



Basse - Goulaine

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION

2.1 – notice explicative

Pôle du Vignoble

Approbation le 17 décembre 2007
Modification le 23 octobre 2009

LA MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE BASSE-GOULAIN

NOTICE EXPLICATIVE

A / Prise en compte de la Loi du 04 août 2008 de modernisation de l'économie et sa traduction en matière d'urbanisme commercial

1 / Dispositif commercial et bilan de la période 2004-2007 à l'échelle de l'agglomération nantaise

2 / Objectifs poursuivis en matière d'urbanisme commercial pour la période 2009-2012

3 / Les nouvelles dispositions réglementaires intégrées dans le PLU de Basse-Goulaine

B / Prise en compte d'erreurs matérielles ou de difficultés qui nécessitent de réadapter à la marge le règlement et les documents graphiques

1 / Le Règlement

2 / Documents graphiques

MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE BASSE GOULAIN

NOTICE EXPLICATIVE

Basse-Goulaine, commune membre de la Communauté urbaine de Nantes est située sur la rive sud de la Loire, à environ 10 kms à l'Est de Nantes.

Elle couvre une superficie de 1 374 hectares et comptait 7 685 habitants lors du recensement de 1999. Sa population est aujourd'hui estimée à 8150 habitants.

La commune est limitrophe des communes de Nantes, Saint-Sébastien sur Loire, Haute-Goulaine, Saint Julien de Concelles, Sainte-Luce sur Loire et Vertou. Elle bénéficie de la proximité de grands axes de communication que sont la voie express Nantes-Cholet, le périphérique et la route nationale Nantes-Poitiers (ex RN 149). La voie SNCF Nantes-Bordeaux borde le territoire au Sud-ouest et la gare de Vertou n'est qu'à 300 mètres de la limite communale.

Elle bénéficie d'un patrimoine naturel de très grande qualité, marqué par la Vallée de la Loire et les marais de Goulaine. L'activité agricole concerne en premier lieu le maraîchage, les autres exploitations se répartissent entre l'élevage et la viticulture.

L'activité économique se concentre sur deux pôles géographiquement distincts : un noyau commercial en centre-ville à proximité des équipements publics et la zone « pôle sud » créée en 1990 en bordure de la RN 149 où se concentre en partie ouest le centre commercial.

La commune a favorisé un développement de l'habitat sous forme de maisons individuelles. L'urbanisation s'est principalement effectuée sous forme d'opérations d'aménagement d'initiative privée complétée plus récemment par des opérations d'initiative publique telle que la ZAC de la Jarnigarnière où les programmes insèrent du logement social. Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Local d'urbanisme approuvé le 17 décembre 2007, la commune initie actuellement le renouvellement du centre ville par des opérations plus denses. Les programmes développés restent en adéquation avec les objectifs de renforcement des centralités déclinés sur l'ensemble des documents d'urbanisme à l'échelle de l'agglomération.

OBJET DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme actuel a été approuvé par le conseil communautaire le 17 décembre 2007.

La modification porte principalement sur deux thèmes déclinés ci-dessous :

- la prise en compte de la loi du 04 août 2008 de modernisation de l'économie et sa traduction en matière d'urbanisme commercial
- la prise en compte d'erreurs matérielles ou le recensement de difficultés qui nécessitent de réadapter à la marge le règlement et les documents graphiques

A) Prise en compte de la Loi du 04 août 2008 de modernisation de l'économie et sa traduction en matière d'urbanisme commercial

Une politique d'urbanisme favorable à la diversité commerciale : justification des nouvelles dispositions réglementaires intégrées dans les PLU

La loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de Modernisation de l'Economie, dite LME, a amorcé la réforme de l'urbanisme commercial. Elle a modifié les dispositions en matière d'autorisation commerciale en changeant la composition des Commissions Départementales d'Aménagement Commercial, en relevant les seuils d'autorisation et en modifiant les critères d'appréciation des projets. Plusieurs de ces dispositions tendent à préserver le commerce de proximité et de détail, ainsi qu'à rééquilibrer le développement des pôles commerciaux au profit d'une plus grande diversité commerciale.

