

**Département de Loire-
Atlantique**

Commune de CHAUMES-EN-RETZ

Commune déléguée de CHEMERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 1

DOSSIER DE NOTIFICATION

Pièce n°1 : Notice explicative

| | Arrêté par délibération du Conseil Municipal le | Approuvé par délibération |
|--|--|--------------------------------------|
| Elaboration du P.L.U valant révision du P.O.S | 24 juin 2008 | 18 février 2009 |
| Révision n°1 du P.L.U | 3 novembre 2015 | 21 juin 2016 |
| Modification simplifié n°1 | | 28 mars 2023 |

Sommaire

| | |
|--|----------|
| <u>PREAMBULE</u> | 2 |
| <u>I. LE BIEN-FONDE DE LA PROCEDURE DE MODIFICITATION SIMPLIFIE</u> | 2 |
| <u>OBJET N°1 : ARTICLE UB 3 : VOIRIE ET ACCES</u> | 3 |
| I. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSEE II; DESCRIPTION DE LA MODIFICATION | |
| <u>OBJET N°2 : ARTICLE 1AU 3 : VOIRIE ET ACCES</u> | 4 |
| I. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSEE II; DESCRIPTION DE LA MODIFICATION | |
| <u>OBJET N°3 : MODIFICATION SUR L'OAP N°9</u> | 5 |
| I. ILLUSTRATION DE L'OAP EN VIGEUR – AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE Orientation relatives à l'aménagement du secteur de la rue du Brandais II ILLUSTRATION DE L'OAP EN VIGEUR – APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE Orientation relatives à l'aménagement du secteur de la rue du Brandais | |
| <u>OBJET N°4 : MODIFICATION SUR L'OAP N°9</u> | 7 |
| I. ILLUSTRATION DE L'OAP EN VIGEUR – AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE II. ILLUSTRATION DE L'OAP EN VIGEUR – APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE Modifications apportées à l'illustration graphique | |

I. LE BIEN FONDÉ DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La commune déléguée de CHEMERE de la commune de CHAUMES-EN-RETZ dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 21 juin 2016.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, la modification du PLU est la procédure de droit commun pour faire évoluer le document. Le Code de l'Urbanisme a introduit une procédure de modification simplifiée des documents d'urbanisme par les articles 1^{er} et 2^e de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélérateur des programmes de construction et d'investissement publics privés et le décret n°2009-722 du 18 juin 2009

Objet de la modification simplifiée :

La modification a pour objet d'amender le règlement dans sa partie écrite afin de corriger les points qui posent des difficultés en matière d'application du droit des sols et afin de mieux répondre au dynamisme communal.

Bien fondé du choix de la procédure :

En application de l'article **L.153-45** modifié par la LOI n°2019-1461 du 27 décembre 2019 – art 17- du Code de l'Urbanisme, (extrait ci-dessous), la procédure de modification simplifiée est bien fondée.

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#) ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#) ; 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Les 3 cas mentionnés à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme et nécessitant une enquête publique sont les suivants :

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} 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 résultante, 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.*

Dans notre cas d'espèce, le recours à la procédure de modification simplifiée est bien fondé car il ne s'agit ni d'aboutir à une majoration des possibilités de construction de plus de 20 % par la reprise des règles de l'ensemble du PLU. Il ne s'agit pas non plus de réduire les possibilités de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

OBJET 1 : ARTICLE UB 3 : VOIRIE ET ACCES

I. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSÉE

Les caractéristiques des voies nouvelles de desserte sont modifiées. Il est instauré de supprimer des dispositions particulières relatives au nombre de logements desservis. Cette évolution doit permettre une simplification de la règle, une meilleure application de celle-ci afin de faciliter les possibilités d'aménagement des voies et espace public adaptés au projet dans un esprit d'économie des surfaces (dans un objectif de réduction de l'imperméabilisation liée aux voiries)

II. DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Assouplir la réglementation concernant la largeur de la voirie

ARTICLE Ub 3 – VOIRIE ET ACCES

3.5. Dans le cas de la desserte d'une à ~~deux~~ quatre habitation(s) édifiée(s) à l'arrière de construction(s) existante(s) par rapport à la voie publique*, la largeur de la chaussée à double sens desservant ces nouvelles habitations ne peut être inférieure à **4m**.

