



Commune de MARDIÉ

mairie@ville-mardie.fr

105, rue Maurice Robillard
45430 Mardié

MODIFICATION N°5
PLU DE MARDIE
REGIME DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

NOTICE DE PRÉSENTATION

I. Le choix de la procédure :

Plusieurs procédures d'évolution du plan local d'urbanisme sont prévues par le code de l'urbanisme :

- la révision (articles L. 153-31 à L. 153-35 du code de l'urbanisme),
- la modification de droit commun (soumise à enquête publique, articles L153-36 et L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme),
- la modification simplifiée (donnant lieu à la mise à disposition d'un dossier au public, articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme)
- La mise à jour (article L153-60 du code de l'urbanisme)
- La mise en compatibilité (articles L153-49 à L153-53 du code de l'urbanisme)

La procédure dont il est question ne relève pas de la révision, **aucun des points listés à l'article L153-31 n'est impacté. En effet :**

..« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développements durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

3° Soit 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. » Aucune des réductions citées au 2° et 3° n'est faite et les orientations du PADD citées au 1° sont respectées

L'économie générale du PADD reste inchangée, elle est par ailleurs renforcée par cette modification n° 5 qui permet de valoriser des terrains situés à proximité immédiate de la future gare TER. Cette évolution réglementaire respecte notamment la deuxième orientation du PADD : « *structurer et valoriser l'espace* ».

Ces terrains sont par ailleurs repérés dans la cartographie du PADD dans les projets d'aménagements potentiels et ciblés et « *comme secteur d'urbanisation futur à court, moyen et long terme* ». Ces terrains sont de plus voisins de ceux appartenant à la zone Uh, destinée à recevoir une halte ferroviaire (Réouverture de la ligne de chemin de fer Châteauneuf Loire / Orléans).

La procédure relève donc de la procédure de modification de droit commun, ceci conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme qui détermine le champ d'application de cette procédure :

Article L153-41 :

".. 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 (Code de l'urbanisme) .."*

La procédure en question par ses ajustements réglementaires, qui doivent permettre la mise en œuvre du projet urbain retenu par la ville, est susceptible de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions de la zone AUB.

Ainsi, la modification du présent règlement relève de la procédure de modification de droit commun.

La procédure sera menée telle que définie dans les articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme.

Par la délibération n°2016/89, en date du 14 décembre 2016, Monsieur le Maire de Mardié a engagé cette procédure de modification de droit commun dont les modifications sont exposées ci-après.

II. Modification du règlement de la zone AUb:

Depuis l'approbation de son PLU le 14 décembre 2011, la commune de Mardié a affiné son projet d'aménagement du secteur des Grands champs et particulièrement de celui de la zone AUb.

a) Le contexte :

La zone AUb a 3 grandes destinations :

- Permettre le développement d'un nouveau secteur d'habitat et l'implantation d'un établissement réservé à l'accueil des personnes âgées
- Permettre l'accès à la halte TER devant être implantée en zone Uh voisine de la zone AUb . (La zone Uh devant accueillir une halte ferroviaire dans le cadre de la réouverture de la ligne SNCF Chateauneuf/ Orléans)
- Permettre la réalisation des équipements nécessaires au fonctionnement de la halte TER tel que parking public, gare routière pour les bus, garage pour les cycles

L'accès principal à la zone AUb sera fera à partir de la rue de Donnery

La zone AUb sera traversée par une liaison douce (Cycles et piétons) entre la rue de la fosse longue et l'avenue de Pont aux moines, reliant ainsi les zones d'habitats (Centre bourg/ Clos de l'Aumône / Lotissement de Miromesnil) à la halte TER d'une part et l'établissement réservé à l'accueil des personnes âgées aux commerces et pôle de santé de la commune d'autre part.

b) Rappel de la modification simplifiée n°4 (Modification de l'OAP) :

La modification de l'OAP (modification simplifiée n°4) est la traduction dans le PLU de l'intégration optimale des trois grandes destinations indiquées ci-dessus en lien avec la création d'une halte TER.

c) Justification de la Modification n°5 :

La commune de Mardié veut valoriser le secteur correspondant à la zone AUb. Pour cela elle a mené une réflexion globale d'aménagement. Dans ce cadre, la commune à d'ores et déjà

conduit une modification simplifiée (n°4) de son PLU afin de refondre l'OAP du secteur des Grands champs.

