Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal d'approbation de la modification simplifiée n° 2 du PLU
En date du 25 JAN. 2017
Le Maire,

MAIRIE DE REVEL-TOURDAN 38 Isère

Commune de Revel-Tourdan

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2
Notice de présentation

CAP.T Collectif d'Accompagnement de Projets de Territoire

Sylvie VALLET, Urbaniste
98 route des Coquettes – 38850 CHIRENS – Tél 04.76.05.30.82 / 06.15.76.38.99

1- Préambule 3

2- Les modifications du PLU 4

2.1. Modification de l'Orientation d'aménagement n° 5 du PLU : zone d'activités économiques de Revel-Tourdan 4

2.1.1. Actualisation des projets économiques figurant dans l'orientation d'aménagement 4

2.1.2. Réserver la partie nord de la zone d'activités à l'accueil d'activités commerciales et la partie sud à des activités artisanales 4

2.1.3. Réactualisation du schéma de desserte interne de la zone..... 5

2.1.4. Plantations des aires minéralisées de stationnement .. 5

2.1.5. Suppression de la référence à une zone humide existante à utiliser pour le traitement des eaux pluviales 5

2.2. Modification du règlement écrit de la zone AUi en cohérence avec les modifications de l'OA n° 5 du PLU 5

2.2.1. Lexique du règlement écrit et Article AUi 1 : suppression de la référence aux logements de gardiennage liés aux activités économiques et aux activités hôtelières..... 5

2.2.2. Article AUi 1 -Occupations et utilisations du sol interdites :Interdiction des constructions à usage d'hébergement hôtelier..... 6

2.2.3. Article AUi 2 : suppression des constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires à l'activité d'hébergement hôtelier..... 6

2.2.4. Article AUi 2 : conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur AUi..... 6

2.2.5. Article AUi2 relatifs aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, notamment à la destination « commerces » 6

2.2.6. Article AUi 2 relatif à la zone dédiée à l'implantation des commerces dans l'OA (orientation d'aménagement).....7

2.2.7. Article AUi 2 - point IV relatif aux conditions liées aux risques technologiques aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses sur la commune : Gaz naturel (GRT Gaz) et Hydrocarbures (pipelines sud-européen SPSE) 7

2.2.8. Article AUi 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 8

2.2.9. Article AUi 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ...8

2.2.10. Article AUi 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 8

2.2.11. Article AUi 12 - Stationnement.....8

2.2.12. Article AUi 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....8

2.2.13. Article AUi 14 - Coefficient d'occupation du sol 9

2.3. Prise en compte de plusieurs évolutions législatives modifiant le règlement écrit 9

2.3.1. Suppression de la notion de « SHON » (surface hors œuvre nette) et de « SHOB » (surface hors œuvre brute) - Remplacement par la notion de « surface de plancher.....9

3. Conclusion 10

1- Préambule

En application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme rappelé ci-après, Madame le Maire de Revel-Tourdan a pris l'initiative d'une modification du Plan Local d'Urbanisme en vigueur selon une procédure simplifiée afin de modifier l'orientation d'aménagement du PLU relative à la Zone d'Activités située en bordure de la RD 538 dite Route de Vienne à Beaurepaire.

Cette modification est conduite selon une procédure simplifiée, sans enquête publique, puisque le projet ne concerne par les 3 cas visés par l'article L 153-41 rappelé ci-après sur la procédure de modification avec enquête publique.

Toutefois le projet de modification fait l'objet d'une mise à disposition du public pendant un mois, répondant aux conditions des articles L153-47 et 48 du code de l'urbanisme rappelés ci-après.

Article L 153-45 du code de l'urbanisme :
« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

Article L 153-41 du code de l'urbanisme :
« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier 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.

Article L153-47 du code de l'urbanisme :
Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L153-48 du code de l'urbanisme :
L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

2- Les modifications du PLU

La modification du PLU porte à la fois sur :

- La modification de plusieurs principes de l'orientation d'aménagement relative à la zone d'activités située en bordure de la RD538 : la destination des constructions admises sur la zone d'activités, les caractéristiques de ses voies de desserte interne, les conditions relatives aux plantations.
- Le règlement écrit du PLU afin de :
  - → Le mettre en cohérence l'orientation d'aménagement de la ZA avec les modifications proposées
  - → Le mettre à jour de plusieurs évolutions législatives intervenues depuis l'approbation du PLU le 16 mars 2011 (sur la notion de logements de fonction, de SHON, de SHOB).