~~Dans le cas de la desserte de trois à cinq habitations édifiées à l'arrière de construction(s) existante(s) par rapport à la voie publique*, la largeur de la chaussée à double sens desservant ces nouvelles habitations ne peut être inférieure à 5m.~~

Dans le cas de la desserte ~~de plus de~~ d'au moins cinq habitations édifiées à l'arrière de construction(s) existante(s) par rapport à la voie publique*, la largeur de la chaussée à double sens desservant ces nouvelles habitations ne peut être inférieure à **8m 6 m**, et la largeur de la chaussée à sens unique desservant ces nouvelles habitations ne peut être inférieure à **4m**.

OBJET 2 : ARTICLE 1AU 3 : VOIRIE ET ACCES

I. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSÉE

Les caractéristiques des voies nouvelles de desserte sont modifiées. Cette évolution doit permettre une simplification de la règle, une meilleure application de celle-ci afin de faciliter les possibilités d'aménagement des voies et espace public adaptés au projet dans un esprit d'économie des surfaces (dans un objectif de réduction de l'imperméabilisation liée aux voiries)

III. DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Assouplir la réglementation concernant la largeur de la voirie

ARTICLE 1AU 3– VOIRIE ET ACCES

3.2 Voirie

3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

~~La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres.~~

OBJET 3 : MODIFICATION SUR OAP N°9

Orientations relatives à l'aménagement du secteur de la rue du Brandais

I. ILLUSTRATION DE L'OAP EN VIGEUR – AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE

Orientations relatives à l'aménagement du secteur de la rue du Brandais

L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur, devant être réalisée au minimum en deux tranches et devant respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

28

Principes d'aménagement du secteur de la rue du Brandais

Orientations d'aménagement

Commune déléguée de Chemère
Rédaction n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Orientations relatives à l'aménagement du secteur de la rue du Brandais

L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur, devant être réalisée au minimum en deux tranches et devant respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

La conception de l'aménagement du secteur veillera à proposer une transition cohérente avec les formes urbaines (disparates) de l'environnement proche du secteur.

Conservier et intégrer à la conception du projet d'aménagement du secteur, les haies végétales et alignements d'arbres les plus intéressants, en particulier les haies délimitant au Sud le secteur.

Veiller à une gestion et à un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement.
Conservier environ 30 % de la superficie du secteur, en espace non imperméabilisé, pouvant être réparti librement par l'aménageur au sein du secteur.

Production minimale de logements sur le secteur
Superficie du secteur d'étude : env. 2,5 ha
Assurer la réalisation d'un minimum de logements au sein du périmètre d'étude respectant une densité minimale moyenne de 15 à 16 logements / ha.
Des densités différentes peuvent être dégagées d'un îlot d'habitat à l'autre au sein du périmètre d'étude, dans le cadre d'une opération aménagement d'ensemble, mais de manière à respecter une densité minimale moyenne sur l'ensemble du secteur de 15 logements/ha.

Formes urbaines
Sur les marges du secteur, en relation avec les secteurs d'habitat riverains, il conviendra de :
- limiter la hauteur (H) des constructions à deux niveaux maximum (comble aménageable), soit H max : R+1 ou 6 m maxi à l'égout ou au bas de l'acrotère (toitures terrasses)
- éviter autant que faire se peut, par l'orientation des façades principales des constructions et la création des ouvertures liées aux pièces de vie principales, de créer des vis-à-vis préjudiciables à la qualité de vie et à l'intimité des habitants :
- linéaires sur lesquels l'implantation en limite séparative est à exclure ;
- Implantation en limite séparative admise de préférence pour les constructions venant s'appuyer sur une autre construction riveraine elle-même implantée en limite séparative.

Au sein du secteur :
- permettre ponctuellement l'élevation des constructions dans le cas de réalisation de 'plots' d'habitat collectif, jusqu'à deux niveaux (R+1) avec comble aménageable ou attique, soit une hauteur maximale de 7 m à l'égout ou au bas de l'acrotère (toitures terrasses),
- limiter la hauteur (H) des constructions à deux niveaux maximum, soit H max : R+1 ou 6 m maxi à l'égout ou au bas de l'acrotère (toitures terrasses).

NOTA. Economie d'énergies
Recommandation : conception de la voirie, de l'organisation parcellaire et des conditions d'implantation des constructions (lors du permis d'aménager) : favoriser la valorisation des apports solaires, réduire autant que ce peut les incidences des ombres portées de constructions et de plantations prévues en domaine public, sur les constructions principales.