Dans le cadre de ce nouveau dispositif législatif, Nantes Métropole, le 12 décembre 2008, a voté un dispositif de régulation de l'offre commerciale qui se développe autour de la révision de la charte d'orientation commerciale avec un objectif réaffirmé de limitation du développement des pôles commerciaux périphériques et de l'adaptation des PLU en deux temps (temps 1 : restriction des zones UE pouvant accueillir du commerce de détail (UEc) pris en compte dans la présente modification ; temps 2 : mise en place des nouveaux dispositifs de la loi LME dans les zones mixtes (UA, UB, ...));

Les dispositions réglementaires du PLU sont édictées dans le respect des trois priorités déjà inscrites dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la métropole de Nantes-Saint-Nazaire pour l'agglomération nantaise : faire évoluer au profit du centre de Nantes, le ratio de surfaces commerciales entre centre et périphérie; développer et préserver l'offre de proximité, limiter les possibilités d'extension des pôles commerciaux périphériques existants et veiller à leur équilibre et complémentarité.

1/ Dispositif commercial et bilan de la période 2004-2007 à l'échelle de l'agglomération nantaise

Le développement de l'agglomération nantaise a soutenu la croissance des surfaces de vente. Depuis une dizaine d'années (1997-2007), l'évolution moyenne annuelle des surfaces commerciales a même été plus rapide (+ 2,3%) comparativement aux revenus des ménages corrigés de l'inflation (+1,3%), au nombre de ménages (+1,2%) et au nombre d'habitants (+ 0,7%).

Nantes Métropole s'est dotée en 2003 d'un dispositif d'orientations de l'évolution des surfaces de vente à l'échelle de l'agglomération partagé par la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et l'ensemble des maires de l'agglomération, avec pour objectifs d'organiser le développement de l'offre commerciale de périphérie et de renforcer les pôles commerciaux de proximité.

Ainsi, entre 2004 et 2007, le fonctionnement du dispositif partenarial a permis de contenir les autorisations de surfaces commerciales dans les limites et les critères fixés par la Charte, soit 10 450 m² autorisés en moyenne annuelle par les Commissions Départementales d'Équipement Commercial (CDEC).

Quatre grandes familles de pôles commerciaux constituent l'armature commerciale de l'agglomération nantaise :

- **l'hypercentre** avec 114 000 m² de surfaces de vente auxquelles s'ajoutent les 27 000 m² de la galerie Beaulieu forme le pôle centre, pour un total de 141 000 m² en 2008. L'attractivité régionale du pôle centre s'appuie sur une offre marchande diversifiée et différenciée, dans un contexte urbain associant un ensemble de fonctions complémentaires : résidentielles, économiques, patrimoniales, culturelles, touristiques, événementielles, etc.
- **11 pôles périphériques d'influence régionale ou d'agglomération** qui représentent à eux seuls un peu plus de la moitié du total des surfaces commerciales de l'agglomération. Ces pôles dont certains ont connu un développement important ces dernières années, associent autour d'un hypermarché et de sa galerie marchande une diversité de grandes surfaces spécialisées, organisées en ensemble commercial. Au-delà de leur fonction commerciale proprement dite, les plus grands d'entre eux comprennent une offre complète de services, hôtellerie et restauration, activités de loisirs.
- **11 pôles intermédiaires d'influence intercommunale ou interquartier.** Pour l'essentiel, ces pôles sont organisés autour d'un hypermarché de taille moyenne (surface de vente supérieure à 2 500 m²), ou disposent d'une diversité d'offre notamment alimentaire qui élargit leur espace d'influence au-delà de la commune ou du quartier dans lequel ils sont implantés. Au total, ces 11 pôles intermédiaires représentent 5% des surfaces de vente de l'agglomération en 2008.
- **71 pôles de proximité**, pôles centre de commune ou de quartier. Ils comprennent un nombre minimum de commerces de proximité associés ou non à une moyenne surface de type supermarché ou supérette. Ils répondent principalement aux achats quotidiens des populations résidentes et parfois d'une clientèle d'itinéraire. Ils assurent un maillage fin du territoire de Nantes Métropole et constituent des lieux de vie et d'animation favorisant le lien social.

Enfin, certains commerces présents sur le territoire de Nantes Métropole (plus de 4 000 points de vente) ne sont pas nécessairement organisés en pôles. Ces commerces « diffus » représentent une surface totale d'environ 130 000 m² en 2008.

