

## *Liminaire*

La commune de Saint-Vincent-des-Landes est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis fin 2012. Ce dernier n'a fait à ce jour l'objet d'aucune modification, révision allégée ou encore révision générale.

Sa mise en application, depuis maintenant deux années et demie, a conduit à faire apparaître certains dysfonctionnements, liés à des erreurs matérielles, à la mise en application de certaines dispositions réglementaires.

Ainsi, à titre d'exemples :

- Le terrain destiné à l'accueil des gens du voyage (classé en « Ngv » au PLU) n'est pas localisé au bon endroit sur le plan de zonage,
- Le document graphique fait apparaître sur une voie le libellé « RD 775 », or il s'agit de la RD 771,
- Les retraits liés à l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, dessinés sur le plan des servitudes, ont été appliqués à la RD 775, or cette dernière n'est pas concernée. Ils ont également été distingués dans les espaces urbanisés au niveau de la RD 771, or ils ne s'appliquent qu'en dehors des espaces urbanisés. Des marges de recul sur RD ont été définies au niveau des articles 6 du règlement écrit de certaines zones alors qu'elles ne sont pas forcément concernées,
- ....

Fort de ces éléments, la collectivité a décidé de réaliser une modification N°1 de son PLU pour rectifier ces petites erreurs matérielles.

Elle entend bien également profiter de la mise en œuvre de cette procédure pour réaliser d'autres petites adaptations complémentaires de son document d'urbanisme et notamment :

- La suppression, au niveau du document graphique (zonage PLU) et dans la liste y faisant référence, des emplacements réservés acquis par la collectivité depuis l'approbation du PLU,
- La définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dans une zone « 2 AUb » en partie Nord Ouest du bourg,
- L'adaptation à la marge de certaines dispositions du règlement pour faciliter son interprétation et sa mise en application,
- ....

Cette modification est réalisée conformément aux dispositions de l'article L.153.36 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **1 - La rectification des erreurs matérielles**

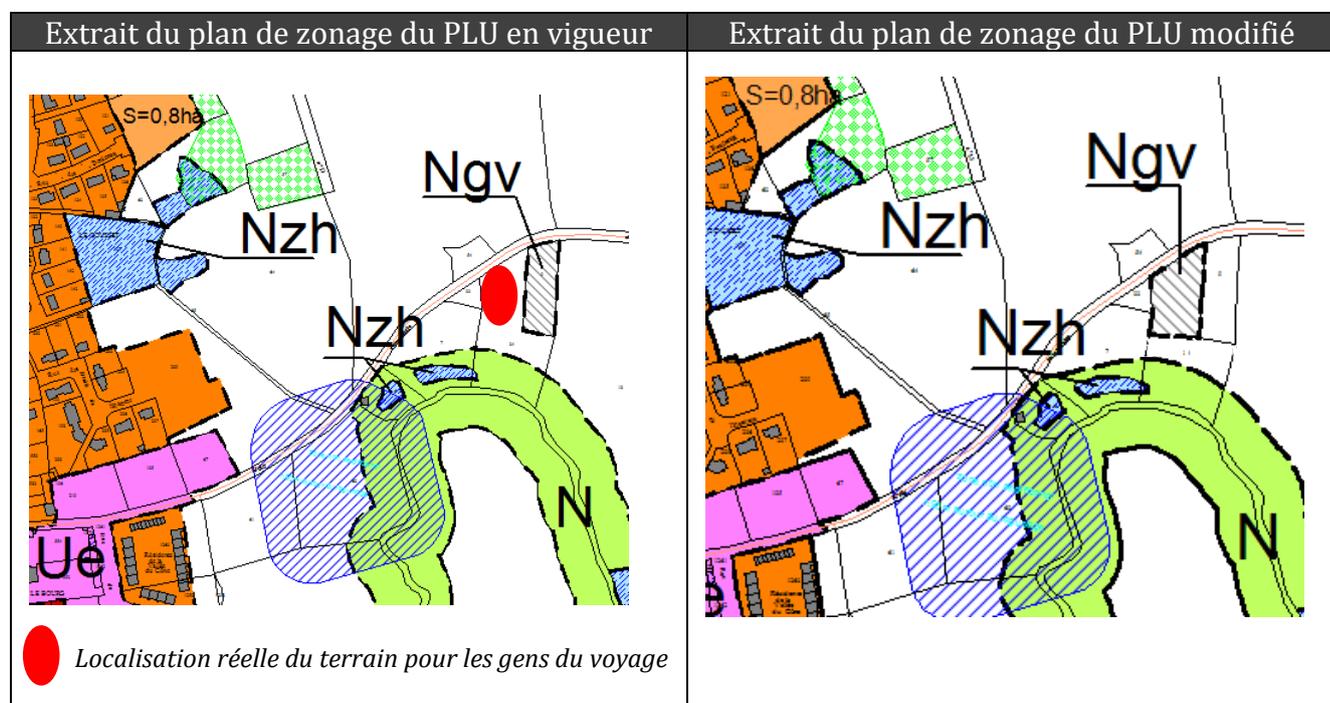
*Au niveau du plan de zonage ou document graphique :*

