

COMMUNE DU BIGNON

Département de la Loire-Atlantique

MODIFICATION 0.4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS, ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCÉDURE

(référence législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme: Articles L104-1 à L104-5 et Articles R104-1 à R104-16)

CONTEXTE ET CONTENU DE LA MODIFICATION 0.4 DU P.L.U.

La Commune du Bignon est dotée d'un document d'urbanisme depuis 1982, année de l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols ; ce dernier a ensuite fait l'objet d'une Révision approuvée en 1995.

L'Élaboration du Plan Local d'Urbanisme, prescrite le 30 octobre 2009 a été approuvée par le Conseil Municipal, le 21 février 2014. Depuis cette date, le document d'urbanisme a fait l'objet de 3 procédures de Modification et Modification Simplifiée approuvées en 2015 et 2017.

De nouvelles évolutions du P.L.U. sont aujourd'hui nécessaires, en concordance avec la dynamique municipale et les projets qu'elle porte pour consolider la dynamique commerciale du bourg du Bignon. Il s'agit également de faire évoluer le Règlement du document d'urbanisme vers une rédaction mieux adaptée aux problématiques rencontrées sur le territoire et au cadre national du Code de l'Urbanisme. Enfin, la procédure de Modification du P.L.U. est l'occasion de corriger une erreur de zonage mineure qui génère une iniquité sur une propriété, et un préjudice pour le propriétaire.

Dans ce contexte, la procédure de Modification 0.4 du P.L.U. a pour objet :

POINT 1 - L'ADAPTATION DU CONTENU RÉGLEMENTAIRE DU P.L.U. EN VUE DE LA MISE EN ŒUVRE EN SECTEUR UBC, D'UN PROJET D'ESPACE COMMERCIAL ET DE SERVICES

POINT 2 – UN AJUSTEMENT DE ZONAGE A / AH2 AU LIEU-DIT « CHEZ DOIZÉ »

POINT 3 – DES MODIFICATIONS RÉDACTIONNELLES DANS LE RÈGLEMENT DU P.L.U.

CADRE RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION 0.4 DU P.L.U.

Conformément à l'Article L153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de Modification 0.4 du P.L.U. a été engagée à l'initiative du Maire de la Commune du Bignon, compétente en matière de planification urbaine. Un Arrêté du maire en date du 29 juin 2017 a prescrit la Modification du PLU. et a défini les modalités de concertation que M. le Maire souhaitait mettre en œuvre pour porter à la connaissance de la population les objectifs de la procédure de Modification du PLU et recueillir les avis, remarques et suggestions du public.

(cf en Annexe : Arrêté du Maire en date du 29 juin 2017)

En amont de cet acte d'engagement de la procédure de Modification du P.L.U. par Arrêté, monsieur le maire a soumis à la validation du Conseil Municipal, la liste des modifications envisagées.

(cf en Annexe : délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2017)

La concertation de la population se déroule en plusieurs étapes :

- Une réunion publique le 3 juillet 2017 à 19h30
- La mise à disposition en Mairie entre le 16 août et le 16 octobre 2017 :
 - ⇒ Sous la forme de panneaux d'exposition, de documents d'information concernant les études prospectives sur la dynamique commerciale du bourg et le projet de création d'un nouvel espace dédié à ces activités,
 - ⇒ D'un « dossier de concertation » sur la Modification 0.4 du P.L.U. qui synthétise les objectifs de la procédure et les modifications envisagées.
 - ⇒ D'un registre dans lequel le public est invité à consigner ses observations et suggestions.
- La mise à disposition en ligne sur le site Internet de la Mairie de l'ensemble des documents de concertation.

Les modifications envisagées du P.L.U. ne sont pas de nature à porter atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ce qui justifie, au regard de l'Article L153-36 du Code de l'Urbanisme, **la procédure de Modification de droit commun** régie par les articles L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

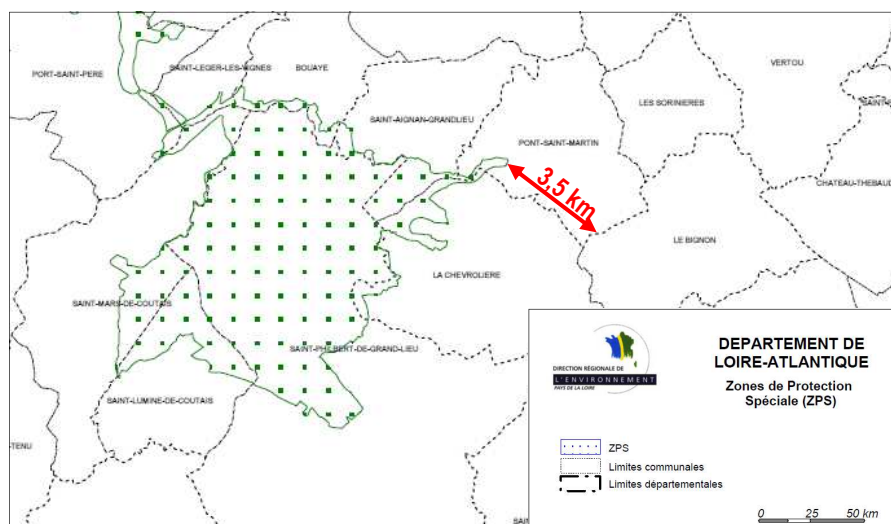
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION 0.4 DU P.L.U.

La commune du Bignon n'est concernée par aucun périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche est situé à environ 3,5 Km à vol d'oiseau ; il s'agit de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) du lac de Grand Lieu.

En outre, ces modifications réglementaires et d'actualisation du zonage et des OAP ne vont engendrer aucun impact notable sur l'environnement humain, socio-économique et physique.

Les évolutions envisagées dans le cadre de Modification 0.4 du P.L.U. ne portent atteinte à aucune zone agricole ou naturelle, ni à aucun espace boisé classé et ne réduisent aucune protection. Elles ne sont pas susceptibles d'affecter le réseau Natura 2000.



POINT 1 - ADAPTATION DU CONTENU RÉGLEMENTAIRE DU P.L.U. EN VUE DE LA MISE EN ŒUVRE EN SECTEUR UBc, D'UN PROJET D'ESPACE COMMERCIAL ET DE SERVICES

ETAT DES LIEUX, CONTEXTE, OBJECTIFS ET JUSTIFICATION

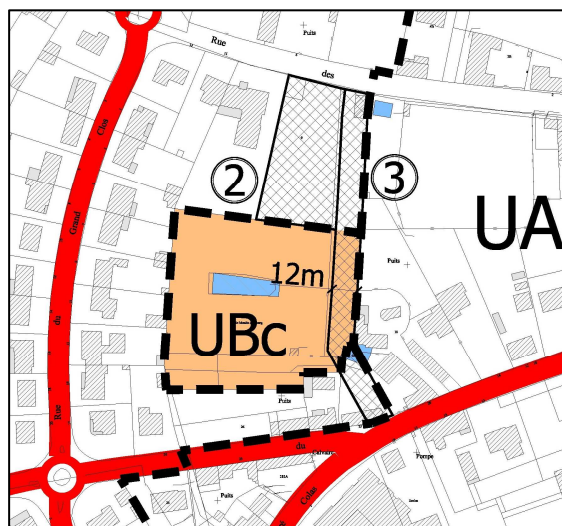
Le Point 1 de la Modification 0.4 du P.L.U. du Bignon s'inscrit dans la continuité d'un principe d'aménagement défini dans le P.L.U. lors de son élaboration approuvée par le Conseil Municipal en 2014.

CE QUE DIT LE RAPPORT DE PRÉSENTATION...

« La zone UB comporte également un secteur spécifiquement dévolu à recevoir des activités de commerces et de services, le secteur UBc (Cf. plan ci-contre), d'une superficie de près de 7000 m².

Ce secteur se situe à proximité immédiate du centre bourg, entre la rue du Moulin, artère commerçante, et plus au nord, la rue des Aires. Il est à noter que ce secteur UBc aujourd'hui enclavé sera appelé à être traversé à terme par une future voie (Emplacement Réservé créé à cet effet).

Le tracé de cette voie est primordiale, d'une part pour ouvrir le site sur l'extérieur, avec un effet-vitrine adapté et afin d'améliorer les circulations intérieures au bourg. »



CE QUE DIT LE PADD

« La vitalité du bourg est un enjeu majeur, l'objectif étant de répondre au mieux aux attentes des habitants, tant sur le plan des équipements publics qu'en matière de services et de commerce. Si, sur ce plan, l'initiative privée est un facteur déterminant, le rôle mené par la collectivité reste primordial.

Dans le domaine de la santé, la commune a œuvré pour la création d'un cabinet médical en réservant à cet effet un emplacement tout près du nouvel hôtel de ville.

