



Le Perrier | 1^{ère} modification simplifiée – Additif au rapport de présentation | *juillet 2018*



sce
ateliers **up+**



Sommaire

| | |
|---|----|
| | 5 |
| Préambule | 5 |
| Objet 1 Indiquer la date d'approbation du PLU : 6 juin 2017 | 7 |
| 1 Contexte et objet de la modification | 8 |
| 2 Traduction dans le PLU : les éléments à modifier | 8 |
| A Page 89 (zone A) | 8 |
| B Page 101(zone N)..... | 8 |
| C Page 108 (Lexique)..... | 8 |
| Objet 2 Changer le terme « parcelle » par « unité foncière» | 10 |
| 1 Contexte et objet de la modification | 12 |
| 2 Traduction dans le PLU : les éléments à modifier | 12 |
| A Pages 30, 40, 58, 68, 79 94, 105 (Zone UA, UB, UC, UC, UZ, 1AU, A et N)..... | 12 |
| B Pages 40, 50, 58, 68, 79 (Zone UB, UC, UE et 1AU) | 12 |
| C Pages 89, 101 zone A, N | 12 |
| D P. 108 et 109 (lexique)..... | 12 |
| Objet 3 Modifier la règle des accès dans les zones UA, UB, UC, UE et 1AU..... | 13 |
| 1 Contexte et objet de la modification | 14 |
| 2 Traduction dans le PLU : les éléments à modifier | 14 |
| A Page 30 (zone UA) | 14 |
| B Page 40, 50, 58, 79 (Zone UB, UC, UE et 1AU) | 14 |
| Objet 4 Modifier la règle des voies nouvelles dans les zones UA, UB, UC, UE, UZ et 1AU..... | 15 |
| 1 Contexte et objet de la modification | 16 |
| 2 Traduction dans le PLU : les éléments à modifier | 16 |
| A Page 30 (zone UA) | 16 |
| B Page 40, 49, 58, 68, 78 (zone UB, UC, UE, UZ et 1AU)..... | 16 |
| Objet 5 Modifier la règle de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone UA | 17 |
| 1 Contexte et objet de la modification | 18 |
| 2 Traduction dans le PLU : les éléments à modifier | 18 |
| A Page 26 (zone UA) | 18 |
| Objet 6 Modifier l'implantation des constructions par rapport aux étiers en zone A et N | 20 |
| 1 Contexte et objet de la modification | 22 |



| | |
|---|----|
| 2 Traduction dans le PLU : les éléments à modifier..... | 22 |
| A Pages 91 et 103 (zone A et N)..... | 22 |
| Objet 7 Clarifier la règle du niveau d’implantation des constructions en zone inondable | 24 |
| 1 Contexte et objet de la modification..... | 26 |
| 2 Traduction dans le PLU : les éléments à modifier..... | 26 |
| A Pages 38, 90, 92, 103, 105 (zone Ubi, Ai, Ni)..... | 26 |
| Objet 8 Corriger certains tableaux de destination des constructions..... | 27 |
| 1 Contexte et objet de la modification..... | 28 |
| 2 Traduction dans le PLU : les éléments à modifier..... | 28 |
| A Page 62 (zone UZ)..... | 30 |
| A Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité..... | 30 |
| B Page 72-73 (zone 1AU)..... | 31 |
| B Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité..... | 31 |
| C Page 85 (zone A)..... | 32 |
| A Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité..... | 32 |



Préambule



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Perrier, a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 juin 2017.

Près d'un an après l'approbation de son PLU, la commune du Perrier, en collaboration avec le service instructeur de la communauté de communes, a identifié un certain nombre de blocage à l'instruction des permis. Une analyse collective a permis de convenir d'une lecture commune de la règle. Il est proposé de clarifier la rédaction de quelques articles du règlement qui posent souvent des problèmes d'interprétation. Après examen, il ressort que ces modifications peuvent entrer dans le cadre de la procédure de la modification simplifiée telle que prévue par les articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

Ainsi, sont retenus 8 points à inscrire à la modification simplifiée n°1 du PLU du Perrier.