*L'aire d'accueil pour les gens du voyage :*

En partie Est du bourg, existe une aire de passage pour les gens du voyage équipée simplement de l'eau courante. Les aménagements réalisés permettent un arrêt pour les gens du voyage sur plusieurs jours.

L'aire a été classée en zone « Ngv » au niveau du PLU avec un règlement adapté. Cependant, le détournage n'a pas été effectué sur le site à proprement parlé, mais sur le terrain en continuité « Est ».

La commune va donc déclasser de la zone « A » l'actuelle zone « Ngv » supportant aucun équipement et reclasser en zone « Ngv » la réelle aire d'accueil pour les gens du voyage.

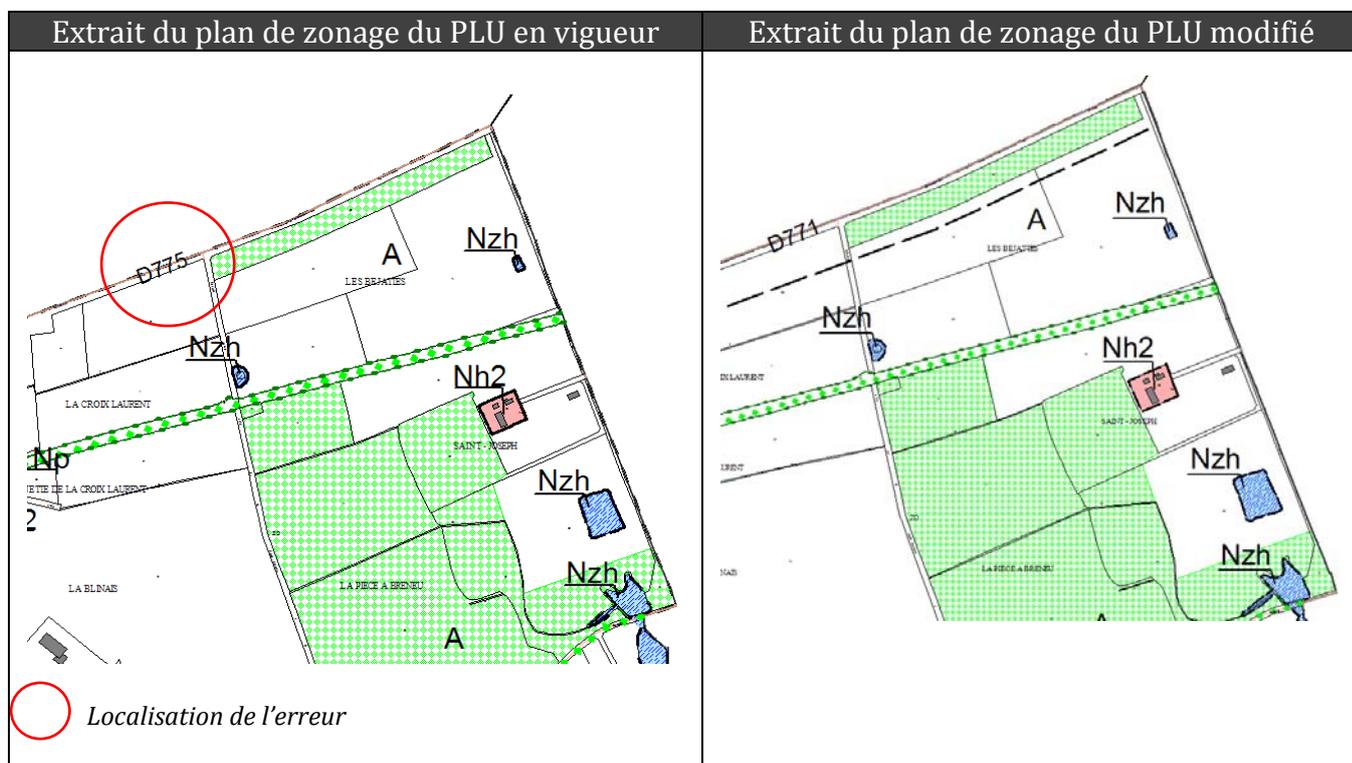


On notera, que la correction de cette erreur matérielle conduit à un différentiel de 180 m<sup>2</sup> de surface en plus entre la zone définie au PLU et celle délimitée dans le cadre de la modification (soit une zone « Ngv » de 2490 m<sup>2</sup> contre 2310 m<sup>2</sup> dans le PLU avant modification). L'étendue du site correspond à l'emprise réelle de l'aire.

*L'identification de la RD 775 et de la RD 771 :*

Sur la planche Nord du plan de zonage, en extrémité Nord Est du territoire, la voie constituant la limite communale est identifiée comme étant la RD 775.

