

Commune de
MARLHES
Département de la Loire

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°4
PIECE 1. NOTICE DE PRESENTATION



R. BUHOT LOISEAU
Urbaniste Architecte
buhot-loiseau@wanadoo.fr

Dossier approuvé le 11 février 2015

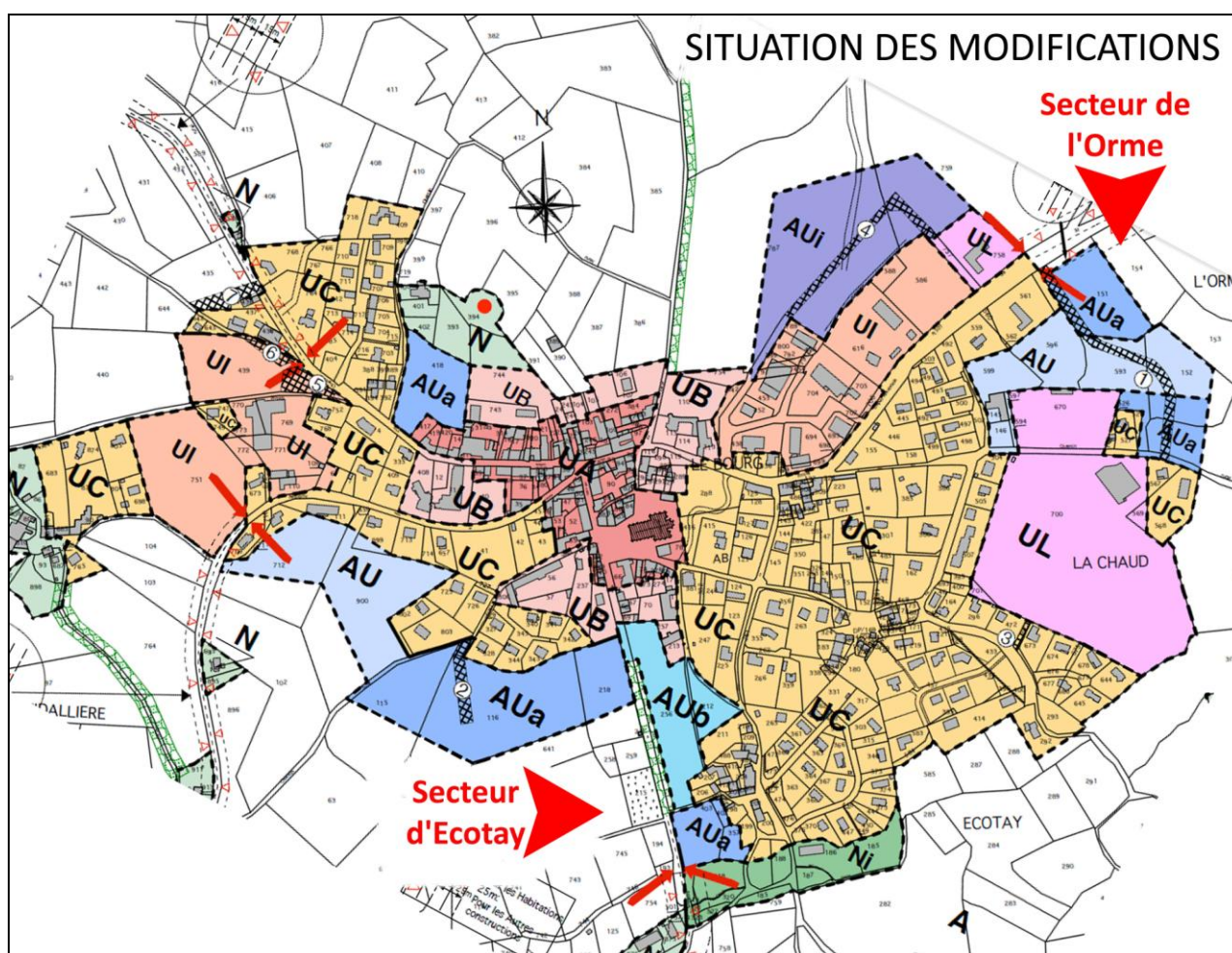
1. OBJECTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION

Par révision de son POS la commune de MARLHES s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 octobre 2008, puis modifié à deux reprises (selon la procédure de modification simplifiée)

