

Communauté de Commune du Val de l'Eyre

Commune de Saint-Magne Plan local d'urbanisme



Modification n°1 Procédure simplifiée

Notice de présentation



1. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 :	3
1.1. Objectifs de la modification simplifiée n° 1 :	3
1.2. Justification de la modification simplifiée n° 1	3
1.2.1. Adaptation des dispositions du règlement des zones UA et UB.....	3
2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.	3
2.1. Choix de la procédure de modification simplifiée.	3
2.1.1. Procédure de modification :	3
2.1.2. Procédure de modification simplifiée :	4
2.2. Déroulement de la procédure de modification simplifiée.	4
2.2.1. Engagement de la procédure :	4
2.2.2. La mise à disposition du public :	4
2.2.3. L’approbation de la modification :	4
3. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1.....	4
3.1. Les pièces du PLU concernées par la modification simplifiée n° 1 :	4
3.2. Présentation des modifications proposées :	5
3.2.1. Modification du règlement - Zone UA et UB – article 3 :	5
3.2.2. Modification du règlement - Zone UB– article 7 :	6
3.2.3. Modification du règlement - Zone UA et UB– article 11 :	6
4. PRISE EN COMPTE DE L’ENVIRONNEMENT.....	7

1. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 :

1.1. Objectifs de la modification simplifiée n° 1 :

Le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Magne a été approuvé par délibération du conseil de Communauté en date du 27 novembre 2020.

Elle a pour objectifs l'ajout d'une largeur minimale pour les accès à l'article 3 dans les zones UA et UB, à l'article 7 de la zone UB, la possibilité d'implanter en ordre discontinu les constructions nouvelles et à l'article 11.6 des zones UA et UB, la possibilité d'édifier un mur en limite séparative d'une hauteur de 1m80 maximum ainsi que le rehaussement du mur bahut à 1m sur limite de voie ;

1.2. Justification de la modification simplifiée n° 1

1.2.1 Adaptation des dispositions du règlement des zones UA et UB.

Les dispositions du règlement sont adaptées :

- Article UA 3 et UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

L'article UA 3 et UB 3 ne définit pas les accès.

La **bande d'accès et la servitude de passage** correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang non desservi directement par une voie ou une emprise publique. Une bande d'accès ou une servitude d'accès peut être mutualisée.

Les accès doivent être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction du positionnement sécurisé de l'accès et de la largeur de l'accès

La rédaction de l'article UA 3 et UB 3 est complété pour réglementer la largeur des accès.

- Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article UB 7.1 impose que les constructions nouvelles doivent être implantées en ordre semi-continu.

La rédaction de l'article UB est complété afin de laisser la possibilité d'une implantation en ordre discontinu.

- Article UA et UB 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'article 11.6 n'autorise que les clôtures à claire-voie. Il est proposé de modifier cet article sauf à proximité des cours d'eau, crastes ou fossés référencés au titre des espaces de continuité écologique.

2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.

2.1. Choix de la procédure de modification simplifiée.

2.1.1. Procédure de modification :

Les évolutions proposées du plan local d'urbanisme de la commune de Belin-Beliet n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ces évolutions du plan local d'urbanisme n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision défini à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme.

Elles relèvent de la procédure de modification, qui, conformément à l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, s'applique lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

2.1.2. Procédure de modification simplifiée :

Le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Belin-Beliet n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification du plan local d'urbanisme de la commune de Belin-Beliet peut être effectuée selon la procédure simplifiée prévue aux articles L.153-45 à L. 153-19 du code de l'urbanisme.

2.2. Déroulement de la procédure de modification simplifiée.

2.2.1. Engagement de la procédure :

La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme est engagée à l'initiative du Président de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, qui établit le projet de modification.

La procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Saint-Magne a été prescrite par arrêté en date du 21 octobre 2021.

Le Président de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre notifie le projet de modification à Madame la Préfète et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification.

2.2.2. La mise à disposition du public :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition ont été précisées par délibération du Conseil Communautaire du 6 décembre 2021.

2.2.3. L'approbation de la modification :

A l'issue de la mise à disposition, le Président de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre en présente le bilan devant le Conseil Communautaire qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

La délibération approuvant la modification est transmise à Madame la Préfète et fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme.

Elle devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à Madame la Préfète.

3. Contenu de la modification simplifiée n° 1

La notice de présentation mise à disposition du public expose uniquement les extraits ou parties du plan local d'urbanisme modifiés par la présente procédure. Les parties du PLU qui ne sont pas présentées ci-dessous ne font l'objet d'aucune modification.