2.1. Modification de l'Orientation d'aménagement n° 5 du PLU : zone d'activités économiques de Revel-Tourdan

2.1.1. Actualisation des projets économiques figurant dans l'orientation d'aménagement

Au moment de l'approbation du PLU, plusieurs projets d'installation étaient prévus dans la partie nord de la zone à côté d'Intermarché: celui d'un NETTO et d'un atelier de mécanique générale. Les projets n'ayant pas été réalisés ; ils sont supprimés de l'OA.

2.1.2. Réserver la partie nord de la zone d'activités à l'accueil d'activités commerciales et la partie sud à des activités artisanales

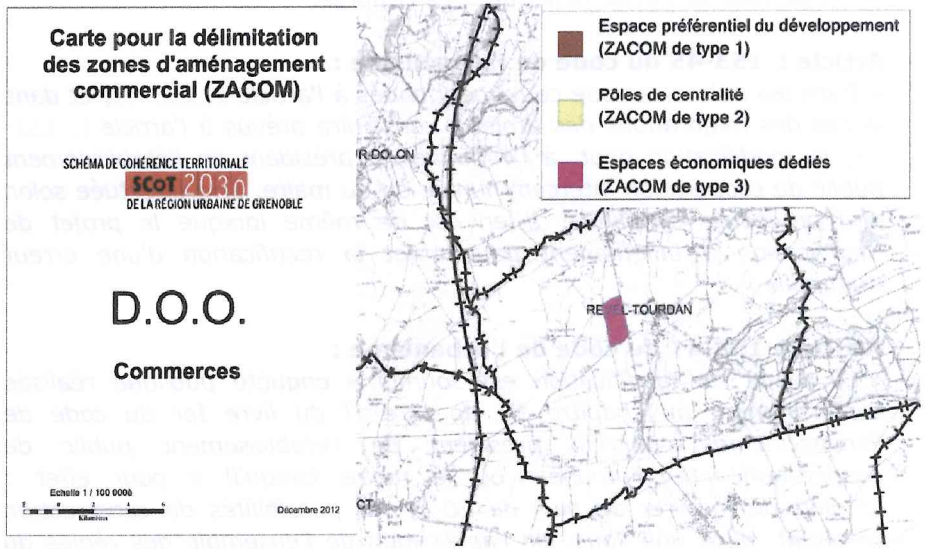
Le SCOT de la région urbaine grenobloise approuvé le 21 décembre 2012, identifie la zone d'activités de Revel-Tourdan comme une ZACOM de type 3 : un espace économique dédié à des commerces de non proximité.

Le SCoT définit une typologie réglementaire sur laquelle les documents d'urbanisme pourront s'appuyer, pour organiser durablement l'offre commerciale des territoires.

La loi limite les possibilités d'effectuer des distinctions entre les différents types de commerces. Toutefois, elle permet à minima de distinguer deux grandes catégories. L'article L 151-16 du code de l'urbanisme légitime la catégorie « commerces de détail et de proximité » ; il permet, en conséquence, de construire une seconde catégorie, constituée de tous les autres « commerces de détail et de non proximité».

La modification du PLU étend à toute la partie nord, la vocation commerciale de la zone d'activités.

Carte extraite du SCoT de la Région urbaine grenobloise



2.1.3. Réactualisation du schéma de desserte interne de la zone

L'aménagement des voies relève de la compétence de la CCTB (Communauté de Communes du Territoire de Beaurepaire).

Depuis l'approbation du PLU de la commune en mars 2011, la voie d'accès qui borde la ZA au nord a été aménagée pour les agriculteurs afin qu'ils accèdent aux parcelles agricoles. Il ne s'agit plus d'une voie d'accès à condamner comme l'indiquait l'orientation d'aménagement du PLU en vigueur. Cette indication est supprimée de l'OA modifiée. Pour autant, cette voie n'est pas une voie d'accès à la ZA.