2/ Objectifs poursuivis en matière d'urbanisme commercial pour la période 2009-2012

Dans un contexte de fort niveau d'équipement, la politique menée en matière d'urbanisme commercial est construite sur la base des objectifs suivants :

Maîtriser l'évolution des surfaces commerciales tenant compte à la fois de la croissance démographique, de l'évolution du pouvoir d'achat des ménages, du niveau d'équipement commercial et du potentiel marchand des zones de chalandise. L'objectif annuel de création de surfaces de vente est ainsi fixé à 11 000 m² pour la période 2009-2012.

Organiser les conditions favorables au développement du commerce à long terme dans une logique de développement durable : articulation des différentes fonctions urbaines permettant de répondre aux attentes des habitants et en matière de commerce aux nouveaux comportements d'achat qui réclament des services plus proches des lieux de vie, économies de déplacements motorisés, réduction des consommations d'espace et des énergies non renouvelables, contribution à la qualité du cadre de vie par une meilleure intégration architecturale, paysagère et urbaine des commerces.

Cette politique d'urbanisme commercial répond notamment aux enjeux de mobilité et de maîtrise énergétique identifiés dans :

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) 2000-2010 de l'agglomération nantaise : il s'est fixé pour objectif de concilier ville mobile et ville durable, en tendant à l'équilibre quantitatif entre déplacements en véhicules particuliers d'une part et modes alternatifs d'autre part ;

Le Plan Climat Territorial de Nantes Métropole adopté le 26 octobre 2006 : il répond à la nécessité de positionner l'agglomération dans un objectif de sobriété énergétique en visant la division par quatre des émissions de Co2 à horizon 2050. D'après une étude de l'INRETS et de l'ADEME, le commerce de proximité, grâce à une répartition modale différente des déplacements de la clientèle, génère 2,6 fois moins d'émissions de CO2 par kilogramme d'achats, qu'un hypermarché de périphérie.

Mettre en œuvre des objectifs opérationnels différenciés selon les localisations et les typologies de commerces.

Dans la continuité de la Charte d'orientation commerciale de 2003, ces objectifs opérationnels se déclinent comme suit :

- **conforter le rayonnement du pôle centre de l'agglomération**
- **renforcer le maillage du territoire par les pôles de proximité**

La nouvelle Charte d'orientation commerciale 2009-2012 précise les orientations des pôles périphériques et intermédiaires :

- **contenir le nombre et la taille des pôles intermédiaires**
- **encourager la modernisation des pôles périphériques à surfaces égales**

Il est proposé de traduire réglementairement dans les PLU ces deux dernières orientations.

3/ Les nouvelles dispositions réglementaires intégrées dans le PLU de BASSE-GOULAIN

a) rappel des orientations déjà inscrites dans le PLU de BASSE-GOULAIN

⇒ Le PLU de Basse-Goulaine en vigueur, approuvé le 17 décembre 2007, traduisant la stratégie d'urbanisme commercial inscrite dans la Charte d'orientation commerciale signée en 2003 et reprise dans les orientations communautaires pour les PLU présentées au Conseil communautaire du 14 octobre 2005, expose dans son PADD les objectifs poursuivis en matière d'aménagement commercial. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Basse-Goulaine précise les orientations suivantes :

- renforcer le centre bourg en commerces, services, équipements ;
- soutenir les activités dans la Zone Pôle Sud, la conforter et en faciliter les accès ;
- favoriser les opérations de restructuration au sein des secteurs d'activités existants : la zone d'activités Pôle Sud nécessite une revalorisation dans l'optique d'une redynamisation du pôle d'emplois principal de la commune, mais aussi d'une amélioration de la qualité de l'entrée d'agglomération par la route de Clisson ;
- préserver l'attractivité commerciale du centre-ville ; la préservation de la vie du bourg passe par une protection accrue et un maintien sur place des petits commerces existants.

Cela s'est traduit notamment par des dispositions réglementaires dans certaines zones du PLU en matière de commerce (*pas de places de stationnement exigées en deçà de 100 m² de SHON en zone UA, plancher porté à 301 m² de SHON en zone UB et UC*) pour favoriser l'implantation des commerces dans le centre-bourg ; interdiction des commerces non liés à une activité industrielle dans la zone UG.

b) Diagnostic et perspectives d'évolution de la commune : démographie et équipement commercial

Situation du commerce dans la commune :

Deux pôles sont identifiés, **le pôle centre** qui avec 500 m² de surfaces de vente joue un rôle de proximité (1,5 % des surfaces de vente présentes sur la commune), et la zone « **pôle sud** » pôle périphérique dont l'attraction dépasse les limites de l'agglomération.

