

# COMMUNE DE ST AUGUSTIN SUR MER

## Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

Dossier d'approbation

**Pièce n°1bis : Notice de la modification simplifiée**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 14/09/2021

Madame Le Maire, Gwennaëlle DOHIN-PROST

GHECO urbanistes

## **TABLES DES MATIERES**

<b>I-PREAMBULE – LES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE .....</b>	<b>3</b>
<b>II-PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE.....</b>	<b>4</b>
Situation géographique et administrative.....	4
Evolution de la population et du parc de logements .....	4
<b>II-LES MODIFICATIONS DU PLU .....</b>	<b>6</b>
II-1 Modifications de zonage réglementaire .....	6
II-2 Modifications du tableau des surfaces .....	14
II-3 Modifications des intitulés d’Emplacements Réservés.....	15
II-4 Modifications de l’Orientation Particulière d’Aménagement .....	16
II-5 Modifications du règlement écrit .....	17
<b>III – INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L’ENVIRONNEMENT ET COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES. ....</b>	<b>19</b>
<b>IV – COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC L’ARTICLE L.153-41 DU CODE DE L’URBANISME ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE. ....</b>	<b>19</b>
<b>ANNEXE INDICATIVE – EXTRAITS DE ZONAGE MODIFIES ECHELLE 1/2500<sup>e</sup>.....</b>	<b>20</b>

# I-PREAMBULE – LES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La commune de Saint-Augustin-sur-Mer dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 09 Août 2006 et modifié le 12 Juillet 2010.

La présente notice a pour objet de présenter les motifs et évolutions du PLU, suite à la décision n°2020-097 prise le 27 octobre 2020 par le Conseil Municipal de Saint-Augustin-sur-Mer, d'engager la procédure de modification simplifiée de son document d'urbanisme.

*Il a été délibéré en conseil municipal la modification simplifiée du PLU pour permettre :*

- *de transformer les lotissements achevés classés en 1AU en les faisant basculer en zones urbaines (U-Ua-Ub)*
- *d'adapter les règles d'implantation des constructions annexe dans les zones urbaines ou à urbaniser.*

La modification simplifie relève des articles L. 153-36 et L. 153-45 du Code de l'Urbanisme.

La modification simplifiée a pour objets :

- **d'actualiser le plan de zonage réglementaire en inscrivant en zones de type « U » les parties urbanisées, aménagées** (sauf le secteur aménagé dans la zone 1AUz correspondant à la ZAC).  
Cette évolution de zonage réglementaire permettra de régler un point de blocage constaté sur les lotissements non achevés, sur lesquels il reste des reliquats (un ou plusieurs lots/ parcelles non aménagés, non construites) ou cas de maison/construction non achevée ou en « friche ». En effet les règles des lotissements sont aujourd'hui caducs car supérieurs à 10 ans et le règlement du PLU impose en zones de type 1AU, la réalisation d'opérations d'ensemble ou de 5 lots minimum, ce qui empêche l'aménagement des parcelles / lots résiduels (quand < à 5 lots).
- **d'améliorer et de compléter le règlement écrit** (zone U et U indicées, zones 1AU et indicées)
  - pour supprimer les règles d'implantation de piscines en limite séparatives (art 7) et pour préciser les règles d'implantations d'annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> dans le cas d'un retrait, pour mieux prendre en compte les débords de toiture (abris jardin en particulier) et la bonne gestion / l'entretien des espaces libres/ résiduels entre clôtures et constructions annexes (l'implantation en limite reste autorisée) ;  
L'objectif est de mieux prendre en compte la structure parcellaire (parcelles de plus en plus petites) et de ne pas bloquer des projets de piscines notamment, et de permettre des implantations en limites ou proches des limites, en maîtrisant le retrait minimum en bordure de clôtures, pour assurer l'entretien des espaces en limites séparatives.
  - pour actualiser-compléter les règles d'implantations des constructions (art 6 et art 7) en zone 1AUz, pour mieux prendre en compte le tissu bâti et paysager environnant et pour faciliter les constructions de piscines
  - pour mettre à jour les mentions aux zonages conservés et supprimés

Les modifications de zonage impliquent la suppression du zonage 1AUa et la requalification de l'OPA « secteur des Bucheries/ Chauzat » et nécessitent donc d'actualiser le règlement écrit dans ses dispositions générales et sur les articles mentionnant le zonage 1AUa.

L'article relatif au lotissement doit être supprimé.

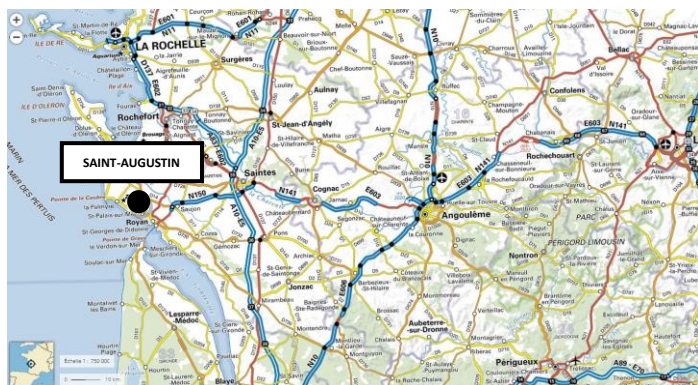
L'OPA « centre bourg » inchangée va couvrir un zonage de type U (lotissement « Sous les Chênes »), le règlement de la zone U doit mentionner l'OPA toujours applicable.

