

CONSEIL D'AGGLOMERATION DU 14 NOVEMBRE 2013

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-SAUVEUR

L'intégralité du dossier annexé à la délibération d'approbation est consultable au service Aménagement de l'ARC.

Préambule

Par délibération en date du 06 juillet 2006, le Conseil d'Agglomération de l'ARC a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-SAUVEUR.

Par délibération en date du 21 Février 2013 du Conseil d'Agglomération, il a été décidé de procéder à la modification n° 1 du PLU de la commune de SAINT-SAUVEUR.

I – Contenu du dossier présenté

La modification n°1 du PLU de SAINT-SAUVEUR consiste notamment en :

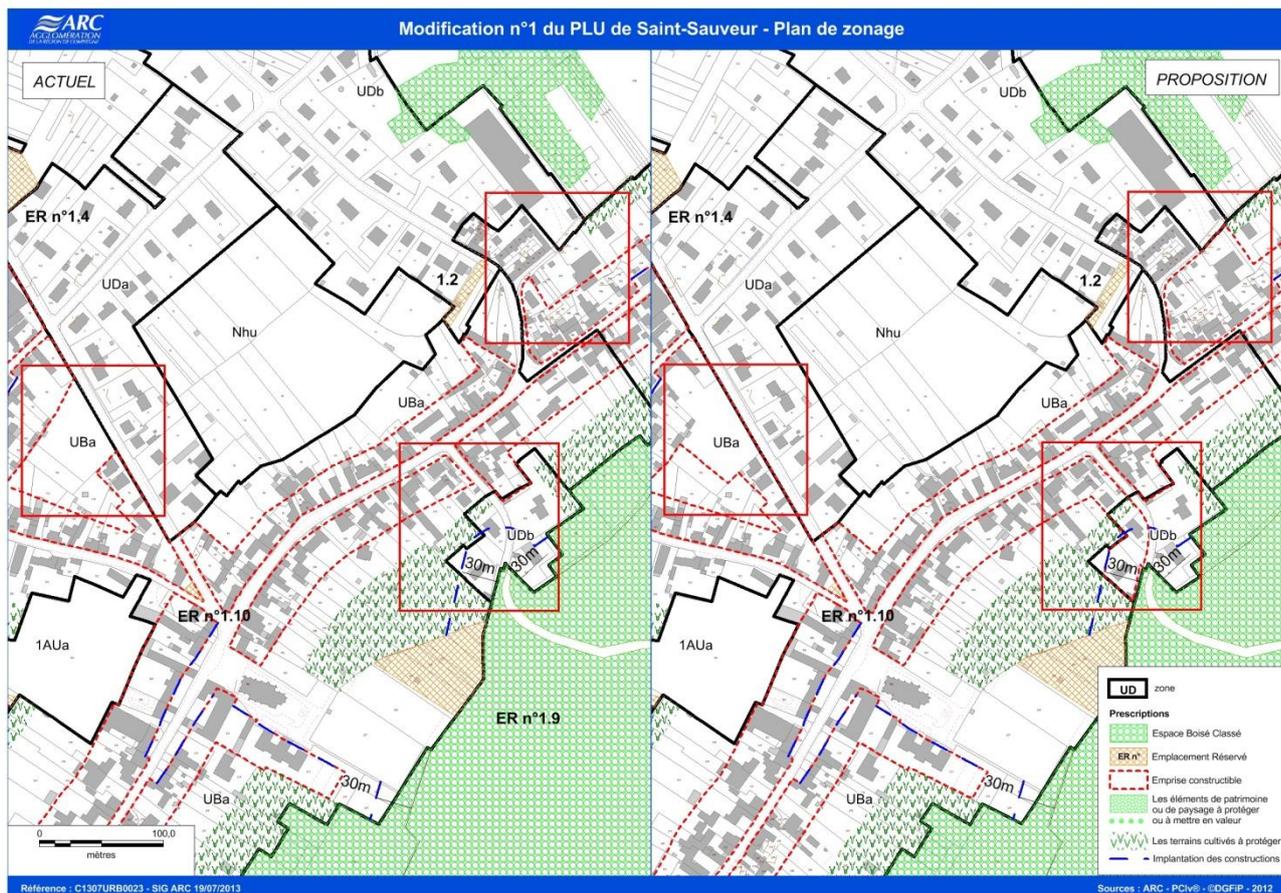
.A/ PROPOSER UNE NOUVELLE OFFRE FONCIERE