Réduction du gabarit de la voie de desserte centrale Nord-Sud :
L'OA prévoyait une emprise de 15 m de large minimum intégrant un double alignement d'arbres, un cheminement piétonnier et une noue.

Le projet est revu pour limiter cette emprise à 9.50 m intégrant une chaussée de 6.00 m, un cheminement piéton et une noue paysagère (3.50 m). L'OA maintient la requalification de la voirie Est-Ouest existante par un double alignement d'arbres.

2.1.4. Plantations des aires minéralisées de stationnement

L'OA demandait la plantation d'1 arbre pour 8 places de stationnement minimum. La commune constate que les arbres isolés bordés d'espaces de bitume vivent mal. Elle souhaite remplacer cette prescription par l'aménagement d'espaces végétalisés (bandes de gazon, création de petits bosquets).

Aussi l'OA modifiée demande en ce sens une végétalisation des aires de stationnement à réaliser par des bandes engazonnées, la plantation de bosquets.

Les surfaces végétalisées à créer seront en rapport avec celles des aires de stationnement ; l'objectif étant d'améliorer le cadre de vie et la perception visuelle de la ZA et d'optimiser la gestion des eaux pluviales sur la zone.

2.1.5. Suppression de la référence à une zone humide existante à utiliser pour le traitement des eaux pluviales

Cette zone humide, privée, ne peut servir à la gestion des eaux pluviales de la zone. Cette mention est supprimée du projet d'OA modifié.

Les autres orientations d'aménagement de la zone pour intégrer la ZA dans le paysage de la plaine, ne sont pas modifiés.

2.2. Modification du règlement écrit de la zone AUi en cohérence avec les modifications de l'OA n° 5 du PLU

2.2.1. Lexique du règlement écrit et Article AUi 1 : suppression de la référence aux logements de gardiennage liés aux activités économiques et aux activités hôtelières

Dans la définition de la destination « habitation » au Titre 1 du règlement écrit, il est indiqué que cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de services.

La modification du PLU supprime cette référence aux logements de fonction, dans la mesure où le législateur considère aujourd'hui les logements de fonction comme ayant la même destination que le bâtiment principal. Ainsi suivant la destination du bâtiment principal, le logement de fonction peut ne pas avoir la destination d'habitation.

Cette notion est donc supprimée du lexique du règlement et de l'article AUi qui y fait référence. Si un logement de gardiennage doit être réalisé, il sera autorisé au titre de la destination du bâtiment principal d'activités.

2.2.2. Article AUi 1 -Occupations et utilisations du sol interdites :Interdiction des constructions à usage d'hébergement hôtelier

Il est ajouté à la liste des interdictions, les constructions à usage d'hébergement hôtelier ; la zone étant dédiée à des activités commerciales de non proximité et artisanales.

2.2.3. Article AUi 2 : suppression des constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires à l'activité d'hébergement hôtelier

Cette autorisation est supprimée à l'article AUi 2 dans la mesure où la modification du règlement interdit les constructions à usage d'hébergement hôtelier (cf le point 2.3.2 –a ci-dessus).

2.2.4. Article AUi 2 : conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur AUi

Au règlement en vigueur, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, permettant un aménagement cohérent de la zone (desserte par les voies et réseaux) tel qu'il est prévu dans l'orientation d'aménagement figurant au PLU et au règlement.

La modification consiste à demander que les constructions soient autorisées *« au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'orientation d'aménagement et de programmation et le règlement »*.

Elle introduit plus de souplesse pour le maître d'ouvrage. Toutefois, il faudra veiller à la qualité des aménagements réalisés et à leur cohérence d'ensemble s'ils sont réalisés au fur et à mesure.

La modification consiste également à supprimer le paragraphe :
« En l'absence d'opération d'aménagement d'ensemble de la zone, seront autorisés :

- *une extension des constructions existantes à usage artisanal limitée à 30% de leur SHOB,*
- *la réalisation de piscines et d'annexes de 10 m² de SHOB maximum, liées aux habitations existantes dans la zone ».*

Les constructions étant autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, il n'est pas légitime de limiter la surface des extensions des constructions existantes à usage artisanal.

