PONT SAINT MARTIN

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation et notices explicatives

Notice de la modification

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 20 novembre 2014
Le Maire,
Yannick FETIVEAU

PLU approuvé le 10 octobre 2013
et modifié le 20 novembre 2014

SOMMAIRE

- **INTRODUCTION …… PAGE 3**
- **OBJET DE LA MODIFICATION …… PAGE 3**
- **CADRE LEGISLATIF DE LA MODIFICATION DU PLU …….. PAGE 4**
- **EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ……..…….. PAGE 5**
- **MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « JARDINS DU BOURG » …… . PAGE 7**
- **MODIFICATION DU ZONAGE 1AUAb EN UB ET NJ : CREATION D'UN ZONAGE NJ ET INTEGRATION DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE EN UB …… PAGE 10**
- **MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE L'IMPASSE DES GRAPILLES, DES JARDINS SUD, DE LA BAUCHE TUE LOUP, DE LA BENETIERE, DE LA PLANCHETTE ET DU PATIS …… PAGE 14**
- **MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT LITTERAL : PRECISIONS, ADAPTATIONS MINEURES ET AJOUTS …… PAGE 25**
- **CORRECTIONS AUX ERREURS MATERIELLES …… PAGE 30**
- **ANNEXES …… PAGE 31**

1. INTRODUCTION

En 1993, la commune de Pont Saint Martin intègre la Communauté de Communes de Grand Lieu (C.C.G.L.). Cette structure intercommunale comprend 9 communes (Le Bignon, la Chevrolière, Geneston, la Limouzinière, Montbert, Pont Saint Martin, Saint Colomban, Saint Lumine de Coutais et Saint Philbert de Grand Lieu) situées au sud de l'agglomération nantaise et représente une population d'environ 32 200 habitants.

La commune de Pont Saint Martin représente un territoire de 2188 hectares. Au recensement de 1999, la population de Pont Saint Martin atteignait 4754 habitants, plus de 5400 en 2008 et 5.800 habitants en 2013.

La commune de Pont Saint Martin exerce de plein droit la compétence en matière de planification urbaine. La révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, prescrite en 2008, s'est achevée par son approbation le 10 octobre 2013.

2. OBJET DE LA MODIFICATION

La présente modification du PLU a pour objet :

Concernant l'orientation d'aménagement et de programmation « Jardins du bourg » :

- Suppression de l'emplacement réservé n°24 au titre du logement social,
- Création d'un emplacement réservé pour cheminements piétons,
- Modification du zonage de 1AUAb (voir plan joint) en **UB** et **Nj**

Concernant l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de l'impasse des Grapilles :

- Suppression de la trame verte qui ne correspond à aucune légende ni à aucun objectif

Concernant l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur des jardins Sud :

- Rectification d'un tracé dans le règlement graphique et dans l'OAP pour les mettre en cohérence.

Concernant l'orientation d'aménagement et de programmation de la Bauche Tue Loup :

- Rectification de la délimitation des espaces à constructibilité limitée dans le règlement graphique afin de le mettre en cohérence avec l'OAP.

Concernant l'orientation d'aménagement et de programmation de la Bénétière :

- Rectification des limites des espaces inconstructibles et à constructibilité limitée dans le règlement graphique afin de le mettre en cohérence avec l'OAP.

Concernant l'orientation d'aménagement et de programmation de la Planchette :

- Rectification de la délimitation des espaces à constructibilité limitée dans le règlement graphique afin de le mettre en cohérence avec l'OAP.

Concernant l'orientation d'aménagement et de programmation du Pâtis :

- Rectification de la délimitation des espaces à constructibilité limitée dans le règlement graphique afin de le mettre en cohérence avec l'OAP.

Concernant le règlement :

- **Des précisions** doivent être apportées,
- **Des ajouts** règlementaires doivent être réalisés suite à des omissions,
- **Des adaptations mineures** doivent être intégrées,
- **Des corrections** aux erreurs matérielles doivent être faites.

3. CADRE LEGISLATIF DE LA MODIFICATION DU PLU

La procédure d'évolution du PLU est réalisée dans le cadre de l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, dans sa nouvelle rédaction issue de l'ordonnance du 5 janvier 2012, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

Cet article dispose :
« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ».

En application de l'article L.123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsqu'il est envisagé :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans le cas présent, les évolutions du PLU envisagées, telles que décrites précédemment sous le titre *« objet de la modification »* ne relèvent pas de la procédure de révision.

La procédure de modification est donc, en l'occurrence, parfaitement adaptée.

Les changements portent sur les documents ci-après :
- Les règlements et la légende du règlement graphique,
- les documents graphiques,
- les orientations d'aménagement et de programmation.

Le rapport de présentation n'est pas modifié, mais complété par cette notice explicative.

4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Au titre de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme, la nécessité de réaliser une évaluation environnementale s'impose si les changements apportés au document de planification urbaine, sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

Dès lors, la notion d'effet notable sur l'environnement s'apprécie au regard de :

- La probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences,
- le caractère cumulatif des incidences,
- la nature transfrontière des incidences,
- les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement à cause d'accidents par exemple,
- la magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée),
- la valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée en raison :
    - des caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particulier,
    - d'un dépassement des normes de qualité environnementales ou des valeurs-limites,
    - de l'exploitation intensive des sols,
- les incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau communale ou national.

En outre, en application des articles R.121-14 à R.121-16 du code de l'urbanisme, dans leur nouvelle rédaction issue du décret du 23 août 2012, relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, la présente procédure de modification du PLU nécessiterait une évaluation environnementale si elle permettait la réalisation de travaux susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (art.R.121-16-1°).

Dans le cadre de la présente procédure, les modifications apportées au PLU ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement et n'affectent pas de site Natura 2000.

Dans ces conditions, la présente procédure de modification du PLU de la commune de Pont Saint Martin n'est pas soumise à la nécessité d'une évaluation environnementale.

OBJETS DE L'EVOLUTION DU PLU	ANALYSE DES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT	CONCLUSION
Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation « Jardins du bourg » afin de prendre en compte le projet de logements locatifs sociaux et la conservation des jardins	Urbanisation à l'identique : la constructibilité est la même que celle inscrite actuellement dans l'OAP. La modification de la répartition spatiale de l'urbanisation n'a pas d'impact. L'intégration de la partie constructible en zone UB et la création de la zone NJ pour assurer la protection des jardins ne modifie pas le contenu de l'OAP, mais uniquement le plan de composition. Conservation des jardins : cela participe à la conservation d'espaces naturelles et à la valorisation sociale des espaces naturels partagés. Le projet ne compromet pas la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Aucun risque connu. La modification de l'OAP n'a donc pas d'effet sur l'environnement.	Absence d'effet notable sur l'environnement
OAP de l'impasse des Grapilles **OAP des jardins Sud** **OAP de la Bauche Tue Loup** **OAP de la Bénétière** **OAP de la Planchette** **OAP du Pâtis**	Les modifications consistent à rectifier le règlement graphique à la marge afin de les mettre en cohérence avec les OAP. Les changements de zonage des zones concernés sont mineurs et n'ont pas d'effet sur l'environnement, d'autant que l'OAP s'appliquait d'ores et déjà à ces secteurs.	Absence d'effet notable sur l'environnement
<u>Concernant le règlement :</u> **Des précisions** doivent être apportées **Des ajouts** règlementaires doivent être réalisés suite à des omissions **Des adaptations mineures** doivent être intégrées **Des corrections** aux erreurs matérielles doivent être faites	Ces différentes modifications n'ont aucun effet sur l'environnement.	Absence d'effet notable sur l'environnement

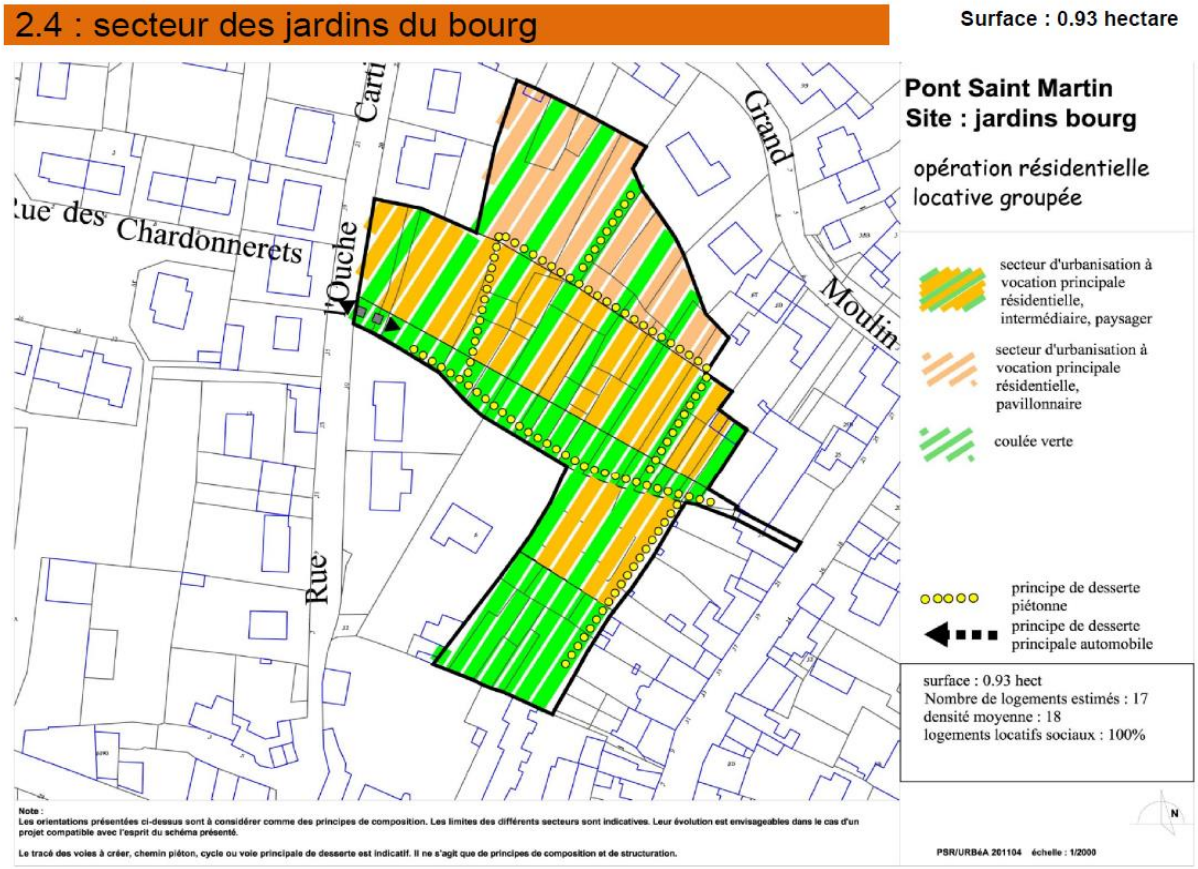
Par ailleurs, l'article R.123-8 du code de l'environnement dispose qu'en l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, il doit être fait état des principales raisons, pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu.
Cette disposition trouve à s'appliquer concrètement lorsque l'enquête publique vise à la réalisation d'un projet opérationnel ou d'aménagement identifié, impliquant la possibilité d'un choix entre plusieurs projets.
Tel n'est pas le cas dans le présent dossier, qui porte sur des modifications réglementaires et graphiques multiples à apporter à un document d'urbanisme.

5. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « JARDINS DU BOURG »

LE CONTENU DE L'OAP DANS LE PLU APPROUVE

Tels que le précise l'orientation d'aménagement et de programmation dans le Plan Local d'Urbanisme, les enjeux du secteur « Jardins du bourg » sont d'ordres urbains et paysagers d'une part, sociaux d'autre part.
Ce secteur est inclus dans le tissu aggloméré, situé sur les arrières du centre bourg. Il est donc à proximité des services et commerces. Il a la particularité d'abriter de nombreux jardins familiaux exploités par les propriétaires alentours.
La proximité des services de centre bourg et la présence d'un maillage piétonnier ont amené à envisager une programmation de logements spécifiques sur ce site dédiés aux aînés.
Du fait de cette proximité, il est prévu la construction de logements locatifs sociaux à destination des personnes âgées et en conséquence, un emplacement réservé pour la réalisation de 100% de logements locatifs sociaux a été prévu.

L'ensemble du secteur « jardins du bourg » a été classé en zone 1AUAb.



LES ELEMENTS MODIFIES :

1. **Suppression de l'emplacement réservé 24 « opération de mixité sociale » et modification de la conception des principes d'aménagement et de développement durable**

L'orientation d'aménagement est soumise à réflexion aujourd'hui avec comme objectif de fournir à la fois :

- des logements locatifs sociaux pour répondre au déficit important de la commune disposant de 3,6 % de logements sociaux au lieu de 25 %,
- des jardins familiaux pérennisés, socle d'un lien social de quartier.

La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation a pour objet de mettre en œuvre ce même projet. En effet, l'OAP n'est pas modifié dans son objectif « habitat », mais elle connait une adaptation nécessaire suite à l'évolution du projet.

La construction d'environ 17 logements en locatif social est conservée. Toutefois, le périmètre de constructibilité a été précisé suite aux accords des propriétaires de vendre leurs parcelles à la commune. Celui-ci répond très largement aux besoins en surface de terrains à construire pour la réalisation du projet, tout en préservant le concept souhaité d'implantation du bâti permettant de réserver des espaces d'intimité sur chaque parcelle.

Afin d'intégrer ce projet de construction au sein du paysage naturel des jardins environnants, un repérage du patrimoine arboré devrait être réalisé pour permettre la préservation des «arbres remarquables», notamment les noyers, les tilleuls situés au Nord/Ouest. La conception urbaine de l'ensemble construit prendra également en compte les cônes de vue lointaine, vers l'église par exemple.

En ce sens, l'emplacement réservé 24 « Opération de mixité sociale » est supprimé, dans la mesure où il n'est plus nécessaire à l'acquisition de l'emprise foncière pour la construction des logements locatifs sociaux.

Un parking répondant aux besoins de ces nouveaux logements et répondant aussi au public sera créé du côté de la rue de l'Ouche Cartière. Il permettra de détacher la partie habitation de la zone véhicules, et en conséquence de préserver le cœur de l'îlot de la circulation. Le parking fera partie intégrante d'une réflexion globale sur l'ensemble du site paysager et du maintien de son ambiance végétale forte (Par exemple, envisager une conception en îlots végétalisés en s'appuyant sur le tracé parcellaire principal Nord/Sud).
Le périmètre restant sera non-constructible et réservé à la conservation des jardins.

2. **Création de l'emplacement réservé 24 « chemin piéton »**

Toutefois, la situation géographique de ce site à proximité des services et des commerces, à l'origine du choix d'implantation de logements pour les ainés, suppose également des cheminements piétons.

Le maillage piétonnier assurant la mise en relation des différents quartiers doit être conservé. Pour cette raison, **l'emplacement réservé 24 « chemin piéton » est créé.** En effet, pour assurer à long terme la traversée Ouest/Est entre la rue de l'Ouche Cartière et la rue de Nantes constituée par le cheminement piétonnier, il faut créer un emplacement réservé au PLU. Cette traversée piétonne est essentielle pour les futures constructions et leur lien avec le centre bourg.

3. Pérennisation des jardins familiaux

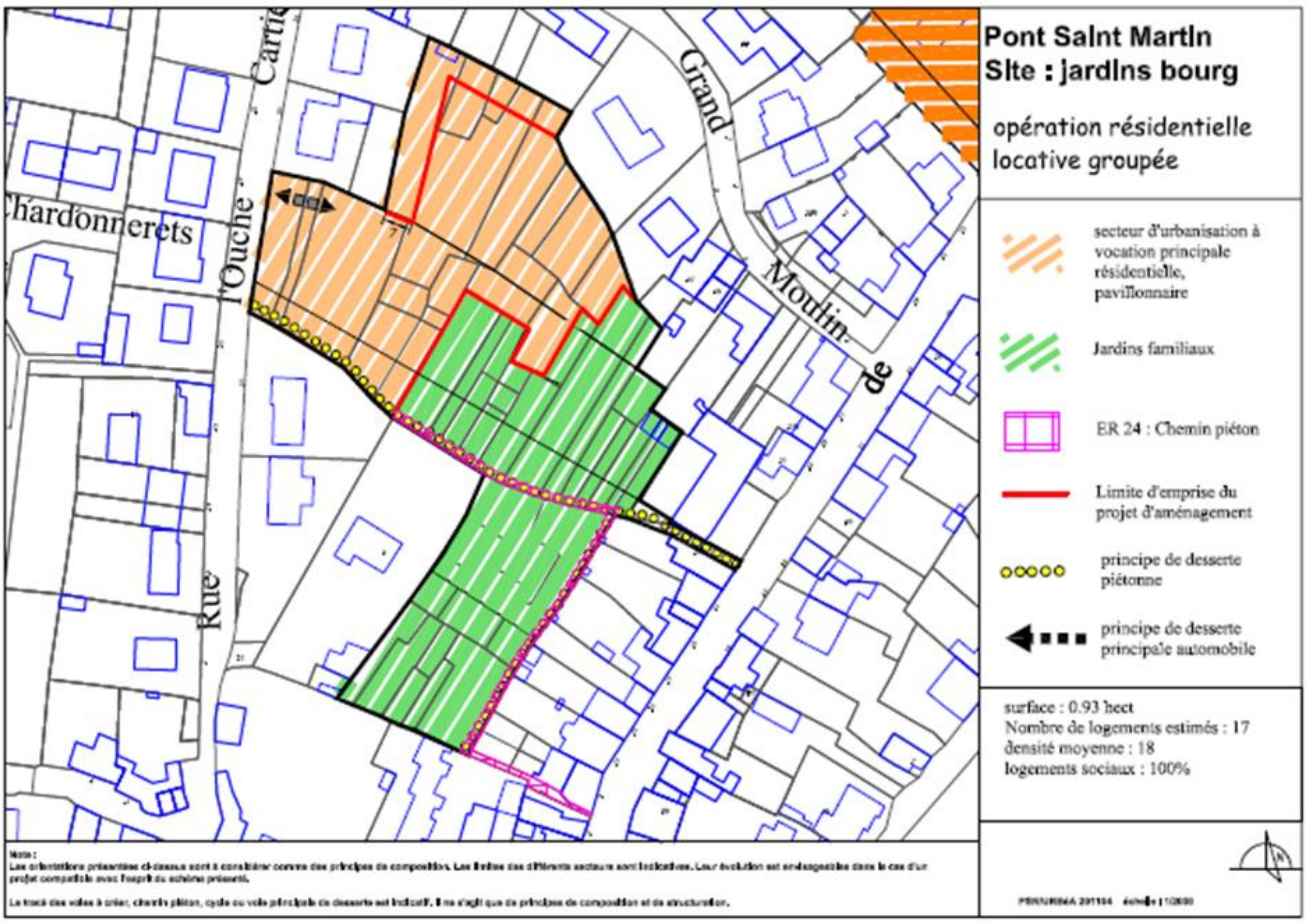
Maintenant que le périmètre des terrains à construire a été déterminé, **la conservation des jardins familiaux** est posée.