- Objet n°1 : préciser que la date du 6 juin 2017 est la date d'approbation du PLU qui fait référence au départ du calcul des droits à construire
- Objet n°2 : changer le terme "parcelle par "unité foncière"
- Objet n°3 : modifier la règle des accès dans les zones UA, UB, UC, UE et 1AU
- Objet n°4 : modifier la règle des voies nouvelle dans les zones UA, UB, UC, UE, UZ et 1AU
- Objet n°5 : modifier la règle de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone UA,
- Objet n°6 : modifier l'implantation des étiers en zone A et N
- Objet n°7 : clarifier la règle du niveau d'implantation des constructions en zone inondable
- Objet n°8 : corriger certains tableaux de destination des constructions.

Ce dossier présente la première modification simplifiée du PLU du Perrier avec les 8 objets précités.

• Au regard des différents points envisagés, la 1^{ère} modification simplifiée du PLU du Perrier respecte les dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme (CU). En effet, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- la rectification d'une erreur matérielle
- la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme
- les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
 - o majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
 - o diminuer ces possibilités de construire
 - o réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
 - o d'appliquer l'article L.131-9 du CU relatif au PLU tenant lieu de PLH.

En outre, il est à noter que la présente modification simplifiée n'entre pas dans le champ de la procédure de révision simplifiée, régit par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, puisqu'elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Programmation (PADD)
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- ne réduit pas 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
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La présente procédure de modification simplifiée a été engagée par la commune en date du 23 juillet 2018.

Conformément à l'article L.153-47 du CU, la délibération du 26 juillet 2018 fixe les modalités de mise à disposition du dossier. Ainsi, après avoir été notifié aux personnes publiques associées (PPA), le dossier (contenant les avis éventuels des personnes publiques associées) sera :

- mis à disposition du public pendant un mois à la Mairie du Perrier aux heures d'ouverture habituelles ;
- accompagné d'un registre en Mairie du Perrier permettant au public de formuler ses observations ;
- mis en ligne sur le site internet de la Mairie du Perrier (www.leperrier.fr).

Le dossier de modification simplifiée comprend donc :

- + Un rapport de présentation justifiant les modifications citées en objet et présentant pour chaque objet les modifications réalisées sur les pièces du PLU, complété par l'exposé des motifs des changements apportés. Dans le cas présent seul le règlement écrit du PLU est concerné.
- + Le règlement écrit dans sa nouvelle version après approbation de la modification simplifiée. (pour la mise à l'enquête et pour une bonne compréhension par le public les ajouts figureront en rouge et les éléments supprimés seront barrés).

Nota : si un site Natura 2000 est présent sur la commune, les évolutions envisagées dans le cadre de la modification simplifiée, portant uniquement sur des ajustements règlementaires, ne sont pas de nature à affecter ce site, la procédure n'est donc à soumise à évaluation environnementale que ce soit de manière systématique ou au cas par cas.



Objet 1 | Indiquer la date d'approbation du PLU : 6 juin 2017

1 | Contexte et objet de la modification

Il est, à plusieurs reprises, fait mention dans le règlement écrit de la date d'approbation du PLU comme le point de départ de la situation initiale. Pour ne pas créer de doute et lever toute ambiguïté, il s'agit bien de la date d'approbation de la révision générale du PLU, en l'occurrence le 6 juin 2017, qui est le point 0 à prendre en compte afin de calculer les droits à construire pour les extensions ou les constructions nouvelles.

Cette évolution mineure apportée au règlement écrit entre dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

2 | Traduction dans le PLU : les éléments à modifier

Cette modification impacte plusieurs pages du règlement écrit du PLU. Les évolutions sont illustrées dans les extraits ci-après.

Nota :

- Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés
- Les éléments **en rouge** sont les ajouts apportés au règlement écrit.

A | Page 89 (zone A)

+ Sont autorisés sous conditions en zone A (pour les tiers comme pour les agriculteurs) :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.
- les extensions des constructions à usage d'habitation à condition :
 - o qu'elles respectent la règle de réciprocité ;
 - o qu'elles prévoient un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.
 - o pour les tiers en zone agricole, qu'elles soient limitées à 30% de la surface de plancher totale de la construction existante ou 50m² d'emprise (le premier plafond atteint étant celui applicable). Cette limite s'applique au cumul de l'ensemble des extensions réalisées sur toute la durée de vie du présent PLU **(à compter de la date d'approbation du PLU, à savoir le 6 juin 2017)**. Elle ne s'applique pas aux extensions des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante dans la zone.

[...]

Sont autorisés sous conditions en zone A pour les agriculteurs seulement :

- les constructions nouvelles et extensions du bâti existant à usage d'habitation (logement seulement) lorsqu'elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante dans la zone (logement de fonction). Un seul logement de fonction est autorisé par exploitation.

- un second logement de fonction sur une unique exploitation sera admis sur place (s'il n'existe pas déjà un second logement de fonction à la date d'approbation du PLU, **à savoir le 6 juin 2017**) si les caractéristiques de l'exploitation impliquent une présence humaine notamment pour la surveillance des animaux. Dès lors, ce second logement devra être édifié dans un rayon de distance de 150 m calculé à compter du bâtiment d'élevage nécessitant la présence humaine.

B | Page 101(zone N)

[...]

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone N (y compris les sous-secteurs) :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de voiries et réseaux.
- les extensions des constructions à usage d'habitation à condition :
 - o qu'elles prévoient la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.
 - o qu'elles soient limitées à 30% de la surface de plancher totale de la construction existante ou 50m² d'emprise (le premier plafond atteint étant celui applicable). Cette limite s'applique au cumul de l'ensemble des extensions réalisées sur toute la durée de vie du présent PLU **(à compter de la date d'approbation du PLU, à savoir le 6 juin 2017)**.

C | Page 108 (Lexique)

[...]

+ Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions (de gestion publique ou privée), qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol)
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général)
- dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes culturel, sportif, culturel, défense et sécurité
- ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Dans le règlement, il est fait référence aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants avant la date d'approbation du PLU **(à savoir le 6 juin 2017)** sur le territoire de la commune. Sont visés les activités déjà existantes sur le territoire communal et relevant d'un service public ou d'intérêt collectif, sans qu'il soit nécessaire que la construction ou l'installation abritant ces activités soit préexistante sur le terrain constituant l'assiette foncière du projet.

Les CINASPIC sont autorisés ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et /ou techniques et dérogent aux règles de prospect et d'implantation.



Objet 2 |

Changer le terme « parcelle » par « unité foncière »



1 | Contexte et objet de la modification

Il est, à plusieurs reprises, fait mention de règles donné à la « parcelle », le terme « unité foncière » est plus adapté au droit de l'urbanisme. Pour rappel, la définition qui figure au lexique : « Une unité foncière correspond à un îlot d'un seul tenant composée d'une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

Pour ne pas créer de doute et lever toute ambiguïté, le terme « parcelle » est remplacé par « unité foncière » lorsque cela est adapté.

Cette évolution mineure apportée au règlement écrit entre dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

2 | Traduction dans le PLU : les éléments à modifier

Cette modification impacte plusieurs pages du règlement écrit du PLU. Les évolutions sont illustrées dans les extraits ci-après.

Nota :

- Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés
- Les éléments **en rouge** sont les ajouts apportés au règlement écrit.

A | Pages 30, 40, 58, 68, 79 94, 105 (Zone UA, UB, UC, UC, UZ, 1AU, A et N)

§1.3 Accès

[...]

À défaut de pouvoir réaliser un nouvel accès respectant ces conditions, les accès existants devront être confortés. Un seul et même accès pourra alors desservir plusieurs ~~parcelles~~ **unités foncières** dans la mesure où il répond aux critères de sécurité et de desserte exposés précédemment

B | Pages 40, 50, 58, 68, 79 (Zone UB, UC, UE et 1AU)

§1.3 Accès

[...]

