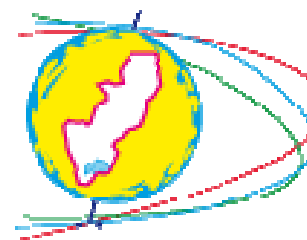


Atelier
du
MARAIS

PAYSAGE
URBANISME

Département de :
L'ILLE ET VILAINE

Territoire de la Commune de **DOMALAIN**



Document :

Notice de présentation

***Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation de la modification n°5 du PLU***

en date du 04.09.2017

Le Maire

Etude :

MODIFICATION n°5 du PLU

Notice de présentation

Sommaire

titre 1 - Préambule	4
titre 1.1 - Antériorité du document d'urbanisme :	5
titre 1.2 - Objet de la modification n°5 :	5
titre 1.3 - Contexte de la modification	6
titre 2 - Exposé des modifications et motivations	7
Titre 2.1- Localisation du secteur objet de la modification n°5 du PLU	9
Titre 2.2- Justifications du projet de modification du plan de zonage afin de reclasser la totalité du périmètre actuel de la ZAC des Cerisiers en zone 1AUZa, afin d'entreprendre les travaux de viabilisation et de commercialisation. Les sous- secteurs 1AUZb et 1AUZc seront donc supprimés du plan de zonage.....	10
Titre 2.2.1 – Le programme initial de la ZAC « Les Cerisiers/ Le Plessis » et les modification qui y sont apportées :	10
Titre 2.2.2- Justification de la modification du plan de zonage du PLU au regard de l'évolution du programme de la ZAC des Cerisiers :	14
Titre 2.2.3- Modification du plan de zonage du PLU au regard de l'évolution du programme de la ZAC des Cerisiers :	16
Titre 2.2.4- Justification de la modification du PLU au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) actuellement en vigueur:	17
Titre 2.2.5- Justification de la compatibilité de la modification au regard du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU actuellement en vigueur :	19
Titre 2.3- Justifications de la mise à jour des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU afin de les mettre en adéquation avec le nouveau programme de la ZAC « Les Cerisiers » et en corrélation avec la modification du plan de zonage.	20
Titre 2.3.1- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU actuelles et projetées:	20
Titre 2.3.2- Mise à jour des OAP du PLU au regard de l'évolution du programme de la ZAC des Cerisiers :	22
Titre 2.4- Justifications des modifications apportées au règlement littéral de la zone 1AUZ	23

titre 1 - Préambule

titre 1.1 - Antériorité du document d'urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de DOMALAIN a été approuvé par délibération du 25 septembre 2006.

Depuis son approbation, le document d'urbanisme a connu quatre modifications, deux révisions simplifiées et une modification simplifiée :

- Modification n°1 : approuvée le 26 mai 2008
- Révision simplifiée n°1 : approuvée le 04 Février 2008
- Modification n°2 : approuvée le 05 octobre 2009
- Révision simplifiée n°2 : approuvée le 06 septembre 2010
- Modification n°3 : approuvée le 05 novembre 2012
- Modification simplifiée n°1 : approuvée le 08 décembre 2014
- Modification n°4 : approuvée le 07 décembre 2015

titre 1.2 - Objet de la modification n°5 :

Aujourd'hui, la commune souhaite apporter des modifications pour tenir compte de son projet de développement au travers de la réalisation de la ZAC sur le secteur « Les Cerisiers » afin de répondre aux besoins et ainsi poursuivre son développement sans remettre en cause les objectifs énoncés dans le cadre du PADD. Depuis la mise en place de la ZAC multi sites sur les secteurs « Le Plessis » et « Les Cerisiers » le programme de la ZAC sur le secteur « Les Cerisiers » a évolué et le plan de zonage actuellement en vigueur n'est pas en adéquation avec le programme modifié de ZAC sur le secteur « Les Cerisiers », le projet est donc bloqué à ce jour.

Au travers de la modification n°5, il s'agira de place les mesures nécessaires pour :

- Modifier le plan de zonage afin de reclasser la totalité du périmètre actuel de la ZAC sur le secteur « Les Cerisiers » en 1AUZa, afin d'entreprendre les travaux de viabilisation et de commercialisation.
- Il s'agira également de modifier le règlement littéral pour être en adéquation avec la modification du règlement graphique (plan de zonage) et assouplir certaines règles qui posent des problèmes de mise en application.
- Les **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation seront également mises à jour pour tenir compte du projet de la ZAC sur le secteur « Les Cerisiers.

titre 1.3 - Contexte de la modification

titre 1.3.1 - Rappel de la procédure

Plusieurs procédures d'évolution du plan local d'urbanisme sont prévues par le code de l'urbanisme :

- la révision (articles L. 153-31 à L. 153-35 du code de l'urbanisme),
- la modification de droit commun (soumise à enquête publique, articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme),
- la modification simplifiée (donnant lieu à la mise à disposition d'un dossier au public, articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme)
- la mise à jour (article L153-60 du code de l'urbanisme)
- la mise en compatibilité (articles L153-49 à L153-53 du code de l'urbanisme)

L'ensemble des modifications envisagées dans le cadre du projet de modification n°5, sera réalisé selon les dispositions énoncées aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun. En effet aucun des points listés à l'article L153-31 n'est impacté, dans la mesure où les modifications envisagées :

- ne constituent pas une transformation essentielle du parti-pris d'aménagement initialement prévu, il n'est pas apporté de changement aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- n'apporte pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Conformément à l'article L153-40, le projet de modification sera notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique (réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement), au préfet, au président du conseil Régional, au président du conseil Général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article [L. 132-7](#), ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article [L. 132-9](#).

