

EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-trois, le 12 octobre, le Conseil Municipal de la Commune de Pont Saint Martin, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Yannick FETIVEAU, Maire,

Présents : Madame Martine CHABIRAND, Monsieur Christophe LEGLAND, Madame Bernadette GRATON, Monsieur Christian CHIRON, Madame Marie-Anne DAVID, Madame Isabelle DUC, Monsieur Nicolas BERTET, Madame Lucie PELLETIER, Monsieur Fabien GODARD, Madame Laure MICHOT, Monsieur Bernard GENDRONNEAU, Madame Murielle CHAUVET, Monsieur Yvonick RAFFEGEAU, Madame Fabienne HALLIER, Madame Corine PHILIPPE, Monsieur Steve LANDAIS, Monsieur Yann BORGNIC, Monsieur Claude-François BARRE, Monsieur Michel BARRE.

Pouvoirs : Monsieur Youssef KAMLI donne procuration à Monsieur Christophe LEGLAND, Madame Sonia JAOUEN donne procuration à Madame Marie-Anne DAVID, Madame Fabienne HALLIER donne procuration à Madame Bernadette GRATON, Monsieur Jean-Charles VERDALLE donne procuration à Madame Fabienne HALLIER, Monsieur Simon AUDINEAU donne pouvoir à Monsieur Yvonick RAFFEGEAU, Madame Éléonore GERO donne procuration à Monsieur Nicolas BERTET, Madame Sylvie DUBOIS donne procuration à Madame Isabelle DUC, Madame Manéva POGU donne procuration à Madame Martine CHABIRAND.

Absent : Monsieur Guillaume GAUTREAU

Madame Martine CHABIRAND a été élue secrétaire de séance.

Date de convocation : 6 octobre 2023

Présents : 19  
Pouvoirs : 8  
Absent : 1  
Votants : 27

## **9 – Approbation de la modification N°4 du plan local d'urbanisme (PLU).**

Christophe LEGLAND expose :

La commune de Pont Saint Martin a lancé la modification n°4 de son PLU par arrêté en date du 23 janvier 2023, dans l'objectif de faire évoluer certains aspects règlementaires apparus incohérents ou non adaptés à l'évolution et notamment la densification du secteur correspondant à la troisième tranche de la ZAC du Haugard.

Cette modification « technique » ne remet pas en question l'économie générale du projet et ne fait pas évoluer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les différentes évolutions portées par la présente modification se répartissent en 3 grandes catégories :

- La simplification du cadre porté par le règlement graphique en supprimant l'essentiel des prescriptions trop détaillées ou non adaptées et en augmentant les emprises constructibles afin de permettre les extensions des constructions existantes.
- L'ajout de principes d'aménagement dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) adaptée
- La simplification, l'harmonisation et la clarification des règles inscrites dans le règlement écrit.

Les évolutions portent sur les règlements écrit et graphique et sur l'ajout d'une Orientation d'Aménagement Spécifique.

L'enquête publique s'est déroulée du 22 mai 2023 au 23 juin 2023 inclus soit durant 33 jours.

Quelques légères évolutions ont été apportées entre la version présentée en enquête publique et la présente version pour approbation afin de tenir compte d'une partie des remarques formulées par les habitants notamment concernant la clarification de l'article UC 11-3 portant sur les clôtures ainsi qu'un ajout dans l'OAP pour la protection des jardins avant dits « ouverts ».

Dans son rapport, le commissaire enquêteur établit trois recommandations :

- Une première recommandation vise à la création d'un secteur ou sous-secteur adapté aux particularités de cet espace spécifique qu'est le bassin d'orage du site du Haugard. Ce secteur ou sous-secteur tiendra compte des spécificités de ce bassin de rétention qui est à la fois un équipement public hydraulique indispensable au fonctionnement du quartier et aussi une zone naturelle et humide présentant un intérêt écologique et paysager à préserver.
- Une seconde recommandation concerne l'intégration du secteur 3 du Haugard dans la cartographie des zones sensibles du schéma directeur d'assainissement pluvial. Cette intégration aura pour objectif de mettre en place des solutions d'infiltration et de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Ce type d'intégration a valeur d'exemple et sera recherché pour tous les secteurs dont la densité augmente de façon substantielle,
- La troisième recommandation à la commune vise la nécessité de réaliser un inventaire détaillé des potentialités de densification dans les secteurs déjà construits en accompagnement des études préalables à la révision du PLU.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-1 à L. 151-43, L. 153-41 à L. 153-44, R. 153-20 et R. 153-21 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 10 octobre 2013 ayant fait l'objet d'une modification n°1 le 20 novembre 2014, d'une modification simplifiée n°1 le 7 juillet 2017, d'une déclaration de projet n°1 le 21 décembre 2017, d'une modification simplifiée n°2 le 22 février 2018, d'une révision allégée n°1 le 18 octobre 2018, d'une modification n°2 le 2 juillet 2020, d'une modification simplifiée n°3 le 10 décembre 2020, d'une modification simplifiée n°4 – n°5 – n°6 le 8 juillet 2021 et d'une révision allégée n°2 le 2 décembre 2021 ;

Vu les avis des personnes publiques associées qui n'ont émis aucune remarque sur le projet de modification ;

Vu l'arrêté municipal n°2023-080URB, du 20 avril 2023 de mise à enquête publique du projet de modification du plan local d'urbanisme ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 mai 2023 au 23 juin 2023, l'ensemble des conclusions, le rapport et l'avis favorable du commissaire-enquêteur ;

Considérant que les recommandations du commissaire-enquêteur pourront être prises dans le cadre de la révision générale actuellement en cours et qu'il n'y a pas lieu de modifier le projet pour les prendre en compte dans la présente modification ;

Les membres du conseil municipal à l'unanimité :

- approuvent la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme telle qu'annexée à la présente délibération,
- acceptent que la présente délibération fasse l'objet d'un affichage en mairie durant un mois. La mention de cet affichage sera :
  - ✓ insérée en caractères apparents dans un journal du département
  - ✓ publiée au recueil des actes administratifs,
- acceptent que le Plan Local d'Urbanisme modifié soit tenu à la disposition du public en mairie de Pont Saint Martin et à la préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture,
- acceptent que la présente délibération et les dispositions engendrées par la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme ne soient exécutoires qu'après sa réception par le Préfet de Loire-Atlantique et sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme,
- autorisent Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