Si, sur un autre plan, les commerces de proximité continuent de bien fonctionner dans le bourg, cela est dû pour une part importante à l'accroissement de la population, conjuguée à la réalisation d'aires de stationnement adaptées.

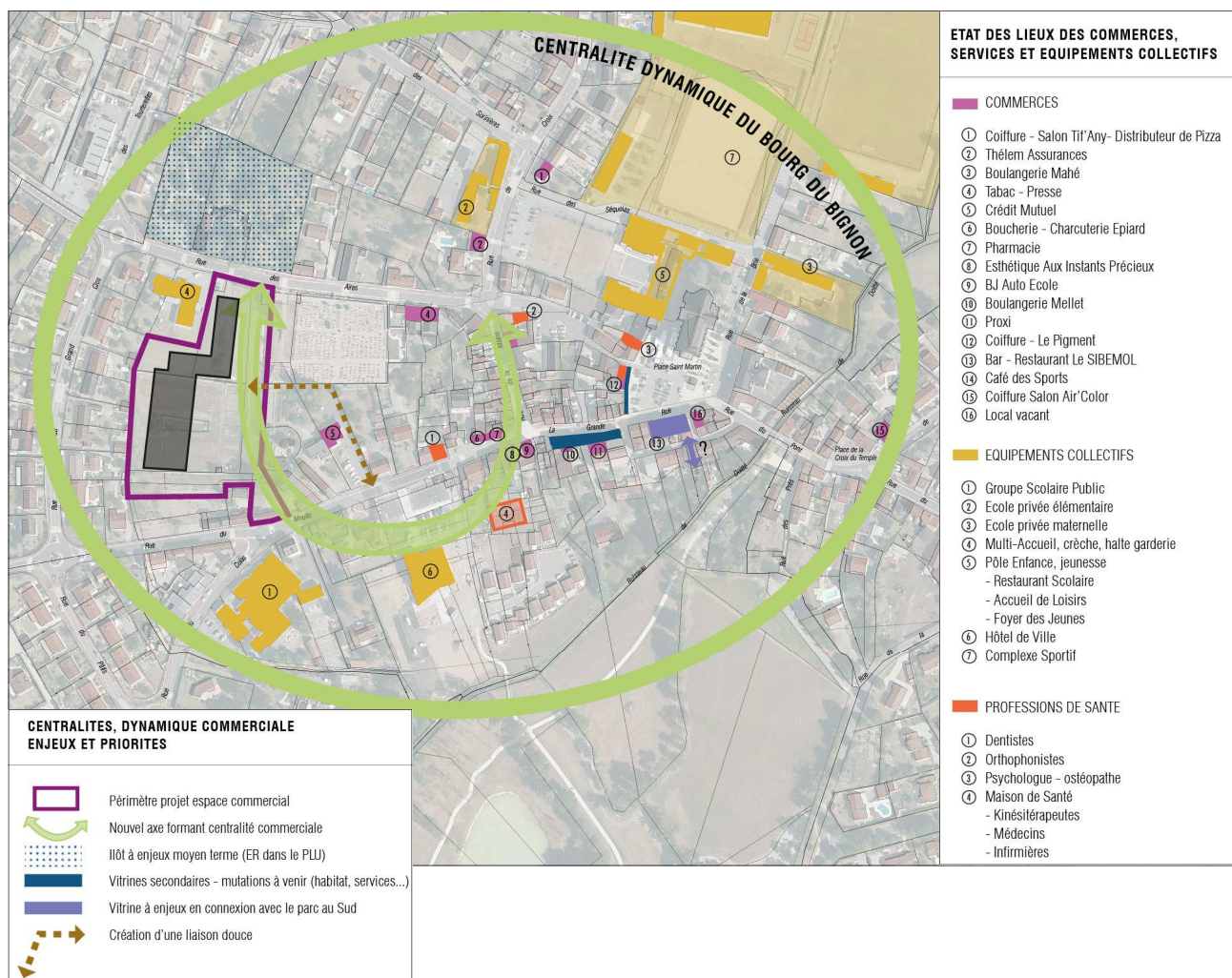
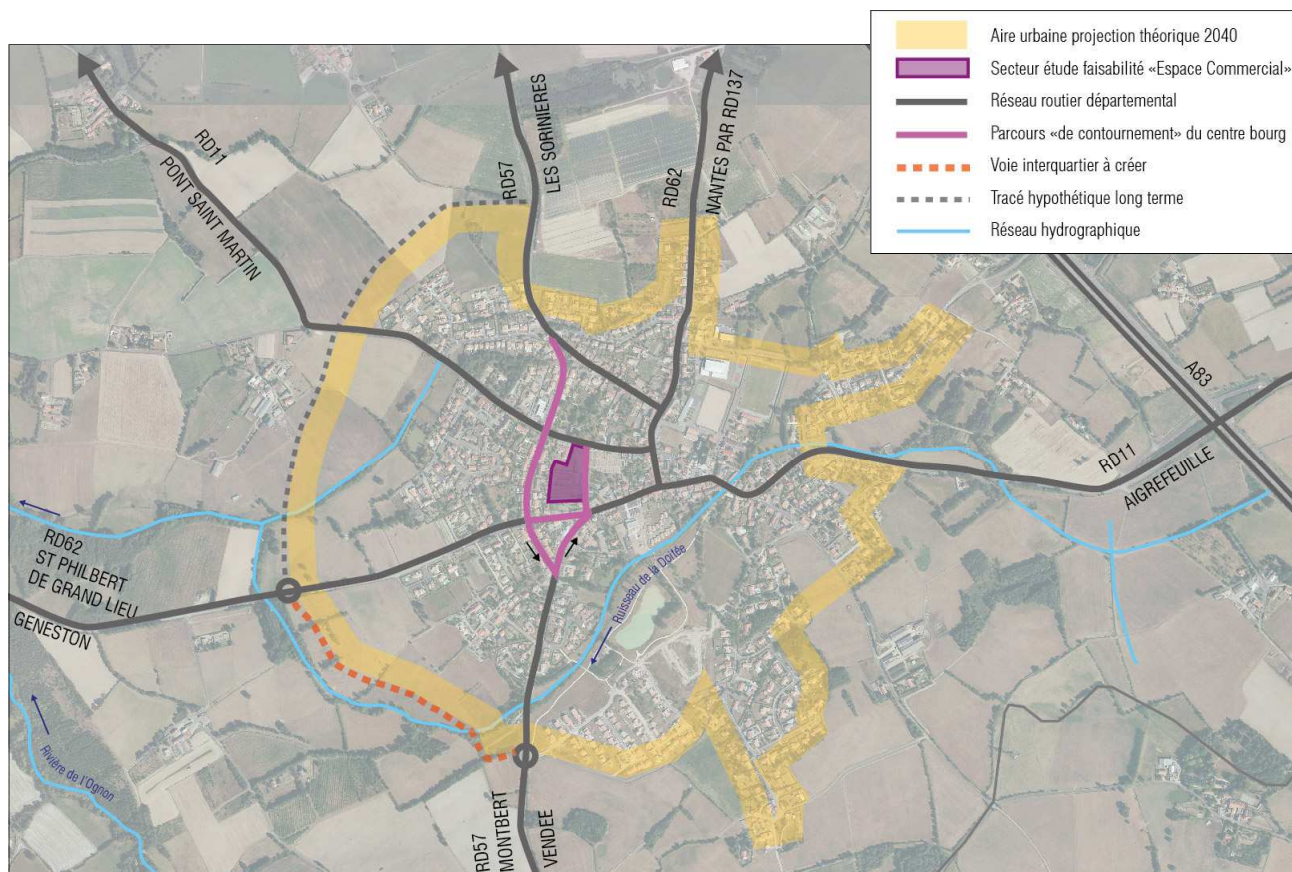
Des mutations pourront survenir sur le plan de l'offre commerciale, mutations que la municipalité entend favoriser et accompagner. Une réserve foncière située en plein bourg permettra à cet effet, le cas échéant, d'activer ce développement sur la base d'un projet cohérent agréé par la commune. »

LE CONTEXTE QUI JUSTIFIE LES MODIFICATIONS ENVISAGÉES DANS LE P.L.U.

L'intention inscrite dans le P.L.U. de pouvoir accompagner d'éventuelles mutations commerciales par la création d'un secteur UBc dédié à cet objectif n'était pas programmée dans le temps mais visait à créer un cadre de faisabilité spatialement maîtrisé par la collectivité.

En 2016, face au constat d'une fragilité du tissu commercial en cœur de bourg du Bignon, en lien notamment avec les obligations réglementaires de mise aux normes pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, la municipalité a engagé les études nécessaires à l'anticipation d'une nouvelle stratégie commerciale.