La création d'un nouvel accès est interdite dans le cas d'une subdivision foncière. Un seul et même accès doit être prévu pour les différentes ~~parcelles~~ **unités foncières**.

C | Pages 89, 101 zone A, N

+ Sont autorisés sous conditions en zone A (pour les tiers comme pour les agriculteurs) :

[...]

- les annexes des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient limitées à 50m² (surface de plancher ou emprise). Une seule annexe est autorisée par ~~parcelle~~ **unité foncière** et elle ne peut s'écarter du bâti principal de plus de 20m. [...]

D | P. 108 et 109 (lexique)

+ Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Un même accès peut desservir plusieurs ~~parcelles~~ **unités foncières** et plusieurs constructions ou installations.

+ Division parcellaire

Il s'agit d'une opération qui consiste à diviser un terrain en deux ou plusieurs ~~parcelles~~ **unités foncières**.



Objet 3 | Modifier la règle des accès dans les zones UA, UB, UC, UE et 1AU



1 | Contexte et objet de la modification

Dans la section 3 - §1 Desserte par les voies publiques ou privées- §1.3. Accès, le PLU prévoit une « distance minimale de 15 mètres, depuis le bord de l'accès, entre deux accès sur une même voie » (10 mètres en UA).

Cette règle s'avère trop contraignante, elle ne peut être appliquée dans les lotissements, et ne permet pas de réaliser de la densification en secteur déjà urbanisé.

La commune souhaite cependant bien conserver l'obligation de ne conserver qu'un seul accès en cas de division foncière.

Il convient de retirer la phrase gênante dans les zones UA, UB, UC, UE, et 1AU.

Cette évolution apportée au règlement écrit ne majorant pas de plus de 20% les possibilité de construire en zone urbaine entre donc dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

2 | Traduction dans le PLU : les éléments à modifier

Cette modification impacte plusieurs pages du règlement écrit du PLU. Les évolutions sont illustrées dans les extraits ci-après.

Nota :

- Les éléments **barrés** sont supprimés
- Les éléments **en rouge** sont les ajouts apportés au règlement écrit.

A | Page 30 (zone UA)

[...]

§1.3 Accès

Tout nouvel accès doit satisfaire aux règles minimales de sécurité (au regard de la position et de la configuration de l'accès ainsi que de la nature et l'intensité du trafic) et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

Les accès nouveaux doivent donc disposer d'une largeur minimale de 3 mètres.

~~Il est également imposé une distance minimale de 10 mètres, depuis le bord de l'accès, entre deux accès sur une même voie.~~

La création d'un nouvel accès peut être refusée s'il est susceptible d'entraîner des risques pour la sécurité des usagers des voies, publiques ou privées, et de l'accès en question ou s'il conduit à la suppression d'une place de stationnement ou d'un fossé à ciel ouvert. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A défaut de pouvoir réaliser un nouvel accès respectant ces conditions, les accès existants devront être confortés. Un seul et même accès pourra alors desservir plusieurs parcelles dans la mesure où il répond aux critères de sécurité et de desserte exposés précédemment.

B | Page 40, 50, 58, 79 (Zone UB, UC, UE et 1AU)

§1.3 Accès

Tout nouvel accès doit satisfaire aux règles minimales de sécurité (au regard de la position et de la configuration de l'accès ainsi que de la nature et l'intensité du trafic) et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

Les accès nouveaux doivent donc disposer d'une largeur minimale de 3 mètres.

~~Il est également imposé une distance minimale de 15 mètres, depuis le bord de l'accès, entre deux accès sur une même voie.~~

La création d'un nouvel accès est interdite dans le cas d'une subdivision foncière. Un seul et même accès doit être prévu pour les différentes parcelles.