**Le présent dossier de modification simplifiée n°1 comporte les pièces suivantes :**

- La présente notice de la modification simplifiée (pièce 1bis) qui complètera le rapport de présentation du PLU en vigueur ;
- Le règlement écrit modifié (pièce 3) ;
- Les extraits des plans règlementaires concernés, avant/après modification, au format A4 (pièce 5 - éch. 1/5000<sup>e</sup>) ;
- L'OPA « secteur des Bucheries/ Chauzat, suite à la modification du PLU, qui complètera le cahier des OPA (pièce 2bis).

## II-PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

### Situation géographique et administrative



Carte IGN. Source : [Geoportail.fr](http://Geoportail.fr)

Saint-Augustin-sur-mer est une commune de 18,83 km<sup>2</sup>, localisée dans la région Nouvelle Aquitaine et dans le département de Charente-Maritime.

Elle est située sur la presqu'île d'Arvert, dans le canton de La Tremblade.

Elle appartient au secteur nord de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (l'intercommunalité CARA regroupe 33 communes, présente une superficie de 603,9 km<sup>2</sup> et rassemble 81896 habitants en 2014).



Cartographie des grands axes de circulation au sein de la communauté d'agglomération de Royan Atlantique.

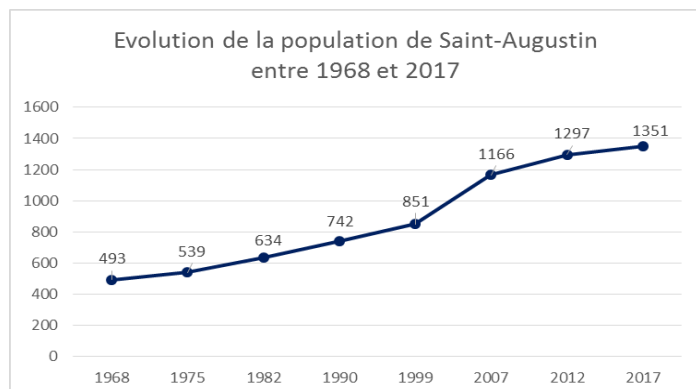
Source : [wikipedia.org](http://wikipedia.org)

Elle est située à proximité de trois pôles départementaux : Rochefort, Saintes et surtout Royan qui est à seulement 10 km. Elle est plus éloignée des pôles régionaux, le plus proche étant La Rochelle située à 80 km, également préfecture du département. La commune est traversée du nord au sud par la RD145. Elle est bordée au sud par la rocade de Royan, la RD25 et au nord par la RD14.

La commune compte 1351 habitants en 2017 (insee 2021).

La commune n'est pas soumise à la loi Littoral.

### Evolution de la population et du parc de logements

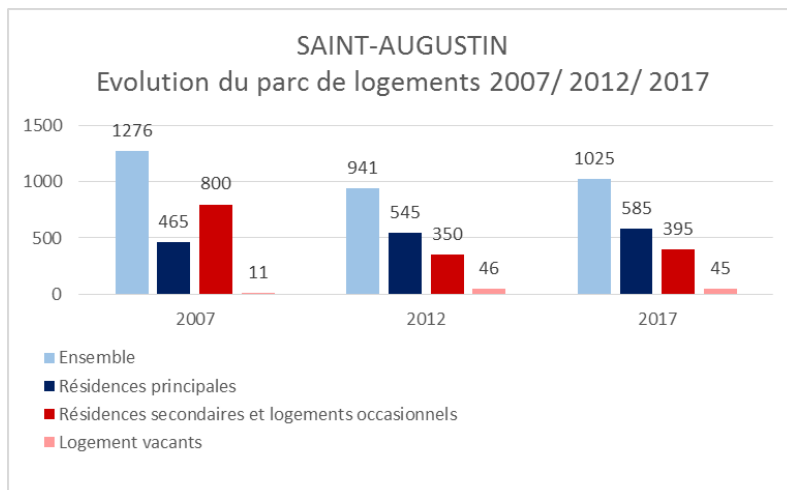


Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2006 au RP2016 exploitations principales.

La population de Saint-Augustin compte environ 1351 habitants en 2017 (insee 2021).

Depuis 1968 la population est en constante augmentation, avec une accélération à partir de 1999. Cette augmentation s'explique par l'arrivée de nouvelles populations sur la commune.

En parallèle, on constate une augmentation de la part des plus de 60 ans et une diminution des actifs (30-59 ans).



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2006 au RP2016 exploitations principales.

La commune compte environ 1025 logements en 2017 (insee 2021).

Le graphique ci-contre montre un inversement des proportions de résidences principales et secondaires sur la période 2007-2017.

Cela coïncide avec la création et l'aménagement de nouvelles zones à urbaniser (1AU).

En 2012, 58% du parc de logement correspond aux résidences principales.

Le parc de logements est peu diversifié (89% de maisons individuelles).

La commune de Saint-Augustin-Sur-Mer a accueilli ces dernières années de nombreuses constructions dans son tissu urbain et notamment dans les récentes zones d'urbanisation future (de type 1AU) dédiées à l'habitat et inscrites dans le PLU (opérations d'ensemble, individuelles et ZAC).

- Compte tenu des dynamiques de construction constatées sur la commune, il convient d'adapter le document d'urbanisme.
- Il s'agit de faire évoluer le classement des zones d'urbanisation future de type 1AU à ce jour achevées en les classant en zone de type U zone d'habitat correspondant généralement à des lotissements ou groupes d'habitations individuelles et pour permettre de finaliser les opérations non achevées sur les quelques « reliquats » d'opérations (lots non bâtis, terrains non aménagés correspond à moins de 5 lots potentiels).