Attractif de part la proximité de l'agglomération nantaise, le Bignon va connaître dans les années à venir un développement urbain progressif et accueillir une nouvelle population. Parallèlement à cette évolution démographique (estimation à 5 000 habitants en 2030), il s'agit de projeter une centralité étoffée afin de conserver un maillage de commerces de proximité sur lequel repose largement la vitalité du bourg, au sens du lien social, du service rendu aux personnes, de l'accès pour tous aux produits et services de bases du quotidien.



La commune aujourd'hui propriétaire des terrains du secteur UBc dédié aux activités de commerce et service a souhaité étudier la faisabilité d'un déploiement commercial au sein d'un périmètre d'environ 11 000 m² situé entre la rue des Aires et la rue du Moulin.

La concertation des commerçants du Bignon a permis d'identifier leurs problématiques actuelles, leurs souhaits de déplacement vers un nouveau site ou de maintien de leur activité dans le centre historique du bourg. Dans le cadre des études de faisabilités, du dialogue et du partenariat qui s'est noué entre la Municipalité et les commerçants a émergé un engagement de certains commerçants qui confirme l'opportunité d'étoffer l'offre au regard des évolutions à venir de la structure démographique, des futurs quartiers qui seront créés.

Ainsi, les études préalables ont validé la faisabilité et l'opportunité de l'aménagement d'un nouvel espace à vocation commerciale dans le centre ville du Bignon, en complémentarité de la structure commerciale existante et inscrite dans un schéma des déplacements renforcé.

De cette démarche globale de faisabilité visant à consolider la dynamique et la centralité du bourg du Bignon, découle une projection en trois axes :

- ⇒ Le projet d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage communale d'un nouvel espace public collectif associant une desserte routière, un maillage de liaisons douces sécurisées et reliées aux cheminements existants, et une capacité de stationnement adaptée à l'usage commercial.
- ⇒ Le projet de construction sous maîtrise d'ouvrage privée et en concertation avec des commerçants du Bignon, de cellules commerciales destinées à la vente ou à la location.
- ⇒ L'accompagnement des mutations dans le centre ancien du bourg dans la perspective d'une centralité dynamique déployée de la Place Saint-Martin à l'Est à la rue du Grand Clos à l'Ouest.

PROJECTION D'UN FUTUR ESPACE COMMERCIAL INCLUANT LE SECTEUR UBc DU P.L.U.

La projection qui émane de l'étude de faisabilité a été conduite sous la maîtrise d'ouvrage communale pour les aménagements des espaces collectifs extérieurs et sous maîtrise d'ouvrage privée en concertation avec les commerçants pour le volet construction de cellules commerciales.

Cette projection traduit les principes d'organisation générale des espaces collectifs suivants :

- * Articulation de l'espace dédié aux activités commerciales et de service autour de la création d'une nouvelle voie urbaine qui relie la rue des Aires à la rue du Moulin
- * Projet urbain conçu pour limiter l'impact des constructions et aménagements vis-à-vis des espaces riverains habités ; recul des constructions, intégration visuelle par des plantations...
- * Préservation de certains éléments patrimoniaux intégrés dans la conception du projet d'aménagement ; murs de pierres, édicule couvert d'ardoises...
- * Développement d'une stratégie végétale pour qualifier l'espace public, ombrager les aires de stationnement et participer à l'intégration visuelle du bâti
- * Orientation des linéaires bâtis conçue pour offrir une bonne visibilité aux vitrines et un confort adapté aux expositions solaires souhaités par les commerçants.
- * Localisation sur les aires de stationnement de deux espaces mutualisés dédiés à l'accueil d'un marché.

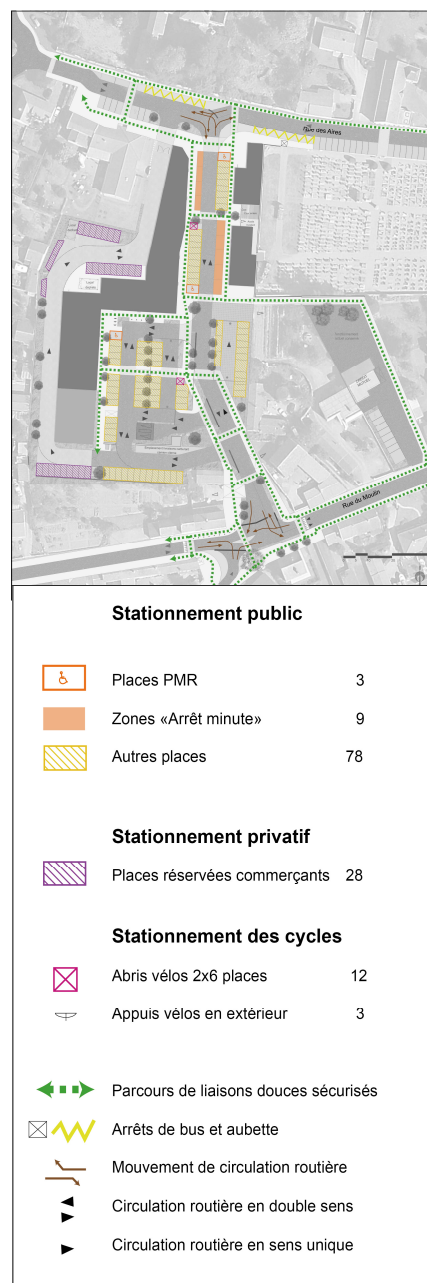


ORGANISATION DU STATIONNEMENT, DES DÉPLACEMENTS ET DES MOBILITÉS

La conception du projet urbain qui émane des études de faisabilité met l'accent sur la fluidité des différents modes de déplacement. Au cœur d'un espace de centralité urbaine à vocation commerciale et de services, il s'agit de conjuguer un maillage dense de parcours sécurisés dédiés aux piétons et la fluidité d'une liaison routière nécessaire à la fréquentation commerciale.

Le plan des circulations et du stationnement ci-dessous illustre les principes suivants :

- * Priorité donnée aux liaisons douces sécurisées ; connexions avec les cheminements existants du centre bourg, création d'une nouvelle liaison piétonne structurante qui longe le Sud du cimetière et contourne l'îlot du Crédit Mutuel.
- * Organisation fluide des parcours de chalandise à l'avant des cellules commerciales ; un auvent en polycarbonate accompagnera la façade bâtie abritant ainsi l'avant des vitrines.
- * Desserte dissociée dédiée aux livraisons et aires techniques des cellules commerciales par une voie d'accès arrière privatisée.
- * Voie traversante Nord/Sud en double sens limitée à 30 km/h ; les passages piétons successifs, les accès au parking ainsi que les stationnements en bordure de voie créent un rythme qui contraint la vitesse de circulation.
- * Géométrie des deux carrefours Nord et Sud adaptée pour des vitesses de circulation limitées. Au Sud, le carrefour sur plateau est ponctué de trois traversées piétonnes. L'organisation de ce carrefour et de ses abords intègre la proximité du groupe scolaire et les flux qu'il génère. Le carrefour Nord, en inversant la priorité permet de rompre la linéarité de la rue des Aires. La desserte Bus en site propre crée de bonnes conditions de sécurité pour les usagers du transport en commun.
- * Offre de stationnement pour les véhicules et deux roues organisée et répartie pour répondre aux divers besoins identifiés pour les clients et commerçants.



COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION ENVISAGÉE DU P.L.U. VIS-À-VIS DU P.A.D.D.

A l'issue des études de faisabilité menées conjointement par la collectivité et le promoteur immobilier engagé avec les commerçants pour la construction des cellules commerciales, **les évolutions envisagées dans le P.L.U. visent à affiner le cadre réglementaire du document d'urbanisme en s'inscrivant dans le respect des objectifs énoncés dans le PADD.**

En effet, le projet qui motive la modification du P.L.U. vise à :

- ⇒ Anticiper les besoins en matière de commerces et de services dans le cadre d'évolutions démographiques et de l'urbanisation connues et maîtrisées.
- ⇒ Renforcer la vitalité du bourg par la création d'un nouvel espace public « vivant » qui s'articule avec les autres pôles dynamiques existants.
- ⇒ Accompagner et favoriser les mutations sur le plan de l'offre commerciale et de services dans le cadre d'un projet urbain maîtrisé par la collectivité. La maîtrise foncière par la collectivité permet d'initier un projet urbain cohérent piloté par la Municipalité sur les espaces publics collectifs, tout en laissant à l'initiative privée, la responsabilité du déploiement du bâti commercial.

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES OBJECTIFS DANS LE P.L.U.