La création d'un nouvel accès peut être refusée s'il est susceptible d'entraîner des risques pour la sécurité des usagers des voies, publiques ou privées, et de l'accès en question ou s'il conduit à la suppression d'une place de stationnement ou d'un fossé à ciel ouvert. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A défaut de pouvoir réaliser un nouvel accès respectant ces conditions, les accès existants devront être confortés. Un seul et même accès pourra alors desservir plusieurs parcelles dans la mesure où il répond aux critères de sécurité et de desserte exposés précédemment.



Objet 4 | Modifier la règle des voies nouvelles dans les zones
UA, UB, UC, UE, UZ et 1AU



1 | Contexte et objet de la modification

Pour les zones UA, UB, UC, UE, UZ et 1AU dans la section 3 - §1 Desserte par les voies publiques ou privées- §1.2. Voies, le PLU prévoit que : « Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et hors circulations douces, d'au moins 6m lorsqu'elles sont à double sens de circulation et d'au moins 4,50m lorsqu'elles sont à sens unique (toujours hors stationnement et circulations douces). »

Ces distances sont trop consommatrice d'espace. Dans le cadre d'opération groupée par exemple, il est possible de travailler les aménagements qui permettent de rationaliser le fonctionnement des voies en assurant le partage des usages.

Il convient donc de réduire la règle à 5m de chaussée dans les cas à double sens et à 3,50 m pour les chaussées à sens unique. Sachant que ces largeurs sont le minimum requis.

Cette évolution apportée au règlement écrit ne majorant pas de plus de 20% les possibilité de construire en zone urbaine entre donc dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

2 | Traduction dans le PLU : les éléments à modifier

Cette modification impacte plusieurs pages du règlement écrit du PLU. Les évolutions sont illustrées dans les extraits ci-après.

Nota :

- Les éléments **barrés** sont supprimés
- Les éléments **en rouge** sont les ajouts apportés au règlement écrit.

A | Page 30 (zone UA)

[...]

§1.2 Voies

Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.

Les voies nouvelles doivent ainsi disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et hors circulations douces, d'au moins ~~6m~~ **5m** lorsqu'elles sont à double sens de circulation et d'au moins ~~4,50m~~ **3,50m** lorsqu'elles sont à sens unique (toujours hors stationnement et circulations douces).

Les voies existantes doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulations douces de 4m pour les voies à double sens et 3m pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent s'accompagner de la mise en place de points d'apport volontaire en entrée de voie afin de permettre la collecte des ordures ménagères.

[...]

B | Page 40, 49, 58, 68, 78 (zone UB, UC, UE, UZ et 1AU)

[...]

§1.2 Voies

Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes actifs de déplacement.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et hors circulations douces, d'au moins ~~6m~~ **5m** lorsqu'elles sont à double sens de circulation et d'au moins ~~4,50m~~ **3,50m** lorsqu'elles sont à sens unique (toujours hors stationnement et circulations douces).

Les voies existantes doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulations douces de 4m pour les voies à double sens et 3m pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent s'accompagner de la mise en place de points d'apport volontaire en entrée de voie afin de permettre la collecte des ordures ménagères.



Objet 5 | Modifier la règle de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone UA



1 | Contexte et objet de la modification

L'alignement aux voies ouvertes à la circulation automobile en zone UA est attendu pour les constructions. La règle telle que rédigée à ce jour s'applique à l'ensemble des constructions. Cela pose des difficultés lorsqu'il s'agit de constructions d'annexes.

La volonté communale était de conserver la morphologie traditionnelle du centre-bourg, à savoir, un alignement du front bâti des constructions à usage d'habitation sur la rue.

Il convient d'ajouter le mot « principales » au sein de la phrase : « Au moins 50% de la façade des constructions **principales** doit être implantée à l'alignement ou en retrait des voies ouvertes à la circulation automobile... »

Cette évolution apportée au règlement écrit relève de la rectification d'une erreur matérielle et entre donc dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

2 | Traduction dans le PLU : les éléments à modifier

Cette modification impacte plusieurs pages du règlement écrit du PLU. Les évolutions sont illustrées dans les extraits ci-après.

