



Les Sorinières

Plan Local d'Urbanisme

REVISION SIMPLIFIEE

Notice explicative

Pôle Vignoble

Approbation du 22 juin 2007
Révision simplifiée du 12 décembre 2008

REVISION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA COMMUNE DE LES SORINIÈRES

Les Sorinières, commune membre de Nantes Métropole - communauté urbaine, située au Sud-Est de Nantes compte une population estimée à 7 251 habitants en 2006, répartie sur un territoire de 1301 hectares.

Depuis sa création, le 28 juillet 2000, la Communauté Urbaine de Nantes exerce de plein droit la compétence en matière d'aménagement de l'espace. La révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Les Sorinières, prescrite en 2002, s'est achevée en 2007. Le PLU, approuvé par le conseil communautaire du 22 juin 2007 a fait l'objet d'erreurs matérielles à l'intérieur de la ZAC des Vignes.

1 – Le cadre réglementaire

L'article L123-13 du code de l'urbanisme, dans sa nouvelle rédaction issue de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi n°2003-590 du 3 juillet 2003 Urbanisme et Habitat, dispose que « lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire (ou du président de l'Epci), être effectuée selon une procédure simplifiée. Cette procédure peut également être utilisée pour un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD et qui ne comporte pas de graves risques de nuisances. (...) »

La présente révision simplifiée s'inscrit dans ce sens.

2 – Les orientations et enjeux de la révision simplifiée du PLU de LES SORINIÈRES

2.1 Motif de la procédure de la révision simplifiée

A la demande de la commune de Les Sorinières, Nantes Métropole-Communauté Urbaine engage la présente révision simplifiée du PLU. Elle a pour objet de rectifier des erreurs matérielles sur le document graphique applicable à l'intérieur de la ZAC des Vignes où des imprécisions concernant la délimitation de l'opération ainsi que des limites de zonage se sont révélées.

L'enjeu principal de la révision simplifiée est de pouvoir poursuivre l'aménagement de la ZAC des Vignes en répondant au besoin majeur de la commune de les Sorinières en logements, en remplissant les objectifs de mixité sociale et de diversité de l'habitat.

Aussi, la révision simplifiée porte sur les documents graphiques (planches 60-26, 60-27, 61-26, 61-27) ainsi que sur les annexes (ZAC- PAE et zones de préemption- ZAD).

Des erreurs matérielles ont été relevées dans les documents graphiques. Il s'agit donc de :

- Corriger le périmètre de la ZAC des Vignes
- Modifier certaines délimitations de zonages.

Enfin, la révision simplifiée va permettre de procéder à la mise à jour des annexes, Zones d'Aménagement Concerté-Programmes d'Aménagement d'Ensemble et Zones de préemption-Zones d'Aménagement Différé.

2.2 Justification du recours à la procédure de révision simplifiée

Les ajustements ci-décrits ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU révisé, approuvé le 22 juin 2007 : la révision simplifiée conforte l'axe 2 du PADD dans sa volonté de promouvoir la solidarité aux Sorinières.

La révision simplifiée ne génère pas de graves risques de nuisances.

La procédure de révision simplifiée apparaît ainsi conforme aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

3 – Les changements apportés par la révision simplifiée

Les changements portent sur les documents ci-après :

- les documents graphiques (60-26, 60-27, 61-26, 61-27)
- les annexes (ZAC- PAE et zones de préemption- ZAD).

En ce qui concerne le rapport de présentation, il n'est pas modifié mais complété par cette notice explicative.

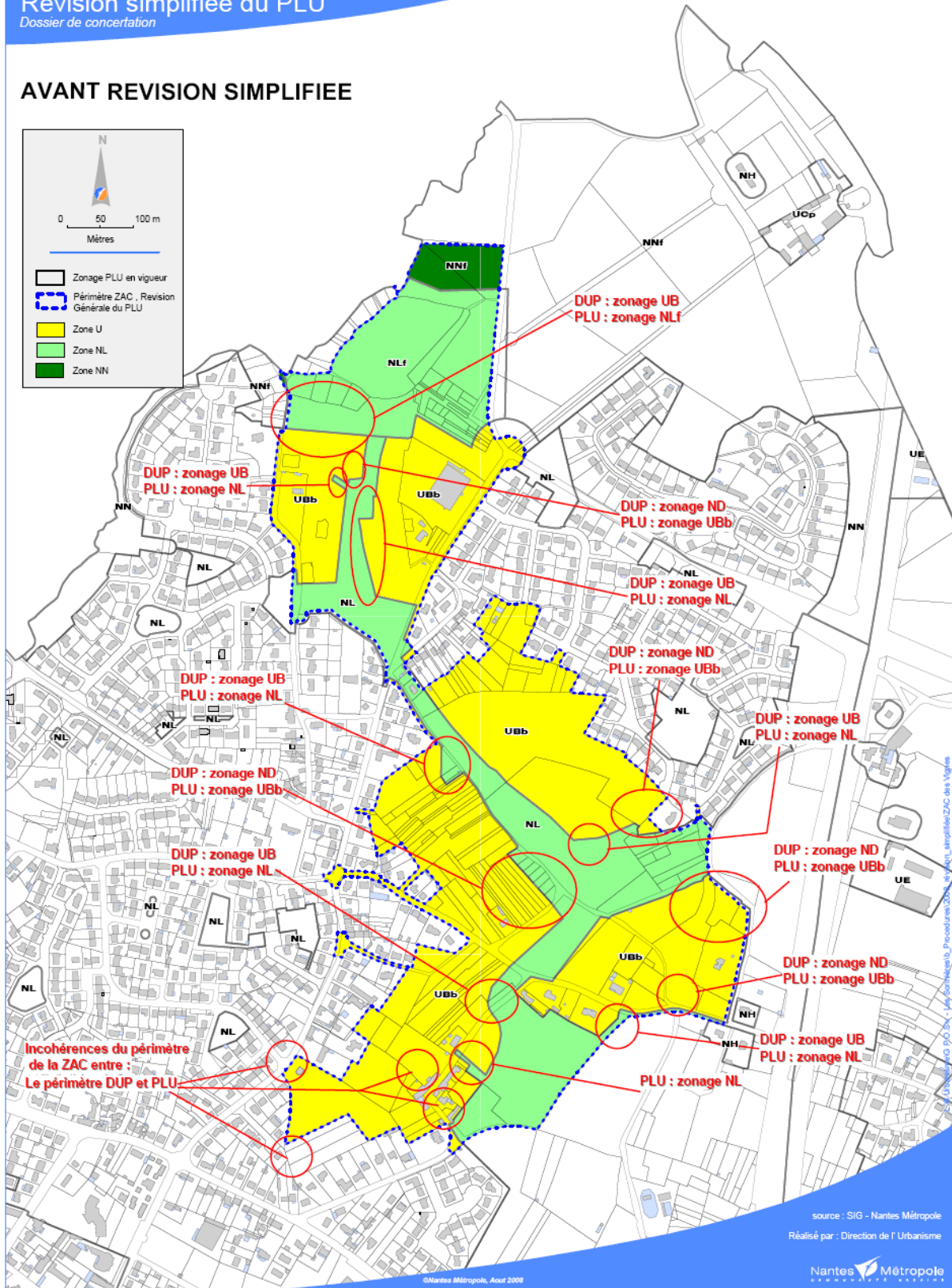
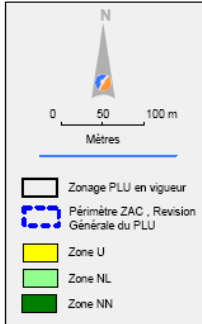
Les modifications concernant les pièces graphiques découlent des modifications déjà évoquées ci-dessus. Elles permettent de remédier à certaines erreurs matérielles qui ont pu être relevées au cours de l'usage du PLU. Les annexes ci-jointes permettent de comparer graphiquement les évolutions proposées.

Commune de Les Sorinières

Révision simplifiée du PLU

Dossier de concertation

AVANT REVISION SIMPLIFIEE



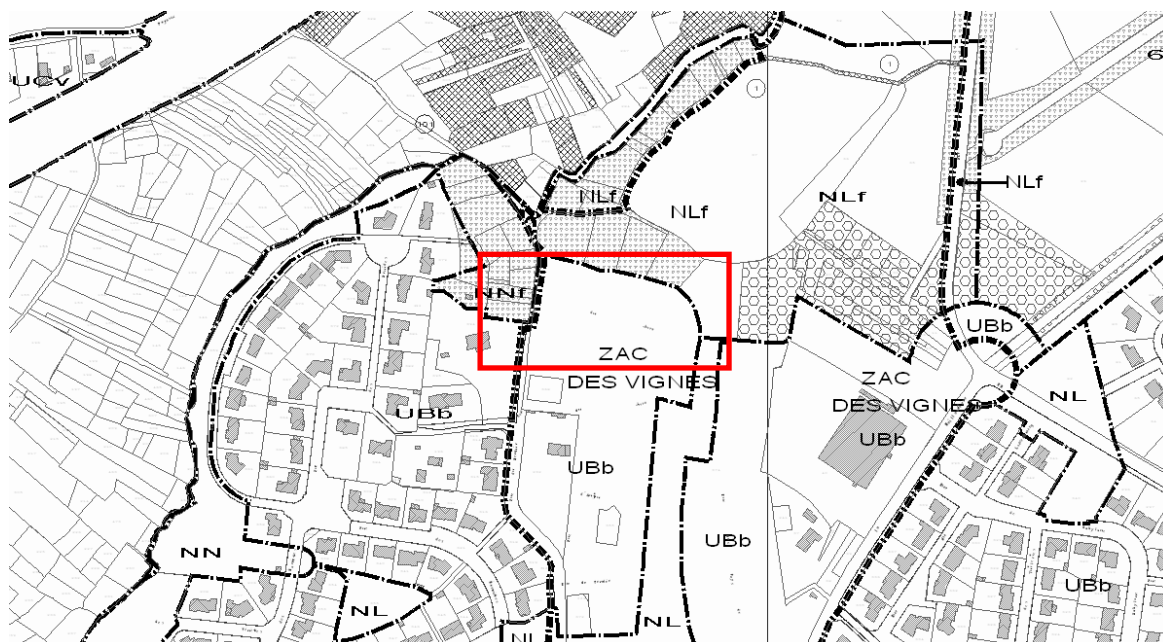
3.1 Les changements de certaines pièces graphiques (pièce 6 du PLU)

- Modification du périmètre de la ZAC des Vignes par le rajout de parcelles cadastrées AH 145, AH 146, AH 147 et d'une portion de la voirie, carrefour entre la rue de la Corberie et la rue de la Haute Lande, planche 60-26
- Modification de la délimitation de zonage par le classement en zone UBb de parcelles situées actuellement en zone NL, sur les parcelles cadastrées AL 249 en partie, AL 26 en partie, AL 27 en partie, AL 30 en partie, AL 32, AL 230 en partie, AL 229 en partie, nouvellement cadastrées AL 374 planche 60-27, sur les parcelles AI 94 en partie, AI 101, AI 102 en partie, nouvellement cadastrée AI 144, AI 2 en partie, AH 97 en partie, AH 101 en partie, AI 46 en partie, AI 140 en partie, une portion des rues de la Guindonnière et du Bocage, planche 61-26
- Modification de la délimitation de zonage par le classement en zone NL de parcelles situées actuellement en zone UBb, sur les parcelles AI 65, AI 66, AI 14 en partie, AI 15 en partie, AI 46 en partie avec une portion du chemin, AI 16 en partie, AI 17, AI 1 en partie, AI 134, planche 61-26, la parcelle AL 249 en partie, nouvellement cadastrée AL 374 planche 60-27
- Modification de la délimitation de zonage par le classement en zone UBb de parcelles situées actuellement en zone NLf, sur les parcelles cadastrées AL 233 en partie et AL 249 en partie, nouvellement cadastrées AL 374, planche 60-27
- Exclusion du périmètre de la ZAC des Vignes de 2 îlots de bâtiments au lieu dit « La Guindonnière », parcelles AI 30, AI 31, AI 32, AI 34, AI 137, AI 138, AI 139, AH 102, AH 103 en partie, AH 116 en partie, planche 61-26
- Ajout de deux mentions, planche 60-26, une mention, planche 60-27, sept mentions, planche 61-26, quatre mentions, planche 61-27, pour précision le zonage sur le plan sans modification du périmètre de celui-ci.

Présentation visuelle des erreurs matérielles par planche ci-après :