Afin d'offrir une densification complémentaire en zone urbaine et ce pour être en cohérence avec les dispositions contenues dans la loi Grenelle 2, il y a lieu de permettre de nouvelles disponibilités foncières en tissu urbain notamment par l'apport de nouveaux terrains constructibles. Après analyse du tissu bâti de la commune, il a été identifié trois terrains qui satisferaient à ce souhait d'autant que ceux-ci sont déjà dotés de réseaux de capacité suffisante et sont situés en bordure de voies publiques.

Un 1^{er} terrain est situé le long de la rue de Compiègne. Il est en secteur UBa. Il y a lieu de prolonger la bande constructible que l'on trouve de part et d'autre de ce terrain.

Un 2^{ème} terrain est situé le long du Chemin de la Cavée Bergeron. Il est en secteur UDb. Il y a lieu également de prévoir une bande constructible comme on la trouve sur les parcelles situées en vis-à-vis et de la poursuivre en UBa pour avoir une continuité logique.

Un 3^{ème} terrain est situé en début du Chemin des Cheneaux. Il est en secteur UBb. De même, il y a lieu de poursuivre la bande de constructibilité sur ce terrain desservi par une voirie et par les réseaux



B/ ADAPTATION DES REGLES D'URBANISME DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Plusieurs types d'adaptations ont été apportés aux règles du Plan Local d'Urbanisme. Nous trouverons d'une part, des petits ajustements et d'autre part de la modification de textes ou d'article rendue nécessaire en raison de l'évolution des lois et textes en vigueur, nombreux depuis la réforme d'Octobre 2007.

I] – DES ADAPTATIONS MINEURES

Ces adaptations mineures découlent de l'observation de difficultés rencontrées lors de l'instruction des autorisations du droit des sols. Les modifications envisagées sont mineures et surtout de bon sens.

* Il est envisagé de supprimer la notion de « sans modification du volume extérieur » aux constructions existantes afin de permettre par exemple la pose d'une lucarne, une légère surélévation de toiture, etc. En effet, cette notion est trop restrictive pour qu'une construction puisse bénéficier d'une évolution soit qualitative soit de confort pour la commodité des lieux de vie. Cette adaptation est proposée en zones UB UC UD UG 1AU 2AU A et N

* il est souhaité que soit introduit un peu de souplesse dans les alignements du bâti afin de permettre soit d'être à l'alignement soit en retrait à condition de maintenir le caractère de rue bordée en imposant un mur de clôture. En effet, il est constaté que le faubourg est constitué soit de maisons à l'alignement soit de maisons en retrait. Aussi, il convient d'adapter les règles pour que cette diversité puisse être maintenue en zone UB

* il y a lieu de permettre la construction de diverses annexes au-delà des bandes constructibles, le règlement actuel n'autorisant aucune construction. C'est ainsi que pourront être autorisés les piscines non-couvertes dans la limite de 100 m², les abris de jardins dans la limite de 9 m² et les boxes à chevaux dans la limite de 9 m² en Zone UB.

* il a été introduit, en zones UB et UD, une différence de retrait en limites de propriété selon que la façade comporte ou non des vues afin de préserver l'intimité de chacun. C'est ainsi que le recul sera de 3 m en l'absence de fenêtres et de 4 m si les façades en sont pourvues.

Par ailleurs, en zone UB, il a été réduit la distance entre deux constructions sur une même propriété afin de permettre les implantations d'annexes plus proche de l'habitation, on a pu observer que nombre de parcelles étaient de formes étroites soit en largeur soit en profondeur. C'est ainsi que la distance pourra être ramené de 4 m à 3 m.

* une très légère adaptation est apportée aux terrassements qui sont actuellement autorisés à 0.60 m et qui passeront à 0.80 m afin d'absorber la déclivité assez importante de nombreux terrains sur la commune. Cette disposition prendra effet dans toutes les zones.