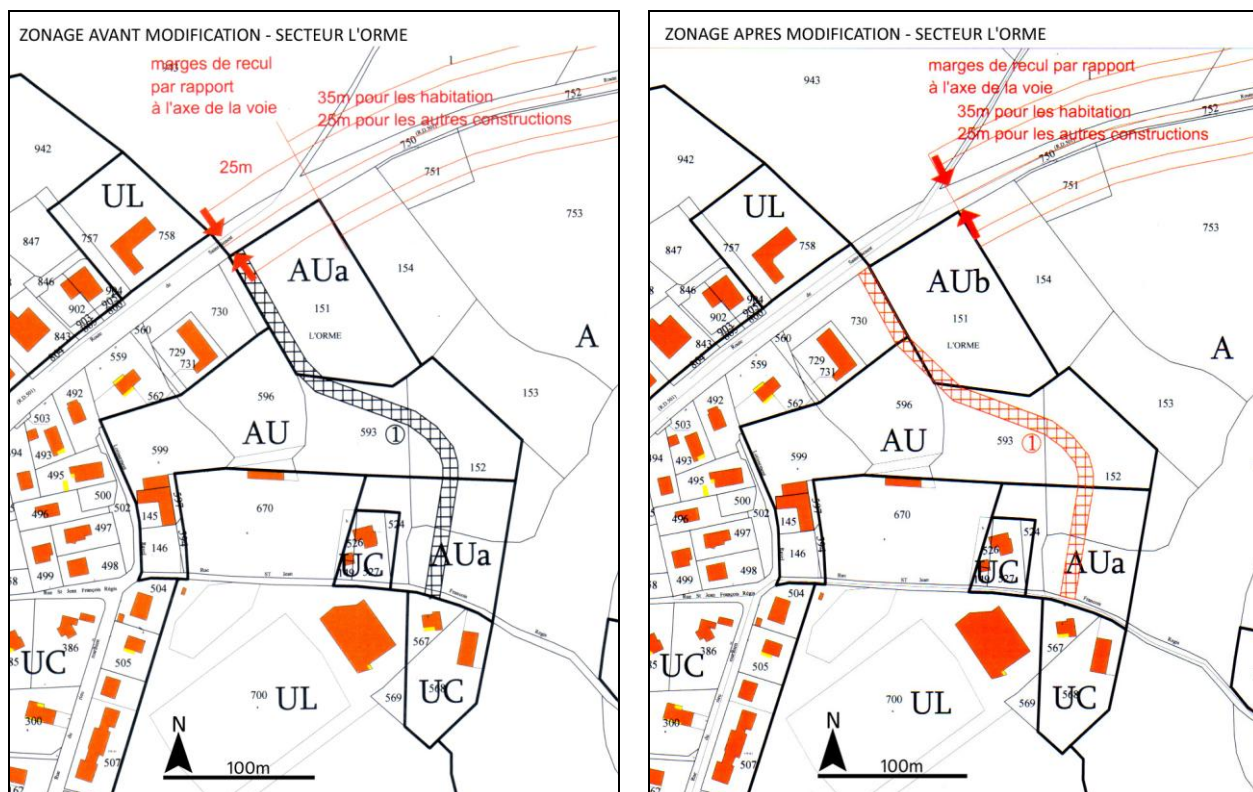
Afin de poursuivre son développement dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, la commune a décidé de procéder à une modification, ayant 3 objectifs

- permettre l'implantation d'un équipement d'accueil spécialisé sur un terrain adapté
- permettre la création d'un jardin public
- préserver la capacité d'accueil en habitat

Cette modification est localisée au bourg, sur deux sites, le secteur de l'Orme, en entrée nord-est de l'agglomération et le secteur d'Ecotay, en entrée sud.



1.1. SECTEUR DE L'ORME : IMPLANTATION D'UN EQUIPEMENT D'ACCUEIL SPECIALISE



a. Le projet

L' ADAPEI, association départementale d'accompagnement de personnes handicapées dispose actuellement d'un centre d'hébergement sur la commune de Marlhès. Ce centre est situé dans le nord du territoire communal, éloigné du bourg.

Les bâtiments et équipements qui le constituent nécessitent des travaux de rénovation et de mise aux normes non compatibles avec l'équilibre financier du projet. C'est pourquoi l'ADAPEI a exprimé auprès des élus de Marlhès la nécessité de créer un nouveau centre d'accueil en favorisant son implantation au bourg.

La commune accueille favorablement ce projet nécessaire pour conserver sur son territoire cette activité d'accueil et contribuant à renforcer le bourg.

b. La situation actuelle du PLU

Lors de l'élaboration du PLU les élus avaient prévu au bourg une zone AUb d'urbanisation future qui est, selon le règlement « réservée à la réalisation d'activités de service (maison de retraite, résidence de personnes âgées) et à des équipements publics »

Cette zone AUb est aujourd'hui en majeure partie occupée par un ensemble bâti accueillant des services et équipements communaux et un EHPAD Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes de 81 lits.

