permettra aussi de caler le programme avec la réalité de la demande : en effet la réalisation de la moitié de la phase 2 permettra de sortir un nombre de logements sociaux correspondant à la demande actuelle. La réalisation d'une tranche ultérieure laissera le temps de reconstituer cette demande.

L'OAP mentionnait une zone humide au cœur du site. Or, le diagnostic de zones humides réalisé dans le cadre du dossier Loi sur l'eau démontre l'absence de zones humides dans le périmètre de l'OAP.

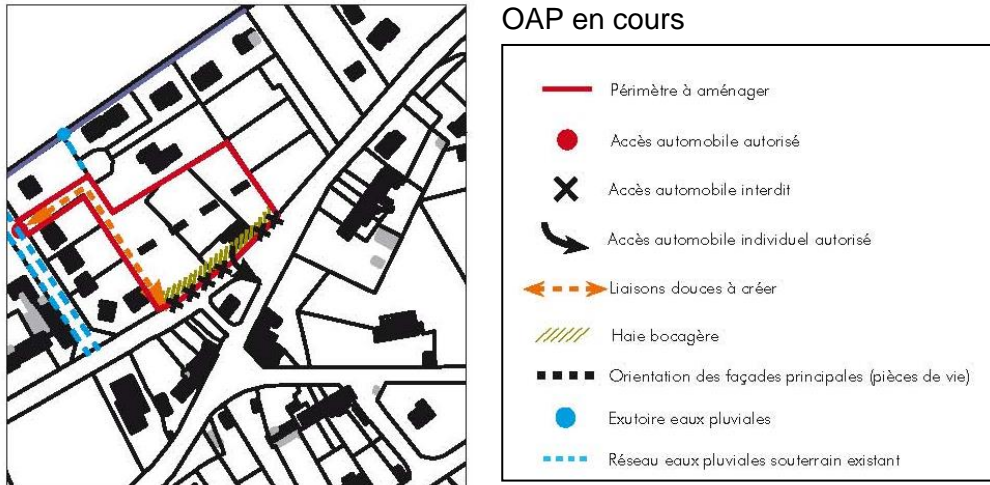
L'OAP est modifiée sur le phasage de réalisation et exclut la tranche déjà faite. Mais elle garde globalement les principes de composition initiaux.



L'OAP intègre également un existant : en entrée Nord, le parking existant est maintenu. En effet, il joue un rôle important dans la gestion des stationnements à ce niveau.

### II-3 OAP de la Chapelle

L'OAP initiale limitait les accès à la RD. Suite aux aménagements de la voie, des échanges avec le Conseil Départemental ont abouti à la possibilité d'accéder sur la RD pour la maison existante (comme auparavant) mais aussi d'avoir une sortie groupée par deux pour des lots situés au Sud. D'autre part, un aménagement intéressant du site a été proposé par un privé à la commune. Le schéma fonctionne en laissant un jardin cohérent à la maison existante. Pour permettre la réalisation de ce projet qui satisfait l'ensemble des acteurs, l'OAP évolue quelque peu dans la forme. La programmation exclut la maison et passe donc de 5 à 6 logements.



#### Nouvelle OAP

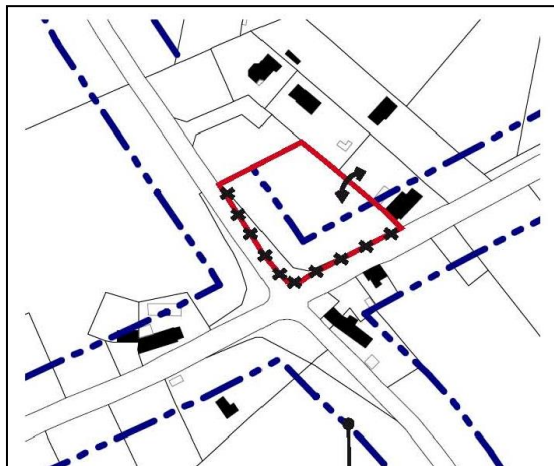
La liaison douce indiquée à l'OAP précédente n'est pas maintenue. En effet, un cheminement existe déjà rue de la Roche Blanche et rue de l'Océan qui compte des accotements. Le passage au travers du site de la Chapelle ferait doublon.