La zone étant dédiée à des activités, la possibilité de réaliser des piscines et des annexes de 10 m² de SHOB maximum liées aux habitations existantes dans la zone, est supprimée.

2.2.5. Article AUi2 relatifs aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, notamment à la destination « commerces »

En ce qui concerne les commerces, il est proposé de remplacer les expressions figurant à l'article AUi 2 du règlement en vigueur, ci-après :

« 3- Les commerces occasionnels dits de produits lourds ou volumineux (bricolage, jardinerie, matériaux, matériels de sport), si leurs implantations contribuent à améliorer l'équilibre du secteur concerné et correspond aux besoins propres de la zone concernée.

4- Les commerces et services de proximité (coiffeurs, pressing, fleuristes, salles de remise en forme, ...) à condition d'être regroupés en pôles de vie à l'intérieur de la zone, et de ne pas excéder une surface de vente de 300 m² par commerce. Ils devront être implantés à l'intérieur des secteurs géographiques qui leur ont été affectés dans l'orientation d'aménagement du PLU ».

Par le paragraphe suivant :

Les commerces :

- *Les commerces de détails et de « proximité » correspondant, par leur nature, leurs surfaces limitées et leurs localisations à l'intérieur de la zone, aux besoins des employés de la zone économique ;*

- *Les commerces de détail et de « non proximité » (pour des achats exceptionnels ou occasionnels lourds), s'ils viennent conforter un regroupement de commerces de même nature pré existant dans la zone.*

Cette rédaction permet de tendre vers une meilleure compatibilité, des occupations et utilisations du sol autorisées par le SCoT dans les ZACOM de type 3 dont fait partie la zone d'activités de Revel-Tourdan.

Le SCoT précise en effet dans son avis du 8/11/2016 suivant notification du projet de modification simplifiée n° 2, que dans cet espace, peuvent être autorisés les deux types de commerces précités.

Il explicite son propos en disant que, de fait, les commerces et les services de proximité comme par exemple un fleuriste, ne devraient pas être autorisés, car ne répondant pas aux besoins des employés de la zone. L'orientation du SCoT est de redonner au commerce sa place dans les centres-villages ; les espaces économiques de périphérie n'ayant pas vocation à accueillir des activités commerciales du quotidien ou concentrer l'essentiel des commerces compatibles avec l'habitat.

Le règlement écrit de la zone AUi est modifié en conséquence.

Cette modification va également dans le sens de l'avis de la DDT SANO, qui demande la suppression de la destination « commerces et services de proximité ».

L'avis du SCoT visé ci-avant vient nuancer cette suppression stricte de la destination « commerces et services de proximité ».

2.2.6. Article AUi 2 relatif à la zone dédiée à l'implantation des commerces dans l'OA (orientation d'aménagement)

La modification supprime l'obligation d'implantation des commerces dans les secteurs géographiques qui leur ont été affectés dans l'orientation d'aménagement.

L'orientation d'aménagement indique que la partie nord est affectée à l'accueil d'activités commerciales.

Si cette orientation reste une orientation souhaitée par les élus, elle n'est plus traduite sur le plan du règlement écrit de la zone AUi.

2.2.7. Article AUi 2 - point IV relatif aux conditions liées aux risques technologiques aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses sur la commune : Gaz naturel (GRT Gaz) et Hydrocarbures (pipelines sud-européen SPSE)

La modification ajoute le paragraphe suivant :

« La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure, ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire à :

- 5 m l'ensemble des trois zones précitées (IRE/PEL/ELS) de part et d'autre de la canalisation de GRT Gaz, lorsque la population susceptible d'être exposée en cas de fuite a la possibilité d'évacuer le secteur sans difficultés.

- 60 m la zone de dangers IRE de part et d'autre des trois pipelines d'hydrocarbures PL1- PL2 et PL3 de SPSE (Pipeline Sud-Européen)
- 50 m la zone de dangers PEL de part et d'autre des pipelines PL1-PL2 et PL3 de SPSE (Pipeline Sud-Européen)
- 40 m la zone de dangers ELS de part et d'autre des pipelines PL1-PL2 et PL3 de SPSE (Pipeline Sud-Européen)

Cette disposition reprend les prescriptions figurant dans les fiches relatives aux canalisations de matières dangereuses (GRT Gaz et pipelines PL1, 2 et 3 de SPSE) jointes en annexes 6-5 du PLU en vigueur. Elles sont jointes dans le dossier de modification afin que le public puisse s'y référer.

2.2.8. Article AUi 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

En cohérence avec la modification de l'OA n° 5, la largeur de la voie principale est portée à 9.50 m minimum au lieu de 15 m dans le règlement en vigueur. Elle intègre une chaussée de 6.00 m ainsi qu'un un cheminement piétonnier et une noue arborée de 3.50 m de large.

Elle supprime la nécessité de planter un double alignement d'arbres le long de la future voie, d'axe Nord-Sud.

La largeur de la chaussée fixée à 6 m n'est pas modifiée en phase approbation de la modification simplifiée n° 2 malgré l'avis de la Chambres des Métiers et de l'Artisanat, qui note que le croisement des poids lourds amenés à acheminer des marchandises dans la zone, peut être rendu difficile.

Il est opposé à cet avis le fait que la zone ne sera pas l'objet d'un trafic intense de poids lourds compte tenu de sa taille et que le croisement de 2 poids lourds s'effectue sur une chaussée de 6m. Le croisement s'effectuera à vitesse réduite, ce qui est souhaité au sein de la zone.

2.2.9. Article AUi 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier n'étant pas autorisées dans la zone AUi, les dispositions relatives aux piscines et à aux rejets issus des piscines sont supprimées.

2.2.10. Article AUi 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La disposition suivante relative aux matériaux :

« L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, ainsi que les imitations de matériaux, sont proscrits », est supprimée. Le règlement des PLU n'est pas autorisé à réglementer les matériaux.

2.2.11. Article AUi 12 - Stationnement

a- Norme de stationnement relative aux hôtels

La disposition inscrite au point « d/ » du règlement en vigueur, relative aux normes de stationnement des hôtels est supprimée, dans la mesure où la modification du PLU supprime de la zone AUi, la destination des constructions à usage d'hébergement hôtelier (cf. le point 2.3.3. ci-dessus).

b- Norme de stationnement des deux roues

Le règlement en vigueur impose 1 emplacement deux roues pour 25 m² de SHON créée. La norme n'est pas adaptée aux activités présentes dans la ZA et s'avère très contraignante et irréalisable.

Il est proposé de revoir la norme fixée et de la remplacer par des emplacements cycles à prévoir uniquement pour les commerces et les constructions artisanales, à raison de 5 places par établissements.

2.2.12. Article AUi 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Cet article relatif notamment aux plantations est modifié pour être en cohérence avec les orientations de l'OA n° 5 modifiée relative à la ZA.

La disposition suivante est supprimée :

- ~~Les deux voies principales de desserte de la zone d'activités (voir les orientations d'aménagement du PLU) devront être plantées d'un alignement d'arbres de chaque côté des voies.~~

En contrepartie de la suppression du double alignement d'arbres demandé dans le règlement en vigueur, il est proposé d'ajouter au règlement la disposition suivante :

• La noue accompagnant la voie de desserte centrale (voie Nord-Sud) sera paysagée.

Enfin, au lieu d'imposer la plantation des aires de stationnement à raison d'un arbre pour 8 places de stationnement, la modification propose de végétaliser les aires de stationnement :

• Les aires de stationnement seront ~~arborées à raison de un arbre pour 8 places de stationnement minimum.~~ végétalisées (bande engazonnée, plantées d'arbustes) en cohérence avec les surfaces des aires de stationnement afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales sur la zone.

