

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de St Hilaire la Palud



Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160314-C52-03-2016-1-
DE
Date de télétransmission : 16/03/2016
Date de réception préfecture : 16/03/2016

SOMMAIRE

A - INTRODUCTION

- 1) Rappel du champ d'application légal de la modification simplifiée du PLU approuvé le 26 septembre 2014
- 2) Rappel du déroulé de la procédure de la 1ère modification simplifiée du PLU

B - DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS PROPOSEES

- 1) Correction d'une erreur matérielle
- 2) Modification du règlement de la zone Ub 6
- 3) Suppression de 2 emplacements réservés et exposé des motifs des changements apportés

A - INTRODUCTION

Le Plan Local d'urbanisme de la commune de St Hilaire la Palud a été approuvé par délibération en date du 26 septembre 2014.

Elaboré selon les grands principes issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) a permis d'offrir à la commune de St Hilaire la Palud non seulement un nouveau cadre réglementaire mais aussi un véritable projet pour son développement.

Les orientations fondamentales de ce projet de développement ont été exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) document à partir duquel fut décliné l'ensemble des dispositions réglementaires du PLU.

1) Rappel du champ d'application légal de la modification simplifiée du PLU approuvé le 26 septembre 2014

Cadre juridique de la modification simplifiée La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme est créée par les articles 1er et 2ème de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009, pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés ; mise en application par le décret n° 2009-722 du 18 juin 2009 complété par le décret n° 2009-1414 du 19 novembre 2009 relatif aux procédures administratives applicables à certains ouvrages de production d'électricité. L'article L.123-13 du code de l'urbanisme précise les différentes procédures relatives au plan local d'urbanisme. Conformément aux décrets précédemment cités, l'article R.123-20-1 du code de l'urbanisme régit le champ d'application de la modification simplifiée :

- rectification d'une erreur matérielle,
- augmentation, dans la limite de 20%, du coefficient d'emprise au sol, du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ou de la hauteur maximale des constructions, ainsi que des plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes,
- diminution des obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain,
- diminution, dans la limite de 20% de la superficie minimale des terrains constructibles,
- suppression des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales,
- suppression d'un ou plusieurs emplacements réservés ou réduction de leur emprise.
- suppression des règles qui auraient pour seul objet ou pour seul effet d'interdire l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol d'une puissance crête inférieure ou égale à douze mégawatts, dans les parties des zones naturelles qui ne font pas l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et qui ne présentent ni un intérêt écologique particulier ni un intérêt pour l'exploitation forestière.

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme : « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160314-C52-03-2016-1-
DE
Date de télétransmission : 16/03/2016
Date de réception préfecture : 16/03/2016

requilifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection » ;

2) Rappel du déroulé de la procédure de la 1ère modification simplifiée du PLU

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi qu'un registre destiné aux observations du public sont mis à sa disposition à la mairie de St Hilaire la Palud aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Conformément à la procédure et plus précisément à l'article R 123-20-2 du code de l'urbanisme, la consultation du public sur le projet de modification simplifiée est organisée pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante soit **du 7 décembre 2015 au 6 janvier 2016**. A l'issue de cette mise à disposition, l'assemblée délibérante sera amenée à se prononcer pour l'approbation de la présente modification simplifiée.

Objet de la modification simplifiée

Dans le cadre de l'application de l'article R.123-20-1 du code de l'urbanisme, la présente procédure de modification simplifiée, est strictement limitée à **la correction d'une erreur matérielle, la modification du règlement de la zone Ub 6 et la suppression de 2 emplacements réservés**. Cette modification simplifiée ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et enfin ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le projet reste en cohérence avec le développement de la commune de St Hilaire la Palud pour les années à venir tout en valorisant les atouts de la commune dans le respect des principes d'aménagement durable et répond aux objectifs fixés par la commune dans le cadre de la révision générale du PLU approuvée le 26 septembre 2014.