Planche 60-27 – Modification zonage NLf vers UBb

Après révision simplifiée



Avant révision simplifiée

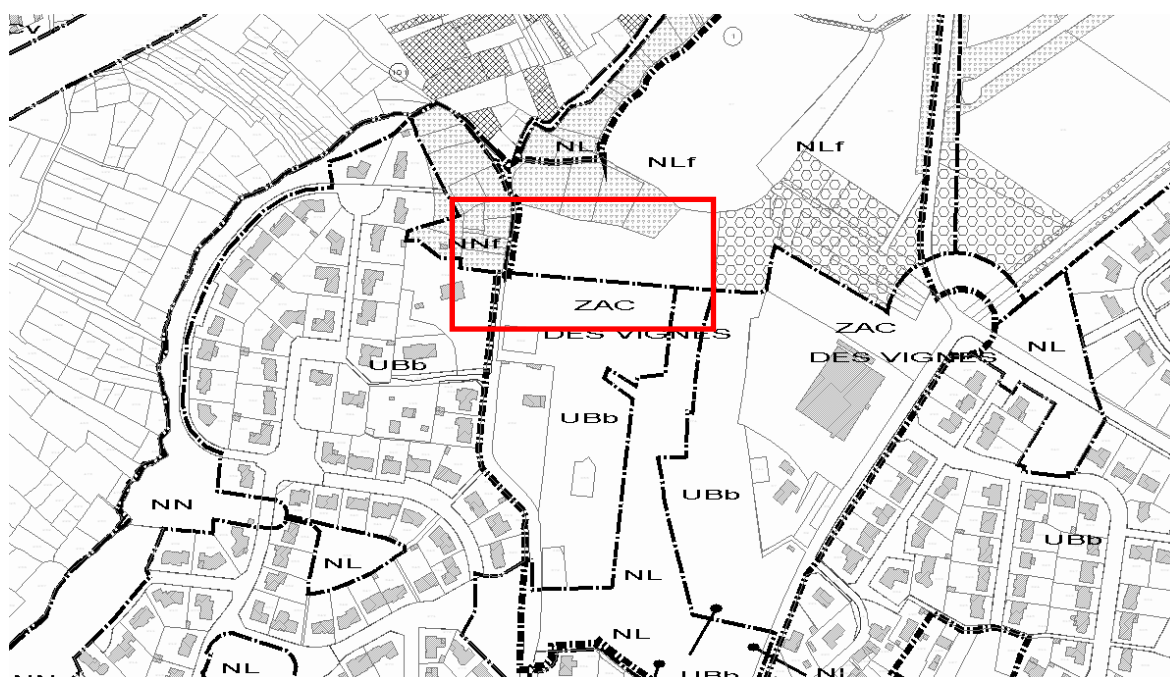
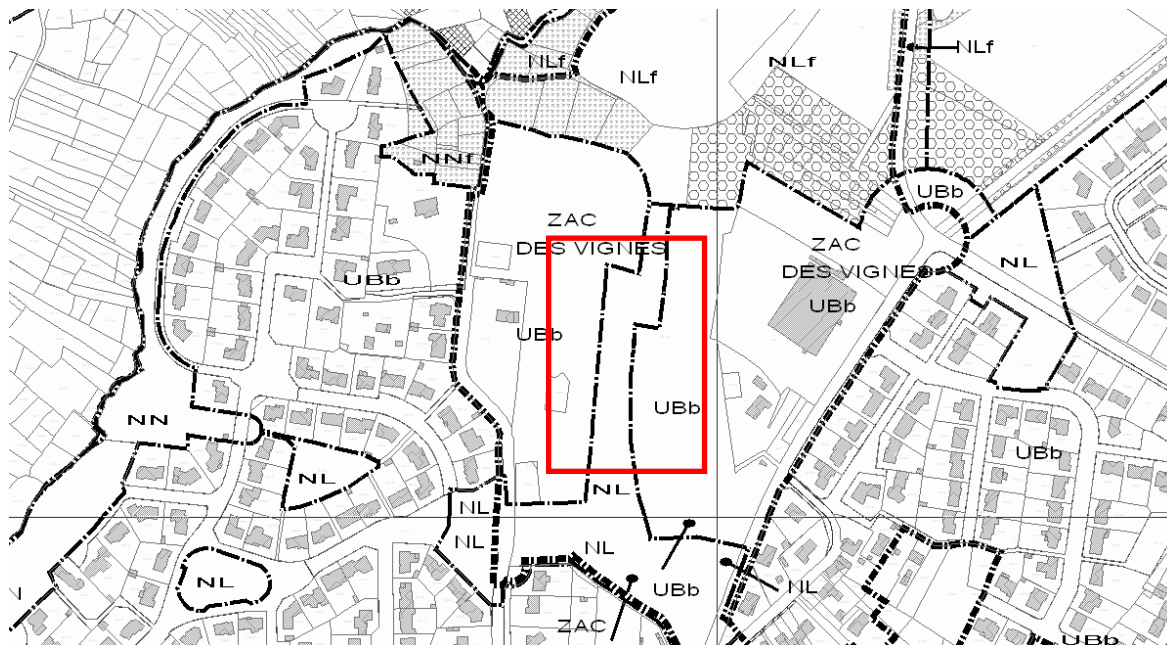


Planche 60-27 - Modification zonage NL vers UBb et UB vers NL

Après révision simplifiée



Avant révision simplifiée

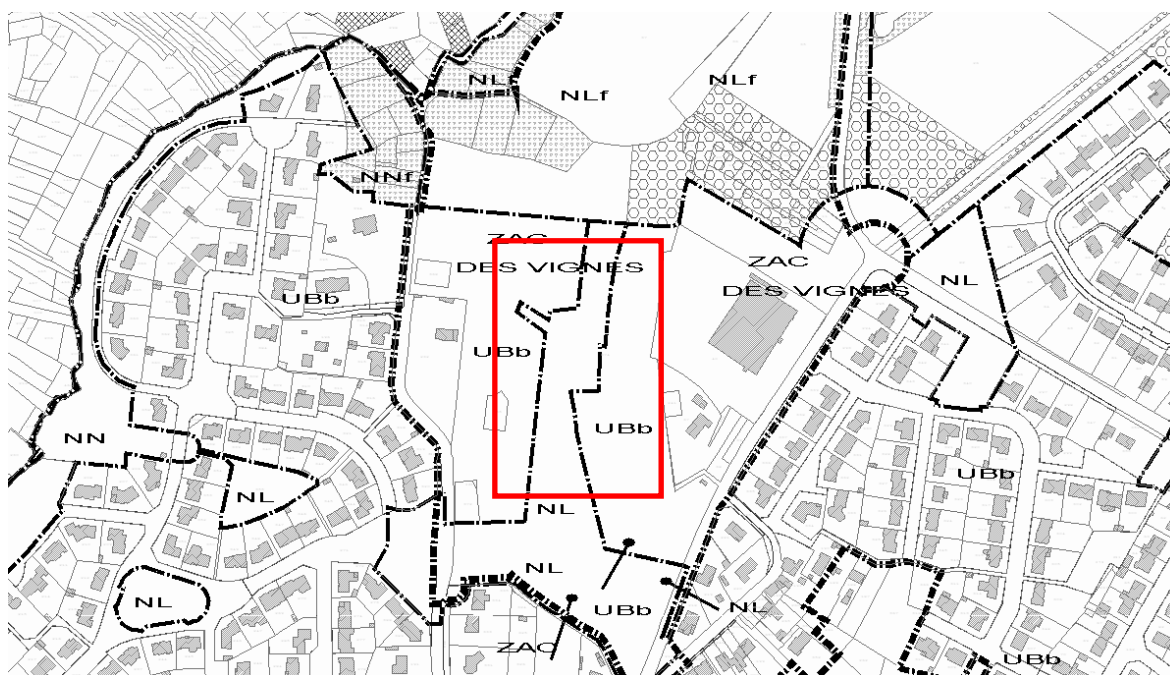
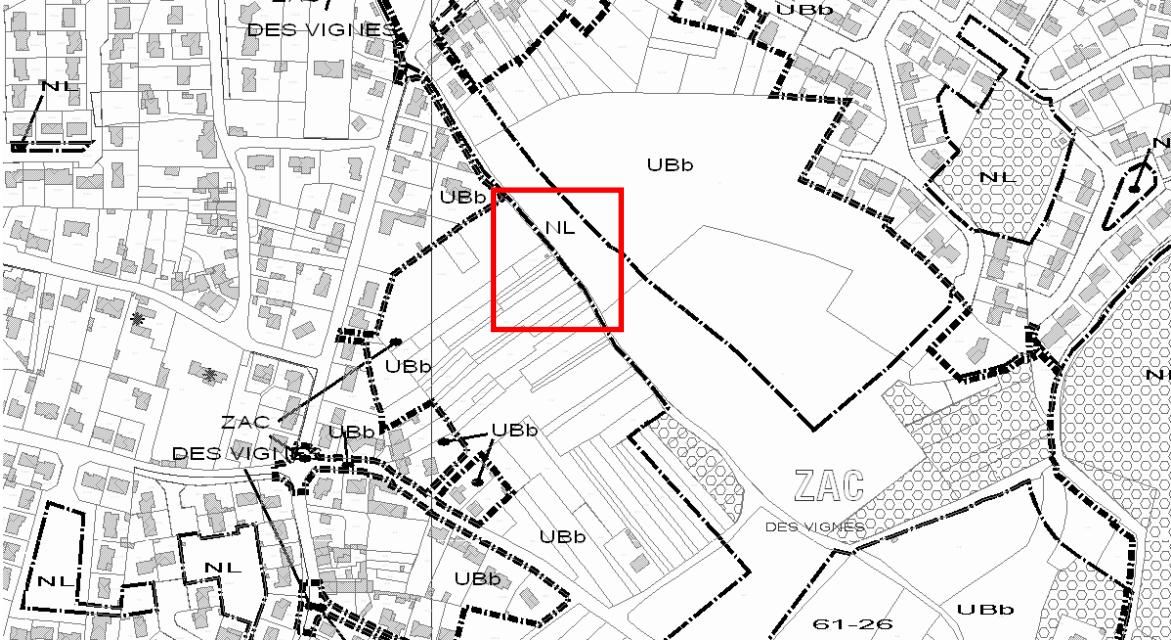