Martine CHABIRAND

Secrétaire de séance



Le Maire,

Yannick FETIVEAU



Envoyé en préfecture le 18/10/2023

Reçu en préfecture le 18/10/2023

Publié le

ID : 044-214401309-20231018-CM\_2023\_10\_9-DE



**L'ESPACE**

URBANISTES ASSOCIÉS

# PLU Pont Saint Martin

## Modification n°4

### I. Notice explicative valant rapport de présentation

Version pour approbation lors du conseil municipal du 12/10/23

# Sommaire

<b>Sommaire</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Cadre global de la procédure</b> .....	<b>3</b>
1.1 Contexte communal .....	3
1.2 Contexte du document d'urbanisme .....	3
1.3 Cadre réglementaire .....	4
1.3.1 Objectif de la procédure de modification .....	4
1.3.2 Cadre de l'Evaluation Environnementale .....	4
1.3.3 Cadre de l'enquête publique.....	4
<b>2 Description des modifications apportées au PLU</b> .....	<b>5</b>
2.1 <b>Simplification du cadre porté par le règlement graphique et adaptation des possibilités d'extension</b> .....	<b>6</b>
2.1.1 Supprimer les règles issues du plan masse de la ZAC et non adapté au PLU .....	6
2.1.2 Ajout des zones constructibles dans les îlots ayant fait l'objet d'une opération groupée et adaptation des zones constructibles en rez-de-chaussée de manière à faciliter la réalisation d'extensions.....	7
2.2 <b>Ajout d'un Orientation d'Aménagement et de Programmation propre à la zone</b> .....	<b>9</b>
2.2.1 Réintroduire une partie des règles issues du plan masse de la ZAC dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée.....	9
2.2.2 Introduire des orientations adaptées à une densification sur-mesure.....	10
2.3 <b>Clarification des termes et des règles incohérentes ou peu compréhensibles du règlement écrit</b> .....	<b>11</b>
2.3.1 Maintien de la localisation des accès .....	11
2.3.2 Clarification des implantations possibles .....	12
2.3.3 Remplacement des principes de mitoyenneté et semi-mitoyenneté .....	13
2.3.4 Suppression de la règle relative aux constructions sur une même propriété .....	13
2.3.5 Clarification des zones constructibles .....	14
2.3.6 Simplification des règles de hauteur .....	14
2.3.7 Clarification des implantations possibles .....	16
2.3.8 Maintien du nombre et de la localisation des stationnements .....	17
2.3.9 Suppression de la possibilité maximale d'occupation du sol.....	17
2.4 <b>Adaptation du rapport de présentation</b> .....	<b>17</b>
2.5 <b>Absence de modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables</b> .....	<b>17</b>
2.6 <b>Absence de modification des annexes</b> .....	<b>17</b>

# 1 Cadre global de la procédure

## 1.1 Contexte communal

La commune de Pont Saint Martin représente un territoire de 2 188 hectares et accueille une population municipale de 6 690 habitants en 2020. Parmi les plus attractives du département, la commune a observé une croissance démographique annuelle moyenne de +2,8% entre 2014 et 2020.

La commune de Pont Saint Martin appartient à Grand Lieu Communauté regroupant 9 communes (Le Bignon, La Chevrolière, Geneston, La Limouzinière, Montbert, Pont Saint Martin, Saint Colomban, Saint Lumine de Coutais, Saint Philbert de Grand Lieu) représentant une population de 40 900 habitants en 2020. Elle est intégrée au SCoT du Pays de Retz actuellement en révision depuis le 29 juin 2021.

Située au sud de l'agglomération nantaise, elle est intégrée dans l'unité urbaine de Nantes.

## 1.2 Contexte du document d'urbanisme

La commune de Pont Saint Martin est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

Elle est dotée d'un PLU approuvé le 10 octobre 2013. Depuis lors, de nombreuses procédures de modifications ont été menées et une procédure de révision générale du PLU a été engagée en février 2022.

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est à partir de ce document que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...). Document juridique opposable aux tiers, ses dispositions s'imposent à tous.

Le PLU de Pont Saint Martin s'organise autour de 6 grands axes déclinés dans le PADD :

- Renforcer l'identité de Pont Saint Martin, commune plaçant l'homme au cœur de ses préoccupations, au bénéfice d'une meilleure qualité de vie.
- Ouvrir des perspectives de développement harmonieux au centre bourg et maîtriser son extension en limitant la consommation d'espaces agricoles.
- Favoriser le développement des filières économiques identifiées sur notre territoire afin de créer les emplois sur notre bassin de vie et de contribuer à l'augmentation de nos ressources financières.
- Développer l'intermodalité et favoriser l'utilisation de transports collectifs et de moyens de déplacements économes et moins polluants
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel dans un dessein collectif
- Intégrer les préoccupations environnementales au cœur des projets urbains

## 1.3 Cadre réglementaire

### 1.3.1 Objectif de la procédure de modification

La commune lance une procédure de modification de son PLU dans l'objectif de **faire évoluer certains aspects règlementaires apparus incohérents ou non adaptés à l'évolution et notamment la densification du secteur correspondant à la troisième tranche de la ZAC Haugard.**

Cette modification « technique » ne remet pas en question le l'économie générale du projet et ne fait pas évoluer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Cette modification ne concerne aucune des conditions impliquant une révision du PLU détaillées à l'article L153-31 du code de l'urbanisme, à savoir :

- Les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ne sont pas changées ;
- Aucun espace boisé classé, ni aucune zone agricole ou naturelle et forestière n'est réduit ;
- Aucune 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 n'est réduite ;
- Aucune zone à urbaniser n'est ouverte ;
- Aucune orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté n'est créée.

Le PLU est modifié en application de l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

#### **Article L153-36 du code de l'urbanisme :**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de **modifier le règlement**, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Conformément à l'article L153-37 du code de l'urbanisme, « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification* ».

### 1.3.2 Cadre de l'Evaluation Environnementale

La présente modification a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale le **9 mars 2023**.

