



L'Île d'Yeu
Mairie

Mairie de l'Île d'Yeu

11, quai de la Mairie
85350 L'ÎLE D'YEU

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME NOTICE EXPLICATIVE

Modification du PLU prescrit par arrêté du Maire le 15 juillet 2015

Modification du PLU approuvé par DCM 25 OCT. 2016 octobre 2016

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire
Bruno NOURY



Sommaire

1. PRÉAMBULE	p. 05
1.1. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE	p. 05
1.2. LES ORIENTATIONS ET ENJEUX DE LA MODIFICATION DU PLU DE L'ÎLE-D'YEU	p. 05
1.2.1. Motif général de la procédure de modification	p. 05
1.2.2. Justification du recours à la procédure de modification	p. 05
2. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PLU	p. 06
2.1. LES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES	p. 06
2.1.1. Le règlement écrit	p. 06
A° - La suppression du coefficient d'occupation des sols	p. 06
B° - Modification de la structure et simplification de l'article 11	p. 06
C° - Modification du titre 1 - Dispositions générales	p. 07
D° - Ajout de prescriptions relatives à l'article 16	p. 07
E° - Modification des prescriptions de l'article 12 pour les zones UA et UP	p. 07
F° - Ajustements des hauteurs	p. 08
2.1.2. Le règlement graphique ou plan de zonage	p. 08
A° - L'intégration du secteur Ah au lieu-dit Chiron-Bonnet	p. 08
B° - L'intégration d'un secteur Nh au lieu-dit Ker Pierre l'Âne	p. 09
C° - La modification du périmètre de la zone 1AUa des Rieux	p. 10
D° - Les corrections de deux EBC oubliés lors de la phase de consultation	p. 10
E° - Les corrections apportées à certains EBR	p. 11
2.1.3. Les modifications apportées aux emplacements réservés	p. 17
La modification de l'ER n°2	p. 17
La modification de l'ER n°41	p. 17
La modification de l'ER n°51	p. 18
La suppression de l'ER n°40	p. 19
La modification de l'ER n°a	p. 19
La modification du tableau des emplacements réservés	p. 20
2.1.4. Les modifications apportées à l'annexe 6.2.	p. 21
2.2. LES MODIFICATIONS RELATIVES AUX ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	p. 21
3. LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES	p. 22
3.1. LES MODIFICATIONS APPORTÉES DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION	p. 22
3.2. LES MODIFICATIONS APPORTÉES DANS LES OAP	p. 23
3.3. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE	p. 23
3.4. LES MODIFICATIONS APPORTÉES DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT	p. 23



La présente note explicative a pour objet de présenter la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Île d'Yeu approuvé le 20 février 2014 et dont la modification a été prescrite par arrêté du Maire en date du 15 juillet 2015.

À des fins de lisibilité et de compréhension, l'ensemble des modifications apportées par la procédure a été représentée par **une couleur rouge**.

Cette note explicative est l'une des composantes du dossier de modification du PLU composé de :

1. Les actes administratifs de la procédure
2. La notice explicative
3. Les pièces du PLU modifiées

1. PRÉAMBULE

1.1. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

L'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, dans sa nouvelle rédaction du 24 mars 2014, dispose que la procédure de modification du PLU est utilisée à condition que la modification envisagée a pour objet la modification du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification ne doit pas, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- ou réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ou 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 nuisances.

Dans le cas contraire, la procédure légale serait celle de la révision.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

1.2. LES ORIENTATIONS ET ENJEUX DE LA MODIFICATION DU PLU DE L'ÎLE D'YEU

1.2.1. MOTIF GÉNÉRAL DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Dans son arrêté du maire du 15 juillet 2015, la commune de l'Île d'Yeu a souhaité lancer la modification de son Plan Local d'Urbanisme afin de rectifier et préciser certaines dispositions réglementaires, suite à un «premier bilan» après près de deux ans de PLU. Cette modification a pour objectif :

- la simplification et l'ajustement de certaines règles du règlement écrit ;
- la modification mineure des Orientations d'Aménagement et de Programmation et principalement les exigences relatives aux dimensionnements des accès ;
- la prise en compte de certaines erreurs matérielles ;
- et la suppression et/ou levée partielle de certains emplacements réservés.

1.2.2. JUSTIFICATION DU RECOURS À LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Les ajustements décrits ci-dessus ne remettent pas en cause l'économie générale du projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, approuvé le 20 février 2014.

La modification ne réduit ni l'étendue d'un Espace Boisé Classé, ni les zones agricoles, naturelles ou forestières, ni les protections édictées en raison de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Par ailleurs, la modification ne génère pas de graves risques de nuisances.

La procédure de modification apparaît ainsi conforme aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme.



2. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PLU

2.1. LES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1.1. LE RÈGLEMENT ÉCRIT

■ A°- La suppression du coefficient d'occupation des sols - article 14

Il convient de supprimer la référence au Coefficient d'Occupation du Sol (COS) qui a été abrogé du contenu du règlement par la Loi n°2014-366 dit Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) promulguée le 24 mars 2014.

Cette suppression, applicable dès la promulgation de la Loi, ne permet plus d'appliquer le COS dans l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elle concerne ainsi l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU.

Illustration des modifications apportées à la zone UA :

Rédaction actuelle	Rédaction proposée dans le projet de modification
ARTICLE UA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	ARTICLE UA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
14.1. Dispositions applicables aux constructions et installation à destination d'habitat	<i>Non réglementé. Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014</i>
14.1.1. Le coefficient d'occupation des sols applicables à la zone UA est fixé à 0,9	
14.1.2. Non réglementé pour le seul secteur UAa	
14.1.3. Le coefficient d'occupation des sols applicable pour le secteur UAb et fixé à 1,5	
14.1.4. Le coefficient d'occupation des sols applicables pour le secteur compris dans le périmètre «indice 1» est fixé à 1,5	
14.2. Dispositions pour les constructions et installations à destination de commerces, d'activités artisanales et d'hébergement hôtelier	
Il n'est pas fixé de règles. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des autres articles du règlement.	
14.3. Dispositions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif	
Il n'est pas fixé de règles. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des autres articles du règlement.	

Nota : cette nouvelle écriture réglementaire concerne les zones suivantes : UA, UB, UC, UE, UH, UL, UM, UP, US, 1AUa, 1AUb et 1AUc.

■ B°- Modification de la structure et simplification de l'article 11

L'écriture de l'article 11 a fait l'objet d'une réorganisation de son architecture, avec pour principale évolution une distinction entre les ouvertures visibles depuis l'espace public et celles non visibles depuis l'espace public. L'objectif est d'être moins restrictif sur les ouvertures non visibles depuis l'espace public.

D'autres éléments mineurs ont été apportés suite à des «problèmes» d'instruction d'autorisation d'urbanisme : à titre d'exemple, la largeur maximale des pignons a été portée à 9,00 mètres au lieu de 8,00 mètres, afin de correspondre aux exigences de performance énergétique (isolation, ...).

Notice explicative

■ C°- Modification du titre 1 - Dispositions générales

Même si le code de l'urbanisme ne formalise pas obligatoirement le contenu des dispositions générales, la mairie a souhaité ajouté un élément particulier pour aider les pétitionnaires dans leurs démarches. De fait, la modification du PLU dispose d'ajouter un article complémentaire aux dispositions générales définies au titre I de la pièce réglementaire.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée dans le projet de modification
Sans objet	RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

■ D°- Ajout de prescriptions relatives à l'article 16

Suite au projet de déploiement de la fibre optique sur le territoire insulaire, le PLU peut dorénavant prévoir des prescriptions réglementaires relatives aux réseaux de communication électroniques.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée dans le projet de modification
Sans objet	OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Nota : cette nouvelle écriture réglementaire concerne les zones suivantes : UA, UB, UC, UE, UH, UL, UM, UP, US, 1AUa, 1AUB et 1AUc.