Or il s'agit de la RD 771. Cette erreur, n'est pas sans incidence sur le PLU en vigueur puisque ces deux voies ne sont pas soumises aux mêmes dispositions réglementaires notamment en ce qui concerne les retraits (la RD 771 est une voie « classée à grande circulation » donc assujettie aux retraits d'implantation de 75 m de l'axe de la voie, alors que la RD 775 ne l'est pas et est assujettie aux retraits de 35 m par rapport à l'axe : cf règlement de la voirie départementale).

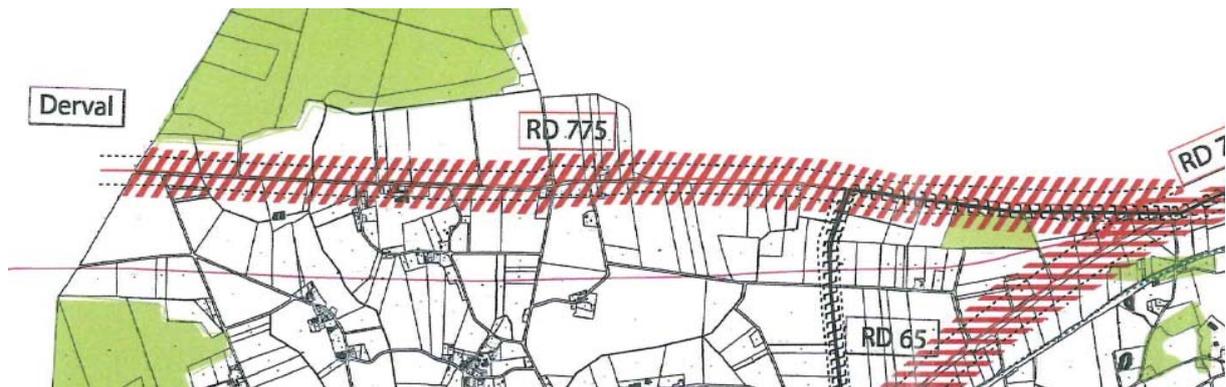


La RD 771 retrouve donc son appellation dans le PLU modifié.

*Au niveau du plan des servitudes d'utilité publique :*

Plusieurs erreurs matérielles subsistent au niveau du plan des servitudes en vigueur :

- 1- La RD 775 n'est pas une voie classée à grande circulation. De ce fait, elle n'est pas assujettie à l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme. Les retraits (75 m) matérialisés sur le plan vont être retirés dans le cadre de la modification du PLU. La légende sera adaptée en conséquence.



Extrait du plan des servitudes du PLU en vigueur (2012) – En pointillés noirs les retraits de 75 m



Extrait du plan des servitudes du PLU une fois le projet de modification réalisé (2015)

- 2- La RD 771 est assujettie à des retraits de 75 m en dehors des espaces urbanisés. Sur le plan des servitudes, ces retraits ont été également identifiés au niveau de l'espace urbanisé faisant la jonction entre le quartier de la Magdeleine et le bourg de Saint-Vincent-des-Landes. Il est donc projeté de faire disparaître ces retraits au sein de l'espace urbanisé.