* il y a lieu de compléter les règles concernant les systèmes d'occultations des ouvertures, en raison de la présence très fréquente de volets roulants au lieu de persiennes ou de volets battants. Cette faculté a été introduite à condition que les coffrets soient dissimulés par un dispositif décoratif et que ceux-ci soient dans l'épaisseur de l'ouverture (trumeau). Cette disposition est nécessaire pour le tissu ancien et sera proposé en zone UB UC et UD.

* il y a lieu de modifier les prescriptions en matière de clôture afin d'être en cohérence avec la nouvelle écriture de l'article 6 sur les implantations pour la zone UB.

* afin de respecter les directives en matière d'écriture de PLU pour les prescriptions obligatoires relatives aux règles d'implantation, il a été introduit une règle de retrait pour les équipements publics en zones UG UY et 2AU.

* afin que soient respectées les règles de distance entre voisins même dans les opérations d'aménagement ou en cas de création de lotissement dans les futures secteurs à urbaniser, et comme le prévoit l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme, il est introduit cette obligation dans l'article 7 –implantation par rapport aux limites séparatives en zone 1AUh

III] – DES ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES

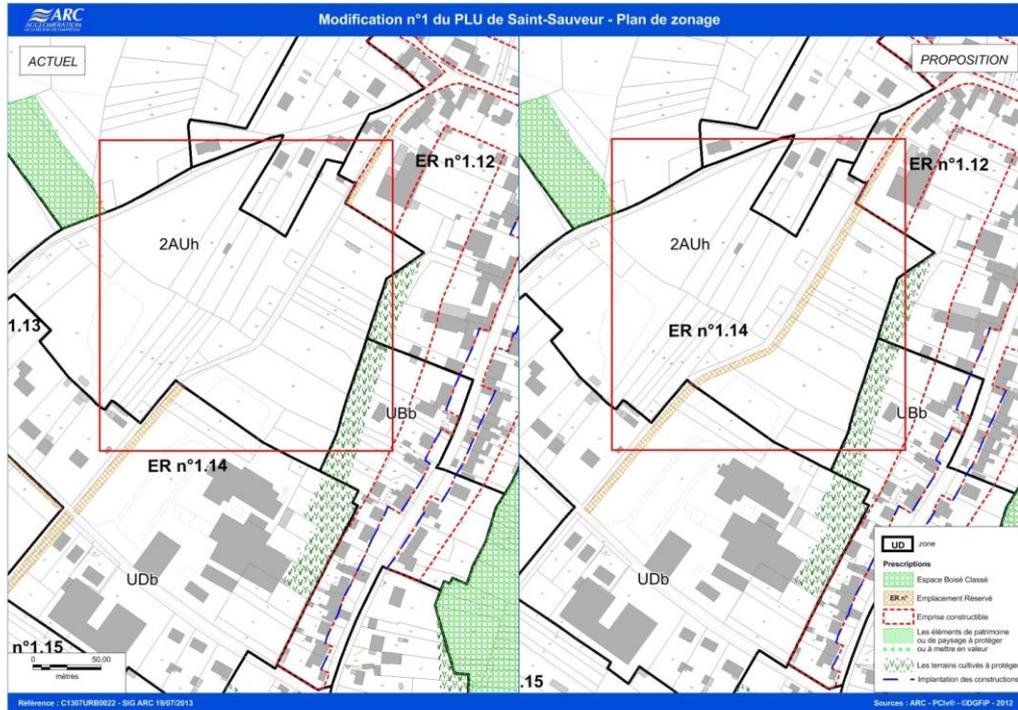
Pour le document qui nous concerne, il y a eu principalement la réforme sur les autorisations du droit des sols (Ordonnance n° 2005-1527 du 8/12/2005 applicable au 1er OCTOBRE 2007) , le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 et l'[ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011](#) qui porte notamment sur la notion de surface de plancher en lieu et place des surfaces hors œuvres nettes et brutes ainsi que la notion d'emprise au sol.

Par ailleurs, des définitions ont été précisées. Il est donc proposé de mettre à jour la rubrique des « définitions ». S'agissant du principe, deux exemples sont proposés ci-dessous. La totalité des modifications apparaissent dans la partie règlementaire, en fin de document.