MODIFICATIONS DANS LE PLAN DE ZONAGE

(CF : 3A_PLAN DE ZONAGE EXTRAITS)

Sur le plan de zonage, les modifications suivantes sont apportées :

- ⇒ Adaptation des contours du secteur UBc en adéquation avec le contexte foncier et avec le projet d'aménagement en cours de définition suite à la validation de sa faisabilité.
- ⇒ Suppression de la trame « Zone Humide » en lieu et place d'une ancienne mare (287 m²) ayant fait l'objet d'un comblement suite à l'acquisition du terrain par la collectivité.
- ⇒ Mise à jour de la liste des Emplacements Réservés ; suppression des ER 2 et 3 suite à leur acquisition par la commune. Le site de l'ER 2 initialement « destiné à recevoir des équipements publics » sera inclus dans le périmètre du secteur UBc à l'occasion de la procédure de Modification du P.L.U. En effet, la création de l'ER 8 en 2015 lors de la Modification 0.1 du P.L.U. et dont la destination est de « recevoir des équipements collectifs », constitue un potentiel satisfaisant pour répondre aux besoins à venir. En outre, dans le prolongement du pôle petite enfance / multi-accueil, des locaux municipaux restent disponibles pour permettre d'augmenter la capacité de l'équipement si nécessaire.

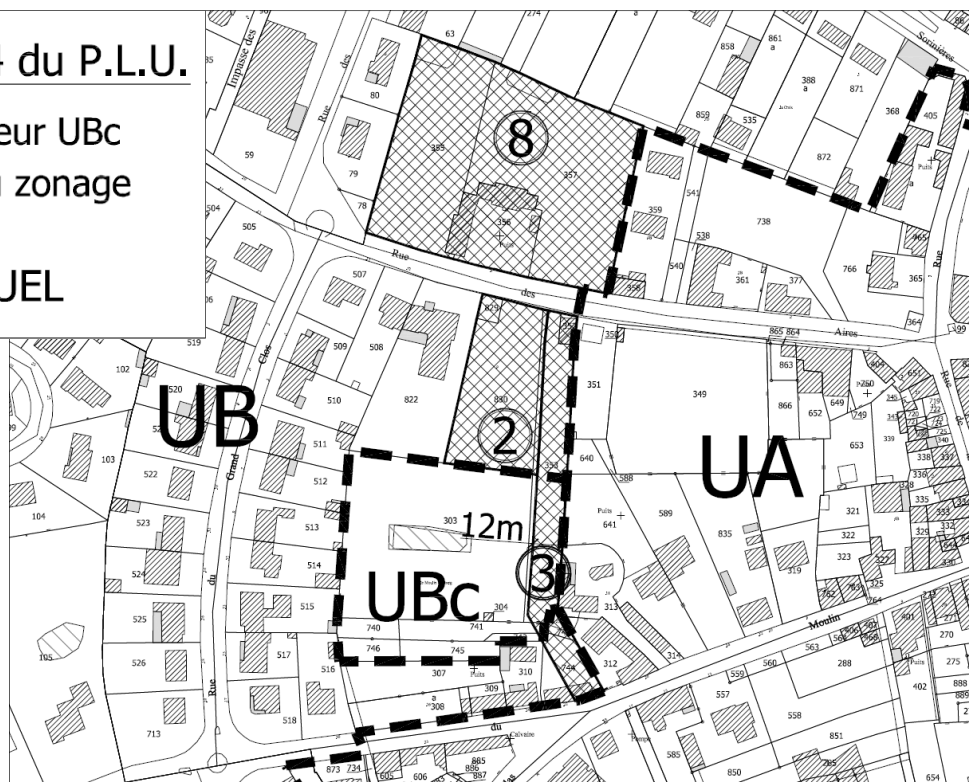
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES MODIFICATIONS ENVISAGEES

N°	Désignation	Caractéristiques	Bénéficiaire
1.	Création d'une voie Inter-quartiers	l = 15m	Commune
2.	Espace destiné à recevoir des équipements publics SUPPRESSION	2 219 m²	Commune
3.	Création d'une voie entre la rue du Moulin et la rue des Aires SUPPRESSION	l = 12m	Commune
4.	Création d'une liaison douce au sud du bourg et le long de RD 62	20 534 m ²	Commune
5.	Création d'une liaison douce entre le bourg et la route de la Masure	l = 6m	Commune
6.	Création d'une liaison piétonne en coeur de bourg	835 m ²	Commune
7.	Aménagement de la RD 57	24 367 m ²	Département
8.	Espace destiné à recevoir des équipements collectifs	7 685 m ²	Commune

Modification 0.4 du P.L.U.

Point 1 : Secteur UBc
Ajustement du zonage




PLU ACTUEL

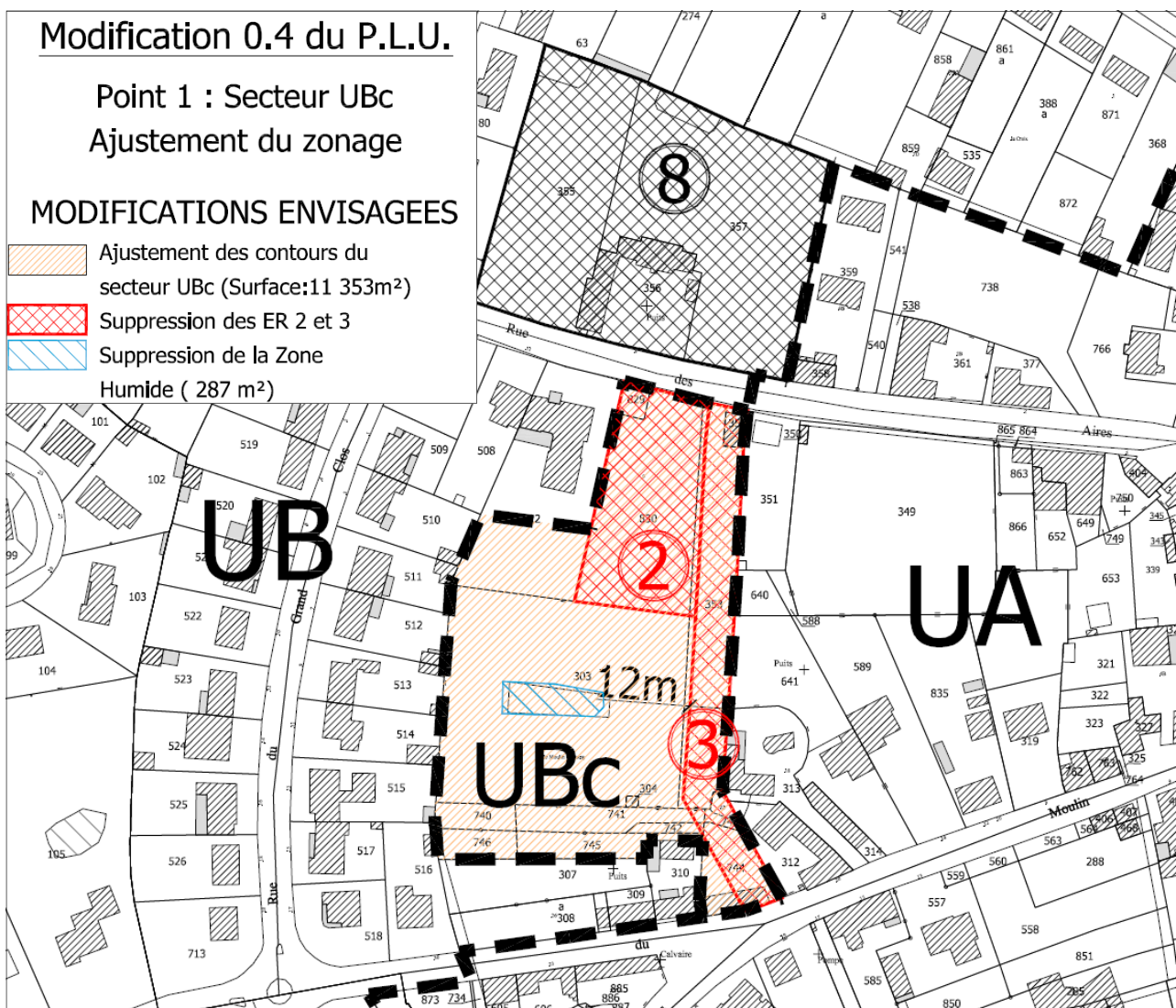


Modification 0.4 du P.L.U.

