



Plan Local d'Urbanisme Modification

2 – Notice explicative

Pôle Loire, Sèvre et Vignoble

Approbation du 26 octobre 2007
Modification du 9 décembre 2011

Sommaire

I - Rappel des procédures et motif général de la modification	2
1 - Motif général de la présente procédure de modification	2
2 - Justification du recours à la procédure de modification	3
3 - Evaluation environnementale.....	3
II - Les changements apportés par la Modification	4
1 - Modifications relatives à l'avancement des projets urbains	4
1.1 Adaptation des orientations d'aménagement existantes	4
1.2 Nouvelles orientations d'aménagement	7
2 - Modifications réglementaires.....	11
2.1 Définitions communes.....	11
2.2 Règlement	13
2.3 Autres modifications	17
CONCLUSION	19
ANNEXES	21

MODIFICATION DU PLU DE NANTES METROPOLE

COMMUNE DE SAINT-SEBASTIEN-SUR-LOIRE

Notice explicative

Saint Sébastien-sur-Loire, commune membre de Nantes Métropole, située au sud de Nantes, compte une population légale de 24 748 habitants au 1^{er} janvier 2008, selon le dernier recensement réalisé par l'INSEE en 2007. Cette population se répartie sur un territoire d'une superficie de 1 166 hectares.

Depuis sa création, le 1^{er} janvier 2001, 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 St Sébastien-sur-Loire, prescrite en 2002, s'est achevée en 2007. Le PLU, approuvé par le Conseil communautaire du 26 octobre 2007, a été modifié et approuvé lors du conseil communautaire du 11 décembre 2009. Cette modification portait sur l'intégration de la loi Engagement National pour le Logement (ENL) favorisant le logement social ainsi que la loi de Modernisation de l'Economie (LME) visant à réguler l'urbanisme commercial. Aujourd'hui, Nantes Métropole et la Ville de Saint-Sébastien-sur-Loire, d'une part, poursuivre le développement de l'offre de logements et d'autre part, mettre en valeur et réhabiliter certains secteurs d'habitat notamment via des orientations d'aménagement.

I - Rappel des procédures et motif général de la modification

1 - Motif général de la présente procédure de modification

La Communauté urbaine de Nantes engage la présente modification du PLU qui permet de traduire réglementairement certaines orientations déjà inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU et d'adapter le plan à l'évolution du projet urbain.

Les enjeux principaux de la modification du PLU sont liés à :

- la mise en compatibilité du PLU avec la PLH afin de mettre en œuvre un programme de renouvellement urbain notamment dans le centre ville, réaffirmant la volonté de poursuivre la production de logements diversifiés. Ceci via notamment la modification d'orientations d'aménagement et la création de nouvelles orientations d'aménagement,
- l'intégration de nouvelles normes de stationnement, notamment à destination des bureaux, en application du Plan de Déplacements Urbain,
- la nécessité de préciser certains points du règlement, tant pour les définitions communes que pour les règles applicables à différentes zones,
- la modification et/ou la création d'emplacements réservés.

2 - Justification du recours à la procédure de modification

Les évolutions décrites ci-dessus ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU révisé, approuvé le 26 octobre 2007 : la modification propose particulièrement de favoriser le renouvellement urbain autour du centre-ville et le long de la route de Clisson et de diversifier l'habitat : une priorité du PADD (orientation thématique A).

La présente procédure de modification ne réduit ni l'étendue d'un Espace Boisé Classé, ni les zones agricoles, naturelles ou forestières, ni les protections édictées en raison de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Enfin, la présente procédure de modification ne génère pas de graves risques de nuisances.

La procédure de modification est ainsi conforme aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

3 - Evaluation environnementale

Au titre de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme, la nécessité de réaliser une évaluation environnementale s'impose si les changements apportés au document de planification urbaine, sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001. Dès lors, la notion d'effet notable sur l'environnement s'apprécie au regard de :

- ⇒ la probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences,
- ⇒ le caractère cumulatif des incidences,
- ⇒ la nature transfrontière des incidences,
- ⇒ les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents par exemple),
- ⇒ la magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée),
- ⇒ la valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée en raison :
 - des caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particulier,
 - d'un dépassement des normes de qualité environnementales ou des valeurs limites,
 - de l'exploitation intensive des sols,
- ⇒ les incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communal ou international.

En outre, en application des dispositions des articles R. 121-16 du code de l'urbanisme et L. 414-4 du code de l'environnement, une évaluation environnementale serait nécessaire si au moins l'une des conditions suivantes était remplie :

- ⇒ l'évolution du PLU a pour objet d'autoriser la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000,
- ⇒ l'évolution du PLU est une révision simplifiée créant, dans des secteurs agricoles ou naturels, des zones U ou AU d'une superficie supérieure à 200 hectares,
- ⇒ l'évolution concerne un PLU d'une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, et prévoit la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU, d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

Dans le cadre de la présente procédure, les modifications apportées au PLU, ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Dans ces conditions, la présente procédure de modification du PLU de Nantes Métropole, commune de Saint-Sébastien-sur-Loire, n'est pas soumise à la nécessité d'une évaluation environnementale.

II - Les changements apportés par la Modification

Les changements portent sur les documents ci-après :

- ⇒ le règlement et la légende du règlement,
- ⇒ les documents graphiques,
- ⇒ les orientations d'aménagements.

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

1 - Modifications relatives à l'avancement des projets urbains

1.1 Adaptation des orientations d'aménagement existantes

Terrain Briand

Depuis la modification du PLU du 11 décembre 2009, le projet d'aménagement sur le terrain Briand a évolué. La proximité du centre Ville a permis de mettre en œuvre une réflexion visant à destiner cette zone à recevoir exclusivement des équipements publics. Le projet d'aménagement mené par la Ville a impliqué le changement de zonage du PLU : la zone 1AUm est étendue sur sa frange Est, de manière à inclure des terrains, auparavant classés en UBb. Le périmètre de l'orientation d'aménagement est de ce fait agrandi pour intégrer les terrains nouvellement classés en zone à urbaniser « 1AU ».



Plan de situation du projet (source du support photographique : IGN geoportail.fr)

L'orientation d'aménagement, située entre la rue du Docteur Luneau et la rue de la Taponnière, recevra uniquement des constructions et aménagement d'intérêt collectif. Le Centre social Jean Macé ainsi que le Gymnase du Petit Anjou, respectivement situés aujourd'hui rue Jean Macé et place Marcellin Verbe, seront démolis et transférés sur cette zone. Une Maison de la Petite Enfance y sera par ailleurs réalisée. Le Commissariat de Police, actuellement situé rue du 8 mai 1945, sera également construit sur ce site.

L'ensemble des espaces publics de ce site sera aménagé de façon à y privilégier les liaisons douces. La desserte automobile des équipements de la zone s'effectuera à partir de la rue du Docteur Luneau par une voie non traversante.

La liaison piétonne et l'aménagement d'une place centrale seront dimensionnés de façon à permettre la bonne circulation des flux de piétons en prenant en compte, en toute sécurité, les flux de piétons générés

par les évènements liés à l'activité du gymnase. Les trottoirs de la rue du Docteur Luneau, du côté de la Maison de la Petite Enfance, seront élargis et la circulation y sera pacifiée.

Afin de tenir compte des équipements prévus sur la zone, les stationnements seront mutualisés exceptés ceux affectés au Commissariat de Police.

L'emplacement réservé n° 35 inscrit au PLU au bénéfice de Nantes Métropole en vue de réaliser une voirie débouchant sur la rue du Petit Anjou est supprimé. Il est remplacé par l'emplacement réservé n° 40, au profit de la Ville de Saint-Sébastien-sur-Loire, pour la réalisation d'équipements publics.

Pièces du PLU impactées :

Orientation d'aménagement

Règlement – légende du règlement, liste des emplacements réservés

Pièces graphiques – plan de zonage, planche 62-32

Ilot Pré-Briande

Une orientation d'aménagement correspondant à la zone 1AU, avait été instituée sur ces terrains actuellement libres de toute urbanisation, de manière à encadrer l'évolution de ce qui reste une des derniers secteurs à urbaniser à proximité du centre ville sébastienais.



Plan de situation du projet (source du support photographique : IGN geoportail.fr)

Aujourd'hui, il s'agit de faire évoluer cette orientation d'aménagement afin de mieux prendre en compte l'ensemble des enjeux afférents à ce secteur. La vocation à dominante habitat est confortée par l'inclusion de trois parcelles situées au nord du secteur, également non urbanisées à ce jour et classées en zone UB. Il s'agit des parcelles cadastrées n° 25, 26 et 412.

Ces terrains participent fortement à la cohérence d'ensemble du projet, de par leur juxtaposition avec la zone 1AU et de par le fait qu'ils sont un élément constitutif du bassin versant du ruisseau Gétetay, ce dernier formant en quelque sorte la colonne vertébrale de ce secteur en devenir.

Aussi, l'inclusion des trois parcelles susnommées participent d'un intérêt général lié à la bonne gestion des problématiques d'accès, de desserte par les réseaux, et notamment des eaux usées et pluviales.

En conséquence de quoi, un principe d'accès par le nord est inscrit à l'orientation d'aménagement. Enfin, les protections autour du ruisseau Génétay se voient renforcées par l'inscription d'une bande verte autour de celui-ci.

Pièce du PLU impactée :
Orientation d'aménagement

Les Bernardières

L'orientation d'aménagement des Bernardières, à dominante habitat individuel, est modifiée pour tenir compte de l'évolution du plan d'aménagement.



Plan de situation du projet (source du support photographique : IGN geoportail.fr)

La Ville souhaitant faire de ce lotissement un « village sans voiture », l'obligation de réaliser une voie automobile de liaison entre la rue de la Fuinelle et la rue du Largeau est supprimée pour y substituer une liaison douce, d'une largeur minimale de 5 mètres et réservée aux piétons et aux cyclistes.

Les constructions situées de part et d'autre de cette voie douce, pourront être implantée à l'alignement. Les stationnements automobiles seront mutualisés à chacune des entrées de l'opération immobilière (rues de la Fuinelle et du Largeau).

Une aire de stockage collectif des conteneurs à déchets sera intégrée au projet d'aménagement, de manière à faciliter leur collecte tout en limitant les gênes pour les résidents, ainsi que les riverains des rues adjacentes.

Pièce du PLU impactée :
Orientation d'aménagement

1.2 Nouvelles orientations d'aménagement

Îlot mairie

Cet îlot est situé à proximité du centre ville, au sud de la rue du Petit Anjou et au nord de la rue de la Taponnière. Il s'agit d'une zone correspondant exclusivement à une propriété de la Ville sur laquelle sont actuellement implantés l'hôtel de Ville, trois bâtiments préfabriqués abritant des services administratifs municipaux ainsi qu'une ancienne propriété, dénommée « Manoir de la Motte » actuellement désaffectée et destinée à la démolition.



Plan de situation du projet (source du support photographique : IGN geoportail.fr)

La Ville projette de requalifier cet îlot dans un premier temps, en procédant à l'extension de l'Hôtel de Ville et, dans un deuxième temps, en y intégrant une opération immobilière d'habitations. Les trois bâtiments préfabriqués, ainsi que le « Manoir de la Motte », seront démolis. Les services municipaux logés dans les trois bungalows seront ainsi transférés dans une future extension de l'hôtel de Ville.

Afin de relier la rue du Petit Anjou à la rue de la Taponnière, une voie routière sera créée en prolongement de la rue du Huit Mai. A l'Ouest de la voie, seront implantés des collectifs à destination d'habitations où sera développée une SHON minimale de 2200 m² réalisable en une ou plusieurs tranches.

A l'occasion de la construction des collectifs à usage d'habitations et de l'extension de l'Hôtel de Ville, sont prévus deux épannelages :

- à 15 mètres, rue du Petit Anjou ainsi qu'à l'Est de la voie nouvelle prolongeant la rue du 8 mai 1945,
- à 12 mètres, rue du Petit Anjou ainsi qu'à l'Ouest de la voie nouvelle prolongeant la rue du 8 mai 1945 et la rue de la Taponnière.

Cette urbanisation répondra par ailleurs à la volonté communale de respecter le cône de vue existant depuis le sud ouest de l'îlot (rue de la Taponnière) vers le parc de l'Hôtel de Ville.

Afin de faciliter les déplacements doux, il sera réalisé, au sud-ouest de l'hôtel de Ville, un maillage piétons-cycles afin de mieux relier la zone à son environnement et notamment à l'îlot Briand où seront implantés la Maison de la Petite Enfance, le gymnase ainsi que le Commissariat de Police.

Une attention particulière sera apportée à la préservation de l'environnement paysager du site. La surface affectée aux bureaux est de 970 m².

Pour répondre de manière satisfaisant au projet, et au regard de la configuration particulière du parcellaire concerné, il est enfin proposé que la profondeur de la bande de constructibilité principale en zone UA, soit portée de 30 mètres à 40 mètres.

Pièces du PLU impactées :