En effet, le paysage de jardins actuel conserve la mémoire d'une vie rurale, d'une vie sociale. Ce secteur est historiquement marqué par des usages particuliers de quartier. Les jardins sont exploités à 80 % et ont permis de tisser des liens forts.

Ces éléments de mémoire doivent inspirer l'identité du projet développé sur le site. Dans ce sens, les objectifs ont été affinés et la répartition spatiale de l'occupation du sol par les logements et les jardins a été précisée. Le périmètre restant sera conservé par le biais d'un zonage spécifique en NJ.

2.4 : secteur des jardins du bourg

Surface : 0.93 hectare



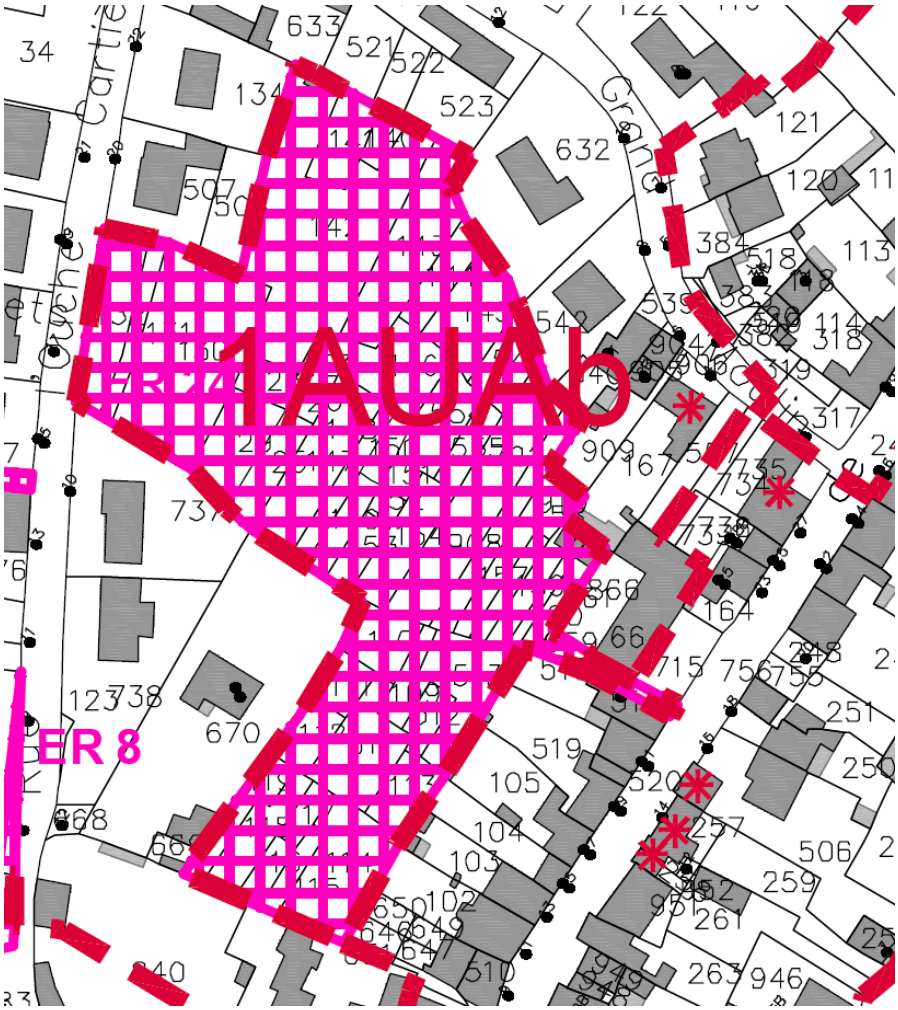
6. MODIFICATION DU ZONAGE 1AUAb EN UB ET NJ : CREATION D'UN ZONAGE NJ ET INTEGRATION DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE EN UB

Pour répondre à ces enjeux, il convient d'adapter les zones :

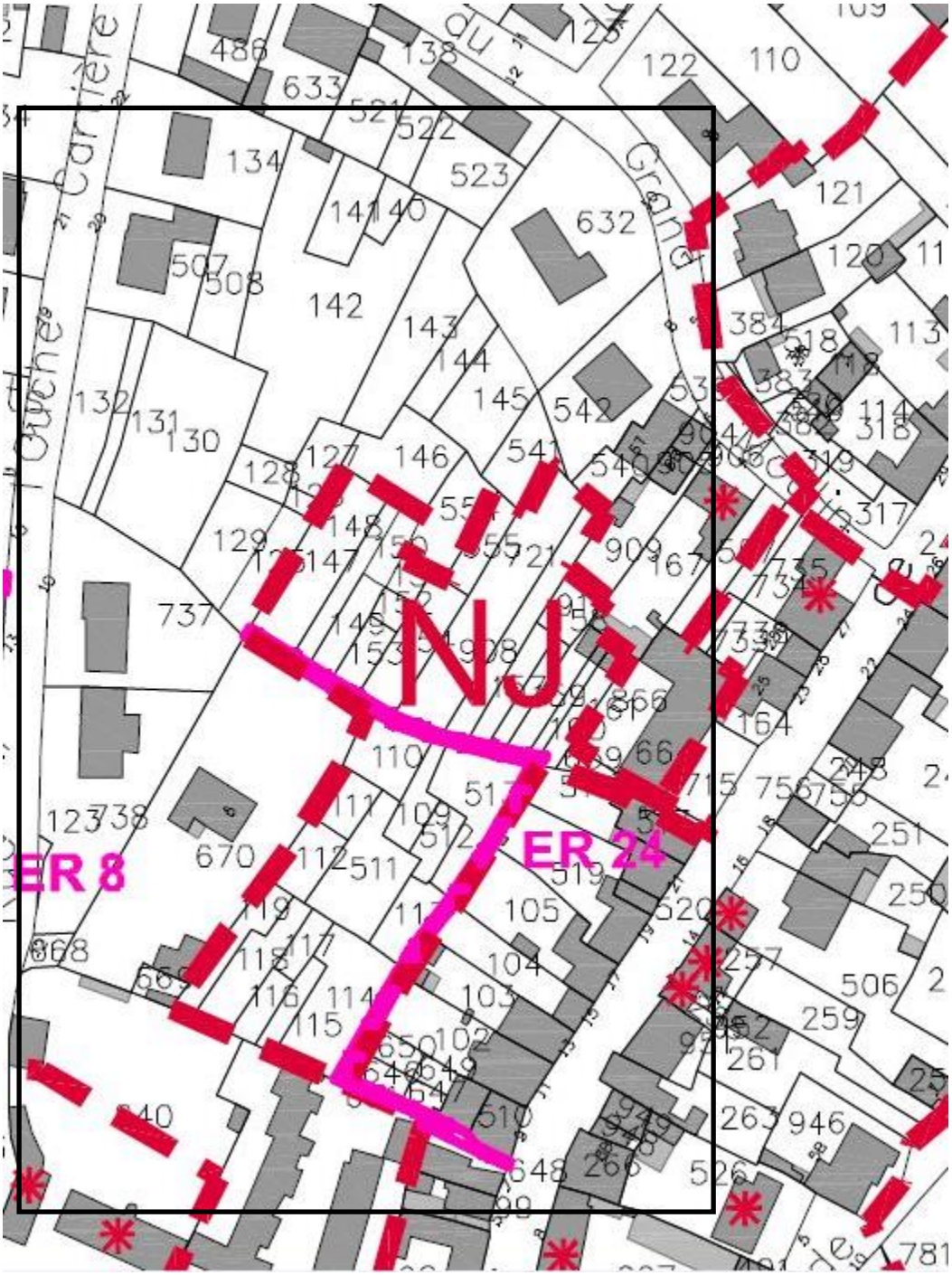
- La création d'une zone NJ permettant d'assurer la pérennisation des jardins familiaux : il s'avère qu'une association est en cours de création afin de pouvoir assurer la conservation de ces espaces.

- L'intégration de la forme urbaine en conséquence : dans la mesure où les constructions attendues seront de hauteurs modestes (rez de chaussée) et qu'il est souhaitable que le projet s'intègre au tissu urbain environnant, il est proposé d'inscrire la zone constructible en zone UB.

<u>AVANT MODIFICATION APPORTEE DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE – SECTEUR DES JARDINS DU BOURG</u>



APRES MODIFICATION APPORTEE DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE – SECTEUR DES JARDINS DU BOURG



<u>La création de la zone NJ :</u>

La zone NJ a vocation à protéger les jardins familiaux existants.

ARTICLE NJ 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NJ 2.

ARTICLE NJ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
   - Certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
   - Les abris de jardins limités à 12 m² d'emprise au sol.
   - les chemins piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés et les mobiliers destinés à l'information du public,

2. Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE NJ 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non règlementé

ARTICLE NJ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

4.1 - Assainissement et eaux pluviales

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau public ou en l'absence de réseau public, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.
Le raccordement au réseau d'eaux usées n'est pas obligatoire pour les abris de jardin.

Les eaux pluviales seront collectées sur la parcelle par des dispositifs de récupération et/ou de rétention des eaux de pluie.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.2 - Réseaux divers

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

ARTICLE NJ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE NJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute construction autorisée doit s'implanter entre 0 et 1 mètre de l'alignement.

ARTICLE NJ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction autorisée doit s'implanter entre 0 et 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE NJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE NJ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE NJ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ont une hauteur maximum (H2) de 3,20 mètres.