Cette dernière zone dispose, en appui de l'offre en commerces de détail, de services de restauration et de loisirs ainsi que d'un multiplexe cinématographique. Elle réunit par conséquent une offre multiple qui conforte son attractivité.

Le pôle commercial **Pôle Sud** totalise sur la commune de Basse-Goulaine 34 200 m² de surface de vente (source CCI Nantes – Nantes Métropole – AURAN). Les surfaces comprennent les extensions au titre des dispositions transitoires de la LME connues à ce jour.

Par ailleurs, le taux d'activités commercial observé sur la commune est supérieur à la moyenne de l'agglomération nantaise (24,4% pour la commune de Basse-Goulaine contre 14,1% sur la totalité du territoire de Nantes Métropole).

Les commerces diffus sont eux présents dans des proportions marginales. De ce constat, il ressort que les commerces de proximité représentent une part très faible de l'activité commerciale sur la commune de Basse-Goulaine et qu'en conséquence, Nantes Métropole souhaite par le biais de nouveaux dispositifs décrits ci-après opérer un rééquilibrage au profit des commerces présents sur le pôle centre de Basse-Goulaine, ceci conformément

aux orientations de la **Charte d'orientation commerciale de l'agglomération nantaise** et du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** du PLU de la commune de Basse-Goulaine.

Perspectives d'évolution démographique

En termes d'évolution démographique, l'enquête annuelle de recensement publiée par l'INSEE au 1^{er} janvier 2009, vient confirmer un tassement de la croissance, phénomène déjà observé lors du recensement précédent.

	2006	1999	1990
Population totale	8 144 habitants	7 685 habitants	6 102 habitants

Ainsi, le taux de croissance de la population est passé de + 26% sur la période 1990/1999 à + 6% sur la période 1999/2006.

Pour répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat en terme de construction de logements neufs, et qui se chiffre pour la commune de Basse-Goulaine à 40 logements/an pendant 10 ans, le PLU a inscrit des secteurs ouverts à l'urbanisation, zones 1AU. Ce sont au total 5 secteurs représentant une superficie de 22 ha, pour un potentiel de 216 logements minimum.

En admettant que le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,8 (données INSEE recensement 2006), cela représente un potentiel de 605 nouveaux habitants sur la commune pour les 10 années à venir. Ces prévisions sont semblables aux évolutions observées sur la période 1999/2006 et ne constitue pas une accélération du rythme de croissance de la population.

La commune de Basse-Goulaine possède en outre une réserve d'urbanisation future (zones 2AU au PLU) représentant une superficie totale de 47 ha. Ces secteurs non équipés ne sont pas susceptibles de recevoir des habitations à court terme, leur ouverture à l'urbanisation étant assujettie à une évolution du PLU.

Ceci tend à démontrer que les besoins d'équipement commercial connus, n'ont pas évolué de façon significative, notamment au regard du taux d'équipement commercial déjà fort de la commune et de la faible augmentation de population que la commune de Basse-Goulaine a connu ces dix dernières années.

c) Les nouvelles dispositions réglementaires proposées

Dans le respect des objectifs du PADD, et compte tenu du diagnostic exposé ci-dessus, il est proposé d'intégrer dans le PLU de Basse-Goulaine de nouvelles règles permettant de :

- stopper l'étalement géographique de la zone commerciale Pôle Sud et d'empêcher la création de nouveaux pôles ;
- limiter le développement des surfaces commerciales au sein de la zone commerciale Pôle Sud tout en permettant l'amélioration de son fonctionnement ;

Conformément au nouvel article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme introduit par l'article 104 de la LME qui dispose que les PLU peuvent : « identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et les commerces de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif », un nouveau secteur

UEc est créé. De même, est introduite la distinction entre commerce de gros et commerces de détail.