La haie, le long de la voie, doit être valorisée mais pourra être interrompue aux niveaux des accès groupés.



## II-4 OAP de Longue Haleine

Initialement, l'OAP avait pour vocation la gestion de l'application des reculs vis-à-vis des RD. Or, la position des panneaux d'agglomération a été modifiée. Ainsi, les reculs et les possibilités d'accès ont été modifiés au niveau de cette entrée de la zone agglomérée.



L'OAP en place est supprimée car, si elle était maintenue, elle n'a plus de sens ni de consistance : pas de principes d'aménagement ni de programmation. Par contre, lors de toute demande d'autorisation, l'avis du Conseil Départemental sera demandé en fonction des accès envisagés.



### III – LE REGLEMENT

La modification est l'occasion pour la commune et le service instructeur de parfaire la rédaction du règlement sans toutefois porter atteinte au projet sur le fond.

Le tableau suivant expose l'ensemble des évolutions : en surligné **jaune** les nouveaux textes, en surligné **jaune barré**, les textes supprimés.

Disposition Générale	La définition de l'emprise au sol est corrigée pour être conforme à la définition du Code de l'Urbanisme R 420-1.	<p><b>a) Emprise au sol</b></p> <p>L'Emprise au sol, fixée aux articles 9 des règlements de zone correspond à la projection verticale du volume de la construction, <del>tous débords et surplombs inclus</del>. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.</p>
Article 3 Zones Ua, Ub, et Uc	Techniquement, il est difficilement possible de réaliser 4 lots et une palette de retournement sur 30m de long. La longueur de l'impasse passe donc de 30 à 40 mètres pour permettre des impasses de 4 lots.	<p>Exceptionnellement, des voies en impasse pourront être admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles ne desservent pas plus de 4 constructions ;</li> <li>- et que leur linéaire soit inférieur ou égal à <del>40.00</del> <b>30,00</b> mètres ;</li> <li>- et qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour aisément ;</li> <li>- ou si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future dont le tracé de principe figure en orientation d'aménagement.</li> </ul>
Article 6 Zone Ua	<p>Compte tenu de l'urbanisation de la zone Ua, il n'y a pas d'intérêt à distinguer les règles suivies par les constructions principales des extensions.</p> <p>D'autre part, imposer une implantation des annexes à l'alignement pose des problèmes de sécurité et de visibilité au niveau de certains secteurs Ua, ce qui n'est pas le cas dans les autres zones où les annexes peuvent s'implanter en retrait.</p> <p>La règle ne s'applique donc plus aux annexes.</p>	<p><del><b>Constructions principales - extensions - annexes :</b></del></p> <p>Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques. <b>Cette règle ne s'applique pas aux annexes.</b></p> <p>Toutefois, une implantation différente pourra être demandée pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des raisons de cohérence architecturale</li> <li>- Des raisons de sécurité</li> <li>- Des travaux garantissant une meilleure performance énergétique des constructions existantes ou l'utilisation de sources d'énergie renouvelables (ex : isolation par l'extérieur, conduit de cheminée à l'extérieur...)</li> </ul>