Pour rappel cette modification simplifiée n° 4 a les conséquences suivantes :

1 : L'utilisation de l'emplacement réservé n°23 nommé « chemin des grands champs » comme axe dédié aux circulations douces depuis la rue de la fosse longue située à l'extrémité Nord/Est jusqu'à l'avenue de pont aux moines située à l'extrémité Sud/Ouest.

2 : La création d'une voie permettant l'accès à la halte ferroviaire, à l'établissement réservé aux personnes âgées ainsi qu'à deux ilots d'habitations réservés à l'habitat individuel), exclusivement à partir de la route de Donnery.

3 : La création de deux accès à partir de la rue de la fosse longue : l'un dédié à l'accès aux livraisons du ou des établissements réservés aux personnes âgées, l'autre dédié à l'accès au troisième ilot d'habitations.

Cependant, le règlement actuel du PLU, particulièrement dans le cas des zones AU, n'est pas adapté à l'aboutissement du projet d'urbanisation défini par l'OAP (Orientation d'Aménagement Programmé) ayant déjà fait l'objet de la modification numéro 4.

Justification de la modification numéro 5 :

Dans l'état actuel du règlement

1 : Les règles relatives aux gabarits des bâtiments, ainsi qu'à leur aspect, constituent un frein majeur pour l'implantation d'un futur établissement réservé à l'accueil des personnes âgées.

2 : La règle relative au stationnement des véhicules est en l'état inadaptée à la création d'un parking public pour la halte ferroviaire et à la création d'un parking privé nécessaire au fonctionnement de l'établissement réservé à l'accueil des personnes âgées.

3 : Les règles d'implantation de la zone AU sont à préciser au niveau de la sous zone AUb.

4 : Le règlement actuel n'intègre pas de couverture végétale minimum pour le futur terrain de l'établissement réservé à l'accueil des personnes âgées.

5 : Les règles actuellement applicables à l'édification des clôtures ne sont pas adaptées aux principes de fonctionnement du futur établissement réservé à l'accueil des personnes âgées.

Objectifs de la modification n°5 :

- 1 : Prescrire la création de surface de stationnement de taille raisonnable, en considérant à la fois la nécessité de pouvoir accueillir :
 - les véhicules légers des utilisateurs du transport ferroviaire (parking relai public)

- les véhicules légers du personnel, des visiteurs et des résidents de l'établissement réservé à l'accueil des personnes âgées (parking privé)
 - les véhicules des résidents des habitations individuelles (parking privé)
- 2 : Permettre une implantation du bâti favorisant la qualité de vie des habitants et les éloignant des nuisances
 - 3 : Créer les conditions favorables à la réalisation d'un établissement réservé à l'accueil des personnes âgées.
 - 4 : Prescrire un traitement paysager de l'ensemble du site des grands champs
 - 5°: Favoriser un sentiment d'espace et d'ouverture pour les futurs habitants, et particulièrement pour ceux de l'établissement réservé aux personnes âgées.

Les résultats attendus :

- Cette modification n°5 est nécessaire à la conciliation des différentes fonctions du site des Grands Champs.
- Elle permettra d'attirer et d'accueillir de nouvelles populations dans des conditions favorables.
- La nouvelle porte d'entrée sur la commune, que constituera le secteur des Grands Champs, sera symbolique de l'évolution souhaitée par la commune de Mardié, permettant de concilier une forme urbaine de type "villageoise" à une connexion à l'espace métropolitain.

Cette modification entraine donc une mise à jour du règlement de la zone Au
--

Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Avant : (extrait)

" Dans la zone AUb, pourront être admise les constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements définis dans les orientations d'aménagement."

Après modification selon la justification 2 et l'objectif 1 (extrait) :

" Dans la zone AUb, pourront être admise :

- *les constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements définis dans les orientations d'aménagement,*
- *Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient de 120 places de stationnement maximum au total "*

Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Avant :

" Les façades des constructions doivent être implantées dans un retrait compris entre 3 et 10 mètres. Une implantation dans le prolongement du bâti existant peut-être autorisée pour les extensions des constructions existantes. Les annexes doivent être dans l'alignement ou en retrait des constructions existantes."