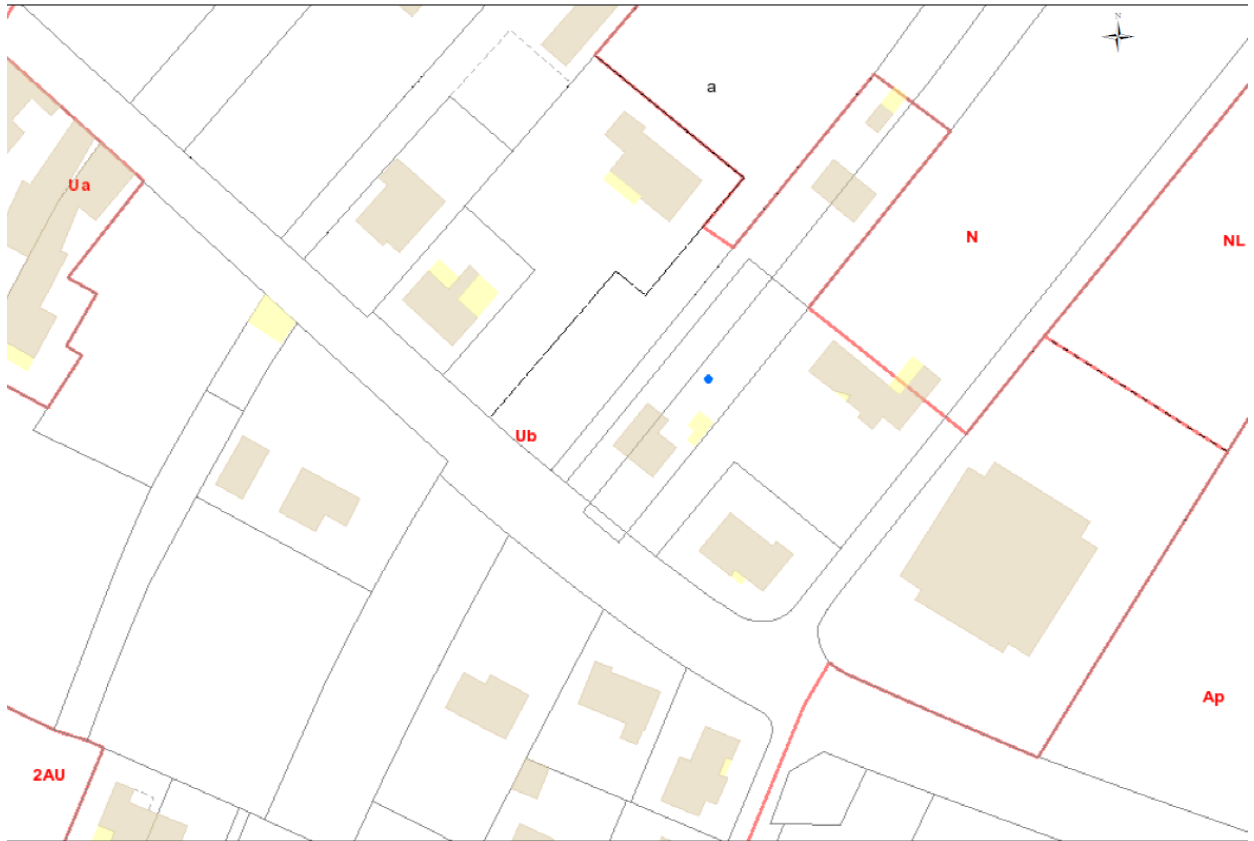
B - DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS PROPOSEES

1) Correction d'une erreur matérielle

Parcelle AN 318. Correction d'une erreur matérielle, la limite entre la Zone UB et N coupe en partie la maison d'habitation. Il est proposé de revoir les limites du zonage comme suit :