ARTICLE NJ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 - Dispositions générales

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au "caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre), destinés à être recouverts, doivent être enduits. Le choix des matériaux doit être effectué, d'une part en recherchant une harmonie avec les constructions avoisinantes, de manière à ce que le projet demeure discret dans son environnement, et d'autre part, qu'ils offrent des garanties de bonne conservation dans le temps.

Le choix des couleurs doit être guidé par le souci d'intégrer au mieux la construction dans le site. Toutes les façades et pignons de la construction doivent être traités avec le même soin.
Les ouvertures doivent être conçues pour assurer une harmonie d'ensemble de la construction.

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère architectural, urbain et paysager des lieux avoisinants. Les matériaux brillants et de qualité médiocre sont interdits. Les teintes claires seront préférées pour favoriser l'intégration d'ensemble. L'utilisation de fibrociment, palplanche, tôles ondulées ou plates, est interdite.

11.2 - Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures ne seront pas opaques, hormis si elles sont végétales. Les clôtures en béton et en poteaux béton sont à proscrire. Les murs en pierre sont autorisés dans la limite de 1 mètre de hauteur.
Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs de pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible conservés et le cas échéant, restaurés.

ARTICLE NJ 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE NJ 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE NJ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

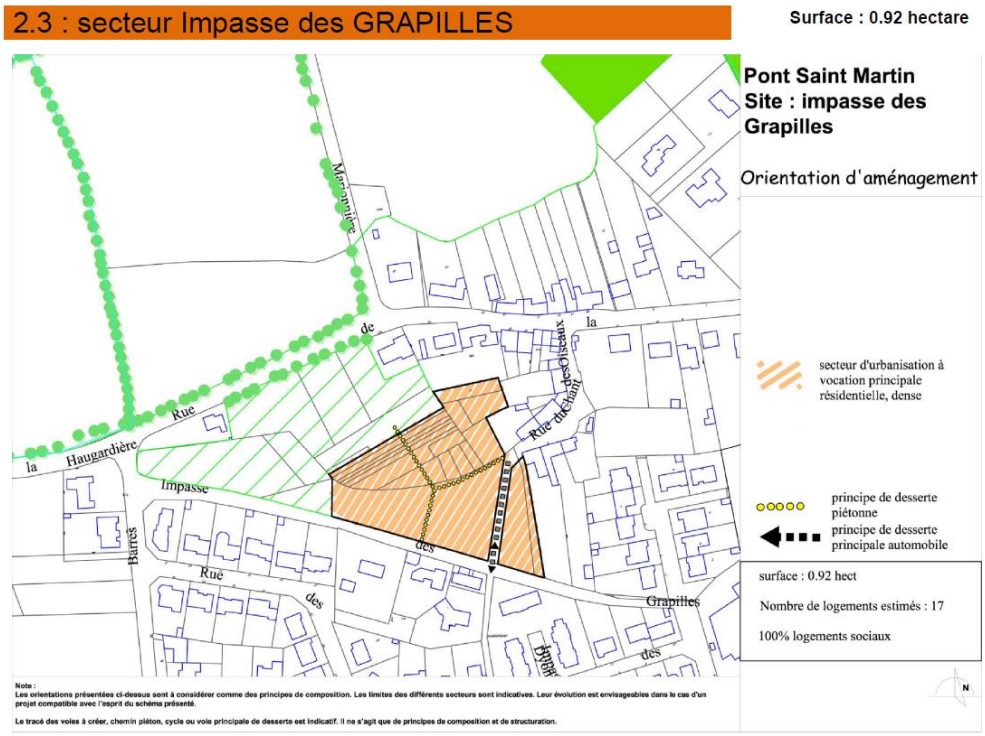
Non réglementé

7. MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE L'IMPASSE DES GRAPILLES, DES JARDINS SUD, DE LA BAUCHE TUE LOUP, DE LA BENETIERE, DE LA PLANCHETTE ET DU PATIS

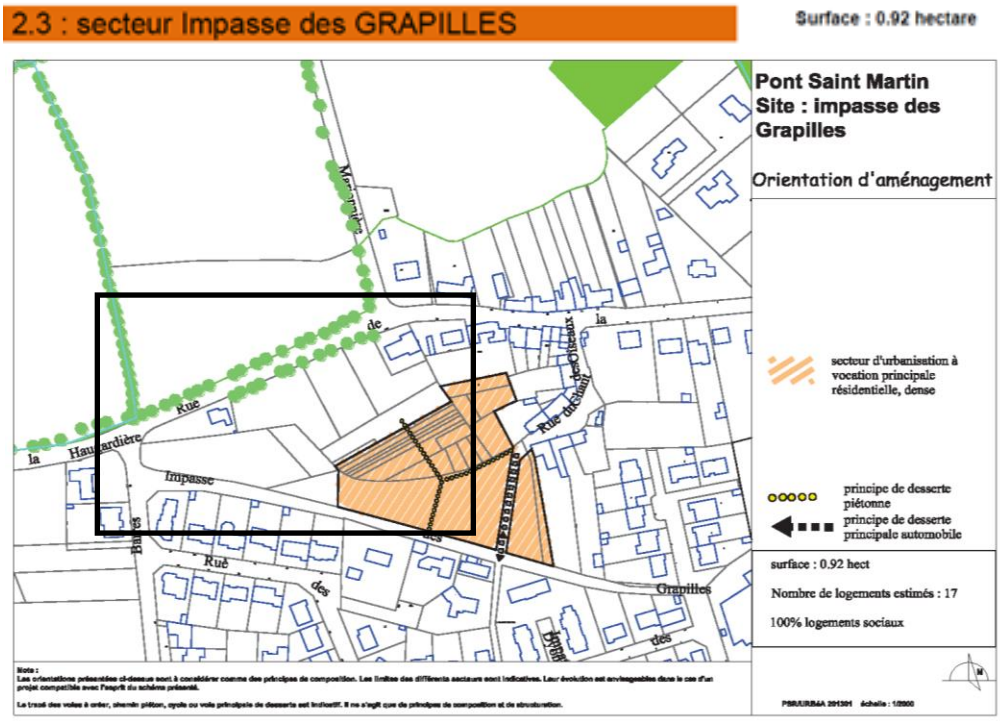
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION IMPASSE DES GRAPILLES

Ce secteur se situe entre la Bourie et un quartier pavillonnaire. Il fait l'objet d'un emplacement réservé portant sur la création d'une opération de « mixité sociale » avec 100% des logements en locatifs sociaux.
La modification porte uniquement sur la **suppression de la trame verte** qui ne correspond à aucune légende ni à aucun objectif. Il s'agit de la supprimer.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES JARDINS SUD

Le tracé de ce périmètre présenté dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le règlement graphique doit être réajusté en prenant en compte une délimitation parcellaire afin de ne pas inclure une parcelle construite qui n'est pas concernée par l'OAP. Il s'agit de rectifier le tracé.

<u>AVANT MODIFICATION DANS LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</u>

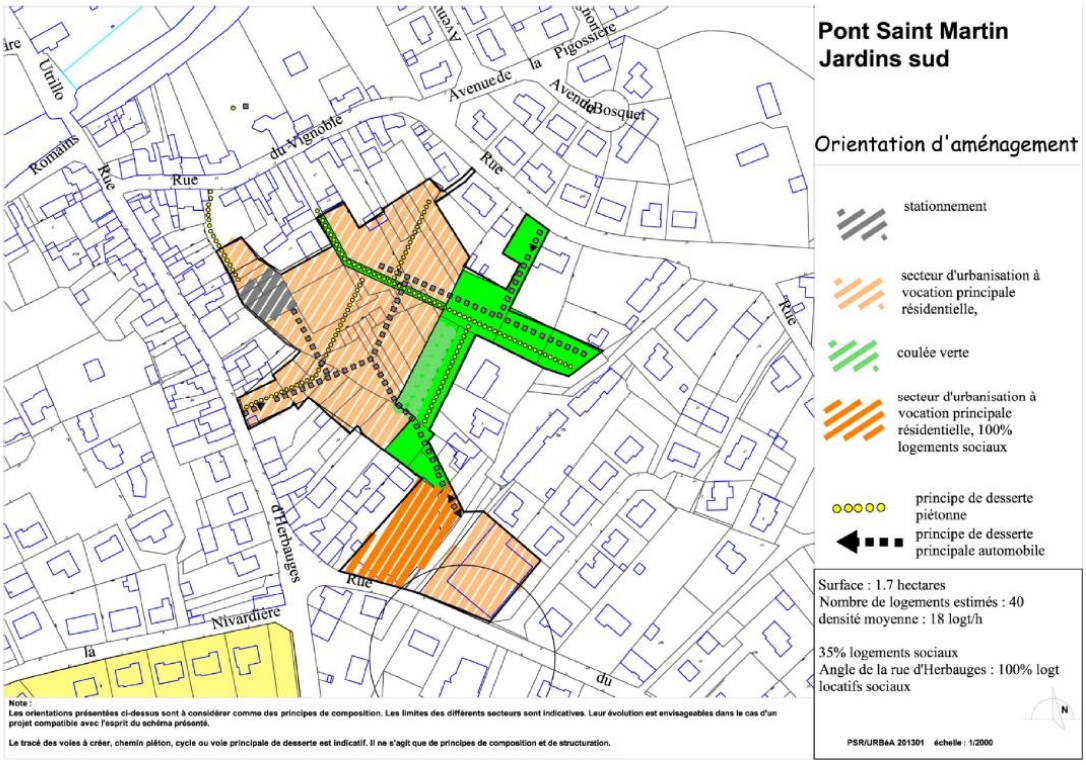
2.6 : secteur des jardins sud

Le secteur concerné correspond à jardins, pour partie utilisés.

Le site porte aussi sur deux secteurs sur lesquels sont implantés des bâtis en activités. A noter, la présence au sud du site, d'une cave viticole.