■ E°- Modification des prescriptions de l'article 12 pour les zones UA et UP

Après 2 ans d'instruction du PLU et face aux problématiques de morcellement et de taille des parcelles, la mairie a souhaité ne plus réglementer les normes de stationnement concernant l'habitat uniquement pour les zones UA et UP.



Rédaction actuelle	Rédaction proposée dans le projet de modification
ARTICLE UA.12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (...) 12.2. Nombre d'emplacement pour les constructions à destinations d'habitat Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher échue avec un maximum de 2 places par logement	ARTICLE UA.12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (...) 12.2. Nombre d'emplacement pour les constructions à destinations d'habitat Non réglementé

Nota : cette nouvelle écriture réglementaire concerne les zones suivantes : UA et UP.

L'absence de règles concernant le nombre de places exigibles en termes de stationnement constitue une réponse adaptée au contexte insulaire et à la proximité des transports collectifs. En outre, cette modification de la prescription entend mettre à profit le foncier encore disponible et s'inscrire en conformité avec les objectifs de la Loi ALUR.

■ F°- Ajustements des hauteurs

Après 2 ans d'instruction du PLU et aux vus de certaines demandes, notamment celles qui posaient des problématiques de gabarits enveloppe du fait de travaux d'isolation, la mairie a souhaité procéder à des ajustements mineurs en termes de hauteur et principalement en zone UA. Enfin, certains oublis ont été ajoutés pour les constructions réglementées au point 7.1.2..

Rédaction actuelle	Rédaction proposée dans le projet de modification
ARTICLE UA.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (...) 10.2. Dispositions applicables pour la zone UA, à l'exception des secteurs UAa et UAb 10.2.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 5,10 mètres à l'égout de toiture pour les constructions comportant un étage partiel (soit un niveau R+1/2). (...)	ARTICLE UA.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (...) 10.2. Dispositions applicables pour la zone UA, à l'exception des secteurs UAa et UAb 10.2.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à : • 5,30 mètres à l'égout de toiture pour les constructions comportant un étage partiel (soit un niveau R+1). (...)
10.5. Dispositions applicables pour le seul périmètre «1» porté au document graphique Nonobstant les règles précédentes, le PLU impose des hauteurs différenciées sur les secteurs indicés «1» au document graphique afin de maintenir l'ambiance urbaine ainsi que la qualité paysagère et architecturale sur le secteur front de gare (Quai Vernier). Sur ce seul secteur, la hauteur maximale est fixée à : • 8,60 mètres à l'égout de toiture pour les toits à pente ; • 6,00 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.	10.5. Dispositions applicables pour le seul périmètre «1» porté au document graphique Nonobstant les règles précédentes, le PLU impose des hauteurs différenciées sur les secteurs indicés «1» au document graphique afin de maintenir l'ambiance urbaine ainsi que la qualité paysagère et architecturale sur le secteur front de gare (Quai Vernier). Sur ce seul secteur, la hauteur maximale est fixée à : • 9,10 mètres à l'égout de toiture pour les toits à pente ; • 6,00 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse • 3,20 mètres au faîtage pour les cas précisés au point 7.1.2.

2.1.2. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE OU PLAN DE ZONAGE

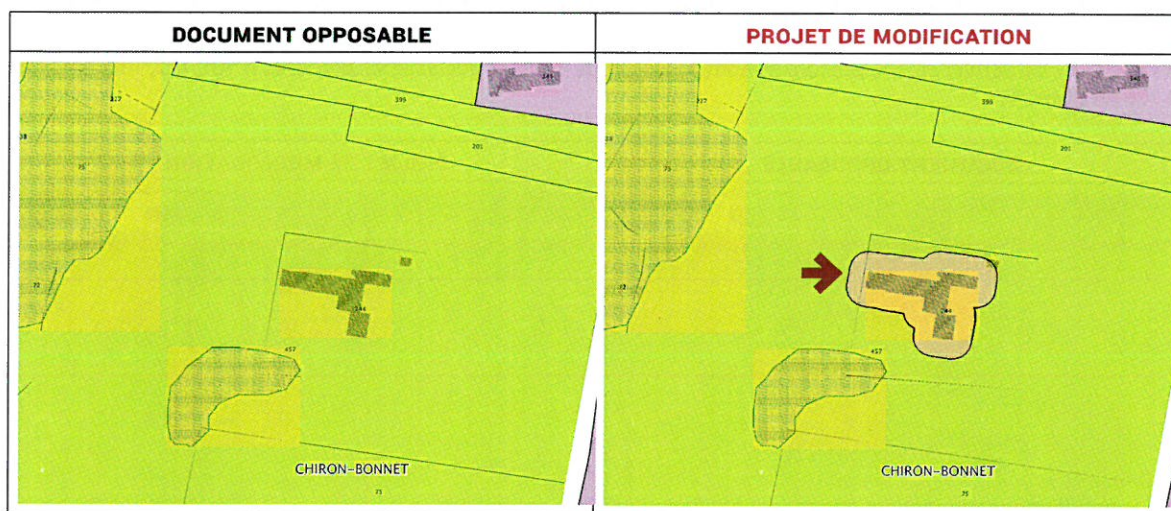
La présente modification de droit commun doit permettre de corriger certaines erreurs matérielles et/ou omissions de demandes sollicitées lors de la phase d'enquête publique et qui ont été traités que ponctuellement avant l'approbation du PLU le 20 février 2014. L'objectif ici est de rétablir l'équité de traitement des cas et/ou situations qui ont été oubliés lors des corrections apportées avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

■ A°- L'intégration du secteur Ah au lieu-dit Chiron-Bonnet

Lors de l'envoi du plan de zonage à destination du contrôle de légalité, une erreur de superposition de zonage

Notice explicative

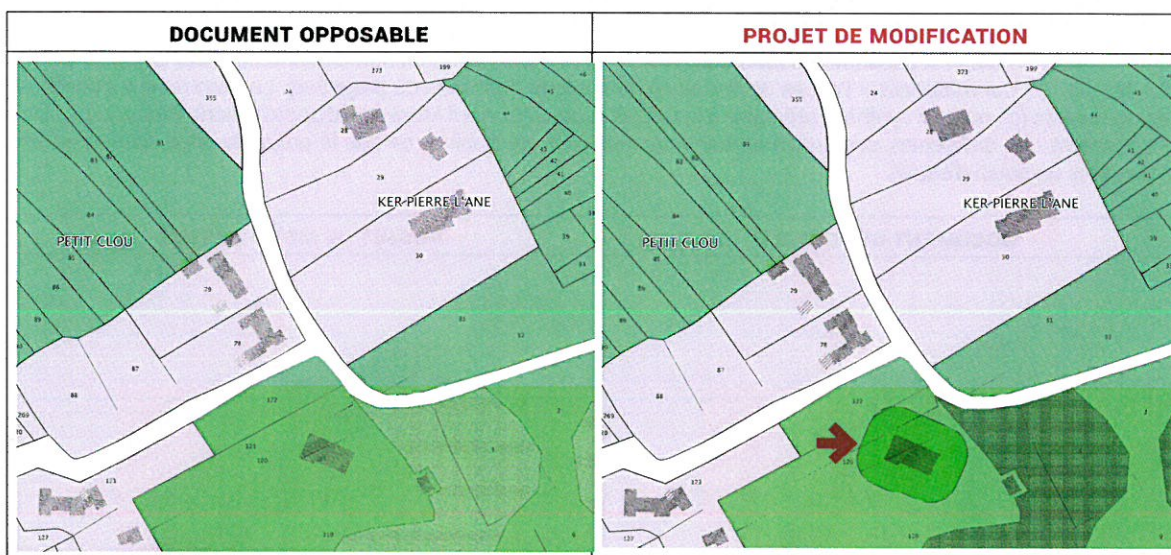
a été opérée entraînant la non visibilité du secteur Ah (1 403 m²) au sein du secteur Ae. La mise en place du secteur Ah avait déjà été sollicitée lors de l'enquête publique, modification validée par la ville lors de l'approbation du document. Il ne s'agit ici que de la correction d'une erreur matérielle s'agissant d'un problème d'affichage de couche.