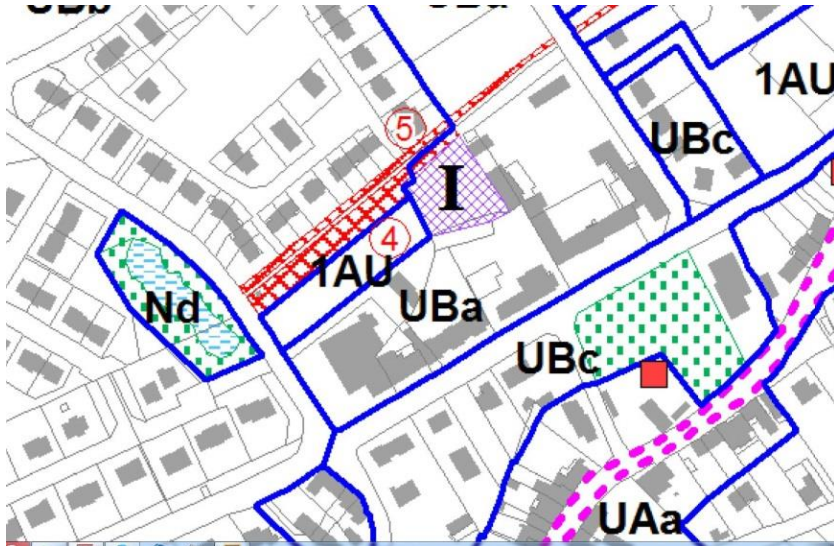
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'implantation de dispositifs destinés à moduler les apports solaires (auvents, casquettes, brise-soleils, ...)</li> <li>- Se situer entre l'alignement de la voie et l'alignement des constructions voisines pour des raisons de cohérence urbaine</li> </ul>
Article 6 Zone 1AU	Afin de correspondre à l'OAP modifiée de Roche Blanche, la règle de prospect est modifiée.	<u>Zone de la Roche Blanche</u> : implantation à l'alignement ou en retrait de 3m maximum de l'alignement <del>en retrait de 10,00 mètres minimum de la rue de l'étang.</del> Toutefois, les surplombs sont possibles au-dessus de 3,00 mètres du terrain fini, et à 5,00 mètres minimum de la rue de l'étang.
Article 7 Zones Ua, Ub, Uc, Ah et Nh	La règle de fond ne change pas mais la rédaction est simplifiée afin de bien exprimer le fait que les annexes n'ont pas de règle d'implantation particulière.	Cette règle ne s'applique pas aux annexes.  <b>Annexes :</b> Les annexes doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des constructions principales.
Article 7 Zone 1AU	Afin de correspondre à l'OAP modifiée de Roche Blanche, la règle de prospect est modifiée.	<u>Zone de la Roche Blanche</u> : les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait <del>en retrait comme indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation.</del>
Article 10 Zones Ua et Ub	La règle fixe des hauteurs de constructions. Mais une exception est rédigée à la suite du tableau. Or, dans la pratique cette règle est inapplicable. Elle est donc supprimée au profit de l'application de l'article 4 des dispositions générales sur les adaptations mineures.	<del>Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre esthétique, de meilleure intégration à l'environnement, de topographie. Ce dépassement ne pourra être supérieur à 1,50 mètre.</del>
Article 11 Zones Ua, Ah et Nh	Afin de permettre la réalisation de dispositifs d'isolation par l'extérieur, le règlement retire l'interdiction de bardage et plaquage en pignon.	<del>Les placages et bardages sont interdits, notamment sur les pignons.</del>
Article 12 Zones Ua, Ub et Uc	Afin de ne pas pénaliser les habitations existantes qui veulent réaliser une extension, la règle de stationnement ne compte en extension que pour les surfaces créées.	<b>En cas de création de logement</b> : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement. <b>En cas d'extension de logement</b> : 1 place de stationnement par tranche complète supérieure ou égale à 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
Article 9 Zone Ui	Afin d'optimiser l'utilisation du foncier et d'économiser de l'espace, l'emprise au sol passe à 80%. Ce chiffre est en	Emprise au sol maximale admise : 80% <b>50%</b> de la superficie du terrain.

