Commune de Pont-Saint-Martin
Département de Loire-Atlantique

Modification simplifiée n°2 du

Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

Elaboration du P.L.U. *valant révision du P.O.S.*	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 10/10/2013
Modification n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 20/11/2014
Modification simplifiée n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 07/07/2017
Déclaration de Projet n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 21/12/2017
Modification simplifiée n° 2 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 22/02/2018
Révision accélérée n° 1 du P.L.U.	

A+B Urbanisme & Environnement
Route du Temple - Bel Air
44 270 SAINT MÊME-LE-TENU
Tél : 02-40-78-56-65
Fax : 02-40-02-29-85

Février 2018

Sommaire

Préambule…… 3

I Présentation des modifications envisagées……4

1.1. La modification de quelques articles du règlement écrit……5
1.2. La correction d'erreurs matérielles sur les plans de zonage……10
1.3. La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur des jardins du bourg……24
1.4. La mise à jour des emplacements réservés (suppression)……29

II. Incidences environnementales du projet de modification simplifiée n°2……32

Préambule

La commune a lancé une procédure de modification « simplifiée » de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 10 octobre 2013 et fixé les modalité de mise à disposition du public du projet par délibération du 23 novembre 2017.

Il convient de procéder à une modification simplifiée n° 2 du document d'urbanisme communal en particulier pour procéder à :

- La modification de certains articles du règlement du PLU et ajout d'un sommaire au règlement
- La correction d'erreurs matérielles sur les plans de zonage,
- La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur des jardins du bourg
- La mise à jour des emplacements réservés

La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme a été créée par la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés ; mise en application par le décret n° 2009-722 du 18 juin 2009.

Cette procédure est aujourd'hui codifiée à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme qui dispose que :

« 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. »

La modification du Plan Local d'Urbanisme peut donc être effectuée selon une procédure simplifiée comme elle n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- 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.

La modification simplifiée n°2, au regard de son contenu, relève donc bien du champ d'application de la modification simplifiée.

A l'issue de la présente procédure, la présente notice de présentation sera ajoutée au rapport de présentation initial du dossier de PLU.

I - Présentation des modifications envisagées

1.1 - Modification de quelques articles du règlement écrit

1) Modification visant à une amélioration de la lisibilité du règlement

Le règlement de la commune de Pont-Saint-Martin ne présente pas de sommaire en son état actuel. Il s'agit d'ajouter en début de document un sommaire qui permette de retrouver rapidement les différentes zones et de faciliter par conséquent les recherches.

2) Modification de la définition des toitures terrasses

Le Titre 1 du règlement propose dans son chapitre 1.1 des définitions communes à toutes les zones.

Le règlement actuel définit de la manière suivante la toiture terrasse : « On appelle toiture-terrasse le toit-terrasse dont la pente est inférieure ou égale à 15% ou 9°. Si celles-ci sont accessibles, elles ne sont pas limitées en surface. »

Pour une meilleure lisibilité et compréhension du règlement, il est proposé de revoir cette définition. Ainsi il ne sera plus fait référence à un calcul en degré, mais uniquement en pourcentage et il est proposé de passer le seuil de référence de 15% à 12% au regard des pratiques architecturales.

TOITURE TERRASSE

~~On appelle toiture-terrasse le toit-terrasse dont la pente est inférieure ou égale à 15% ou 9°. Si celles-ci sont accessibles, elles ne sont pas limitées en surface.~~

La toiture terrasse correspond à la couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment de forme plane (ou quasi plane), se présentant comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est strictement inférieure à 12 %. Si celles-ci sont accessibles, elles ne sont pas limitées en surface.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

Le terrain d'assiette du projet est constitué par les parcelles portant le projet de construction. Cela constitue également l'unité foncière. L'unité foncière est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales d'un seul tenant délimité par les emprises publiques et voies et les autres propriétés qui le cernent.

3) Assouplissement des règles sur les clôtures pour les zones d'habitat UB

Il s'agit pour les opérations d'ensemble de plus de 15 logements localisées en zone UB du centre-bourg d'avoir la possibilité de concevoir pour des raisons esthétiques une clôture de même hauteur sur l'ensemble du périmètre de l'opération. La commune propose également d'ajouter une phrase pour interdire de manière générale l'utilisation de matériaux médiocres en clôtures. L'article 11, paragraphe 11.4. est donc modifié comme présenté ci-après.

11.4 - Emprises et volumétrie des clôtures

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur, afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants.

1. Clôtures nouvelles édifiées à l'alignement et dans une marge de retrait de 5 mètres
La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.

Les clôtures (maçonnerie, décors, ferronnerie, menuiserie, etc.) doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

Toutefois, 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. Dans ce cas, la hauteur du mur existant est prolongée.

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale :
- de 1,00 mètre lorsqu'elles sont constituées par un simple mur en pierre ou maçonné.
- de 1,40 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur surmonté d'une grille, de lisses ou d'un grillage et/ou doublé d'une haie. Dans ce cas, la partie de la clôture en mur plein doit être comprise entre 0,70 mètre et 1 mètre.
- **De 1,80 lorsqu'elles concernent une opération d'ensemble de plus de 15 logements**

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive mais la hauteur de l'ensemble ne peut excéder les limites indiquées ci-dessus.

En outre :
- les murs, murets, piliers, en pierre ou en brique d'origine ou de qualité ne doivent pas être démolis ; ils doivent être restaurés si nécessaire.
- les éléments de ferronnerie et de menuiserie d'origine ou de qualité doivent être restaurés si nécessaire, restitués quand leur disposition originale est connue.
- les éléments maçonnés doivent être enduits et peints des deux côtés.
- les lisses doivent être ajourées autant de vide que de plein.
- les brandes et filet pare-vents sont interdits.
- **Les matériaux d'aspect médiocre ne doivent pas être utilisés.**

2. Clôtures en limites séparatives au-delà de la marge de retrait imposé par l'article 6
Les clôtures situées en limites séparatives 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.

1.1 - Modification de quelques articles du règlement écrit (suite)

4) Assouplissement de la règle sur les toitures terrasses pour les activités admises en zone UVb de Viais

La zone UVb est présentée en chapeau du chapitre du règlement concernant comme «une zone déjà urbanisée, à caractère résidentiel, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu.»

Mais le contenu des différents articles s'attache surtout à fixer des règles pour l'habitat et ne prend pas en compte les activités existantes en zone UVb, en particulier celle localisées le long de la rue de la Roche qui jouxtent les activités de la ZA de Viais.

Il est proposé en particulier d'assouplir le paragraphe 11.4. de l'article 11 de la zone UVb pour permettre aux activités autorisées dans la zone de réaliser des toitures terrasses sur l'ensemble des constructions. Un paragraphe spécifique est donc ajouté pour compléter le paragraphe 11.4.

La modification reprend également une règle de la zone UZ riveraine de la zone d'acivités de Viais afin d'assurer la qualité de la construction : «les couvertures, sauf celles réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région, seront masquées par un bandeau sur toute la périphérie du bâtiment »

ARTICLE UV 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

(…)

11.4 - Constructions nouvelles, extension, installation et aménagement en UVb

1. Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions
(…)
2. Le couronnement
(…)

3. Cas particulier des constructions à usage de services ou d'activités admises en zone UVb

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures, sauf celles réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région, seront masquées par un bandeau sur toute la périphérie du bâtiment.

1.1 - Modification de quelques articles du règlement écrit (suite)

5) Assouplissement de quelques règles pour les zones d'activités (UZ)

Autoriser les commerces, l'hôtellerie/restauration en zone UZv de Viais

Il s'agit d'autoriser les commerces de moins de 1000 m² de surface de vente sur le secteur UZv pour le parc d'activité de Viais.

La zone d'activités de Viais vient d'être étendue, la commercialisation est en cours et la Communauté de Communes de Grand-Lieu a reçu, entre autres, des candidatures pour des établissements nécessitant une surface de vente pour leur production, et non seulement un espace showroom.

Optimiser l'implantation des activités de bureaux pour les ZA de Viais et de la Nivardière

Aujourd'hui l'article UZ 7.3. stipule que les constructions en limite séparative doivent réaliser un mur de type coupe-feu.

Cette règle représente un surcoût pour les activités alors qu'elle ne revêt qu'un faible intérêt la plupart des bâtiments ne présentant pas de risque particulier.

C'est la réglementation des Installations Classées au titre de la ¨Protection de l'Environnement qui permettra le cas échéant d'imposer aux porteurs de projets la réalisation de murs coupe-feu en cas d'édification de constructions en limites de propriété.

Prévoir des règles spécifique pour le stationnement des commerces

Dans sa rédaction actuelle, l'article UZ 12 ne prévoit rien pour le stationnement liés aux commerces et à l'hôtellerie. La modification reprend les règles de l'article 12 de la zone UBv concernant le stationnement des hôtels et commerces sur le secteur de Viais.

1.1 - Modification de quelques articles du règlement écrit (suite)

CARACTERE DE LA ZONE UZ

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.

Elle comprend :

- la zone UZn qui correspond à la Zone Artisanale de la Nivardière.
- la zone UZv qui correspond au Parc d'Activités de Viais, **qui permet également l'implantation de constructions à usage commercial, d'hôtellerie et de restauration.**

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UZ 2 et notamment les constructions à usage d'habitation, de logement de fonction, ~~de commerce autres que les showroom de plus de 50 m²~~, et les constructions à usage agricole.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UZ 2.
4. Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés à l'article UZ 2.
5. Les carrières.
6. Le stationnement de caravanes ou habitat léger de loisirs autres que ceux produits sur place quel que soit la durée.
7. Les terrains de caravanes et de camping.
8. Les parcs résidentiels de loisirs.
9. Les dépôts de matériaux de démolition et de déchets, les dépôts de carcasses de véhicules non liés à une activité autorisée dans la zone.
10. Les éoliennes de plus de 20 mètres sont interdites.
11. Le changement de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul des routes départementales.

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

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UZ 1.

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage d'activités, hôtellerie/**restauration**, d'artisanat, de bureaux ou de services, ~~d'entrepôts commerciaux~~ **de commerces** ou à usage industriel,

1. **En zone UZv, les constructions à usage commercial dès lors que la surface de vente n'excède pas 1000 m², ainsi que les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration,**
2. Les constructions à usage de gardiennage dans la limite de 20 m² de surface de plancher dès lors qu'elles sont intégrées dans la construction,
3. Les constructions et équipements publics, collectifs et d'intérêt général, nécessaires aux activités admises dans la zone et aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les établissements ou installations classées pour la protection de l'environnement soumis à déclaration et/ou soumis à autorisation sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
5. Les aires de stationnement ouvertes au public.
6. Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou liés à un projet routier, et si la topographie l'exige.
7. Les cabanes de chantier limitées à la durée de construction du bâtiment ne pouvant excédée 12 mois.

1.1 - Modification de quelques articles du règlement écrit (suite)

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

7.1 - Implantation par rapport aux limites latérales

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite latérale à l'autre ~~(avec réalisation d'un mur de type coupe-feu)~~ si cette implantation garantit l'accès par l'arrière des véhicules et personnels de secours.
- Soit sur l'une des limites latérales ~~(avec réalisation d'un mur de type coupe-feu)~~ en respectant de l'autre côté une marge minimale de 6 mètres.
- Soit à une distance des limites latérales en respectant une marge minimale de 6 mètres.

7.2 - Implantation par rapport aux limites de fond de parcelles

Les constructions, dont la hauteur plafond (2) est supérieure à 4,50 mètres ~~(avec réalisation d'un mur de type coupe-feu),~~ doivent être édifiées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle.
Les constructions, dont la hauteur plafond (2) est inférieure à 4,50 mètres, s'implanteront à une distance au moins égale à 4 mètres.