Point 1 : Secteur UBc
Ajustement du zonage

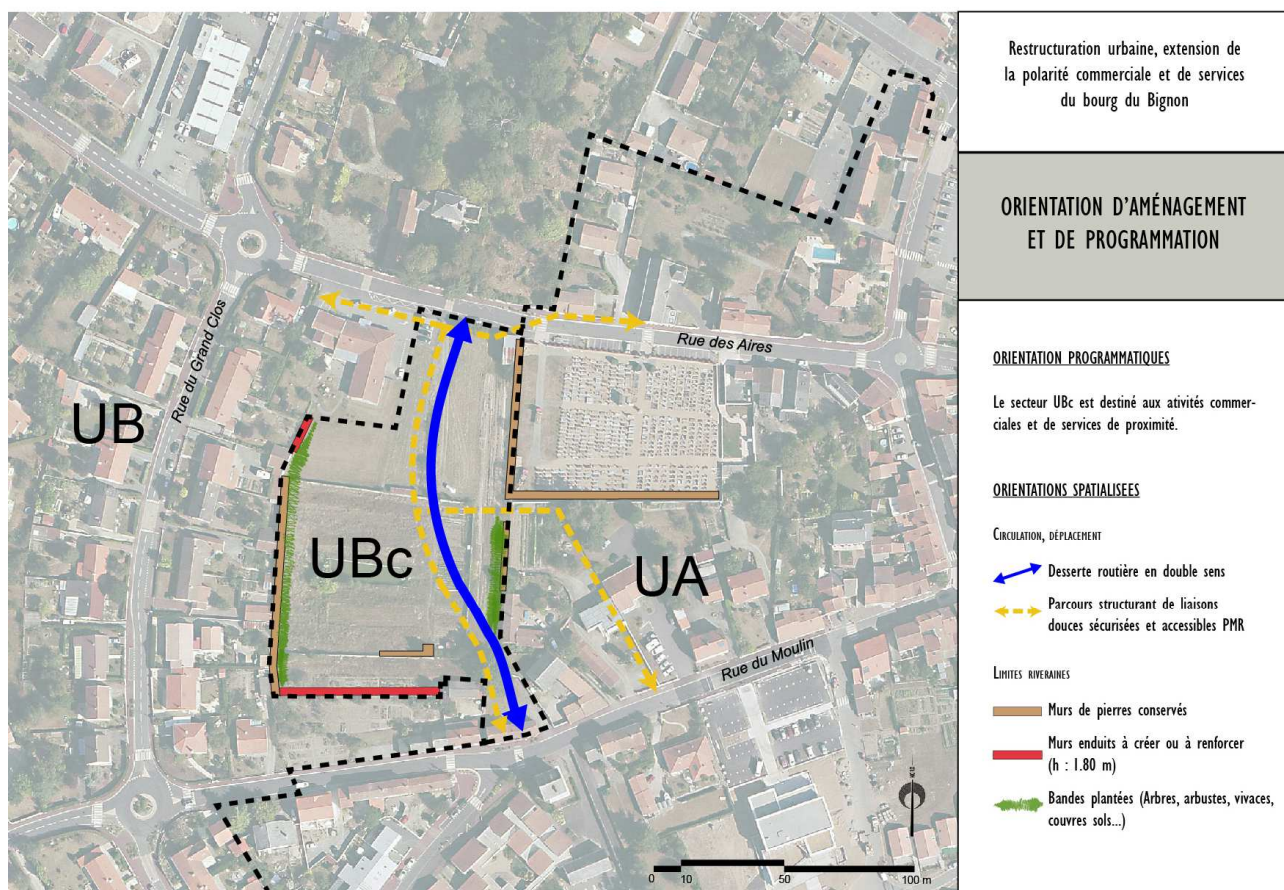
MODIFICATIONS ENVISAGEES

-  Ajustement des contours du secteur UBc (Surface: 11 353 m²)
-  Suppression des ER 2 et 3
-  Suppression de la Zone Humide (287 m²)



Venant compléter le chapitre réglementaire spécifique pour le secteur UBc, une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle sera créée. Cette OAP a pour objet de définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères du futur espace commercial et des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur UBc. A ce titre, sont définies :

- ⇒ Une Orientation programmatique qui précisera la vocation du secteur UBc, réservé aux activités commerciales et de services de proximité (cellules commerciales, station service carburant, emplacement mutualisé pour la tenue épisodique d'un marché...).
- ⇒ Des Orientations spatialisées qui décrivent des principes généraux d'organisation de l'espace en matière :
 - * De circulation routière, de stationnement et d'articulation sur le réseau viaire existant
 - * De déplacement et de continuité des liaisons douces
 - * De desserte et d'approvisionnement des structures commerciales et de service
 - * D'insertion dans le tissu urbain communal (traitement des interfaces vis-à-vis des franges riveraine, maîtrise des points de vue et perspectives, stratégie paysagère...)



MODIFICATIONS DANS LE RÈGLEMENT

(CF : 3B_RÈGLEMENT PROJET PAGES 31 À 33)

- ⇒ Création d'un chapitre réglementaire spécifique pour le secteur UBc ; les règles applicables dans ce secteur sont rédigées en cohérence avec les études de faisabilité du projet architectural et de l'aménagement des espaces collectifs et répondent à des objectifs concrets en matière d'inscription du projet urbain dans le tissu existant.

INCIDENCES DES MODIFICATIONS DU P.L.U. ENVISAGÉES

INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE ET L'AGRICULTURE

La définition dans le P.L.U. du secteur UBc de densification urbaine dédiée aux commerces et services en centre bourg participe d'une volonté de conserver une dynamique de centralité urbaine afin d'éviter que le développement commercial ne se fasse à la périphérie du bourg. A cet égard, l'action publique qui a consisté en l'acquisition des terrains en vue d'une maîtrise de l'aménagement permet de rationaliser l'espace disponible au sein d'une opération d'ensemble.

Le cœur d'îlot jusque là conservé en espace naturel n'a pas de vocation agricole. Il était depuis plusieurs années entretenu régulièrement pour partie par la collectivité et pour partie par des personnes privées (fauchage, jardinage...). L'urbanisation à venir n'aura aucun impact sur l'exploitation agricole.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La projection d'une urbanisation du secteur UBc qui confirme un principe d'aménagement issu de l'élaboration du P.L.U. transformera radicalement l'occupation de l'espace. Le caractère naturel du site disparaîtra pour laisser place à un espace construit et aménagé dans lequel le traitement des espaces publics et privatifs participera à créer un nouvel environnement urbain : choix des matériaux, place de la végétation, qualité de l'architecture...autant d'éléments qui constitueront la qualité d'un nouveau cadre de vie dans le centre bourg.

Le secteur UBc dispose à partir des deux extrémités Nord et Sud, de l'ensemble des équipements nécessaires en matière de réseaux d'assainissement et de réseaux souples.

Vis-à-vis des objectifs de préservation de la qualité des l'eau inscrits dans la réglementation, le secteur UBc sera raccordé au réseau d'assainissement des eaux usées.

En outre, en matière de collecte des eaux pluviales, la capacité de rétention nécessaire calculée sur la base du projet d'aménagement sera mise en œuvre par des ouvrages adaptés au site et à sa topographie afin d'assurer un rejet conforme à la réglementation en vigueur, dans le réseau de collecte des eaux pluviales présent rue des Aires et rue du Moulin.

Le secteur UBc contenait lors de l'élaboration du P.L.U. une petite mare identifiée par l'inventaire communal des zones humides reporté sur le plan de zonage du P.L.U. Suite à l'acquisition de la propriété par la commune et dans la perspective de l'aménagement à venir d'un espace commercial, la mare en question d'une surface de 287 m² a fait l'objet d'un comblement. Au regard de la rubrique 3.3.1.0. de la nomenclature Loi sur l'eau, cette suppression de zone humide n'était soumise ni à déclaration, ni à autorisation.

De façon à ce que le plan de zonage du P.L.U. soit en cohérence avec la réalité du terrain, la trame « zone humide » est supprimée en lieu et place de l'ancienne mare.

INCIDENCES SUR LE CADRE URBAIN DU BOURG DU BIGNON

Le secteur UBc dans ses contours ajustés à l'occasion de la présente Modification du P.L.U. réaffirme la vocation urbaine de ce cœur d'îlot. La maîtrise foncière par la collectivité confère à cette dernière toute latitude pour encadrer un projet urbain cohérent, répondant pleinement aux objectifs du PADD et relevant de l'intérêt général.

L'adaptation du cadre réglementaire du P.L.U. constitue l'étape préalable à l'engagement des études de maîtrise d'œuvre qui conduiront à court terme à la réalisation d'un nouveau pôle dynamique dans le prolongement de ceux déjà existants dans le centre bourg du Bignon.

Cet aménagement s'inscrira dans le respect de l'identité des lieux (préservation de murs et édicule de pierres) et des espaces riverains (distances d'implantation des constructions, aménagements paysagers, construction de murs...)