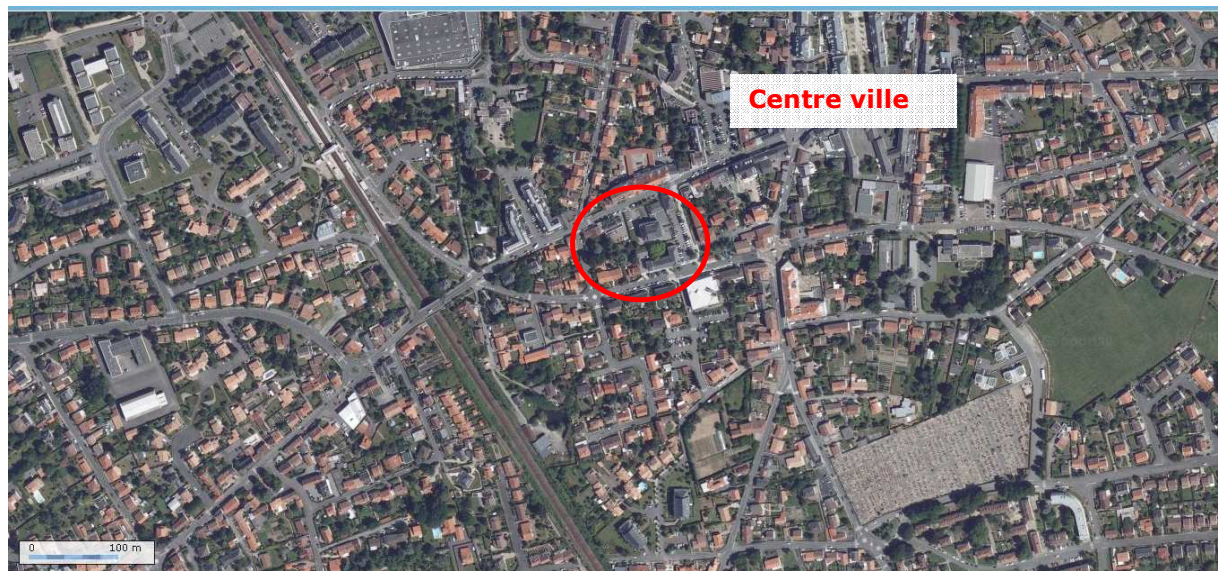
Orientations d'aménagement

Règlement – zone UA, article 7

Pièces graphiques – plan d'épannelage, planche 62-32

Îlot Gendarmerie

La servitude de mixité sociale n°3 dont est doté l'îlot Gendarmerie, ne permet pas d'encadrer suffisamment les enjeux liés à sa requalification. Une orientation d'aménagement devient nécessaire afin de prendre en compte le projet de développement urbain sur ce site privilégié de l'hypercentre sébastienais.



Plan de situation du projet (source du support photographique : IGN geoportail.fr)

Particulièrement bien située, aux portes de l'hypercentre sébastienais, cette zone recèle un potentiel de construction de logements en capacité à concentrer une population importante évoluant à proximité de la plupart des services publics ainsi que des commerces.

Axe très parcouru par une circulation automobile et desservi par les transports en commun, la rue Maurice Daniel sera aménagée de manière à sécuriser la circulation des piétons (élargissement des trottoirs et alignements permettant de structurer la rue à l'occasion de nouvelles constructions). Pour y parvenir, des emplacements réservés sont créés le long de la rue Maurice Daniel n°41), sur l'allée de la gare d'Anjou et ru Jean Macé (n° 38) et rue Armel Doudard (n° 39) afin de valoriser l'espace public juxtaposant la rue Jean Macé.

En lieu et place de la Servitude de Mixité Sociale, est donc instituée une Orientation d'Aménagement, dont la SHON globale constructible est réduite de 13 000 m² à 12 000 m² afin de tenir compte de boisements protégés au PLU.

La SHON minimale constructible sur l'îlot sera de 12 000 m², soit environ une centaine de logements, dont :

- 30 % de logements sociaux (PLUS et PLAI),
- 10 % de logements en accession abordable (PSLA).

A ce titre, le préambule des orientations d'aménagement est complété afin d'y introduire une définition du logement en accession abordable.

Enfin, l'épannelage à 12 mètres voit son tracé ajusté, pour venir correspondre parfaitement au nouvel alignement défini le long de la rue Maurice Daniel et de l'allée de la gare d'Anjou.

Pièce du PLU impactée :

Orientations d'aménagement

Règlement – légende du règlement – liste des emplacements réservés (pièce 5.2.1), liste des servitudes de mixité sociale (pièce 5.2.2)

Pièces graphiques – plan d'épannelage, planche 61-42

La Chaponnerie

Ce secteur est situé dans un environnement mixte de logements individuels et collectifs, à proximité du centre ville. Il est délimité par la rue de la Chaponnerie et la rue du Douet. L'orientation d'aménagement intègre les parcelles BZ 303, 304, 305 et 306 intégralement classées en zone urbaine UBb.



Plan de situation du projet (source du support photographique : IGN geoportail.fr)

Seront prévues des constructions à dominante habitat diversifié de petits collectifs et/ou individuels intégrant une SHON minimale de 700 m² dont 30 % de logements sociaux (PLUS et PLAII). Les constructions fermeront l'îlot par un front urbain rue de la Chaponnerie.

La rue de la Chaponnerie sera élargie de façon à assurer la sécurité des piétons. A l'est de l'îlot, est prévu un bassin d'orage dont le traitement paysager devra être particulièrement soigné. Son positionnement définitif interviendra à la suite des études fines qui seront menées au lancement opérationnel sur cet îlot.

Une liaison douce reliant la rue de la Chaponnerie à la rue du Douet sera réalisée à l'ouest du bassin d'orage. Ce cheminement piétonnier permettra de relier le centre ville et le quartier du Douet en facilitant l'accès aux transports en commun.

Pièce du PLU impactée :

Orientations d'aménagement

Marcellin Verbe

La réalisation de l'allée Arthur Christiansen à la fin des années 80 a permis de désenclaver l'Hôtel de Ville dont la construction en 1982 rue du Petit Anjou l'avait éloigné du centre ville. Aujourd'hui, la Ville a pour projet de démolir le gymnase du Petit Anjou pour le repositionner sur l'îlot Briand. Elle souhaite ainsi reconfigurer la place Marcellin Verbe en valorisant la forme urbaine et s'appropriant le lieu par l'apport d'une population nouvelle.



Plan de situation du projet (source du support photographique : IGN geoportail.fr)

Le foncier est maîtrisé majoritairement par la Ville. Le programme prévoit l'acquisition de trois parcelles bâties, cadastrées CB 128, 129 et 130, d'une superficie totale de 1322 m² qui permettront à la place Marcellin Verbe de s'ouvrir sur la rue du 8 mai 1945.

Sur le site, seront prévues des constructions à dominante habitat intégrant environ 5 000 m² de SHON habitable et prévoyant 25 % de logements sociaux.

- à l'est de l'allée Arthur Christiansen,
- en façade de la rue du Petit Anjou et au sud de la rue du Verdon,
- au sud-ouest, entre la rue du 8 mai 1945 et l'allée Arthur Christiansen.

Pièce du PLU impactée :

Orientations d'Aménagement

Clisson-Largeau

Les îlots bordant la route de Clisson constituent un enjeu prioritaire pour Nantes Métropole et la Ville de Saint-Sébastien, en termes de requalification et de potentialité de renouvellement urbain.



Plan de situation du projet (source du support photographique : IGN geoportail.fr)

En cohérence avec le PADD, il est créé une orientation d'aménagement permettant d'encadrer l'aménagement futur de cet îlot en requalifiant ce secteur.

L'opération d'habitat, dont la réalisation pourra se faire en plusieurs tranches, participera à la mise en œuvre des enjeux liés à la production de logements sociaux. Toutefois, la SHON minimale développée par opération devra être au minimum de 800 m². Ceci afin d'assurer une cohérence d'aménagement sur l'ensemble de la façade donnant sur la route de Clisson, et également de manière à ne pas multiplier les accès directs sur cette route départementale et qui présente des flux de circulation journaliers importants.

L'aménagement de l'îlot compris entre la rue de la Fuinelle et la rue du Largeau s'inscrit dans la suite de l'urbanisation du secteur de l'Ouche Catin I et II, dont la desserte sur la route de Clisson s'organisera grâce à une voie interne à l'îlot.