La procédure de modification n°5 a été lancée par la délibération du 20 Février 2017. Cette dernière délibération contient la justification de l'utilité de la modification de zonage afin de permettre la réalisation de la ZAC des Cerisiers.

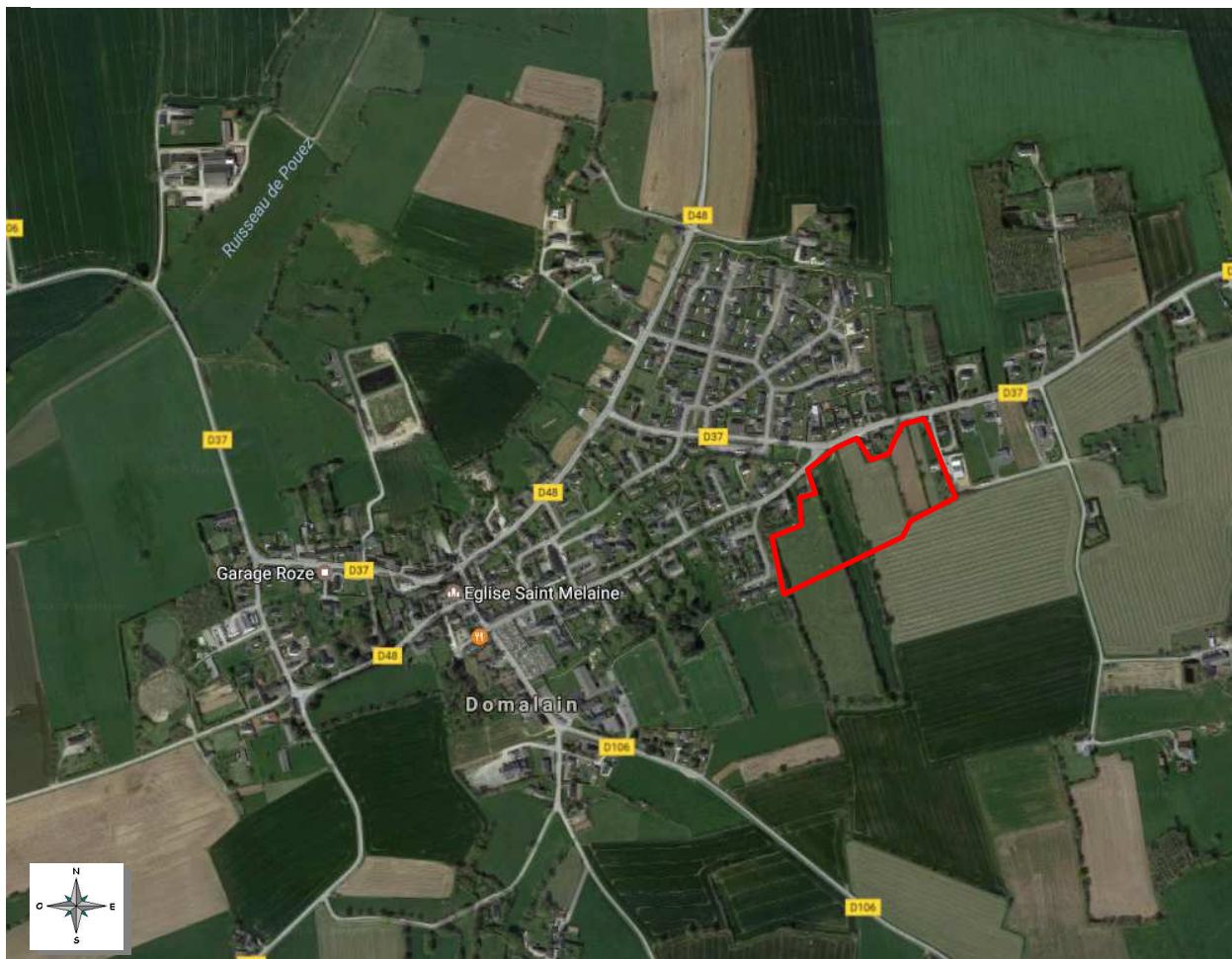
titre 2 - Exposé des modifications et motivations

Liées:

- à la modification du plan de zonage afin de reclasser la totalité du périmètre actuel de la ZAC sur le secteur « Les Cerisiers » en zone 1AUZa, afin d'entreprendre les travaux de viabilisation et de commercialisation. Les sous-secteurs 1AUZb et 1AUZc seront supprimés du plan de zonage, afin d'être en corrélation avec le programme de la ZAC mis à jour sur le secteur « Les Cerisiers »,
- à la mise à jour des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation afin d'être en adéquation avec l'actuel projet de ZAC sur le secteur « Les Cerisiers »,
- à l'adaptation du règlement de la zone 1AUZ afin d'être en adéquation avec la modification de zonage et d'assouplir certaines règles qui posent actuellement des problèmes de mise en application.