La présente rectification d'une erreur matérielle informatique n'a pas pour conséquence de réduire un espace agricole.

■ B*- L'intégration d'un secteur Nh au lieu-dit Ker Pierre L'Âne

Durant la phase de construction du PLU, un important travail de localisation des constructions principales édifiées en zone naturelle a été opéré. Dans ce cadre, les auteurs du PLU ont été conduits à mettre en place un zonage Nh permettant des droits à construire extrêmement cadrés (principe de l'extension mesurée et limitée). Néanmoins, une construction a été oublié (parcelle CN119 au lieu-dit Ker Pierre l'Âne), soit 1 019 m².

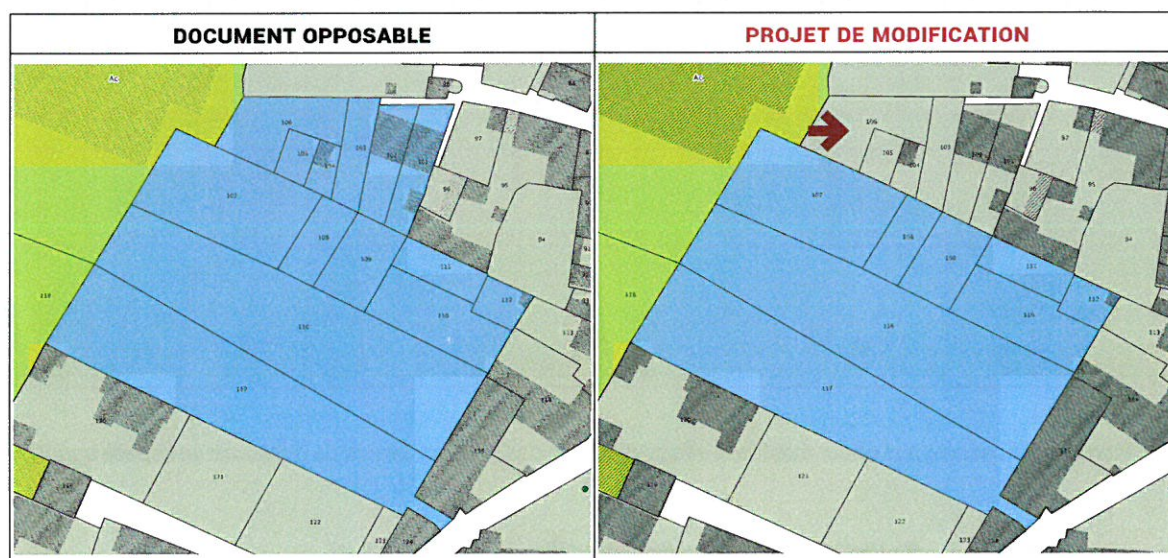


Cette modification du zonage ne vient pas bouleverser l'intégrité des zones naturelles et s'inscrit dans la philosophie globale du projet initial.



■ C°- La modification du périmètre de la zone 1AUa des Rieux

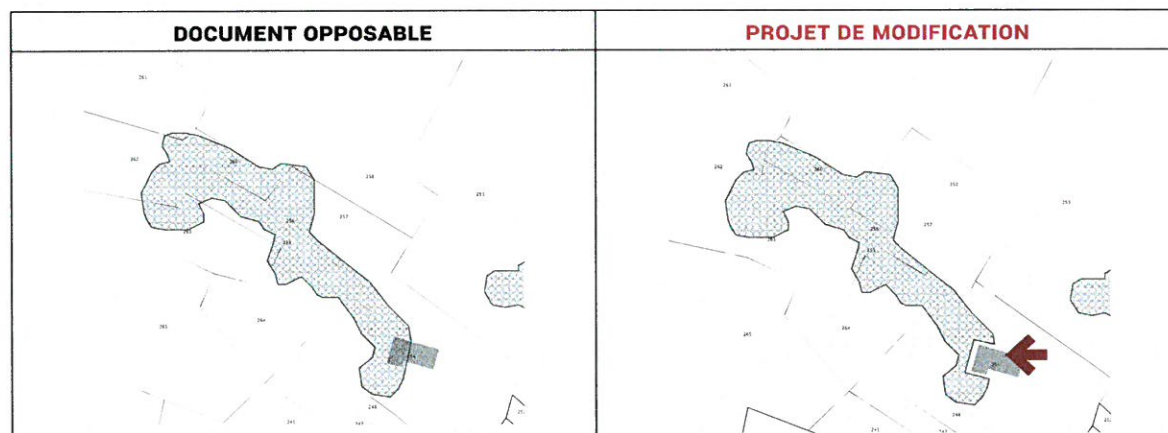
Au moment de l'approbation, un pétitionnaire a déposé un projet venant ainsi «contrarier» le projet de Vendée Habitat en zone 1AUa Les Rieux. De fait, l'intégrité du périmètre 1AUa ne peut être maintenu en l'état dans le projet de modification. Ce dernier entend prendre en compte les coups partis et déclasser les parcelles n°101, 102, 103, 104, 105 et 106 en zone UP.



La modification de la zone 1AUa au profit de la zone UP, à savoir une réduction de 670 m², ne vient pas modifier le tableau des superficies du Rapport de Présentation.

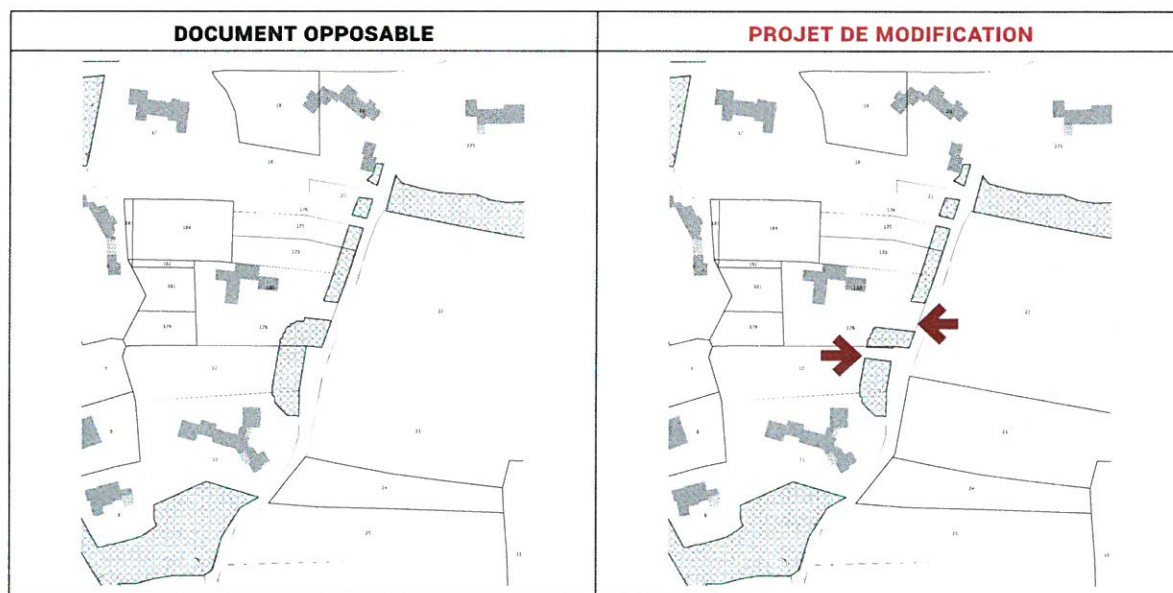
■ D°- Les corrections de deux EBC oubliés lors de la phase de consultation