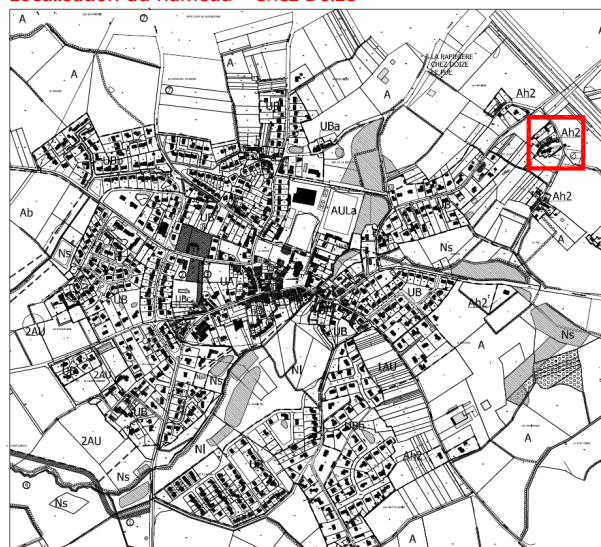
POINT 2 – AJUSTEMENT DE ZONAGE A / AH2 AU LIEU-DIT « CHEZ DOIZÉ »

Lors de l'élaboration du P.L.U., les limites des secteurs Ah2 correspondant aux espaces habités inclus dans l'espace rural à dominante agricole, ont été définies en fonction de l'occupation effective du sol.

Au Sud-Ouest du lieu-dit « Chez Doizé », la limite du secteur Ah2 exclue une habitation, son annexe ainsi que le chemin d'accès à la parcelle qui n'ont et n'ont jamais eu aucun lien avec l'activité agricole.

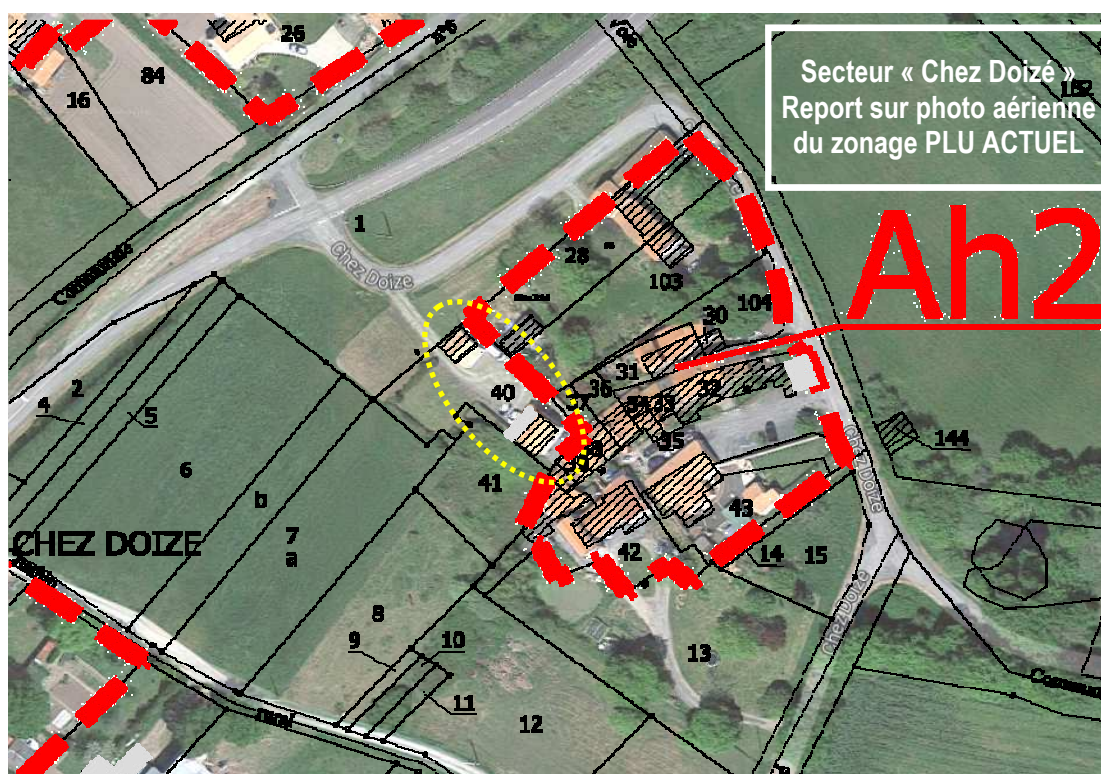
Le classement en zone A dans le P.L.U. actuel rend irrecevable toute demande d'évolution du bâti (extension, annexe). Or, l'extrait de la photographie aérienne ci-dessous montre bien qu'il s'agit d'un ensemble cohérent, une propriété bâtie sans aucune vocation agricole.

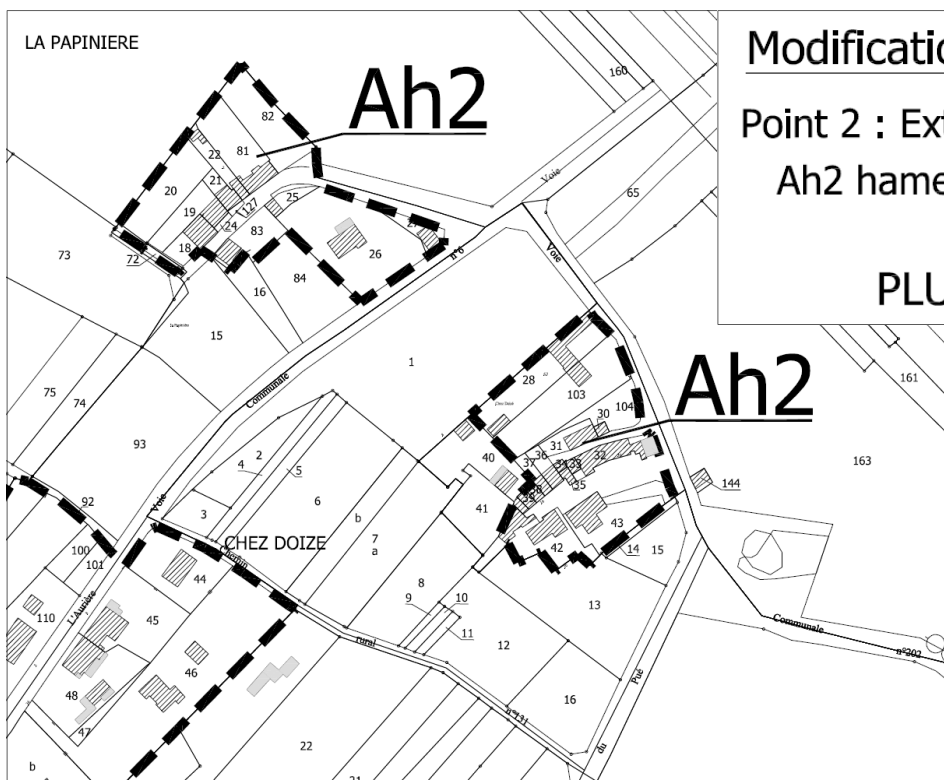
Localisation du hameau " Chez Doizé "



La modification envisagée du zonage consiste à inclure dans le secteur Ah2, la partie Sud-Ouest du terrain (589 m²). Ce zonage envisagé en adéquation avec l'occupation non agricole du sol permettra, à l'instar de tous les autres cas similaires sur le territoire communal, une évolution du bâti (annexe, abris, piscines...) sans création de logement supplémentaire.

La présente modification du zonage n'entraîne aucun impact sur l'environnement ni sur l'exploitation agricole. La surface déduite sur la zone A pour s'ajouter à celle du secteur Ah2 n'entraîne pas de réduction effective de l'espace agricole ; elle n'avait, avant modification aucun caractère ni aucune vocation agricole. Il s'agit en effet d'un espace habité composé de deux bâtiments implantés de part et d'autre d'une cour centrale.