A l'échelle de l'agglomération, il a été décidé de limiter les secteurs UEc aux zones commerciales existantes (grands pôles périphériques et pôles intermédiaires). Le développement commercial y est limité à 5% des emprises commerciales existantes. Ces secteurs peuvent également recevoir sans limitation des activités non commerciales de loisirs, de restauration et de bureaux.

Ainsi, il est proposé dans les PLU de l'agglomération de créer des secteurs UEc, dont la vocation dominante est l'accueil des commerces de détail, avec un objectif de maîtrise quantitative et qualitative de leur développement. A l'inverse, les nouvelles implantations de commerces de détail, à l'exception des débits de boisson et des restaurants ne sont plus autorisées dans les zones UE et 1AUe, dans lesquelles seuls les commerces de gros demeurent autorisés.

Il est ajouté aux définitions communes du règlement, la définition des commerces de gros et de détail :

- *commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique*
- *commerce de gros : commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels*

Définition du nouveau secteur UEc

Le secteur UEc est destiné à recevoir principalement des activités économiques et commerciales : commerces de détail existants, activités de loisirs et de restauration, bureaux. Dans le secteur UEc sont autorisés :

- les opérations de démolition-reconstruction de constructions à destination de commerces de détail, existantes à la date de la modification du PLU dans la limite d'un plafond de SHON représentant au maximum 5% de la surface supplémentaire par rapport à la surface de l'emprise au sol bâtie initiale ;
- l'extension des constructions à destination de commerces de détail, existantes à la date de la modification du PLU, dans la limite d'un plafond :
 - a. de 50 m² de SHON pour les constructions de 0 à 1 000 m² de SHON ;
 - b. de 125 m² de SHON pour les constructions de 1 001 à 2 500 m² de SHON ;
 - c. d'un plafond de SHON représentant au maximum 5% de surface supplémentaire par rapport à la surface de l'emprise au sol bâtie initiale, pour les constructions de plus de 2 500 m² de SHON.

Définition de la nouvelle zone UE

La zone UE est une zone déjà urbanisée, destinée à recevoir des activités économiques et commerciales : commerces de gros, services bureaux, activités artisanales. Les activités commerciales de détail existantes ont une capacité d'extension limitée à 50 m² de SHON.

Application sur le territoire de la commune de Basse-Goulaine

Sur un total de 46 hectares (zone UE au PLU), 20,7 hectares sont proposés en UEc soit 45% de la zone UE initiale.

Les dispositions réglementaires de la zone UE sont modifiées pour y interdire les activités commerciales de détail. Pour les activités commerciales en place, une extension est possible dans la limite d'un plafond de 50 m² de SHON.

La création d'un secteur UEc pour Pôle Sud

Situé sur une entrée de ville majeure de l'agglomération nantaise, Pôle Sud représente un total de 34 200 m² de vente et fait l'objet d'un périmètre d'études. Il comprend principalement le centre commercial Leclerc qui s'étend sur une surface commerciale de 7 330 m². Le secteur UEc proposé est circonscrit à la polarité commerciale située entre les rues du Pacifique et Robert Scott au Nord, la rue de l'Atlantique à l'Est, la RD 149 au Sud, la rue des Plantes et la route du Loroux-Bottereau à l'Ouest. Il comprend une douzaine de bâtiments commerciaux.

ZONE UE

Le caractère de la zone UE est donc modifié ainsi que les articles 1 et 2.

- Caractère de la zone UE

Prescriptions actuelles :

La zone UE est une zone déjà urbanisée destinée à recevoir des commerces, hébergement hôtelier, services, bureaux, activités économiques, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception de certaines activités classées. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

Projet de modification :

La zone UE est une zone déjà urbanisée destinée à recevoir des activités économiques : hébergement hôtelier, services, bureaux, activités artisanales, commerces ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception de certaines activités classées. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

La zone UE comprend un secteur UEc destiné à recevoir des activités économiques et commerciales : commerces de détail existants, restaurants, débits de boisson, activités de services et d'artisanat liées aux loisirs, bureaux, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➤ Article 1 - zone UE : Occupations et utilisations du sol interdites

Prescriptions actuelles :

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière ;
3. le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
4. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure, ou de constructions autorisées dans la zone.

Projet de modification :

Dans toute la zone UE, sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation
2. les changements de destination en commerces de détail, à l'exception des débits de boisson et des restaurants, des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU en date du 23 octobre 2009 ;
3. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière ;
4. le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
5. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure, ou de constructions autorisées dans la zone.