Suite à l'enquête publique, certains administrés avaient demandé un repositionnement des Espaces Boisés Classés (EBC) pour matérialiser l'accès de certaines habitations (actuelles ou projetées). La commune a consenti à ces demandes (cf. note de synthèse préalable à la Délibération du Conseil Municipal d'approbation). Néanmoins, dans le traitement des différentes demandes certains secteurs ont été oubliés, ce que le projet de modification entend régler dans un souci d'équité.



Notice explicative

La matérialisation de cet EBC au lieu-dit Le But est en fait une erreur matérielle, le poncif EBC étant portée en superposition d'un bâtiment.



Au lieu-dit Les Petits Vergers, et dans la logique opérée entre l'arrêt de projet et l'approbation du PLU, deux accès à des parcelles constructibles en UHa ont été corrigés afin de ne pas entraver le caractère constructible des parcelles n°12 et n°178, apportant ainsi une réponse concrète en matière de densification et de limitation de l'étalement urbain.

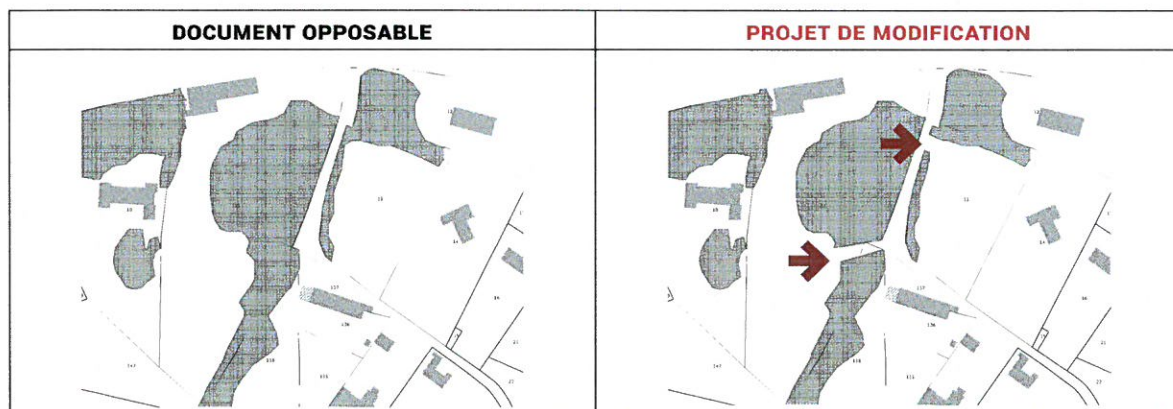
Bien que la procédure de modification précise que la dite procédure ne saurait réduire un EBC, les auteurs du PLU entendent démontrer par ces explications que les deux ajustements ne constituent qu'une correction d'éléments oubliés préalablement à l'approbation du PLU.

S'agissant uniquement d'ajustements mineurs, ces derniers n'ont aucun impact en termes de superficie globale des EBC, à savoir 267,4 ha.

■ E°- Les corrections apportées à certains EBR

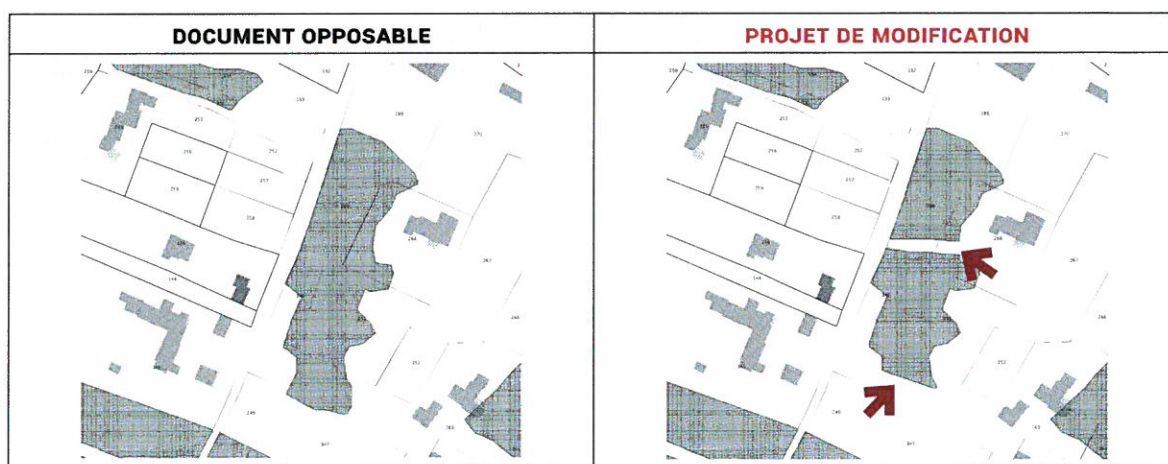
La présente modification vient également modifier légèrement les emprises des Espaces Boisés Remarquables telles qu'elles ont été affichées dans le dossier d'approbation.

La refonte de ces EBR provient majoritairement de la mise en place de «percées» afin de rendre la parcelle accessible.

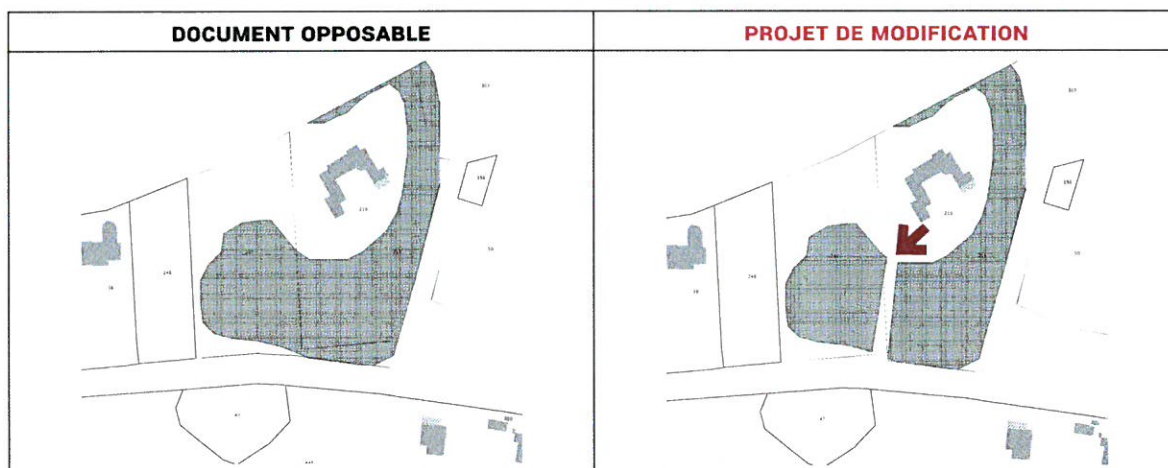




Au lieu-dit Caillou Blanc, une correction est apportée pour permettre l'accès à la parcelle n°31.