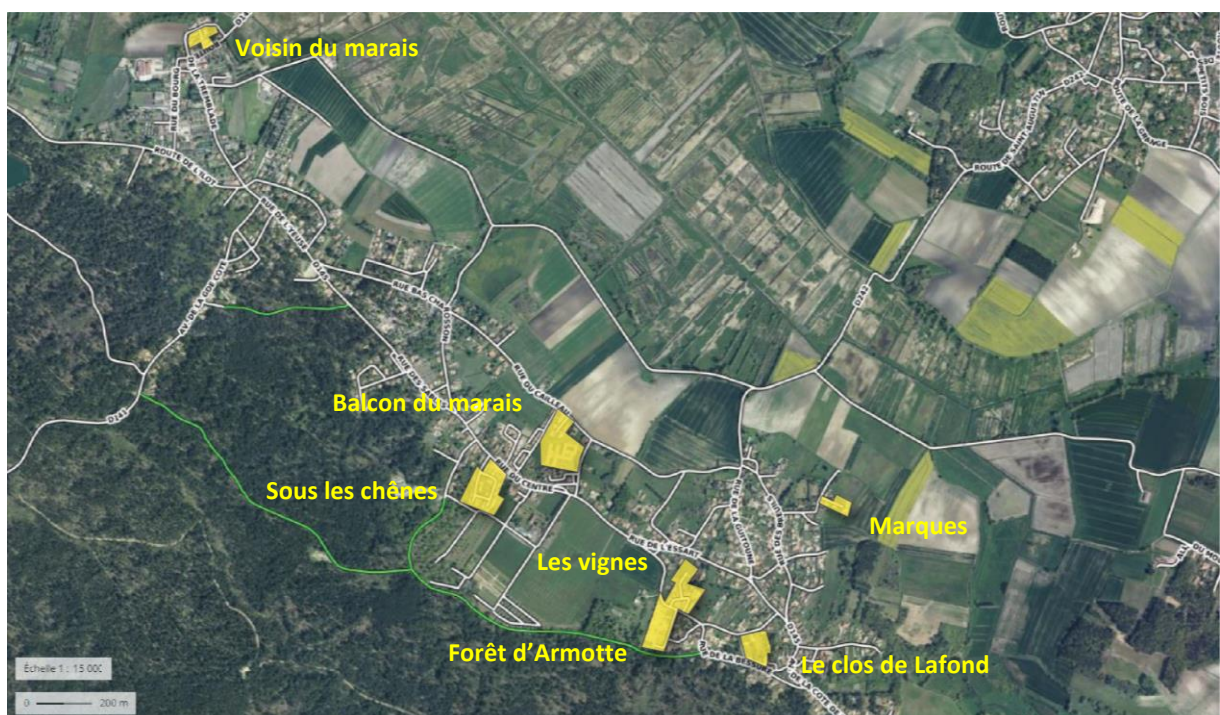
## II-Les modifications du PLU

### II-1 Modifications de zonage réglementaire

Les secteurs objets de la modification simplifiée sont les suivants :

Opérations/lotissements de :

- Voisin du marais
- Balcon du marais
- Sous les chênes
- Les vignes
- Forêt d'Armotte
- Marques
- Le clos de Lafond

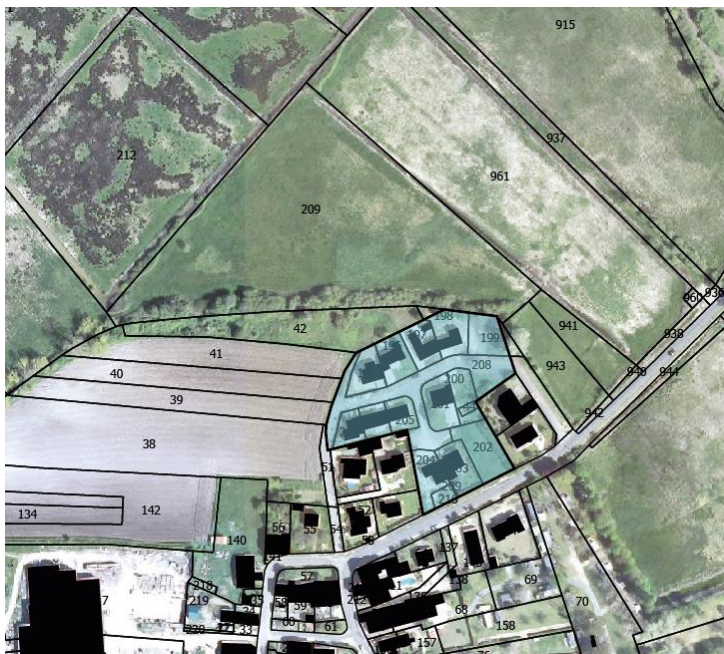


Localisation des modifications

(Source : photographie aérienne IGN, géoportail.fr)



## Secteur du Voisin du Marais



lotissement voisin du marais



rue des iris

Photos GHECO, janvier 2021

### Constat :

L'emprise 1AU, définie par le PLU en vigueur correspond à un quartier résidentiel composé de maisons individuelles. Certains lots ne sont pas encore bâtis. Or, le règlement des zones 1AU impose la réalisation d'opération d'ensemble ou de 5 lots minimum, ce qui empêche la réalisation de projets individuels ou de 1 à 4 lots (reliquats).

### Modification:

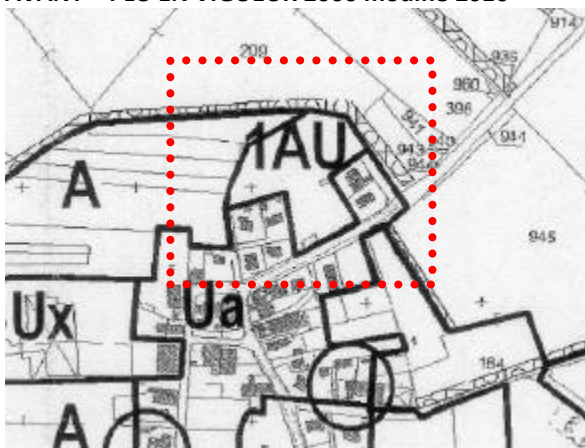
Il convient de modifier le zonage du PLU, passant de 1AU à Ub afin de rendre possible la construction des parcelles résiduelles tout en assurant la continuité des dispositions réglementaires du quartier.