	cohérence avec le SDAP (extrait page 113 du rapport de présentation du PLU) et en lien avec l'article 13 de la zone Ui qui demande un minimum de 20% de pleine terre ou système d'infiltration.									
Article 2, Zones A, N, Ah, Ahb, Nh et Nhb	Entre ces différentes zones, il y a des autorisations très divergentes : les annexes sont autorisées en zone A et N mais les zones Ah et Nh ne permettent que leur extension ; les distances et les surfaces autorisées ne sont pas harmonisées, la règle des piscines n'est pas cohérente entre les zones... Afin de rendre homogène la règle entre ces différentes zones, il est choisi d'autoriser les annexes de 40m <sup>2</sup> maximum de surface, et ne pas autoriser leur extension. Parallèlement la distance par rapport aux constructions principales est de 30m pour les annexes et les piscines. Cependant la zone N n'est pas concernée par la règle des piscines.	<p>Les annexes aux constructions existantes, sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• être édifiée sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 30,00 mètres de la construction à laquelle elles se rattachent</li> <li>• avoir une superficie de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, assurer une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.</li> </ul> <p>Les piscines doivent être implantées à une distance n'excédant pas 30,00 mètres de la construction à laquelle elles se rattachent</p>								
Article 8 Zones A, N, Ah, Ahb, Nh et Nhb		Les annexes autorisées doivent être sur la même unité de propriété que la construction principale à laquelle elles se rapportent. Le point plus proche de l'annexe au point le plus proche de la construction principale existante se situe à 30 m maximum de la construction principale.								
Article 9 Zones A, N, Ah, Ahb, Nh et Nhb		Lors d'une construction d'annexe(s) l'emprise au sol ne peut être supérieure à 40 m <sup>2</sup> .								
Article 10 Zones Uc, Ah et Nh	La différence de hauteur entre le faitage et l'égout est mise à 5 m, comme dans les autres zones à vocation dominante d'habitat. En effet, une maison faisant 8 à 10 m de large, la pente de toit étant à 45°, on ne peut avoir 7 m au faitage avec un égout à 4 m de haut. Le faitage est entre 8 et 9 mètres pour une maison de 8 à 10 m d'épaisseur (largeur classique de construction d'habitation).	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Egout de toiture</th> <th>Faitage des toitures à 2 pans</th> <th>Acrotère</th> <th>Point le plus haut (autres toitures)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4,00 m (quatre mètres)</td> <td>7,00 m (sept mètres) 9.00 m (neuf mètres)</td> <td>4,00 m (quatre mètres)</td> <td>4,00 m (quatre mètres)</td> </tr> </tbody> </table>	Egout de toiture	Faitage des toitures à 2 pans	Acrotère	Point le plus haut (autres toitures)	4,00 m (quatre mètres)	7,00 m (sept mètres) 9.00 m (neuf mètres)	4,00 m (quatre mètres)	4,00 m (quatre mètres)
Egout de toiture	Faitage des toitures à 2 pans	Acrotère	Point le plus haut (autres toitures)							
4,00 m (quatre mètres)	7,00 m (sept mètres) 9.00 m (neuf mètres)	4,00 m (quatre mètres)	4,00 m (quatre mètres)							
Article 10 Zone N	La hauteur des constructions passe à 3.30 m au point le plus haut. Ceci ne change que peu l'aspect général des constructions mais permet de réaliser notamment des annexes en zones tampon dans lesquelles peuvent être garés des véhicules un peu hauts avec ouverture des coffres dans les garages (monospace, camping-car...).	La hauteur maximale des constructions ne peut excéder <del>3,00</del> 3.30 m mètres au point le plus haut.								

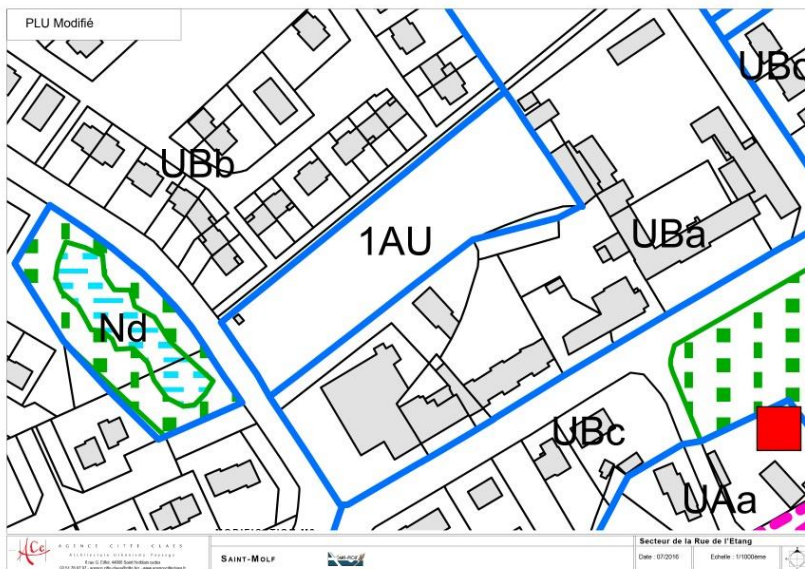
#### IV – LE ZONAGE

Afin d'être en cohérence avec l'OAP de Roche Blanche, la zone 1AU est étendue sur la zone UBa, la servitude pour équipement est supprimée, ainsi que les ER 4 et 5, comme justifié au chapitre précédent.