7.3 - Implantation par rapport aux habitations riveraines

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 12 mètres par rapport aux autres limites des parcelles riveraines occupées par une habitation.

7.4 - Constructions et installations d'intérêt général ou public

Les règles de l'article 7 ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt général et aux équipements publics.

7.5 - Eoliennes

Les éoliennes doivent s'implanter à 10 mètres des limites séparatives, excepté lorsqu'elles jouxtent une parcelle occupée par une habitation, dans ce cas, elles s'implanteront à une distance des limites séparatives égale à leur hauteur avec un minimum de 10 mètres.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement est réservée aux personnes handicapées par tranche de 50 places de stationnement.

Construction	Dispositions
Bureaux, services	1 place pour 25 m² de surface de plancher créée Il sera exigé une place de stationnement vélo pour 50 m² de surface de plancher créée
Restaurants, cafés	1 place pour 10 m² de salle
Hôtels	**1 place par chambre + 3 places**
Commerces	**Surface de vente totale comprise entre :** **0 à 50m² : 0** **50 à 100 m² : 2places** **100 à 150 : 4 places** **150 à 250 : 8 places** **Au-delà : 1 place/25 m²**
Constructions à usage industriel, artisanal, de dépôts et d'atelier	1 place pour 200 m² de surface de plancher créée
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.

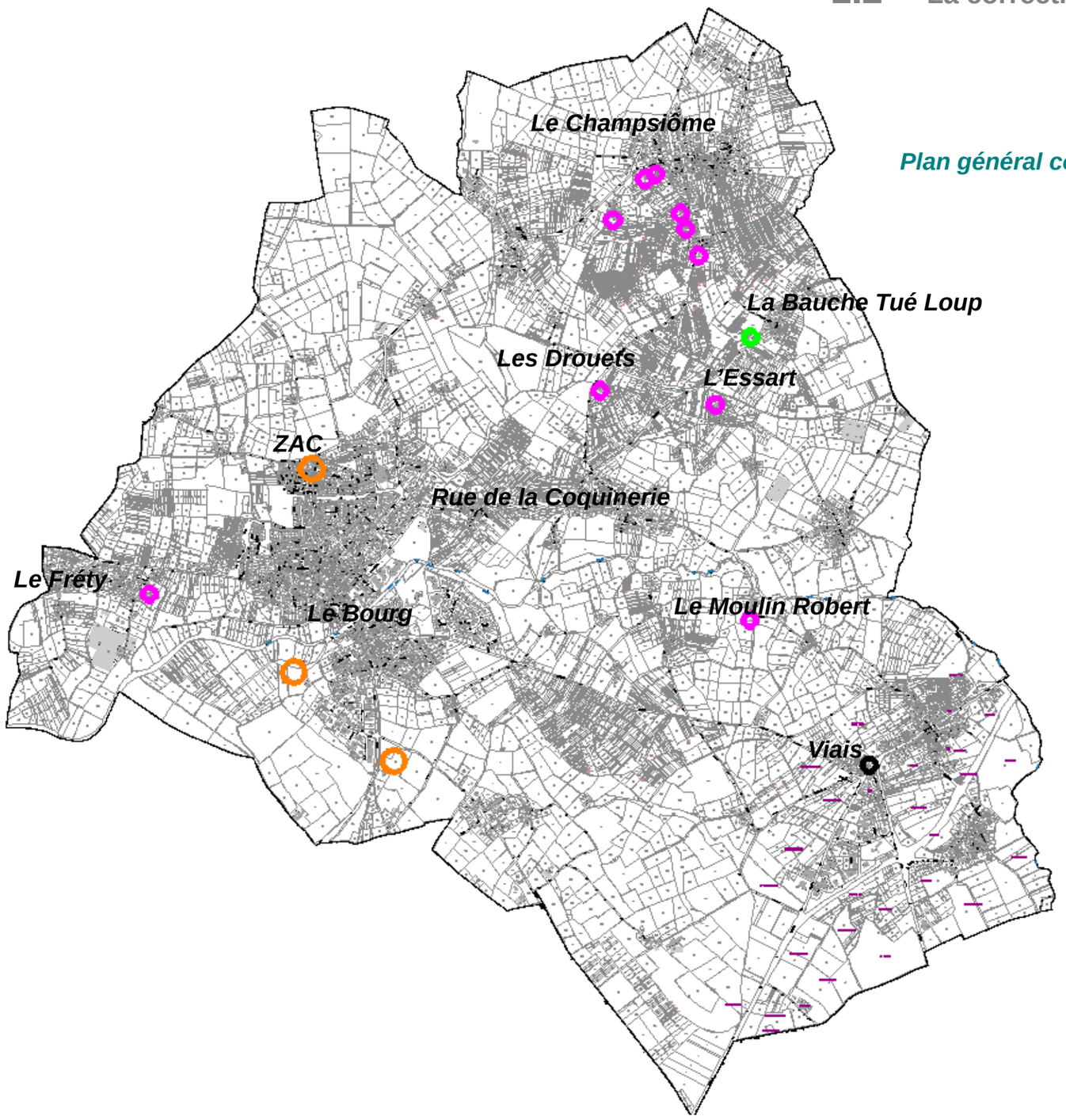
1.2 - La corrections d'erreurs matérielles sur le plan de zonage

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013 présente quelques erreurs matérielles que la commune souhaite rectifiée par le biais de la présente procédure.
Il s'agit essentiellement d'une mauvaise prise en compte du cadastre par le bureau d'études qui était alors en charge d'accompagner la commune pour l'élaboration du PLU.

Les principales rectifications sur les plans graphiques peuvent être réparties en quatre grandes catégories (cf cartographie de localisation page suivante) :

- A hauteur du bourg :
  - le cimetière n'a pas été correctement cartographié, seule une partie du cimetière fait l'objet d'un zonage UE l'autre étant resté en zone agricole,
  - un trait de zonage a été dessiné par erreur au sud-ouest du bourg au sein de la grande zone Ns,
  - Une parcelle du bourg a été intégrée en zonage UC correspondant au périmètre de la ZAC du Haugard, alors qu'elle n'est pas intégrée au périmètre de cette ZAC et aurait du faire l'objet d'un zonage UB.
- Les annexes des maisons d'habitation ont toutes été intégrées aux zones d'habitat concernées sauf une dizaine d'annexes ou même constructions d'habitations qui demeurent en zone A (agricole), alors même qu'elles avaient été autorisés antérieurement à la date d'approbation du PLU. Il s'agit donc de corriger ces erreurs matérielles, dont plus de la moitié concerne le zonage UV du secteur du Champsiôme au nord de la commune, dans un souci d'équité car le règlement du PLU ne prévoit rien pour les constructions d'habitation de particuliers et leurs annexes en zone agricole.
- Un problème de calage de cadastre a généré le classement de parties de parcelles en zone A en lieu et place d'un zonage Ah1 sur le secteur de La Bauche Tue-Loup à l'est de la commune (chevauchement de parcelles cadastrales),
- Un étoilage indiquant qu'un bâtiment est recensé au patrimoine bâti de la commune apparait sur le plan de zonage sur Viais alors même qu'il n'a pas été identifié dans la liste du recensement de patrimoine bâti annexée au règlement du PLU. Il s'agit de supprimer cette étoile indiquée par erreur sur le plan.

1.2 - La corrections d'erreurs matérielles sur le plan de zonage (suite)



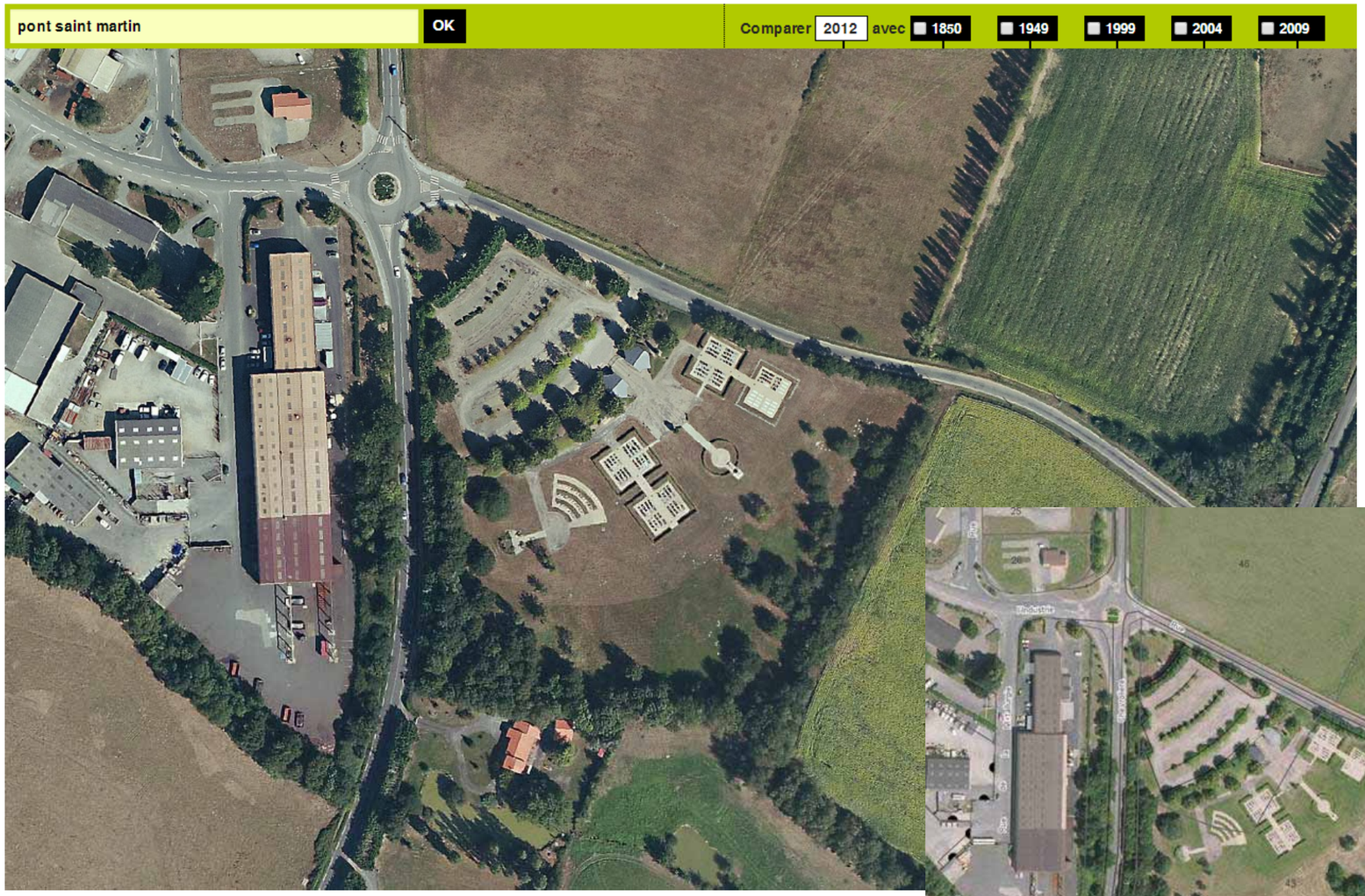
Plan général communal de localisation des erreurs matérielles

- Erreurs de zonage à hauteur du bourg
- Erreurs de zonage concernant des constructions
- Erreurs de zonage liée à une superposition de traits de cadastre
- Erreur d'identification d'un bâtiment au recensement du patrimoine bâti

1.2 - La corrections d'erreurs matérielles sur le plan de zonage (suite)

1) Correction des erreurs matérielle à hauteur du bourg

Correction de l'erreur de zonage concernant le cimetière paysager



La photographie aérienne du Conseil Départemental de Loire-Atlantique de 2012 (source : site internet « vu du ciel ») permet de démontrer l'existence du cimetière paysager communal au moment de l'approbation du PLU.