*Nota (remarque Conseil départemental 17) : la parcelle cadastrée AA202 devra continuer à être desservie via la voie privée de lotissement ; pour des raisons de sécurité routière aucun accès direct sur la RD145 ne sera autorisé pour desservir cette parcelle.*

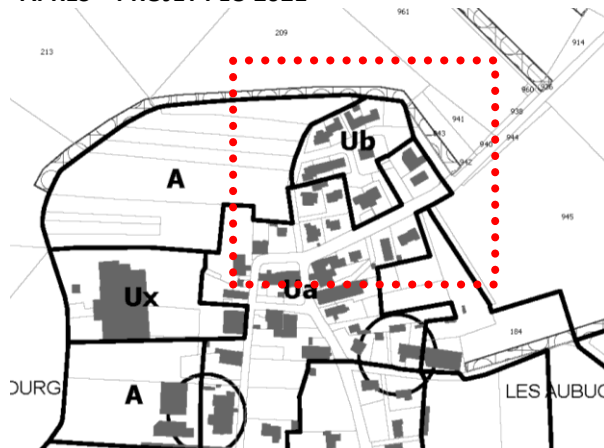
### Extrait de zonage avant/ après modification simplifiée.

- |            |  |
|------------|--|
| <b>1AU</b> | Correspond aux terrains naturels ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations groupées pour assurer le développement de l'urbanisation au nord et à l'ouest de la commune en continuité des espaces urbains. |
| <b>Ub</b>  | Correspond aux extensions du centre bourg de densité moyenne, l'habitat est présent sous forme de lotissements ou l'habitat diffus le long des voies principales.  |

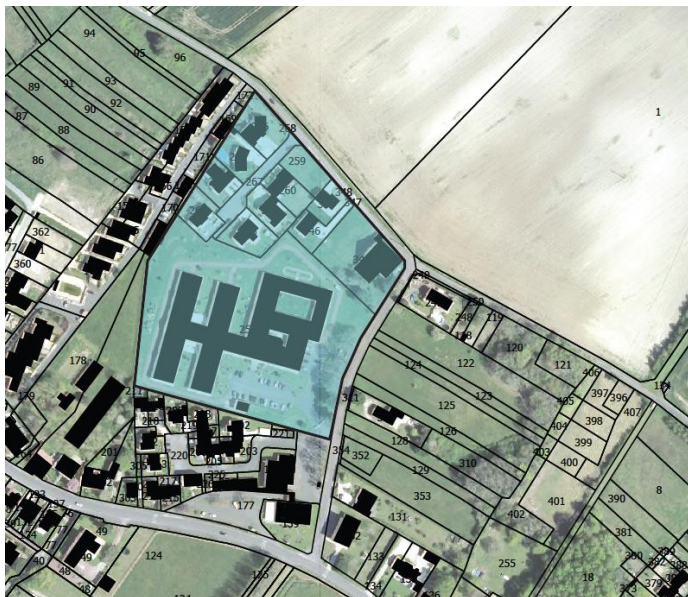
### AVANT – PLU EN VIGUEUR 2006 modifié 2010



### APRES – PROJET PLU 2021



**Secteur du Balcon du Marais**



lotissement Balcon du marais

Photo google, mai 2019

**Constat :**

L'emprise 1AU, définie par le PLU en vigueur correspond à un secteur bâti, composé de maisons individuelles et de la maison de retraite « Le Littoral Saint-Augustin-sur-mer ».

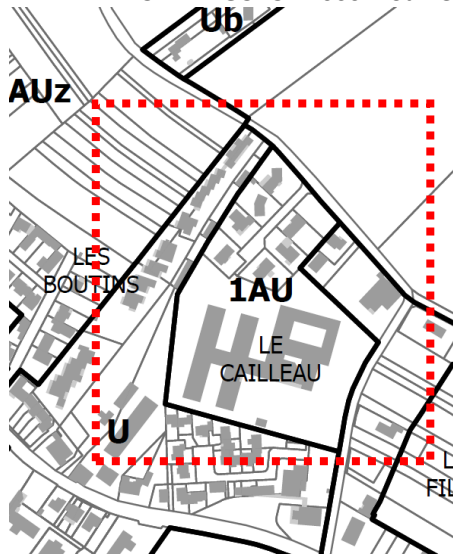
**Modification :**

Il convient de modifier le zonage du PLU, passant de 1AU à Ub afin de prendre en compte les aménagements réalisés.

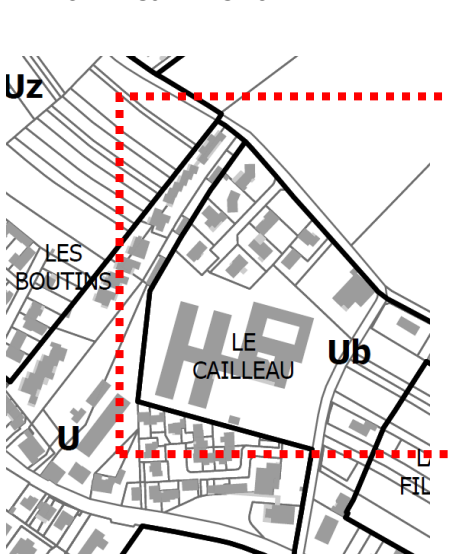
**Extrait de zonage avant/ après modification simplifiée.**

- 1AU** Correspond aux terrains naturels ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations groupées pour assurer le développement de l'urbanisation au nord et à l'ouest de la commune en continuité des espaces urbains.
- Ub** Correspond aux extensions du centre bourg de densité moyenne, l'habitat est présent sous forme de lotissements ou l'habitat diffus le long des voies principales.