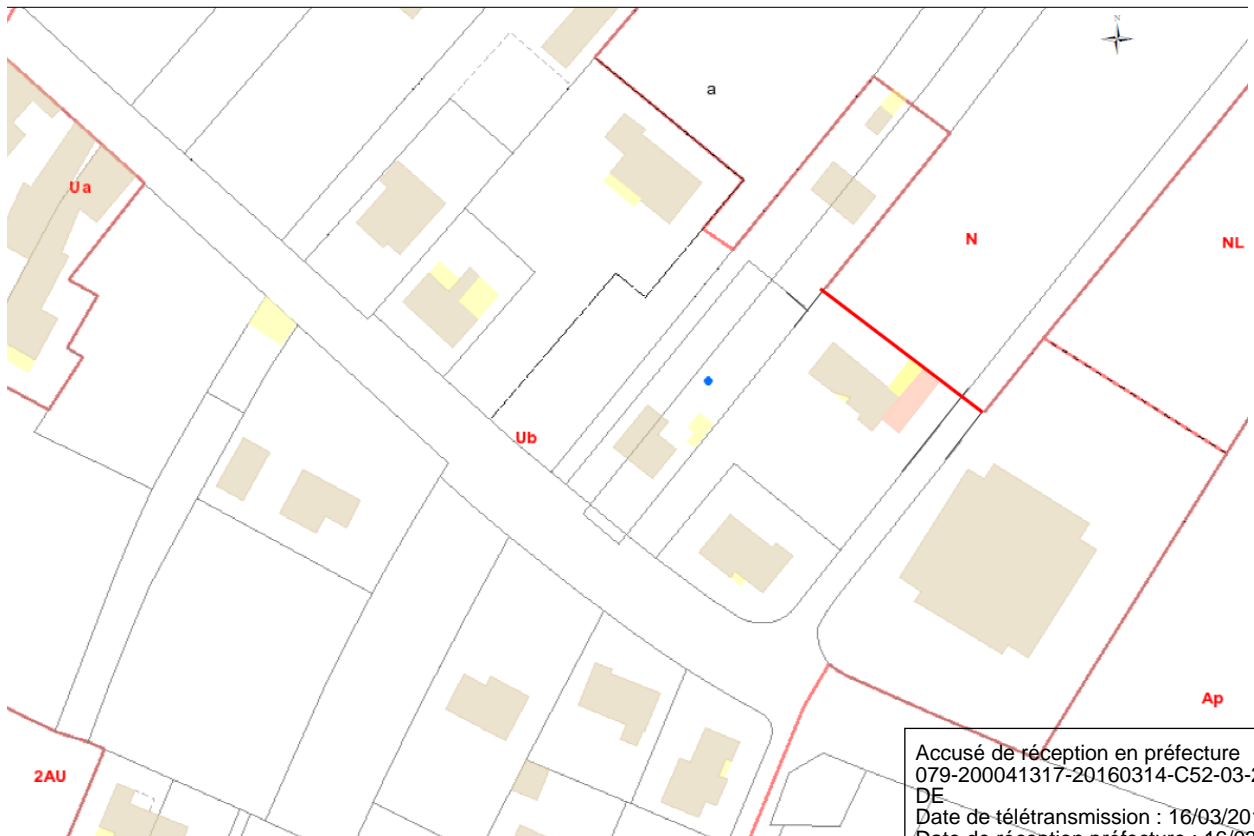
Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160314-C52-03-2016-1-
DE
Date de télétransmission : 16/03/2016
Date de réception préfecture : 16/03/2016

Zonage existant



1:1 000

Zonage après modification



Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160314-C52-03-2016-1-
DE
Date de télétransmission : 16/03/2016
Date de réception préfecture : 16/03/2016

1:1 000

2) Modification du règlement de la zone Ub 6

Rédaction actuelle

Article Ub 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 - **Les façades sur rue des constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 5 à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.**
- 6.2 - **Seules les constructions annexes à l'habitation d'une surface maximale de 20 m² et les piscines pourront être implantées avec un recul supérieur à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées. A l'exception des piscines non couvertes, elles ne pourront pas être implantées dans la bande se situant entre l'alignement et la façade de la construction principale.**
- 6.3 - **Une implantation différente peut être autorisée au nu des constructions existantes, implantées sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes.**
- 6.4 - **Dans tous les cas, les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement existant ou projeté.**
- 6.5 - **L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.**

Cette règle trop contraignante pour l'implantation des constructions principales est un frein à la densification notamment en fond de parcelle (parcelles drapeau...). C'est pourquoi une nouvelle rédaction permettant l'implantation de constructions en deuxième rideau est proposée.

Cette possibilité n'est donc pas en discordance avec le rapport de présentation initial. Cette nouvelle rédaction de l'article 6 permettrait tout en répondant à l'objectif qui est de limiter l'implantation de la façade dans une bande de 5 à 10 m, d'assurer une continuité visuelle du bâti et **de densifier les fonds de parcelle**