Titre 2.1- Localisation du secteur objet de la modification n°5 du PLU

A- Localisation à l'échelle de l'agglomération du secteur objet de la modification :



B- Objet :

➔ Procéder à la modification du plan de zonage afin qu'il soit en adéquation avec le programme de la ZAC sur le secteur « Les Cerisiers ».

C- Contexte de la modification :

➔ Le périmètre de la ZAC sur le secteur « Les Cerisiers » est actuellement découpé en plusieurs sous-secteurs, à savoir 1AUZa, 1AUZb et 1AUZc.

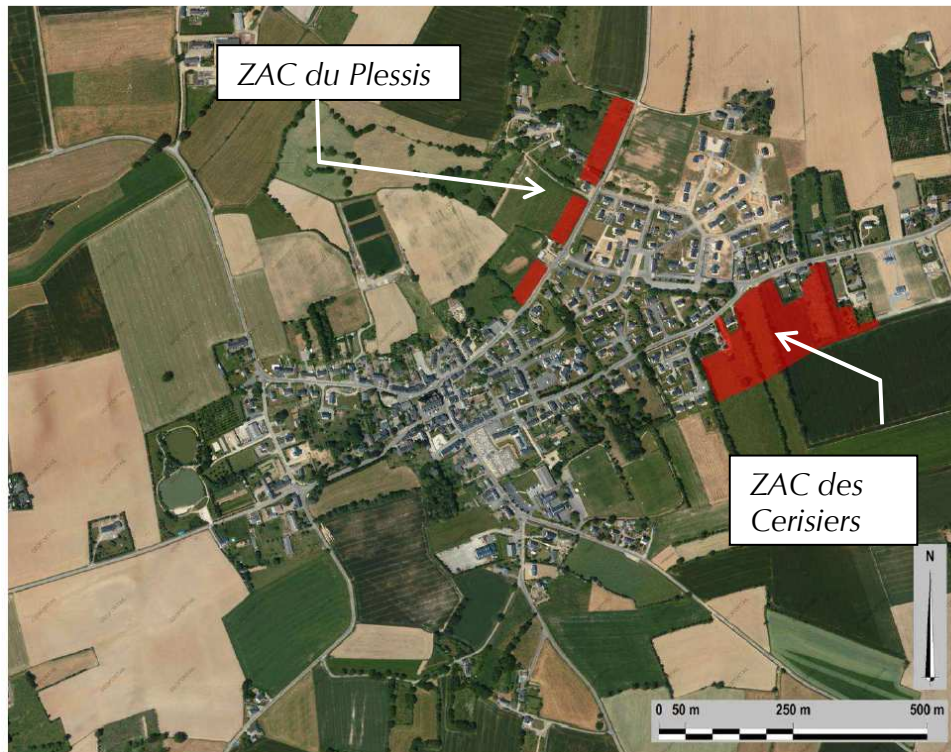
Ce découpage a été mis en place afin d'être en adéquation avec le programme initial de la ZAC. Toutefois, celui-ci a été modifié et le plan de zonage du PLU n'est plus adapté au nouveau programme.

En effet, les lots denses qui permettaient l'accueil de « maisons de ville » matérialisés au PLU en 1AUZb et 1AUZc, ne sont plus d'actualité dans le programme.

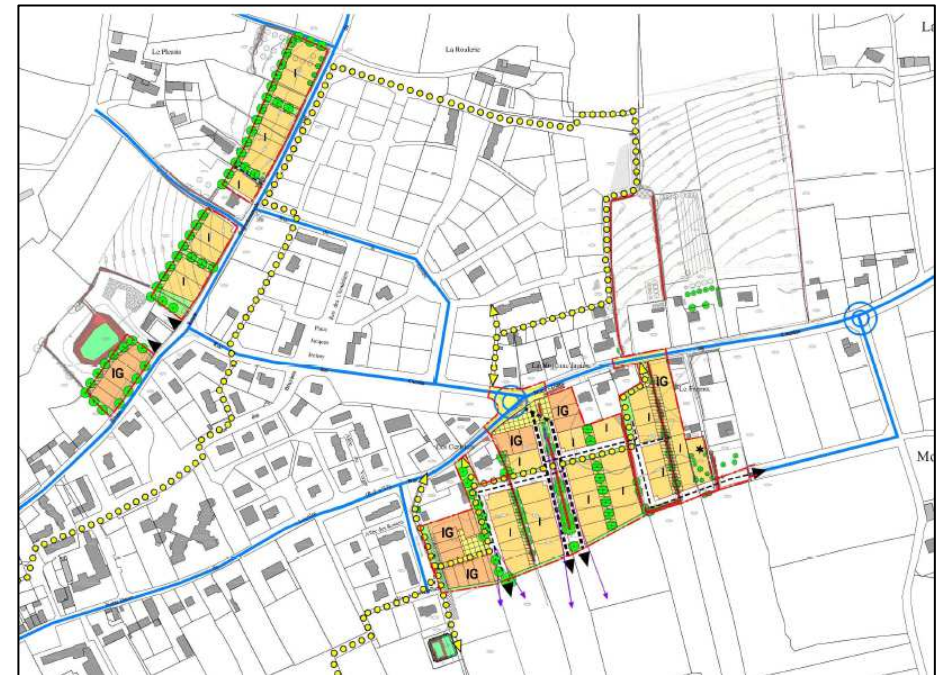
➔ Il convient donc de mettre en adéquation le plan de zonage du PLU avec le nouveau programme, en reclassant les zones 1AUZb et 1AUZc en 1AUZa.