AVANT – PLU EN VIGUEUR 2006 modifié 2010



APRES – PROJET PLU 2021

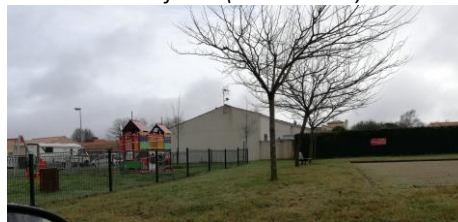




**Sous-les-chênes**



Construction en friche (non achevée)



Reliquat et aire de jeux (parcelle communale)

Photos GHECO, janvier 2021

**Constat :**

L'emprise 1AUa, définie par le PLU en vigueur correspond à un quartier résidentiel, comportant une parcelle occupée en partie par des jeux d'enfants (propriété communale).

Le PLU inscrit deux Emplacements Réservés (ER) R6 et R7 pour relier la rue de la Cure à la rue du Logis.

**Modification :**

Il convient de modifier le zonage du PLU, passant de 1AUa à U afin prendre en compte les constructions et aménagements réalisés. Sur ce secteur le zonage U est retenu car son règlement permet de prendre en compte et de reconduire les dispositions d'implantation propres au tissu bâti traditionnel du centre bourg : règle générale d'implantation à l'alignement.

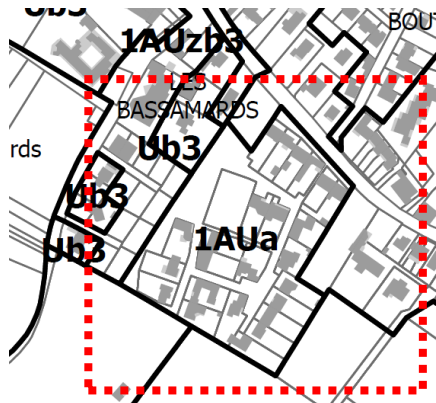
Les 2 emplacements réservés R6 et R7 correspondant à des projets de liens entre les rue de la Cure et du Logis sont conservés, leurs intitulés sont modifiés pour remplacer la mention au zonage 1AUa (supprimé) par celle des deux rues concernées, sus-mentionnées.

**Extrait de zonage avant/ après modification simplifiée.**

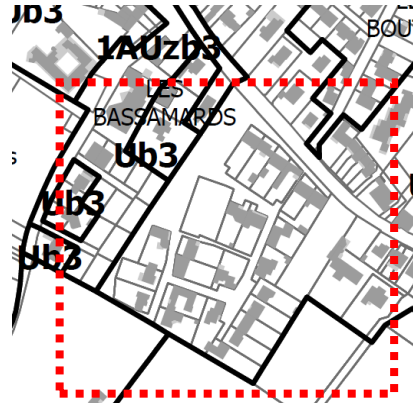
**1AUa** Correspond aux terrains naturels situés en périphérie immédiate du centre bourg et dont l'urbanisation devra participer à conforter sa présence au sein du territoire communal.

**U** Correspond au centre bourg au sein duquel se développe le tissu commercial de la commune.

AVANT – PLU EN VIGUEUR 2006 modifié 2010



APRES – PROJET PLU 2021



## Secteur des vignes



lotissement les vignes, aménagé



secteur non aménagé (zonage 1AU conservé)

Photos GHECO, janvier 2021

### Constat :

L'emprise 1AU, au PLU en vigueur correspond à un secteur Ouest aménagé et un secteur Est encore naturel non bâti. Les trois parcelles situées nord-ouest (accès rue de l'Essart) ne font pas partie de l'opération d'ensemble (parcelles résiduelles).

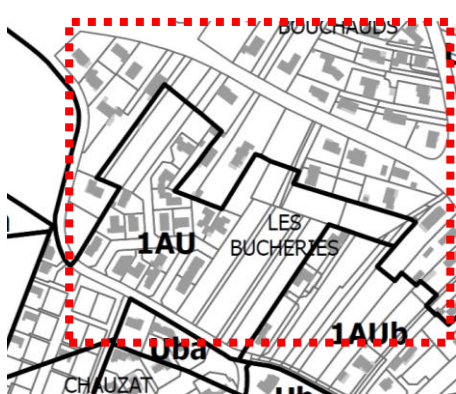
### Conclusion :

Il convient de modifier le zonage du PLU, passant de 1AU à Ub, uniquement sur la partie aménagée à l'ouest. Il importe d'ajuster l'OPA en réduisant son emprise uniquement sur la partie non-aménagée à l'est.

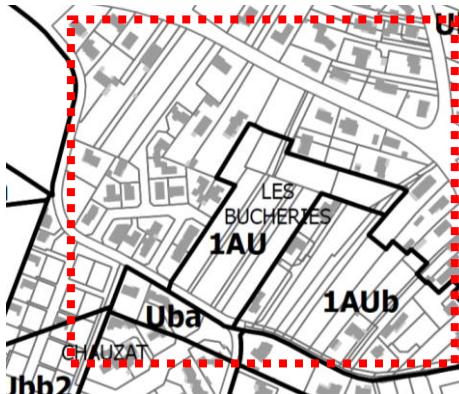
### Extrait de zonage avant/ après modification simplifiée.