Nota :

- Les éléments **barrés** sont supprimés
- Les éléments **en rouge** sont les ajouts apportés au règlement écrit.

A | Page 26 (zone UA)

[...]

§1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Au moins 50% de la façade des constructions **principales** doit être implantée à l'alignement ou en retrait des voies ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, dans une bande allant jusqu'à 3m.



Objet 6 | Modifier l'implantation des constructions par rapport aux étiers en zone A et N



1 | Contexte et objet de la modification

Le règlement approuvé le 6 juin 2017 contient un oubli dans la rédaction de l'implantation des constructions par rapport aux étiers et aux canaux en zone A et N. En effet, la commune s'est fixée comme objectif d'assurer la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue et du caractère particulier du contexte environnemental du Perrier. Cela passe notamment par l'instauration d'un recul de 5 m de part et d'autre de l'ensemble des canaux et étiers. Ce recul est porté à 15 mètres pour les étiers de la Grande Taillée, La Taillée du Pré Colas, et la Chapellenie aux Pont des Mattes. Ces derniers faisant partie du réseau primaire, bénéficient d'une protection plus forte. Les autres étiers et fossés font partis du réseau secondaire. (Éléments évoqués p. 7, 9 et 14 du PADD)

Le **rapport de présentation**, expose l'enjeu de la préservation des canaux et étiers naturels qui, associés aux écluses, jouent un rôle primordial dans la gestion de l'eau. Il est également rappelé que le PLU adopté en 2005 intégrait plusieurs dispositions visant à la préservation des étiers et canaux :

- « Une implantation des constructions en retrait de 5 m du bord des étiers et canaux
- Une ligne de recul minimal des constructions par rapport aux étiers de « La Grande Taillée », de « La Chapellenie aux Pont des Mattes » et du « Pré Colas ».
- La limitation et le regroupement des accès aux lots et unités foncières tributaires d'un étier ou canal.

Et que ces dispositions devaient être maintenues et renforcées dans le cadre du nouveau PLU. »

Le **rapport de présentation** expose également l'analyse de la compatibilité par rapport au SDAGE et au SAGE (extrait p.134) :

« Le PLU de la commune du Perrier, pour participer à l'amélioration de la qualité et la quantité des eaux de surface et souterraines, préserver et mettre en valeur les zones humides, agir contre le risque inondation, prévoit :

[...]

+ De protéger les étiers et le canal par une zone *non aedificandi* le long du réseau secondaire et primaire respectivement de 5 m et de 15 m à compter du bord de ces derniers. »

Le rapport de présentation dans la partie justifications des choix retenus pour le PADD (extrait p.144) :

« Concernant les fossés, étiers et les canaux, afin de traduire la prise en considération de la trame verte et bleue au sein du PLU de manière très solennelle, il a été décidé de créer une zone *non aedificandi* mesurant 5 m de part et d'autre du réseau secondaire (principalement des fossés et étiers) et 15 m de part et d'autre du réseau primaire (certains étiers et les canaux) à compter des berges du chevelu du réseau hydrographique. Cela correspond aux conclusions du CODERST. Au sein du règlement écrit cela conduit à protéger le maintien des dites berges en pleine terre et donc de protéger la ripisylve. »

Ainsi, le règlement écrit fixe dans l'ensemble des zones U et AU dans la section 2 : **caractéristique urbaine, architecturale et paysagère // §1 Volume et implantations des constructions // § 1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques //**

« cas particuliers des étiers et canaux :

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions des constructions existantes, doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de la rive des étiers et des canaux. »

[...]

Et pour les zones concernées : « **Cas particulier de l'étier de « La Grande Taillée » et de l'étier de « La Chapellenie aux Pont des Mattes » :**

Une zone *non aedificandi* de 15 m à partir de chacune des rives est représentée aux documents graphiques le long des étiers de « La Grande Taillée » et de « La Chapellenie au pont des Mattes » (car réseau hydrographique primaire) : elle doit être laissée libre de toute construction, clôture mais également plantation.