Titre 2.2- Justifications du projet de modification du plan de zonage afin de reclasser la totalité du périmètre actuel de la ZAC des Cerisiers en zone 1AUZa, afin d'entreprendre les travaux de viabilisation et de commercialisation. Les sous-secteurs 1AUZb et 1AUZc seront donc supprimés du plan de zonage.

Titre 2.2.1 – Le programme initial de la ZAC « Les Cerisiers/ Le Plessis » et les modifications qui y sont apportées :



- Par délibération en date du 22 Juin 2009, le Conseil Municipal a adopté le Dossier de Création de la Zone d'Aménagement Concerté multi sites « Les Cerisiers » / « Le Plessis » conformément aux articles L. 311-2 et R. 311- 2 du Code de l'Urbanisme (ancien).



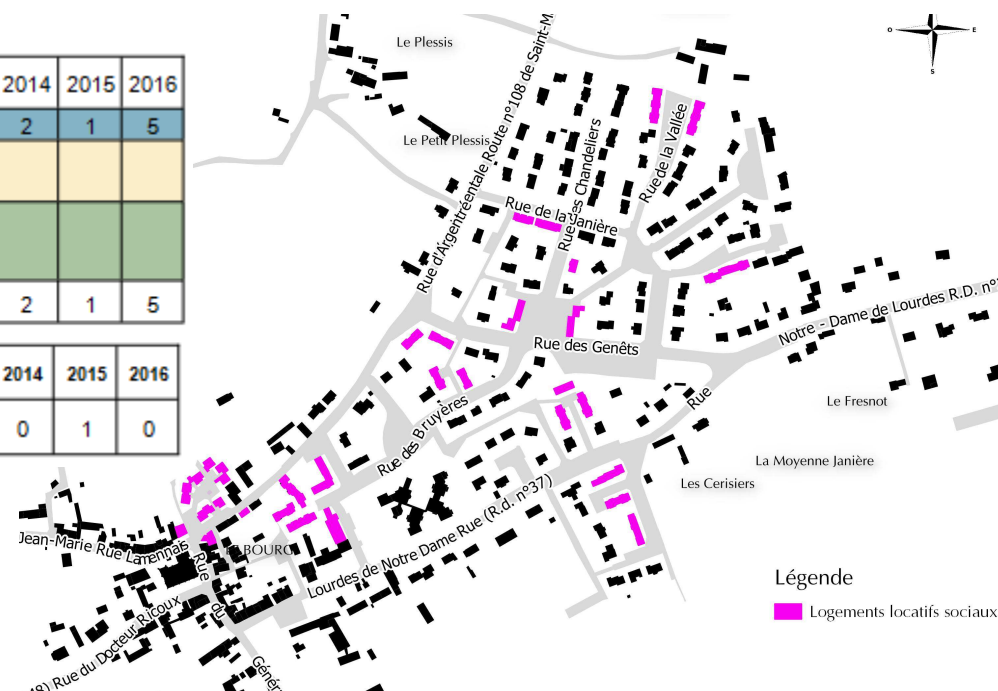
- Conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme (ancien), le dossier de réalisation comprenait :
 - Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone
 - Le projet de programme des constructions à réaliser dans la zone. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps, ainsi que l'étude d'impact complétée.

2.2.1.1- Contexte et justification de la modification du programme:

- En 2013, un permis de construire a été déposé pour permettre la mise en œuvre des travaux de réhabilitation de l'ancienne maison de retraite située rue du Chanoine Meignan afin de réaliser 10 nouveaux logements locatifs. Ils sont conçus par le promoteur immobilier Néotoa et sont idéalement positionnés au cœur du centre bourg historique. Le programme propose six T2, trois T3 et un T4, il permet d'assurer la mixité sociale tout en assurant le renouvellement urbain par réhabilitation du bâti. Il y a neuf logements sur trois niveaux dans le bâtiment principal et un autre dans l'ancienne chapelle. Les travaux se sont achevés en 2016.