3.1. Les pièces du PLU concernées par la modification simplifiée n° 1 :

La modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Magne porte sur les pièces suivantes :

- Pièce n° 1 - Règlement – Zone UA et UB : article 3

- Pièce n° 6 – Règlement – Zone UB – article 7

- Pièce n° 7 – Règlement – Zone UA et UB – article 11

3.2. Présentation des modifications proposées :

3.2.1. Modification du règlement - Zone UA et UB – article 3 : **CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Avant modification	Après modification
<p>Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.</p> <ul style="list-style-type: none">• Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 8 mètres avec une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres. Une largeur minimale d'emprise de 5 mètres est admise pour les voies en sens unique aménagées en "plateau partagé" et pour les voies desservant un maximum de 3 logements Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.• Le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.• Les voies en impasse desservant des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent faire aisément demi-tour.	<p>Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.</p> <ul style="list-style-type: none">• Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 8 mètres avec une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres. Une largeur minimale d'emprise de 5 mètres est admise pour les voies en sens unique aménagées en "plateau partagé" et pour les voies desservant un maximum de 3 logements Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif.• Le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.• Les voies en impasse desservant des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent faire aisément demi-tour. <p>• La bande d'accès et la servitude de passage correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang non desservi directement par une voie ou une emprise publique. La bande d'accès ou une servitude d'accès peut être mutualisée.</p> <p>Les accès doivent être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction du positionnement sécurisé de l'accès et de la largeur de l'accès. Les voies nouvelles et accès créés doivent disposer d'une emprise totale d'une largeur minimale de : 5 mètres dans le cas d'une voie desservant moins de 3 logements, 8 mètres dans le cas d'une voie desservant 3 logements ou plus</p>

3.2.2. Modification du règlement - Zone UB– article 7 : **Implantation des construction par rapport aux limites séparatives latérales :**

Avant modification	Après modification
<ul style="list-style-type: none"> • Dans les zones UB, les constructions nouvelles (hors annexe) doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> - en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur une seule limite latérale. Dans ce cas, la distance de recul avec la limite latérale doit être au moins égale à 3 mètres 	<p>Dans les zones UB, les constructions nouvelles (hors annexe) doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en ordre continu, c'est-à-dire sur les 2 limites séparatives latérales, - soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur une seule limite latérale. Dans ce cas, la distance de recul avec la limite latérale doit être au moins égale à 3 mètres - en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur une seule limite latérale. Dans ce cas, la distance de recul avec la limite latérale doit être au moins égale à 3 mètres - en ordre discontinu. Dans ce cas, la distance de recul avec les limites latérales doit être au moins égale à 3 mètres

3.2.2. Modification du règlement - Zone UA et UB– article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Avant modification	Après modification
<ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures ne sont pas obligatoires • Si elles se réalisent, les clôtures sur voie ou emprise publique, seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur maximum et surmonté d'un dispositif ouvragé rigide et à claire voie (grille, grillage, ferronnerie, ...), l'ensemble ne devant pas excéder 1,60 m - les murs bahuts seront maçonnés en pierre ou enduits, selon les mêmes teintes que pour les façades des constructions - les dispositifs ouvragés seront de couleur sombre ou blanc - soit d'un grillage de 1,60 mètre de hauteur maximum, - soit d'une haie de 1,60 mètre de hauteur maximum pouvant être implantée seule, ou doubler les dispositifs de clôtures autorisés ci-dessus. <p>Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si elles se réalisent, les clôtures sur limite séparative (latérales et/ou arrières) : <ul style="list-style-type: none"> - auront une hauteur maximale de 1,80 m, - seront constituées soit de panneaux lisses de bois sur poteaux bois laissé brut, soit d'un grillage, pouvant être doublées d'une haie vive d'essence locale (2 essences à minima), soit d'autre dispositif à claire-voie permettant de conserver la transparence écologique de la clôture 	<ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures ne sont pas obligatoires • Si elles se réalisent, les clôtures sur voie ou emprise publique, seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximum et surmonté d'un dispositif ouvragé rigide et à claire voie (grille, grillage, ferronnerie, ...), l'ensemble ne devant pas excéder 1,60 m - les murs bahuts seront maçonnés en pierre ou enduits, selon les mêmes teintes que pour les façades des constructions - les dispositifs ouvragés seront de couleur sombre ou blanc - soit d'un grillage de 1,60 mètre de hauteur maximum, - soit d'une haie de 1,60 mètre de hauteur maximum pouvant être implantée seule, ou doubler les dispositifs de clôtures autorisés ci-dessus. <p>Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si elles se réalisent, les clôtures sur limite séparative (latérales et/ou arrières) : <ul style="list-style-type: none"> - auront une hauteur maximale de 1,80 m, - seront constituées soit de panneaux lisses de bois sur poteaux bois laissé brut, soit d'un grillage, pouvant être doublées d'une haie vive d'essence locale (2 essences à minima), soit d'autre dispositif à claire-voie permettant de conserver la transparence écologique de la clôture, soit d'une clôture pleine (plaques de béton interdits) sauf à proximité des cours d'eau, crastes ou fossés

	référéncés au titre des espaces de continuité écologique.
--	--

4. Prise en compte de l'environnement

La présente modification n'engendre aucun impact sur l'environnement. Il s'agit de faire évoluer le PLU uniquement sur des zones urbaines. Aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification.