PONT SAINT MARTIN

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°3

Rapport de présentation et notice explicative

Notice de la modification simplifiée
pour mise à disposition du public

PLU approuvé le 10 octobre 2013
Et modifié en dernier lieu le 18 octobre 2018
Modification n°2 du PLU en cours

janvier 2020

SOMMAIRE

I - RAPPEL DES PROCEDURES / EXPOSE DES MOTIFS……PAGE 3

1.1 RAPPEL DES PROCEDURES

1.2 OBJET DE LA MODIFICATION

1.3 CADRE LEGISLATIF

1.4 LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

II - NOTICE EXPLICATIVE / MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « VIAIS SUD » ET DU REGLEMENT GRAPHIQUE ASSOCIE…. ……..PAGE 5

III - CONCLUSION……..……PAGE 11

I - RAPPEL DES PROCEDURES / EXPOSE DES MOTIFS

1.1. RAPPEL DES PROCEDURES

La commune de Pont Saint Martin est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU), approuvé depuis le 10 octobre 2013, qui a été modifié plusieurs fois. La dernière modification approuvée est la révision allégée concernant la mise à jour des zones humides approuvée le 18 octobre 2018. Une modification n°2 est en cours.

1.2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification simplifiée du PLU a pour objet :

La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Viais Sud » :

- Modification de la formulation des enjeux
- Modification du schéma
- Modification des principes d'aménagement

Et du règlement graphique associé :

- Suite à l'ajustement de la bande paysagère, suppression du secteur dans lequel toute construction est interdite dans la zone 1AUVb correspondant à l'OAP « Viais Sud ».

1.3. CADRE LEGISLATIF

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique / littéral) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- 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,
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser,
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, selon les dispositions de l'article L.153-41, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée 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 (U) ou à urbaniser (AU),
- D'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et selon l'article L.153-41, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

Dans ce cadre réglementaire et au regard du contenu de la modification envisagée des orientations

d'aménagement et de programmation du PLU, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

A l'issue de la procédure de modification, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier du PLU de façon à actualiser les données de ce document.

Les OAP et le plan de zonage seront modifiés pour intégrer les modifications.

1.4. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :

- Elaboration du projet de modification simplifiée,
- Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de mise à disposition du public,
- Notification aux Personnes Publiques Associées,
- Publication et affichage des modalités de mise à disposition,
- Mesures de publicité :
  - Publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département,
  - Affichage en mairie.

  (8 jours au moins avant le début de la mise à disposition),
- Mise à disposition du public en mairie pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations,
- Bilan de la mise à disposition et délibération du Conseil Municipal motivée d'approbation,
- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification simplifiée prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme :
  - La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois,
  - Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
  - La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

II - NOTICE EXPLICATIVE / MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « VIAIS SUD » ET DU REGLEMENT GRAPHIQUE ASSOCIE

LE CONTENU DE L'OAP DANS LE PLU APPROUVE

Telle que le précise l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le Plan Local d'Urbanisme, la vocation du secteur « Viais Sud » est avant tout résidentielle.
Il s'inscrit dans « une dent creuse » en limite extérieure et vise à « renfermer » les limites externes du pôle. La qualification de la rive sud sera importante puisqu'elle ouvre sur le secteur viticole et qu'elle constituera une limite urbaine.
L'aménagement du secteur, de taille limitée, doit prendre en considération la proximité des vignes et la nécessité de conserver des vues sur celles-ci.

LES ELEMENTS MODIFIES :

1- Modification de la formulation des enjeux : pour une meilleure compréhension de ces derniers. Les éléments modifiés sont en rouge ci-dessous :

Les enjeux généraux :
La vocation du secteur « Viais Sud » est résidentielle. Il s'inscrit dans « une dent creuse » en limite extérieure de zone agglomérée.
Son urbanisation doit permette de répondre aux besoins en logement tout en matérialisant une nouvelle transition entre espace bâti et espace naturel mieux maitrisée en termes de paysage.
La qualification de la rive sud sera donc importante puisqu'elle ouvre sur le secteur viticole et qu'elle constituera la nouvelle limite urbaine.

Les enjeux particuliers :
L'aménagement du secteur, de taille limitée, doit donc s'inscrire dans une double dynamique :
- Maitriser la qualité paysagère de l'opération dans la perception qui en sera donnée depuis l'extérieur, depuis le sud,
- Valoriser la proximité des espaces naturels en conservant une relation visuelle depuis le cœur de l'opération vers les vignes.