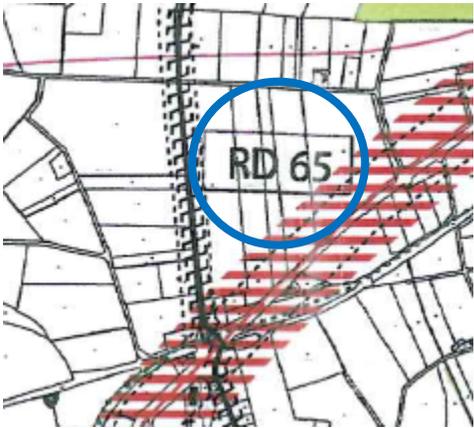
Extrait du plan des servitudes du PLU en vigueur	Extrait du plan des servitudes du PLU modifié
 <p data-bbox="177 965 512 1025">  Localisation de l'erreur         </p>	

- 3- Au niveau de la carte des servitudes, la RD 775 tout comme la RD 771, est bien assujettie aux problématiques de nuisances sonores. Or, il n'y est pas fait référence dans la légende. Il est donc prévu de compléter cette dernière.

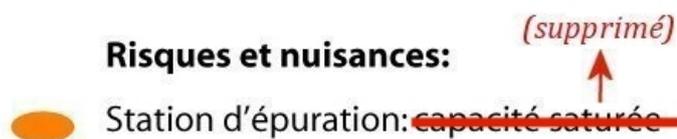
 Secteur de nuisances sonores: 100m de part  
 et d'autre de la RD 771- *de la RD 775*

*Extrait de la légende complétée du plan des servitudes d'utilité publique (juillet 2015) – En rouge le complément*

- 4- A tort la RD 69 a été nommée RD 65. Il est donc prévu de lui rendre son appellation.

Extrait du plan des servitudes du PLU en vigueur	Extrait du plan des servitudes du PLU modifié
 <p data-bbox="178 786 513 846">  Localisation de l'erreur         </p>	

- 5- Enfin, au niveau de la carte des servitudes, il était également stipulé que la station d'épuration avait une capacité saturée. Une nouvelle station de traitement des eaux usées est en cours d'achèvement. Elle devrait entrer en service fin 2015, début 2016. Il est donc convenu dans la légende du plan d'enlever la mention « capacité saturée ».



Extrait de la légende modifiée du plan des servitudes d'utilité publique (juillet 2015)

**Suite à la notification du présent dossier de modification aux Personnes publiques associées et consultées, la commune, les services de la DDTM ont convenus unanimement que ce présent plan des servitudes :**

- **Etait peu lisible (format A3) et donc difficilement exploitable,**
- **Faisait apparaître des informations erronées (voir ci-dessus),**
- **Faisait apparaître des éléments ne relevant pas des servitudes d'utilité publique (risque feu de forêt, sentiers inscrits au PDIPR, ....),**
- ....