2.2.13. Article AUi 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le paragraphe ci-après : *~~« 2. La SHON des logements de gardiennage nécessaires aux entreprises existantes sur la zone, ne pourra être supérieure à 30 m² ; elle est portée à 90 m² de SHON pour les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité d'hébergements hôteliers »~~*, est supprimé puisque :

- La destination « logements de gardiennage » est dorénavant liée à celle du bâtiment principal dont ils dépendent (cf. le point 2.1.1.) ;
- Les constructions à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier sont interdites dans la zone d'activités (cf. le point 2.3.2.).

2.3. Prise en compte de plusieurs évolutions législatives modifiant le règlement écrit

2.3.1. Suppression de la notion de « SHON » (surface hors œuvre nette) et de « SHOB » (surface hors œuvre brute) - Remplacement par la notion de « surface de plancher »

Les termes de SHON et de SHOB ont été remplacés dans l'ensemble du règlement écrit par le terme « surface de plancher ».

Cette modification concerne :

- Le lexique du titre 1 du règlement
- La zone AUi
- Les zones A et N

(le texte explicatif ci-après est extrait des données du site internet du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable)

« Après une période de concertation dans le cadre de la démarche en faveur d'un urbanisme de projet, **la réforme de la surface de plancher a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011**, publiée au JO du 17 novembre 2011.

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est entrée en vigueur le 1er mars 2012, soit en même temps que la réforme de la fiscalité de l'aménagement. Depuis cette date, la « surface de plancher » **est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme** nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

Les documents d'urbanisme et les plans de prévention des risques

peuvent être modifiés, selon une procédure allégée, en vue de tenir compte en tant que de besoin du basculement de leurs dispositions exprimées en SHOB ou en SHON en « surface de plancher » depuis le 1er mars 2012.

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Le mode de calcul de la « surface de plancher » comporte ainsi de nombreux avantages par rapport à ceux de la SHOB et de la SHON.

Le calcul des surfaces est simplifié et s'inscrit en filiation directe avec le calcul de la surface taxable à la taxe d'aménagement :

- La « surface de plancher » et la surface taxable adoptée en loi de finances rectificative pour 2010 pour arrêter la base d'imposition de la taxe d'aménagement partagent la même définition de base. La « surface de plancher » comporte uniquement quelques déductions supplémentaires par rapport aux déductions prévues pour la surface taxable.
  Une seule déduction forfaitaire est par ailleurs maintenue par rapport au calcul des surfaces en SHON. Cette déduction forfaitaire ne concerne en outre que les immeubles collectifs.
  Le calcul des surfaces en « surface de plancher » correspond de plus à l'espace réellement disponible pour les occupants des constructions, ce qui contribue à faciliter sa compréhension.
- L'absence d'intégration des murs extérieurs contribue à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments :
  Le recours à des techniques d'isolation faisant appel à des murs épais ou à des doubles parois ne se traduit plus par une perte en terme de droits à construire.
- Le calcul en « surface de plancher » contribue à la lutte contre l'étalement urbain
- La non prise en compte des murs extérieurs permet de dégager un bonus en terme de constructibilité d'environ 10% en moyenne, par rapport au calcul des droits à construire en SHON. Ces gains de constructibilité peuvent ainsi être mobilisés pour des projets de constructions nouvelles plus importants ou pour la réalisation d'extensions de constructions existantes. La « surface de plancher » a donc un impact positif sur la densification du tissu urbain ».

La définition de la SHON et de la SHOB au lexique du règlement écrit est supprimée et remplacée par la Surface de Plancher.

L'indication de la SHON ou de la SHOB dans les articles du règlement écrit du PLU de Revel-Tourdan est supprimée en conséquence et remplacée par la référence à la Surface de Plancher (en zones

3. Conclusion

La présente procédure modifie à la marge l'orientation d'aménagement n° 5 du PLU, ainsi que le règlement de la zone AUi.
Elle met à jour le règlement dans les limites autorisées par procédure de la modification simplifiée. L'intégration de l'avis du SCoT sur la destination « commerces » permet au règlement de la zone AUi de tendre vers une meilleure compatibilité avec le SCoT.

La modification du PLU obéit aux conditions fixées par l'article L153-45 du code l'urbanisme. Des évolutions plus conséquentes du PLU pourront être entreprises à l'occasion d'autres procédures (modification avec enquête publique ou révision).