Formulation des enjeux de l'OAP en vigueur

2.2 : secteur de VIAIS sud

Les secteurs concernés correspondent à des espaces de prairies.

Le contexte paysager est celui des rives externes d'un développement urbain pavillonnaire lâche et des rives d'une zone d'activités mixte.

Le site est accessible par une voie traversante en sens unique Est-Ouest.

Surface : 1.5 hectare

Les enjeux généraux :

La vocation de ce secteur est résidentielle. Il s'inscrit dans une « creuse » en limite extérieure et vise à « refermer » les limites extern pôle. La qualification de la rive sud sera importante puisqu'elle ouv le secteur viticole et qu'elle constituera une limite urbaine.

Les enjeux particuliers :

L'aménagement du secteur, de taille limitée, doit prendre en considé la proximité de vignes et la nécessité de conserver des vues sur cell

Après la modification simplifiée n°3 : formulation des enjeux de l'OAP modifiée

2.2 : secteur de VIAIS sud

Les secteurs concernés correspondent à des espaces de prairies.

Le contexte paysager est celui des rives externes d'un développement urbain pavillonnaire lâche et des rives d'une zone d'activités mixte.

Le site est accessible par une voie à double sens.

Surface : 1.5 hectare

Les enjeux généraux :

La vocation du secteur « Viais Sud » est résidentielle. Il s'inscrit dans « une dent creuse » en limite extérieure de zone agglomérée.
Son urbanisation doit permette de répondre aux besoins en logement tout en matérialisant une nouvelle transition entre espace bâti et espace naturel mieux maitrisée en termes de paysage.
La qualification de la rive sud sera donc importante puisqu'elle ouvre sur le secteur viticole et qu'elle constituera la nouvelle limite urbaine.

Les enjeux particuliers :

L'aménagement du secteur, de taille limitée, doit donc s'inscrire dans une double dynamique :

- Maitriser la qualité paysagère de l'opération dans la perception qui en sera donnée depuis l'extérieur, depuis le sud,
- Valoriser la proximité des espaces naturels en conservant une relation visuelle depuis le cœur de l'opération vers les vignes.

2- Modification du schéma de l'OAP suite à :

A- La modification du fonctionnement viaire :

Pour améliorer le cadre de vie des habitants et des usagers du secteur, il a été décidé de simplifier la circulation automobile dans ce secteur. Ainsi la desserte initialement prévue en sens unique de la rue de l'enclose vers la route de la Roche ne se fera dorénavant que par la route de la Roche avec un dispositif de voie à double sens en impasse. La mise en place d'un double sens associée à une gestion en zone 30 ou zone de rencontre devraient permettre de limiter la vitesse de circulation automobile.

Concomitamment, il a également été jugé opportun de prolonger la continuité piétonne jusqu'au cheminement piétonnier communal au nord déjà existant. Ce qui permettra aux piétons un accès plus sécurisé à la rue des sables et plus particulièrement à l'arrêt de bus.
Une continuité piétonne sera maintenue vers la rue de l'enclose.

B- L'ajustement de la bande paysagère :

