

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Vernoil-le-Fourrier



URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,
Architecture & Paysages
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL
tél : 02 47 95 57 06
fax : 02 47 95 57 16
mail : contact@urban-ism.fr

Pièce n°1

Notice de présentation

Version notification aux PPA et mise à disposition du public

I. LES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Afin de pouvoir instruire des autorisations d'urbanisme au sein de la zone 1AUB « l'Araignée », la DDT UT Saumur demande la mise à disposition d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

La commune de Vernoi-le-Fourrier a donc engagé une procédure de modification simplifiée de son PLU, qui lui permettra de définir une orientation d'aménagement et de programmation du secteur, et le cas échéant, de redéfinir le (ou les) emplacement(s) réservé(s) au sein de la zone.

Il est donc prévu par le biais de la modification simplifiée :

- de définir une orientation d'aménagement et de programmation du secteur 1AUB « l'Araignée »,
- de supprimer les emplacements réservés n° 9 et 10 susceptibles de nuire à la définition d'un aménagement d'ensemble cohérent de la partie sud de l'opération.

II. LE CHOIX DE LA PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application.

En application de l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée à condition que l'aménagement, le projet modifie le règlement (graphique ou écrit) ou les OAP qui ont pour effet, soit :

- d'augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social,
- d'augmenter au maximum de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique,
- de rectifier une erreur matérielle,
- dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision (allégée ou non).

La modification simplifiée ne peut pas changer les orientations du PADD d'un PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

Elle ne peut pas majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU (champ d'application de la modification).

Avant l'entrée en vigueur de cette ordonnance, le champ d'application de la modification simplifiée était limité à des cas précis, et donc les changements dans un PLU en dehors de ces cas, relevaient d'une modification ou d'une révision.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, le raisonnement est inversé, c'est à dire toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de la modification relèvent de la modification simplifiée.

Les évolutions apportées au PLU par la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur 1AUb « l'Araignée » entrent dans le champ de la modification simplifiée, le règlement d'urbanisme actuel du secteur 1AUb ne fixant aucune disposition susceptible d'entraver la densité (ni superficie minimale des terrains, ni emprise au sol, ni coefficient d'occupation des sols et possibilité d'implantation des constructions à l'alignement de la voie et sur limites séparatives).

La seule restriction concernait les documents graphiques qui mentionnaient l'existence d'une bande dans laquelle seules les annexes à la construction principale (garage, abris de jardin, piscine ...) sont autorisées ; cette protection est conservée.

III. LE DEROULE DE LA PROCEDURE

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L 121-4 CU sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Vernueil-le-Fourrier



URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,
Architecture & Paysages
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL
tél : 02 47 95 57 06
fax : 02 47 95 57 16
mail : contact@urban-ism.fr

Pièce n°2

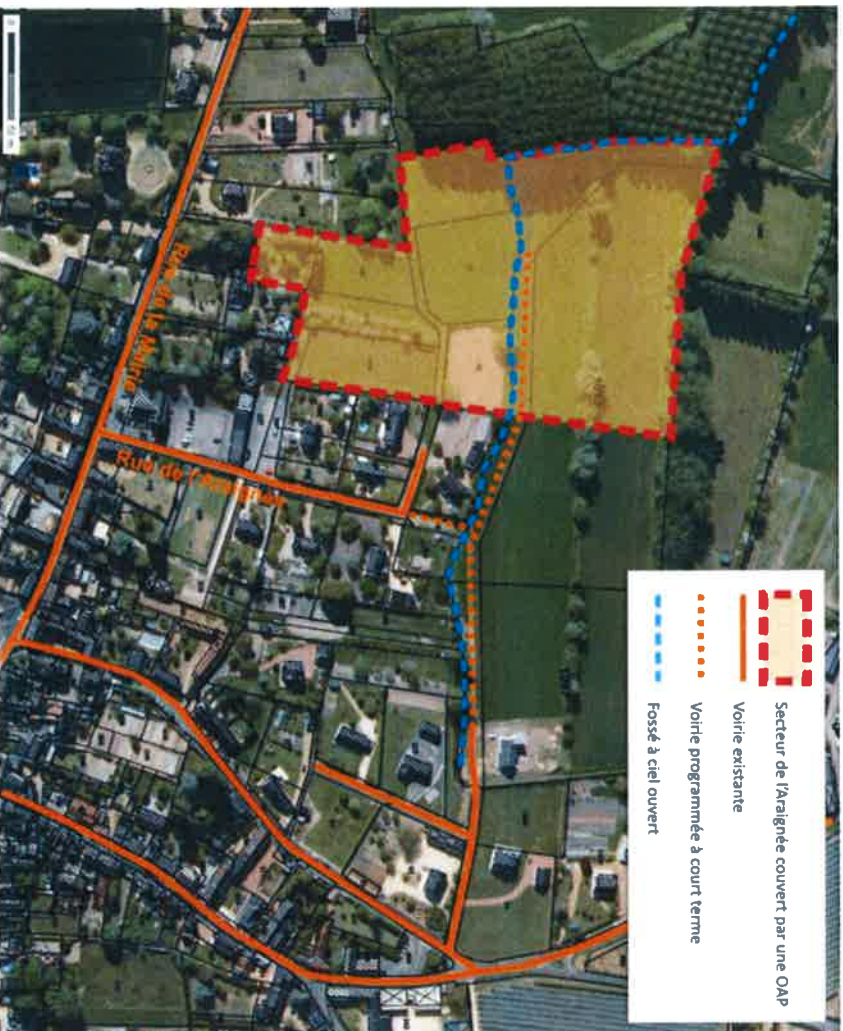
Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Secteur 1AUb « l'Araignée »