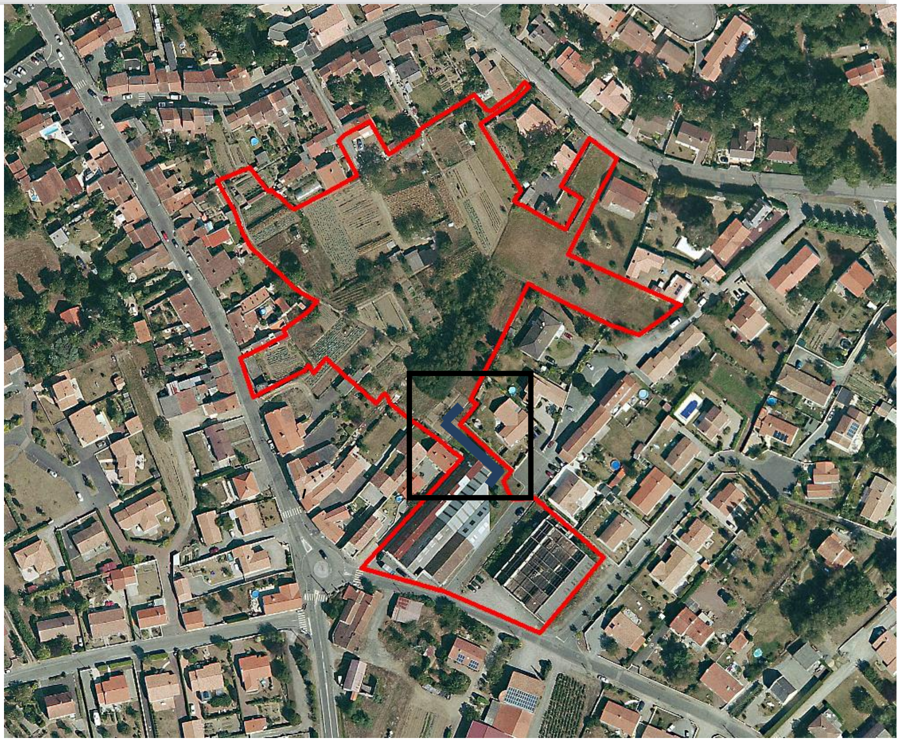
2.6 : secteur des jardins sud

Surface : 1.7 hectare



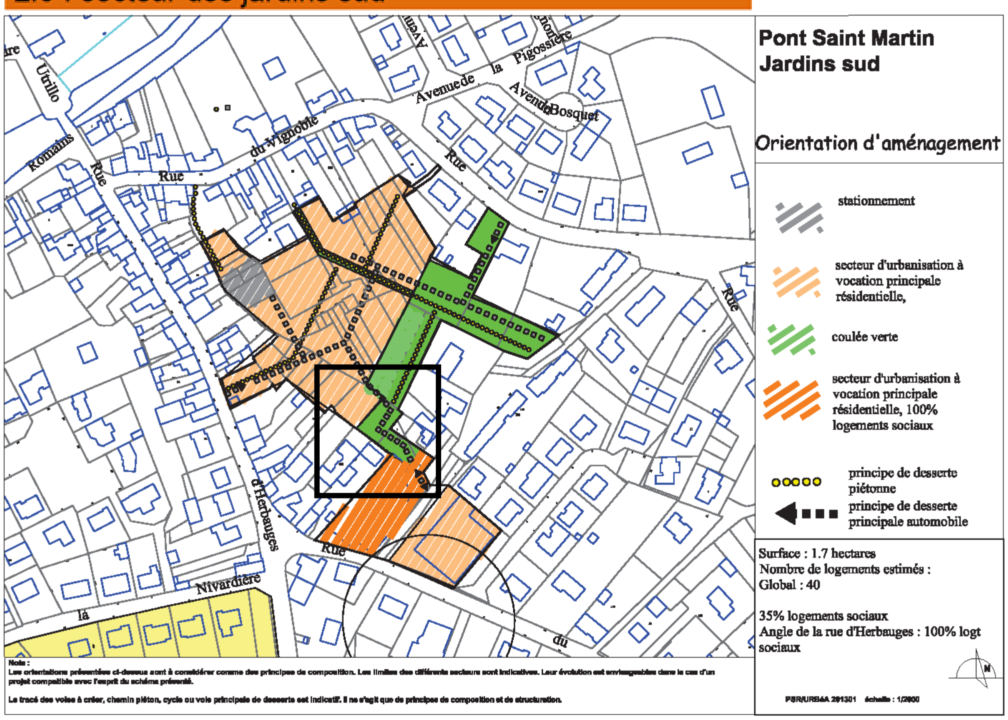
APRES MODIFICATION DANS LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.6 : secteur des jardins sud

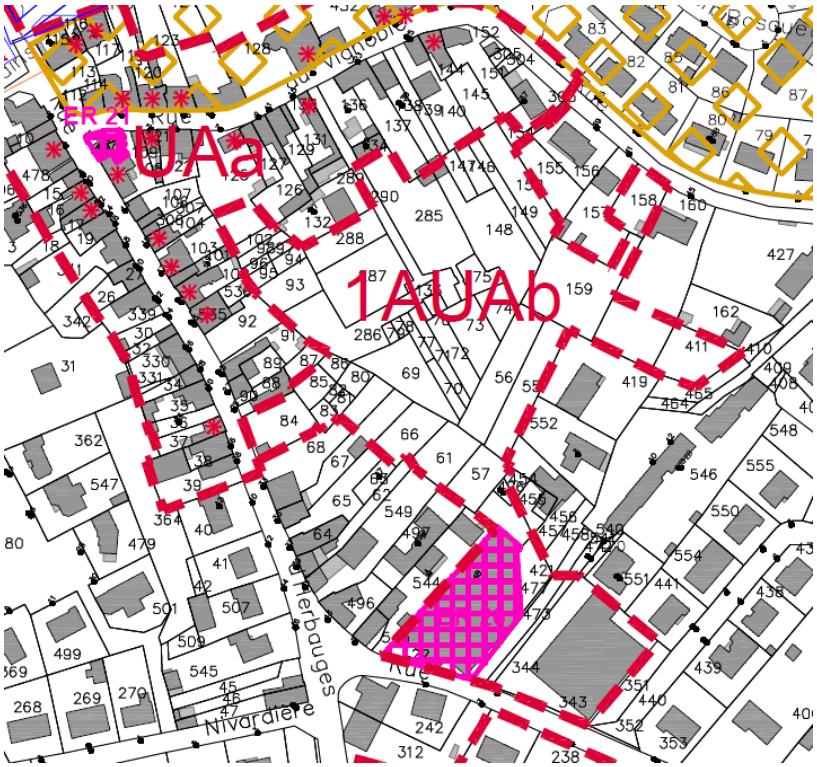


2.6 : secteur des jardins sud

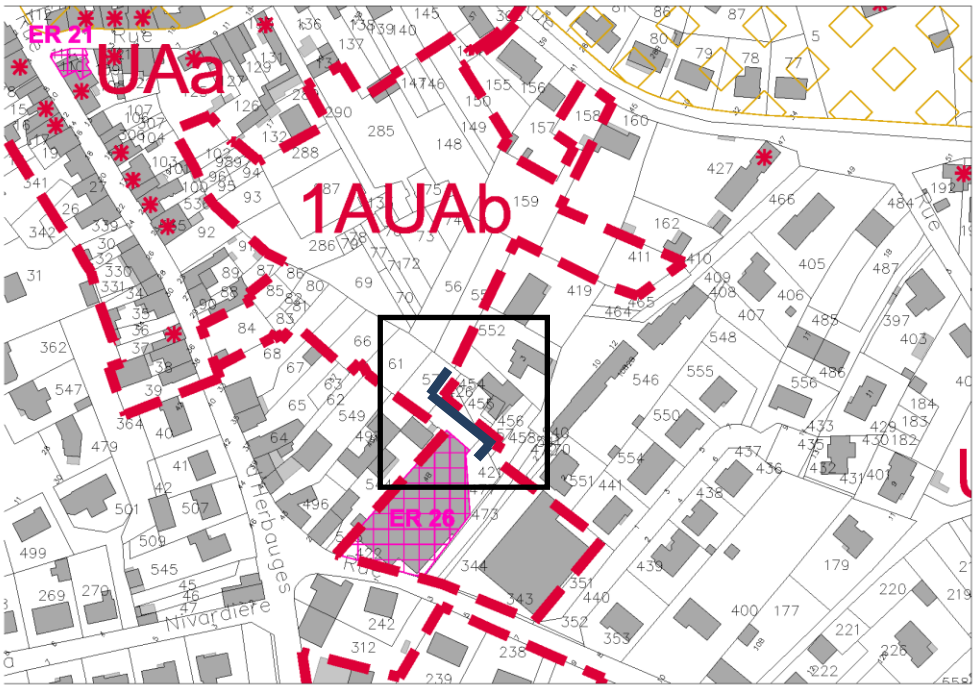
Surface : 1.7 hectare



AVANT MODIFICATION APPORTEE DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE



APRES MODIFICATION APPORTEE DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA BAUCHE TUE LOUP

Situé au nord-est de la commune, ce périmètre constitue un projet de hameau.