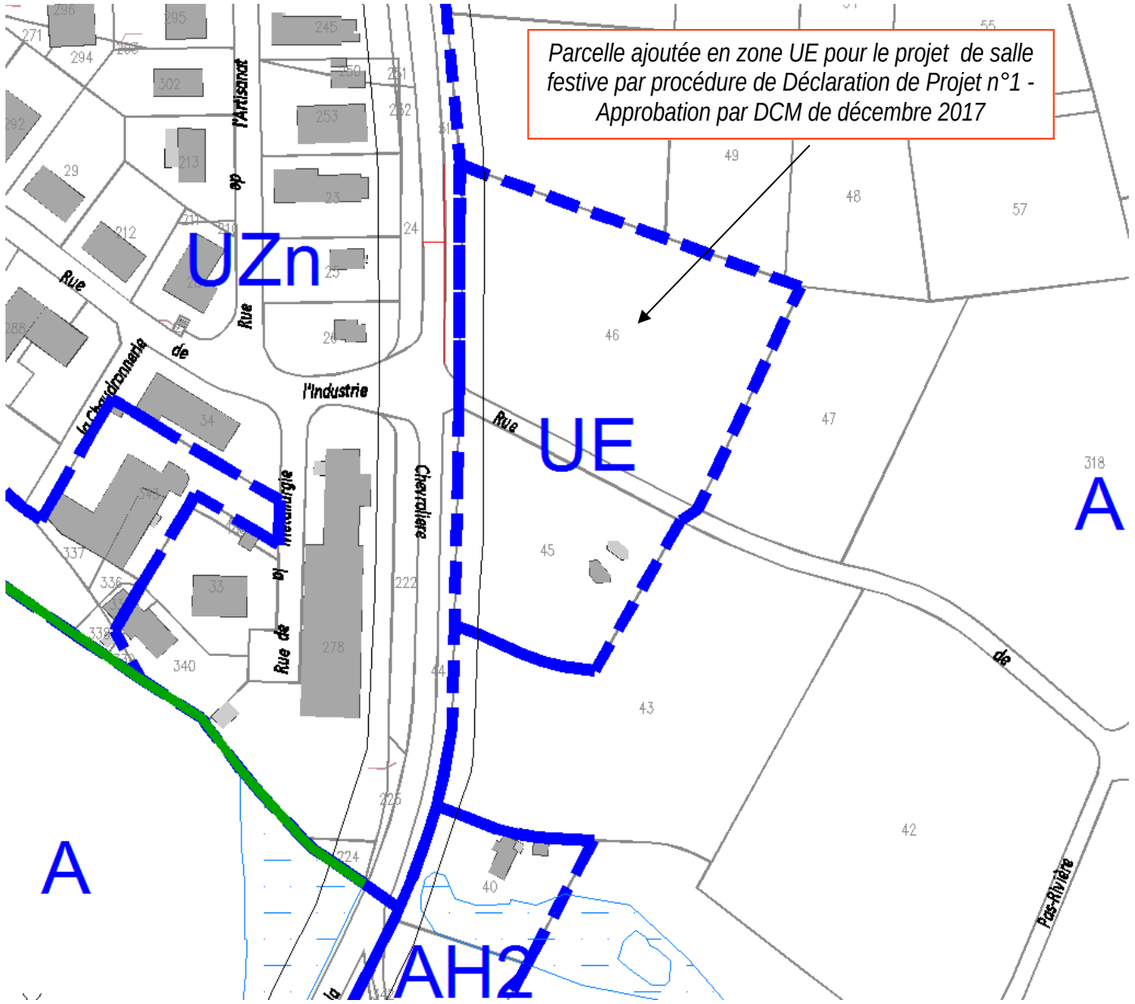
Aujourd'hui le zonage UE n'englobe que le stationnement et les bâtiments à l'entrée du cimetière et le reste du cimetière se retrouve en zone agricole, dont le règlement est inadapté pour ce type d'équipement.

Extrait de la vue aérienne avec le cadastre

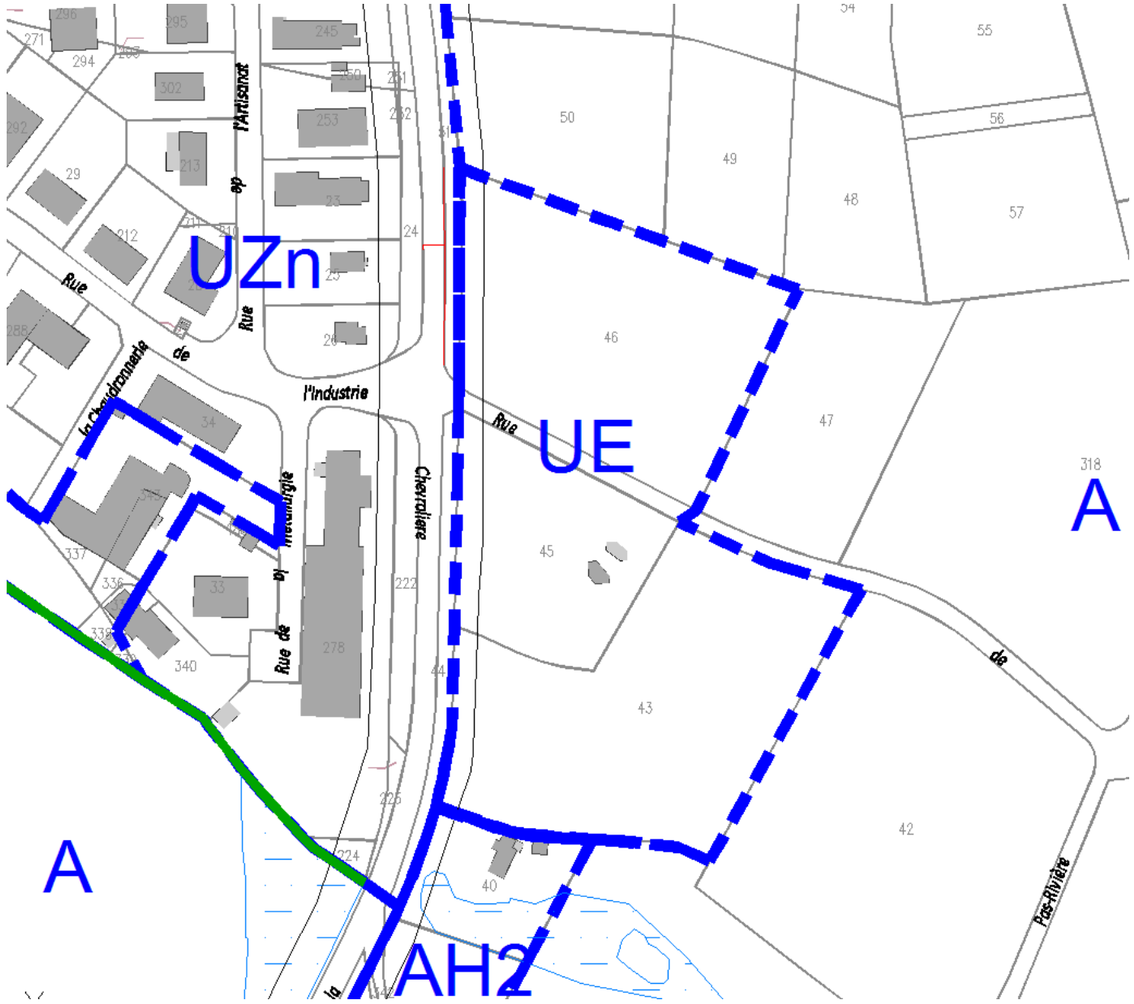
1.2 - La corrections d'erreurs matérielles sur le plan de zonage (suite)

1) Correction des erreurs matérielle à hauteur du bourg (suite)

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



La zone UE est étendue pour comprendre la totalité du cimetière paysager de la commune. La zone UE est agrandie de 1,8 ha et la zone A réduite en conséquence de la même surface.

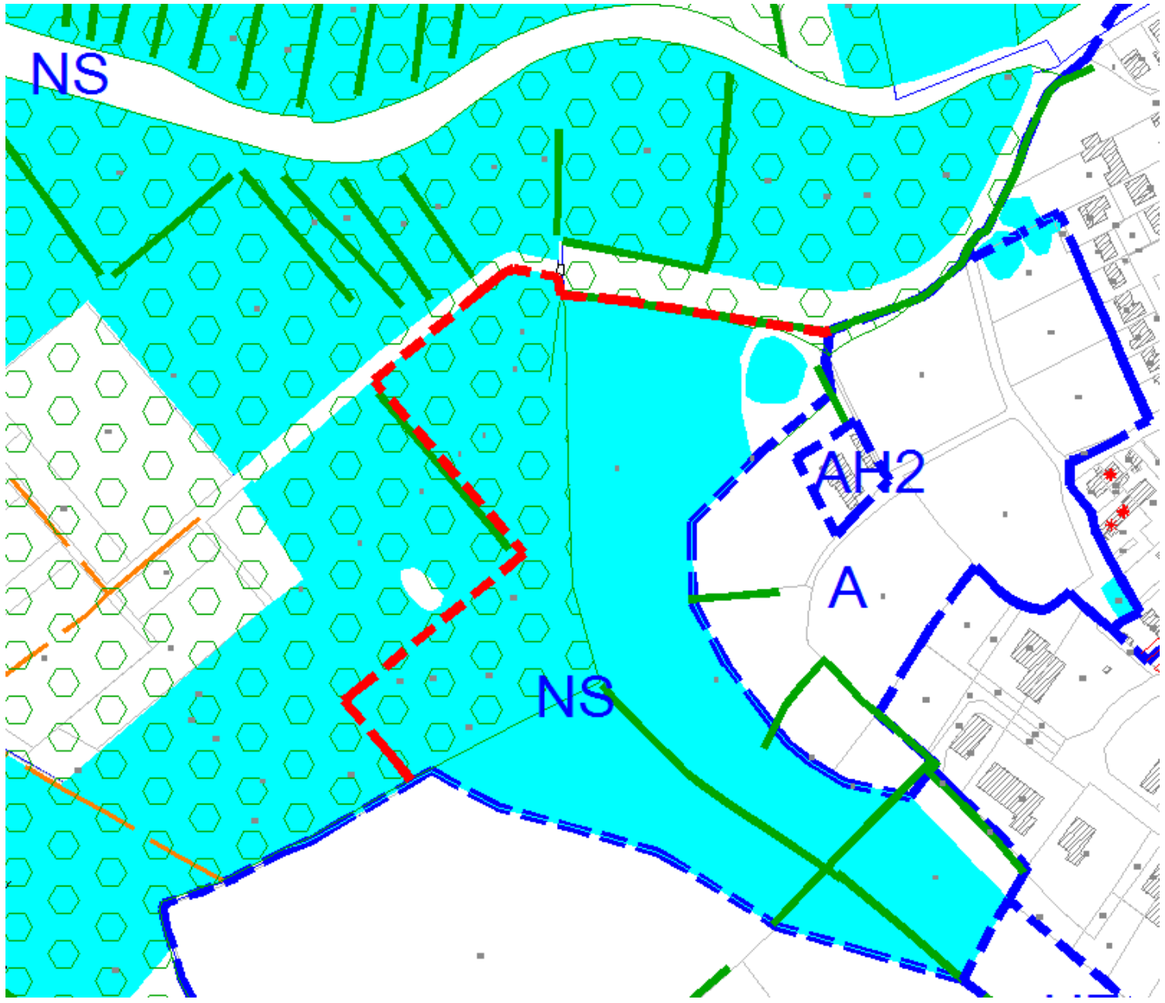
Il s'agit d'une correction d'erreur matérielle