Pièces du PLU impactées :

Orientations d'aménagement

Pièces graphiques – plan d'épannelage planche 62-30

2 - Modifications réglementaires

2.1 Définitions communes

Emprises publiques et voies

La définition actuelle des emprises publiques et des voies mérite d'être clarifiée quant à la prise en compte des espaces verts accompagnant le traitement d'une voie nouvelle. En effet, ceux-ci ne sont pas expressément inclus dans la définition actuelle. Cela pose le problème du déclenchement de la bande constructible principale qui se trouve, de fait, appuyée sur la seule voie nouvelle.

Ainsi il est proposé de préciser la définition sur ce point pour qu'en cas de réalisation d'une voie nouvelle avec traitement paysager, ce soit l'ensemble de cette nouvelle emprise créée qui déclenche la bande de constructibilité principale.

Par ailleurs, la définition des emprises publiques et voies inclut les chemins piétons et deux roues, quelque soit leur largeur. Là encore, cette définition, liée à celle de la bande de constructibilité a des conséquences non souhaitables pour le développement urbain de la commune. En effet, aujourd'hui, la bande de constructibilité principale est déclenchée le long de chemins ruraux qui n'ont d'autre vocation que celle de la promenade de loisirs. Il est donc proposé de les exclure de cette définition.

Pièce du PLU impactée :

Pièces écrites – Règlement, définitions communes

Extension

La définition actuelle des extensions régit uniquement les projets d'extensions de bâtiments qui créent de la surface hors œuvre nette (SHON). Sont donc exclues de cette définition les projets d'extensions qui créent de la surface hors œuvre brute (SHOB) supplémentaire (Par exemple des garages, abris etc.). Le règlement est modifié afin de prendre en compte tous types d'extensions (SHON et SHOB).

Pièce du PLU impactée :

Pièces écrites – Règlement, définitions communes

Distinction hébergement hôtelier / résidences-services

Actuellement, les résidences services sont incluses dans la catégorie d'hébergement hôtelier. Leur implantation est possible dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser, y compris les zones d'activités économiques. Ainsi, depuis quelques années, de nombreuses résidences services se sont développées dans les zones d'activités notamment à proximité du périphérique. Leur intégration urbaine ainsi que l'intégration des usagers de ces résidences services à la vie locale posent question.

Par ailleurs, accueillant des actifs, des étudiants, des personnes âgées dont la durée du séjour dépasse le plus souvent quelques nuitées, il est proposé de considérer ces résidences services comme relevant de la catégorie « habitat ».

Une nouvelle définition commune est donc proposée, visant à scinder la catégorie « hébergement hôtelier » en trois entités spécifiques.

Pièce du PLU impactée :

Pièce écrites – Règlement, définitions communes

Logement social / abordable

En cohérence avec l'introduction au sein de certaines orientations d'aménagement, de prescriptions visant à imposer un taux minimum de logement en accession abordable, il convient de compléter les définitions communes du règlement, afin d'y introduire la définition du logement social abordable. Ainsi, le logement en accession abordable est un logement destiné à l'accession à la propriété qui bénéficie d'un financement type PSLA ou de financements qui lui seront substitués.

Pièce du PLU impactée :

Pièces écrites – Règlement, définitions communes

2.2 Règlement

Urbanisme commercial

Le dispositif de traduction communale de régulation du commerce dans l'agglomération a été mis en œuvre dans le PLU de Saint-Sébastien-sur-Loire lors de la modification approuvée par délibération du conseil communautaire le 11 décembre 2009. Après plus d'un an d'application, les nouvelles dispositions doivent être ajustée ou précisées.

Cette modification a permis d'instaurer les secteurs UEc autour des polarités commerciales existantes afin d'encadrer leur évolution. Ainsi, des surfaces plafonds d'extension des surfaces commerciales y ont été fixées (de 50 m² de SHON pour les constructions inférieures à 1000 m² de SHON à 5 % de l'emprise bâtie au sol existante pour les constructions de plus de 2500 m² de SHON).

Toutefois, la règle mérite d'être précisée quant aux changements de destination autorisés.

En zone UEc, à l'article 2, il y a lieu d'adapter la règle afin de permettre les changements de destination des surfaces non commerciales intégrées dans des ensembles commerciaux tout en prenant en compte ces nouvelles surfaces créées dans le plafond d'extension autorisé.

Il est donc proposé de préciser les possibilités d'extension des constructions, à destination principale de commerces de détail, existantes à l'approbation de la modification du PLU en date du 11 décembre 2009, en venant préciser que dans les constructions à destination principale de commerce de détail, les changements de destination, vers du commerce de détail des surfaces non affectées au commerce de détail, sont également comptabilisées dans le calcul des plafonds de surface supplémentaire autorisée (exemple : surfaces de stockage transformées en surfaces de commerce de détail).

Pièce du PLU impactée :

Pièces écrites - Règlement - Zone UE, article 2

Nouvelles dispositions relatives à l'hébergement hôtelier dans les zones UE et UG

En cohérence avec le paragraphe 2.1 « distinction hébergement hôtelier/résidences-services » ci-dessus, et notamment avec la nouvelle qualification des résidences-services comme étant une forme d'habitat, il est proposé d'interdire les résidences-services, ainsi que les structures d'hébergement collectif, dans les zones UE et UG dont la vocation doit demeurer majoritairement économique.

Pièce du PLU impactée :

Pièces écrites - Règlement - zones UE et UG, article 1

Intégration dans le PLU des normes de stationnement du nouveau Plan de Déplacements Urbains

Le projet de « Plan de Déplacements Urbains 2010-2015 perspectives 2030 » de l'agglomération nantaise arrêté lors du conseil communautaire du 18 octobre 2010 prévoit d'ajuster les normes de stationnement des articles 12 des règlements des PLU afin de mieux maîtriser l'offre de stationnement privé. Le projet de PDU soumis à enquête publique en avril 2011 sera approuvé au conseil communautaire du 24 juin 2011. Il est donc proposé d'ajuster les normes de stationnement des articles 12 du règlement du PLU de Saint-Sébastien-sur-Loire pour les normes bureaux mais aussi vélo avec le projet de PDU arrêté.

Par ailleurs, une nouvelle catégorie ayant été créée (structure d'hébergement collectif), l'exigence de stationnement qui s'y applique doit être précisé. Ainsi, le titre de l'article 12.1.2 est complété : « pour les constructions d'hébergement hôtelier et les structures d'hébergement collectif ».

Les nouvelles normes de stationnement pour les bureaux

Actuellement, la règle en matière de stationnement pour les bureaux est de 1 place pour 25 m² de SHON dans les zones urbaines (UA, UB, UC, UH, UE, UG) et à urbaniser (1AUb), à l'exception :

- des zones UM, UE – 1 place pour 30 m² de bureaux ;
- de la zone UG – 1 place pour 50 m² de SHON.

Afin de favoriser l'utilisation des transports en commun, le PDU vise à intégrer des normes maximum pour le stationnement des automobiles pour les nouveaux bâtiments à usage de bureaux dans les secteurs dotés d'une desserte en transports collectifs structurants.

Ainsi, à Saint-Sébastien-sur-Loire, un secteur est défini avec des normes minimales et maximales en fonction de la zone d'influence des stations de transport en commun en site propre (Busway).