##### PLU actuel



##### Projet de PLU



La collectivité a également mis à jour les listes des ER, les justifications sont dans le tableau suivant :

<b>TABLEAU DES EMBLEMES RESERVES</b>			
<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Justification</b>
4	<del>Station de lagunage du Binguet</del>	Commune	Supprimé car réalisé
2	Création d'un fossé d'écoulement	Commune	Inchangé
3	Aménagement d'un carrefour	Commune	Inchangé
4	<del>Aménagement du ruisseau et création d'une liaison douce</del>	Commune	Supprimé pour être en cohérence avec l'OAP de Roche Blanche
5	Acquisition du ruisseau	Commune	
6	<del>Liaison douce entre secteurs</del>	Commune	Ce cheminement n'est pas maintenu car jugé non pertinent à cet endroit. De plus, il en existe un autre à proximité
7	Aménagement du ruisseau	Commune	Inchangé
8	Création d'un stationnement	Commune	Le stationnement va être réorganisé dans le cadre du réaménagement du cœur de bourg
9	Création d'un accès	Commune	Inchangé
10	Création d'une liaison douce	Commune	Inchangé
11	<del>Création d'un accès pour entretien du ruisseau</del>	Commune	Cet accès existe déjà à cet effet
12	<del>Création d'une liaison douce</del>	Commune	Ce cheminement n'est pas maintenu car jugé non pertinent à cet endroit. De plus, il en existe un autre à proximité

ER4 : la continuité douce de la Roche Blanche ne mène nulle part car la vocation d'équipement voisin a été supprimée, de plus, une liaison douce côté Nord (lotissement Roche Blanche 1) est déjà existante. D'autre part, pour des raisons de sécurité, l'école ne créera pas de nouvel accès du côté du périmètre de la Roche Blanche. Enfin, il n'est pas envisageable de réaliser un franchissement du fossé car ceci nécessite la réalisation d'un pont cadre sur le cours d'eau ; or, ce type d'aménagement est onéreux alors même que le tracé qu'il offre, n'est pas un raccourci vers le centre bourg ; en effet, le cheminement le plus rapide est par le chemin doux au Sud du lotissement actuel puis par la rue de l'étang.

ER6 : ce cheminement n'est pas maintenu car jugé non pertinent. En effet, la rue Fontaine d'Airain est accessible par la rue du Pays Blanc (axe qui vient d'être requalifié). De plus, la densité d'habitation sur ce secteur est faible et la desserte est actuellement suffisante.

ER12 : cette liaison douce entre la rue des Forges et la rue du Pays Blanc ne présente aucun intérêt d'usage. Sa suppression permet également d'éviter un problème de proximité avec une habitation existante.