1.2 - La corrections d'erreurs matérielles sur le plan de zonage (suite)

1) Correction des erreurs matérielle à hauteur du bourg (suite)

Correction de l'erreur de zonage concernant la zone naturelle au sud-ouest du bourg

Extrait du plan de zonage



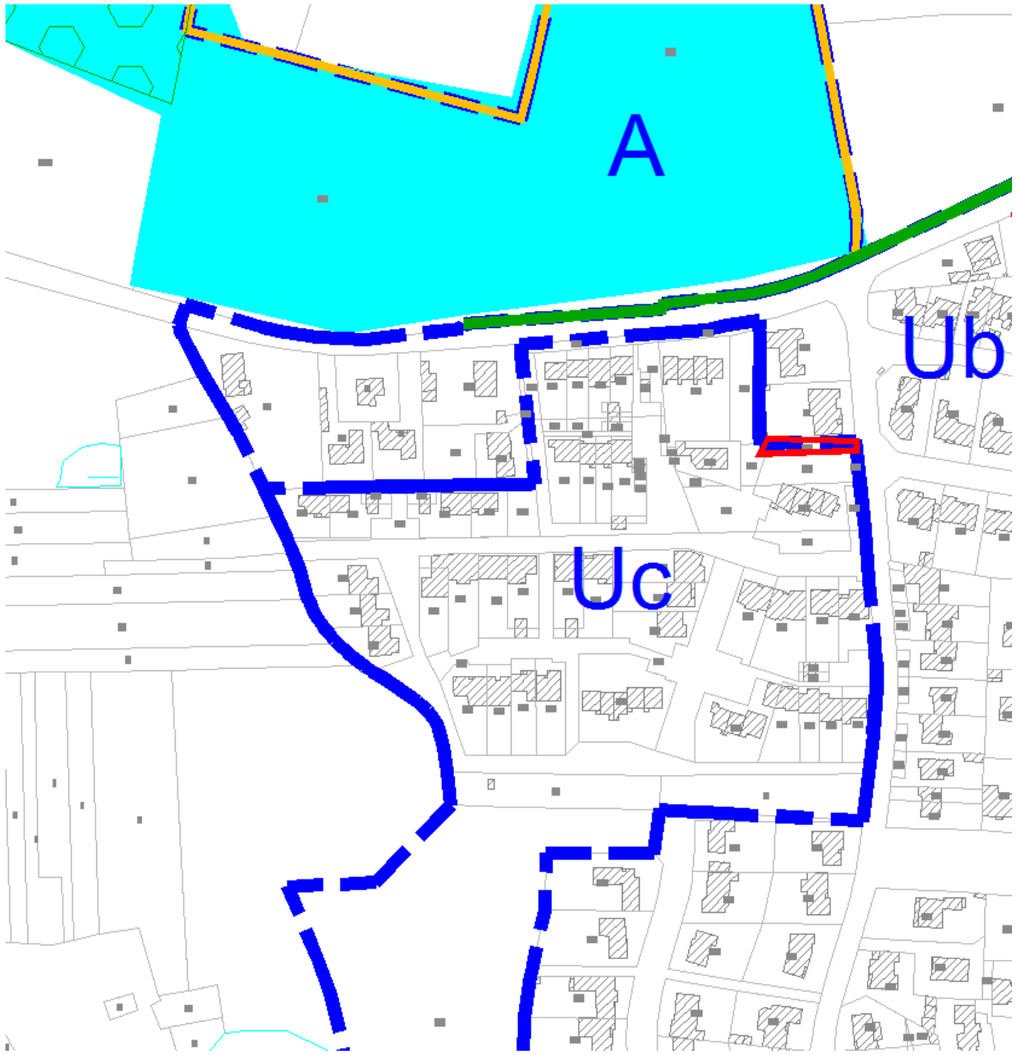
La trait de séparation de zone ci-dessus représenté en rouge est supprimé, car un zonage NS qualifie les terrains de part et d'autre de ce trait.

1.2 - La corrections d'erreurs matérielles sur le plan de zonage (suite)

1) Correction des erreurs matérielle à hauteur du bourg (suite)

Correction de l'erreur de zonage concernant la ZAC

Extrait du plan de zonage



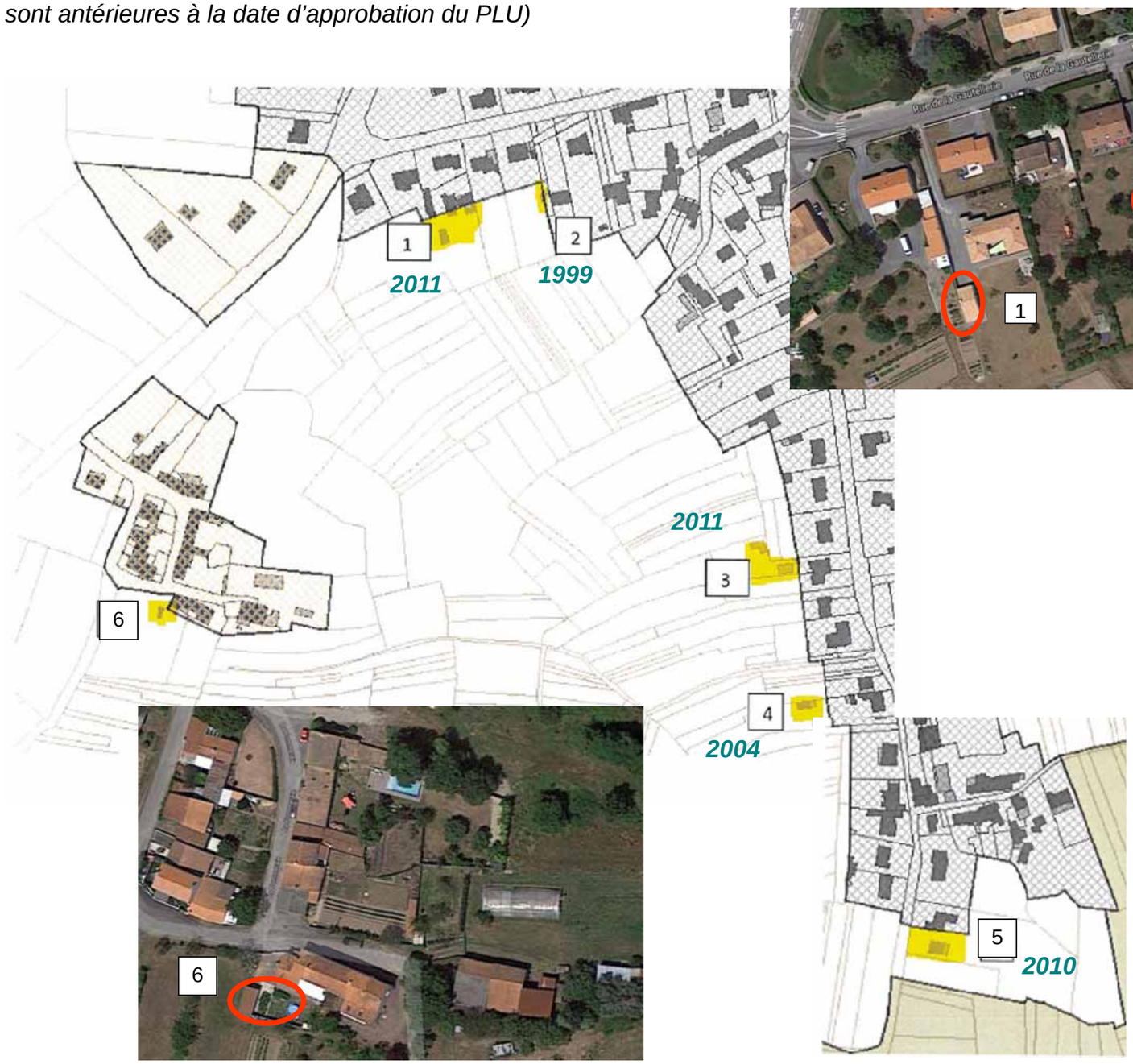
Une parcelle du bourg a été intégrée en zonage UC correspondant périmètre de la ZAC du Haugard, alors qu'elle n'est pas intégrée au périmètre de cette ZAC et aurait du faire l'objet d'un zonage UB.

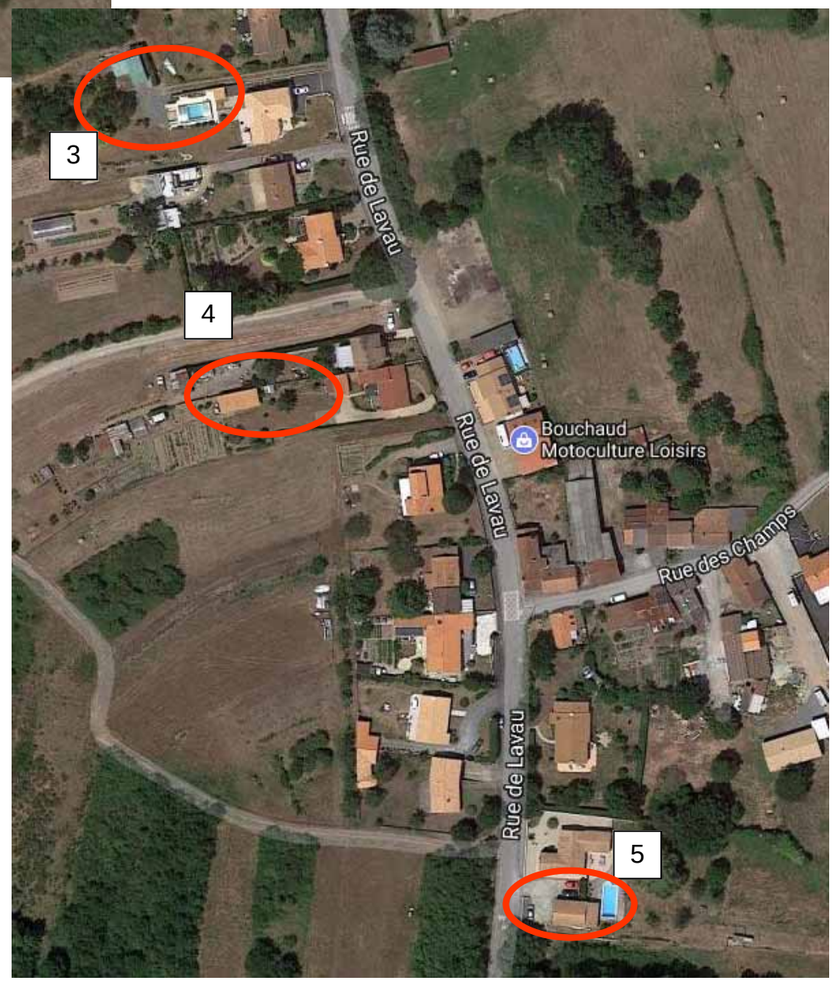
Le zonage de la parcelle tracée en rouge ci-contre sera par conséquent modifiée en faveur d'un zonage UB.