En date du 10 mai 2023, la MRAE a transmis la réponse suivante (n° MRAE : PDL-2023-006827) :

« *Au regard du dossier reçu le 9 mars 2023 en l'absence de réponse prévue à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAE Pays de la Loire est réputée avoir **un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.*** »

### 1.3.3 Cadre de l'enquête publique

Dans au moins une des zones du PLU, la présente modification aura pour incidence de majorer de plus de 20% les possibilités de construction. Ainsi, conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, la présente modification est soumise à enquête publique.

#### **Article L153-41**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

## 2 Description des modifications apportées au PLU

Dans le cadre du PLU approuvé en 2013, la zone UC, correspondant à la troisième tranche de la ZAC du Haugard, a été règlementée en intégrant directement le plan masse de la ZAC et en imposant de fait le maintien de l'ensemble des règles alors que les possibilités de règlementation entre une procédure de ZAC et un PLU sont distinctes.

Ainsi, suite à la suppression de la ZAC, le 21 novembre 2019, la règlementation très cadrée du plan masse de cette zone s'est poursuivie dans le règlement graphique et écrit du PLU.

Plusieurs adaptations mineures, et notamment la réalisation d'extensions s'avèrent impossible dans de nombreuses situations.

Suite à l'application du PLU révisé en 2013, l'instruction des autorisations d'urbanisme a mis en avant un certain nombre de règles peu adaptées, difficilement compréhensibles, parfois incohérentes ou excessivement contraignantes. La présente modification vise donc à modifier, compléter et ajuster de manière ponctuelle et limitée la règlementation de la zone UC du PLU sans remise en question de l'économie générale de celui-ci.

Les différentes évolutions portées par la présente modification se répartissent en 3 grandes catégories :

- La simplification du cadre porté par le règlement graphique en supprimant l'essentiel des prescriptions trop détaillées ou non adaptées et en augmentant les emprises constructibles afin de permettre les extensions.
- L'ajout de principes d'aménagement dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation adaptée
- La simplification, l'harmonisation et la clarification des règles inscrites dans le règlement écrit.

Les évolutions portent donc à la fois sur les règlements écrit et graphique et sur l'ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation.

## 2.1 Simplification du cadre porté par le règlement graphique et adaptation des possibilités d'extension

### 2.1.1 Supprimer les règles issues du plan masse de la ZAC et non adaptées au PLU

Dans le PLU approuvé en 2013, la pièce 5.4 ayant repris tel quel le plan masse de la ZAC, de nombreux éléments inscrits dans ce plan sont devenus soit caducs, soit inadaptés, soit ne relèvent pas de la précision d'un PLU.

Par ailleurs, il apparaît difficile de distinguer dans la pièce du règlement graphique ce qui relève du règlement et ce qui relève de l'information, la légende ne précisant pas la teneur prescriptive de l'essentiel des éléments mentionnés.

Voir légende ci-dessous :

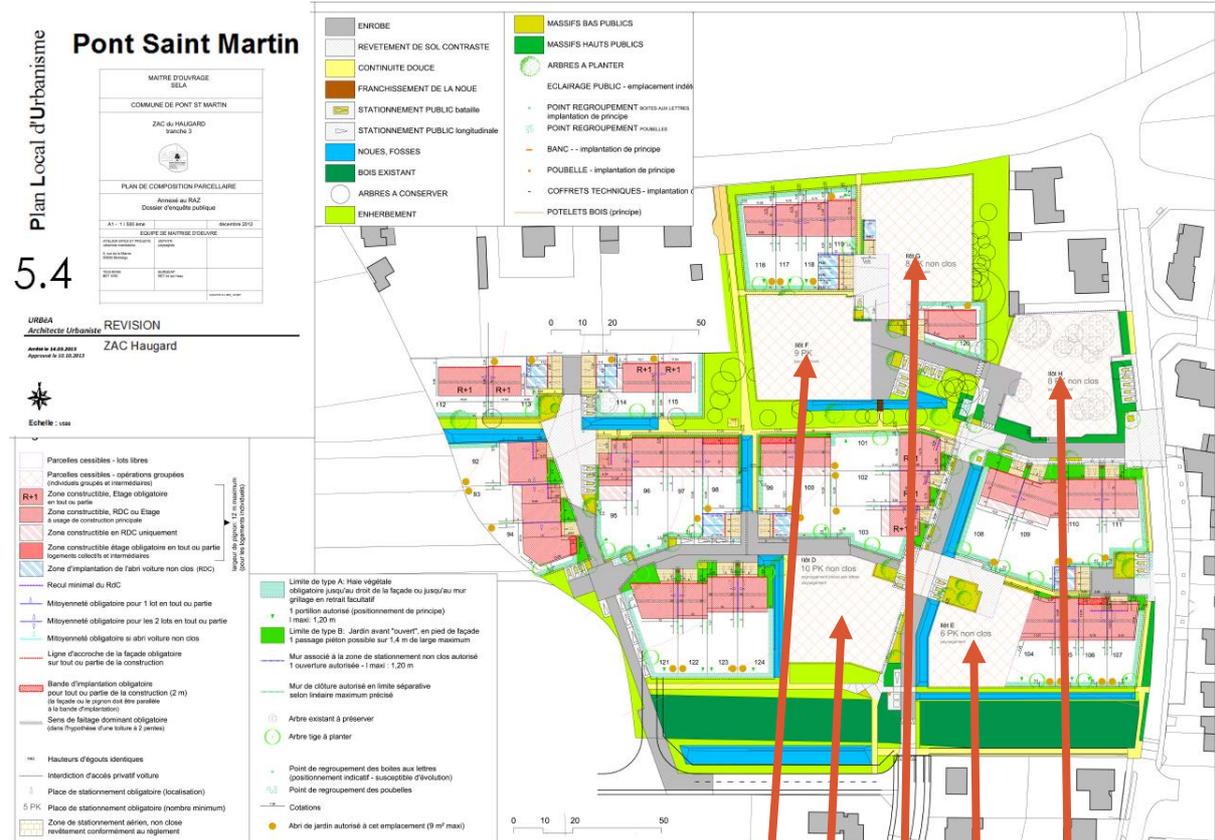
	Parcelles cessibles - lots libres			
	Parcelles cessibles - opérations groupées (individuels groupés et intermédiaires)			
	Zone constructible, Etage obligatoire en tout ou partie	} largeur de pignon: 12 m maximum (pour les logements individuels)		Limite de type A: Haie végétale obligatoire jusqu'au droit de la façade ou jusqu'au mur grillage en retrait facultatif
	Zone constructible, RDC ou Etage à usage de construction principale			1 portillon autorisé (positionnement de principe) l maxi: 1,20 m
	Zone constructible en RDC uniquement			Limite de type B: Jardin avant "ouvert", en pied de façade 1 passage piéton possible sur 1,4 m de large maximum
	Zone constructible étage obligatoire en tout ou partie logements collectifs et intermédiaires			Mur associé à la zone de stationnement non clos autorisé 1 ouverture autorisée - l maxi : 1,20 m
	Zone d'implantation de l'abri voiture non clos (RDC)			Mur de clôture autorisé en limite séparative selon linéaire maximum précisé
	Recul minimal du RdC			Arbre existant à préserver
	Mitoyenneté obligatoire pour 1 lot en tout ou partie		Arbre tige à planter	
	Mitoyenneté obligatoire pour les 2 lots en tout ou partie		Point de regroupement des boîtes aux lettres (positionnement indicatif - susceptible d'évolution)	
	Mitoyenneté obligatoire si abri voiture non clos		Point de regroupement des poubelles	
	Ligne d'accroche de la façade obligatoire sur tout ou partie de la construction		Cotations	
	Bande d'implantation obligatoire pour tout ou partie de la construction (2 m) (la façade ou le pignon doit être parallèle à la bande d'implantation)		Abri de jardin autorisé à cet emplacement (9 m² maxi)	
	Sens de faitage dominant obligatoire (dans l'hypothèse d'une toiture à 2 pentes)		MASSIFS BAS PUBLICS	
	HAU Hauteurs d'égouts identiques		MASSIFS HAUTS PUBLICS	
	Interdiction d'accès privatif voiture		ARBRES A PLANTER	
	Place de stationnement obligatoire (localisation)		ECLAIRAGE PUBLIC - emplacement indé	
	5 PK Place de stationnement obligatoire (nombre minimum)		POINT REGROUPEMENT BOITES AUX LETTRES implantation de principe	
	Zone de stationnement aérien, non close revêtement conformément au règlement		POINT REGROUPEMENT POUBELLES	
			BANC - - implantation de principe	
			POUBELLE - implantation de principe	
			COFFRETS TECHNIQUES - implantation	
			POTELETS BOIS (principe)	