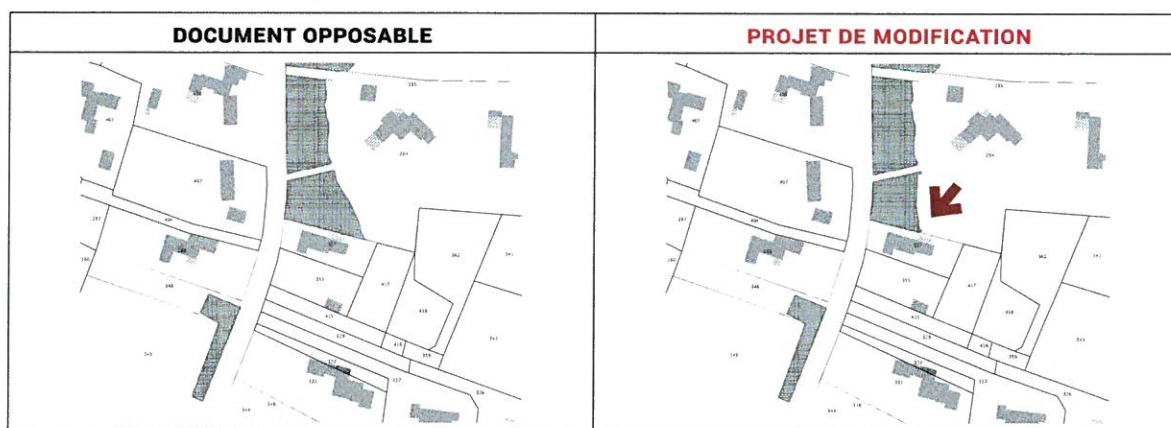


Dans le même état d'esprit et pour rester cohérent avec le travail opéré avant l'approbation du document, le projet de modification ouvre un accès dans l'EBR situé au lieu-dit le Grand Mur.

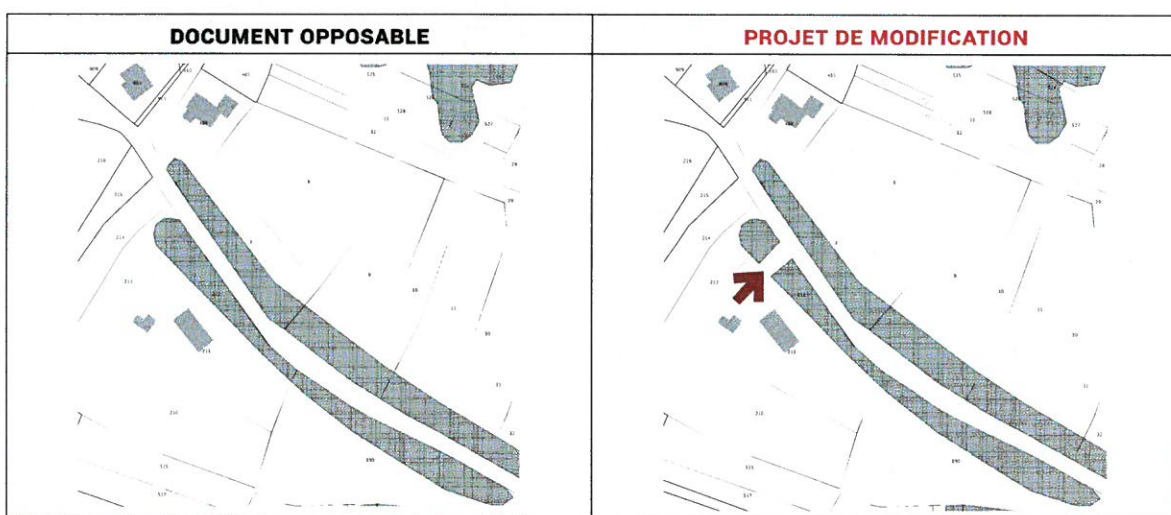


Le PLU en vigueur a omis de matérialiser l'accès à la maison située sur la parcelle n°219 au lieu-dit La Pougne.

Notice explicative

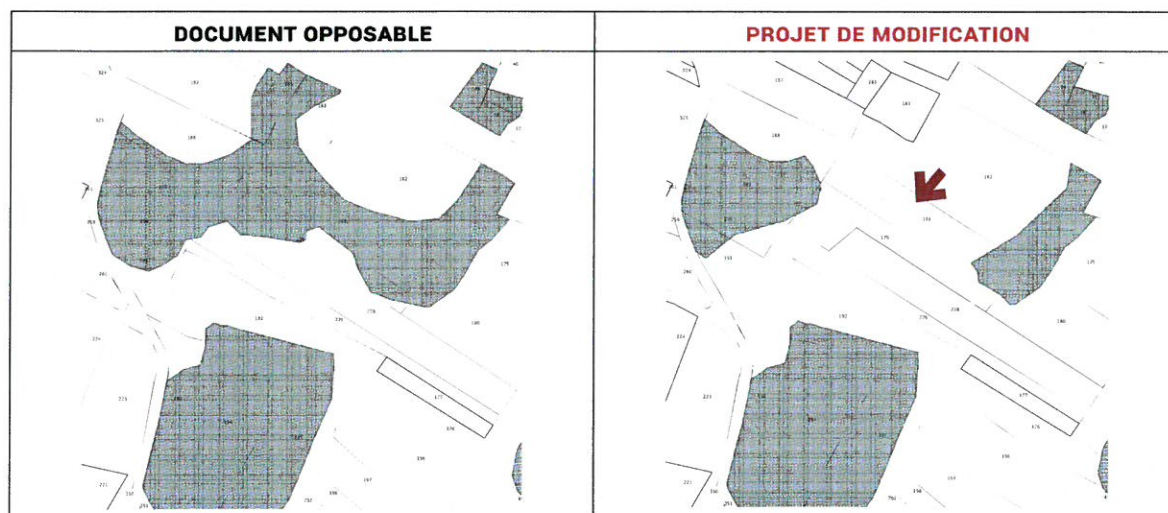


En ce qui concerne le lieu-dit Ker Beau Temps (Marais Salé), une re-délimitation de l'EBR a été opérée sur la partie sud-est, les boisements n'existant plus après observation sur le terrain.

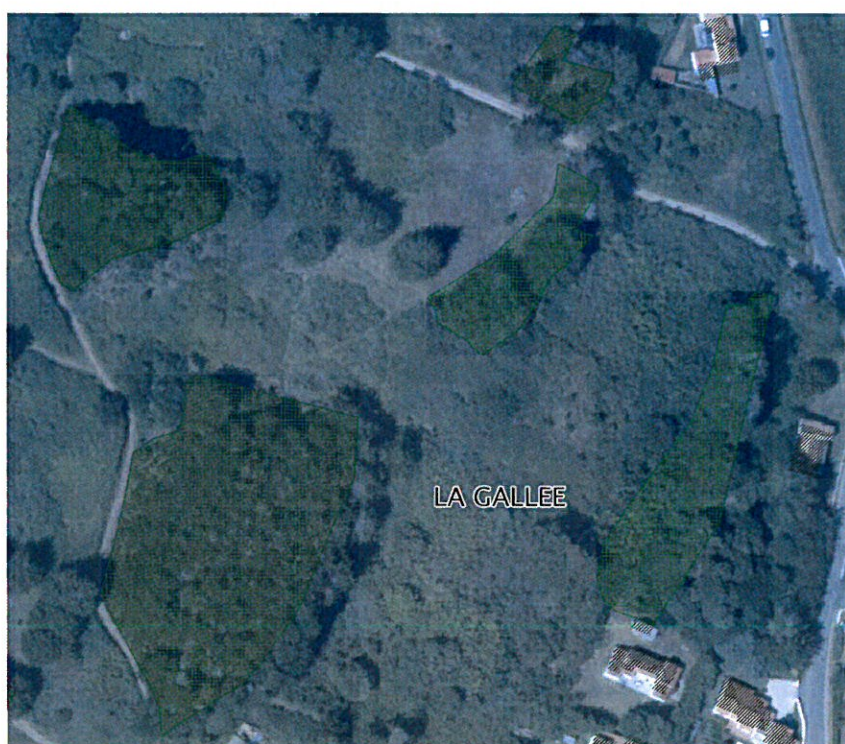


Au lieu-dit La Grande Rémangère, un accès est détourné pour permettre l'entrée du bâtiment présent sur la parcelle n°211.