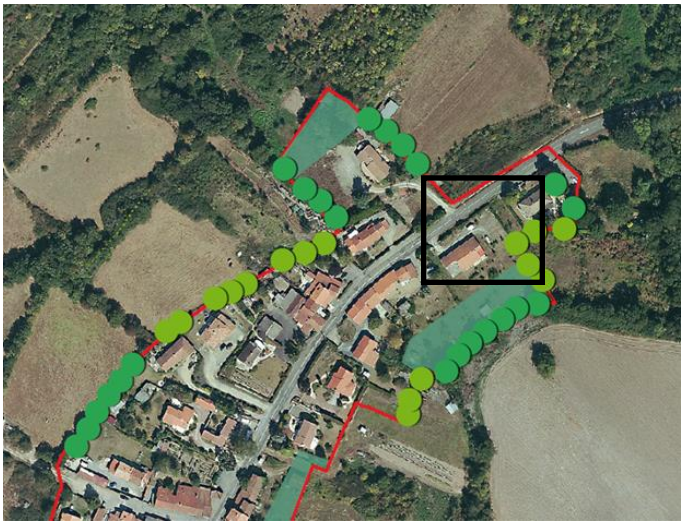
Il s'agit de procéder à deux modifications :

- Une erreur matérielle doit être rectifiée : le périmètre d'un espace sur lequel seules les extensions des constructions existantes et les annexes peuvent être construites a débordé sur un espace non-concerné par cette mesure. Il s'agit donc de réduire ce périmètre à sa juste consistance à la fois dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et dans le Règlement graphique.

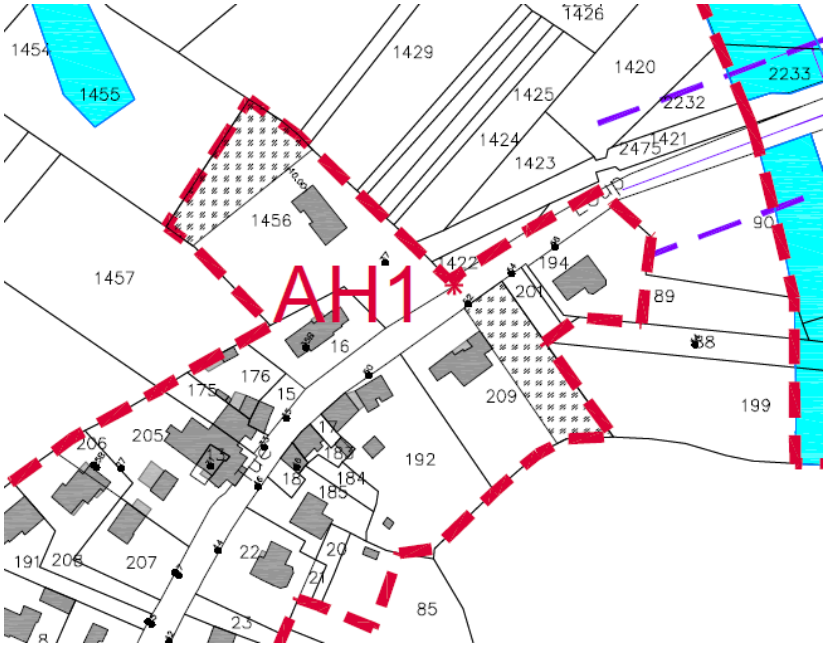
- Un espace sur lequel seules les extensions des constructions existantes et les annexes peuvent être construites repéré sur l'OAP n'a pas été reporté sur le règlement graphique. Il s'agit de le compléter.

AVANT MODIFICATION DANS LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

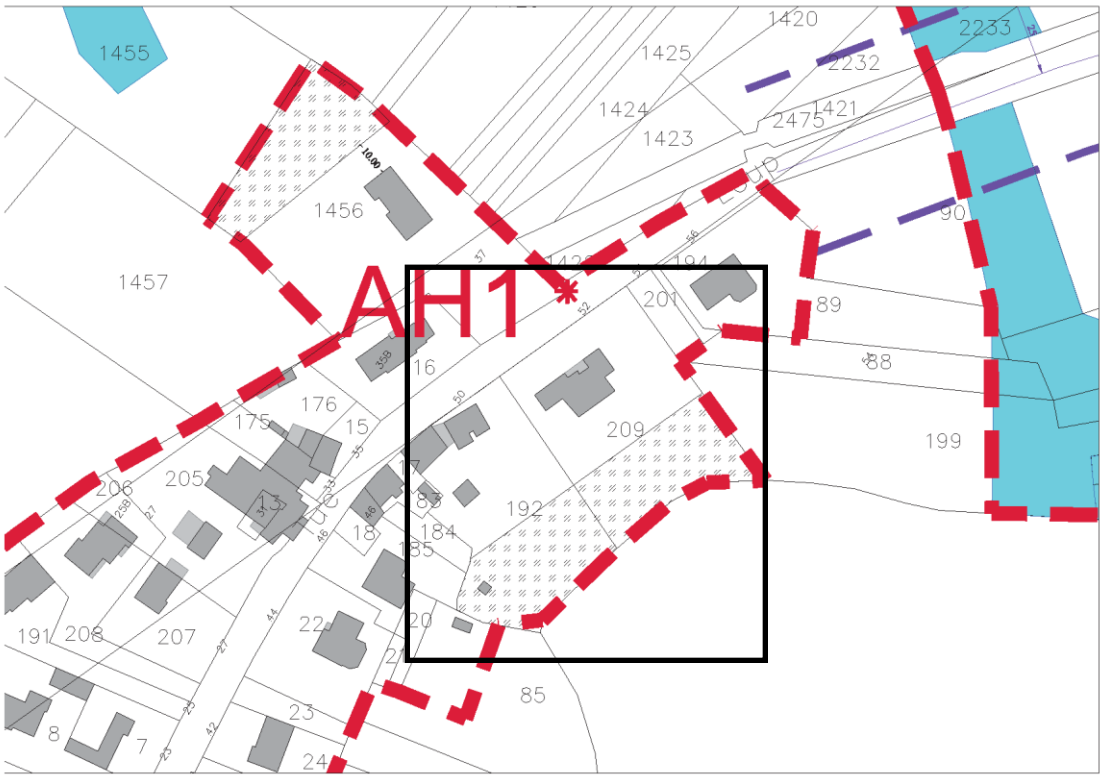
APRES MODIFICATION DANS LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



AVANT MODIFICATION APPORTEE DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE



APRES MODIFICATION APPORTEE DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA BENETIERE

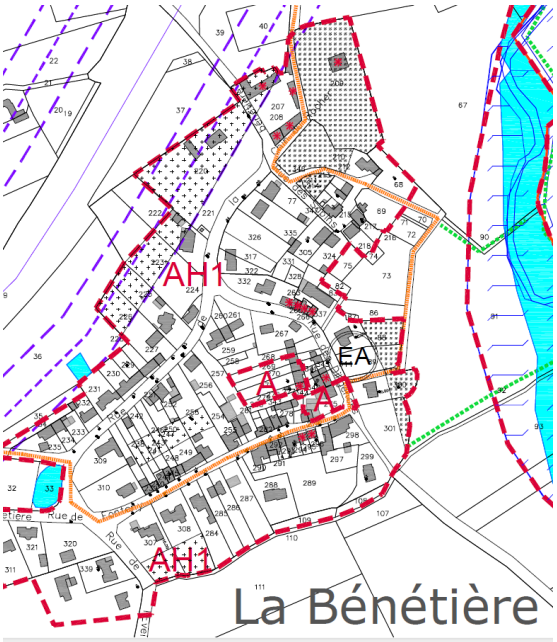
Situé au sud-est de la commune, ce périmètre constitue un projet de hameau. Il s'agit de procéder à deux modifications, issues de deux erreurs matérielles qui doivent être rectifiées :

- Les espaces sur lesquels aucune construction n'est autorisée et ceux sur lesquels seules les extensions des constructions existantes et les annexes peuvent être construites ont été reportés avec des erreurs dans le règlement graphique.

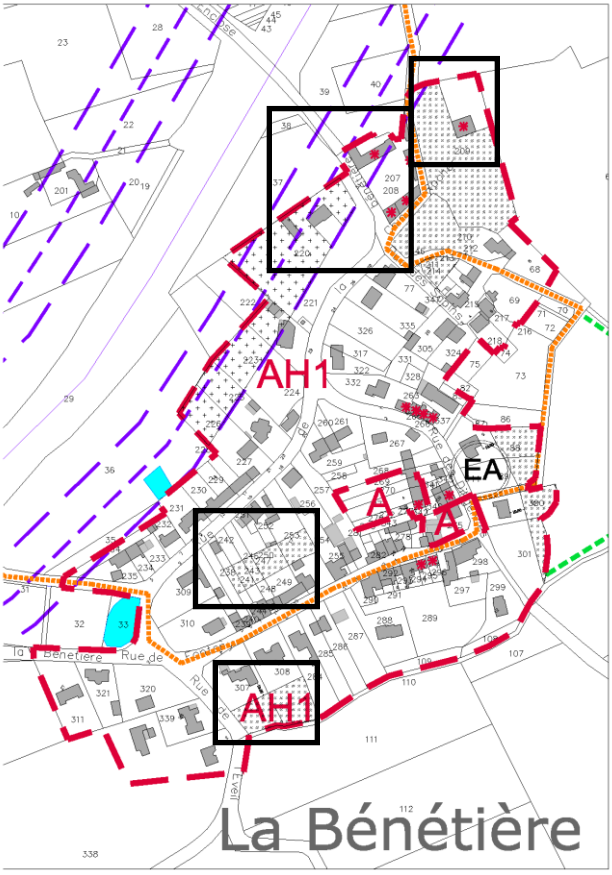
- Une inversion entre les espaces sur lesquels aucune construction n'est autorisée et ceux sur lesquels seules les extensions des constructions existantes et les annexes peuvent être construites a été repéré sur le règlement graphique ne correspondant pas à l'OAP.

Il s'agit de mettre en cohérence le règlement graphique avec l'OAP.