Ainsi, seuls les principes de zones constructibles sont strictement maintenus dans le règlement graphique, les autres éléments de cette légende étant soit supprimés soit réintroduits sous la forme d'orientations dans une OAP spécifique (voir partie spécifique).

## 2.1.2 Ajout des zones constructibles dans les îlots ayant fait l'objet d'une opération groupée et adaptation des zones constructibles en rez-de-chaussée de manière à faciliter la réalisation d'extensions

Dans la pièce 5.4 du règlement graphique, les 5 îlots ayant fait l'objet d'une opération d'ensemble ne font l'objet d'aucune réglementation, contrairement aux autres îlots où les règles sont très cadrées. Cette différenciation qui était logique dans le cadre de la ZAC n'apparaît plus pertinente dans le cadre du PLU.

La présente modification précise donc les zones constructibles sur ces parcelles, en s'appuyant sur les emprises existantes dans la logique des emprises permises pour les autres îlots.



Par ailleurs, afin de favoriser la densification du site et de permettre l'évolution des constructions existantes par le biais d'extensions, une adaptation des zones constructibles en rez-de-chaussée est réalisée.

La présente modification élargit ou ajoute des zones constructibles secondaires (uniquement en rez-de-chaussée) pour l'ensemble des terrains, sauf contrainte forte, avec une profondeur de 4m sur l'ensemble du linéaire. Pour les terrains d'angle ou non mitoyen, les zones constructibles en rez-de-chaussée sont élargies jusqu'à 6 m de profondeur sur 4 m de large côté non mitoyen.

A titre d'information, les emprises bâties actuelles représentent 5 269m<sup>2</sup> sur 20 523m<sup>2</sup> de parcelles (hors espaces publics) soit 25,7% des parcelles.

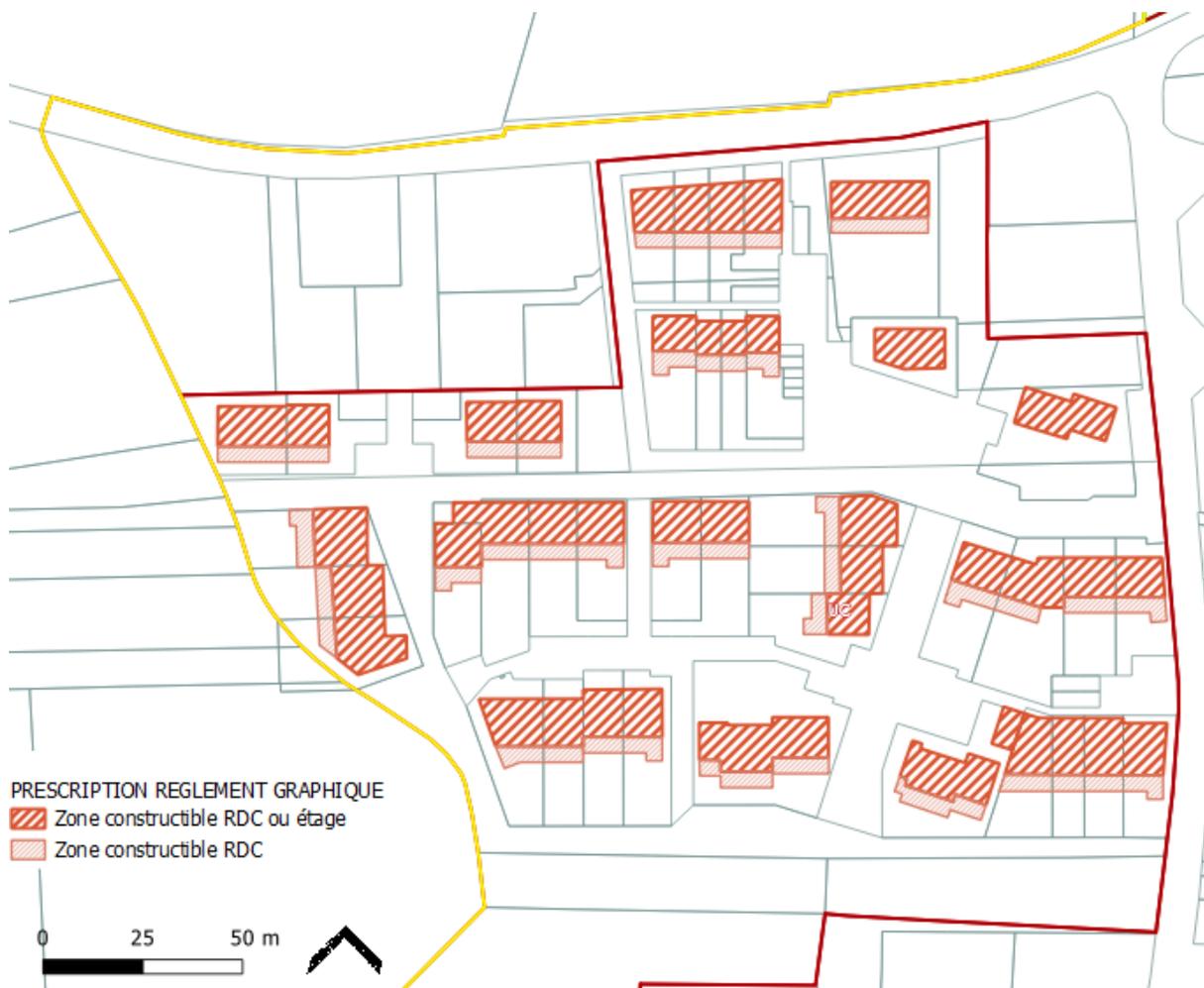
Les zones constructibles en rez-de-chaussée ou étage issues de la présente modification représentent 5 843m<sup>2</sup> soit 28,5% des parcelles.