- |            |  |
|------------|--|
| <b>1AU</b> | Correspond aux terrains naturels ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations groupées pour assurer le développement de l'urbanisation au nord et à l'ouest de la commune en continuité des espaces urbains. |
| <b>Ub</b>  | Correspond aux extensions du centre bourg de densité moyenne, l'habitat est présent sous forme de lotissements ou l'habitat diffus le long des voies principales.  |

### AVANT – PLU EN VIGUEUR 2006 modifié 2010

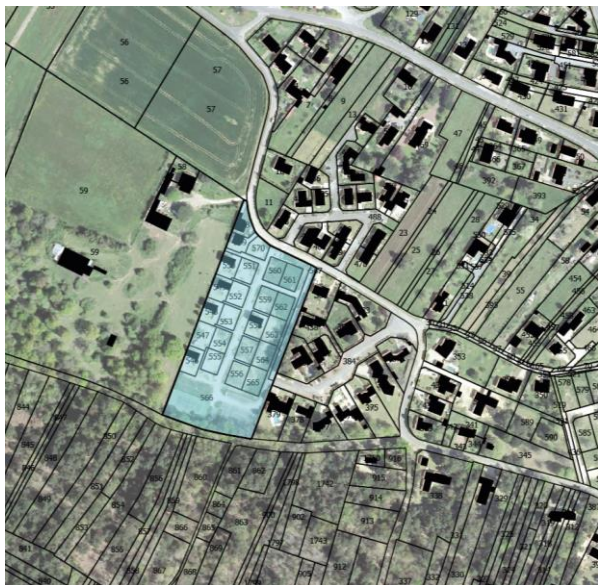


### APRES – PROJET PLU 2021





## Secteur Forêt d'Armotte



lotissement forêt d'Armotte



lotissement forêt d'Armotte

Photos GHECO, janvier 2021

### Constat :

Le lotissement Forêt d'Armotte est classé en secteur 1AU et 1AUb2 (sur la partie soumise aux risques de feux de forêt). Le secteur est en cours de construction.

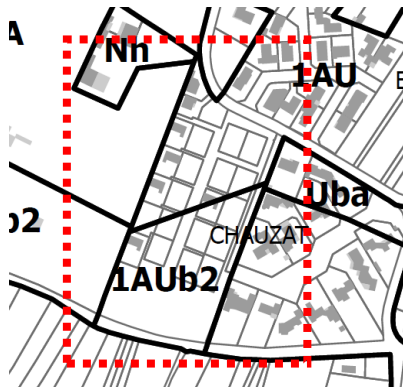
### Modification :

Il convient de modifier le zonage du PLU, passant de 1AU à Ub et 1AUb2 à Ubb2 pour prendre en compte les aménagements réalisés.

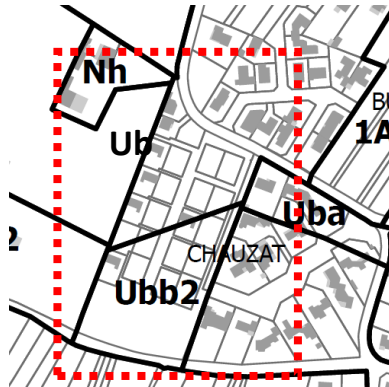
### Extrait de zonage avant/ après modification simplifiée.

<b>1AU</b>	Correspond aux terrains naturels ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations groupées pour assurer le développement de l'urbanisation au nord et à l'ouest de la commune en continuité des espaces urbains.
<b>Ub</b>	Correspond aux extensions du centre bourg de densité moyenne, l'habitat est présent sous forme de lotissements ou l'habitat diffus le long des voies principales.
<b>1AUb2</b>	Découle de la prise en compte du Plan de Prévention des Risques de feux de forêt. Il correspond aux zones qualifiées d'urbanisées soumises à l'aléa feu de forêt au PPR. La constructibilité sous conditions est la règle générale, à l'exception de certains bâtiments ou installations sensibles.
<b>Ubb2</b>	Découle de la prise en compte du Plan de Prévention des Risques de feux de forêt. Correspond aux zones qualifiées d'urbanisées soumises à l'aléa feu de forêt au PPR. La constructibilité sous conditions est la règle générale, à l'exception de certains bâtiments ou installations sensibles.

### AVANT – PLU EN VIGUEUR 2006 modifié 2010



### APRES – PROJET PLU 2021



## Secteur le Clos de Lafond



lotissement du clos de Lafond

photos commune, mars 2021

### Constat :

L'emprise 1AU, définie par le PLU en vigueur correspond à un lotissement achevé composé de maisons individuelles.

### Modification :

Il convient de modifier le zonage du PLU, passant de 1AU à Ub afin de prendre en compte les aménagements réalisés.

### Extrait de zonage avant/ après modification simplifiée.

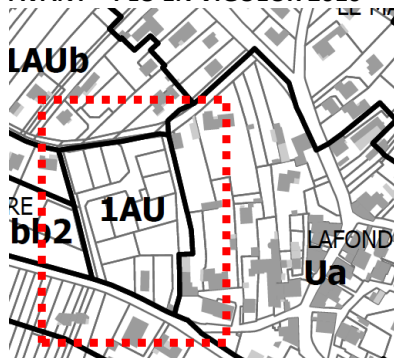
**1AU**

Correspond aux terrains naturels ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations groupées pour assurer le développement de l'urbanisation au nord et à l'ouest de la commune en continuité des espaces urbains.

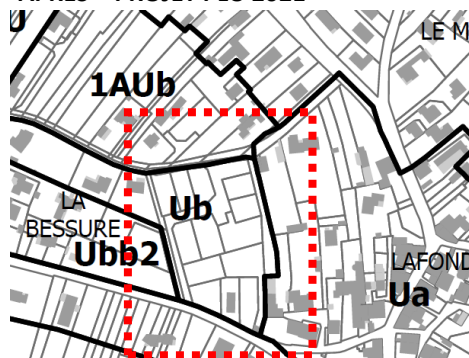
**Ub**

Correspond aux extensions du centre bourg de densité moyenne, l'habitat est présent sous forme de lotissements ou l'habitat diffus le long des voies principales.