Périmètres	Normes minimales bureaux	Normes maximales bureaux
Centre d'agglomération	1 pl. / 200m ² SHON	1 pl. / 100m ² SHON
Intérieur périphérique dans les corridors de 700 mètres autour des TC structurants	1 pl. / 150 m ² de SHON	1 pl. / 80 m ² de SHON
Extérieur périphérique dans les corridors de 700 m autour des TC structurants	1 pl. / 100 m ² de SHON	1 pl. / 60 m ² de SHON
Secteur en dehors des corridors des TC structurants	1 pl. / 50 m ² de SHON	Pas de maximum

Pour l'application de cette règle il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces 5.2.7 carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.

Les nouvelles normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Actuellement, pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'espace public doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de SHON comprise entre 300 et 5000 m² de SHON, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de SHON au-delà.

Afin d'inciter à l'usage des deux-roues, le PDU vise à favoriser le nombre de places de stationnements couvertes, aisément accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol.

Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat collectif

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieur à 300 m² de SHON, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, aisément accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de :

- 1,50 m² par tranche de 50 m² de SHON entre 300 m² de SHON et 2500 m² de SHON ;
- 1,50 m² par tranche de 75 m² de SHON entre 2500 m² de SHON et 5000 m² de SHON ;
- 1 m² par tranche de 100 m² de SHON au-delà de 5000 m² de SHON.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie :

Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de SHON comprise entre 300 et 5000 m² de SHON et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de SHON au-delà.

Pièces du PLU impactées :

Pièces écrites - Règlement zones UA, UB, UC, UE, UH, UM, UG, 1 Aub, articles 12

Pièces écrites – Règlement, légende du règlement – pièce 5.2.7 plan des périmètres desservis par des transports collectifs structurants.

Hauteur dans la zone d'activité du Frêne Rond

La zone d'activités économiques du Frêne Rond forme une enclave, enserrée par la route de Clisson au Sud, le périphérique Sud sur sa bordure Ouest et les zones NL et 2AU sur la bordure Est. Cette zone UE, demeure une des rares opportunités pour la collectivité de pouvoir développer son tissu d'activités économiques.

Aussi, dans un souci d'optimisation du foncier disponible et au regard des capacités offertes par ce secteur, il est proposé d'augmenter de 4 mètres, la hauteur maximale permise des constructions. La hauteur maximale autorisée passe donc de 16 mètres à 20 mètres « hors tout ». Seul le secteur dénommé UE « Frêne Rond » est concerné par cette évolution réglementaire.

Cette nouvelle hauteur s'avère compatible avec le gabarit des voies entourant ce secteur ; elle s'avère en outre cohérente avec les hauteurs maximales admises de l'autre côté de la route de Clisson, situé sur la commune de Vertou.

Pièces du PLU impactées :

Pièces écrites - Règlement zone UE, article 10

Dispositions rendant possible l'isolation des constructions par l'extérieur

Pour répondre à l'objectif de maîtrise de consommation énergétique, inscrit notamment dans le Plan Climat de Nantes Métropole, et conséquemment afin de permettre la réalisation d'isolation des bâtiments par l'extérieur, alors que ceux-ci sont d'ores et déjà implantés sur les limites de recul (règlement - article 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies), de retrait (article 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), et reculs entre bâtiments sur une même parcelle (article 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété), une disposition dérogatoire à la règle générale des articles 6, 7 et 8 est introduite, permettant d'empiéter, dans la limite de 20 cm maximum, sous réserve du respect du règlement général d'utilisation des voies de Nantes Métropole, sur les marges de recul et/ou de retrait.

Pièce du PLU impactée :

Pièces écrites - Règlement - zones UA, UB, UC, UH, UE et 1AU - articles 6,7 et 8

Modalités de réalisation des places de stationnement

L'article visant à préciser les modalités de réalisation des places de stationnement est erroné. Il cite un mauvais article du code de l'urbanisme. Il convient donc de rectifier et de remplacer la référence à l'article L.421-3, celle à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.

Pièce du PLU impactée :

Pièces écrites - Règlement - toutes zones, article 12

Largeur des voies nouvelles en secteur UBa

Dans le souci d'un meilleur respect du fragile équilibre des proportions qui s'établit entre la largeur des voies et les gabarits et hauteurs admis des constructions attenants à ces voies, il est proposé d'augmenter la largeur minimale des voies nouvelles en secteur UBa, de 5 à 6 mètres, au regard notamment des hauteurs permises en UBa (9 mètres à l'égout de toit) et du principe d'alignement des constructions sur les voies et emprises publiques.

Pièce du PLU impactée :

Pièces - Règlement - zone UB, article 3

Constructions autorisées dans les marges de reculs

Dans les zones urbaines et particulièrement dans le centre ville sébastienais, ont été instituées des marges de reculs. Dans celle-ci seules certaines constructions sont d'ores et déjà autorisées au regard de leur dimension fonctionnelle pour les constructions.

Il convient cependant de venir préciser que ne sont pas autorisées les constructions en sous-sol un certain nombre de constructions, telles que les parcs de stationnement souterrains. Seuls les réseaux y sont autorisés.

Pièce du PLU impactée :

Pièces écrites - Règlement – zones UA et UB, article 6

Référence au plan d'épannelage

Lors de la révision générale, un épannelage à 9 mètres a été institué sur une parcelle de la zone UH dans le secteur de la Baugerie. Or cette disposition graphique ne renvoyait pas à son corollaire réglementaire comme cela aurait du.

Ceci provient d'une erreur purement matérielle qu'il convient de corriger. En conséquence, il est proposé de compléter l'article 10 de la zone UH pour venir préciser que les hauteurs applicables sur la zone UH doivent tenir compte, s'il y a lieu, du plan d'épannelage.

Pièce du PLU impactée :

Pièces écrites - Règlement – zone UH, article 10

Occupations et utilisations du sol en zone naturelle NH

La rédaction actuelle du règlement contraint de manière excessive l'adaptation, la réfection, l'extension de constructions existantes, et les constructions nouvelles, sur les parcelles dont la configuration a évolué depuis la date d'approbation du PLU.

Ainsi, lorsqu'une partie de la propriété foncière (souvent plus étendue que la zone NH, elle-même) évolue suite à une division, il devient impossible de bénéficier des 50 m² d'extension, même s'ils sont situés au sein de la pastille NH.

L'objet de la modification est donc de permettre ces travaux pour les terrains dont la configuration a évolué depuis la date d'approbation du PLU, hormis pour la partie en zone NH.

Pièce du PLU impactée :

Pièces écrites - Règlement – zone NH, article 2

Référence à la date d'approbation du PLU

Le règlement actuel prévoit, notamment pour les constructions existantes et régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU, des dispositions particulières pour gérer notamment l'évolution des constructions anciennes qui ne rentrent pas dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Afin de bien situer dans le temps les constructions visées, la référence aux constructions édifiées avant l'approbation du PLU est complétée par la mention (26/10/2007).

Pièce du PLU impactée :

Pièces écrites - Règlement – Tout article et zone concernés

Coefficient de pleine terre

Dans les zones urbaines UA, UB et UC, il est proposé d'adapter à la marge le coefficient de pleine terre aux caractéristiques morphologiques et du parcellaire des quartiers.