1.2 - La corrections d'erreurs matérielles sur le plan de zonage (suite)

2) Correction d'erreurs matérielles correspondant à des constructions

Correction des erreurs de zonage relatives à des constructions sur le Champsiôme *(dont les autorisations/déclarations d'urbanisme sont antérieures à la date d'approbation du PLU)*

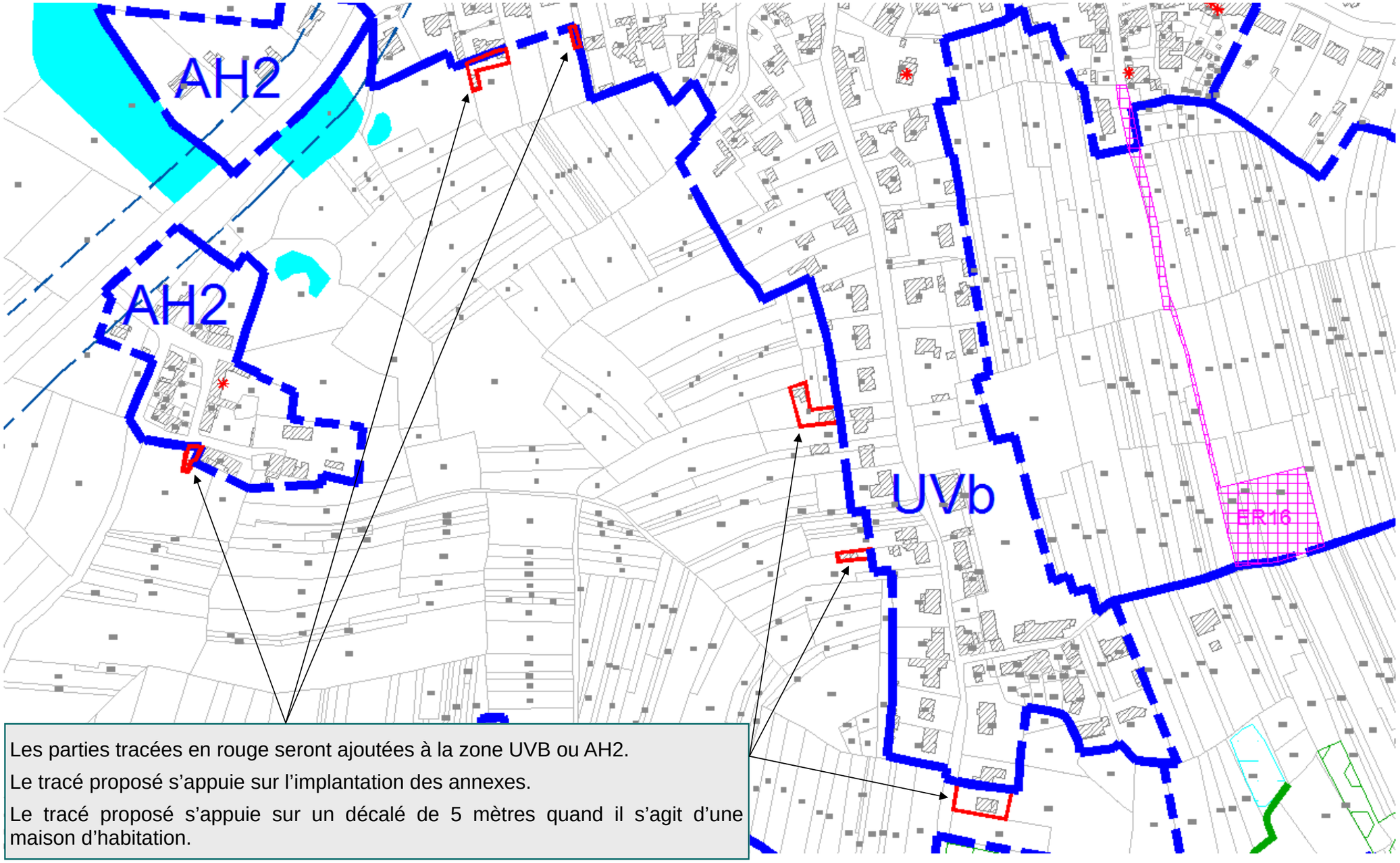




1.2 - La corrections d'erreurs matérielles sur le plan de zonage (suite)

2) Correction d'erreurs matérielles correspondant à des constructions (suite)

Correction des erreurs de zonage relatives aux constructions sur le Champsiôme



Les parties tracées en rouge seront ajoutées à la zone UVB ou AH2.

Le tracé proposé s'appuie sur l'implantation des annexes.

Le tracé proposé s'appuie sur un décalé de 5 mètres quand il s'agit d'une maison d'habitation.

1.2 - La corrections d'erreurs matérielles sur le plan de zonage (suite)

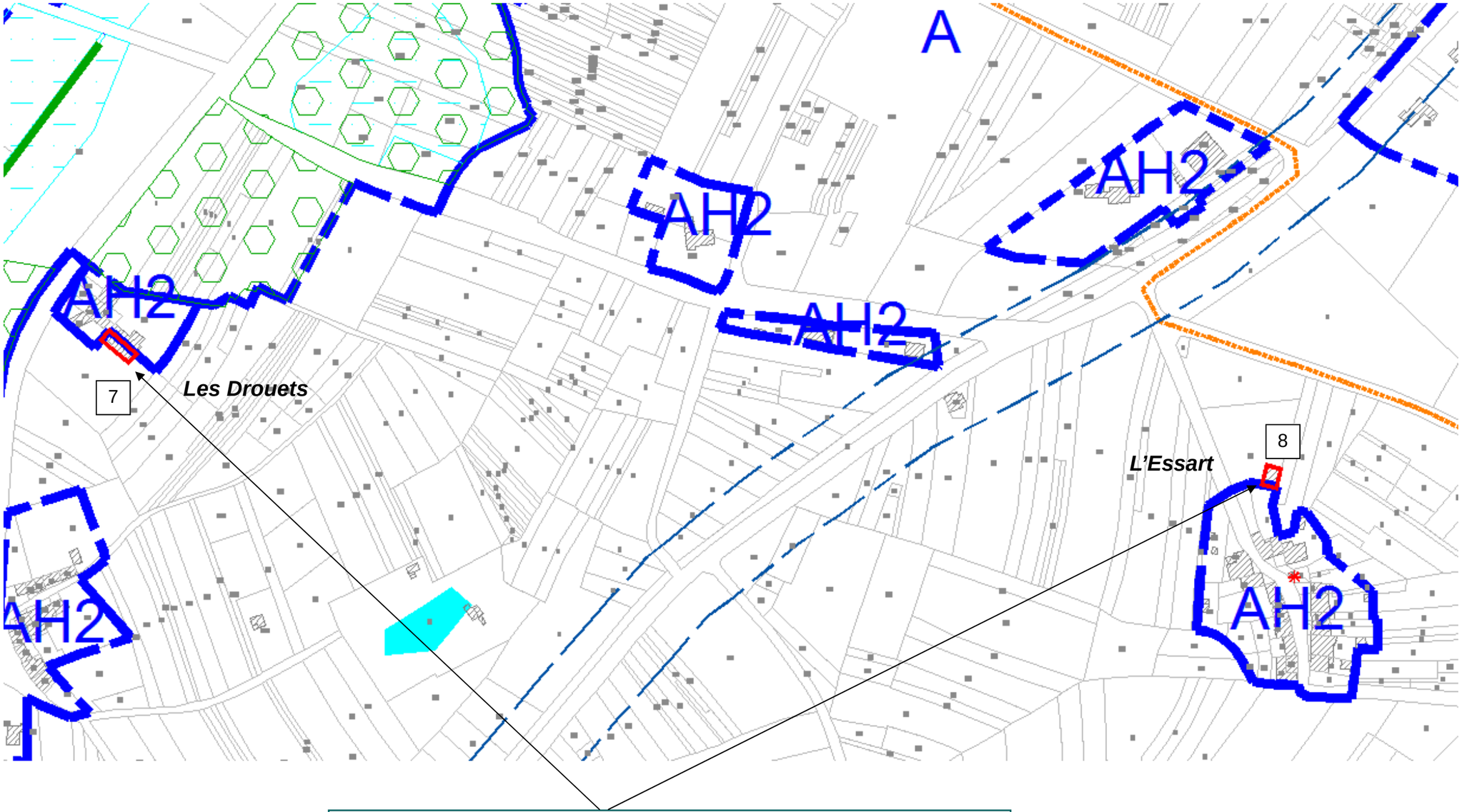
2) Correction d'erreurs matérielles correspondant à des constructions (suite)

Drouets

L'Essart

1.2 - La corrections d'erreurs matérielles sur le plan de zonage (suite)

2) Correction d'erreurs matérielles correspondant à des constructions (suite)

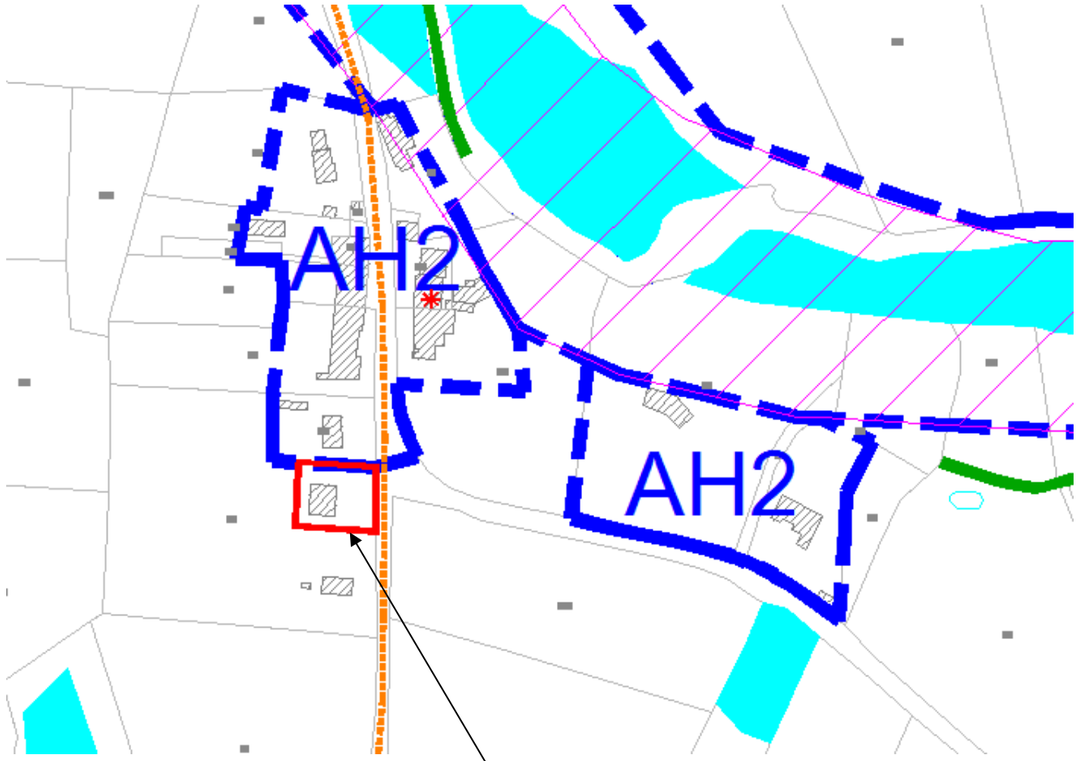


Les parties tracées en rouge seront ajoutées à la zone AH2.
Le tracé proposé s'appuie sur l'implantation des constructions.