C/ MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

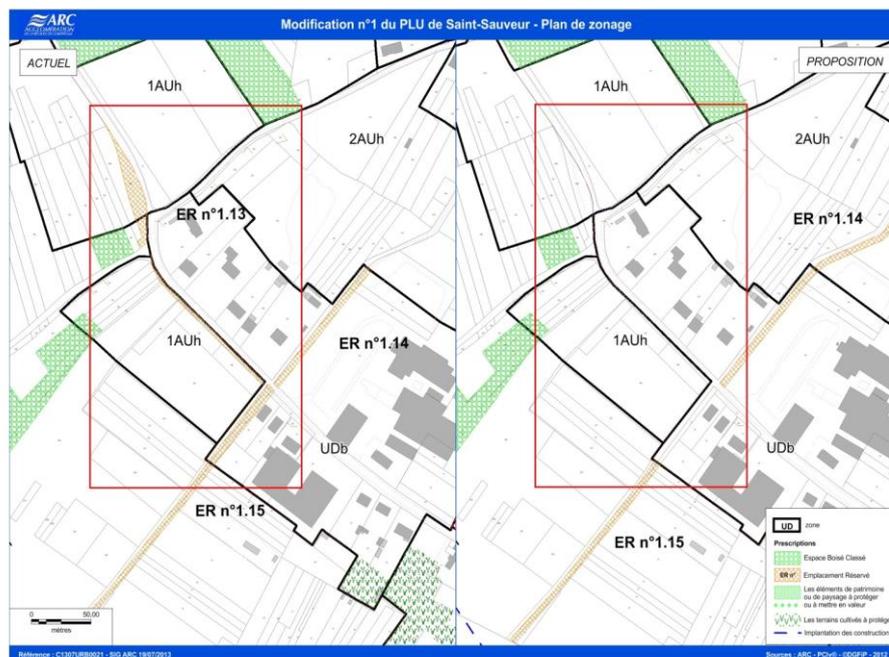
1/ Introduction d'un nouvel emplacement réservé

Il y a lieu de procéder au tracé complet d'emplacements réservés et à cet effet, il est créé un tracé complémentaire reliant l'E.R. 1.12 au E.R. 1.14 afin d'avoir un élargissement continu.



2/ Suppression d'un emplacement réservé

Il y a lieu d'actualiser la liste des emplacements réservés en supprimant l'E.R. 1.13 qui a été réalisé.



La modification n°1 du PLU de SAINT-SAUVEUR ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD. Elle n'a pas pour effet de réduire ou de supprimer un espace boisé classé, ni une zone A ou N. La modification proposée du PLU de SAINT -SAUVEUR est compatible avec l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme.

II – Avis de l'Etat – avis des Personnes Publiques Associées et Consultées

Le dossier de projet de modification n° 1 du PLU de SAINT-SAUVEUR a été transmis aux Personnes Publiques Associées et Consultées avant l'ouverture de l'enquête publique. Aucun courrier n'a été reçu de la part de ces personnes à la suite de cet envoi.

III – Observations reçues pendant l'enquête et Conclusions du Commissaire-Enquêteur

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L 123-13 et R 123-24) L'ensemble des modalités relatives à l'organisation de l'enquête publique a été respecté, notamment l'insertion des avis au public dans la presse (Le Parisien et le Courrier Picard en date des 30/08/2013, 02/09/2013, 19/09/2013 et 24/09/2013).

L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 19 Septembre 2013 au Samedi 19 Octobre 2013 inclus, durant 31 jours consécutifs. Monsieur Claude MIQUEU a été désigné par le Tribunal Administratif d'Amiens comme Commissaire-Enquêteur et Madame Delphine CLAUX comme Commissaire-Enquêteur suppléant.

Quatre permanences ont été programmées en mairie de SAINT-SAUVEUR : le jeudi 19 Septembre 2013, le mercredi 25 Septembre 2013 ; le vendredi 04 octobre 2013 et le samedi 19 Octobre 2013 qui ont permis de recueillir les remarques du public sur le dossier.

Un registre a été mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête publique pour recueillir les remarques.

Aucune remarque n'a été formulée dans le registre d'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur a émis un rapport le 24 octobre 2013

Le Commissaire Enquêteur a émis le 24 octobre 2013 un avis favorable sur la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-SAUVEUR.

IV – Modifications suite aux avis des PPA et aux observations recueillies lors de l'enquête publique

Aucune remarque, courrier ou observations n'a été recueilli, aucune modification n'a été apportée au dossier en vue de son approbation.