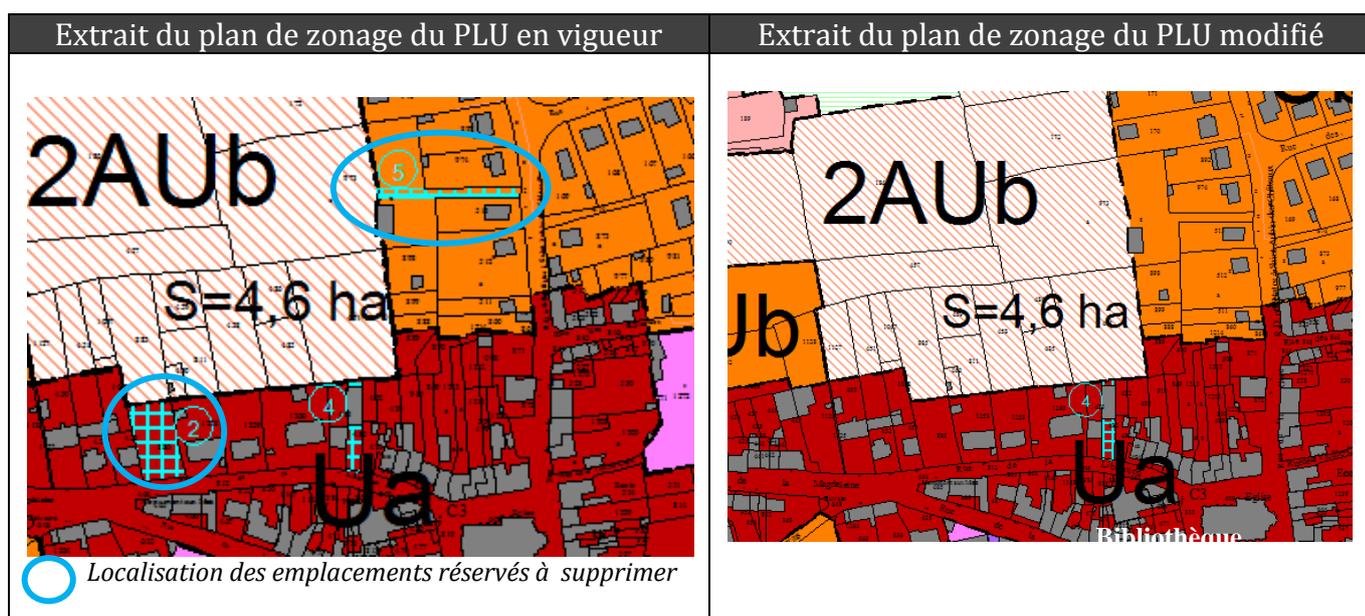
**Il a donc été convenu de refaire intégralement le plan des servitudes d'utilité publique au 1/6000<sup>ème</sup> sur fond cadastral (échelle exploitable), de n'y faire figurer que les servitudes d'utilité publique concernant la commune (AC1, PT2, I4) et de joindre ces nouveaux plans au dossier d'approbation.**

## **2 – Les adaptations du plan de zonage du PLU**

### *La suppression de deux emplacements réservés :*

Depuis l’approbation du PLU (en 2012), la commune a acquis deux des cinq emplacements qu’elle avait réservé. Le numéro « 2 » correspondant à la mise en place d’un accès à la zone 2 AUb du « Tertre » et le numéro « 5 » correspondant à la création d’une liaison douce desservant la même zone.

Au regard de cette situation, leur maintien au niveau du plan de zonage (sur le plan et en légende) mais également au niveau de la liste des emplacements réservés n’apparaît plus utile. Ils sont donc supprimés de ces deux pièces.



### *L’introduction des retraits d’implantation sur la RD 771 et la RD 775 au niveau du plan de zonage du PLU (voir plans de zonage) :*

Afin de faciliter l’instruction du droit des sols et éviter toute erreur d’interprétation, il est convenu de réintégrer au niveau du document graphique (plan de zonage du PLU) les retraits de 75 m par rapport à l’axe de la RD 771 et ce en dehors des espaces urbanisés, mais également les retraits d’implantation de 35 m par rapport à l’axe de la RD 775 conformément au règlement de la voirie départementale.

### **3 – Les modifications réglementaires**

*Les modifications pouvant être considérées comme des « erreurs matérielles » :*

Dans les dispositions réglementaires de la zone « Ngv » (aire d'accueil pour les gens du voyage – une seule zone sur la commune) avaient été précisées, à l'article 6 du règlement, des dispositions relatives aux retraits d'implantation sur les RD 775, RD 771, et autres RD. Le site n'étant concerné par aucune RD, ces retraits apparaissent inutiles. Il est donc convenu de les supprimer et de reformuler l'article de la manière suivante :

~~« Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul des routes départementales :~~

- ~~• 75m de la RD 771~~
- ~~• 35m des RD, 775~~
- ~~• 25m des autres RD~~

~~Pour les autres voies,~~ Les constructions et installations autorisées à l'article Ngv2 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

~~Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Ngv. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).~~

~~En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de cinq mètres de l'emprise des voies, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante ».~~

On notera également que le site n'accueille pas de construction, en ce sens les dérogations proposées pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes n'ont pas de sens. Elles sont donc supprimées.

Au niveau du règlement des zones « Nh2 », les annexes sont autorisées. Le chapeau de zone n'y fait pas mention. Il est donc convenu de rajouter le terme d'annexes dans le chapeau de zone et de le reformuler ainsi :

#### « NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**La zone Nh2, correspond aux secteurs de hameaux ne pouvant pas recevoir de nouvelles habitations dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Les changements de destination, et les extensions mesurées et les annexes sont toutefois autorisées à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....). »**

Enfin, au niveau de l'article 6 de la zone « Ub », des retraits d'implantation avaient été fixés sur la RD 771 et la RD 46.