Sur une surface initiale vacante de 12875 m², la zone AUb présente aujourd'hui 6822 m² occupés et 6053 m² vacants.

Le projet ADAPEI comprend les bâtiments d'accueil et les espaces non bâti d'accompagnement (desserte et stationnement personnel et visiteurs, aires de repos et d'activités extérieures). Il s'avère que la partie vacante de la zone AUb est insuffisante pour répondre aux exigences du projet ADAPEI.

Le choix d'un site adapté, par sa situation, son environnement et sa surface s'est alors porté sur la zone AUa située à l'entrée nord de la commune, lieux dit l'Orme.

c. Le reclassement de la zone AUa de l'Orme en zone AUb

Afin de permettre la réalisation du projet ADAPEI, il est nécessaire de modifier le règlement de la zone, en reclassant cette zone en zone AUb et de l'accompagner d'une orientation d'aménagement et de programmation.

La modification du zonage

La zone AUa située en bordure de la RD 501 est reclassée en zone AUb.

Les marges de recul CG

L'aménagement de la nouvelle zone AUb déplace la limite de l'agglomération vers le nord-est. Selon qu'il entre ou sort de l'agglomération, l'usager de la route emprunte une rue puis une route ou inversement. La rue est un espace où différentes fonctions se mélangent (trafic local, piétons, etc...) ; la route doit assurer un niveau de service permettant d'écouler rapidement le trafic de transit.

L'environnement bâti contribue fortement à rendre lisible ce passage. L'implantation du bâti au plus près de la limite du domaine public différencie les espaces rue et de rase campagne non bâti. Ainsi l'usager est amené à adapter son comportement selon sa perception de l'espace traversé. La sécurité routière nécessite que l'aménagement des abords soit cohérent avec le changement d'usage de la voirie (rue/route)

C'est pourquoi l'implantation du bâti par rapport au domaine public doit contribuer, à l'intérieur de l'agglomération, à refermer l'espace rue. Le projet de modification prévoit donc de déplacer la porte d'agglomération à la limite nord-est de la parcelle 151. L'implantation du bâti ne sera plus contrainte de respecter les marges de recul liées à la voirie départementale. C'est le règlement PLU qui s'applique, avec un retrait minimum limité à 5m par rapport à la limite du domaine public.

Le regroupement des accès et la modification de l'emplacement réservé

L'emplacement réservé n°1 du PLU en vigueur prévoit la réalisation d'une nouvelle voirie. Celle-ci crée un maillage entre la RD 501 et la rue St Jean François Régis . Ainsi sont desservies les deux zones immédiatement constructibles AUa et AUb ainsi que la zone d'urbanisation future AU actuellement utilisée pour l'agriculture.

Cette voirie de maillage sera donc réalisée en deux phases : dans un premier temps seront réalisées les dessertes des deux zones constructibles et ultérieurement, lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU centrale, la jonction des deux dessertes complètera le maillage de voiries.

La présente modification déplace l'emplacement réservé n°1 dans sa partie nord. Ce déplacement a pour but de regrouper les accès sur la RD501, comme il est préconisé par le Conseil général pour des raisons de sécurité routière.

La multiplication des accès privés sur un itinéraire multiplie le risque d'accident pour les usagers ou les riverains. L'intérêt du regroupement des accès est de limiter le nombre d'aménagement de sécurité au fur et à mesure du développement de l'urbanisation.

Actuellement la parcelle agricole à vocation future d'urbanisation n°596 débouche sur la RD501 et constitue un accès à la parcelle. Le tracé de l'emplacement réservé avant modification constitue un second débouché sur la route départementale. Pour des raisons de sécurité il convient donc de regrouper les deux accès sur l'accès existant.

Le tracé de l'emplacement réservé est donc modifié pour répondre à cette exigence de sécurité, selon le schéma suivant.