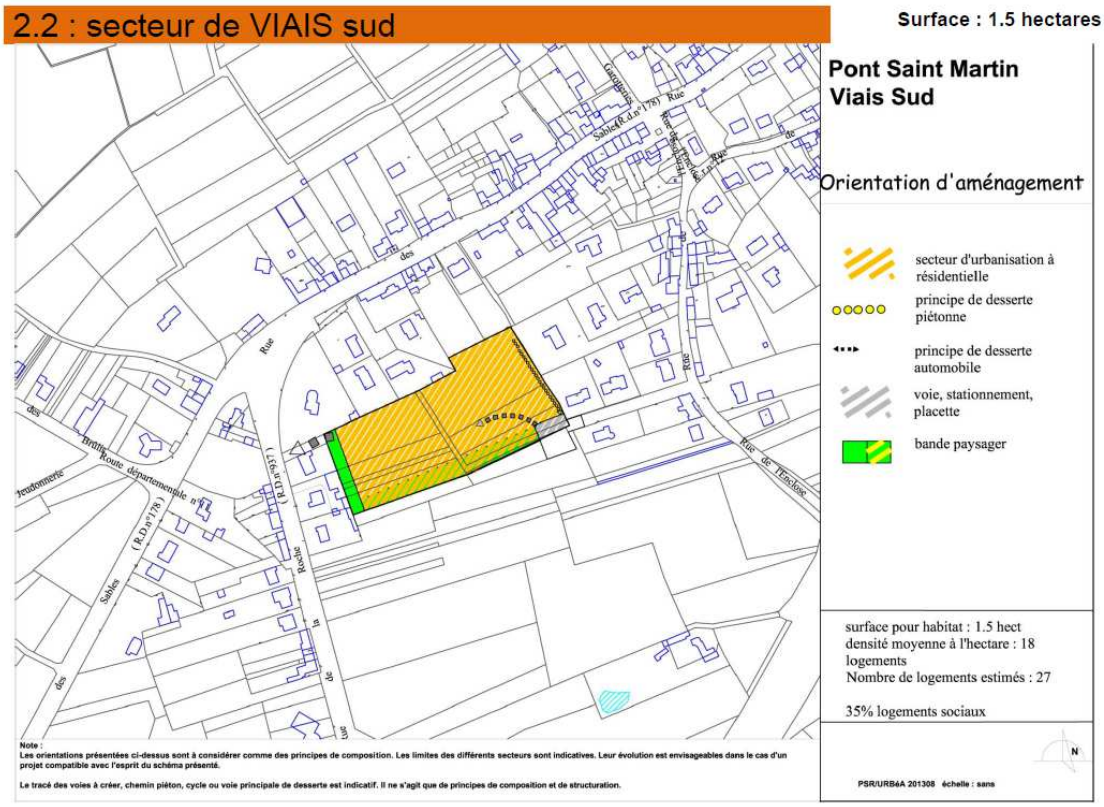
Le principe de bande paysagère initialement envisagé à l'ouest et au Sud est adapté sur la partie Ouest.
Il est conservé sur la rive sud du projet opérationnel afin d'assurer une bonne transition avec le secteur viticole.
La partie ouest ne présentant d'intérêt qu'en termes de gestion des intimités des espaces extérieurs privatifs et non pas en termes d'intégration dans le grand paysage, elle est donc supprimée.
La gestion des intimités sera gérée par le positionnement des zones constructibles au niveau du plan de composition de l'opération.

C- La création d'une centralité de proximité :

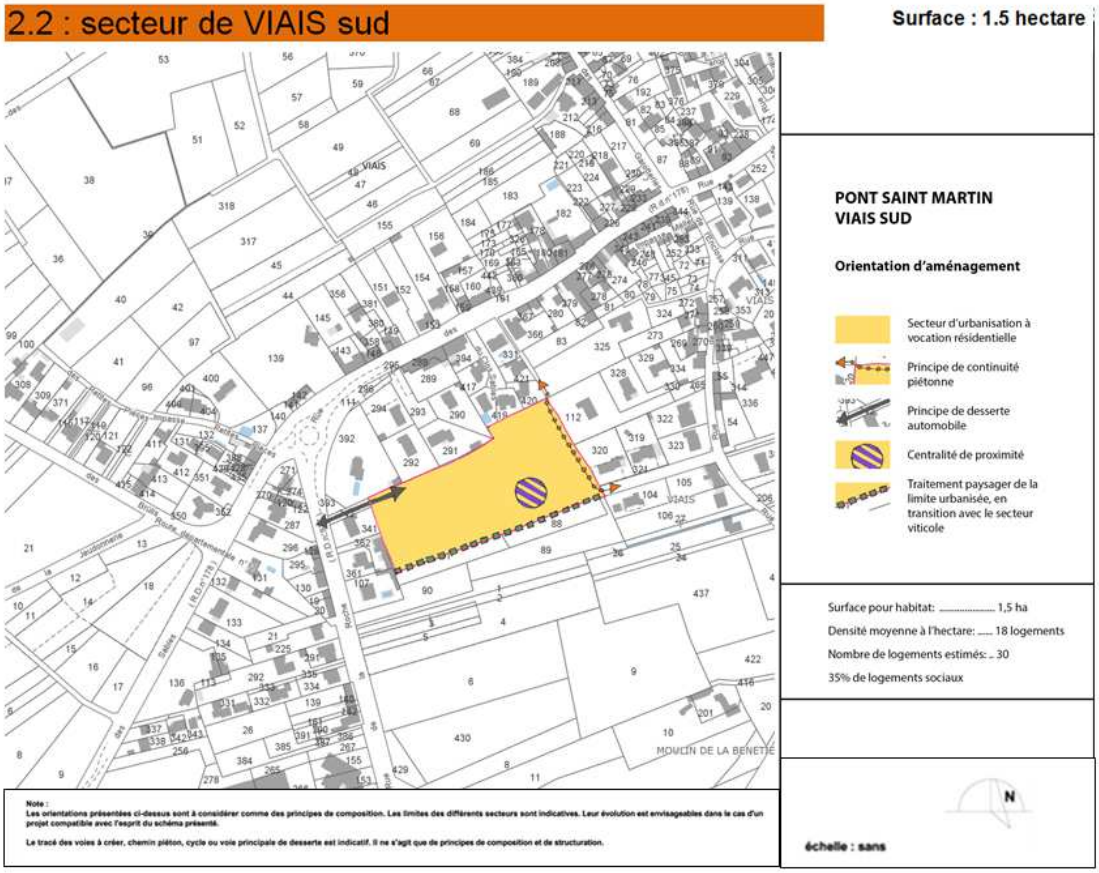
Il est décidé d'intégrer au sein de l'OAP une centralité de proximité afin d'inciter au développement et à l'animation d'une vie de quartier et afin de valoriser la relation au paysage viticole. Il s'agit avant tout de permettre la création d'interactions entre les différents habitants.