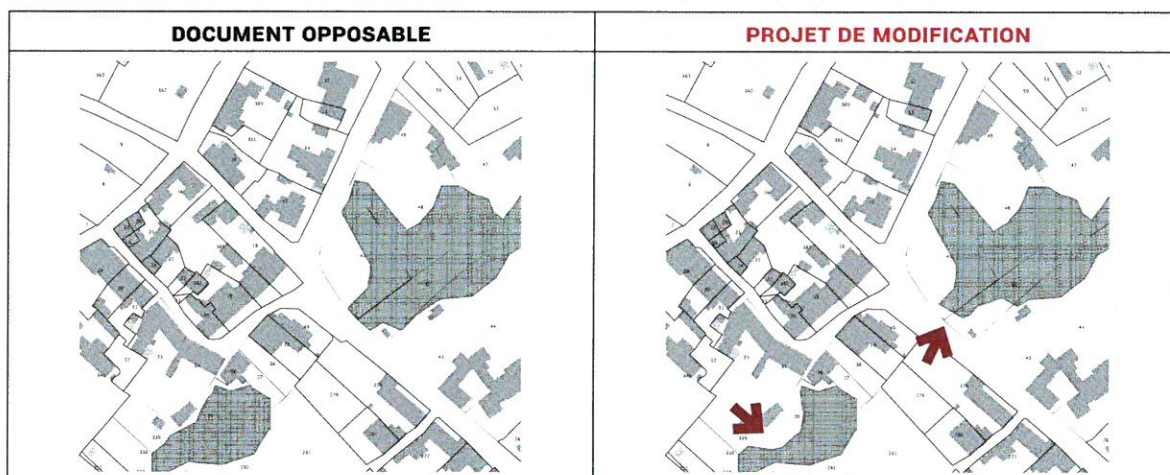
Enfin, deux autres modifications de tracés d'EBR ont été opérées en supprimant les sections de boisements n'existant plus et/ou ne présentant pas d'intérêt notable d'un point de vue des essences ou encore du paysage.



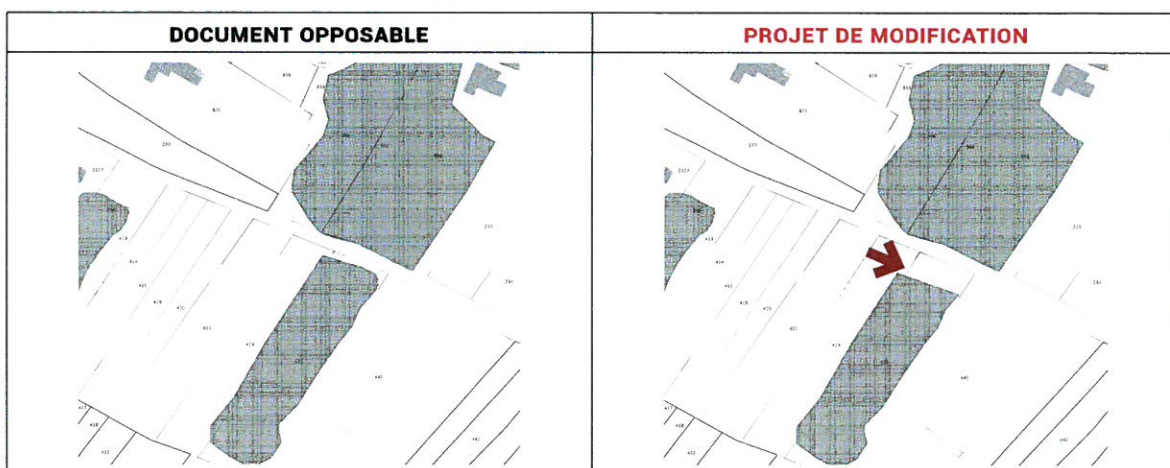
L'inventaire des EBR du lieu-dit La Gallée a été opéré à partir de l'orthophoto 2009. Or, des relevés terrain, que confirment l'orthophoto 2013, permettent de redessiner le périmètre des EBR sur ce site. Le projet de modification entend refléter la réalité du terrain.



l'orthophoto de 2013



Le Trou Doulard fait l'objet de légers ajustements reprenant les véritables contours des boisements existants.



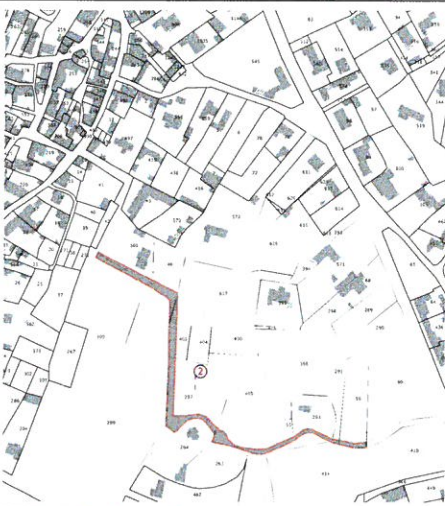
Au lieu-dit Grosse Roche, un ajustement de l'EBR a été opéré en adaptant la délimitation aux espèces boisées existants en recul de la voirie.

En définitif, le projet de modification n'impacte que 0,4 ha de superficie d'Espace Boisé Remarquable, ce qui est négligeable (cela porte la superficie des Espaces Boisés Remarquables (EBR) à 82,9 ha au lieu de 83,4 ha).

2.1.3. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

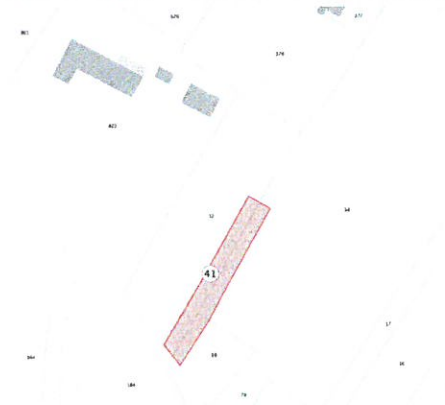
Le projet de modification du PLU de la commune a souhaité faire un point sur la liste des emplacements réservés prévus initialement. Les modifications des emplacements réservés font suite à des doléances de certains pétitionnaires.

■ La modification de l'ER n°2

DOCUMENT OPPOSABLE				PROJET DE MODIFICATION			
							
N°	Nature emplacement réservé	superficie	bénéfic.	N°	Nature emplacement réservé	superficie	bénéfic.
2	Aménagement cheminement doux	1 334 m ²	Mairie	2	Aménagement cheminement doux	961 m ²	Mairie

A posteriori de l'approbation du PLU, la commune a reçu les administrés concernés par le «barreau central» de l'emplacement réservé n°2. Un des souhaits émis était de ne pas couper la propriété en deux (parcelles n°299 et n°617). Sans compromettre, l'objectif de maillage du chemin du père de Montfort, la mairie a consenti à redessiner le tracé tel qu'il avait été prévu initialement. Ainsi, le chemin du Père de Montfort est directement relié au chemin Chiron Coutret (nouveau tracé proposé à l'Ouest) ; celui-ci reprend le tracé public du chemin du Père de Monfort (en direction de la chapelle) avant d'aboutir à la rue du Moulin Maingourd à l'Est.