Les zones constructibles uniquement en rez-de-chaussée issues de la présente modification représentent 2 000m<sup>2</sup>.

La totalité de la zone constructible représente donc 7 843 m<sup>2</sup>, soit 38,2% des parcelles. Comparativement à la surface bâtie actuelle, une augmentation de l'ordre de 49% des surfaces bâties serait possible. A noter que sur les anciens îlots pour opération groupée il n'y avait pas de délimitation de zones constructibles.

Sur les 2000m<sup>2</sup> de la zone constructible uniquement en rez-de-chaussée, 460m<sup>2</sup> concernent les anciens îlots pour opération groupés et 720m<sup>2</sup> étaient déjà constructible avant la présente modification. La présente modification a donc ajouté environ 820m<sup>2</sup> de zones constructibles uniquement en rez-de-chaussée par rapport à la situation avant la modification (hors anciens îlots groupés).

#### Pièce 5.4 du règlement graphique après modification :



## 2.2 Ajout d'un Orientation d'Aménagement et de Programmation propre à la zone

### 2.2.1 Réintroduire une partie des règles issues du plan masse de la ZAC dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée

Plusieurs principes inscrits dans la pièce 5.4 du règlement graphique sont repris sous la forme d'orientations dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation adaptée à la zone.

L'OAP reprend notamment

- Les principes de préservation des clôtures végétales, des boisements, massifs, et enherbements à conserver
- Les principes de mutualisation des boîtes aux lettres et poubelles
- La bonne intégration des abris de jardin

Principes d'aménagement inscrits dans l'OAP après modification :

- **Gestion des espaces publics, des clôtures et des espaces privatifs sur rue :**

► *L'aménagement de l'espace public doit permettre d'optimiser ou de maintenir l'espace « utile » en mutualisant certains équipements nécessaires au fonctionnement du secteur (boîtes aux lettres, points de collecte des déchets, ...).*

► *Les espaces de stationnement et en cas de recul des constructions, les espaces privatifs sur rue conserveront les espaces végétalisés existants et veilleront à préserver ou renforcer les dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales. Toute augmentation de la surface non perméable est proscrite.*

► *Les espaces privatifs sur rue ont vocation à rester majoritairement ouverts, dans l'esprit de l'aménagement initial. Les jardins avant « ouverts », tels qu'inscrits dans les principes d'aménagement schématiques (ci-après) ne doivent pas être clos et ont vocation à conserver une végétation herbacée ou arbustive.*

- **Valorisation des entités végétales :**

► *Les haies existantes et/ou initialement prévues dans l'aménagement de la zone et inscrites dans les principes d'aménagement schématiques (ci-après) doivent être préservées ou recrées sauf en cas d'extension bâtementaire sur la limite séparative nécessitant leur suppression.*

► *Les boisements, arbustes et enherbements à conserver inscrits dans les principes d'aménagement schématiques (ci-après) sont situés dans les espaces publics mais les projets d'extension privatifs situés à proximité doivent en tenir compte. Cela implique que soit conservé, aux pieds des arbres existants, un espace de pleine terre suffisant pour garantir leur pérennité et que les bâtiments respectent un recul encore plus important.*

- **Implantation des abris de jardin :**

► *En vue de favoriser leur bonne intégration, les abris de jardin seront implantés en fond de jardin, de préférence à l'angle des parcelles. En cas de stationnements aériens ou couverts en limite de parcelle, une implantation mitoyenne à ces stationnements sera privilégiée.*

## Principes d'aménagement schématisés :



Habitations existantes, support d'extensions possibles selon les dispositions du règlement graphique



Haies végétales à conserver



Boisements, massifs et enherbements à conserver



Jardins avant « ouverts » à conserver

### 2.2.2 Introduire des orientations adaptées à une densification sur-mesure

En complément de la reprise de certains principes déjà inscrits dans le PLU, la nouvelle OAP ajoute des principes adaptés à une densification de la zone tant dans une approche d'harmonie que de gestion des vis-à-vis et de préservation de l'intimité des espaces privatifs extérieurs.

Dans une approche environnementale un principe de récupération des eaux pluviales est également ajouté.