Dans toute la zone UE, excepté en secteur UEc, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerces de détail, à l'exception des débits de boisson et des restaurants ;

Dans le secteur UEc, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce de gros, d'industrie et d'artisanat à l'exception des activités liées au loisir et à la restauration.

- Article 2 - zone UE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Prescriptions actuelles :

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage de gardiennage, dès lors qu'elles sont directement liées aux activités implantées dans la zone ;
2. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement dans la mesure où toute disposition est mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
3. les aires de dépôts et de stockage dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
4. dans le cas où un terrain est concerné par une servitude particulière d'urbanisme instituée au titre de l'article L. 123-2 ou par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L. 123-1, 8° du Code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement pièces n°5-2 ;
5. dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;
6. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol (voir plan de localisation des exploitations agricoles concernées en annexe).

Projet de modification :

Sont admises dans la zone UE, excepté dans le secteur UEc, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à usage de gardiennage, dès lors qu'elles sont directement liées aux activités implantées dans la zone ;
2. l'extension des constructions à destination de commerce de détail existantes à la date d'approbation de la modification du PLU en date du 23 octobre 2009, dans la limite d'un plafond de 50 m² de SHON ;
3. les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement dans la mesure où toute disposition est mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
4. les aires de dépôts et de stockage dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
5. dans le cas où un terrain est concerné par une servitude particulière d'urbanisme instituée au titre de l'article L. 123-2 ou par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L. 123-1, 8° du Code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces n° 5-2 ;
6. dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demande d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;
7. dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code rural s'appliquent aux demande d'occupation et d'utilisation du sol. (cf. plan de localisation des exploitations agricoles concernées, pièce n° 8-2).

Dans le secteur UEc, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination de commerce de détail, à la seule condition qu'elles résultent d'une opération de démolition-reconstruction de constructions à destination de commerces de détail existantes à la date d'approbation de la modification du PLU en date du 23 octobre 2009, dans la limite d'un plafond de SHON représentant au maximum 5% de surface supplémentaire par rapport à la surface de l'emprise au sol bâtie initiale.
2. l'extension des constructions à destination de commerces de détail, existantes à la date d'approbation de la modification du PLU en date du 23 octobre 2009, dans la limite :
 - a. d'un plafond de 50 m² de SHON pour les constructions de 0 à 1 000 m² de SHON ;
 - b. d'un plafond de 125 m² de SHON pour les constructions de 1 001 à 2 500 m² de SHON ;
 - c. d'un plafond de SHON représentant au maximum 5% de surface supplémentaire par rapport à la surface de l'emprise au sol bâtie initiale, pour les constructions de plus de 2 500 m² de SHON.

B) Prise en compte d'erreurs matérielles ou de difficultés qui nécessitent de réadapter à la marge le règlement et les documents graphiques

1/ Règlement

Définitions communes

Comme indiqué dans la première partie, il est ajouté les définitions des commerces de détail et de commerce de gros.

De même la définition de l'emprise au sol est complétée pour préciser celle prise en compte dans le secteur UEc.

Références à la date d'approbation de la révision du PLU

Le règlement actuel prévoit, notamment pour les constructions existantes et régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU des dispositions particulières pour gérer notamment l'évolution des constructions anciennes qui ne rentrent pas dans le cadre de la réglementation en vigueur. Afin de bien situer, dans le temps, les constructions visées, la référence aux constructions édifiées avant l'approbation du PLU est complétée par la date (17 décembre 2007) d'approbation du PLU par le conseil communautaire.

De même, et plus particulièrement en secteur UE, la date d'approbation de la présente modification sera insérée pour bien préciser les bâtiments qui restent visés par les exceptions mentionnées.

Précisions sur l'application de la règle notamment en cas d'opération groupée

- Zones UA, UB, UC, UE, UG et 1AUB

En application de l'article R.123.10.1 du Code de l'urbanisme et sauf dispositions particulières inscrites dans le PLU, il est prévu d'instruire une demande de permis groupé valant division ou une demande de permis d'aménager en ne raisonnant que sur les limites de l'unité foncière servant d'assiette au projet. En ce sens, les constructions à édifier sur une parcelle issue de la division d'une plus grande unité foncière peuvent actuellement s'affranchir partiellement ou en totalité, suivant leur situation par rapport au projet d'ensemble, des règles portées sur chaque article du règlement du PLU, et ainsi, induire une forme urbaine non souhaitée à l'origine par le document d'urbanisme. En conséquence, il est proposé de préciser, en début de certains articles du PLU, que les règles s'appliquent bien sur chaque parcelle issue de divisions.