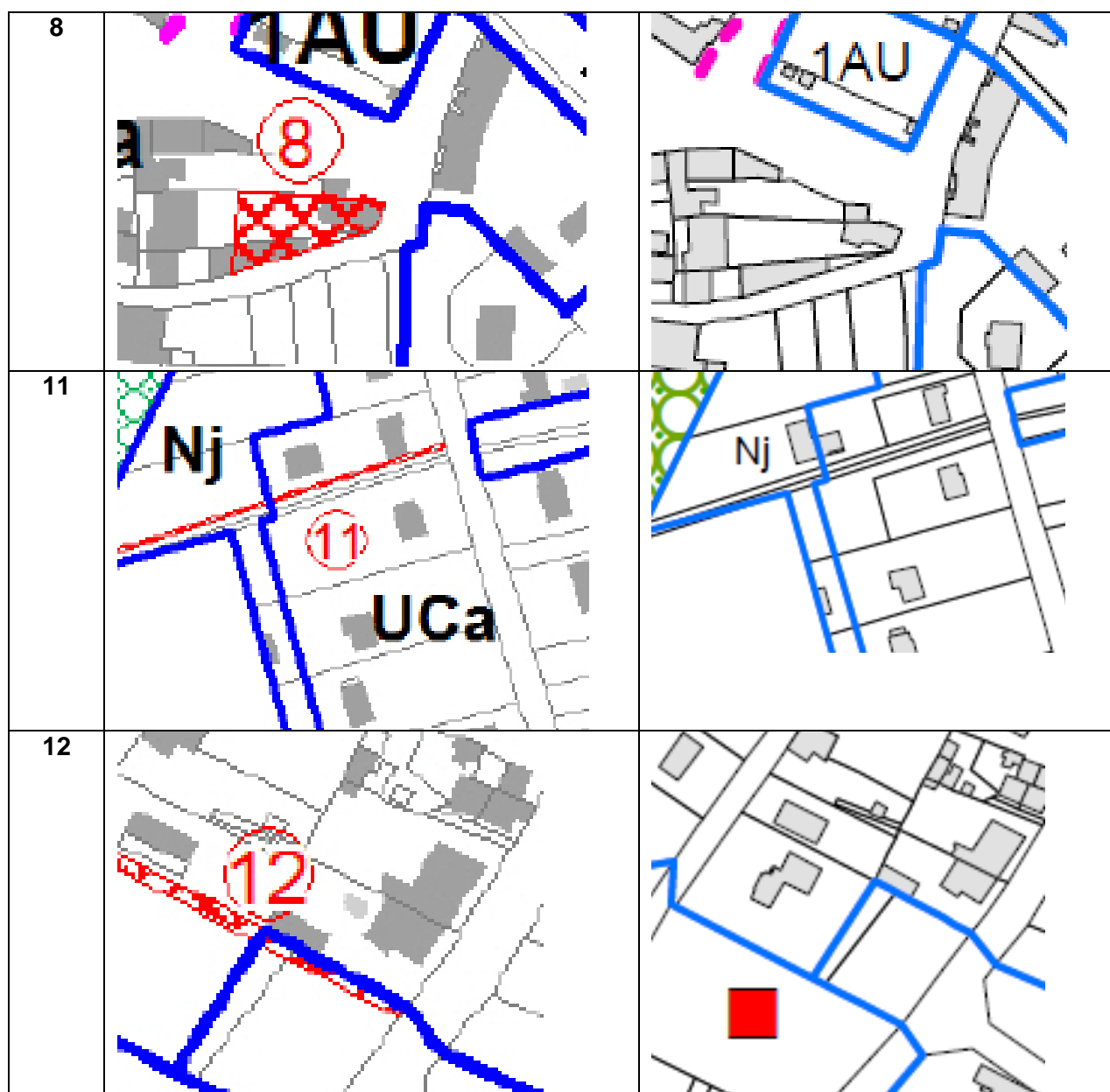
D'autre part les reculs vis-à-vis de la RD au niveau de la limite de la zone agglomérée sont recalés suite au déplacement des panneaux d'agglomération.

#### Tableau de surfaces :

	<b>PLU en cours</b>	<b>Projet de PLU</b>	<b>Delta</b>
<b>UBb</b>	2ha71	2ha56	-0ha15
<b>UBa</b>	36ha54	36ha42	-0ha12
<b>1AU</b>	6ha27	6ha54	+0ha27



ER n°	PLU en cours	Projet de PLU
1		
4		
5		
6		



## V – LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

### - Occupation des sols

L'évolution des OAP, du règlement, des ER et des marges de reculs le long des RD en zone agglomérée n'a pas d'incidence sur l'agriculture.

### - Intégration paysagère

La modification du règlement ne touche pas aux règles assurant une bonne insertion dans le paysage. L'article 13 n'est pas modifié.

Les OAP évoluent mais restent dans le même esprit que précédemment et maintiennent des règles de nature à assurer la qualité paysagère et la bonne insertion des opérations à venir.

- *Incidences sur les milieux naturels : Natura 2000, zones humides, trame verte et bleue*

Les modifications apportées d'OAP ne concernent que des zones de l'enveloppe agglomérée. De même, les modifications du règlement ne touchent pas les zones naturelles ou agricoles mais uniquement des zones de hameaux. La modification de la zone N rehausse de 30 cm la hauteur des constructions qui passe à 3.30 m. Ceci permet de conclure que le projet de modification n'aura pas d'incidence significative sur les sites Natura 2000 ni sur les zones humides, les cours d'eau ou tout autre élément patrimonial écologique du SRCE. Le projet n'aura pas non plus d'incidence particulière sur la trame verte et bleue locale.