Cette modification n'entraine aucune évolution des enjeux de l'OAP, ni de la surface dédiée à l'habitat, de la densité moyenne, du nombre de logements estimés ou encore du pourcentage de logements locatifs sociaux attendus.

Schéma de l'OAP en vigueur



Après la modification simplifiée n°3 : schéma de l'OAP modifiée (sur toutes les pages concernées)



3- Modification des principes d'aménagement : pour une meilleure cohérence.
Les éléments modifiés sont en rouge ci-dessous :

- L'accès viaire se fera par une voie à double sens débouchant sur la route de la Roche. La voirie sera traitée en espace partagé. La composition générale devra privilégier un linéaire limité de voie de desserte.
- Le traitement paysager sur la rive sud (jardins, nature des clôtures et des architectures…) de l'opération devra permettre de qualifier cette limite comme un contexte paysager de transition avec le secteur viticole.
- Le stationnement sur cette rive sera proscrit.

Principes d'aménagement de l'OAP en vigueur

Principes d'aménagement :

Composition générale :

- L'accès viaire se fera par une voie traversante en sens unique Est-Ouest. La voirie sera traitée en espace partagé. La composition générale devra privilégier un linéaire limité de voie de desserte.
- Une attention particulière portera sur la rive sud de l'opération. Le traitement des jardins, la nature des clôtures et des architectures, devront permettre de qualifier cette limite comme un contexte paysager de transition avec le secteur viticole. Des modèles de transition seront à rechercher dans le contexte urbain du centre bourg traditionnel.
- Le stationnement sur cette rive sera proscrit.

Après la modification simplifiée n°3 : principes d'aménagement de l'OAP modifiée

Principes d'aménagement :

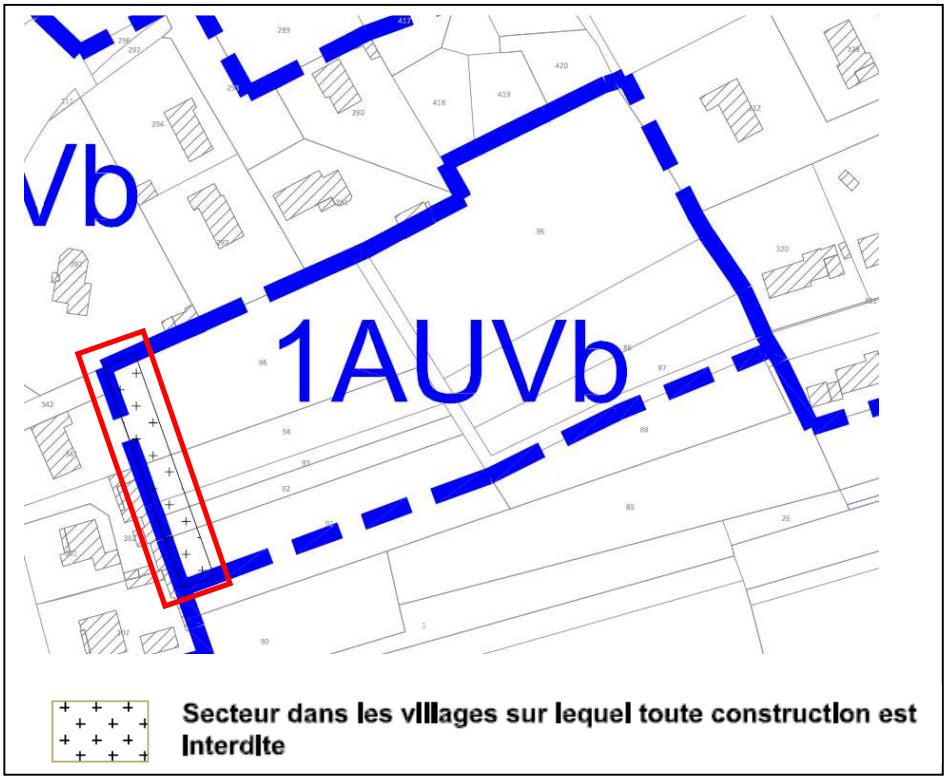
Composition générale :