Concernant la RD 46, ces retraits s'appliquaient hors agglomération et hors zone urbanisée. Les zones « Ub » traversées par la RD 46 se trouvent toutes en zones urbanisées ou en agglomération. De ce fait, la disposition apparaît inutile. Elle est donc supprimée dans le cadre de la modification.

Extrait du règlement du PLU avant modification (article 6, zone « Ub ») :

#### **ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*« Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul des routes départementales :*

- 75m de la RD 771
- 25m de la RD 46 hors agglomération et hors zone urbanisée.

(en rouge : la disposition à supprimer)

*Les modifications réglementaires pour améliorer la lisibilité du règlement, son application, et assurer une meilleure cohérence avec le code de l'urbanisme :*

Au niveau de l'article 6 de la zone « Ub », des retraits d'implantation avaient été fixés sur la RD 771 (75m).

Conformément à l'article L.111.4 du code de l'urbanisme, ces retraits de 75 m ne s'appliquent qu'en dehors des espaces urbanisés. Or dans l'énoncé, ils s'appliquent même en espaces urbanisés.

L'additif suivant est donc ajouté pour se conformer au code de l'urbanisme :

**« ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En dehors des espaces urbanisés, les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul des routes départementales :

- 75m de l'axe de la RD 771 »

La mention « de l'axe » a également été ajoutée pour plus de clarté et une meilleure conformité au code de l'urbanisme.

Au niveau des articles 6 des zones concernées (Ub, Ui, A, N, Nl et Nh 2), les retraits d'implantation sur RD ne faisaient pas apparaître la notion « de l'axe ». Or les retraits liés à l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme et ceux proposés dans le règlement de la voirie départementale, font toujours référence à l'axe. La notion « d'axe » est donc ajoutée.

Exemple d'article 6 modifié, zone « A » du PLU :

**« ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul des routes départementales :

- 75m de l'axe de la RD 771
- 35m de l'axe des la RD, 775
- 25m de l'axe des autres RD

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 15 m de la limite d'emprise des voies.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, ... les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable. »

En zone « Nh2 », les annexes et les extensions étaient autorisées sous conditions particulières mais sous un seul et même alinéa peu explicite et pouvant être sujet à interprétations.

Extrait du règlement de la zone « Nh2 », article 2 avant modification :

- « Les annexes et l’extension mesurée des constructions existantes à condition :
  - Que les extensions se fassent en harmonie avec la construction d’origine, en continuité du volume existant
  - dans la limite de 50 % par rapport à l’emprise au sol du bâtiment existant à la date d’approbation du présent P.L.U et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d’emprise au sol sur l’ensemble de l’îlot de propriété »

Il est convenu de le reformuler sous deux alinéas distincts, en nuisant le moins possible au fond réglementaire. Cette reformulation vise une interprétation et une instruction du droit des sols plus aisées.

Extrait du règlement de la zone « Nh2 », article 2 après modification :

- L’extension mesurée des constructions existantes à condition :
  - Que les extensions se fassent en harmonie avec la construction d’origine, en continuité du volume existant
  - ~~Qu’elle n’excède pas dans la limite de~~ 50 % ~~par rapport à~~ de l’emprise au sol du bâtiment existant ~~à étendre~~ à la date d’approbation du présent P.L.U et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d’emprise au sol ~~sur l’ensemble de l’îlot de propriété~~
- ~~Les annexes des constructions existantes à condition :~~
  - ~~Que leur emprise au sol n’excède pas 50 m<sup>2</sup>.~~

#### *Les autres modifications du règlement :*

Dans les zones (Ua, Ub, Ue, 1AU, A, Nl, Ngv, Nh1 et Nh2), il est convenu de lever l’interdiction de réaliser des claustras dans l’article traitant des clôtures (article 11). La disposition était difficile à faire appliquer. Il est également convenu de légèrement assouplir la disposition relative à l’interdiction de réaliser des clôtures en plaques béton. Les plaques béton ne seront autorisées qu’en sous bassement n’excédant pas 0,5 m. Cet assouplissement, ne conduira pas à une dégradation de la qualité du cadre de vie. Le sous bassement peut être utile par exemple pour certaines personnes disposant d’animaux domestiques.