Pour le réseau secondaire (étiers et fossés) cette zone mesure 5 m à compter de chaque berge. ».

Le règlement écrit de la zone A et N n'évoque que les retraits par rapport aux étiers du réseau primaire et a omis d'inscrire le retrait de 5 mètres des berges des autres canaux et étiers. Cela pose des difficultés au regard de l'application du SAGE. Ainsi, il convient d'ajouter le recul de 5m par rapport aux étiers et canaux du réseau secondaire.

Cette évolution apportée au règlement écrit relève de la rectification d'une erreur matérielle et entre donc dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

2 | Traduction dans le PLU : les éléments à modifier

Cette modification impacte plusieurs pages du règlement écrit du PLU. Les évolutions sont illustrées dans les extraits ci-après.

Nota :

- Les éléments **barrés** sont supprimés
- Les éléments **en rouge** sont les ajouts apportés au règlement écrit.

A | Pages 91 et 103 (zone A et N)

§1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[..]

Cas particulier des étiers et canaux :

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions des constructions existantes, doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 mètres en retrait de la rive des étiers de La Grande Taillée et de La Taillée du Pré Colas
- **5 mètres en retrait de la rive des autres étiers ou canaux.**



Objet 7 | Clarifier la règle du niveau d'implantation des constructions en zone inondable



1 | Contexte et objet de la modification

En vue d'assurer la protection des biens et des personnes en zone inondable, le règlement prévoit que « les extensions et annexes situées dans le secteur [inondables] doivent adapter l'aménagement de leur RDC aux contraintes liées au risque d'inondation de façon à assurer la protection des personnes et des biens. La construction en sous-sol est interdite.

Pour les extensions, une zone refuge/de mise en sécurité des personnes doit être aménagée et, éventuellement notamment en l'absence d'étage, une évacuation doit être rendue possible par le toit. »

Cette rédaction est sujette à interprétation, ainsi, il est proposé de clarifier la règle en indiquant que la cote du plancher existant doit à minima être conservée. Aucune extension ou nouvelle annexe ne pourra être inférieure à cette cote.

Cette évolution mineure apportée au règlement écrit entre dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

2 | Traduction dans le PLU : les éléments à modifier

Cette modification impacte plusieurs pages du règlement écrit du PLU. Les évolutions sont illustrées dans les extraits ci-après.

Nota :

- Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés
- Les éléments **en rouge** sont les ajouts apportés au règlement écrit.

A | Pages 38, 90, 92, 103, 105 (zone Ubi, Ai, Ni)

§2.5 Cas particulier de la zone [inondable]

Les extensions et annexes situées dans le secteur [inondable] doivent adapter l'aménagement de leur RDC aux contraintes liées au risque d'inondation de façon à assurer la protection des personnes et des biens. **Les extensions ou les nouvelles constructions autorisés devront respecter *a minima* la cote du plancher de la construction existante, Ainsi,** la construction en sous-sol est interdite.

Pour les extensions, une zone refuge/de mise en sécurité des personnes doit être aménagée et, éventuellement notamment en l'absence d'étage, une évacuation doit être rendue possible par le toit.



Objet 8 | Corriger certains tableaux de destination des constructions



1 | Contexte et objet de la modification

Quelques coquilles se sont glissées dans quelques tableaux de destination des constructions intégrés à la section 1 des zones : certaines croix n'étant pas bien positionnées.

Cette évolution apportée au règlement écrit relève de la rectification d'une erreur matérielle et entre donc dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

2 | Traduction dans le PLU : les éléments à modifier

Cette modification impacte plusieurs pages du règlement écrit du PLU. Les évolutions sont illustrées dans les extraits ci-après.

Nota :

- Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés
- Les éléments **en rouge** sont les ajouts apportés au règlement écrit.