Planche 61-26 - Modification zonage NL vers UBb

Après révision simplifiée



Avant révision simplifiée

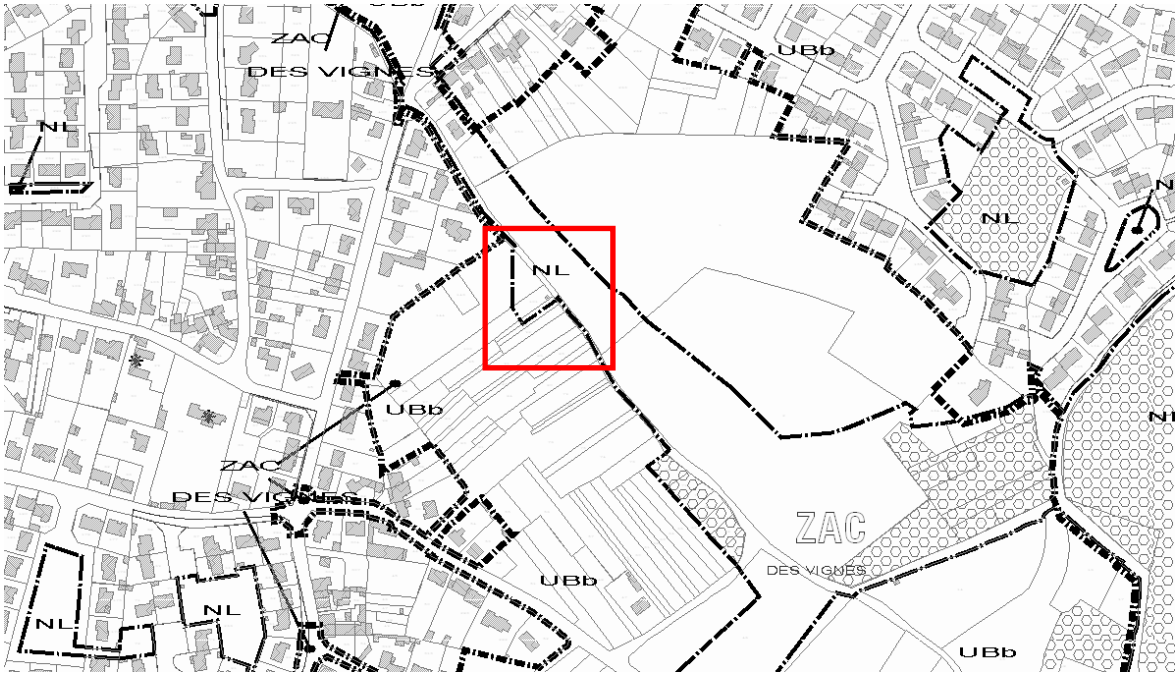
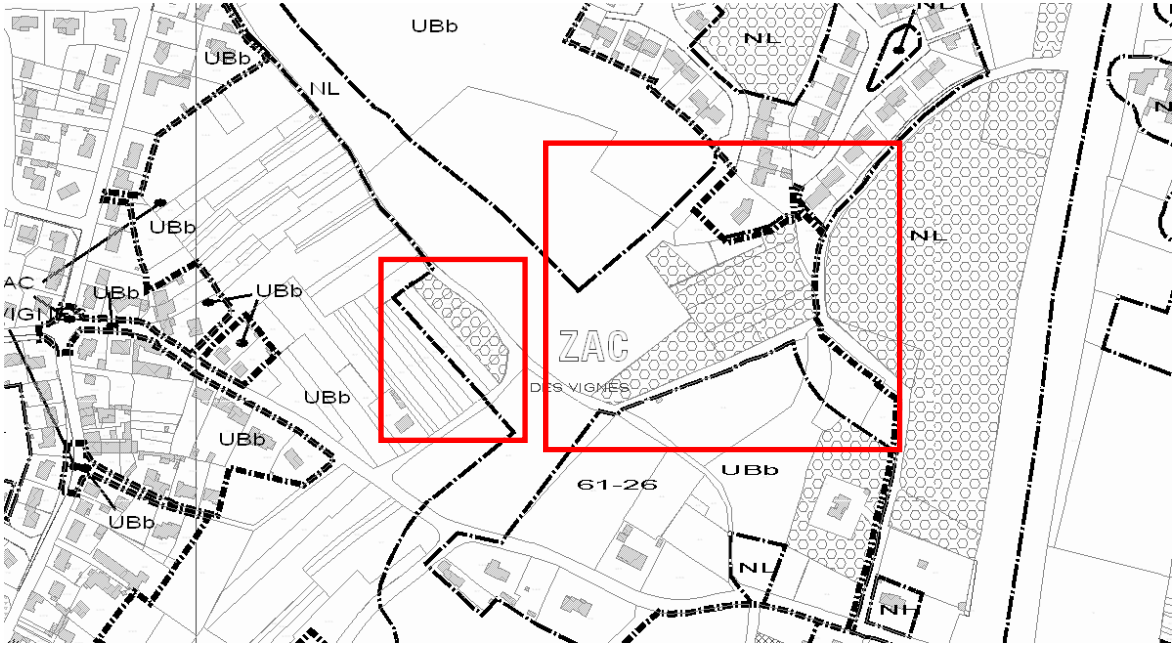