- L'accès viaire se fera par une voie à double sens débouchant sur la route de la Roche. La voirie sera traitée en espace partagé. La composition générale devra privilégier un linéaire limité de voie de desserte.
- Le traitement paysager sur la rive sud (jardins, nature des clôtures et des architectures…) de l'opération devra permettre de qualifier cette limite comme un contexte paysager de transition avec le secteur viticole.
- Le stationnement sur cette rive sera proscrit.

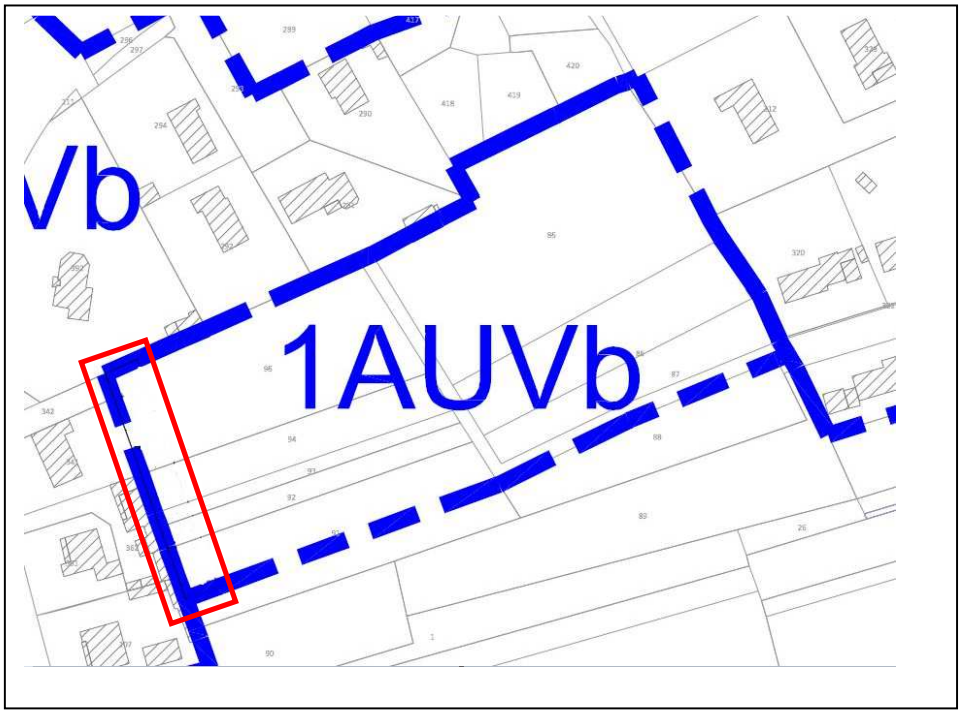
Modification apportée au règlement graphique : pour mise en cohérence

Pour une meilleure cohérence, la bande de 10 mètres non constructible inscrite dans le règlement graphique correspondant à la bande paysagère ouest sera enlevée.

Règlement graphique en vigueur



Après la modification simplifiée n°3 : nouveau règlement graphique



III - CONCLUSION

Cette procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sera mise à disposition du public. Elle reste mineure et n'impacte pas les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Elle ne remet pas en cause l'économie générale du projet du PLU initial mais participe à une évolution normale du document approuvé.