Version notification aux PPA et mise à disposition du public

I. SECTEUR DE L'ARAIGNEE

A. DIAGNOSTIC



Localisation : partie NW du bourg, à l'arrière de la mairie en direction de la lagune du Pré Bruneau

Superficie du secteur 1AUB : 3.2 ha

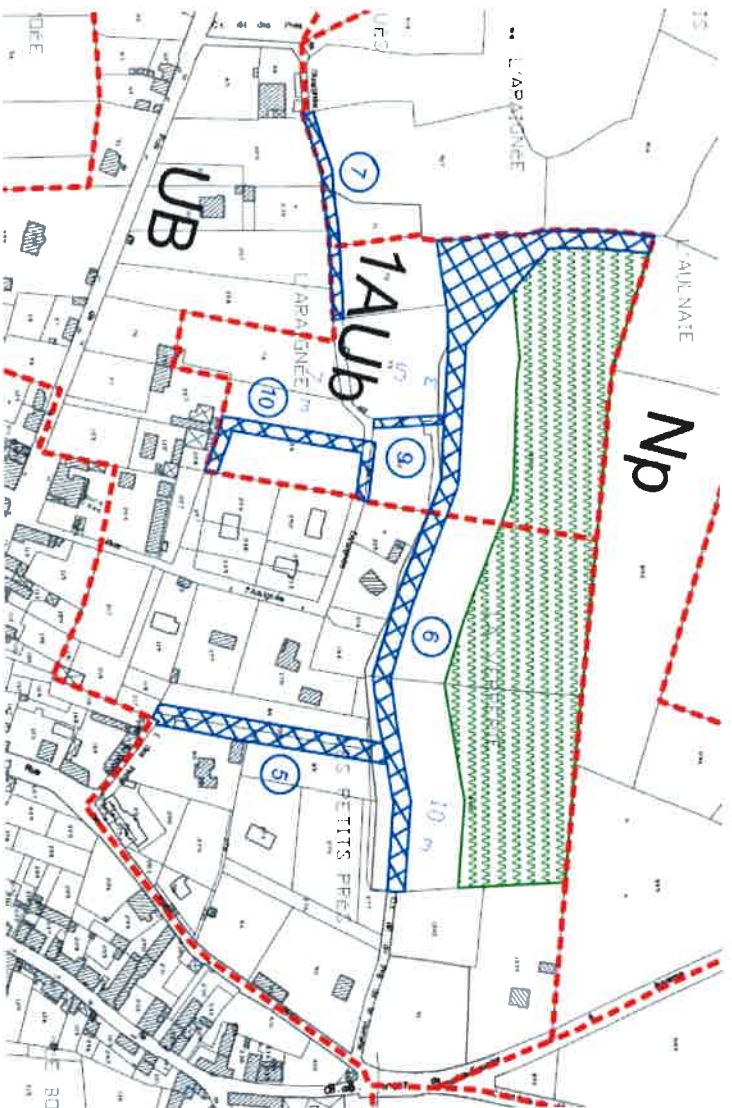
Secteur traversé d'est en ouest par un large fossé à ciel ouvert individualisant :