AVANT MODIFICATION APPORTEE DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE



APRES MODIFICATION APPORTEE DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE

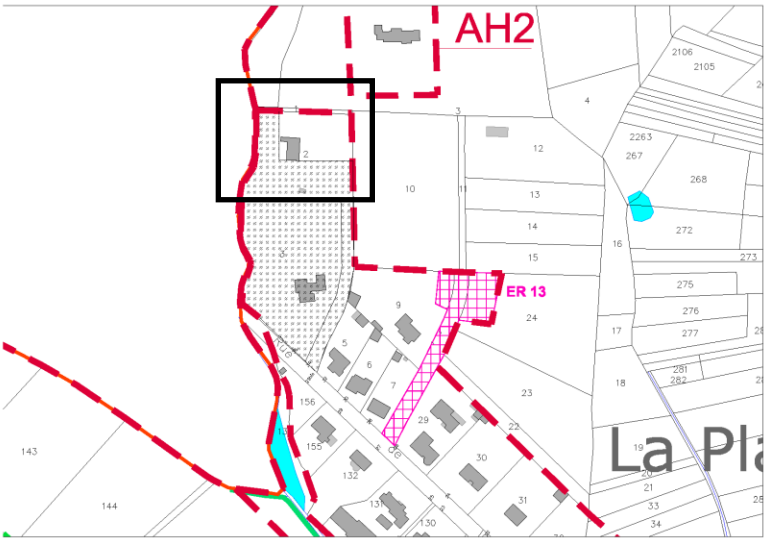


ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA PLANCHETTE

Situé au nord de la commune, ce périmètre constitue un projet de forme complexe moderne.
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a délimité des parties réservées aux espaces sur lequel seules des extensions des constructions existantes et des annexes peuvent être construites. Ces espaces ont été reportés avec une erreur dans le règlement graphique. Il s'agit de mettre en cohérence le règlement graphique avec l'OAP.

AVANT MODIFICATION

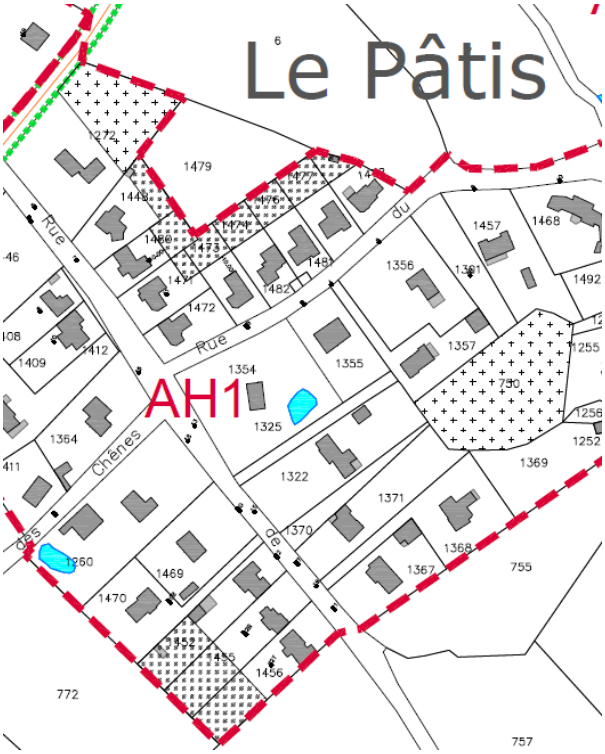
APRES MODIFICATION



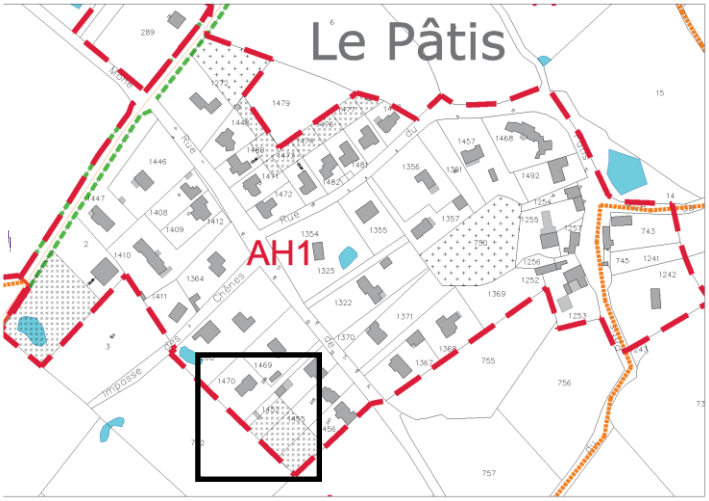
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PATIS

Situé au sud de la commune, ce périmètre constitue un projet de forme complexe moderne.
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation a délimité des espaces sur lequel seules les extensions des constructions existantes et les annexes peuvent être construites. Ces espaces ont été reportés avec une erreur dans le règlement graphique. Il s'agit de mettre en cohérence le règlement graphique avec l'OAP.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



8. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT LITTERAL : PRECISIONS, ADAPTATIONS MINEURES ET AJOUTS

A. DANS LES DISPOSITIONS GENERALES

Le PLU actuel précise dans les dispositions communes un certain nombre de définitions auxquelles il convient :

- De préciser la notion de piscine couverte et de piscine intégrée dans un bâtiment construit par rapport à la notion d'annexe, à savoir :
  Les piscines situées dans un bâtiment clos et couvert sont considérées comme une annexe. Dans ce cas, les matériaux utilisés pour les murs devront être des parpaings ou des briques et des tuiles pour la couverture.
  Les piscines dont la couverture est translucide (rétractable ou non) ne sont pas assimilées à une annexe.

- De préciser certaines définitions qui s'avèrent être nécessaires, l'instruction des autorisations d'urbanisme révélant qu'un éclaircissement était demandé pour :

  Les grilles : c'est un élément de clôture qui est formé principalement de barreaux horizontaux ou verticaux et parallèles et qui a quelquefois des ornements.

  Les toitures- terrasse qui sont des toits-terrasse dont la pente est inférieure ou égale à 15% ou 9°. Si les toits-terrasse sont accessibles, elles sont considérées comme des terrasses et ne sont pas limitées en surface.

  La notion de volume secondaire qui doit représenter au maximum un tiers de l'emprise du bâtiment.

Concernant la mixité sociale, il est nécessaire d'ajouter la notion de lot à celle de logement et de surface plancher. En effet, la création de lotissements doit également entrainer la création de logements locatifs sociaux.

De plus, afin d'exécuter la délibération du conseil municipal du 17 avril 2014, il est intégré dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones que sur l'ensemble du territoire communal, les travaux de ravalement de façades sont soumis à autorisation préalable.

Enfin, le paragraphe consacré aux Espaces Boisés Classés doit être rectifié en précisant que l'obligation de déclaration préalable (et non d'autorisation) ne s'applique pas aux coupes prévues par l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2009.

B. DANS LES ARTICLES 1 ET 2 PRECISANT LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS

Dans la zone AH1 et AH2, la notion d'habitation existante est apparue insuffisante pour qualifier la possibilité d'extension. Il a été ajouté la notion de construction principale. La nouvelle rédaction est : *Les extensions des constructions principales d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors que celles-ci n'empiètent pas : …*

Par ailleurs, il a semblé utile d'ajouter les bâtiments recensés à l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme permettant le changement de destination de ces derniers, au même titre que pour les constructions dites « de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien ».

Dans les zones A – AH1 – AH2 – NH et NL, il est apparu nécessaire de spécifier la nature des remblais afin d'interdire le dépôt de matériaux pouvant être polluants. En conséquence, pour les affouillements et exhaussements du sol exclusivement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone, les remblais ne doivent pas être constitués de dépôt de matériaux de démolition ou de déchets ou de tout autre matériau de quelque nature qu'ils soient (ferraille, déchets, véhicules...).

Dans la zone AH2, afin d'éviter la construction de bâtiments sur différentes parcelles éloignées, il est ajouté dans le point 9 que « les constructions et les extensions liées et nécessaires à la modernisation ou à l'évolution des activités agricoles ou touristiques existantes dans la limite de 250 m² d'emprise au sol supplémentaire peuvent se réaliser à la condition que les nouvelles constructions se situent sur la même unité foncière que les activités existantes… ».

Dans les zones A – AH1 – AH2 – NH, la possibilité de créer une piscine a été ajoutée dès lors qu'elle est liée à une construction principale d'habitation. La surface couverte est limitée à 75 m².

C. DANS L'ARTICLE 3 CONCERNANT LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dans les zones UA - UB – UK ET UV, en ce qui concerne les caractéristiques des voies nouvelles, pour les voies ouvertes à la circulation automobile, il est nécessaire de remplacer la notion de lot à celle de logement pour les voies en impasse ce qui implique la création d'une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. En effet, la notion de logement n'apparait pas systématiquement dans les projets de division. Le lot apparaît comme un critère plus lisible pour l'application de cet article.

Dans les zones UA – UB – UK et UV, les terrains desservis par des voies existantes n'étaient soumises à aucune obligation. Or, il s'avère que des projets peuvent être surdimensionnés par rapport à la voirie qui les dessert. Il s'agit donc de soumettre aux mêmes exigences les voies nouvelles et les voies existantes.

Dans les zones UA – UB et UV, la notion de servitude est développée.
Il est précisé qu'un terrain est constructible dès lors qu'il a un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante. Il est précisé que dans ce cas le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder (article R. 431-9 du code de l'urbanisme).

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public **en zone A** sont très restreintes. La nouvelle rédaction reprend celle de la zone N pour l'appliquer à la zone A.