- *Gestion des eaux pluviales*

La modification fait évoluer la rédaction de l'article 9 de la zone Ui. Le SDAP permet une urbanisation jusqu'à 80% de la parcelle. Or, le règlement du PLU limitait à 50% cette emprise. Mais, ceci ne participe pas à l'économie du sol et à la densification de l'urbanisation. C'est pourquoi, en cohérence avec le SDAP communal (extrait page 113 du rapport de présentation du PLU), le règlement évolue pour passer l'emprise au sol à 80% de l'emprise foncière permettant ainsi d'optimiser l'utilisation du foncier.

## VI - JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

### Par rapport au PADD et PLH

Lors de la procédure de révision, le rapport de présentation du PLU a démontré la compatibilité du PADD avec ces documents supra communaux que sont le PLH et le SCoT. Les services de l'Etat et les PPA n'ont pas manqué de vérifier également ce point. La révision du PLU étant entérinée et le nouveau PLU applicable, le document est bien compatible avec le SCoT et le PLH en matière de production de logements notamment. Maintenant la question qui se pose lors de la présente modification est : est-ce que les modifications apportées au PLU sont de nature à remettre en cause l'économie générale du PADD. Si c'est oui, il faut engager une révision générale. Si c'est non, il s'agit bien d'une modification. En conséquence, si la modification respect l'économie générale du PADD, et que le PADD lui-même est compatible avec le SCoT et le PLH, par voie de conséquence, la modification est compatible avec le SCoT et le PLH mais n'a pas à le démontrer.

Le PADD affiche une production de logements de 500 en 10 ans : Extrait du PADD

### III- Les orientations d'urbanisme

Pour répondre à ces enjeux, la commune souhaite axer ses orientations d'urbanisme autour de 5 grandes orientations.

#### 1. Permettre de retrouver une vie sociale locale

- Retrouver un rythme de croissance en rapport avec l'identité et le niveau d'équipement de la commune et compatible avec les orientations du SCOT
- En réduisant le rythme croissance démographique de moitié: de 4,3%/an à 2,1%/an environ, soit 500 nouveaux habitants maximum sur 10 ans.

Or le PLU a connu une annulation partielle sur une parcelle à l'est du bourg : cette décision de justice a pour conséquence de remettre constructible une parcelle sur laquelle un Permis d'Aménager de 7 lots va être réalisé. D'autre part, la zone de la Roche Blanche évolue pour passer de 10 à 12 logements au PLU en cours à 8 à 11 logements au projet de PLU.

Nouvelle parcelle constructible	+7 logements
La Roche Blanche	- 1 à - 4 logements
Total	+3 à 6 logements

Cette variation n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PADD puis que ceci représente une augmentation de 0.6 à 1.2% de la capacité totale de logements à produire.

La production de logements sociaux sur la commune qui doit correspondre à la demande exprimée par les administrés, se fera progressivement avec le développement des programmes de construction qui intègrent 25% d'habitat social (OAP Languernais et Roche Blanche).

#### **Par rapport au code de l'urbanisme**

Conformément aux articles L153-34 et suivants du Code de l'Urbanisme :

« *Le projet de modification est soumis à Enquête Publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement par le Président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le Maire lorsqu'il a pour effet :*

1° *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*

2° *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

3° *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser »*

La présente évolution du PLU a pour objet de modifier, voire de supprimer des OAP en faisant évoluer les possibilités constructives au-delà des 20% ou en les réduisant. Elle supprime certains ER et modifie au plan de zonage des reculs d'implantation suite à l'évolution de la limite de la zone agglomérée. Elle effectue aussi quelques corrections de règlement. Cependant, aucune de ces modifications ne touche l'économie générale du PADD ou ne concerne des Espaces Boisés Classés, ou encore une réduction de zones naturelles ou agricoles.

En conséquence, la présente évolution du PLU entre dans le champ de la modification.