Ainsi dans les zones UA, UB et UC, il est proposé d'appliquer le coefficient de pleine terre à l'ensemble du terrain d'assiette du projet et non plus à la seule bande de constructibilité secondaire. En contrepartie, le coefficient est abaissé de 30% à 25% en secteur UBa ; il demeure inchangé dans la zone UA, ainsi que dans les secteurs UBb et UBp. Enfin, afin de mieux préserver les caractéristiques des villages, classés en UC, le coefficient est relevé de 40% à 50%.

Pièce du PLU impactée :

Pièces écrites - Règlement – zones UB, UC et 1AUb, article 13

Accès

Dans le but de mieux encadrer les dimensions des accès desservant les constructions en deuxième rideau, et afin d'offrir un meilleur confort d'usage, il est proposé d'élargir ces accès, et ainsi de porter leur largeur minimale de 3 à 4 mètres.

Pièce du PLU impactée :

Pièces écrites - Règlement – zones UA, UB, UC et 1AUb, article 3

Précision quant à l'application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme

L'évolution du contexte réglementaire entre l'approbation du PLU et la mise en œuvre de la réforme du Code de l'urbanisme n'a pas permis d'intégrer le nouvel article R.123-10-1 issu du décret du 5 janvier 2007, applicable depuis le 1^{er} octobre 2007. Il définit les modalités d'instruction des autorisations relatives aux opérations groupées, qu'il s'agisse des permis d'aménager un lotissement ou des permis de construire de l'article R. 431-24 :

*"Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, **sauf si le règlement de ce plan s'y oppose**".*

Deux situations différentes peuvent se trouver :

- ⇒ soit le document local d'urbanisme n'édicte aucune règle spécifique à ce type d'opération, dans ce cas l'ensemble des règles d'urbanisme sera appliqué à l'assiette globale du projet ;
- ⇒ soit le document local d'urbanisme prévoit expressément l'opposition à la règle de l'article R. 123-10-1. Dans cette situation, chaque construction projetée sur un des futurs terrains issus de la division devra respecter soit l'ensemble des règles appliquées à chacun de ces terrains, soit celles des règles indiquées par le règlement lui-même, qui peut prévoir que les règles de densité, de superficie minimale, d'implantation, etc. seront appréciées lot par lot.

Pour des raisons d'ordonnement urbain paysager d'une part et de respect des règles édictées lors de la révision générale du PLU d'autre part, il est proposé que les règles du PLU soient appliquées à chaque parcelle issue de division par l'insertion, en tête de chaque article, d'une disposition spécifique.

Pièce du PLU impactée :

Pièces écrites - règlement - zones UA, UB, UC, UE, UG et 1AU - articles 3, 6 et 7

2.3 Autres modifications

Linéaires commerciaux et artisanaux

L'essentiel du pôle commercial et artisanal de proximité du centre bourg de St Sébastien, et tel qu'identifié au sein de la Charte d'orientation commerciale, est situé sur la rue Maurice Daniel, ainsi que les rues Jean Macé/Henri Mainguet et du Capitaine Sevestre.

Nantes Métropole en concertation avec la Ville de Saint-Sébastien-sur-Loire, après avoir fait le constat d'une inadéquation entre les protections édictées au PLU et les situations rencontrées effectivement sur le terrain, propose, afin de permettre une évolution vers plus de diversité économique, de recentrer les protections à destination des commerces et artisanat, sur les trois pôles commerciaux susmentionnés, garants de l'activité et l'animation urbaine sur l'hyper centre.

Sont ainsi supprimés, tels que figurant sur les plans joints, les linéaires commerciaux sur l'îlot Gendarmerie, les linéaires à l'angle de la rue du Général Duez et de la rue Maurice Daniel, certains situés place Cambronne, rue Maurice Daniel et rue Jean Macé.

Pièce du PLU impactée :

Pièces graphiques – plan de zonage, planches 61-32 et 62-32

Extension du périmètre d'application de la loi ENL/MOLLE

La loi portant « Engagement National pour le Logement » du 30 juin 2006, modifiée par la loi « Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion » a été précédemment intégrée dans le PLU de Saint Sébastien-sur-Loire, par modification adoptée par délibération du Conseil communautaire du 11 décembre 2009.

Pour poursuivre l'effort en matière de production de logements sociaux sur le territoire communal, et dans des secteurs relativement dépourvus en logements locatifs sociaux, il est proposé aujourd'hui d'étendre aux secteurs UBb, le périmètre d'application de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.

Ces secteurs concernent essentiellement d'anciens bourgs ruraux ou dans lesquels la dimension patrimonial est avérée et à préserver. Ces secteurs peuvent néanmoins présenter au cas par cas des potentialités de renouvellement urbains, les rendant de ce fait intéressants pour la production de logement sociaux.

C'est donc dans un souci de mixité sociale appréhendée sur l'ensemble du territoire communal, qu'il est proposé d'étendre le périmètre d'application de la loi ENL/MOLLE à l'ensemble des secteurs UBp. Les autres dispositions demeurant inchangées.

Pièce du PLU impactée :

Pièces écrites - légende du règlement – pièce 5.2.2.2 plan d'application de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme

Îlot Martellière

La marge de recul, au nord de l'îlot, route de Saint Sébastien, est supprimée. A sa place, un emplacement réservé n° 42 est inscrit pour conforter l'aménagement futur de la voie en reculant l'alignement.

Pièces du PLU impactées :

Pièces écrites – légende du règlement, pièces 5.2.1 liste des emplacements réservés
Pièces graphiques – plan de zonage, planche 60-31

Rue Henri Mainquet

Afin de prendre en compte la réalisation de l'aménagement de voirie à l'angle de la rue Henri Mainguet et de la rue du Petit Anjou, l'emplacement réservé n° 20 est réduit et la servitude de mixité sociale est recalibrée.

Pièce du PLU impactée :

Pièces graphiques – plan de zonage, planche 62-32

Création d'un cheminement piéton

Dans l'objectif poursuivi communément par Nantes Métropole et la Ville de Saint-Sébastien-sur-Loire, consistant à favoriser les modes de déplacements doux au sein des quartiers, un principe de liaison douce est créé entre la route de Clisson et la rue des Bernardières. Celui-ci confèrera à terme aux habitants du quartier, un confort d'usage accru.

Pièce du PLU impactée :

Pièces graphiques – plan de zonage, planche 61-30

CONCLUSION

Il résulte de l'exposé ci-avant que la présente modification s'inscrit dans le cadre de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme car il démontre :

- ⇒ qu'elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, mais au contraire vise à assurer une meilleure maîtrise de l'urbanisation et à renforcer l'attractivité de Saint-Sébastien-sur-Loire,
- ⇒ qu'elle ne réduit pas les espaces boisés classés, zones agricoles, naturelles et forestières ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ⇒ qu'elle ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Il résulte en outre de l'exposé ci-avant, que la présente procédure de modification n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement et que par conséquent, elle n'est pas soumise à la nécessité d'une évaluation environnementale au titre des articles L. 121-10 et R. 121-16 du code de l'urbanisme et L. 414-4 du code de l'environnement.