Il est ainsi proposé d'insérer la disposition suivante à l'article 3 pour toutes les zones susmentionnées, à l'article 5 pour la zone UB, à l'article 6 pour toutes les zones susmentionnées, à l'article 7 pour toutes les zones susmentionnées, à l'article 9 pour toutes les zones susmentionnées à l'exception de la zone UA et à l'article 14 pour la zone UB :

« En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions. »

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites :

➤ Zones UE et secteur UEc :

Le libellé introduit les dispositions décrites en première partie pour notamment limitée l'implantation des commerces en zone UE et surtout préserver le développement de l'activité économique existante. Un secteur UEc est créé autour du pôle commercial existant.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières interdites

➤ Zones UE et secteur UEc :

Le libellé est complété pour préciser les conditions d'implantation des activités, notamment commerciales, admises en secteur UEc et encadrer les extensions admises en zone UE. Le détail des prescriptions introduites figure en première partie.

➤ Zones UA :

Le libellé lié aux conditions d'extension des constructions existantes dans les périmètres concernés par les servitudes de « gel » est supprimé en l'absence de servitudes de ce type dans le PLU de la commune.

➤ Zone A :

Le libellé est complété pour tenir compte d'une actualisation du code rural. Les nouvelles dispositions encadrent plus strictement les conditions d'implantation des logements de fonction et des activités annexes à l'activité principale de l'exploitation. En revanche, les constructions agricoles restent permises pour les activités qui ne disposeraient pas forcément de la superficie minimale d'installation requise au sens du code rural.

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

➤ Zone UB, UC, UE, UG, UM, 1AUb, 1AUm, A, NH, NL, NN, NX :

Au moment de l'élaboration du PLU, les personnes publiques associées ou consultées ont fait part de leurs recommandations ou prescriptions. Dans ce cadre, les gestionnaires de voies départementales ou nationales ont notamment été appelés à préciser les interdictions ou les conditions d'accès aux routes dont ils avaient la charge.

Le résultat issu de ces consultations figure actuellement sous forme de recommandations dans le rapport de présentation (page 142). Afin de rendre cette analyse plus lisible et plus normative, il est proposé de compléter, dans l'article 3.2 du règlement relatif aux conditions d'accès aux voies, les conditions d'accès aux routes départementales et nationales.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies.

- Zones UB, UC, UE, UG, UM, 1AUb, 1AUm, A, NH, NL, NN, NX :

Au moment de l'élaboration du PLU, les personnes publiques associées ou consultées ont fait part de leurs recommandations ou prescriptions. Dans ce cadre, les gestionnaires de voies départementales ou nationales ont notamment été appelés à préciser les conditions d'implantation des constructions en bordure de voie et notamment imposer les distances que les futures constructions devaient observer par rapport à l'axe ou l'emprise des routes ou bretelles concernées.

Le résultat issu de ces consultations figure actuellement dans le rapport de présentation (page 142). Afin de rendre cette analyse plus lisible et plus normative, il est proposé de compléter l'article 6 du règlement dans ce sens.

Article 9 - Emprise au sol des constructions.

- Zones UB, UC :

Au moment de l'élaboration du PLU, des principes d'implantation des constructions ont été édictés.

Ainsi, dans la majeure partie des zones, il est distingué une bande de constructibilité principale en bordure des voies et une bande secondaire pour limiter les constructions en second rideau notamment dans les villages.

Cet objectif se traduit par des règles d'implantation différentes par rapport aux limites de propriété mais aussi parfois par la mise en place de coefficients d'emprise au sol. Ainsi en zone UC qui caractérise l'environnement urbanisé des villages, l'emprise au sol des constructions est limitée, en bande secondaire, à 10% de la superficie du terrain localisé en second rideau.