Planche 61-26 - Modification zonage NL vers UBb et UB vers NL

Après révision simplifiée



Avant révision simplifiée

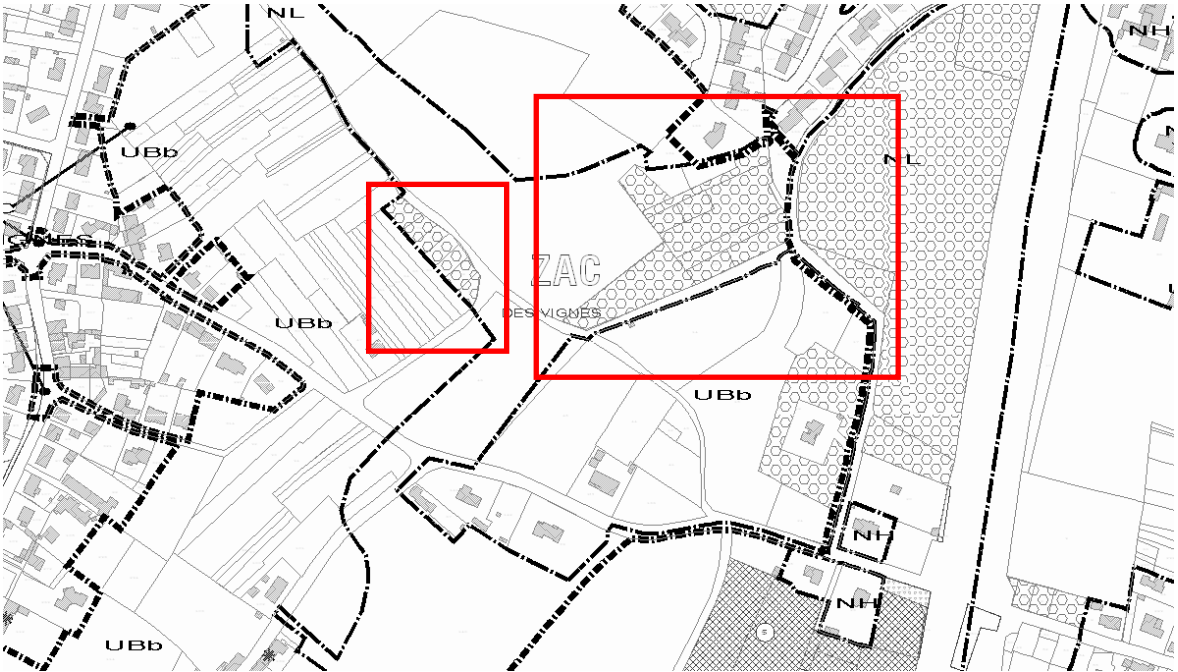
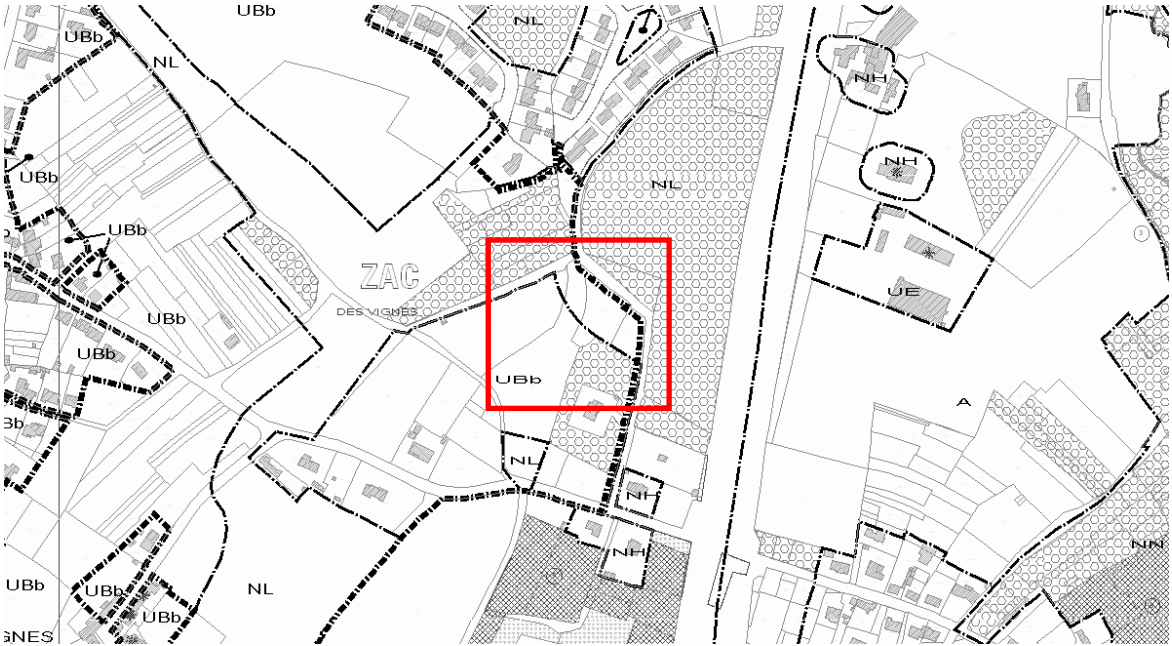