- une partie nord (1.7 ha environ) bordée par un réseau collectif d'assainissement et prochainement desservie par le prolongement de l'impassé de la Bascule (création de la voirie et acheminement de l'eau et de l'électricité)
- une partie sud (1.5 ha environ) insuffisamment équipée

Secteur bordé à l'ouest par une peupleraie figurant dans la prélocalisation des zones humides de la DREAL Pays de la Loire

Secteur exposé à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles (www.argiles.fr) mais de sensibilité faible à très faible au risque de remontées de nappe (www.inondationsnappes.fr)

Secteur impacté par les périmètres de protection des abords de l'église et du Prieuré-cure de Vernoil



PLU en vigueur :

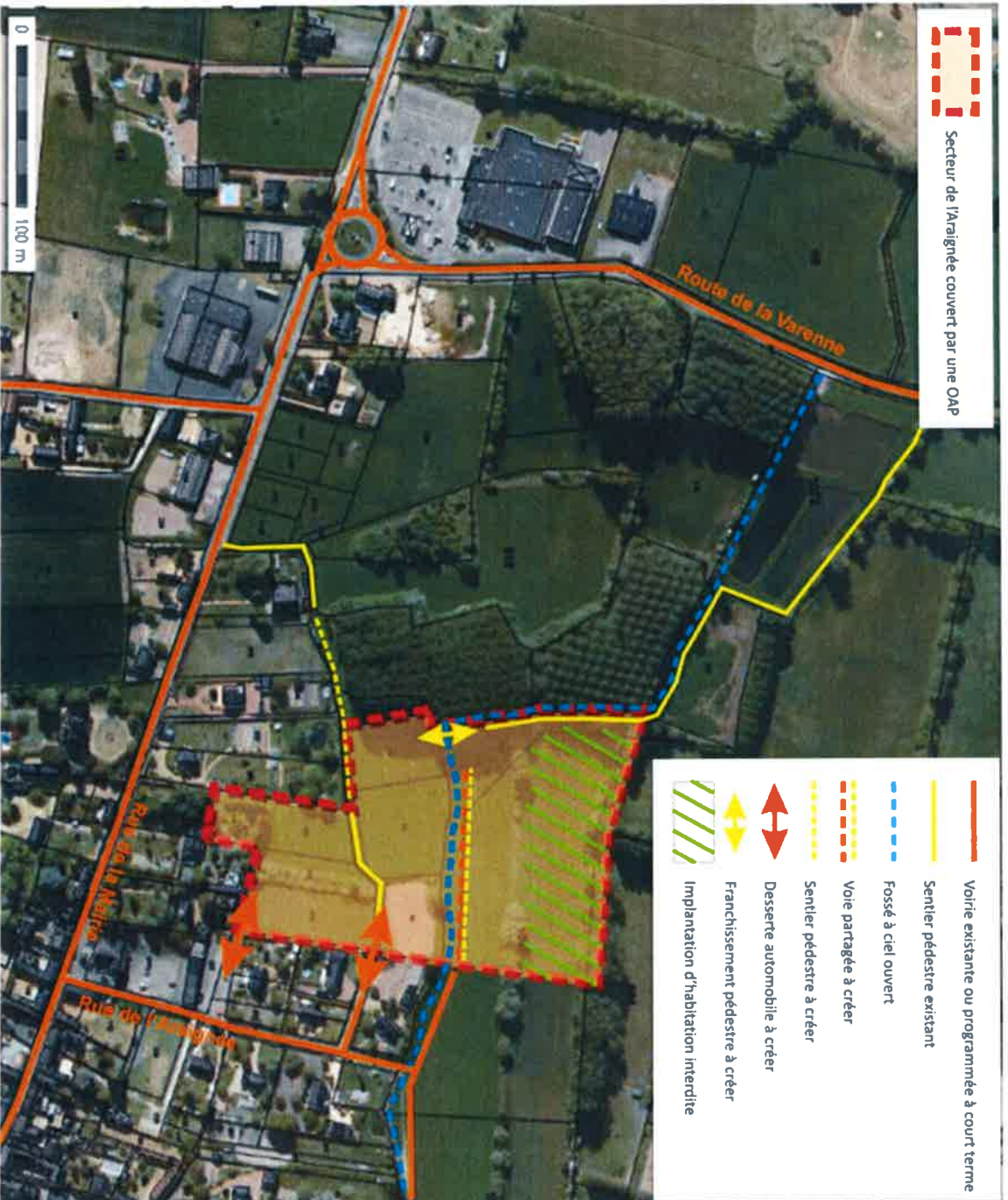
- secteur à vocation dominante d'habitat destiné à répondre aux besoins de la commune en logements à court et moyen terme
- secteur insuffisamment équipé, ouvert à l'urbanisation, au sein duquel les constructions sont autorisées sous réserve d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante
- présence d'une trame verte (0.9 ha) où seules sont autorisées les annexes à la construction principale (garage, abri de jardin, piscine ...)
- définition d'emplacements réservés correspondant à :
 - ER6 : création d'une voie de 10 m d'emprise
 - ER7 : création d'un chemin piéton
 - ER9 : création d'un chemin piéton + passage réseau EP
 - ER10 : création d'une voie de 7 m d'emprise + passage réseau EP

