2026

Commune de La Roche-des-Arnauds

Révision allégée n°2 du PLU



[MODIFICATIONS AVANT APPROBATION]

SOMMAIRE

Sommaire 3
Préambule 4
Modifications apportées suite à la réunion d'examen conjoint 5
1. Projet de résidence sénior 5
2. Aspect bois sur le tiers supérieur des pignons 5
3. Précision des règles s'appliquant aux logements de fonction en zone Uea 6

PREAMBULE

Cette note n'a vocation qu'à préciser les modifications apportées au projet de révision allégée n°2 du PLU suite à la réunion d'examen conjoint et à l'enquête publique.

Si certains points ou remarques déposées lors de l'enquête publique ne font pas ici l'objet d'une réponse, c'est que la commune n'a pas souhaité apporter de réponse positive ou que la réponse ne nécessitait pas de modification du document.

Si une modification est réalisée dans le règlement écrit ou le règlement graphique, le point a également été modifié dans les autres documents (et notamment dans le rapport de présentation) en cohérence, et ce même si cela n'est pas précisé dans la suite de la présente note.

MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT

Les extraits du PV de la réunion d'examen conjoint ayant motivé des modifications du dossier avant approbation reportés en encadré vert.

1. PROJET DE RESIDENCE SENIOR

L'examen des règles d'implantation de la zone Ub et du secteur Ubb a été l'occasion d'aborder un projet de résidence senior au sein du secteur Ubb. La mairie a acheté le terrain avant les élections municipales avec une clause imposant la réalisation d'un projet de type habitat pour sénior. Une étude a été menée par la MUT. Le projet se ferait avec la participation de l'OPH05 et l'ADMR.

Le secteur Ubb fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Le règlement du secteur Ubb et les orientations s'appliquant au secteur ont été vérifiées en réunion afin de s'assurer de la compatibilité du projet avec ces orientations.

A ce stade, le projet est peu avancé – toutefois, s'il venait à prendre la forme d'une résidence pour sénior autonomes, le projet relèverait de la destination d'« hébergement » au sens du code de l'urbanisme.

La destination d'hébergement est autorisée en zone Ub, et notamment dans le secteur Ubb, toutefois les OAP « Chemin des Ecoles » ciblent la zone pour la réalisation de « logements ». Il conviendrait d'élargir en ajoutant la possibilité de réaliser des hébergements, pour s'assurer de la compatibilité des OAP avec le projet d'habitat sénior.

Par ailleurs, les OAP cadrent la typologie des constructions attendues et imposent la réalisation de maisons en bande. Il conviendrait d'élargir les possibilités en autorisant également la typologie de petits collectifs.

Ces mesures correspondent à des évolutions mineures – les possibilité de construire ne seraient pas diminuées mais légèrement élargies. La vocation de la zone resterait résidentielle. Il pourrait être envisagé d'ajouter ce point tardivement à la procédure de révision allégée n°2 afin de ne pas bloquer ce projet.

Les OAP « Chemin des Ecoles » ont été modifiées :

- Afin d'expliciter la possibilité de réaliser des projets à destination d'hébergement ;
- Afin d'autoriser, en plus d'une typologie de maison en bande, une typologie de petit collectif, susceptible d'être mobilisée dans le cadre du projet de résidence sénior.

2. ASPECT BOIS SUR LE TIERS SUPERIEUR DES PIGNONS

La délibération prescrivant la révision allégée n°2 du PLU fixe notamment pour objectif la modification du règlement écrit afin de supprimer la possibilité d'aspect bois sur le tiers supérieur des pignons en zone Ub, ce qui est proposé dans le dossier de révision allégée n°2.

En plus de cette mesure, une règle a été ajoutée dans le cadre de la révision allégée n°2 afin d'autoriser les façades d'aspect bois uniquement si une autre construction principale présentant des façades d'aspect bois est présente dans un rayon de 100 m, ceci afin d'éviter la dispersion de ce type de construction dans les espaces urbanisés.

Cette règle est toutefois jugée en contradiction avec l'article 2.15 des dispositions générales, qui indiquent :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme […], le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. […]» (article L111-16 du code de l'urbanisme).

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils » (article R111-23 du code de l'urbanisme).

[…]

Au regard de cette contradiction, il est envisagé de supprimer la mention suivante introduite par la révision allégée n°2 :

« Les façades d'aspect bois sont uniquement autorisées si une autre construction principale présentant des façades d'aspect bois est présente dans un rayon de 100 m. »

La mention : *« Les façades d'aspect bois sont uniquement autorisées si une autre construction principale présentant des façades d'aspect bois est présente dans un rayon de 100 m. »* est supprimée du dossier.

Il est par ailleurs explicité au sein du rapport de présentation que cette modification ne fait pas obstacle à l'utilisation du bois en façade en tant que matériau biosourcé, en application des articles L111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme.

3. PRECISION DES REGLES S'APPLIQUANT AUX LOGEMENTS DE FONCTION EN ZONE UEA

La règle suivante a été ajoutée dans le cadre de la révision allégée n°2 :

« *Les logements de fonction liés aux destinations et types d'activités autorisés dans la zone sont autorisés uniquement lorsque nécessaire à l'activité :*

- *Dans la limite d'une seule unité par activité ;*
- *Dans la limite de 80 m2 de surface de plancher ;*

- *Sous réserve d'être implanté dans le même volume que le bâtiment accueillant le local principal* ».

La chambre des métiers et de l'artisanat, ne pouvant être représentée lors de la présente réunion, a rédigé un courrier dans lequel elle préconise :

- De règlementer la surface maximum du logement de fonction en limitant à 50 % la surface de plancher totale dédiée à l'usage professionnel sur l'unité foncière
- D'imposer une implantation exclusive en étage : pour tout bâtiment comportant un étage (R+1), l'aménagement d'un logement de fonction est strictement interdit au rez-de-chaussée. Le rez-de-chaussée doit être intégralement affecté à l'activité professionnelle (artisanat ou commerce).

Le Syndicat mixte souligne que le SCoT promeut les commerces de proximité. De ce fait, le Syndicat recommande de garantir la vocation commerciale du rez-de-chaussée de la zone et souscrit donc à la remarque de la CMA.

La mairie souhaite prendre en compte l'ensemble des recommandations de la chambre des métiers et de l'artisanat et du SCoT.

La règle a été modifiée comme suit :

« Les logements de fonction liés aux destinations et types d'activités autorisés dans la zone sont autorisés uniquement lorsque nécessaire à l'activité :

- *Dans la limite d'une seule unité par activité ;*
- *Dans la limite de 50 % la surface de plancher totale dédiée à l'usage professionnel sur l'unité foncière et jusqu'à 80 m² de surface de plancher au total ;*
- *Sous réserve d'être implanté dans le même volume que le bâtiment accueillant le local principal*[1] *;*
- *Sous réserve de ne pas être implanté au rez-de-chaussée, ce dernier devant être intégralement affecté à l'activité professionnelle. »*

[1] A noter que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous destination que le local principal. Ainsi, un logement de fonction d'un local à destination d'artisanat et commerce de détail est considéré avoir la destination d'artisanat et commerce de détail.