Nombre de logement individuels	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Dont autorisé individuels purs	12	21	7	3		1		3	2	1	5
Dont autorisé individuels groupés		1									
Nombre de logements autorisés en collectifs								10			
Nombre de logement total	12	22	7	3	0	1	0	13	2	1	5

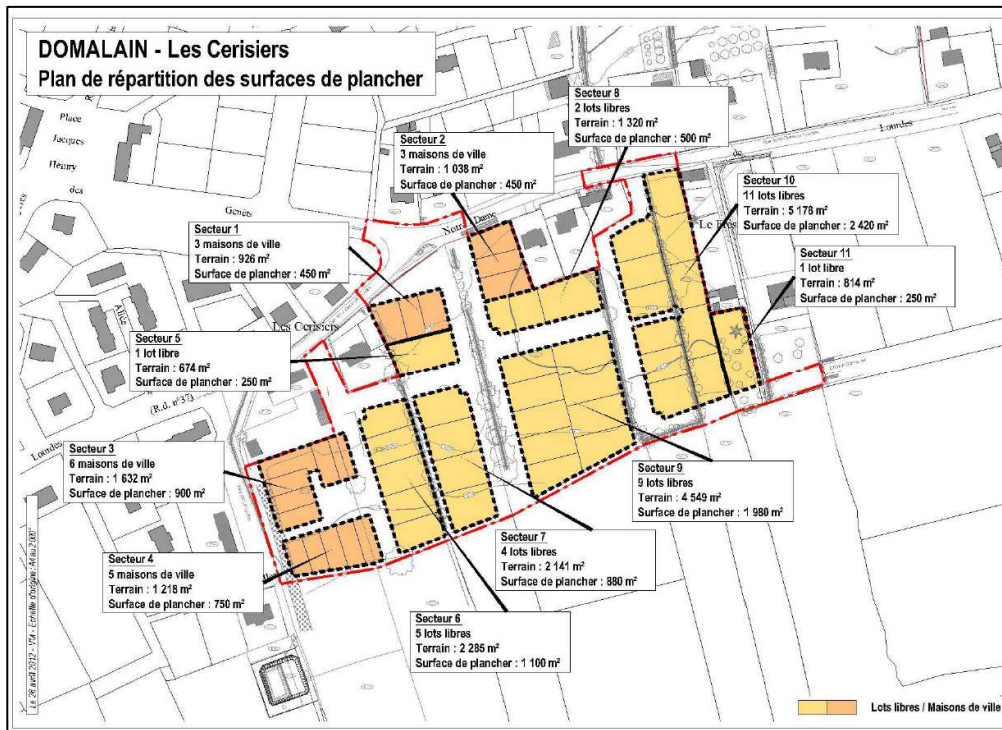
Logements réalisés sur existant	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de logement individuels purs	1	2	7	1	0	1	0	0	0	1	0



- Ainsi, au regard de l'offre de logements locatifs mis à disposition sur la commune et plus particulièrement dans le bourg et sur la ZAC au secteur « Le Plessis », les élus ont estimé que le parc de logements locatifs ainsi complété permettait de répondre à la demande et ont décidé d'apporter une modification au programme de la ZAC sur le secteur « Les Cerisiers », afin de répondre également à la demande de lots libres. C'est pourquoi, le programme modifié ne propose plus de logements de type « maisons de villes ».
- Aussi, les 17 maisons de ville du programme initial seront supprimées pour être remplacées par 11 lots libres, portant ainsi l'offre de lots libres à 44 contre 33 initialement. La surface cessible du programme modifié après réalisation des équipements (32 759 m²) sera légèrement supérieure à la surface cessible initiale (32 118 m²)

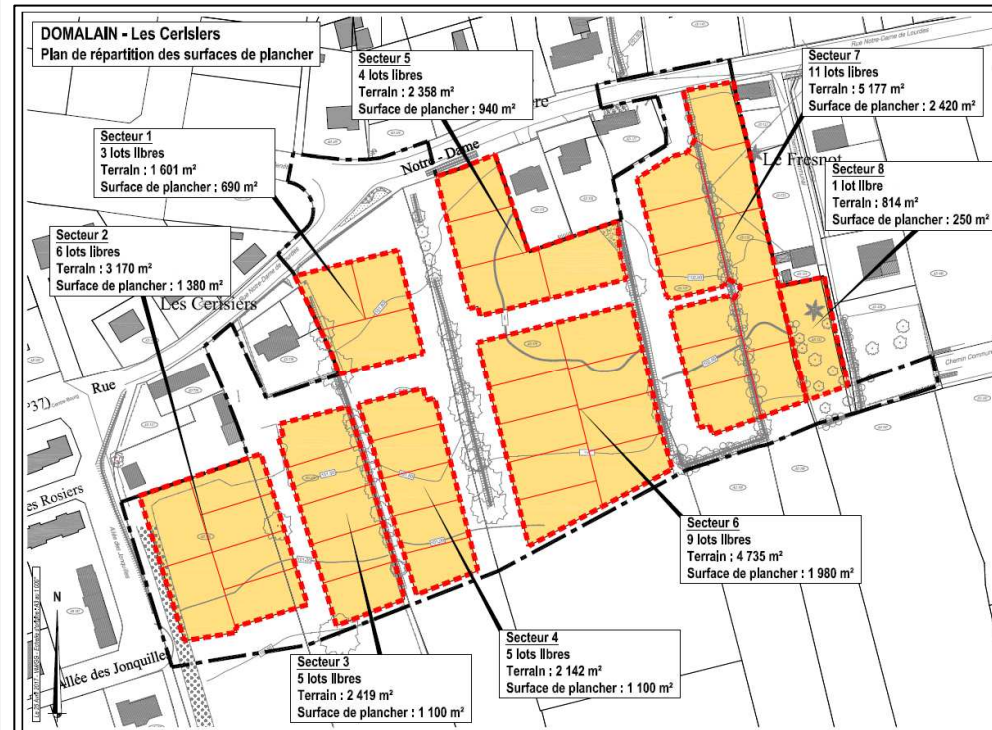
2.2.1.2- Présentation des modifications du programme:

Programme initial – AVANT MODIFICATION



Les Cerisiers	Le Plessis	TOTAL	
17	6	23	maisons de ville
4 814	2 101	6 915	Surface cessible
2 550	900	3 450	Surface de plancher
33	14	47	lots libres
16 961	8 242	25 203	Surface cessible
7 380	3 140	10 520	Surface de plancher
50	20	70	logements
21 775	10 343	32 118	Surface cessible totale
9 930	4 040	13 970	Surface de plancher totale

Programme projeté – APRES MODIFICATION



Les Cerisiers	Le Plessis	TOTAL	
	6	6	maisons de ville
	2101	2101	Surface cessible
	900	900	Surface de plancher
44	14	58	lots libres
22 416	8242	30 658	Surface cessible
9860	3140	13000	Surface de plancher
44	20	64	logements
22 416	10 343	32759	Surface cessible
9860	4040	13 900	Surface de plancher

2.2.1.3- L'impact de la modification du programme:

→AVANT LA MODIFICATION DE PROGRAMME

La surface globale de la ZAC multi site ZAC est de 48 391 m², avec 36 072 m² pour le secteur ZAC « Les Cerisiers » et 12 319 m² pour le secteur ZAC « Le Plessis ». Le programme de logements initialement prévu propose une densité moyenne de **14.5** logements par hectare. Avec 23 « maisons de ville » sur un total de 70 logements (soit 33 %) le plan de composition de la ZAC répond aux objectifs du SCOT de 20 % de logements collectifs et de logements groupés/intermédiaires.

→APRES LA MODIFICATION DE PROGRAMME

Dans la mesure où la surface globale de la ZAC est inchangée, soit 48 391 m² après la modification de programme, les surfaces seront par conséquent identiques, à savoir 36 072 m² pour le secteur «Les Cerisiers » et de 12 319 m² pour le secteur « Le Plessis ».

Aussi, après la suppression des 17 maisons de ville et l'augmentation du nombre de lots libres à 44 sur le secteur « Les Cerisiers », le nombre de logements réalisé au total (Les Cerisiers/ Le Plessis) sera de 64 sur une surface de 48 391 m², soit une densité moyenne légèrement supérieure à **13** logements par hectare.

En considérant le programme sur la globalité des secteurs de la ZAC multi sites et en intégrant le programme de la ZAC sur le secteur « le Plessis », à savoir les 6 « maisons de ville » conservées, sur un total de 64 logements. Elles représentent environ 9 % de logements collectifs et de logements groupés/intermédiaires par rapport à l'ensemble des secteurs qui compose la ZAC multi site (Les Cerisiers / Le Plessis).

Toutefois, il reste à considérer que la suppression des « maisons de ville » sur le secteur de la ZAC « Les Cerisiers » est compensée par la création des 10 logements collectifs réalisés dans le cœur de bourg par réhabilitation (sans consommation foncière).

En considérant le nombre de logements locatifs créés (centre bourg + ZAC du Plessis) cela revient à considérer une offre de 16 logements locatifs créés pour 58 lots libres soit 21 % du parc de logements créés qui est porté à 74.

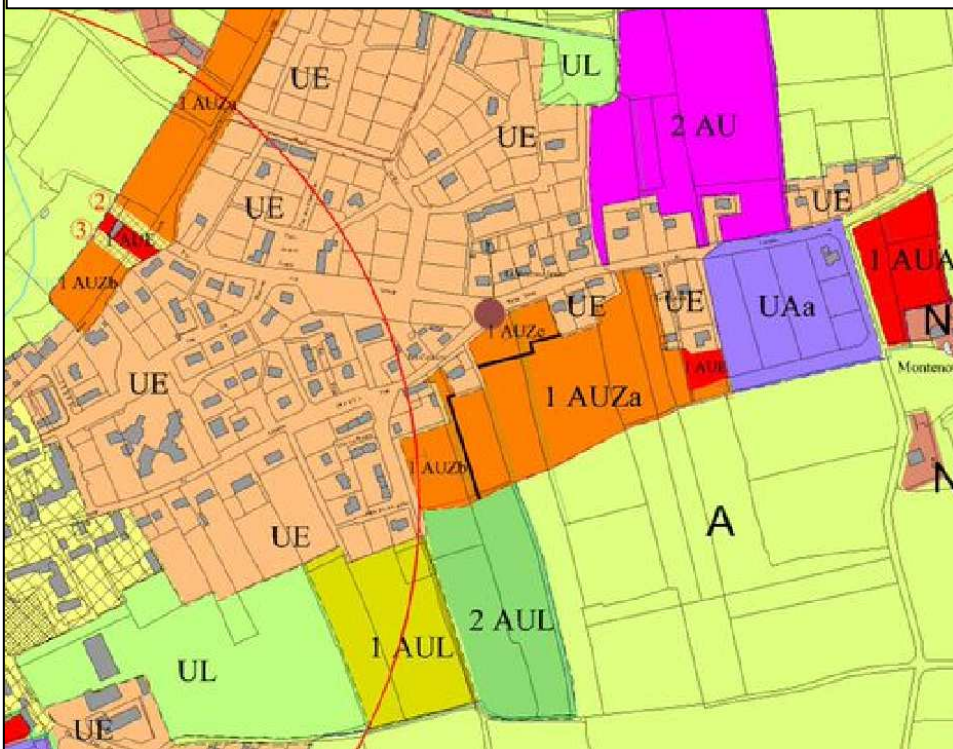
La création de logements collectifs et de logements groupés/intermédiaires répond à l'objectif de 20 % du SCOT, dans la mesure où les orientations du SCOT, incitent mais n'imposent pas à ce que la répartition en termes de logements collectifs et individuels s'effectue dans le cadre d'une même opération.