■ La modification de l'ER n°41

DOCUMENT OPPOSABLE				PROJET DE MODIFICATION			
							
N°	Nature emplacement réservé	superficie	bénéfic.	N°	Nature emplacement réservé	superficie	bénéfic.
41	aménagement valorisation patrimoine	255 m ²	Mairie	41	Aménagement valorisation patrimoine	208 m ²	Mairie



La modification du tracé de l'ER n°41 (entre les lieux-dits La Pulante et Les Roses) résulte d'une remarque du propriétaire indiquant un mauvais positionnement. Lors de l'approbation du PLU, il n'avait pas été possible d'accéder à cette propriété privée, le positionnement de l'ER avait alors été établi sur la base d'une photographie aérienne. Après accord du propriétaire, une vérification terrain ainsi qu'un relevé GPS a permis d'affiner le tracé et l'emprise foncière nécessaire à la réalisation d'un aménagement en vue de la valorisation du patrimoine.

■ la modification de l'ER n°51

DOCUMENT OPPOSABLE				PROJET DE MODIFICATION			
N°	Nature emplacement réservé	superficie	bénéf.	N°	Nature emplacement réservé	superficie	bénéf.
51	aménagement merlon paysagé	13 982 m ²	Mairie	51	aménagement merlon paysagé	10 782 m ²	Mairie

Le merlon de la zone de la Marèche a également fait l'objet d'une concertation avec les riverains dont certains souhaitaient une prolongation de celui-ci sur la partie Nord afin de mieux isoler le lotissement de La Tonelle.

Dans le cadre de la modification, la commune entend répondre favorablement à ces demandes en articulation logique avec les orientations du PADD. Elle en profite également pour redessiner le merlon en termes de largeur afin de ne pas préempter le développement de la zone 1Aue de la Marèche et la bonne conduite des équipements prévus ou en cours (CTD, centre de déchets verts, ...).

Notice explicative

■ la suppression de l'ER n°40

Du fait d'une acquisition foncière et d'un projet a posteriori de l'approbation du PLU, la mairie a souhaité abandonné cet emplacement réservé devenant caduc.

DOCUMENT OPPOSABLE				PROJET DE MODIFICATION			
							
N°	Nature emplacement réservé	superficie	bénéf.	N°	Nature emplacement réservé	superficie	bénéf.
40	aménagement cheminement doux	42 m²	Mairie	-	-	-	-

Après 2 ans de PLU, la commune ne souhaite plus maintenir l'emplacement réservé n°40. En effet, le repositionnement de la zone 1AUa des Rieux (Saint-Sauveur) suite à des projets instruits avant l'approbation du PLU a conduit la commune à ne plus programmer le cheminement doux prévu par l'ER n°40. Ces projets ont par ailleurs entraîné une sortie des parcelles en question de la zone 1AUa.

■ la modification de l'ER n°a

La modification apportée au zonage vient également entrainer une levée partielle de l'emplacement réservé n°a correspondant un objectif minimum de réalisation de logements sociaux conformément à l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme.

Dans le dossier d'approbation du PLU cet emplacement réservé correspondait à l'emprise de la zone 1AUa des Rieux. La modification de la zone 1AUa vient, en toute logique, modifier l'assiette de l'ER n°a.

DOCUMENT OPPOSABLE		PROJET DE MODIFICATION	
			



■ **la modification du tableau des emplacements réservés**

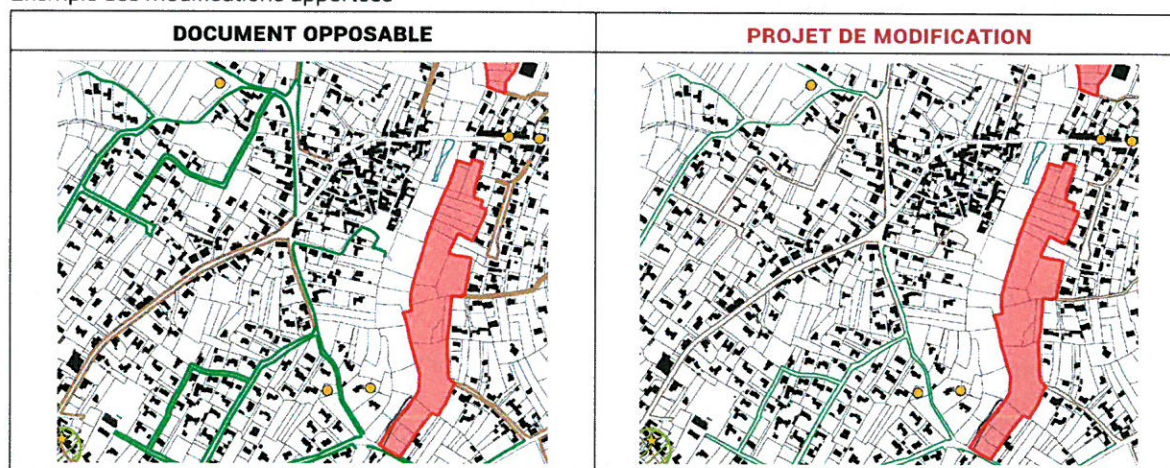
N°	NATURE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ	SUPERFICIE	BÉNÉFICIAIRE
1	aménagement du port des vieilles	1 276 m ²	Mairie
2	aménagement cheminement doux	961 m ²	Mairie
3	accès zone à urbaniser	522 m ²	Mairie
4	accès projet de contournement	5 170 m ²	Mairie
5	accès zone à urbaniser	98 m ²	Mairie
6	accès zone à urbaniser	225 m ²	Mairie
7	accès zone à urbaniser	144 m ²	Mairie
8	aménagement acheminement doux	189 m ²	Mairie
9	aménagement sécurisation	150 m ²	Mairie
10	accès zone à urbaniser	145 m ²	Mairie
11	aménagement sécurisation voirie	1 219 m ²	Mairie
12	aménagement paysagé de la coulée verte	34 173 m ²	Mairie
13	accès zone à urbaniser	54 m ²	Mairie
14	accès zone à urbaniser	36 m ²	Mairie
15	extension camping	1 099 m ²	Mairie
16	aménagement cheminement doux	171 m ²	Mairie
17	aménagement et valorisation du patrimoine	1 223 m ²	Mairie
18	aménagement sécurisation voirie	6 m ²	Mairie
19	aménagement cheminement doux	267 m ²	Mairie
20	extension du cimetière de Saint-Sauveur	3 663 m ²	Mairie
21	extension du cimetière Port Joinville	86 m ²	Mairie
22	extension complexe sportif	7 133 m ²	Mairie
24	aménagement accès à la coulée verte	1 032 m ²	Mairie
25	aménagement et sécurisation voirie	3 225 m ²	Mairie
26	aménagement sécurisation voirie	191 m ²	Mairie
27	aménagement cheminement doux	661 m ²	Mairie
28	accès zone à urbaniser	358 m ²	Mairie
29	accès zone à urbaniser	120 m ²	Mairie
30	aménagement et extension de la STEP	13 917 m ²	Mairie
31	aménagement sécurisation voirie	17 m ²	Mairie
32	aménagement sécurisation voirie	250 m ²	Mairie
33	aménagement cheminement doux	340 m ²	Mairie
34	aménagement hydraulique paysagé	3 478 m ²	Mairie
36	réhabilitation de la zone humide	11 932 m ²	Mairie
37	aménagement sécurisation voirie	907 m ²	Mairie
38	accès zone à urbaniser	407 m ²	Mairie
39	aménagement sécurisation voirie	112 m ²	Mairie
40	aménagement cheminement doux	42 m ²	Mairie
42	accès zone à urbaniser	316 m ²	Mairie
44	aménagement valorisation patrimoine	105 m ²	Mairie
45	création parking	745 m ²	Mairie
46	aménagement sécurisation voirie	60 m ²	Mairie
47	aménagement cheminement doux	137 m ²	Mairie
48	aménagement sécurisation voirie	731 m ²	Mairie
49	aménagement valorisation du patrimoine	545 m ²	Mairie