### AVANT – PLU EN VIGUEUR 2010



### APRES – PROJET PLU 2021





## Secteur Marques



photos commune, mars 2021

### **Constat :**

L'emprise 1AUb, inscrite au PLU en vigueur correspond à un ensemble de maisons individuelles réalisées au nord et des terrains naturels ouverts à l'urbanisation au sud.

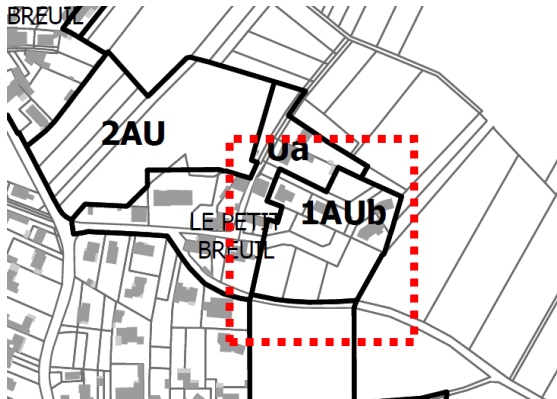
### **Modification :**

Il convient de modifier le zonage du PLU, passant de 1AUb à Ub afin de prendre en compte les aménagements réalisés au nord.

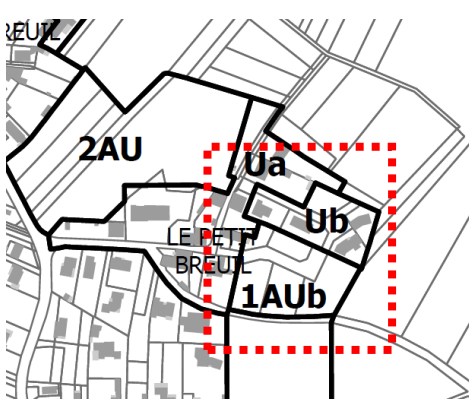
### **Extrait de zonage avant/ après modification simplifiée.**

- |             |   |
|-------------|---|
| <b>1AUb</b> | Correspond aux terrains naturels situés en périphérie immédiate du centre bourg dans lesquels les opérations individuelles sont autorisées.                       |
| <b>Ub</b>   | Correspond aux extensions du centre bourg de densité moyenne, l'habitat est présent sous forme de lotissements ou l'habitat diffus le long des voies principales. |

### **AVANT – PLU EN VIGUEUR 2010**



### **APRES – PROJET PLU 2021**



## **II-2 Modifications du tableau des surfaces**

Les surfaces des zones de type « 1AU » et « U » ont évolué de la manière suivante :

	Surfaces du PLU en vigueur (ha)	Surfaces après modification (ha)
1AU	13,8	7,8
1AUa	1,9	0
1AUb	2,7	2,4
1AUb2	1,7	0,8
U	6	8
Ub	50	56
Ubb2	3,2	4,1

### II-3 Modifications des intitulés d'Emplacements Réservés

La modification dans le secteur « sous les chênes » et la suppression du zonage 1AU impliquent de changer les intitulés des deux ER R6 et R7.

Numéro d'opération ER	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative (en m <sup>2</sup> )
1	Opération favorisant le développement et le loisir et préservant la dune	Commune	4959
2	Accès la zone 2AU des Bassamards – Bois Rousseau	Commune	534
3	Accès piéton de la zone 2AU des Bassamard – Bois Rousseau	Commune	382
4	Accès piéton et cyclable rue du Marcoulet	Commune	1500
5	Aménagement du carrefour	Commune	70
6	Aménagement d'une voie de desserte entre la rue de la Cure et <del>la Zone 1AU</del> la rue du Logis	Commune	1272
7	Liaison piétonne entre la rue de la Cure et <del>la Zone 1AU</del> la rue du Logis	Commune	91
8	Accès à la zone 1AU de la Filée – le Fief du Breuil depuis la rue du Cailleau	Commune	333
9	Accès à la zone 1AU de la Filée – le Fief du Breuil depuis la rue des Bouchauds	Commune	209
10	Entrée vers la zone 1AU des Bûcheries - Chauzal	Commune	271
11	Entrée vers la zone 1AU des Bûcheries - Chauzat	Commune	240
12	Entrée vers la zone 1AU des Bûcheries - Chauzat	Commune	192
13	Accès à la zone 2AU des Bassamards	Commune	251
14	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	800

De fait la liste portée au plan de zonage est modifiée dans ce sens.





## **II-5 Modifications du règlement écrit**

La modification du règlement écrit :

### **Dispositions générales :**

- Correction du sommaire et des mentions au zonage 1AUa (supprimé au bénéfice d'un zonage U)
- Ajout de la mention au secteur 1AUz
- Suppression de l'article 7 page 3 relatif aux règlements de lotissement (règles caduques, règlements supérieurs à 10 ans).