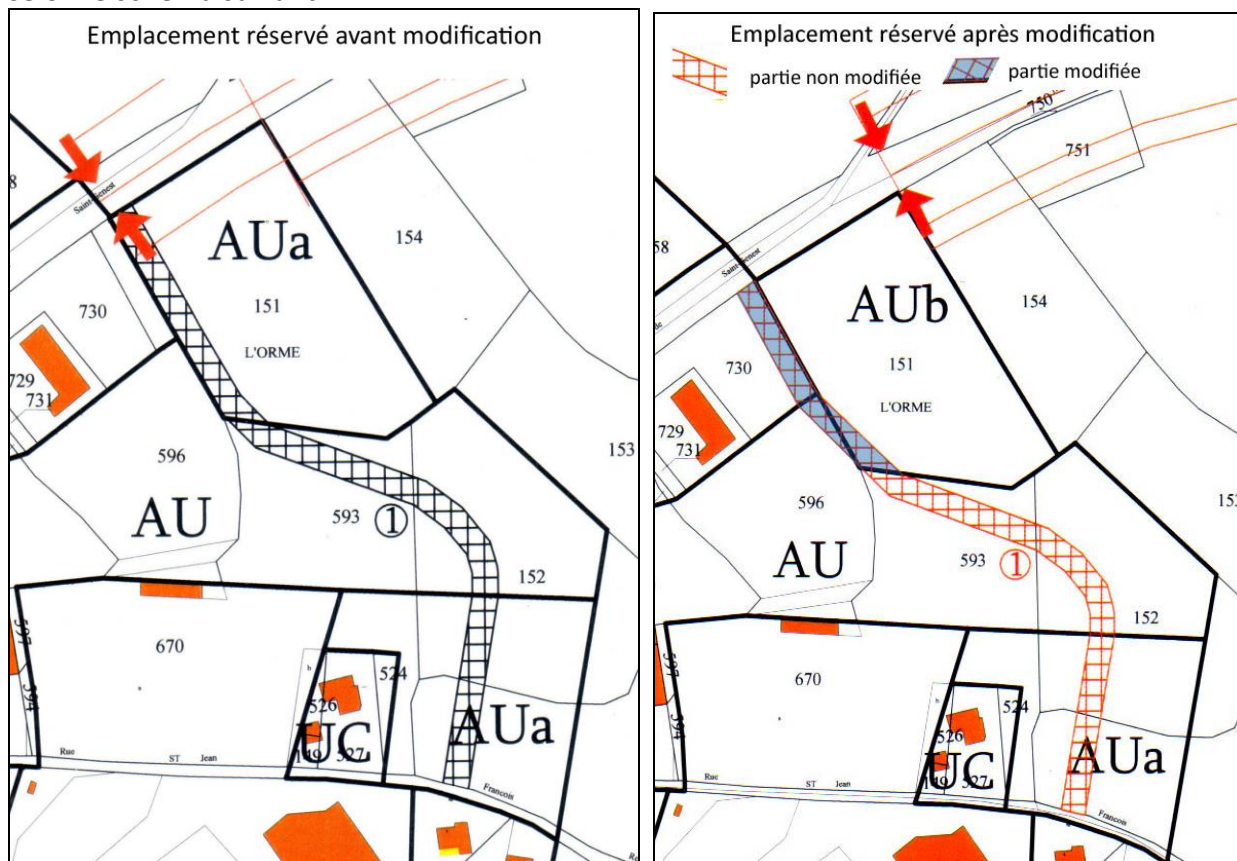


Tableau des parcelles et surfaces impactées par l'emplacement réservé

	AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION	
Parcelle	Zone	Surface impactée / m ²	Zone	Surface impactée / m ²
596	Uc	0	Uc	466
	AU	0	AU	166
151	AUa	930	AUb	320
593	AU	700	AU	700
152	AU et AUa	856	AU et AUa	856
158	AUa	399	AUa	399
Total surface		2885		2907

La surface de l'emplacement réservé modifié est supérieure de 22m² par rapport à l'emplacement réservé existant, soit une augmentation inférieure à 1%.

L'orientation d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de l'Orme est modifiée et complétée pour prendre en compte

- le nouveau tracé de l'emplacement réservé,
- Le déplacement de la porte d'agglomération et l'abandon le long de la parcelle 151 des marges de recul de 20 et 25m par rapport à l'axe de voirie,
- les éléments de projets définis dans le permis d'aménager délivré pour la zone AUB sud.

1.2. SECTEUR D'ECOTAY : CREATION D'UN JARDIN PUBLIC ET HABITAT



a. Le projet

La commune entend faire évoluer le PLU dans le secteur d'Ecotay pour permettre d'une part la réalisation d'un espace vert public et d'autre part d'étendre la zone d'habitat sur le reliquat de la zone AUB.

Le jardin public

Le projet communal de jardin porte sur 3300m² situé en articulation entre le nord de la zone occupé par la maison de retraite et le sud de la zone en prolongement des zones d'habitat. Cette situation particulière confère à ce lieu une vocation de lieu de rencontre et d'échanges multi générationnels favorisant les échanges entre les habitants du quartier et les résidents de la maison de retraite.