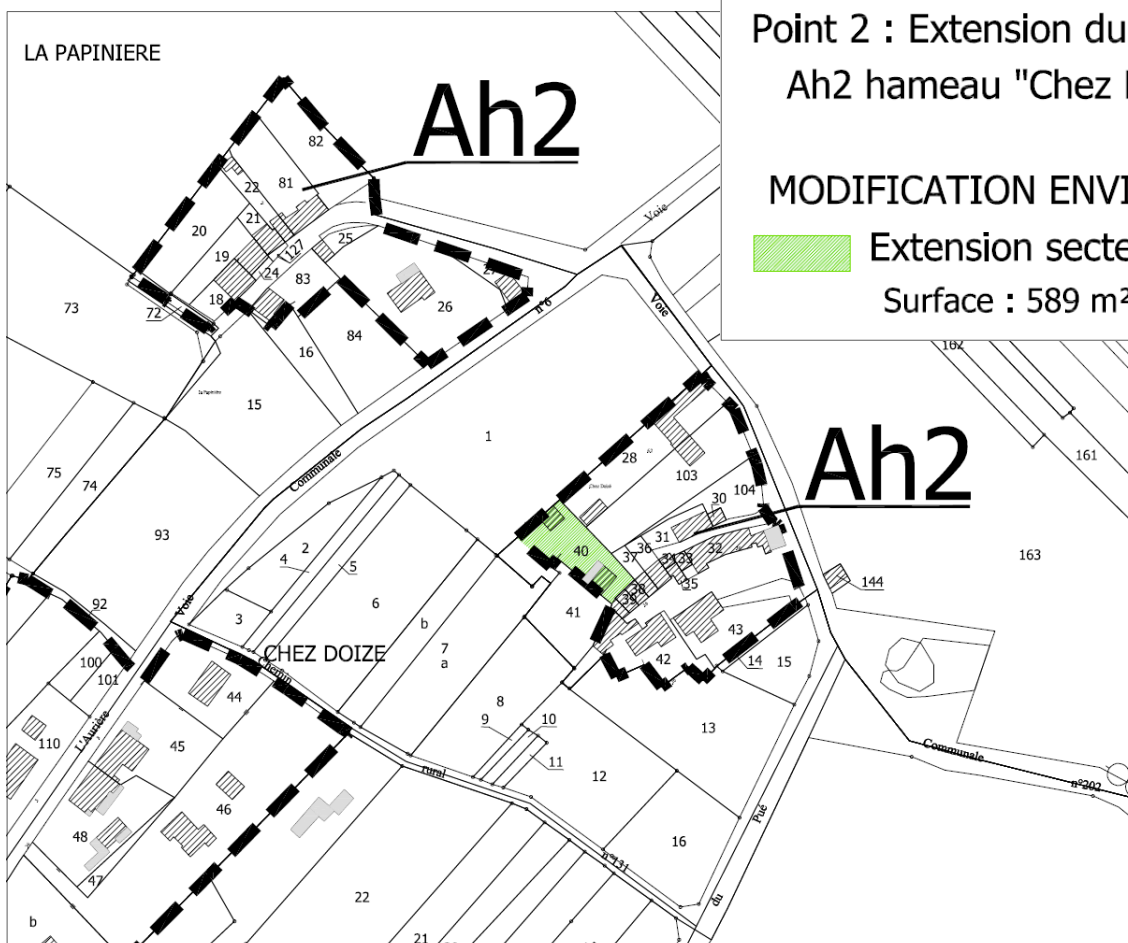




Modification 0.4 du P.L.U.

Point 2 : Extension du secteur
Ah2 hameau "Chez Doizé"

PLU ACTUEL



Modification 0.4 du P.L.U.

Point 2 : Extension du secteur
Ah2 hameau "Chez Doizé"

MODIFICATION ENVISAGEE

 Extension secteur Ah2
Surface : 589 m²

POINT 3 - MODIFICATIONS RÉDACTIONNELLES DANS LE RÈGLEMENT DU P.L.U.

Explication et justification des modifications réglementaires envisagées, à lire en parallèle du document «3B- REGLEMENT ». Les modifications envisagées y figurent en caractère rouge.

MODIFICATION DES ARTICLES UB9 et A9

Modulation de l'emprise au sol des constructions en fonction de la surface du terrain d'assiette du projet en zone UB et Ah1.

La zone UB et le secteur Ah1 sont des espaces urbanisés qui présentent des densités très variables et au sein desquelles il existe un potentiel d'urbanisation complémentaire et de densification encadré dans le P.L.U. (dents creuses) actuel par un coefficient d'emprise au sol (CES) de 30%.

Ce CES est aujourd'hui considéré comme trop faible au regard des objectifs de gestion économe de l'espace disponible, situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Il est donc envisagé de modifier le CES dans le sens de son augmentation tout en portant attention aux évolutions de la forme urbaine, du paysage et du cadre de vie que produit la densification.

Ainsi, afin de maîtriser et d'encadrer une densification "raisonnable", à même de s'intégrer harmonieusement dans le tissu existant, une règle modulable est établie qui instaure un CES proportionnellement adapté à la taille du terrain d'assiette du projet de construction et variant de 40% à 60%.

En complément de cette nouvelle rédaction, il est précisé que l'emprise des piscines couvertes ou non couvertes n'est pas prise en compte dans le calcul du CES

MODIFICATION DES ARTICLES A2 et N2

Encadrement de la surface des annexes en zone A et secteurs Ah1, Ah2 et Nh par la limitation de leur emprise au sol.

Dans le P.L.U. actuel, le Règlement prévoit en zones A et N que la surface des annexes soit limitée à 50 m² de "surface de plancher".

Dans ce cadre, les annexes qui ne génèrent pas de "surface de plancher" en particulier les bâtiments dédiés au stationnement des véhicules motorisés ou non, n'entrent pas dans le champ d'application de la règle de limitation de la surface. Or, l'intention de la collectivité, en conformité avec l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme qui définit les conditions dans lesquelles peuvent être autorisées les extensions et annexes en zone Agricole et Naturelle, est bien de limiter la surface de tout type d'annexe. La modification réglementaire envisagée est donc, dans les Articles A2 et N2, de remplacer la notion de "surface de plancher" par celle "d'emprise au sol" qui s'applique à toute construction.

MODIFICATION DE L'ARTICLES UE8

Adaptation du contenu de l'article UE8 à la destination à vocation de développement économique que revêt cette zone.

La rédaction actuelle de l'Article UE8 évoque « les pièces principales », vocabulaire attribué à la vocation d'habitation. Une nouvelle rédaction est proposée qui fixe des règles de distance entre plusieurs constructions sur une même propriété, répondant aux exigences en matière d'entretien des bâtiments et d'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie.

MODIFICATION DES ARTICLES A2 et N2

Précisions apportées en zone A et secteurs Ah2 et Nh concernant l'extension des habitations existantes.

Dans la zone A et les secteurs Ah2 et Nh, pour les habitations existantes, le Règlement autorise l'extension à condition qu'elle n'excède pas 50% de la surface de plancher initiale. Cette disposition a pour objet de permettre une évolution de la surface habitable des logements existants au sein de secteurs qui n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles habitations.

La rédaction actuelle du Règlement nécessite d'être remaniée afin de supprimer la notion subjective de « *logement de petite ou moyenne taille* » et d'aborder la surface d'extension autorisée en distinguant les habitations d'une surface initiale de moins de 140 m² de celle d'une surface initiale de plus de 140 m².

En outre, il convient de préciser qu'une extension qui ne génère pas de surface de plancher (garage, préau, ...) n'est pas comptabilisée dans la surface de plancher autorisée pour l'extension de l'habitation.

(Modifications dans les Articles A2 et N2).

MODIFICATION DES ARTICLES UA11, UB11, A11 et N11

Clôtures : assouplissement de la règle pour les terrains ayant plusieurs façades sur voies et emprises publiques.

Au sein des secteurs urbanisés à vocation principale d'habitat (Zones UA et UB, secteurs Ah et Nh), le cadre réglementaire du PLU actuel en matière de clôtures vise à :

- ⇒ conserver une perméabilité visuelle entre l'espace privé et l'espace collectif sur les limites en façade des voies et emprises publiques, ce, grâce à un dispositif minéral ou végétal limité dans sa hauteur à 1,40 m
- ⇒ permettre de créer des espaces d'intimité sur l'espace privatif grâce à un dispositif de clôture en limite séparative pouvant atteindre 2 m.

Ce cadre réglementaire est adapté à la majeure partie des cas, néanmoins, lorsque le terrain dispose de plusieurs limites sur voie et emprise publique, son application ne permet pas de créer ces espaces d'intimité visuellement isolés vis-à-vis des rues, des espaces verts ou cheminements.

L'objet de la modification envisagée est d'encadrer ces cas spécifiques en autorisant une clôture de 2,00 m de hauteur sur les limites autres que celles identifiées comme façade principale du terrain, à condition que cela n'entrave pas les bonnes conditions de visibilité et de sécurité sur l'espace public.

MODIFICATION DE L'ARTICLE A6

En secteur Ah1, assouplissement du retrait de 5 m vis-à-vis des voies et emprises publiques pour les constructions qui s'établissent sur des terrains situés à l'angle de 2 voies.

Le secteur Ah1 correspond à des villages d'une certaine importance qui recèlent une capacité d'urbanisation nouvelle, essentiellement par densification et sans effet d'étirement hors de l'enveloppe déjà urbanisée. Il s'agit d'un secteur où la constructibilité est admise, permettant la création de logements, d'activités d'équipements,

La mise en œuvre de la densification recherchée des villages classés en secteur Ah1 nécessite un assouplissement de la règle d'implantation des constructions, en particulier pour les terrains situés à l'angle de deux voies / et ou / emprises publiques. Le retrait minimal de 5 m qui est la règle dans le P.L.U. actuel est trop contraignant lorsqu'il s'impose vis-à-vis de plusieurs façades du terrain, c'est pourquoi, il est envisagé de réduire cette distance à 3 m vis-à-vis de ou des façades secondaires du terrain.