Planche 61-26 - Modification zonage UB vers NL

Après révision simplifiée



Avant révision simplifiée

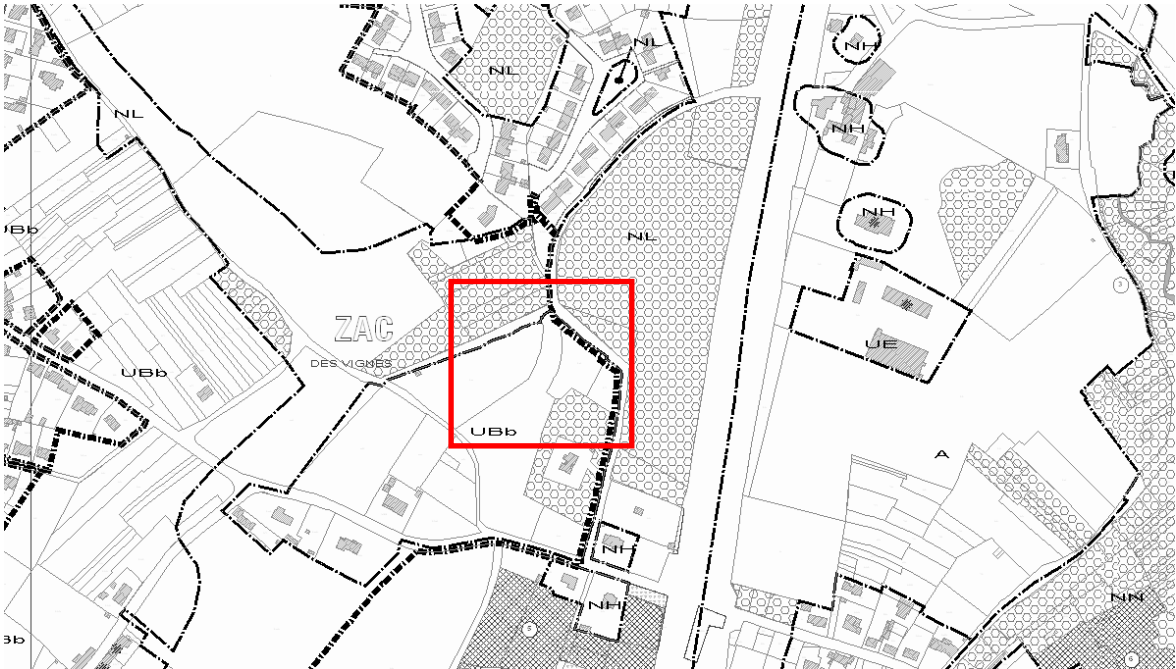
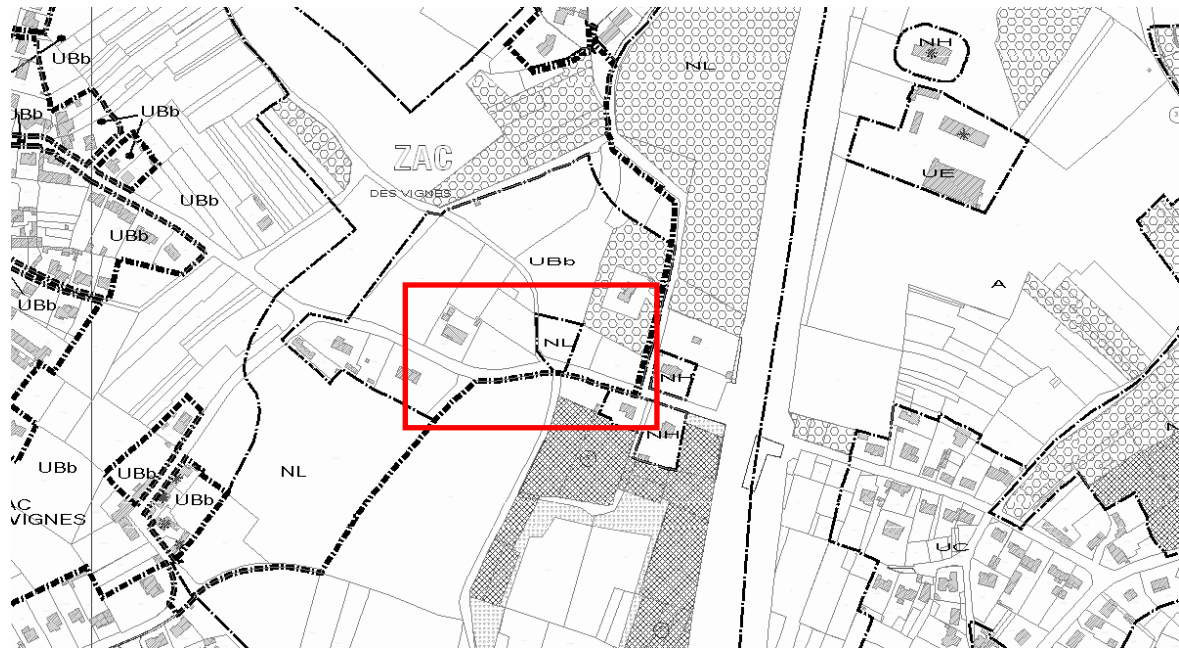


Planche 61-26 - Modification zonage UB vers NL

Après révision simplifiée



Avant révision simplifiée

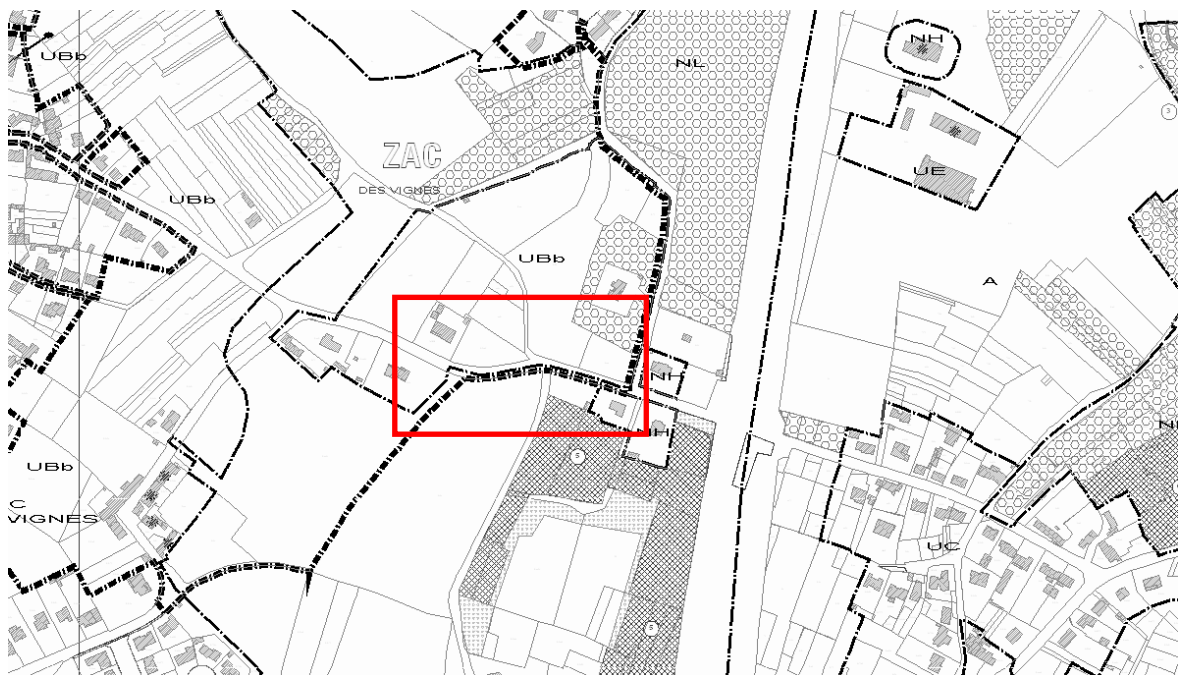
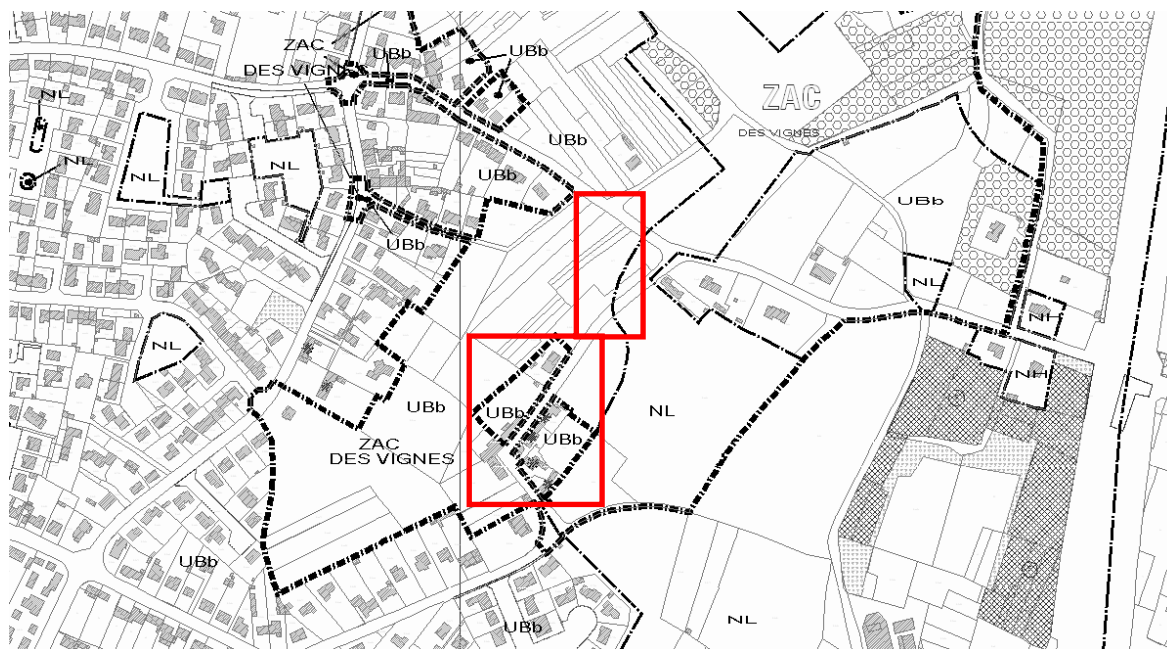