Consécutivement au classement en zone 1AUm d'une partie de la zone UBb sur le secteur dénommé « Briand », le tableau des surfaces est ainsi mis à jour :

	avant modification	après modification
zone	surface (ha)	surface (ha)
UA	31,8	31,8
<i>dont UAp</i>	5,9	5,9
UB	562,2	562,1
<i>dont UBa</i>	52,2	52,2
<i>UBb</i>	454,9	454,8
<i>UBc</i>	13,5	13,5
<i>UBp</i>	41,6	41,6
UC	2,4	2,4
<i>dont UCv</i>	0,6	0,6
UH	36,4	36,4
UE	78,5	78,5
UG	1,2	1,2
UM	51,4	51,4
1AU	10,0	10,1
<i>dont 1AUBa</i>	0,9	0,9
<i>1AUBb</i>	6,0	6,0
<i>1AUBm</i>	3,1	3,2
2AU	35,1	35,1
NN	93,4	93,4
<i>dpnt NNa</i>	68,5	68,5
<i>NNb</i>	24,9	24,9
NE	130,9	130,9
NL	131,0	131,0
<i>dont NLn</i>	38,0	38,0
NH	0,4	0,4
total	1033,8	1033,8

ANNEXES

Lexique

Les zones du PLU :

- UA : la zone UA couvre les zones de centralité à caractère ancien ou non, et pouvant recevoir des constructions à usage d'habitation, de services et d'activités urbaines, d'équipements d'intérêt collectif et de bureaux. Elle comprend un secteur UAp, secteur de centralité à caractère patrimonial.
- UB : la zone UB est une zone mixte à dominante d'habitat située en périphérie des centralités. Elle couvre le tissu pavillonnaire et les petits collectifs. Elle comprend le secteur UBa caractérisant les zones de mutation, le secteur UBb correspondant à l'extension du centre ville, le secteur UBc correspondant à un secteur d'habitat pavillonnaire et le secteur UBp dont le caractère patrimonial est reconnu.
- UC : la zone UC est une zone excentrée qui couvre les hameaux à usage d'habitation et dont l'extension et la densification sont limitées.
- UH : la zone UH couvre les secteurs de la commune, urbanisés sous forme d'immeubles collectifs avec des vastes espaces ouverts publics et privés.
- UM : la zone UM regroupe les secteurs d'implantation des grands équipements publics et privés, notamment en matière d'enseignement, de soins, d'activités sportives et culturelles.
- UE : la zone UE est une zone destinée à recevoir des activités économiques : services, bureaux, activités artisanales, commerces sous conditions, hébergements hôteliers. Elle comprend un secteur UEc destiné à recevoir des activités économiques et commerciales.
- UG : la zone UG est une zone destinée à recevoir toutes les activités économiques à l'exception des bureaux et des commerces.
- 1AUb : la zone 1AUb constitue un secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à caractère d'habitat. Elle comprend un secteur 1AUba à vocation principale d'habitat varié et un secteur 1AUbb à vocation d'habitat individuel et de petits collectifs.
- 1AUm : la zone 1AUm regroupe les secteurs d'implantation des futurs équipements publics et privés.
- 2AU : la zone 2AU correspond aux espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini. La zone est inconstructible.
- NE : la zone NE caractérise les espaces d'eau de la Loire.
- NH : la zone NH caractérise, au sein des zones agricoles et naturelles, des secteurs composés de constructions isolées existantes à la date d'approbation du PLU, de taille et de capacité d'accueil limitées.
- NN : la zone NN constitue une zone de protection d'espaces naturels d'intérêt paysager ou écologique. Elle comprend un secteur NNa et un secteur NNb.
- NL : la zone NL caractérise des espaces naturels destinés à être aménagés pour des activités sportives et de loisirs de plein air et, pour des services publics et d'intérêt collectif. Elle comprend un secteur NLn.

Sigles couramment utilisés :

- PLU : plan local d'urbanisme
- SCOT : schéma de cohérence territorial
- SHOB : surface hors œuvre brute
- SHON : surface hors œuvre nette
- PLUS : prêt locatif à usage social

- PLAI : prêt locatif aidé d'intégration
- PSLA : prêt social locatif accession

Modifications du règlement

Figure :

- ⇒ **en rouge ce qui est ajouté ;**
- ⇒ **en rouge barré ce qui est supprimé ;**
- ⇒ **en noir ce qui demeure sans changement.**

Règlement – définitions communes

Les emprises publiques et voies :

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particulier, transports de voyageurs et de marchandises...~~à l'exclusion des espaces vert et des voies ferrées et des voies fluviales~~ ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

Toutefois, les cheminements piétons, cyclistes et les chemins ruraux d'une largeur inférieure ou égale à 4 mètres, les voies fluviales, les voies ferrées et les espaces verts ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement de la zone.

Les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie constituent une voie pour l'application des dispositions de l'article 6 du règlement, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies.

Extension et extension limitée :

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement.

Pour que celle-ci bénéficie des conditions d'implantation du bâtiment d'origine, en application des dispositions particulières, il est strictement obligatoire que l'extension :

- soit contiguë au bâtiment existant ;
- présente une liaison fonctionnelle avec le bâtiment existant ;
- ne dépasse pas **en SHON** le tiers de la SHON conservée du bâtiment existant.

Dans les autres cas, l'extension doit être conforme aux règles désormais opposables

...

Hébergement hôtelier / résidences services :

Hébergement hôtelier :

L'hébergement hôtelier est constitué des hôtels, motels, pensions de famille, internats et colonies de vacances.

Structures d'hébergement collectif : ces structures bénéficient de financement logement social et/ou de financement logement abordable, dont notamment les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents.

Résidences services :

Les résidences services (autrement appelée résidences hôtelières, résidences urbaines, résidences séniors...) sont les constructions permettant un hébergement de moyenne ou de longue durée, disposant d'un coin cuisine dans chaque logement, et dont les surfaces affectées au logement ne sont pas soumises à la réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public (ERP). Elles entrent dans la destination habitat.

Logements :

Logement locatif social :

Conformément à la délibération du conseil communautaire du 17 février 2006 en application du Programme Local de l'Habitat, les logements locatifs sociaux pris en compte sont ceux financés en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLA I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ou par les financements qui leur seront substitués.

Logement locatif abordable :

Le logement locatif abordable est un logement locatif qui bénéficie d'un financement type PLS ou par les financements qui lui seront substitués

Logement en accession abordable :

Le logement en accession abordable est un logement destiné à l'accession à la propriété qui bénéficie d'un financement type PSLA ou par les financements qui lui seront substitués.

Urbanisme commercial :

En outre, dans le secteur UEc, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination de commerce de détail, à la seule condition qu'elles résultent d'une opération de démolition-reconstruction de constructions à destination de commerces de détail existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*Conseil communautaire du 11 décembre 2009*), dans la limite d'un plafond de SHON représentant au maximum 5% de surface supplémentaire par rapport à la surface de l'emprise au sol bâtie initiale ;

2. l'extension des constructions à destination de commerces de détail existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*Conseil communautaire du 11 décembre 2009*), dans la limite :

- a. d'un plafond de 50 m² de SHON pour les constructions de 0 à 1 000 m² de SHON ;
- b. d'un plafond de 125 m² de SHON pour les constructions de 1 001 à 2 500 m² de SHON ;
- c. d'un plafond de SHON représentant au maximum 5% de surface supplémentaire par rapport à la surface de l'emprise au sol bâtie initiale, pour les constructions de plus de 2 500 m² de SHON.