MODIFICATION DE L'ARTICLE A11

Suppression de la référence aux "bâtiments identifiés sur le plan de zonage".

Cette référence inscrite dans l'article A11 et concernant des bâtiments susceptibles de faire l'objet de transformation en habitation par changement de destination, n'a pas lieu d'être. En effet, lors de l'élaboration du P.L.U., la collectivité a fait le choix de ne pas identifier graphiquement ces bâtiments sur le plan de zonage, mais d'énoncer dans le Règlement écrit du P.L.U., les conditions permettant d'envisager le changement de destination de certains bâtiments représentatifs du patrimoine local.

MODIFICATION DES ARTICLES AU6 et AU7

Prise en compte de l'Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme qui permet à la collectivité de définir le mode d'instruction des projets d'ensemble (Permis d'Aménager ou Permis de Construire)

La collectivité doit faire le choix :

- ⇒ **soit de ne pas s'opposer à l'article R 151-21**, auquel cas les règles du P.L.U ne s'appliquent que vis-à-vis des contours extérieurs du projet d'aménagement ou de construction. A l'intérieur du projet, les principes et règles établis sont examinés lors de l'instruction du PA ou du PC
- ⇒ **soit de s'opposer à l'Article R 151-21**. Dans ce cas, les règles du P.L.U. s'appliquent y compris à l'intérieur du périmètre projet. Ce second choix laisse moins de latitude au concepteur dans l'élaboration du projet urbain qui en tout point doit être conforme aux règles du P.L.U.

La Municipalité du Bignon envisage d'opter pour la non opposition à l'Article R151-21 du Code de l'Urbanisme, ce choix ouvrant sur de plus larges possibilités dans la conception des projets d'ensemble. Dans ce contexte, les Articles AU6 et AU7 sont modifiés afin d'en alléger la rédaction et de renvoyer au contenu réglementaire propre à chaque opération. La collectivité signataire des autorisations administratives conserve, dans le cadre de la concertation avec les aménageurs, un regard critique et constructif garantissant la cohérence du projet urbain vis-à-vis des objectifs et des attentes de la commune.

CRÉATION D'UNE ANNEXE AU RÈGLEMENT

Lexique des définitions communes

Un lexique peut être annexé au règlement écrit du P.L.U. qui permet de préciser la définition de certains termes. Ces définitions communes visent à rendre plus précise la lecture du Règlement et à éviter certaines interprétations.

Ce lexique non exhaustif est amené à être modifié et amendé au fil du temps pour s'adapter à l'usage du document d'urbanisme.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU BIGNON

LE BIGNON

DATE DE CONVOCATION

16 juin 2017

NOMBRE DE
CONSEILLERS

EN EXERCICE

23

PRESENTS

18

VOTANTS

22

- OBJET -

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

Avis du Conseil

Conformément à l'article L 2121-25 du Code des Collectivités Territoriales, un extrait du procès-verbal de la présente séance a été affiché à la porte de la Mairie le 24 juin 2017.

L'an deux mille dix-sept, le vingt-trois juin, à vingt heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Serge HÉGRON, Maire.

Étaient présents : M^{rs} LEAUTE, MORICEAU, MARNIER et M^{mes} RAGON, LE TREUSSE Maires-Adjoints. M^{mes} BLINEAU, LIMOUZIN-MASSON, BOURCIER, CORBIC, GABORIAU, NEUVILLE-BERNIER, M^{rs} MARQUANT, CHAMARD, LE ROUX, NERRIERE, GUILBOT, AUNEAU, Conseillers Municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés: M^{rs} DOUCET, MORICEAU V., DANIEL, M^{mes} BOURCEREAU, LE DAIN.

M^{rs} DOUCET, DANIEL, M^{mes} BOURCEREAU, LE DAIN ayant remis respectivement un pouvoir à M^r HEGRON, M^{mes} NEUVILLE-BERNIER, LE TREUSSE, RAGON.

Monsieur NERRIERE a été élu secrétaire.

Monsieur MARNIER, adjoint à l'urbanisme, rappelle que par délibération en date du 21/02/2014, l'Assemblée avait approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune. Plusieurs modifications ont été approuvées par la suite.

Aujourd'hui, une modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme est envisagée concernant le zonage et le règlement de la zone UBc dans le cadre du projet commercial en centre bourg. Ainsi, il est nécessaire de procéder à la modification du PLU pour les motifs suivants :

- Adaptation du contenu réglementaire du PLU en vue de la mise en œuvre en secteur UBc d'un projet d'espace commercial ;
- Ajustement de zonage A / Ah2 au lieu-dit Chez Doizé ;
- Modifications rédactionnelles du règlement du PLU ;

Il est proposé au Conseil Municipal d'émettre un avis sur cette modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, par 18 voix pour et 4 abstentions

Emet un avis favorable sur le projet de modification.

Charge Monsieur le Maire de lancer la procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme.

FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN MAIRIE LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.

Le Maire,



Serge HÉGRON.

':. Notification FAST :

Notification FAST :

Vous venez de recevoir un accusé de réception sur l'acte : Delib17_74, télétransmis par Frédéric BENOIT.
Il porte le numéro d'identifiant unique : 044-214400145-20170623-Delib17_74-DE.

Informations sur l'acte

Numero : Delib17_74

Objet : Délibération avis du Conseil et lancement procédure modification n.4 du PLU

Date de décision : 23/06/2017

Date de transmission : 26/06/2017

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme / 2.1. Documents d urbanisme / 2.1.3. POS/PLU

Vous pouvez obtenir plus d'informations à partir de : <https://www.efast.fr/ar>.

FAST

Fournisseur d'Accès Sécurisé Transactionnel

<https://www.efast.fr>



Porte Verte... Espace Sud

REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

ARRETE DU MAIRE PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

N° 57/2017

Le Maire de la Commune du BIGNON,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.123-13-1 et R.123-24

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 21 février 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du 12/06/2015 approuvant la modification n°1 du PLU ;

Vu la délibération du 20/11/2015 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU ;

Vu la délibération du 23/06/2017 approuvant la modification simplifiée n°3 du PLU ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLU pour les motifs suivants :

- Adaptation du contenu réglementaire du PLU en vue de la mise en œuvre en secteur UBc d'un projet d'espace commercial ;
- Ajustement de zonage A / Ah2 au lieu-dit Chez Doizé ;
- Modifications rédactionnelles du règlement du PLU

- ARRÊTE -

ARTICLE 1 - Une procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs susmentionnés.

ARTICLE 2 - Conformément aux dispositions de l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (P.P.A.) pour avis avant le début de l'enquête publique.

ARTICLE 3 - Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°4 du PLU auquel sera joint, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées.

ARTICLE 4 - A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement, amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 5 - Une concertation sera mise en œuvre, en Mairie, par le biais de plusieurs modalités à savoir :

- Une réunion publique d'informations et de concertation
- Un affichage du projet de modification n°4 dans le hall de l'Hôtel de Ville de la Mairie consultable aux horaires d'ouverture de la Mairie ;
- La mise à disposition du public d'un registre pour y consigner des observations.

Par ailleurs, le Public pourra également consulter le dossier sur le site internet de la Commune du Bignon <http://www.mairielebignon.fr>

ARTICLE 6 - Conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département et habilités à recevoir les annonces légales. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la Commune. L'accomplissement de cette formalité sera constaté et justifié par un certificat du Maire.

Fait à LE BIGNON, le 29 juin 2017.

**Le Maire,
Serge HEGRON.**



Monsieur Le Maire - Hôtel de Ville - 44140 LE BIGNON

Tél. 02.40.78.12.12 - Fax 02.40.78.17.26

E-mail : contact@mairielebignon.fr

':. Notification FAST :

Notification FAST :

Vous venez de recevoir un accusé de réception sur l'acte : Arrete17_57, télétransmis par Frédéric BENOIT.
Il porte le numéro d'identifiant unique : 044-214400145-20170629-Arrete17_57-AR.

Informations sur l'acte

Numero : Arrete17_57

Objet : Arrêté du Maire prescrivant la procédure de modification n.4 du Plan Local d'Urbanisme

Date de décision : 29/06/2017

Date de transmission : 30/06/2017

Nature de l'acte : Actes réglementaires

Matière de l'acte : 2. Urbanisme / 2.1. Documents d urbanisme / 2.1.3. POS/PLU

Vous pouvez obtenir plus d'informations à partir de : <https://www.efast.fr/ar>.

FAST

Fournisseur d'Accès Sécurisé Transactionnel

<https://www.efast.fr>