### **Zones U et zones U indicées :**

- Article 2 : mention aux OPA maintenues avec zonage de type U (Sous les Chênes) : alinéa c) créé
- Article 7 :
  - complément de l'alinéa d) (en gras souligné) pour permettre des implantations en retrait pour les petites constructions tout en prenant en compte : les débords de toiture (abris jardin en particulier) et la bonne gestion / l'entretien des espaces libres/ résiduels entre clôtures et constructions annexes (l'implantation en limite reste autorisée) :  
*« d) Les annexes dont la surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup> pourront être implantées en limite séparative ou en fond de parcelle, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage. **Toutefois des implantations différentes pourront être admises avec une distance minimum de 0,50 m.** »*
  - ajout d'un alinéa : **« f) il n'est pas fixé de règles pour les piscines ».**

### **Zone 1AU et AU indicées :**

Introduction-présentation de la zone :

- Suppression de l'alinéa relatif au secteur 1AUa (supprimé au bénéfice d'un zonage U)
- Suppression de l'alinéa relatif au secteur 1AUaB3 (supprimé dans le cadre de la modification n°1 approuvée le 10/07/2010, au bénéfice d'un zonage 1AUzB3)
- Articles 1 et 2 :
  - suppression de la mention au secteur 1AUaB3
- Article 7 :
  - complément de l'alinéa d) (en gras souligné) pour permettre des implantations en retrait pour les petites constructions tout en prenant en compte : les débords de toiture (abris jardin en particulier) et la bonne gestion / l'entretien des espaces libres/ résiduels entre clôtures et constructions annexes (l'implantation en limite reste autorisée) :  
*« d) Les annexes dont la surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup> pourront être implantées en limite séparative ou en fond de parcelle, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4 m au faîtage. **Toutefois des implantations différentes pourront être admises avec une distance minimum de 0,50 m.** »*
  - ajout d'un alinéa : **« f) il n'est pas fixé de règles pour les piscines ».**
- Article 10 : suppression de la mention au secteur 1AUa et règles correspondantes :  
*« Pour les équipements publics, dans la zone 1AUa, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère et 10 m à l'égout. Le nombre de niveau est limité à R+2. »*

- Article 14 : suppression des mentions au secteur 1AUa et dispositions réglementaires correspondantes  
« Dans les zones 1AUa, le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à :
  - 0,50 pour les opérations d'habitat individuel
  - 0,70 pour les opérations d'habitat mixte comportant de l'individuel groupé ou du collectif et pour les équipements collectifs. »

#### **Zone 1AUz :**

Le règlement est actualisé pour prendre en compte les modifications issues de l'intégration de la ZAC au PLU (modification n°1 approuvée le 10/07/2010) : actualisation des mentions au zonage supprimé 1AUaB3, ajout mention zonage 1AUz dans les dispositions générales et le sommaire.

Les articles 6 et 7 sont complétés :

#### - Article 6 :

- suppression de l'alinéa relatif à l'ouverture visuelle sur l'église (1<sup>ère</sup> tranche ZAC réalisée) :  
« Afin de respecter le caractère de l'environnement bâti du centre bourg, cet alignement pourra être modifié afin de satisfaire les enjeux urbains liés à la spécificité de ce secteur (ouverture visuelle sur l'église, ...). »

- ajout d'un paragraphe 2 – cas particuliers pour tenir compte de cas de figures spécifiques et permettre des implantations adaptées :

#### « 2.Cas particuliers

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise aux abords des voies communales et privées :

a. dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement,

b. pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,

c. pour les constructions sur les parcelles concernées par plusieurs emprises publiques : les règles d'implantations prévues au 1<sup>er</sup> alinéa ne seront imposées que sur la ou les emprises publiques permettant de s'inscrire dans l'ordonnancement général du bâti environnant existant ou projeté. »

Ces dispositions permettent de prendre en compte l'opération en cours de constructions, le plan référent de constructibilité de la ZAC tout en garantissant que le CCCT de la ZAC ne déroge pas aux règles du PLU.

#### - Article 7 :

- ajout d'un alinéa : **« d) il n'est pas fixé de règles pour les piscines ».**

### III – INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.

La modification simplifiée n'aura aucune incidence sur l'environnement puisqu'il concerne les secteurs déjà urbanisés (en toute ou partie). La modification simplifiée ne génère aucune ouverture à l'urbanisation nouvelle.

Pour chacune de ces modifications, les incidences envisagées ne sont pas de nature à impacter l'environnement. Aucune zone agricole (A) ou naturelle n'est réduite. Aucun Espace Boisé Classé n'est modifié.

Cette procédure de modification simplifiée du PLU reste donc mineure et en compatibilité avec les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

### IV – COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC L'ARTICLE L.153-41 DU CODE DE L'URBANISME ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.

Rappel article L.153-41 du code de l'urbanisme :

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

La présente modification du document d'urbanisme ne relève pas de la procédure de modification de droit commun avec enquête publique ; en effet, la modification

- ne conduit pas à une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction :
  - o tous les secteurs classés en zones de type « U » correspondent aux emprises d'opérations déjà réalisées et bâties comportant quelques reliquats de très faible dimension, déjà constructibles au PLU en vigueur,
  - o le règlement des zones de type « U » dispose des règles similaires à celles de la zone « 1AUa » (supprimée), et le règlement du secteur Ub dispose de règles similaires à celles des zones de type 1AU et 1AUb sans majoration des possibilités de construire  
La modification n'engendre pas de majoration de la possibilité de construction ; la modification permet seulement :
    - de construire les quelques parcelles résiduelles ou « reliquats » (ou la reconstruction du bâti en ruine) non intégrés dans les opérations d'ensemble réalisées.
    - de faciliter la construction des annexes par rapport aux limites séparatives (implantations)
    - de compléter les articles d'implantation du secteur 1AUz pour tenir compte de cas de figures spécifiques et permettre des dispositions adaptées
- Ne diminue pas les possibilités de construire (pas de délaçement de zones de type AU, en zones agricoles, naturelles, pas de dispositions réglementaires générant l'inconstructibilité)
- Ne réduit pas de surfaces de zones urbaines ou à urbaniser

La modification relève donc du régime de la modification simplifiée, sans enquête publique.

ANNEXE INDICATIVE – EXTRAITS DE ZONAGE MODIFIES ECHELLE  
1/2500<sup>e</sup>