La zone UZ correspond à la zone d'activités économiques de la commune.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

§1 Destination des constructions

Les destinations des constructions autorisées dans la zone UZ sont les suivantes :

| Destinations | Sous-destinations | Autorisation | Autorisation sous conditions | Interdiction |
|---|--|--------------|------------------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | X |
| | Exploitation forestière | | | X |
| Habitation | Logement | | | X |
| | Hébergement | | | X |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | | X | |
| | Restauration | | | X |
| | Commerce de gros | | | X |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | X |
| | Hébergement hôtelier et touristique | | | X |
| | Cinéma | | | X |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | X |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | X |
| | Salles d'art et de spectacles | | | X |
| | Équipements sportifs | | | X |
| | Autres équipements recevant du public | | | X |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie | | X | ✗ |
| | Entrepôt | | X | |
| | Bureau | X | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | X |



La zone 1AU est destinée à la création, à court et moyen terme, de nouveaux quartiers à vocation principalement résidentielle pouvant accueillir des activités compatibles. Elle doit être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmations du PLU (fixant des principes) dont il convient de combiner l'application avec le présent règlement (qui lui fixe des règles).

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

§1 Destination des constructions

Les destinations des constructions autorisées dans la zone 1AU sont les suivantes :

| Destinations | Sous-destinations | Autorisation | Autorisation sous conditions | Interdiction |
|---|--|--------------|------------------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | X |
| | Exploitation forestière | | | X |
| Habitation | Logement | X | | |
| | Hébergement | X | | |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | | | X |
| | Restauration | | | X |
| | Commerce de gros | | | X |
| | Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | | | X |
| | Cinéma | | | X |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | X |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | X |
| | Salles d'art et de spectacles | | | X |
| | Équipements sportifs | | | X |
| | Autres équipements recevant du public | | | X |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie | | | X |
| | Entrepôt | | | X |
| | Bureau | X | | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | X |

La zone A est destinée à la protection et au développement de l'agriculture, en raison du potentiel agronomique ou économique des terres.

Rappel : Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage, c'est-à-dire l'intégralité de la commune en dehors de la zone urbaine, pourront être réinterrogés en phase opérationnelle via la réalisation des études de sols indispensables (réalisation d'extensions, d'annexes, ...). En effet, le territoire communal situé en dehors du bourg est un marais et donc considéré comme zone humide par les inventaires nationaux. De fait, il ne fut pas étudié lors de l'inventaire réalisé par l'association pour le développement du bassin versant de la baie de Bourgneuf (ADBVB) dont les résultats ont été suivis pour élaborer ce PLU.

Cette zone comprend un secteur indicé « Ai » soumis au risque d'inondation, délimité au plan de zonage et qui renvoie à des règles particulières édictées au règlement écrit.

L'article L 111-3 du code rural et de la pêche dispose que, les distances d'éloignement imposées par la réglementation aux bâtiments d'élevage vis-à-vis des constructions de tiers, s'appliquent également aux constructions de tiers vis-à-vis des bâtiments d'élevage.

Par principe, une distance de 100m doit être maintenue entre les bâtiments d'élevage et les constructions de tiers.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

§1 Destination des constructions

Les destinations des constructions autorisées dans la zone A sont les suivantes :

| Destinations | Sous-destinations | Autorisation | Autorisation sous conditions | Interdiction |
|---|--|--------------|------------------------------|--------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | X | |
| | Exploitation forestière | | X | |
| Habitation | Logement | | X | |
| | Hébergement | | X | |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | | | X |
| | Restauration | | | X |
| | Commerce de gros | | | X |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | X |
| | Hébergement hôtelier et touristique | | X | |
| | Cinéma | | | X |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | X |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | X |
| | Salles d'art et de spectacles | | | X |
| | Équipements sportifs | | | X |
| | Autres équipements recevant du public | | | X |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie | | | X |
| | Entrepôt | | | X |
| | Bureau | | | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | X |

Agence Nantes
4 rue Viviani
CS 26220
44262 NANTES Cedex 2
Tél. + 33 2 51 17 29 29

sce
ateliersup+