Exemple d’article reformulé, zone « Ub » :

« Sont interdits les murs de parpaings, briques laissés apparents ainsi que les plaques de béton (~~à l’exception des sous bassements limités à 0,50m~~), les brandes, panneaux plastiques ~~et claustras~~. »

Au niveau des clôtures, dans les zones concernées par l’existence de murs en pierres (Ua, Nh2) faisant office de clôtures, il est convenu de laisser de la souplesse sur la hauteur en cas de reconstruction ou d’extension. L’objectif étant d’assurer une certaine continuité des éléments bâtis et une certaine cohérence architecturale.

L'additif suivant est ajouté en zone « Ua et Nh2 » :

« Tant sur le domaine public, qu'en limite séparative, en cas de reconstruction ou d'extension d'un mur existant en pierres, une hauteur supplémentaire pourra être autorisée. »

Dans les zones Nh2 (article 6), il est également prévu de conditionner, les extensions et les aménagements des constructions existantes dans les marges de recul, à des conditions supplémentaires et notamment le fait que l'extension ne doit pas se rapprocher de la voie. Cette disposition permettra de garder une cohérence urbaine, une bonne visibilité sur les axes routiers en certains lieux. Elle est aussi cohérente avec le caractère de la zone (naturel) qui ne vise pas le développement urbain et la densification.

En zone UBm, secteur de la Magdeleine, le retrait d'implantation (sur la RD 46) par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques a été modifié afin d'optimiser les conditions de sécurité et de visibilité. L'implantation en retrait de 5 m est imposée, l'implantation à l'alignement est interdite. Seuls l'extension et les aménagements des constructions existantes (situés dans la marge de recul) sont autorisés dans le prolongement du bâtiment principal sans se rapprocher de la voie. Nota, le site de la Magdeleine est l'unique zone UBm de la commune.

Enfin, dans les annexes du règlement du PLU, le nombre de places de stationnement à réaliser pour des lots individuels est porté de 3 à 2. Cet assouplissement permet indirectement une densification de l'espace urbain (sur les petits terrains, elles seront plus aisées à réaliser) sans conduire véritablement à plus d'occupation du domaine public en ce qui concerne le stationnement.

#### **4 - La création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - zone 2AUB du Tertre :**

Cette zone d'environ 4,5 ha, au Nord Ouest du centre bourg, constitue un site à enjeux pour l'évolution de l'agglomération de Saint-Vincent-des-Landes à moyen et long termes. Elle se trouve être de maîtrise foncière communale à 55 % environ (soit, 2,6 ha). Elle sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une prochaine modification du PLU, lorsque la dernière zone 1 AU sera en grande partie commercialisée.

Compte tenu des enjeux qu'elle représente et parce qu'il y a une nécessité à préparer son développement, la commune a décidé d'inscrire dès lors certains principes d'aménagement qu'elle souhaitera faire appliquer au travers d'orientations d'aménagement et de programmation et notamment des principes ayant trait :

- A l'accessibilité de la zone et sa desserte (pour garantir une répartition équilibrée des flux de circulation et assurer un optimum de sécurité),

- A son importance en tant que quartier situé à l'interface de quartiers à dominante résidentielle et du plateau d'équipements situé plus à l'Ouest ou du centre ancien plus au Sud (la nécessité de créer des liaisons douces),
- Au maintien de cadre naturel existant (par la prise en compte de la trame verte intéressante pour la structuration future du quartier),
- ....

En conclusion, les évolutions proposées sont sans véritable impact sur l'environnement au sens large. Elles vont conduire à une meilleure mise en application du document d'urbanisme.

Suite à l'enquête publique, il a été convenu de corriger deux petites erreurs matérielles :

- Au niveau de la zone 2AUb au Nord Ouest du bourg, le jardin d'une habitation (de moins de 1000 m<sup>2</sup> ) avait été classé par erreur en zone 2AUb alors qu'il aurait du rester en Ub : la modification est apportée,
- Au niveau du village de la Magdeleine, le terrain d'une propriété clairement délimité au Nord par une haie avait été classé en A alors qu'il n'a pas d'usage agricole. Il est donc réintégré à la zone Ubm.