#### Principes d'aménagement inscrits dans l'OAP après modification :

- *« Implantations et traitements des vis à vis :*
  - ▶ *Les extensions bâtementaires doivent assurer des perceptions de qualité depuis les espaces publics, tant depuis la rue que depuis les mails piétons. Les façades aveugles depuis l'espace public sont à proscrire.*

- ▶ *Les extensions devront assurer un travail d'intégration paysagère et d'harmonie architecturale, laissant une large place au végétal. Dans un souci d'efficacité énergétique et de qualité du cadre de vie, les orientations des constructions privilégieront des espaces de vie ensoleillés et une bonne performance énergétique.*
- ▶ *Principes de bonne gestion des ouvertures, visant simplement à préserver l'intimité des voisins (actuels et futurs) :*
  - *En cas d'extension bâtementaire, les nouvelles vues directes en rez-de-chaussée sur les espaces privatifs extérieurs sont à éviter, particulièrement à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative. Les vues directes à une distance de 5 m et plus sont permises. Dans le cas où d'autres alternatives ne seraient pas possibles ou peu pertinentes au regard de l'ensoleillement et l'usage de la pièce, l'emplacement et la taille de l'ouverture devront tenir compte des caractéristiques des espaces extérieurs en particulier la proximité avec la maison et la présence de terrasse (existante ou potentielle) accolée mais aussi du traitement de la clôture.*
  - *En cas de surélévation ou de nouvelle ouverture à l'étage, les nouvelles vues directes sur les espaces privatifs sont à éviter, particulièrement à une distance inférieure à 3 m de la limite séparative. Les vues directes à une distance de 5 m et plus sont permises. Dans le cas où d'autres alternatives ne seraient pas possibles ou peu pertinentes au regard de l'ensoleillement et l'usage de la pièce, l'ouverture devra être implantée le plus éloignée du jardin possible.*
- **Gestion des eaux pluviales :**
  - ▶ *La récupération des eaux pluviales issues des toitures est encouragée tant pour un usage lié au jardin que pour un usage domestique, dans le respect des réglementations en vigueur. »*

## 2.3 Clarification des termes et des règles incohérentes ou peu compréhensibles du règlement écrit

La rédaction du règlement écrit de la zone UC étant également très liée à l'ancienne réglementation de la ZAC aujourd'hui close, la présente modification vise à supprimer les règles n'ayant plus lieu d'être et à remplacer certains principes auparavant liés au règlement graphique et désormais associés à des principes d'aménagement inscrits dans l'OAP.

### 2.3.1 Maintien de la localisation des accès

#### Avant modification n°4

#### ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### 3.2 - Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ou chemins publics ou privés, ou dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies ne permettent pas la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## Après modification n°4

### ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.2 - Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ou chemins publics ou privés, ou dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies ne permettent pas la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**Les accès existants doivent être maintenus. De nouveaux accès ne sont pas autorisés.**

## 2.3.2 Clarification des implantations possibles

### Avant modification n°4

#### ARTICLE UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies PUBLIQUES ou PRIVÉES

##### 6.1 - Distance d'implantation par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation automobile

Les constructions s'implantent à l'intérieur de la zone constructible définie par le règlement graphique.

Pour les opérations groupées (individuels groupés ou intermédiaires), le règlement graphique de la zone ne définit pas de zone constructible, les constructions s'implantent librement à l'intérieur de la parcelle.

Les piscines sont autorisées en dehors de la zone constructible, dans le respect de l'article 2.2.

En fonction de la localisation du lot, une ligne ou une bande d'accroche peut être imposée par le règlement graphique.

##### 6.2 - Distance d'implantation par rapport aux chemins piétonniers

Les constructions s'implantent à l'intérieur de la zone constructible définie par le règlement graphique dans les conditions suivantes :

- Implantation en limite de propriété,
- Ou implantation avec un retrait conforme au règlement graphique.

Ces règles ne concernent pas les abris voiture réalisés par l'aménageur qui s'implantent librement à l'intérieur de la zone constructible secondaire destinée aux abris voiture non clos.

En fonction de la localisation du lot, une ligne ou une bande d'accroche peut être imposée par le règlement graphique.

Le règlement graphique impose, en fonction de la localisation des lots, la nature du traitement de la zone de retrait (haie végétale, végétal tapissant...).

Pour les opérations groupées (individuel groupé ou intermédiaires), le règlement graphique ne définissant pas de zone constructible, les constructions s'implantent librement à l'intérieur de la parcelle, dans le respect du code civil.

### Après modification n°4

#### ARTICLE UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies PUBLIQUES ou PRIVÉES

##### 6.1 - Distance d'implantation par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation automobile

Les constructions s'implantent à l'intérieur de la zone constructible définie par le règlement graphique.

Les piscines sont autorisées en dehors de la zone constructible, dans le respect de l'article 2.2.

**Les abris de jardin sont autorisés en dehors de la zone constructible, dans le respect des principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur.**

##### 6.2 - Distance d'implantation par rapport aux chemins piétonniers

Les constructions s'implantent à l'intérieur de la zone constructible définie par le règlement graphique dans les conditions suivantes :

- Implantation en limite de propriété,
- Ou implantation **en limite de la zone constructible.**

### 2.3.3 Remplacement des principes de mitoyenneté et semi-mitoyenneté

#### Avant modification n°4

##### ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

###### 7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les constructions doivent être édifiées sur la limite séparative ou à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 1,90 mètre.

L'implantation des constructions devra respecter le règlement graphique, qui peut imposer ou non des marges latérales, suivant la localisation des lots.

Les piscines sont autorisées en dehors de la zone constructible, dans le respect de l'article 2.2.

Ces règles ne concernent pas les abris voiture réalisés par l'aménageur qui s'implantent librement à l'intérieur de la zone constructible secondaire destinée aux abris voiture non clos.

###### 7.2 - Implantation par rapport aux autres limites

Les constructions s'implantent conformément au règlement graphique, qui peut imposer ou non des marges latérales, suivant la localisation des lots.

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou en retrait de 1,90 mètre de manière à permettre une continuité de traitement de clôture (haie).

Les débords de toit sont autorisés hors de la zone constructible sur 0,30 mètre, à l'intérieur du lot ou en surplomb de l'espace public.

Pour les opérations groupées (individuel groupé ou intermédiaires), le règlement graphique ne définissant pas de zone constructible, les constructions s'implantent librement à l'intérieur de la parcelle, dans le respect du code civil.