Planche 61-26 - Modification zonage NL vers UBb
Après révision simplifiée



Avant révision simplifiée

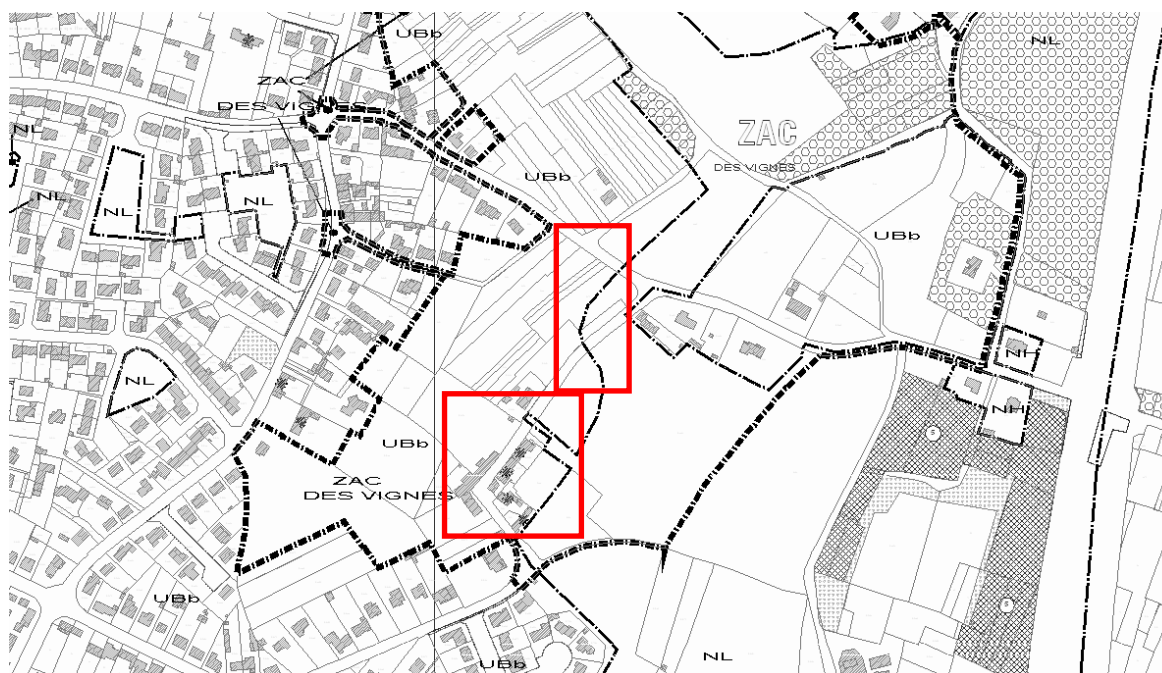
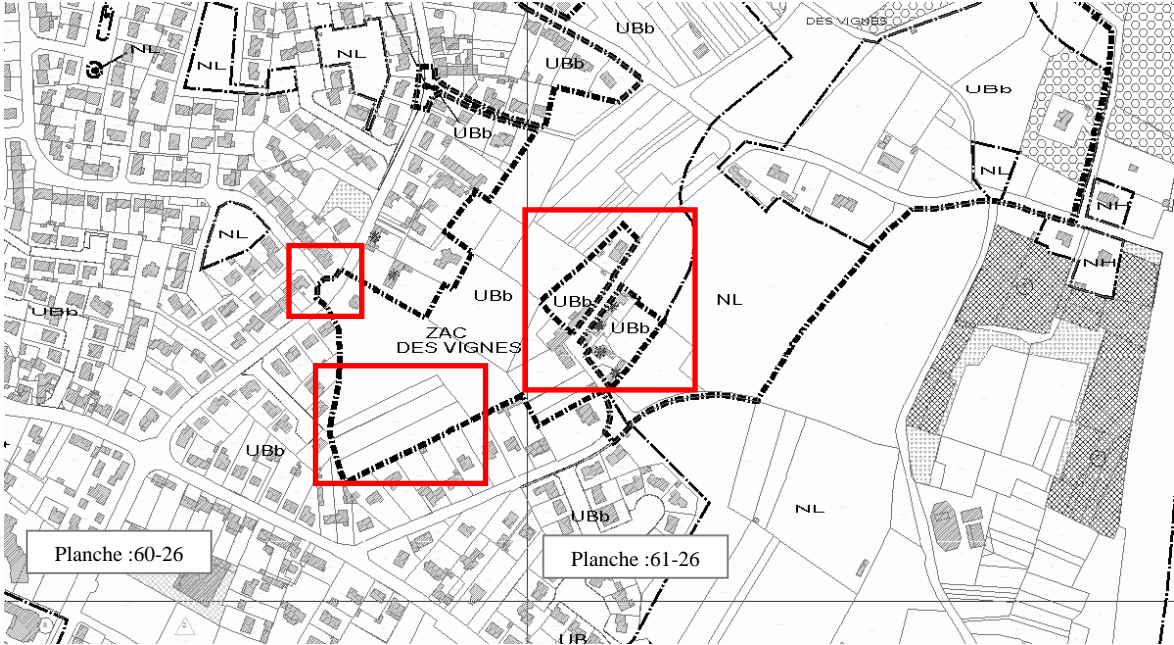
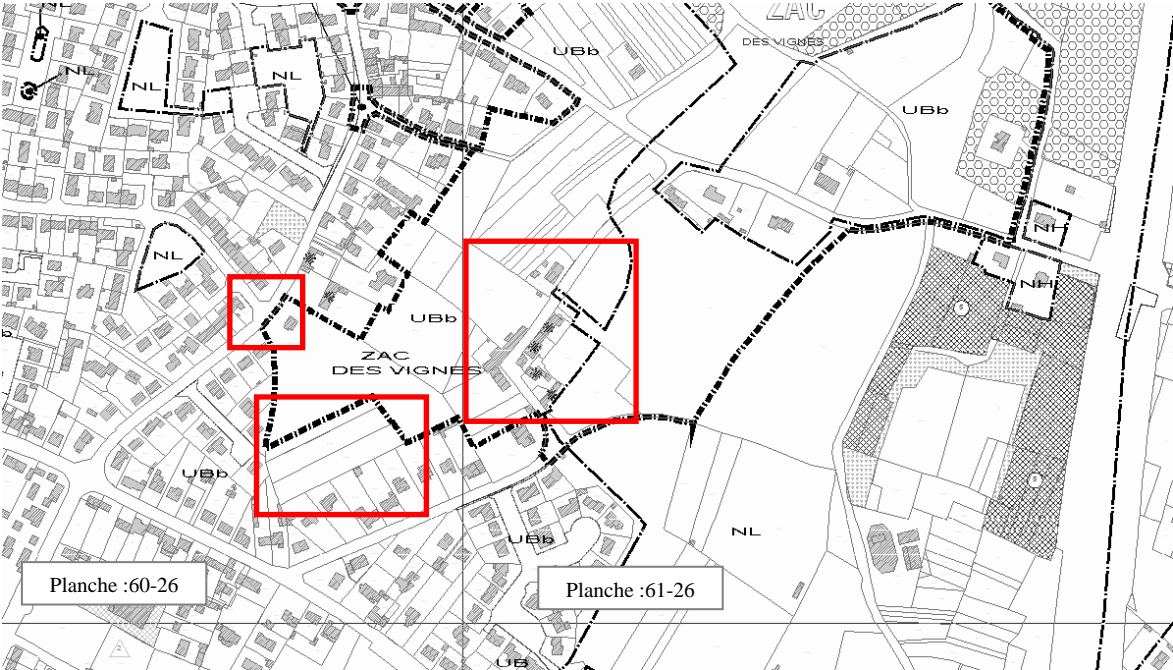