Sans remettre en cause la légitimité de cette disposition, il est proposé, de ne pas faire obstacle à la construction de piscines ou de terrasses ainsi qu'aux abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

Article 10- Hauteur maximale des constructions

- Zones UA, UB :

Les règles de hauteur spécifiques au PLU s'expriment par une hauteur H1 qui, au-delà des spécificités portées dans les définitions communes, correspond à la hauteur à l'égout du toit et une Hauteur H2 qui correspond à la hauteur maximale de la construction. La différence entre la hauteur H2 et la hauteur H1 s'exprimant par la hauteur plafond.

Dans la rédaction de l'article UB10.4 qui définit, en secteur UBc la hauteur des constructions, une erreur matérielle s'est glissée entraînant une confusion entre la hauteur plafond et la hauteur H2. Il est donc proposé de la corriger.

En zone UA, la hauteur H1 est limitée en bande de constructibilité principale à 9m sauf pour le secteur situé entre la rue de la Vieille Cure et la Place St Brice qui est délimité par un plan d'épannelage. La hauteur de 3.00m indiquée sur les façades nord, sud et ouest de l'îlot concerné est portée à 3.20m. La hauteur de 7m est maintenue en façade est.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage

➤ Zones UA, UB, UC, 1AUb, NH :

L'article 11 définit l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords. Dans le libellé actuel du paragraphe définissant à titre principal l'aspect extérieur des toitures, une erreur s'est glissée entre les degrés et les pourcentages pour encadrer les pentes de toiture. Ainsi, il est proposé de la rectifier en précisant que la pente maximale pour les couvertures en tuiles est bien de 26° et non pas 26%.

En ce qui concerne les toitures terrasses, il est proposé de les admettre partiellement et d'encadrer cette possibilité par des pourcentages du volume à couvrir qui varieront suivant la hauteur des bâtiments. Ainsi, les bâtiments d'une hauteur H1 supérieure ou égale à 6m pourront disposer d'une toiture terrasse ne couvrant pas plus de 50% du volume à construire tandis que les constructions d'une hauteur inférieure à 6m à l'égout pourront développer un volume de toiture terrasse limité à 80% de l'emprise au sol à couvrir.

Les dispositions précitées ne s'appliqueront pas aux préaux, vérandas, abris de jardins et autres éléments similaires.

➤ Zones UA, UB, UC, UE, UG, UM, 1AUb, 1AUm, A, NH :

Le libellé actuel relatif aux couleurs qui visait à exclure trop précisément les couleurs notamment vives est reformulé de façon à garantir plus globalement un objectif qualitatif sur le choix des matériaux extérieurs.

Le libellé actuel relatif à l'insertion qualitative des éléments de superstructure techniques, tels que les cheminées ou les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires est modifié. Il imposait notamment un retrait, pas toujours justifié, d'un mètre par rapport au plan vertical de la façade. Il est substitué par une rédaction plus souple qui impose un objectif de parfaite intégration dans le volume de la toiture.

Article 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

➤ Zones UA, UB, UC, UE, UG, UM, 1AUb, 1AUm :

Le libellé actuel reprend des normes imposées suivant la destination des constructions. Les différentes catégories sont précisées dans le Code de l'urbanisme à travers son article R.123-9. Celui-ci vise notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La réglementation actuelle en mentionnant par le « et » la réunion des deux conditions pour que la norme s'applique est remplacée par celle inscrite dans le code en insérant le « ou ».

Article 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

➤ Zones UA, UB, UC, UM, 1AUb, 1AUm :

Sans remettre en cause la définition posée actuellement, la notion de recul est remplacée de façon plus élégante par la marge de recul.

2/ Documents graphiques

Les modifications graphiques restent liées à la mise en place du secteur UEc. En conséquence, les planches 63-29, 63-30, 64-29,64-30 sont modifiées dans ce sens.

Il est par ailleurs profité de cette procédure pour corriger une erreur matérielle à l'ouest de la rue du Moulin où quelques propriétés bâties ont été classées, par erreur, en secteur inondable. Cette rectification affecte la planche 64-33.

Comme mentionné dans le paragraphe portant sur les modifications réglementaires affectant la hauteur des bâtiments, il est précisé que le plan d'épannelage prend en compte le passage de 3.00m à 3.20m de certaines façades incluses dans l'îlot situé au nord de l'Eglise.