#### Après modification n°4

##### ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

###### 7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les constructions doivent être édifiées sur la limite séparative ou à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 1,90 mètre.

**Les constructions doivent être édifiées en partie sur au moins une limite séparative.**

Les piscines sont autorisées en dehors de la zone constructible, dans le respect de l'article 2.2.

**Les abris de jardin sont autorisés en dehors de la zone constructible, dans le respect des principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur.**

###### 7.2 - Implantation par rapport aux autres limites

Les constructions s'implantent conformément au règlement graphique.

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou en retrait de 1,90 mètre de manière à permettre une continuité de traitement de clôture (haie).

Les débords de toit sont autorisés hors de la zone constructible sur 0,30 mètre, à l'intérieur du lot ou en surplomb de l'espace public.

### 2.3.4 Suppression de la règle relative aux constructions sur une même propriété

#### Avant modification n°4

##### ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il ne peut être édifié qu'un seul logement par unité de propriété destinée, sur le règlement graphique, à accueillir un logement individuel. Les extensions éventuelles doivent être obligatoirement accolées à la construction principale. Les annexes doivent être édifiées conformément au règlement graphique, sachant qu'elles ne sont pas autorisées sur tous les lots.

Le regroupement de 2 lots pour la construction d'un logement individuel est interdit.

#### Après modification n°4

##### ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

**Article non réglementé**

## 2.3.5 Clarification des zones constructibles

### Avant modification n°4

#### ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des ilots destinés à accueillir des opérations groupées (individuels groupés ou intermédiaires), l'emprise au sol est limitée pour chaque lot par le règlement graphique qui définit une zone constructible principale, assortie pour certains lots d'une zone de retrait partielle en RDC.

L'étage ne dépassera pas, en projection verticale, la zone constructible définie par le règlement graphique.

Certains lots disposent en complément de la zone constructible principale d'une zone constructible secondaire destinée aux annexes (abri voiture non clos, abri de jardin, abri à vélo...).

### Après modification n°4

#### ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée par le règlement graphique qui définit la zone constructible, **à l'exception des piscines et abris de jardin.**

## 2.3.6 Simplification des règles de hauteur

### Avant modification n°4

#### ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### 10.2 - Constructions individuelles (lots libres et individuel groupé)

La hauteur des constructions individuelles (en lot libre de constructeur ou en individuel groupé) ne peut excéder 2 niveaux, soit R+1, limités à 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faitage pour le volume principal et 4 mètres à l'égout pour le volume secondaire.

En complément des principes d'implantation des constructions, le règlement graphique définit sur certains lots une hauteur minimale ou maximale de construction.

Les toitures autorisées pour les constructions individuelles sont :

- Pour les volumes principaux et secondaires : toitures en pente
  - Volume principal : 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faitage,
  - Volume secondaire : 4 mètres à l'égout

Les volumétries de toiture seront le plus simple possible. Les toitures à 4 pentes sont interdites. Les toitures monopente ne sont autorisées que pour les volumes secondaires sous condition d'une composition générale harmonieuse (volumes, composition des façades...)

- Pour les volumes de liaison (volumes secondaires articulant 2 volumes présentant une toiture en pente) : toiture terrasse
  - Surface limitée à 15 m<sup>2</sup>,
  - Hauteur à l'acrotère, ou à la main courante dans l'hypothèse d'un garde-corps opaque, limitée à 4 mètres.

Lorsque la construction associe 2 volumes en RDC, l'un couvert à deux pentes et l'autre en toiture terrasse, l'égout sera à au moins 0,30 mètre au-dessus de l'acrotère.

D'autres dispositions sont possibles dans le cadre d'opérations groupées (individuels groupés), sous réserve d'une composition architecturale harmonieuse.

### 10.3 - Constructions intermédiaires

La hauteur des constructions intermédiaires ne peut excéder 2 niveaux, soit R+1, limités à 6 mètres.

Les toitures autorisées pour les constructions sont :

- Pour les volumes principaux et secondaires : toitures en pente

La hauteur n'excédera pas 6 mètres à l'égout des toitures (H1).

Les volumétries de toiture seront le plus simple possible (éviter les toitures à 4 pentes).

- Pour les volumes de liaison (volumes secondaires articulant 2 volumes présentant une toiture en pente) : toiture terrasse

Surface limitée à 15 m<sup>2</sup>,

Hauteur à l'acrotère, ou à la main courante dans l'hypothèse d'un garde-corps opaque, limitée à 4 mètres.

Lorsque la construction associe 2 volumes en RDC, l'un couvert à deux pentes et l'autre en toiture terrasse, l'égout sera à au moins 0,30 mètre au-dessus de l'acrotère.

D'autres dispositions sont possibles dans le cadre d'opérations groupées (intermédiaires), sous réserve d'une composition architecturale harmonieuse.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article (ex : conduits cheminée ...) et qu'ils soient intégrés en termes d'architecture.

### 10.4 - Annexes

La hauteur des annexes n'excède pas 2,20 mètres à l'égout (H1) et 3,75 mètres au faîtage (H2).

Les toitures autorisées pour les annexes sont les toitures à pentes.

D'autres dispositions sont possibles dans le cadre d'opérations groupées (individuels groupés et intermédiaires), sous réserve d'une composition architecturale harmonieuse.

## Après modification n°4

### ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 10.2 - Constructions individuelles

La hauteur des constructions ne peut excéder 2 niveaux, soit R+1, limités à 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage pour le volume principal **situé dans la zone constructible (rez-de-chaussée ou étage) au règlement graphique** et 4 mètres à l'égout pour le volume secondaire **situé dans la zone constructible (rez-de-chaussée) au règlement graphique**.

Les toitures autorisées pour les constructions individuelles sont :

- Pour les volumes principaux et secondaires : toitures en pente

- Volume principal : 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage,

- Volume secondaire : 4 mètres à l'égout

Les volumétries de toiture seront le plus simple possible. Les toitures à 4 pentes sont interdites.

Les toitures monopente ne sont autorisées que pour les volumes secondaires sous condition d'une composition générale harmonieuse (volumes, composition des façades...)