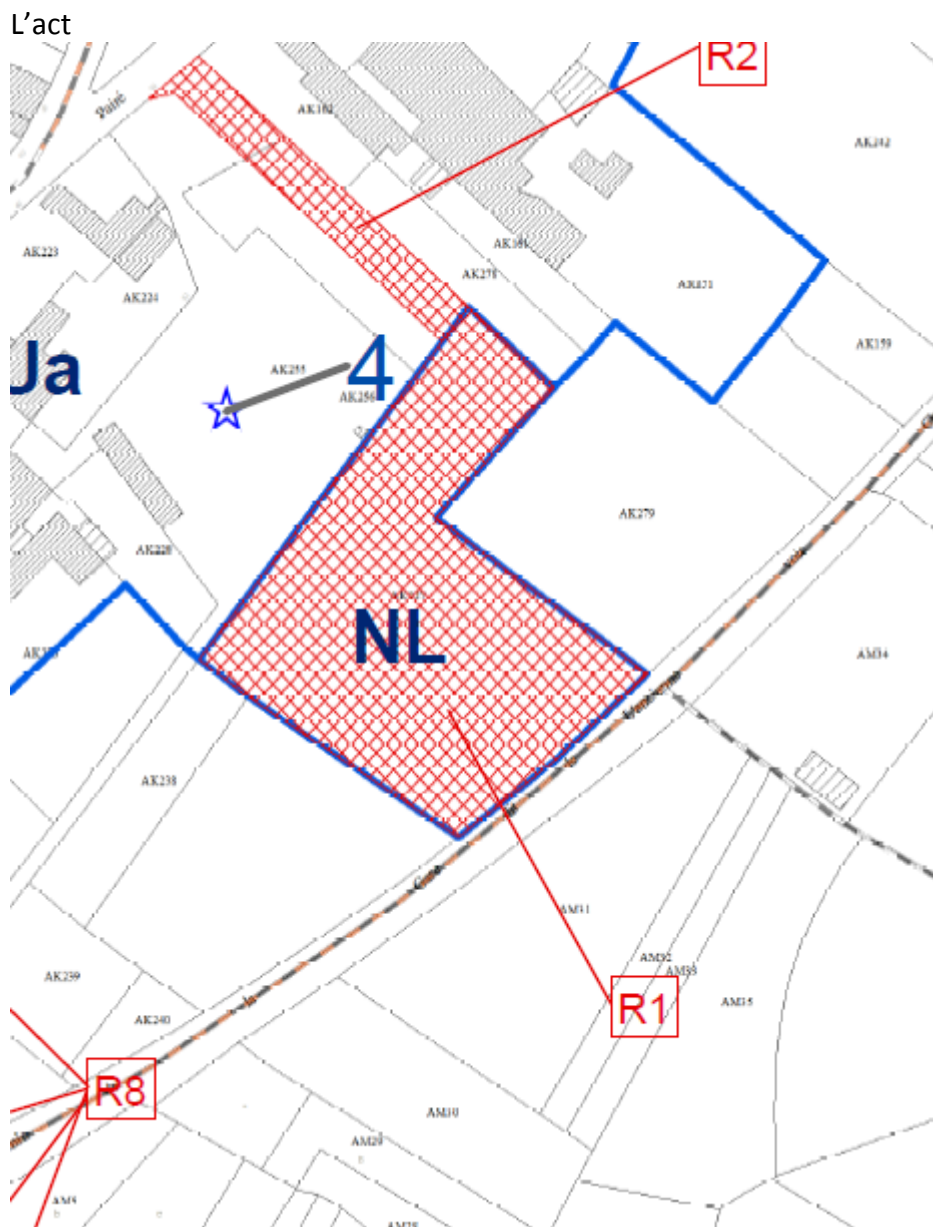
Rédaction proposée

Article Ub 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 **Les façades sur rue des constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 5 à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.**
- 6.2 **Les constructions principales situées en deuxième rideau (parcelles drapeau...) pourront être implantées avec un recul supérieur à 10 mètres.**
- 6.3 **Les constructions annexes à l'habitation d'une surface maximale de 20 m² et les piscines pourront être implantées avec un recul supérieur à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées. A l'exception des piscines non couvertes, elles ne pourront pas être implantées dans la bande se situant entre l'alignement et la façade de la construction principale.**
- 6.3 - **Une implantation différente peut être autorisée au nu des constructions existantes, implantées sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes.**
- 6.4 - **Dans tous les cas, les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement existant ou projeté.**

6.5 - L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

3) Suppression de 2 emplacements réservés et exposé des motifs des changements apportés