3. Dans les constructions à destination principale de commerce de détail, les changements de destination, vers du commerce de détail des surfaces non affectées au commerce de détail, sont

également comptabilisées dans le calcul des plafonds de surface supplémentaire autorisée définis ci-dessus (a, b et c).

Les extensions et les changements de destination se cumulent dans le calcul des plafonds.

Application de nouvelles normes de stationnement / PDU :

12.1 - Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles

...

12.1.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :

~~Il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m² de SHON.~~

La norme de stationnement pour les bureaux varie en fonction de la zone d'influence des stations de TCSP (Tramway, Busway, Chronobus).

Périmètres	Normes minimales bureaux	Normes maximales bureaux
Centre d'agglomération	1 pl / 200m ² SHON	1 pl / 100 m ² SHON
Intérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 150 m ² SHON	1 pl / 80m ² SHON
Extérieur périphérique dans les corridors de 700m autour des TC structurants	1 pl / 100 m ² SHON	1 pl / 60m ² SHON
Secteur en dehors des corridors des TC structurants	1 pl / 50m ² SHON	Pas de maximum

Pour l'application de cette règle, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièce 5.2.7- carte des périmètres desservis par des transports collectifs structurants

12.1.4 - ...

12.2 – Influence du TCSP (Tram, Busway, Chronobus) hors norme habitat et bureaux

Pour tous les projets dont le terrain d'assiette du projet est concerné, même partiellement, par la zone d'influence des stations de TCSP (cercle de 700 mètres de rayon dont le centre est situé au milieu de la station), une réduction de 15% est appliquée au nombre de places de stationnement calculé selon les normes définies par les paragraphes 12.1.1, 4, 5 du présent article.

12. ...

12.... - Stationnement des deux roues non motorisées

~~Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa destination, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de SHON comprise entre 300 et 5.000 m² de SHON, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de SHON au-delà.~~

~~Pour les constructions à usage d'habitation sous forme d'immeubles collectifs ou de bureaux : les aires de stationnement doivent être réalisées pour 50 % minimum de la norme dans un volume construit.~~

12.6.1 - Pour les constructions à destination de bureaux et d'habitat :

Pour toute construction nouvelle d'une surface supérieure à 300 m² de SHON, des places de stationnement couvertes, sécurisées et aménagées en équipement de stationnement des vélos, aisément accessibles depuis l'espace public et situées obligatoirement en rez-de-chaussée ou en premier sous-sol doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées.

Il est exigé une surface minimale :

- de 1,50 m² par tranche de 50m² de SHON entre 300m² de SHON et 2500m² de SHON
- de 1.50 m² par tranche de 75m² de SHON entre 2500 m² de SHON et 5000m² de SHON
- de 1 m² par tranche de 100m² de SHON au-delà de 5000m² de SHON.

12.6.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de structures d'hébergement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'emprise publique ou la voie doivent être réalisées pour les deux roues soit dans des locaux communs soit dans des boxes individualisés. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de SHON comprise entre 300 et 5 000 m² de SHON, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de SHON au-delà

Hébergement hôtelier / résidences services en zones UE et UG :

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière ;
2. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de ceux prévus à l'article 2 ;
3. le changement de destination en commerces de détail, à l'exception des débits de boisson et des restaurants, à l'exception des cas prévus à l'article 2 ;
4. les constructions, ouvrages et travaux à destination de structures d'hébergement collectif ;
5. les résidences services ;
6. le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;

Hauteur dans le secteur du Frêne Rond :

10.1 – Constructions neuves

La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres hors tout.

Dans le secteur « UE - Frêne Rond » la hauteur des constructions est limitée à 20 mètres hors tout.

Isolation des bâtiments par l'extérieur :

Article 6 :

Pour les constructions existantes implantées conformément aux dispositions du PLU, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé.

Article 7 :

Pour les constructions existantes implantées conformément aux dispositions du PLU, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé.

Article 8 :

Pour les constructions existantes implantées conformément aux dispositions du PLU, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 20 cm maximum peut être autorisé.

Largeur minimale des voies nouvelles en secteur UBa :

3.1 - Les caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de :
 - o 6 mètres en tout point en secteur UBa ;
 - o 5 mètres en secteurs UBb et UBc.

Constructions autorisées dans les marges de reculs :

Une des façades des constructions projetées doit être implantée en limite d'emprise publique et de voie pour un linéaire minimal de 50% du linéaire de la façade du terrain d'assiette du projet sauf quand ce dernier linéaire est inférieur à 4 mètres; dans ce cas, la construction projetée peut s'implanter en recul.

Lorsque le terrain d'assiette du projet a des limites en contact direct avec plusieurs voies, le linéaire cumulé des façades des constructions existantes ou projetées doit être égal au minimum à 50 % de la longueur cumulée des façades du terrain d'assiette du projet. Toutefois, la répartition sur chaque voie des façades des bâtiments projetés n'est pas imposée.

La bande de constructibilité principale est déclenchée à la limite de l'emprise publique ou voie.

Les constructions ou ouvrages en sous-sol sont interdits dans les reculs à l'exception de ceux liés aux réseaux.

...

Référence au plan d'épannelage en zone UH :

10.1 - Constructions neuves

La hauteur maximale « hors tout » des constructions est limitée à 16 mètres, **sauf indication contraire portée au plan d'épannelage.**

Occupations et utilisations du sol en zone naturelle NH :

Article 2 - Zone NH - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, dès lors qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1. l'adaptation, la réfection, l'extension limitée des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU (22/12/2007), ainsi que les constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, dans la limite d'un plafond de surface hors œuvre brute (SHOB) de 50 m², à condition qu'elles soient implantées sur le terrain d'assiette d'une construction existante avant la date d'approbation du PLU (22/12/2007), et sur un terrain dont la configuration, **pour ce qui concerne sa partie classée en NH**, n'a pas évolué depuis cette date. Toutefois, les extensions de SHOB ne comprennent ni les terrasses, ni les piscines ;

Coefficient de pleine terre :

UA 13.1.3 - Espaces de pleine terre

Au moins 25 % de la superficie du terrain d'assiette du projet de la bande de constructibilité secondaire doivent être en pleine terre.

En secteur UAp, au moins 40 % de la superficie du terrain d'assiette du projet de la bande de constructibilité secondaire doivent être en pleine terre.

UB 13.1.3 - Espaces de pleine terre

En secteur UBa, au moins ~~30~~ 25 % de la superficie du terrain d'assiette du projet de la bande de constructibilité secondaire doivent être en pleine terre.

En secteurs UBb et UBp, au moins 40 % de la superficie du terrain d'assiette du projet de la bande de constructibilité secondaire doivent être en pleine terre.

UC 13.1.3 -Espaces de pleine terre

Au moins ~~40~~ 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet de la bande de constructibilité secondaire doivent être réalisés en pleine terre.

Accès :

Tout accès au terrain d'assiette du projet doit présenter, en tout point, une largeur minimale de ~~4~~ 3 mètres. Cet accès ne peut desservir qu'un seul logement ou activité.

Application quant à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme :

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.