Après modification selon la justification 3 et les objectifs 2 et 5° :

" Les façades des constructions doivent être implantées dans un retrait compris entre 3 et 10 mètres. Une implantation dans le prolongement du bâti existant peut-être autorisée pour les extensions des constructions existantes. Les annexes doivent être dans l'alignement ou en retrait des constructions existantes."

Dans le cas de la sous-zone AUb , les façades des constructions doivent être implantées dans un retrait compris en 3 et 30 mètres. Une implantation différente pourra être admise pour la halte ferroviaire recevant du public et pour les bâtiments réservés à l'accueil des personnes âgées "

Article AU10 : Hauteur maximum des constructions.

Avant (extrait) :

"La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faite du toit. "

Après modification selon la justification 1 et l'objectif 3 (extrait) :

" La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faite du toit ". Par exception, dans le cas de la construction d'un établissement réservé à l'accueil des personnes âgées, la hauteur maximale des bâtiments ne devra pas excéder 13 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faite du toit".

Article AU11-2 : Aspect extérieur des constructions. Toitures.

Avant (extrait) :

" Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les autres toitures en terrasse peuvent être autorisées si elles sont créées en surface limitée : 50% de la surface en plan de la construction "

Après modification selon la justification 1 et l'objectif 3 (extrait) :

« Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les autres toitures en terrasse peuvent être autorisées si elles sont créées en surface limitée : 50 % de la surface en plan de la construction.

Par exception, pour les constructions de type « Etablissement réservé à l'accueil des personnes âgées » les toitures terrasses peuvent représenter jusqu'à 75% de la surface en plan de la construction".

Article AU11-5 : Aspect extérieur des constructions. Clôtures.

Avant (extrait)

" Pour les clôtures neuves sont admis »

- *Les murs pleins traditionnels d'une hauteur comprise entre 1m80 et 2 mètres constitués de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit respectant les dispositions de l'article (cf. article AU11-4)*
- *Les clôtures constituées d'un mur bahut de hauteur comprise entre 0m50 et 0m80 surmonté d'une grille doublée ou non d'une haie naturelle (constituée d'espèces ou d'essence locales et variées), l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres.*

Pour les clôtures en limite séparative :

- *leur hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres "*

Après modification selon la justification 5 et l'objectif 5 (extrait) :

"Article AU11-5-1

" Pour les clôtures neuves sont admis :

- *Les murs pleins traditionnels d'une hauteur comprise entre 1m80 et 2 mètres constitués de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit respectant les dispositions de l'article (cf. article AU11-4)*
- *Les clôtures constituées d'un mur bahut de hauteur comprise entre 0m50 et 0m80 surmonté d'une grille doublée ou non d'une haie naturelle (constituée d'espèces ou d'essence locales et variées), l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres.*

Pour les clôtures en limite séparative

- *Leur hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres"*

Article AU11-5-2 « Pour le cas spécifique de la construction d'un établissement réservé à l'accueil des personnes âgées »

" Pour le traitement des limites parcellaires situées aux extrémités de la propriété, que ce soit pour les limites sur voie ou pour les limites séparatives » Sont admis uniquement :

- *Un traitement paysager constitué d'essences locales, ménageant des perspectives sur l'environnement extérieur.*

- *Des murets d'une hauteur maximum de 60 cm surmontés d'une grille doublée ou non d'une haie naturelle (constituée d'espèces ou d'essences locales et variées), l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres."*

Article AU12 : Stationnement

Avant (extrait) :

"..Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40m² entamée de SHON dans la limite de 2 places par logement ..".

Après selon la justification 2 et l'objectif 3 (extrait) :

" ..Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40m² entamée de la surface de plancher dans la limite de 2 places par logement ".

- *Dans le cas des établissements réservés à l'accueil des personnes âgées le ratio est fixé à 0,6 place par logement.*

Article AU13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

Avant (extrait) :

" Pour les constructions à destination d'habitation, ou de bureau portant sur une surface de plancher hors œuvre nette de plus de 1000 m², 10% de la surface du terrain minimum est aménagée en espaces verts plantés d'arbres de haute tige. "

Après modification selon la justification 4 et l'objectif 4 :

" Pour les constructions à destination d'habitations, de résidences pour l'accueil des personnes âgées, de bureaux portant sur une surface de plancher de plus de 1000 m², 15% de la surface du terrain minimum est aménagée en espaces verts plantés d'arbres de haute tige ".