Dans la zone N, il s'agit de donner une précision sur la création de voie et d'accès. Ainsi, il est ajouté que :

- l'ouverture de voies nouvelles est soumise à la condition supplémentaire que les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir *sur la même unité foncière quel que soit la zone.*
- *Cet accès peut se faire peu importe la zone qu'il dessert dès lors qu'il est sur la même unité foncière*.

DANS LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les zones A et N, il s'agit de permettre la réalisation de réseaux. Ainsi, il est ajouté que *les réseaux doivent être adaptés aux opérations qu'ils doivent desservir sur la même unité foncière quel que soit la zone*.

Dans la zone AH1, la collecte des déchets n'a donné lieu à aucune obligation. Il est donc ajouté que *pour toute construction nouvelle et pour tout changement de destination en nouveau logement, un espace destiné au stockage des containers à déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans le volume de celle-ci.*

Par ailleurs, **dans la zone AH2**, il est ajouté la notion de *changement de destination en nouveau logement*.

DANS LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans la zone UV, l'article 5 prévoyait qu'en cas de division d'un terrain non desservi par un assainissement collectif, l'unité foncière résultant de cette division devait être d'une surface minimum de 600 m², hors voie d'accès.

La loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 ne permet plus d'imposer une surface de terrain minimum. En conséquence, la surface minimum de 600 m² est supprimée.

L'article 5 est modifié et demande que les terrains présentent une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour que la construction soit rendu possible.

Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

DANS LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OU PUBLIQUES

Dans les zones A et NH, concernant l'alignement des constructions, la notion de *« constructions avoisinantes »* est remplacée par la notion de *« jouxtant la parcelle les accueillant »* afin de préciser davantage la proximité des constructions référentes.

Par ailleurs, ces zones pouvant accueillir des piscines, il s'agit de réglementer leur implantation. La disposition suivante serait ajoutée : *« Les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées en respectant une distance minimale de 5 mètres à la limite d'implantation sur voie. »*

DANS LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit de réglementer l'implantation des piscines.

Dans les zones UA – UB – UV – AH1 et AH2, il est spécifié que les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées en respectant une distance minimale de 4 mètres (au lieu de 5 mètres précédemment) des limites séparatives. La même disposition s'applique pour les piscines dont la couverture est translucide.

Dans les zones A et NH, pouvant accueillir des piscines, il s'agit de règlementer leur implantation. La disposition suivante sera ajoutée : « *les piscines enterrées ou hors sol sont autorisées en respectant une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives. La même disposition s'applique pour les piscines dont la couverture est translucide.* »

Dans les **zones UA – UB et UV,** en ce qui concerne les annexes, il s'agit de modifier la hauteur maximum *(H1)* qui devra être *comprise entre 3,20 mètres et 3,50 mètres* (au lieu de 3,50 mètres précédemment)…] pour une meilleur compréhension.

DANS LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone AH2, il est apparu nécessaire de réglementer les hauteurs des nouvelles constructions, le règlement actuel n'ayant pas posé de dispositions dans cette zone.
Il a été ajouté que la hauteur des nouvelles constructions serait limitée à 3 mètres pour les façades (H1) et à 6 mètres pour la hauteur-plafond des constructions (H2). La hauteur des nouvelles constructions est délimitée par un gabarit enveloppe.

DANS LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Dans les zones UAb – UB – UK – UVb – A – AH1 et AH2, concernant les clôtures nouvelles édifiées à l'alignement et dans une marge de retrait imposé à l'article 6, il s'agit de permettre les haies et de préciser la hauteur des murs pleins qui devra être comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre.
Pour la zone NH, la même règle s'appliquera pour ce qui est des murs pleins.

Dans les zones UB et UVb, il s'agit d'élargir les possibilités de construction de clôtures en limites séparatives au-delà de la marge de retrait.
Les clôtures peuvent être constituées aussi d'un mur en plus de ce qui est déjà prévu.
Les éléments maçonnés doivent être enduits ou peints des deux côtés.

Dans la zone A, des dispositions sont ajoutées concernant les clôtures nouvelles. Une disposition est ajoutée en limites séparatives au-delà de la marge de retrait. Il est précisé que *les clôtures situées en limites séparatives pourront être édifiées uniquement si l'unité foncière supporte une habitation, et ce quelle que soit la zone dans laquelle elles s'implantent.*
Les clôtures situées en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

Dans l'hypothèse de la réalisation de clôtures, celles-ci doivent être constituées :

- *soit d'une partie pleine de 0,50 mètre maximum, surmontée d'une grille, d'un grillage et/ou doublée d'une haie vive,*
- *soit d'un grillage et/ou doublée d'une haie vive.*

Les éléments maçonnés doivent être enduits ou peints des deux côtés.

Dans les zones AH1 et AH2, des dispositions sont ajoutées concernant les clôtures nouvelles. Une disposition est ajoutée en limites séparatives au-delà de la marge de retrait. Il est précisé que *les clôtures situées en limites séparatives pourront être édifiées uniquement ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées d'une partie pleine de 1 mètre maximum, surmontée d'une grille, d'un grillage et/ou doublée d'une haie vive, ou d'une clôture constituée d'autant de vide que de plein ou d'un mur. Les éléments maçonnés doivent être enduits ou peints des deux côtés*.

Dans la zone NL, les structures métalliques sont autorisées.

DANS LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans les zones UA – UB – UV et UZ, il s'agit de créer des dispositions particulières relatives aux professions libérales, à savoir :
Surface de plancher créée comprise entre :
0 m² à 50 m² : 0 place
50 à 100 m² : 2 places
Au-delà : 1 place/25 m²
Par ailleurs, des dispositions particulières pour le stationnement ont été ajoutées pour **la zone AH1** qui ne disposait pas de règles dans le règlement actuel.
L'article est modifié et le paragraphe remplace le texte :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

Construction	***Dispositions***
Constructions à usage d'habitation	*2 places par logement* *Un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés devra être aménagé pour les constructions à usage d'habitat collectif. Il sera exigé 1 emplacement minimum par logement avec une surface minimum du local de 5 m²*
Logements sociaux	*1 place par logement*
Bureaux, services, activités	*1 place pour 15 m² de surface de plancher créés* *Il sera exigé une place de stationnement vélo pour 50 m² de surface de plancher créés*
Professions libérales	*Surface de plancher créée comprise entre :* *0 m² à 50 m² : 0 place* *50 à 100 m² : 2 places* *Au-delà : 1 place/25 m²*

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

DANS LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la zone UV, il est nécessaire d'ajouter que dans les zones identifiées dans les orientations d'aménagement comme étant des espaces verts, des jardins, des rives ou des ensembles arborés, les plantations seront maintenues ou remplacées au même endroit.

9. CORRECTIONS AUX ERREURS MATERIELLES

Dans les dispositions générales, la définition de **la zone UZ** n'est pas en cohérence avec le caractère de la zone. La définition de la zone est donc modifiée et est ainsi qualifiée :
« La zone UZ est une zone déjà urbanisée réservée aux activités sur lesquelles peuvent s'implanter les constructions à usage industriel, artisanal, de services et de bureaux »…]

Dans la zone UE, à l'article 1, concernant les occupations et utilisations du sol interdites, les exhaussements et affouillements sont interdits, en précisant *« autres que ceux mentionnés à l'article UE2 ».* Cette spécification est enlevée dans la mesure où elle ne correspond à aucune référence.

Dans les zones AH1 et AH2, une erreur d'écriture a été réalisée à l'article 3.2. « Accès ». Les mots « spéciales ou à la réalisation" n'ont pas été positionnés dans la bonne phrase. Il est nécessaire de rectifier :

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions *spéciales ou à la réalisation* d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Dans la zone AH1, à l'article 13, il est spécifié que *« Dans les zones identifiées dans le règlement graphique et dans les orientations d'aménagement comme étant des espaces verts, des jardins, des rives ou des ensembles arborés, les plantations seront maintenues ou remplacées au même endroit".*
Or, les ensembles arborés et les plantations n'ont pas été identifiés dans le règlement graphique. Il est donc nécessaire de l'enlever.

ANNEXES

Modification de la liste des emplacements réservés

Emplacements réservés

Numéro	Bénéficiaire	Surface	Objet
1	Commune	31 m²	Voirie
2	Commune	329 m²	Chemin piéton
3	Commune	1563 m²	Réseaux Eaux pluviales
4	Commune	436 m²	Passage des véhicules d'entretien
5	Commune	496 m²	Chemin public, réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement
6	Commune	102 m²	Elargissement de voie
7	Commune	148 m²	Création de voie
8	Commune	138 m²	Elargissement de voie
9	Commune	215 m²	Elargissement de voie
10	Commune	893 m²	Chemin piéton
11	Commune	1882 m²	Passage des véhicules d'entretien des fossés
12	Commune	406 m²	Réseaux de fossés
13	Commune	2251 m²	Création d'une plateforme de retournement et retrocession de la rue des Chataignier
14	Commune	1628 m²	Réseaux d'eaux pluviales et entretien
15	Commune	6119 m²	Entretien et retention d'eau
16	Commune	148 m²	Fossé
17	Commune	4150 m²	Elargissement de voie et création de bassin de lagunage
18	Commune	4293 m²	Création d'un bassin de rétention
19	Commune	2375 m ²	Création d'une plateforme de retournement
20	Commune	1755 m²	Elargissement de voie pour aménagement sécuritaire
21	Commune	139 m²	Création d'un rond point
22	Commune	13 m²	Elargissement de voie
23	Commune	28 m²	Elargissement de voie
24	Commune	350 m²	Chemin piéton
25	Commune	9628 m²	Opération de mixité sociale
26	Commune	1665 m²	Opération de mixité sociale
27	Commune	14229 m²	Elargissement de voie
28	Commune	190 m²	Création de voie