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle :
0 25 50 m

Le périmètre de secteur d'étude soumis à ces orientations d'aménagement a une superficie estimée d'environ 2,5 ha.

page 1

version : octobre 2015

II. ILLUSTRATION DE L'OAP EN VIGEUR – APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE

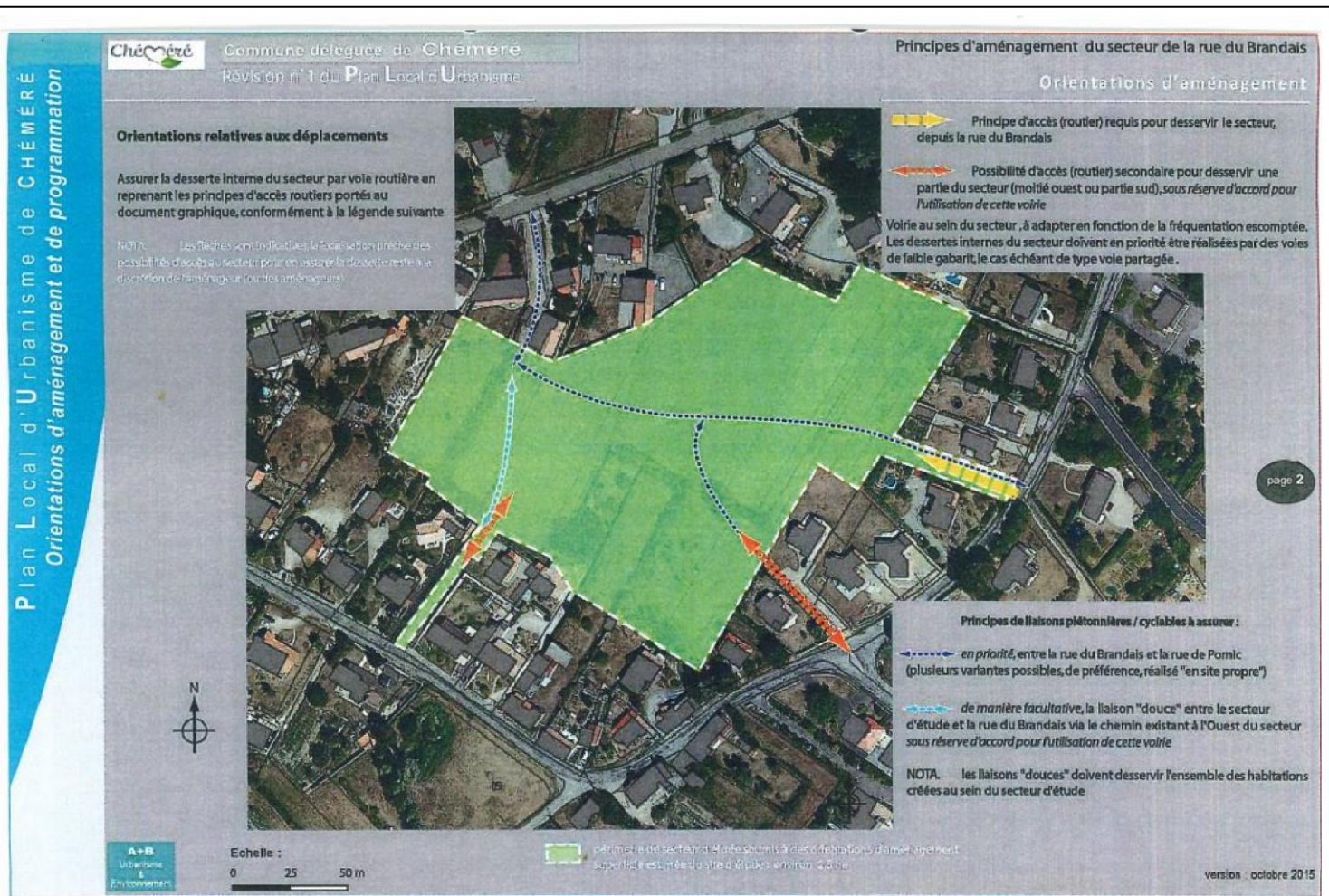
Orientation relatives à l'aménagement du secteur de la rue du Brandais

L'urbanisation du **quartier secteur** sera réalisée dans le cadre d'une opération **d'aménagement d'ensemble** portant sur l'ensemble du secteur **devant être réalisée au minimum en deux tranches et devant** ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.



OBJET 4 : MODIFICATION SUR OAP N°9 MODIFICATIONS APPORTEES A L'ILLUSTRATION GRAPHIQUE

I. ILLUSTRATION DE L'OAP EN VIGEUR – AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE



II. ILLUSTRATION DE L'OAP EN VIGEUR – APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE

Modifications apportées à l'illustration graphique

Simplification des conditions de desserte pour faciliter les possibilités d'aménagement du secteur