1.2 - La corrections d'erreurs matérielles sur le plan de zonage (suite)

2) Correction d'erreurs matérielles correspondant à des constructions (suite)

Le Moulin Robert



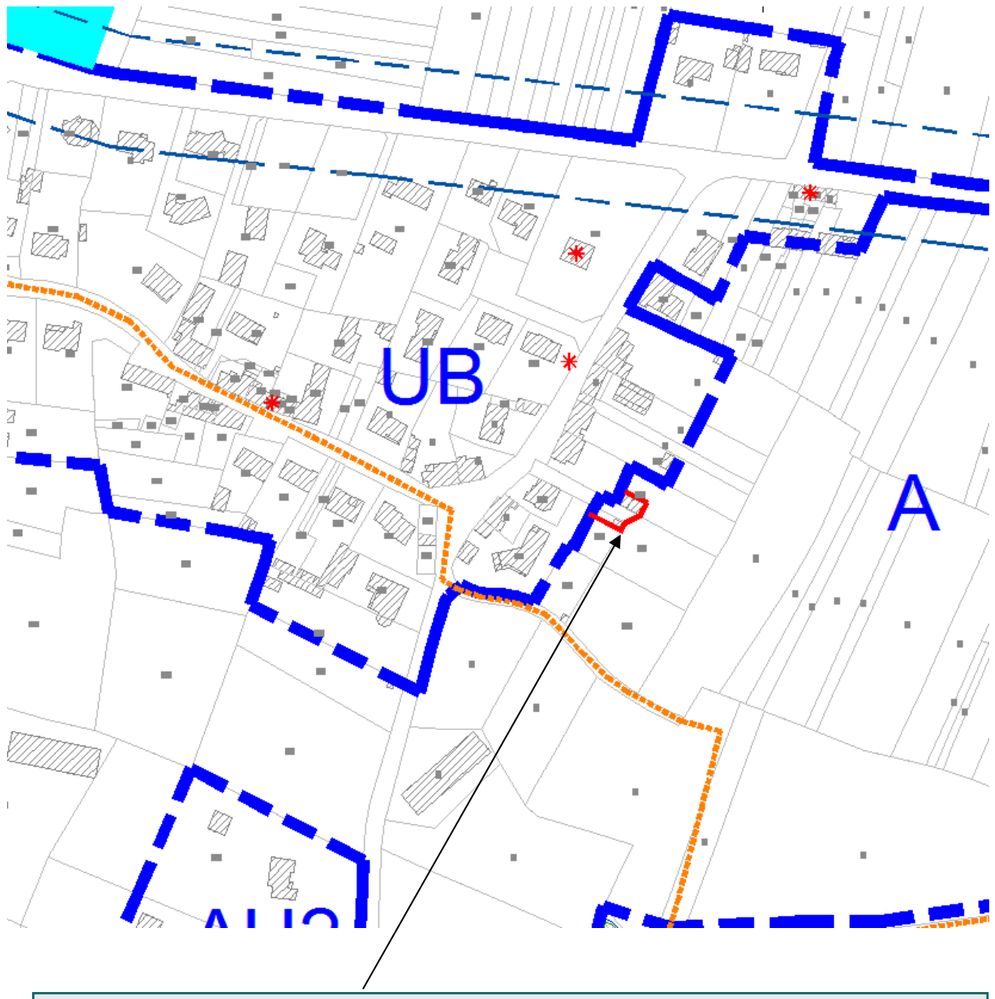
La partie tracée en rouge sera ajoutée à la zone AH2.

Le tracé proposé s'appuie sur un décalé de 5 mètres sur le côté et à l'arrière de la construction, s'agissant d'une maison d'habitation.

1.2 - La corrections d'erreurs matérielles sur le plan de zonage (suite)

2) Correction d'erreurs matérielles correspondant à des constructions (suite)

Le Fréty



La partie tracée en rouge sera ajoutée à la zone AH2.
Le tracé proposé s'appuie sur l'implantation des constructions.

3) Correction d'une erreur matérielle correspondant à une superposition de parcelles cadastrales

La Bauche Tue-Loup

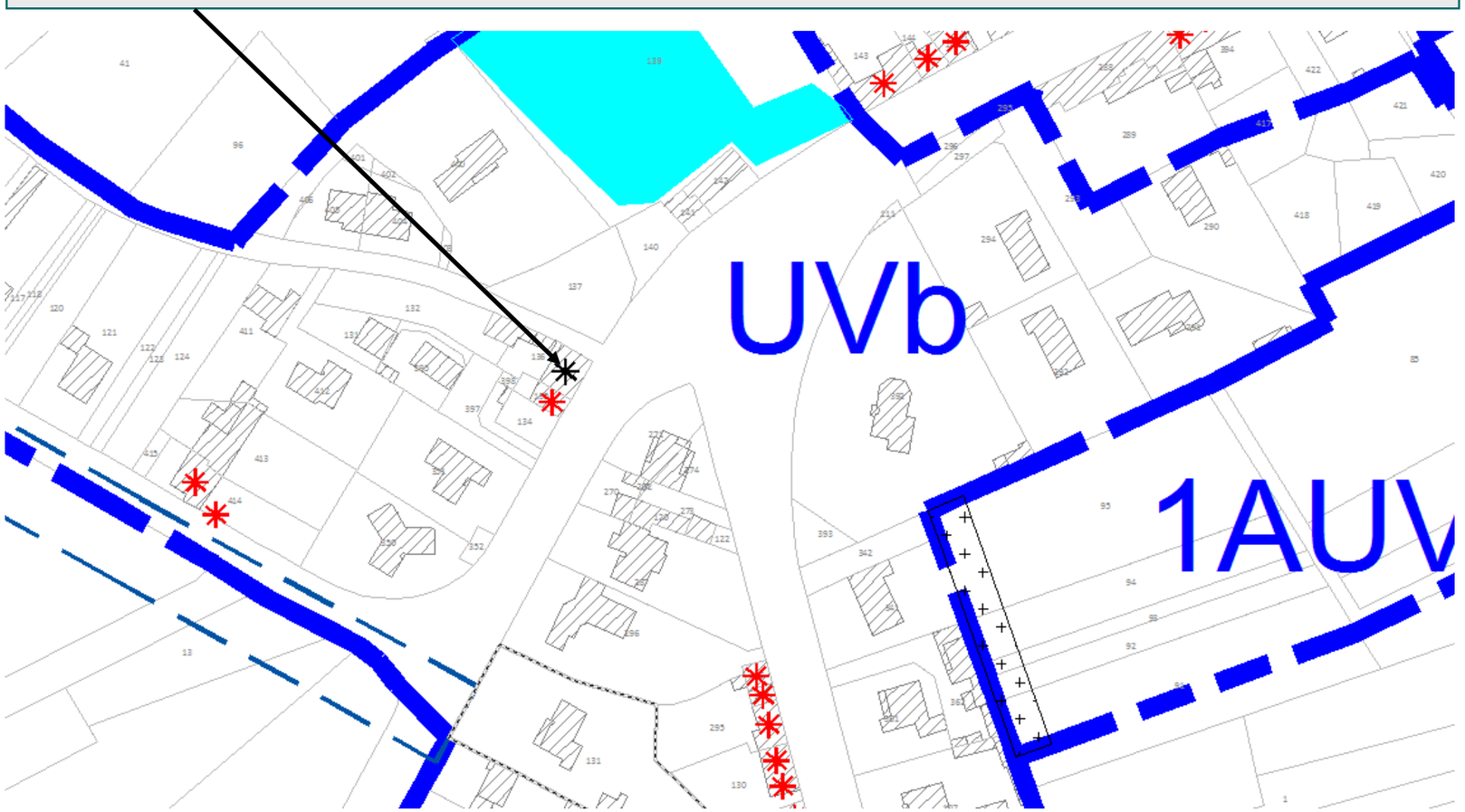
Un problème de calage de cadastre a généré le classement de parties de parcelles en zone A en lieu et place d'un zonage Ah1 sur le secteur de La Bauche Tué Loup à l'est de la commune (chevauchement de parcelles cadastrales).

Il s'agit de corriger cette erreur matérielle et de réaffecter les limites de parcelles correctement, en s'appuyant sur le bon côté de la parcelle. Cette correction concernent les parcelles 163, 241, et 244.

4) Correction d'une erreur matérielle correspondant à l'identification du patrimoine communal

Viais

Il s'agit de retirer l'étoile de patrimoine bâti indiquée par erreur sur le plan de zonage, alors que le bâtiment n'est pas identifié dans l'annexe du règlement faisant état du recensement du patrimoine bâti de la commune (étoile identifiée en noir sur l'extrait ci-dessous).



1.3 - Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur des jardins du bourg

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur des jardins du bourg doit être modifiée pour tenir compte des études opérationnelles en cours de réalisation.

La modification n°1 du PLU approuvée le 24 novembre 2014 avait permis à la commune de mettre à jour un certain nombre d'orientations d'aménagement dont celle du secteur des jardins du bourg.

Il s'agit dans le cadre de cette modification de prendre en compte des divisions parcellaires qui se sont opérées depuis 2014 au moment des négociations de terrains et qui impliquent le retrait d'environ 1000 m² de terrain (à l'ouest de l'opération, le long de la rue de l'Ouche Cartière, et en lisère nord de l'opération) du secteur soumis à l'Orientation d'Aménagement qui ne présentera plus une surface globale d'environ 0,93 ha mais de 0,83 ha.

La constructibilité du secteur reste inchangée, la parcelle détachée étant localisée en zonage UB au PLU et l'OAP maintenant une densité moyenne de 18 logements par hectare et un nombre de logements estimés à 17.

1.3 - Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (suite)

AVANT MODIFICATION

2.4 : secteur des jardins du bourg

Le secteur concerné correspond à des jardins, pour partie utilisés.

Surface : 0.93 hectare

Les enjeux généraux :

Ils sont d'ordres urbains et paysagers d'une part, sociaux d'autre part.

Enjeux urbains :

Ce secteur est inclus dans le tissu aggloméré. Son urbanisation relève de la densification du centre bourg.
Il est par ailleurs situé sur les arrières du centre bourg. Il sera donc à proximité des services et commerces.

Enjeux paysagers :

Le paysage de jardins actuel conserve la mémoire d'une vie rurale, d'une vie sociale. Ces éléments de mémoire doivent inspirer l'identité du projet développé sur le site.

Enjeux sociaux :

100% des logements produits seront des locatifs sociaux.

Les enjeux particuliers :

La proximité des services de centre bourg, la présence d'un maillage piétonnier, amènent à envisager une programmation de logements spécifiques sur ce site, dédiés aux aînés.

Le rétrécissement de la rue au sud du site conduit à limiter la capacité d'accueil de ce secteur.

PONT SAINT MARTIN OAP
19

1.3 - Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (suite)

APRES MODIFICATION

Périmètre rectifié

Superficie rectifiée

2.4 : secteur des jardins du bourg

Le secteur concerné correspond à des jardins, pour partie utilisés.

Surface : 0,83 hectares

Les enjeux généraux :

Ils sont d'ordres urbains et paysagers d'une part, sociaux d'autre part.

Enjeux urbains :

Ce secteur est inclus dans le tissu aggloméré. Son urbanisation relève de la densification du centre bourg.
Il est par ailleurs situé sur les arrières du centre bourg. Il sera donc à proximité des services et commerces.

Enjeux paysagers :

Le paysage de jardins actuel conserve la mémoire d'une vie rurale, d'une vie sociale. Ces éléments de mémoire doivent inspirer l'identité du projet développé sur le site.

Enjeux sociaux :

100% des logements produits seront des locatifs sociaux.

Les enjeux particuliers :

La proximité des services de centre bourg, la présence d'un maillage piétonnier, amènent à envisager une programmation de logements spécifiques sur ce site, dédiés aux aînés.

Le rétrécissement de la rue au sud du site conduit à limiter la capacité d'accueil de ce secteur.