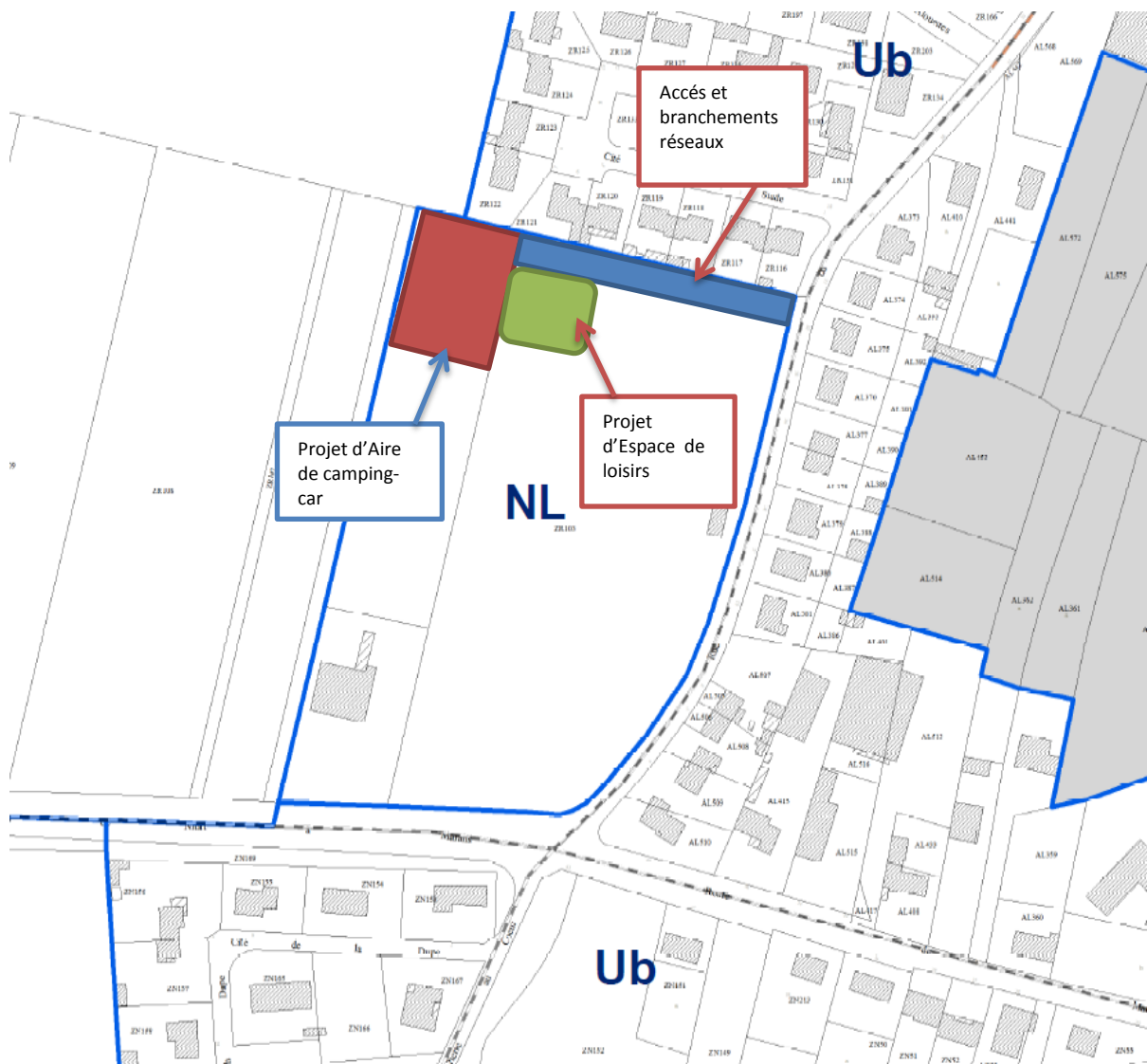


Actuel emplacement réservé pour une aire de camping-car (R1) et sa voie d'accès depuis la route d'Arçais (R2)

Le développement touristique de la commune de St Hilaire la Palud est un objectif inscrit au programme du mandat 2014 – 2020. Pour cela des infrastructures comme l'aire de camping-car doivent être aménagées. La commune n'ayant pas la maîtrise foncière des 2

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160314-C52-05-2016-1-
DE
Date de télétransmission : 16/03/2016
Date de réception en préfecture : 16/03/2016

emplacement a donc été sélectionné. La parcelle ZR 104 est propriété communale et idéalement située dans une zone NL proche du centre bourg avec tous les réseaux à proximité (voirie, électricité, eau et assainissement). L'emplacement de cette parcelle permet également de prévoir l'aménagement d'un espace loisirs à proximité. La suppression des 2 emplacements réservés R1 et R2 est donc proposée.



Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160314-C52-03-2016-1-
DE
Date de télétransmission : 16/03/2016
Date de réception préfecture : 16/03/2016