COMMUNE DE LA CHEVROLIÈRE
LOIRE-ATLANTIQUE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de mise à disposition du public

Juillet 2016

Sommaire

I - RAPPEL DES PROCEDURES/EXPOSE DES MOTIFS

1.1 RAPPEL DES PROCEDURES

1.2. OBJET DE LA MODIFICATION

1.3. CADRE LEGISLATIF

1.4. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

II - NOTICE EXPLICATIVE/MODIFICATION DU REGLEMENT

III - CONCLUSION

I - RAPPEL DES PROCEDURES / EXPOSE DES MOTIFS

1.1. RAPPEL DES PROCEDURES

La commune de La Chevrolière est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé depuis le 31 janvier 2007, qui a été modifié cinq fois par une procédure de modification, à cinq reprises également par une procédure de modification simplifiée et deux fois par mise en compatibilité.

1.2. OBJET DE LA MODIFICATION

Par délibération en date du 26 mai 2011 la commune de La Chevrolière a approuvé le dossier de création de la ZAC de La Laiterie.

Depuis, les études préalables au dossier de réalisation ont permis d'affiner la réalisation opérationnelle de la ZAC. Par délibération en date du 4 février 2016, le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de La Laiterie.

La commune travaille sur l'élaboration du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbanistiques et Paysagères (CPAUP) qui régit les principes d'implantation, de formes urbaines, les fonctionnalités urbaines, la qualité des espaces publics, la qualité paysagère, etc., du futur quartier.

Le règlement de la zone 1AUZL du PLU requière une modification afin de rendre compatible le PLU avec le projet de ZAC et notamment le CPAUP.

Aussi, la présente procédure de modification porte sur :

- La modification de l'article 11 de la zone 1AUZ du règlement du PLU.

1.3. CADRE LEGISLATIF

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou 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'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

En outre, selon les dispositions de l'article L.153-41, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée 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 (U) ou à urbaniser (AU).

Dans ce cadre réglementaire et au regard du contenu des deux modifications du règlement du PLU envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

À l'issue de la procédure de modification, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier de PLU de façon à actualiser les données de ce document.

Le règlement sera modifié pour intégrer les modifications.

1.4. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :

- Décision du Maire engagent la procédure de modification simplifiée du PLU ;
- Elaboration du projet de modification simplifiée ;
- Délibération du Conseil municipal définissant les modalités de mise à disposition du public ;
- Notification aux Personnes Publiques Associées ;
- Publication et affichage des modalités de mise à disposition ;
- Mesures de publicité : publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département et affichage en mairie (8 jours au moins avant le début de la mise à disposition et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci) ;
- Mise à disposition du public pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations ;
- Bilan de la mise à disposition et délibération du Conseil municipal motivée d'approbation ;
- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification simplifiée prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme :
    - La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée de 1 mois.
    - Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
    - La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

II - NOTICE EXPLICATIVE / MODIFICATION DU REGLEMENT

Le quartier de La Laiterie s'étend sur une superficie de 6,05 hectares en limite ouest du centre-ville de La Chevrolière. L'ensemble de l'opération est situé en zone 1AU Z du PLU de la commune. La zone 1AU est une future zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.

« Les zones 1 AU Z recouvrent les zones à urbaniser en priorité dont l'aménagement ne peut être entrepris que dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Celle-ci peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation.

Elle comprend :

- *Un secteur 1 AU Z pour les zones situées en dehors des E.P.R. dont l'urbanisation sera réalisée dans le cadre de la ZAC de Beau-Soleil.*
- *Un secteur 1 AU ZL pour les zones situées à l'intérieur des E.P.R. dont l'urbanisation sera réalisée dans le cadre de la ZAC de La Laiterie.*

Le règlement est identique dans les deux secteurs. »

Afin de donner une qualité urbaine, architecturale et paysagère au quartier de la Laiterie, un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales a été élaboré.

Ce document a pour but d'aider les futurs acquéreurs à enrichir leur cadre de vie et garantir leur intimité. Il permet de définir les obligations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales et d'assurer une cohérence entre le projet urbain public et le projet particulier, au regard des différentes thématiques.

Le CPAUP permet également de préciser le PLU ou de prévoir des règles plus strictes que celles édictées par ce dernier. Cependant, le PLU reste le document réglementaire de référence pour la préparation du permis de construire. Il est impératif de respecter les règles définies dans le CPAUP, c'est la règle la plus restrictive qui s'applique.

Dans le cas du projet, pour rendre le CPAUP plus restrictif il est nécessaire d'ajuster le règlement du PLU de la commune et notamment son article 11.

ARTICLE 1 AU Z - 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Situé à proximité du centre-bourg et pour créer une liaison douce entre la ville et le grand paysage, le quartier de la Laiterie comportera des lots où la densité prévue est importante.