L'habitat

En l'absence de projet d'équipement public autre, le reliquat de la zone AUB initial est proposé pour l'accueil d'habitat, en continuité avec l'environnement bâti. L'aménagement de cette zone

nécessite une orientation d'aménagement avec des prescriptions qualitatives concernant le paysage (entrée de ville) et concernant le type d'habitat attendu.

b. La situation actuelle du PLU

Sur une surface initiale vacante de 12875 m², la zone AUb du secteur Ecotay présente aujourd'hui 6053 m² vacants.

b. L'évolution du zonage

Le reclassement partiel de la zone AUb en UE

Le reclassement de la partie nord de la zone AUb en zone UE prend en compte logiquement l'occupation actuelle de la zone tout en conservant la même vocation et les mêmes règles.

Le reclassement partiel de la zone AUb en zone UJ

La partie centrale de la zone AUb actuelle devient jardin sur 3300m². Le choix d'un classement en zone UJ affiche clairement l'objectif des élus de créer un jardin public ouvert à tous intégré à la trame verte urbaine.

Le reclassement partiel de la zone AUb en zone d'habitat AUa

La vocation du reliquat de la zone AUb en zone d'habitat implique son reclassement en zone AUa en continuité de la zone AUa existante au sud. L'orientation d'aménagement et de programmation couvre l'ensemble de la nouvelle zone AUa.

2. BILAN DE SURFACES

SITE	AVANT modification		APRES modification	
	Zone	Surface / m ²	Zone	Surface / m ²
ECOTAY	AUb	12875	UE	6822
			UJ	3287
			AUa	2766
L'ORME	AUa	8150	AUb	8150

Evolution des surfaces selon le type de zone :

ZONE	AVANT modification	APRES modification	SOLDE
	Surface / m ²	Surface / m ²	
AUb	12875	8150	-4725
AUa	8150	2766	-5384
UE	0	6822	+6822
UJ	0	3287	+3287

La surface des zones AUa à vocation d'habitat diminue de 5384 m².

La surface des zones AUb diminue de 4725 m², compensée par la création de la zone UE.

Le bilan de surface de cette modification montre une diminution des zones constructibles de 3287 m² pour la création du jardin public et met en évidence la diminution des zones aménageables par le classement en zone UE des surfaces déjà occupées.

A NOTER : Des différences peuvent être relevées entre les surfaces indiquées dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2008 et celles indiquée dans cette notice concernant les surfaces avant modification. Ces différences sont dues à l'utilisation d'un nouveau fond de plan numérique plus précis. Pour évaluer correctement l'évolution des surfaces, les plans de zonage avant et après modification ont du être retracé sur le même fond de plan cadastral.

3. PROCEDURE

3.1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Depuis l'entrée en vigueur au 1^{er} octobre 1983 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 portant décentralisation des compétences d'urbanisme, l'initiative de la modification appartient au Maire.

La mise en œuvre de la procédure de modification des dispositions du Plan Local d'Urbanisme approuvé est réglementée par le code de l'urbanisme, articles L123-13-1 et L123-13-2.

Les dispositions du P.L.U. approuvé faisant l'objet de la présente modification n'entreront en vigueur qu'après :

- l'organisation par le Maire de l'enquête publique réglementaire portant exclusivement sur les dispositions du P.L.U. approuvé faisant l'objet d'une modification ;
- l'approbation du présent projet (éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique) par une délibération du Conseil municipal.

3.2. LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Cette modification est possible en application des dispositions des articles L. 123-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Il ne s'agit pas d'une révision générale dans la mesure où :

Elle n'apporte aucun changement sur les orientations du PADD

Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, d'une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière,

Elle n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

Elle n'a pas pour effet une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Le présent projet porte sur la modification du règlement (graphique et écrit), de certaines orientations d'aménagement et de programmation, d'un emplacement réservé. Il nécessite donc le recours à une modification de PLU selon les articles L123-13-1 et L123-13-2.

Le recours à la procédure de modification est bien adapté à l'objectif recherché, car les corrections envisagées n'apporte aucun changement sur les orientations du PADD , ne réduit aucun espace boisé classé, aucune zone agricole ou naturelle ou forestière, et ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'induit aucun risque de nuisances graves.

L'évolution du PLU envisagée a pour objet de faciliter la mise en œuvre du projet initial.

L'économie générale du PLU est confirmée par la modification envisagée.