Planche 60-26 et 61-26 – Correction périmètre ZAC

Après révision simplifiée



Avant révision simplifiée



3.2 Mise à jour de certains documents annexes (pièce 7 du PLU)

- Zones d'Aménagement Concerté – Programme d'Aménagement d'Ensemble (pièce 7-7)

Le périmètre de la ZAC des Vignes a été actualisé afin de corriger les erreurs matérielles qui se sont glissées lors de la révision générale du PLU.

- Zones de préemption – Zones d'Aménagement Différé (pièce 7.11)

Le périmètre des zones UBb, NL et Nlf ayant été modifié, il convient de réajuster le périmètre du droit de préemption urbain à ces nouvelles limites de zonage, pièce 7.11.

BILAN

Ainsi la présente révision simplifiée s'inscrit dans le cadre de l'article L.123-13, comme il vient d'être démontré :

- elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD dans la mesure où elle vise à corriger à la marge des erreurs matérielles issues de la révision générale du PLU. Les limites initiales de zonage du PLU associées à l'élaboration de la Z.A.C. des Vignes sont rétablies conformément au dossier de la D.U.P. entraînant la mise en compatibilité du PLU,
- elle ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le tableau illustrant le bilan des surfaces modifiées vient conforter cette analyse. **Les superficies de zonage révisées sont en gras.**

| zonage | Typologie de zones | Evolution des surfaces | |
|--------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| | | PLU approuvé | PLU révisé |
| LES ZONES URBAINES | | | |
| UA | Zone de centralité, à caractère ancien ou non | UA - 18,0 ha | UA - 18,0 ha |
| UB | Zone mixte à dominante habitat Secteur UBa : secteur de transition entre le bourg et la Porte Sud Secteur UBb : caractère d'habitat pavillonnaire et petit collectif | UB - 218,2 ha dont | UB - 218,5 ha dont |
| | | UBa - 1,8 ha | UBa - 1,8 ha |
| UC | Zone des villages, hameaux et écarts situés dans les espaces ruraux et naturels Secteur UCp : villages, hameaux ou écarts d'intérêt patrimonial Secteur UCv : accueil des gens du voyage | UC – 59,8 ha dont | UC - 59,8 ha dont |
| | | UCp - 10,4 ha | UCp - 10,4 ha |
| | | UCv - 0,7 ha | UCv - 0,7 ha |
| UE | Zone d'accueil des activités économiques de toute nature | UE - 72,2 ha | UE - 72,2 ha |

| zonage | Typologie de zones | Evolution des surfaces | |
|---|---|--|--|
| | | PLU approuvé | PLU révisé |
| LES ZONES A URBANISER | | | |
| 1AU | Zone à urbaniser dont le règlement et les orientations d'aménagement définissent les modalités de la réalisation des aménagements Secteur 1AUba : zone mixte de petits collectifs Secteur 1AUe : zone à vocation d'activités économiques | 1AU - 50,6 ha dont 1AUba - 4,9 ha 1AUe - 45,7 ha | 1AU - 50,6 ha dont 1AUba - 4,9 ha 1AUe - 45,7 ha |
| 2AU | Zone à urbaniser, pour laquelle la procédure de modification ou de révision du PLU sera nécessaire pour permettre son ouverture à l'urbanisation. Elle est inconstructible dans cette attente. | 2AU - 43,4 ha | 2AU - 43,4 ha |
| LA ZONE AGRICOLE | | | |
| A | Zone de protection durable des activités agricoles. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. | A - 626,3 ha | A - 626,3 ha |
| LES ZONES NATURELLES Ces zones doivent en principe être inconstructibles, à la seule exception de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. | | | |
| NN | Zone de protection des espaces naturels pour leur qualité biologique ou paysagère ou la préservation du cadre de vie Secteur NNf : secteur qui correspond au périmètre du projet de forêt urbaine | NN - 53,5 ha NNf - 29 ha | NN - 53,5 ha NNf - 29 ha |
| NL | Zone correspondant à des espaces naturels aménagés en vue d'activités de loisirs et de sport de plein air et cimetière Secteur NLf : secteur créé pour une partie correspondant au périmètre du projet de forêt urbaine | NL - 86,7 ha NLf - 6,3 ha | NL - 86,9 ha NLf - 5,8 ha |
| NH | Zone correspondant à des espaces déjà bâtis isolés au sein d'une zone naturelle ou agricole. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées où une constructibilité est autorisée (extension de l'existant, annexe, changement de destination...) | NH - 10,2 ha | NH - 10,2 ha |

| zonage | Typologie de zones | Evolution des surfaces | |
|--------|--|------------------------|--------------|
| | | PLU approuvé | PLU révisé |
| NX | Zone correspondant à des espaces agricoles dont la pérennité n'est pas garantie. Les installations agricoles peuvent faire l'objet d'aménagements et d'extensions. En revanche, les nouvelles implantations agricoles sont interdites. | NX - 27,1 ha | NX - 27,1 ha |