

commune - CHABRELOCHE

Modification Simplifiée n° 1
du PLU

rapport de présentation

Dossier « mise à
disposition du public »

sommaire

Présentation des principes de la Modification Simplifiée n° 1 du PLU	2
Introduction	2
Modifications à apporter au Règlement du PLU	2
Justification	2
Modifications du Règlement	3
Modifications propres à la zone UB	3
Justification des choix retenus pour la rédaction du Règlement	5
Impact de la Modification Simplifiée n° 1 sur l'environnement	6

Présentation des principes de la Modification Simplifiée n°1 du PLU

Introduction

La commune de CHABRELOCHE met son Plan Local d'Urbanisme en MODIFICATION SIMPLIFIÉE afin de :

- **modifier le Règlement d'urbanisme de la zone UB afin de clarifier les types d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autorisées ou réglementées dans ce type de zone**

Modifications à apporter au Règlement du PLU

Le PLU dans sa forme actuelle présente une irrégularité dans le Règlement de la zone UB, dans laquelle toutes les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) y sont interdites.

Il apparaît donc opportun de rectifier la rédaction des articles du Règlement du PLU concernés en respectant les dispositions législatives en vigueur et de permettre ainsi la réalisation de projets divers respectant l'environnement urbain dans lequel ils seront autorisés en caractérisant les types d'installations classées pour la protection de l'environnement autorisés et les modalités réglementaires de leur réalisation.

Justification

Cette modification simplifiée ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, ne réduit pas 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, et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Elle n'est donc pas soumise à une procédure de Révision ou de Modification « classique » du PLU. Elle est donc soumise à procédure de Modification Simplifiée.

Modifications du Règlement

La procédure de Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHABRELOCHE porte sur la rectification des dispositions des articles 1 et 2 du Règlement de la zone UB afin de clarifier les types d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autorisées ou réglementées dans ce type de zone.

En effet, le caractère de la zone UB est actuellement défini ainsi au Rapport de Présentation du PLU :

« Zone de bourg et de villages permettant la construction de logements, mais aussi de commerces, de bureaux, d'artisanat, afin de favoriser la mixité de ces espaces. Les zones Ub ont été déterminées en fonction des parties actuellement urbanisées afin de permettre la construction à l'intérieur des espaces construits actuels et de permettre la construction des extensions limitées des espaces existants. »

Le Règlement d'urbanisme du PLU est modifié dans les conditions suivantes.

Modifications propres à la zone UB

Article UB 1 - occupations et utilisations du sol interdites

L'article **UB 1** est modifié afin de clarifier la situation des autorisations de construire des ICPE. La mention d'interdiction pure et simple des constructions destinées aux installations classées en article UB 1 est supprimée. Elle est précisée dans l'article UB 2 modifié comportant des précisions sur les conditions particulières d'autorisation de ces types de constructions et installations.

Rédaction actuelle - article UB 1

Constructions destinées à :

- **l'industrie, la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière, aux installations classées,**
- **aux caravanes et au mobil homes en dehors emplacements prévus**

Rédaction modifiée - article UB 1

Constructions destinées à :

- **l'industrie, la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière, ~~aux installations classées,~~**
- **aux installations classées autres que celles visées à l'article UB 2**
- **aux caravanes et au mobil homes en dehors emplacements prévus**

Article UB 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'article **UB 2** est modifié afin de clarifier la situation des autorisations de construire des ICPE.

Rédaction actuelle - article UB 2

Artisanat sous réserve que l'activité ne soit ni insalubre, ni incommode, ni dangereuse

Les extensions limitées des constructions existantes à usage agricole, artisanal, industriel et entrepôts sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à l'environnement bâti immédiat

Rédaction modifiée - article UB 2

Artisanat sous réserve que l'activité ne soit ni insalubre, ni incommode, ni dangereuse

Les extensions limitées des constructions existantes à usage agricole, artisanal, industriel et entrepôts sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à l'environnement bâti immédiat

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées :

- **à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que par exemple : boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à garages et stations services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc ...**
- **à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants**

L'extension ou la transformation des installations classées existantes est autorisée, à condition qu'il en résulte pour le voisinage, une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Justification des choix retenus pour la rédaction du Règlement

La modification des dispositions du Règlement de la zone UB du PLU permet d'atteindre plus facilement l'objectif de mixité d'usage de la zone UB.

En effet, un certain nombre d'installations classées pour la protection de l'environnement existent déjà dans le bourg de Chabreloche, ou dans les espaces urbanisés classés en zone UB. Il s'agit par exemple des boulangeries, garages, dépôts de matériaux ...

Cette cohabitation avec des quartiers voués essentiellement à l'habitat se passe très majoritairement bien et il n'y a pas de signalement de problèmes particuliers dans ce domaine.

La traverse du bourg de Chabreloche par l'ancienne Route Nationale n°89, devenue Route Départementale n°2089, permet d'offrir à la population locale un bon niveau de services et de commerces.

Cette artère importante est bordée d'un nombre assez conséquent de commerces (2 boulangeries, 2 boucheries, supérette, divers commerces de proximité, cabinets médicaux, etc ... Des services publics sont également situés directement de part et d'autre de cette voie principale, route de Clermont ou route de Lyon, ou à proximité immédiate (groupe scolaire par exemple).

D'autres projets pourront voir le jour, tels qu'une station service gérée par la Communauté de Communes en lieu et place de l'ancienne station désaffectée au niveau du 26 Route de Clermont (voir photos). Ceci permettra de conforter le développement commercial en cours de ce quartier : magasin de bricolage, garage, station de lavage de voitures ...



Vision générale de la traverse du bourg de Chabreloche en bordure de la RD 2089, avec le quartier commercial en cours de développement

Impact de la Modification Simplifiée n° 1 sur l'environnement

L'impact de la Modification Simplifiée n°1 du PLU sur l'environnement est limité dans la mesure où les futures autorisations de construire des Installations Classées pour la Protection l'Environnement, encadrées par le Règlement du PLU qui n'autorise que les ICPE soumises à procédure de « déclaration », seront de toute façon soumises à cette procédure soumise au Code de l'Environnement.



Le site prévu pour la mise en place d la nouvelle station service en bordure de la RD 2089

Les impacts de ces installations seront alors gérés directement par les dossiers de « déclaration », le Règlement du PLU décrivant, le principe d'une certaine typologie d'ICPE autorisées, et limitant ces autorisations à la procédure la plus simple. En effet, les ICPE soumises à « autorisation » sont en général beaucoup plus complexes et leurs impacts plus importants sur l'environnement, notamment en milieu bâti et voué à la fonction principale d'habitat.

La mise en place du projet de station service communautaire permettra de valoriser la bordure de la Route de Clermont, aujourd'hui malheureusement en mauvais état du fait de l'abandon des bâtiments.