- Pour les volumes de liaison (volumes secondaires articulant 2 volumes présentant une toiture en pente) : toiture terrasse

- Surface limitée à 15 m<sup>2</sup>,

- Hauteur à l'acrotère, ou à la main courante dans l'hypothèse d'un garde-corps opaque, limitée à 4 mètres.

Lorsque la construction associe 2 volumes en RDC, l'un couvert à deux pentes et l'autre en toiture terrasse, l'égout sera à au moins 0,30 mètre au-dessus de l'acrotère.

D'autres dispositions sont possibles dans le cadre d'opérations groupées (individuels groupés), sous réserve d'une composition architecturale harmonieuse.

#### 10.3 - Annexes

La hauteur des annexes n'excède pas 2,20 mètres à l'égout (H1) et 3,75 mètres au faîtage (H2).

Les toitures autorisées pour les annexes sont les toitures à pentes.

## 2.3.7 Clarification des implantations possibles

### Avant modification n°4

#### ARTICLE UC 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement De leurs abords

##### 11.3 – Clôtures

**Les plans de l'ensemble des clôtures et de l'aménagement paysager du terrain devront figurer dans le dossier de permis de construire.**

Le règlement graphique impose, en fonction de la localisation des lots, la nature du traitement de la zone de retrait (haie, végétale, végétal tapissant...).

Pour l'ensemble des logements, des adaptations seront possibles pour tenir compte de la réalité constructible du projet (ex : ajustements du linéaire de haie...).

Pour les opérations groupées (individuels groupés ou intermédiaires), le règlement graphique ne définit pas la nature du traitement des retraits. Ceux-ci seront toutefois traités en harmonie avec ce qui est préconisé sur les lots libres.

##### **1. Clôtures en limite avec l'espace public**

Les éventuelles clôtures en limite avec l'espace public s'implantent conformément au règlement graphique.

Pour les opérations groupées (individuels groupés ou intermédiaires), le règlement graphique ne définit pas la nature du traitement des limites avec l'espace public. Celles-ci seront toutefois traitées en harmonie avec ce qui est préconisé sur les lots libres.

##### **2. Autres clôtures**

Les clôtures en limites séparatives s'implantent conformément au règlement graphique.

Elles sont constituées, soit :

- a : d'un écran bois ou maçonné et enduit des deux côtés à l'identique de la construction d'une hauteur maxi de 1,90 mètre et d'une longueur de 5 mètres voire plus lorsque le règlement graphique l'autorise. Cet écran sera prolongé par une clôture de type b ou c, telle que définie ci-dessous,

- b : d'un grillage galvanisé en mailles torsadées ou nouées d'une hauteur maxi de 1,60 mètre doublé d'une haie vive de 1,90 mètre au maximum. Les autres types de grillage (ex : panneaux soudés sont interdits),

Aucun doublage de grillage autre que la haie végétale ne sera autorisé (ex : brande, toile....).

- c : d'éléments en bois, avec autant de vide que de plein, pouvant être posés sur un support maçonné enduit à l'identique de la construction d'une hauteur maximum de 0,15 mètre. Cet ouvrage aura une hauteur totale maximum de 1,90 mètre, comprenant le support maçonné.

##### 11.4 - Façades

Dans le cas d'une architecture à toiture en pente, la largeur des pignons visibles « nus » est limitée à 10 mètres pour respecter la volumétrie générale des constructions traditionnelles.

Les pignons peuvent être plus importants, 12 mètres, lorsqu'ils sont « habillés » (adossement d'un volume secondaire).

Ces deux points ne concernent pas les logements intermédiaires qui auront une longueur de pignon de 15 mètres maximum.

### Après modification n°4

#### ARTICLE UC 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement De leurs abords

##### 11.3 – Clôtures

**Les clôtures doivent respecter les principes inscrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur, qui indique les haies végétales à préserver.**

Elles sont constituées, soit :

- a : d'un écran bois ou maçonné et enduit des deux côtés à l'identique de la construction d'une hauteur maxi de 1,90 mètre et d'une longueur de 5 mètres. **Ces clôtures ne peuvent être réalisées qu'en continuité du bâti sur les limites séparatives et à l'arrière des constructions.** Cet écran sera prolongé par une clôture de type b ou c, telle que définie ci-dessous,

- b : d'un grillage galvanisé en mailles torsadées ou nouées d'une hauteur maxi de 1,60 mètre doublé d'une haie vive de 1,90 mètre au maximum. Les autres types de grillage (ex : panneaux soudés sont interdits),

Aucun doublage de grillage autre que la haie végétale ne sera autorisé (ex : brande, toile....).

- c : d'éléments en bois, avec autant de vide que de plein, pouvant être posés sur un support maçonné enduit à l'identique de la construction d'une hauteur maximum de 0,15 mètre. Cet ouvrage aura une hauteur totale maximum de 1,90 mètre, comprenant le support maçonné.

#### 11.4 - Façades

Dans le cas d'une architecture à toiture en pente, la largeur des pignons visibles « nus » est limitée à 10 mètres pour respecter la volumétrie générale des constructions traditionnelles. Les pignons peuvent être plus importants, 12 mètres, lorsqu'ils sont « habillés » (adossement d'un volume secondaire).

### 2.3.8 Maintien du nombre et de la localisation des stationnements

#### Avant modification n°4

##### ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

###### 12.1 - Nombre de places

Il est demandé de 1 à 3 places de stationnement privative par logement telles que définies par le règlement graphique.

Les points d'accès voiture autorisés à la parcelle sont définis par le règlement graphique.

#### Après modification n°4

##### ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

###### 12.1 - Nombre de places

**Le nombre de stationnement et la localisation des accès existants doivent rester inchangés par rapport à la date d'approbation de la modification n°4.**

### 2.3.9 Suppression de la possibilité maximale d'occupation du sol

#### Avant modification n°4

##### ARTICLE UC 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher est fixée à 13 000 m<sup>2</sup>.

#### Après modification n°4

##### ARTICLE UC 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

**Article non réglementé**

## 2.4 Adaptation du rapport de présentation

Le contenu du rapport de présentation n'est pas modifié.

## 2.5 Absence de modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le contenu du PADD n'est pas modifié.

## 2.6 Absence de modification des annexes

Le contenu des annexes n'est pas modifié.