

Date: 24 juillet 2024 à 16:42:05 UTC+2

À: Juridique <juridique@izon.fr>

Cc: DGS <dgs@izon.fr>, Maire Izon <maire.izon@izon.fr>, dupuy@metropolis-territoires.fr, Dudon Anaïs <adudon@lacali.fr>, Maufront Benjamin <bmaufont@lacali.fr>

Objet: Rép. : MODIFICATION PLU IZON - annule et remplace mon mail précédent

Suite à la lecture du projet de modification du PLU de la commune et échange avec le service instructeur, il est proposé de modifier le règlement sur ces points :

1/ Zones UA – UB – UC

Article 7 et 10 Les annexes :

« les annexes peuvent s'implanter soit sur une ou deux limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 1 m. »

2/ Zones UA – UB – UC

Proposition d'écriture peu importe la profondeur (dans les 25m ou au-delà):

Article 7

- Les annexes de moins de 50m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit sur une ou deux limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 1 m.
- Les annexes supérieures à 50m² d'emprise au sol doivent respecter la règle générale.

Article 10

- Toutes les annexes ont une hauteur maximum de 2.50m à l'égout du toit et 3.50m au faitage.

3/ Annexe 2 : lexique : nouvelle définition de l'annexe :

« Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. »

4/ Article 13 : Les arbres

- zone UA : 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement
- zone UB : 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement
- zone UC : 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement
- zone UE : 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement
- zone UX : 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement

5/ Toutes les zones :

Rajouter la mention à l'article 11 : *les annexes peuvent avoir un toit plat ou de faible pente.*

6/ Dans l'OAP 9 « galerie » :

Mention du Lot de référence à modifier : pour l'aspect extérieur uniquement et non pour le gabarit.

Pour la forme urbaine : inscrire « Inspiration rurale » (voir lot de référence type « chai ») / organisation orthogonale

Enlever les notions de sens de faitage dans le plan de l'OAP

Prévoir la possibilité de faire du R+1 + Attique en cœur de projet

Enlever les notions de tranche 1 et tranche 2

Sortir la voirie et le cheminement doux à créer au milieu du projet

Sortir la notion de variété d'implantation (T1 et T2 avec la notion de recul de 0 à 3m) dans la forme urbaine mais prévoir un recul suffisant (+ de 10m) par rapport aux propriétés riveraines existantes.

Supprimer la notion de voie de 10m à double sens et prévoir uniquement une voie de desserte interne au projet depuis les rues existantes.

7/ Dans l'OAP 2 « Graveyron » :

1. Prévoir que le tube ne sera pas de 10 mètres mais de 8 mètres

8/ Dans la zone UA:

2. Article 8 : « *La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation doit être au moins égale à 4m, à l'exception des piscines et des annexes d'une emprise au sol de moins de 50m².* »

9/les zones UA UB et UC

Article 2: rajouter :

Toute opération ou tout aménagement soumis à autorisation et générant la création de logement(s) après travaux ou changement de destination à vocation d'habitation doit prévoir 50% minimum de logement(s) en accession sociale ou de logement locatif social.

Toutefois, une servitude de mixité sociale est fixée sur des sites d'OAP définis dans la zone UA/UB/UC.

10/ rajout à prévoir sur la zone A pour les possibilités d'extension:

A partir du moment où elles ne compromettent pas la destination agricole et/ou la qualité paysagère du site, l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, est permise dans la limite de :

o 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU;

o Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

A votre disposition si besoin de compléments d'information.
Cordialement.