- **11.3 - Toitures**

La configuration du parcellaire du futur quartier prévoit une petite quantité de parcelles en lanières. Cette configuration imposera au futur constructeur, afin d'optimiser les apports du soleil, à concevoir des maisons avec pignon sur rue.

Afin d'obtenir une qualité urbaine et architecturale, le CPAUP prévoit une pente de toiture différente que celle autorisée au PLU.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 11.3 pour intégrer une nouvelle prescription.

Extrait de l'article 11.3 avant modification :

11.3 • TOITURES :

Les toitures terrasses accessibles sont interdites.
Pour les constructions avec toiture en pente, le nombre de pentes est limité à 4.
L'inclinaison des toitures à pente ne doit pas dépasser 25°.

Le fibrociment est interdit.
Les descentes d'eaux pluviales en PVC sont interdites.

En cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, ...), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les dispositions de l'article 11.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Extrait de l'article 11.4 modifié :

11.3 • TOITURES :

Les toitures terrasses accessibles sont interdites.
Pour les constructions avec toiture en pente, le nombre de pentes est limité à 4.
L'inclinaison des toitures à pente ne doit pas dépasser 25°.
Une inclinaison jusqu'à 45° ou toute autre forme contemporaine pourra être autorisée dans les cas d'une configuration parcellaire particulière. L'utilisation de l'ardoise est interdite.

Le fibrociment est interdit.
Les descentes d'eaux pluviales en PVC sont interdites.

En cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires, ...), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les dispositions de l'article 11.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **11.4 - Clôtures**

Toujours dans un souci de densification, certains secteurs prévoient pour les constructions une obligation de mitoyenneté sur au moins une limite séparative.

Afin de préserver l'intimité des futurs acquéreurs, le CPAUP autorise l'édification de murets pare-vue pouvant s'implanter sur la limite de mitoyenneté imposée par le règlement graphique et dans la

continuité de la maison. La hauteur maximale autorisée pour le muret est de 2,00m et une longueur de 3,00m. Le muret devra être traité dans la continuité des façades : même matériaux, même couleur.

L'article 11.4 – clôtures du PLU limite la hauteur des clôtures à 1,60m.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 11.4 pour intégrer la possibilité de réaliser un muret pare-vue.

Extrait de l'article 11.4 avant modification :

11.4• CLOTURES :

La hauteur des clôtures et des portails est limitée à 1,60m

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Celles-ci doivent être obligatoirement enduites ou peintes sur les 2 faces quand elles sont visibles de l'espace public.
Les clôtures en béton moulé sont interdites.

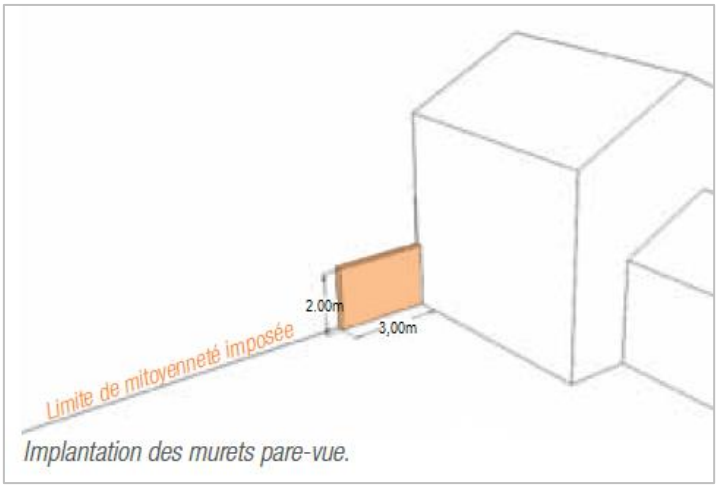
Extrait de l'article 11.4 modifié :

11.4• CLOTURES :

La hauteur des clôtures et des portails est limitée à 1,60m

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Celles-ci doivent être obligatoirement enduites ou peintes sur les 2 faces quand elles sont visibles de l'espace public.
Les clôtures en béton moulé sont interdites.

Pour les constructions implantées en limite séparative, un dispositif pare-vue peut être mis en place, d'une hauteur de 2,00 m et d'une longueur de 3,00 m maximale, dans le prolongement du mur de la construction qui est en limite, vers le fond de lot. Le dispositif pare-vue sera traité dans la continuité de la construction principale : même matériaux, même couleur.



Implantation des murets pare-vue.

III - CONCLUSION

Cette procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sera mise à disposition du public : elle reste mineure et n'impacte pas les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ces adaptations matérielles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU initial, mais participent à une évolution normale du document approuvé.