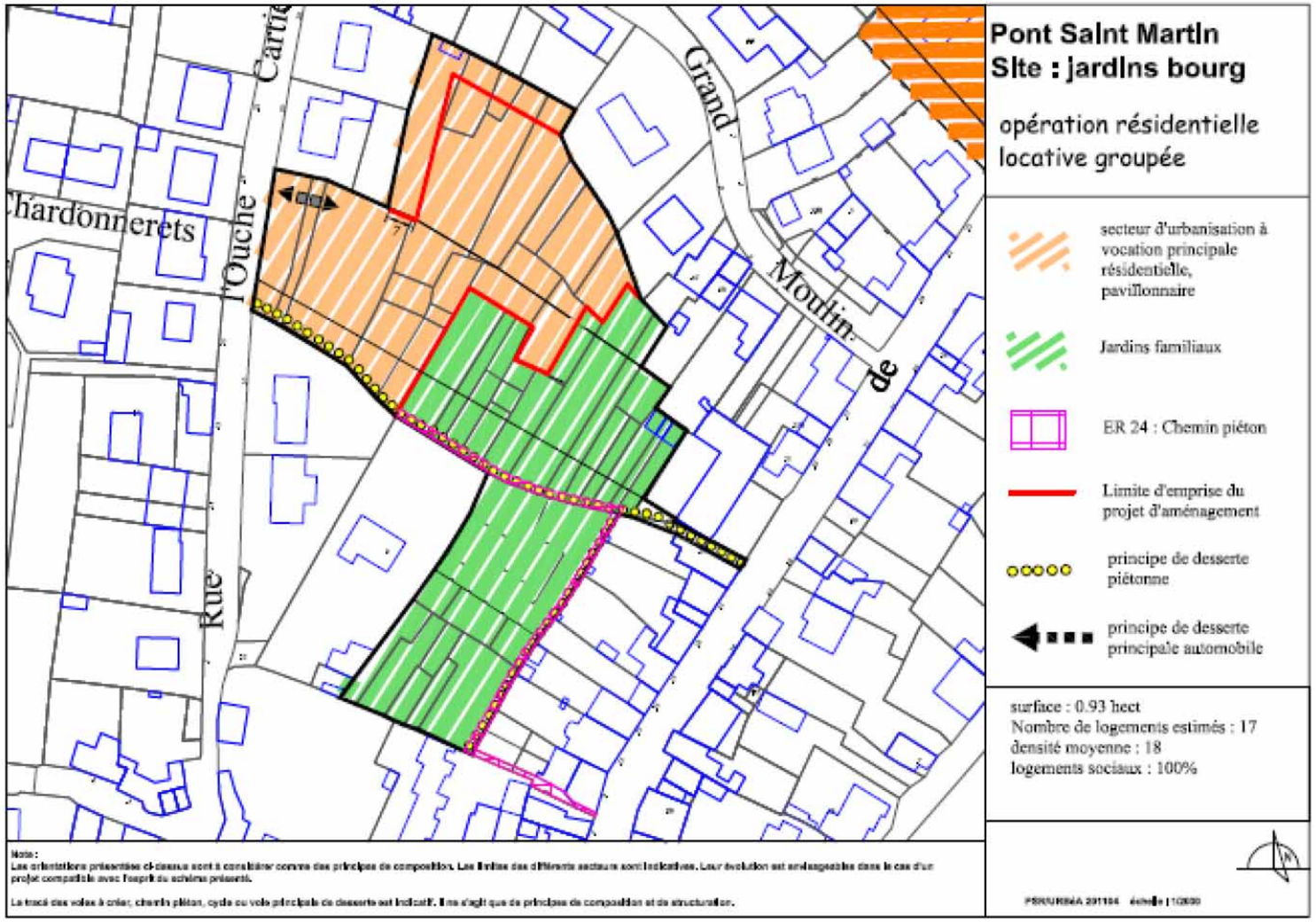
PONT SAINT MARTIN OAP
19

1.3 - Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (suite)

AVANT MODIFICATION

2.4 : secteur des jardins du bourg

Surface : 0.93 hectare



1.3 - Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (suite)