51	aménagement merlon paysagé	10 782 m²	Mairie
52	accès zone à urbaniser	486 m²	Mairie
53	aménagement cheminement doux	678 m²	Mairie
54	aménagement cheminement doux	65 m²	Mairie
55	aménagement sécurisation voirie	7 m²	Mairie
56	aménagement valorisation patrimoine	276 m²	Mairie
57	accès zone à urbaniser	668 m²	Mairie
58	aménagement et valorisation du patrimoine	27 m²	Mairie
59	extension complexe sportif	1 737 m²	Mairie
60	aménagement valorisation patrimoine	66 m²	Mairie
61	aménagement valorisation patrimoine	1 298 m²	Mairie
62	aménagement et sécurisation voirie	2 299 m²	Mairie
63	aménagement valorisation patrimoine	940 m²	Mairie
64	accès zone à urbaniser	255 m²	Mairie
65	aménagement valorisation patrimoine	193 m²	Mairie
66	aménagement sécurisation voirie et accès	5 327 m²	Mairie
67	aménagement parking paysagé	2 119 m²	Mairie

2.1.4. LES MODIFICATIONS APPORTÉES À L'ANNEXE 6.2.

Suite à des réclamations de plusieurs habitants concernant, la commune a souhaité assouplir les prescriptions des séquences de murets. Dès lors, une nouvelle campagne de terrain a été opérée afin d'ajuster de façon plus souple les séquences de murets telles que portées dans la planche PIOD.

Exemple des modifications apportées



2.2. LES MODIFICATIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le projet de modification a entraîné une évolution mineure de l'ensemble des OAP, avec principalement une diminution des exigences des gabarits exigés pour la création des voiries et trottoirs jugés trop consommateurs de foncier.



- **Rédaction de la partie II - Desserte et accès pour les OAP du Grand Pas (OAP n°1), de la Garde (OAP n°2), de Ker Doucet (OAP n°3), de la Belle Poule (OAP n°4), de la Missionnaire (OAP n°6), de la Messe (OAP n°7), et de la Tonnelle (OAP n°9)**

Rédaction actuelle	Rédaction proposée dans le projet de modification
Compte tenu de la configuration du périmètre et des possibilités de raccordement, la voirie créée devra être portée à 4,20 mètres de largeur afin de permettre la circulation en double sens ainsi que la libre circulation, sans gêne, des engins de sécurité publique et de collecte des déchets. Des liaisons douces, permettant la circulation des piétons, des cyclistes ainsi que des personnes à mobilité réduite, devront être aménagées le long de l'axe nouvellement créé. Ainsi, il est demandé de programmer un trottoir d'environ 2 mètres afin de permettre ce type d'usage (cf. coupe page suivante) sans conflit d'usage avec les circulations automobiles.	<i>Dans le cadre de la création de voiries nécessaires à la desserte, voire le transit, de la zone il est demandé à ce que ces dernières soit calibrées de telle sorte qu'elle permette le passage des engins de sécurité publique et de collecte des déchets.</i> <i>Au sein de ces périmètres opérationnels, il est attendu du ou des porteurs de projet que celui-ci traite des mobilités douces avec ou sans aménagements spécifiques en s'attachant, dans la mesure du possible, à éviter les conflits d'usage avec la circulation automobile.</i>

- **Rédaction de la partie II - Desserte et accès pour les OAP du Hollandais Volant (OAP n°5) et du Tardy (OAP n°8)**

Rédaction actuelle	Rédaction proposée dans le projet de modification
La voirie créée devra être portée à 5,00 mètres de largeur afin de permettre la circulation en double sens ainsi que la libre circulation, sans gêne, des engins de sécurité publique et de collecte des déchets. À noter que les deux ensembles ne pourront être connectée par une voirie automobile, il conviendra de prévoir la mise en œuvre de raquettes de retournement. Des liaisons douces, permettant la circulation sécurisée des piétons, des cyclistes ainsi que des personnes à mobilité réduite, devront être aménagées le long de l'axe nouvellement créé. Ainsi, il est demandé de programmer un trottoir de 2,00 mètres minimum afin de permettre ce type d'usage (cf. coupe) sans conflit d'usage avec les circulations automobiles.	<i>Dans le cadre de la création de voiries nécessaires à la desserte, voire le transit, de la zone il est demandé à ce que ces dernières soit calibrées de telle sorte qu'elle permette le passage des engins de sécurité publique et de collecte des déchets.</i> <i>Au sein de ces périmètres opérationnels, il est attendu du ou des porteurs de projet que celui-ci traite des mobilités douces avec ou sans aménagements spécifiques en s'attachant, dans la mesure du possible, à éviter les conflits d'usage avec la circulation automobile.</i>

Pour les OAP n°1 à n°9, le schéma sur le principe de voirie est supprimé.

3. LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES

Les pièces modifiées sont annexées au dossier de modification n°1 du PLU. De façon sommaire, les pièces ayant fait l'objet de modifications sont :

1. Le rapport de présentation
2. Les orientations d'aménagement et de programmation
3. Le plan de zonage
4. Le règlement écrit

3.1. LES MODIFICATIONS APPORTÉES DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Compte tenu des éléments de la modification, plusieurs parties du Rapport de Présentation évoluent, essentiellement dans le volet 4 - Justifications du zonage et de l'écriture réglementaire :

- page 269, le tableau des superficies des zones 1AU est modifié ;

- page 270, l'étiquette de la zone 1AUa des Rieux est modifié ;
- page 278, le tableau des superficies des zones A est modifié ;
- page 283, l'étiquette de la zone Ah du Chiron Bonnet est modifié ;
- page 302, le tableau des ER est modifié ;
- page 309, le tableau sur les hauteurs est modifié pour les zones UA et son périmètre indice 1 ;
- page 310, la partie dédiée au coefficient d'occupation des sols est supprimée.

3.2. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Au sein de la pièce n°3 relative aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, seules les parties II- Desserte et accès et les schémas des coupes de voirie ont été modifiées.

3.3. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage du PLU ne subit des modifications que sur les items suivants : emplacements réservés, EBC, EBR, zone 1AUa des Rieux, le secteur Nh de Ker à l'Ane et le secteur Ah de Chiron Bonnet.

Nota : les extraits des secteurs ayant fait l'objet d'une mutation de zonage sont annexés au dossier.

3.4. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

La pièce réglementaire (pièce n°4) est celle qui a subi le plus de modifications, aussi elle est annexée au dossier de modification de PLU n°1.

Nota : les pièces sont annexées au dossier.

BILAN

Ainsi, la présente modification s'inscrit dans le cadre de l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, comme il vient d'être démontré :

- elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- elle ne réduit pas les espaces boisés classés (hormis les deux erreurs matérielles), les zones agricoles, naturelles et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- elle ne comporte pas de graves risques de nuisances.