B. PARTI D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

Opération d'aménagement d'ensemble réalisée en deux phases

Programmation : opération débutant impérativement par la partie située au nord du fossé à ciel ouvert, secteur prochainement viabilisé par la commune

- partie nord (1.7 ha environ), dont 0.4 ha couvert par un emplacement réservé et 0.9 ha par une trame limitant la profondeur constructible pour l'habitation principale (seules les annexes de type garage, abri de jardin, piscine ... sont autorisées) : réalisation d'un minimum de 6 logements individuels
- partie sud (1.5 ha environ) : réalisation d'un minimum de 20 logements, dont 20% minimum de programme groupé, individuel ou collectif, et 20% minimum de logements aidés



- Desserte**
- partie nord : voie partagée (automobile, cycliste, piéton) se prolongeant en sentier pédestre jusqu'à la route de la Varenne
 - partie sud : desserte automobile à partir de la rue de l'Araignée en deux points distincts ; desserte piétonne à rétablir jusqu'au chemin rural dit des Prés de l'Araignée débouchant sur la rue de la Mairie
 - communication entre la partie nord et la partie sud : uniquement piétonne au moyen d'un franchissement à réaliser du fossé à ciel ouvert

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Vernoiil-le-Fourrier



URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,
Architecture & Paysages
9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL
tél : 02 47 95 57 06
fax : 02 47 95 57 16
mail : contact@urban-ism.fr

Pièce n°3

Règlement – document graphique 4.b l'agglomération (extrait)

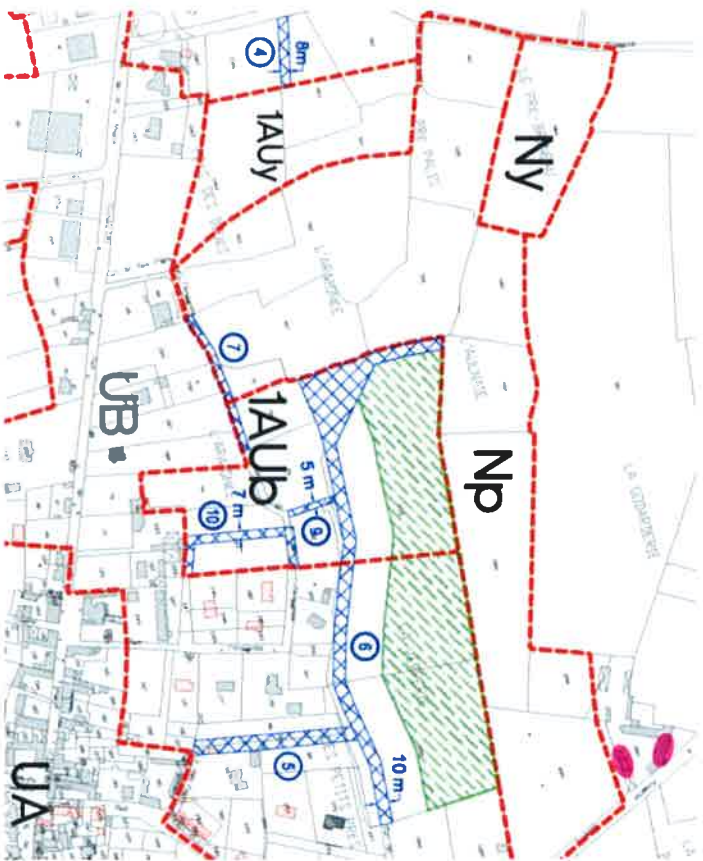
Version notification aux PPA et mise à disposition du public

I. LOCALISATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

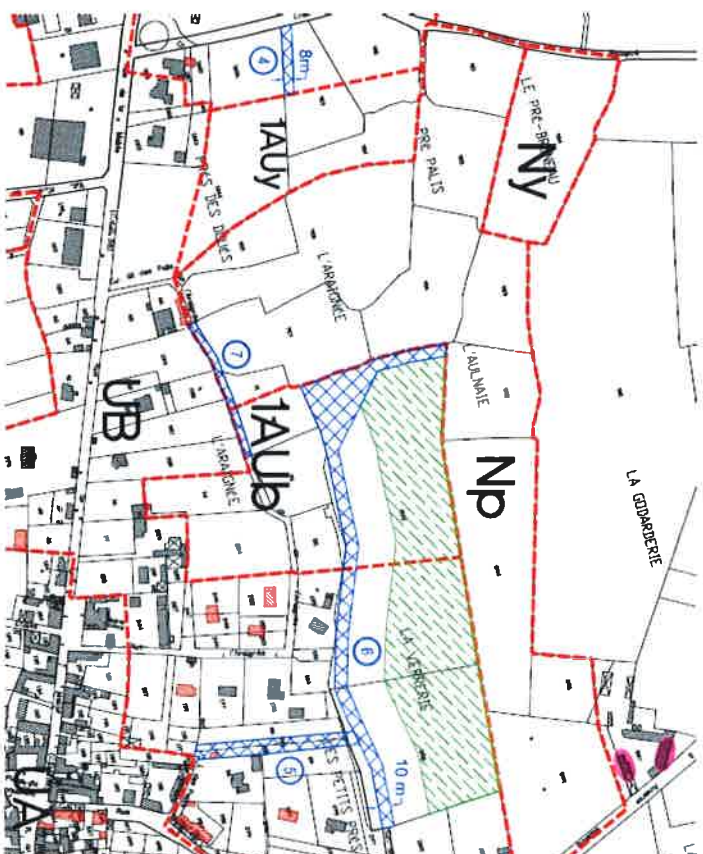


II. EVOLUTIONS APPORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE 4B

Suppression des emplacements réservés n° 9 (création d'un chemin piéton) et 10 (création d'une voie) au bénéfice de la commune de Vernoi-le-Fourrier.






Avant modification simplifiée



Après modification simplifiée

LEGENDE

ZONES A URBANISER

-  Zone à urbaniser en respectant des principes d'aménagement
-  garantissant une cohérence d'ensemble
-  Secteur à vocation d'habitat

 Secteur où seules sont autorisées les annexes à la construction principale (garage, abris de jardin, piscine...)

 Emplacement réservé

n°	objet	bénéficiaire
1	création d'une voie de 9 m d'emprise	Commune de Vernoil-le-Fourrier
2	création d'un cheminement piéton	Commune de Vernoil-le-Fourrier
3	création d'une voie de 7 m d'emprise	Commune de Vernoil-le-Fourrier
4	création d'une voie de 8 m d'emprise	Commune de Vernoil-le-Fourrier
5	création d'un cheminement piéton	Commune de Vernoil-le-Fourrier
6	création d'une voie de 10 m d'emprise	Commune de Vernoil-le-Fourrier
7	création d'un cheminement piéton	Commune de Vernoil-le-Fourrier
8	Elargissement de voie de 2 m d'emprise	Commune de Vernoil-le-Fourrier
9	création d'un cheminement piéton	Commune de Vernoil-le-Fourrier
10	Création d'une voie de 7 m d'emprise	Commune de Vernoil-le-Fourrier