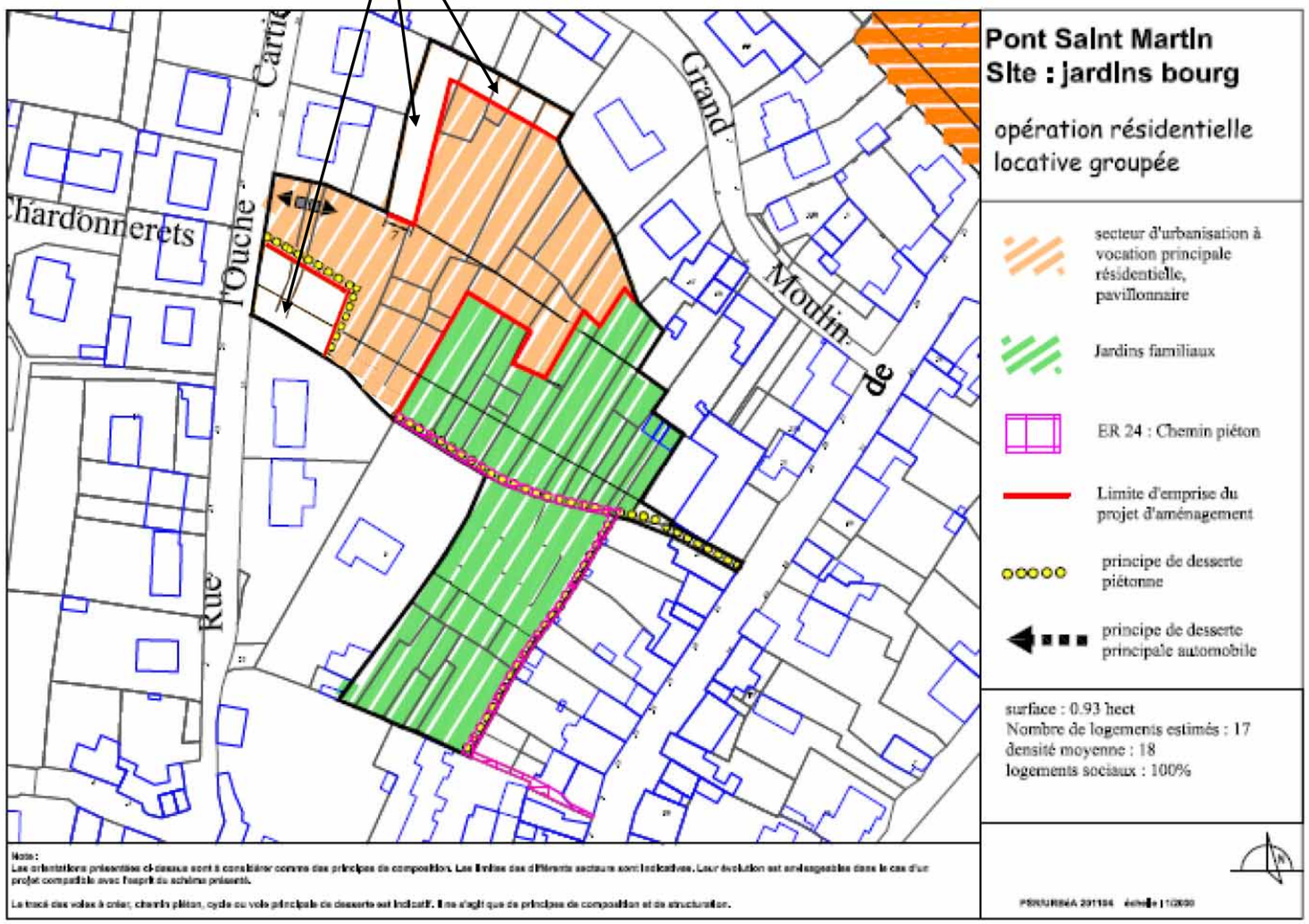
APRES MODIFICATION

Périmètre rectifié

Superficie rectifiée

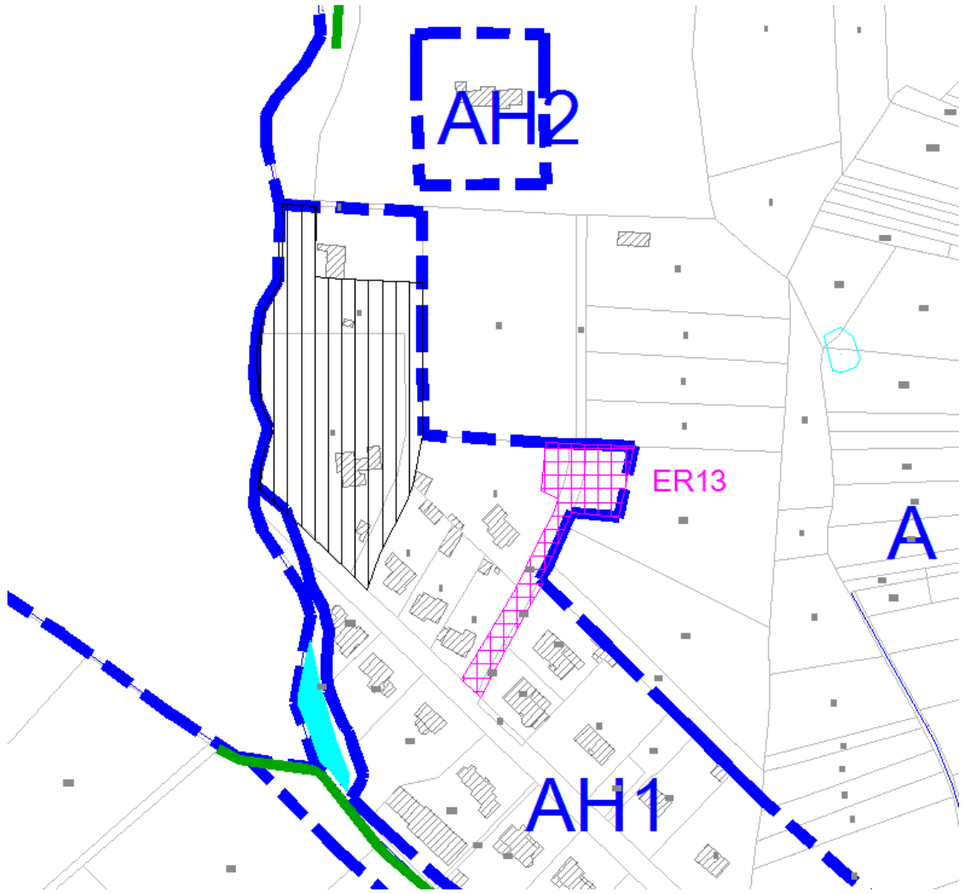
Surface : 0,83 hectares

2.4 : secteur des jardins du bourg

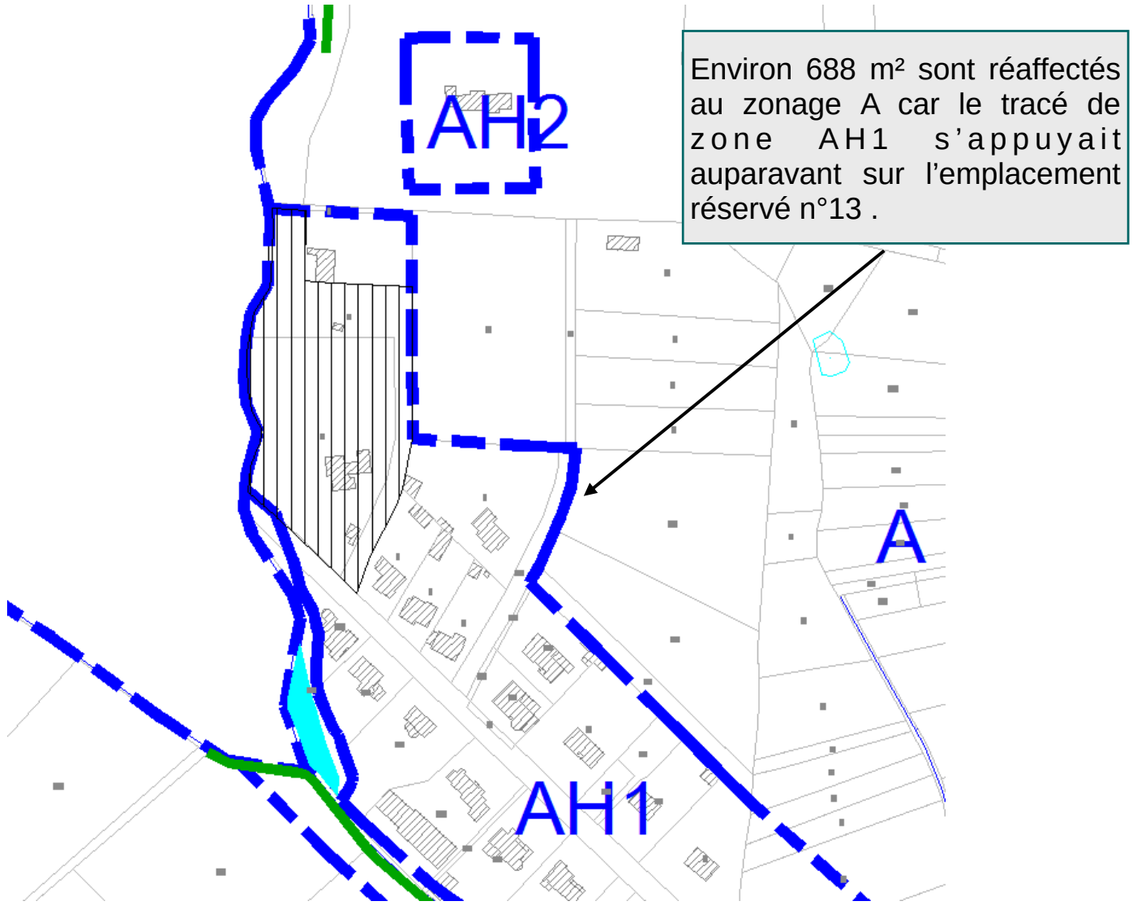


1.4 - La mise à jour d'emplacements réservés

Extrait du plan de zonage avant modification



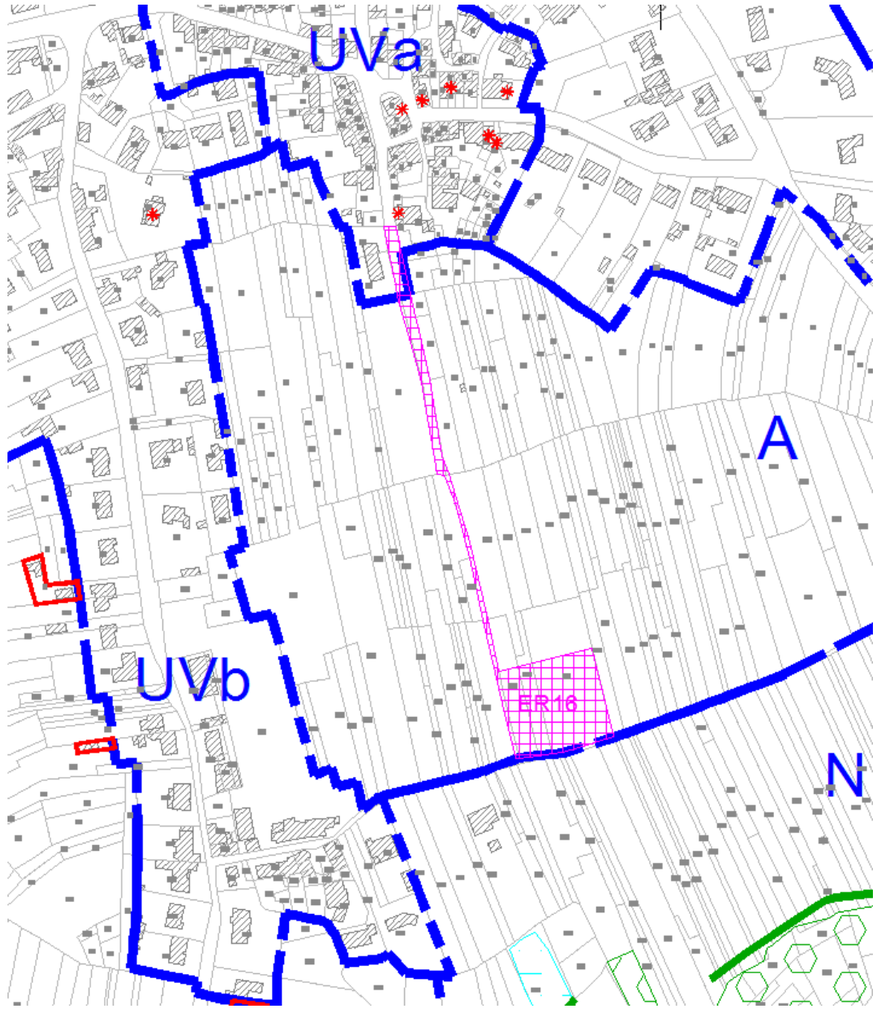
Extrait du plan de zonage après modification



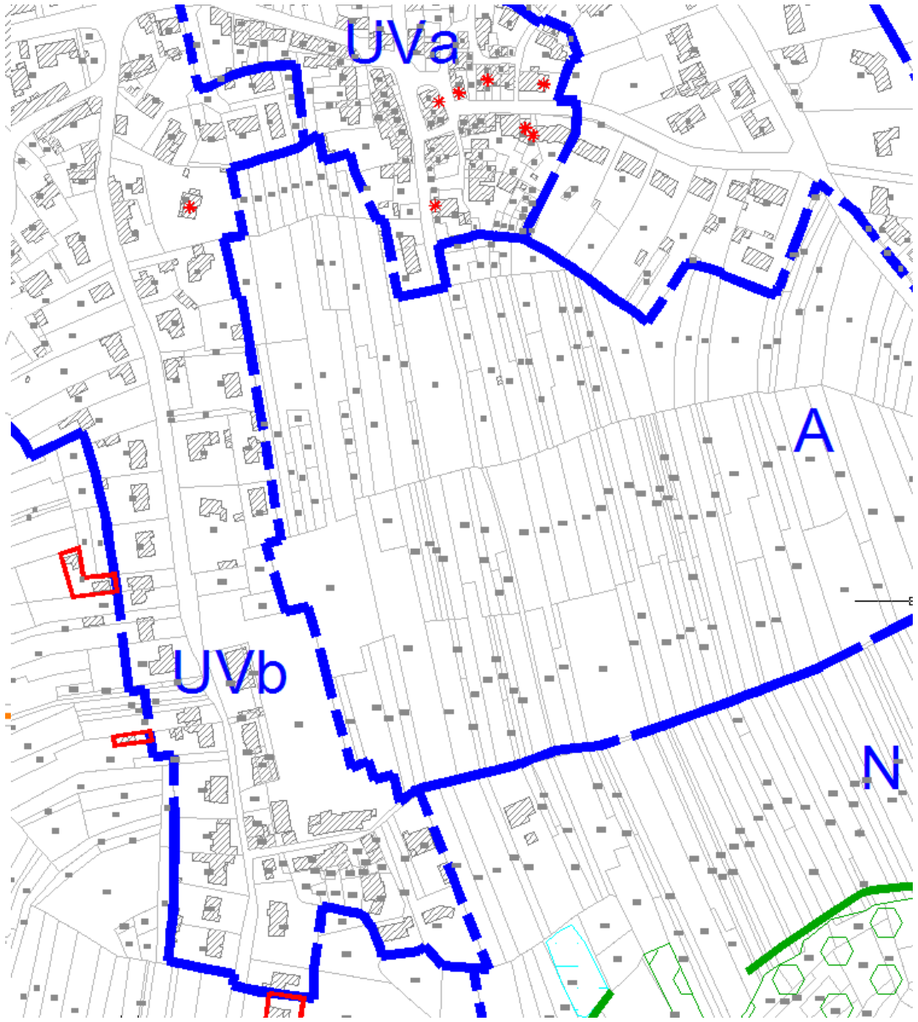
L'emplacement réservé n°13 est supprimé car il ne représente plus d'intérêt pour la collectivité. Il était prévu initialement pour permettre la réalisation d'une plate-forme permettant aux véhicules de collecte d'ordures ménagères de faire demi-tour, mais aujourd'hui la politique intercommunale vise à limiter au maximum les manœuvres pour des questions de sécurité.

1.4 - La mise à jour d'emplacements réservés (suite)

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



L'emplacements réservé n°17 est supprimé car la STEP au Champsiome est aujourd'hui en fonctionnement

1.4 - La mise à jour d'emplacements réservés (suite)

Extrait du plan de zonage : tableau des emplacements réservés

Numéro	Bénéficiaire	Surface	Objet
1	Commune	31 m²	Voirie
2	Commune	329 m²	~~Chemin piéton~~ Fossé
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 Chataigniers~~
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

L'objet de l'emplacement réservé n°2 est modifié car il ne s'agit pas d'une emprise pour un chemin piéton mais d'une emprise pour un fossé. Il s'agit ici de corrigé une erreur matérielle.

Les emplacements réservés n°13 et 17 sont supprimés du tableau car ils n'ont plus lieu d'être.

II - Incidences environnementales du projet de modification simplifiée n°2 du PLU

1 - Incidences sur l'environnement et mesures compensatoires

La présente modification simplifiée n°2 ne vient pas modifier l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune ni les orientations générales du PADD en terme de développement urbain et de protection des milieux naturels.
Cette procédure s'inscrit dans une démarche visant globalement à corriger les erreurs matérielles, à ajuster des éléments du règlement ou certaines orientations d'aménagement… de manière à faire évoluer le document d'urbanisme pour une meilleure application et prise en compte des projets communaux.

1) Incidences sur le sol et le sous-sol

La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur des jardins du bourg n'entraîne pas modification de la constructibilité. Seul le schéma de composition est revu afin de prendre en compte la nouvelle emprise du projet d'aménagement.

Le plan de zonage est ajusté pour prendre en compte les constructions qui avaient été laissées par erreur en zonage A lors de l'approbation du PLU alors qu'elles avaient été autorisées et construites légalement. L'occupation des sols de ces secteurs n'est en réalité pas modifiée.

Les autres modifications n'ont pas non plus d'impact sur le sol et le sous-sol.

2) Incidences sur la ressource en eau

La présente modification simplifiée n°2 n'a aucune incidence sur la ressource en eau.

4) Incidences sur le trafic, les déplacements et la sécurité

La modification simplifiée n°2 du PLU n'a aucun impact sur le trafic, les déplacements.

5) Incidences du plan sur l'air et le climat

La modification simplifiée n°2 du PLU n'a aucun impact sur la qualité de l'air et le climat.

6) Impact sur la consommation d'espace

Le plan de zonage est ajusté pour prendre en compte les constructions qui avaient été laissées par erreur en zonage A lors de l'approbation du PLU alors qu'elles avaient été autorisées et construites légalement. L'occupation des sols de ces secteurs n'est en réalité pas modifiée, il n'y a aucun impact sur la consommation d'espace.

La suppression de trois emplacements réservés permet de préserver des espaces agricoles, cette modification a donc des incidences positives.

7) Incidences sur les milieux naturels, la trame bleue et verte

La présente procédure n'a pas d'impact sur les milieux naturels

8) Appréciation paysagère et des ambiances

La présente modification n'a pas d'impact sur d'incidences sur le paysage communal.

9) Incidences sur le bruit, les commodités de voisinage, les odeurs, la santé

La présente modification n'a pas d'impact sur le bruit, les commodités de voisinage, les odeurs et la santé.

10) Impact économique, impact sur l'agriculture

La modification apporte une certaine souplesse pour l'implantation de commerces dans les zones d'activités de la commune.

La suppression de trois emplacements réservés permet de préserver des espaces agricoles. Cette modification a donc des incidences positives pour l'économie et l'agriculture.

Au regard de la nature des évolutions du document d'urbanisme envisagées, de la nature du site sur lequel ces évolutions sont susceptibles d'effets et de l'absence d'impacts négatifs pour l'environnement et la santé humaine qui en résultent ***la modification simplifiée n°2 n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive de 2001 .***