Titre 2.2.2- Justification de la modification du plan de zonage du PLU au regard de l'évolution du programme de la ZAC des Cerisiers :

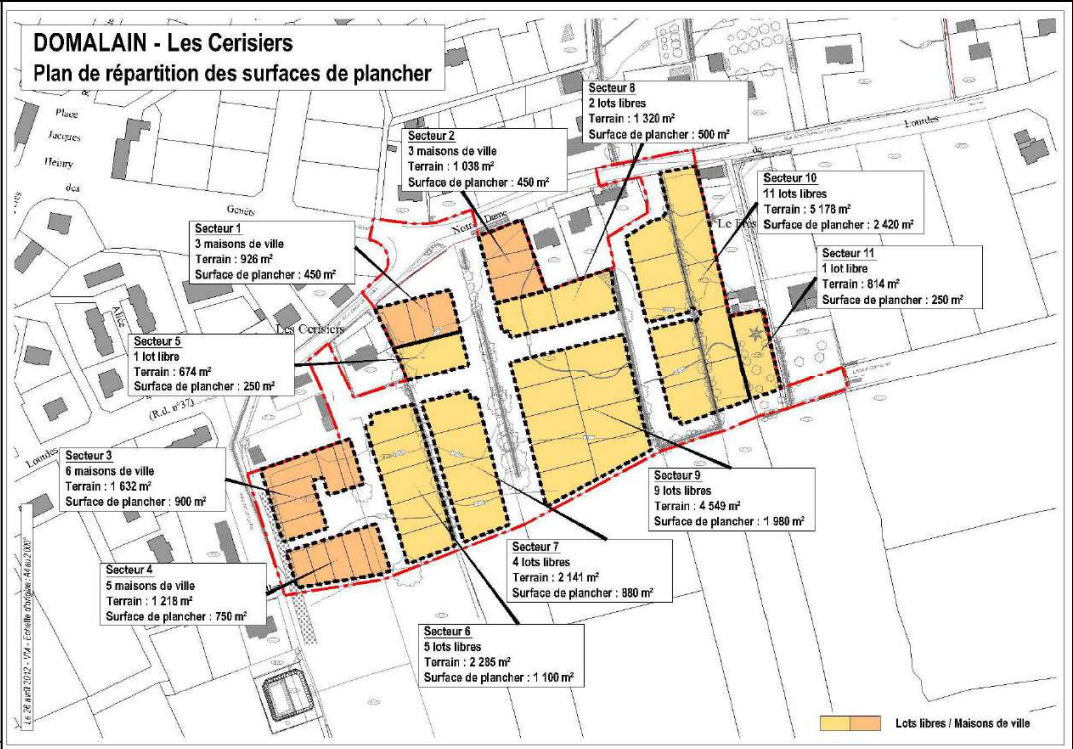
Le plan de zonage du PLU actuel est en adéquation avec le programme initial de la ZAC, dans la mesure où les « maisons de villes » sont intégrées dans des macrolots qui eux même sont inclus dans un zonage de type 1AUZb ou 1AUZc, afin de reconnaître les lots « denses » et d'apporter des dispositions réglementaires particulières aux « maisons de ville ».

Aujourd'hui le zonage du PLU n'est plus en adéquation avec le programme modifié de la ZAC sur le secteur « les Cerisiers ». Il convient donc d'apporter une modification du plan de zonage, afin de l'actualiser avec le nouveau programme et ainsi de supprimer les zones 1AUZb et 1AUZc sur le secteur de la ZAC « les Cerisiers » et de les reclasser en zone 1AUZa.

Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur (**avant** modification)



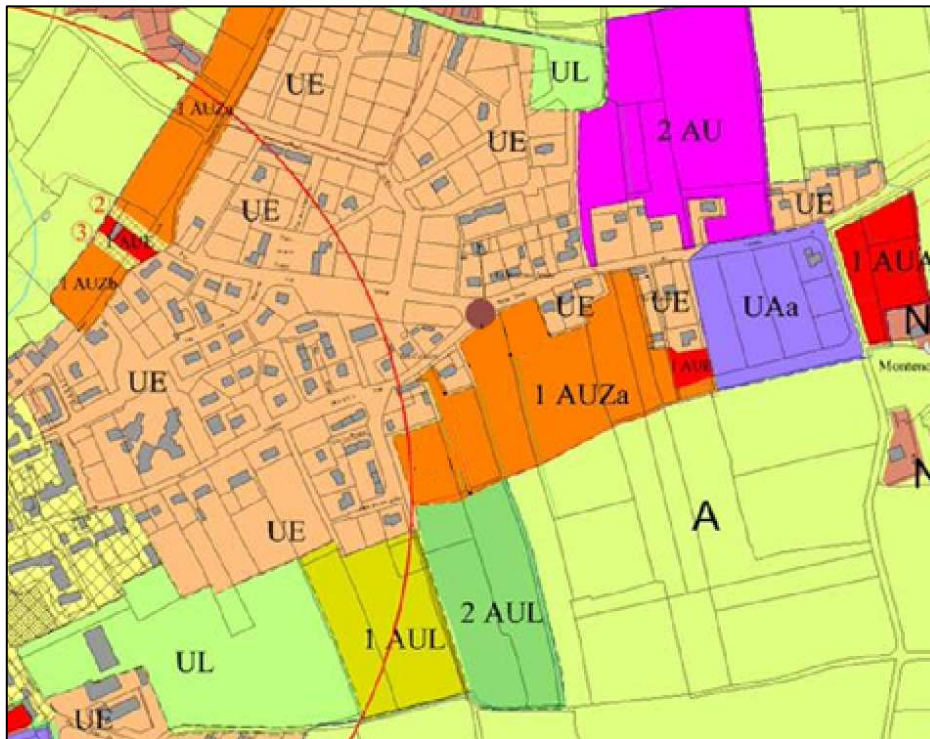
Extrait de la répartition du programme du Plan initial de la ZAC des Cerisiers (**avant** modification) ↓



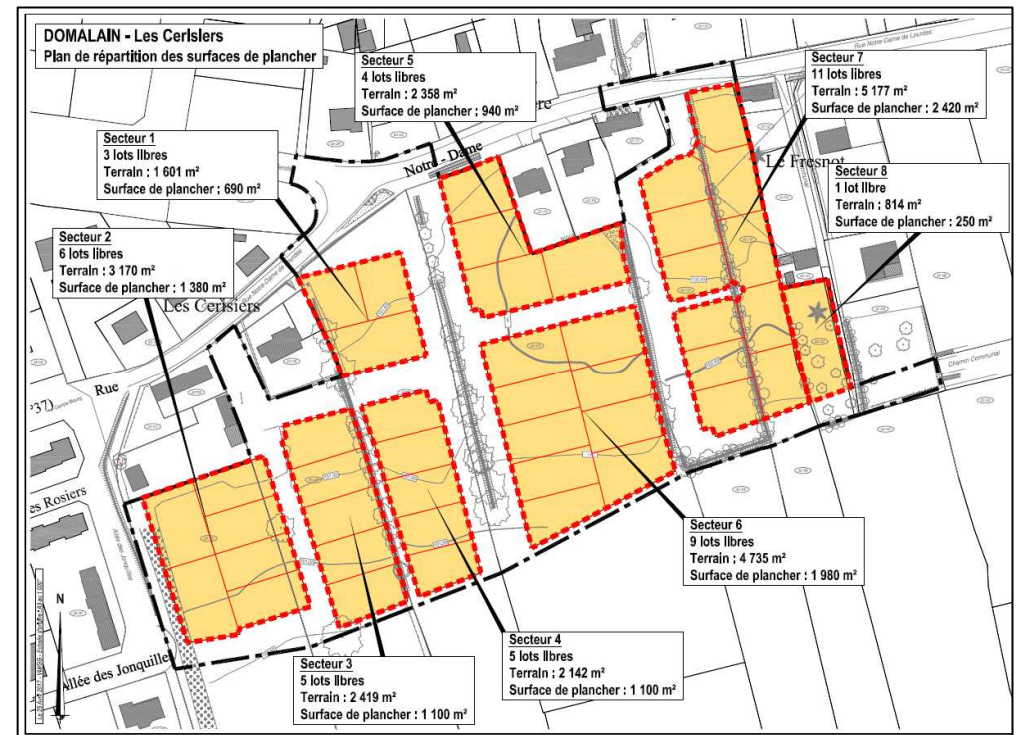
La modification de zonage consistant à reclasser en 1AUZa, les sous-secteurs 1AUZb et 1AUZc permettra ainsi de réaliser la ZAC sur le secteur « Les Cerisiers » en prenant en compte le programme actualisé et ainsi d'éviter une rupture dans l'offre de terrains à construire. L'objectif étant ainsi de répondre à la demande et de continuer d'assurer un développement démographique raisonné de la commune qui n'est possible que par la réalisation de cette ZAC.

Par conséquent, la partie de zone 1AUZb et 1AUZc destinée initialement à l'accueil de lots denses sera classée en 1AUZa et permettra de réaliser le programme des 44 lots libres, ainsi l'ensemble de la ZAC « Les Cerisiers » sera reclassée en 1AUZa.

Extrait du plan de zonage envisagé (après modification) ↓



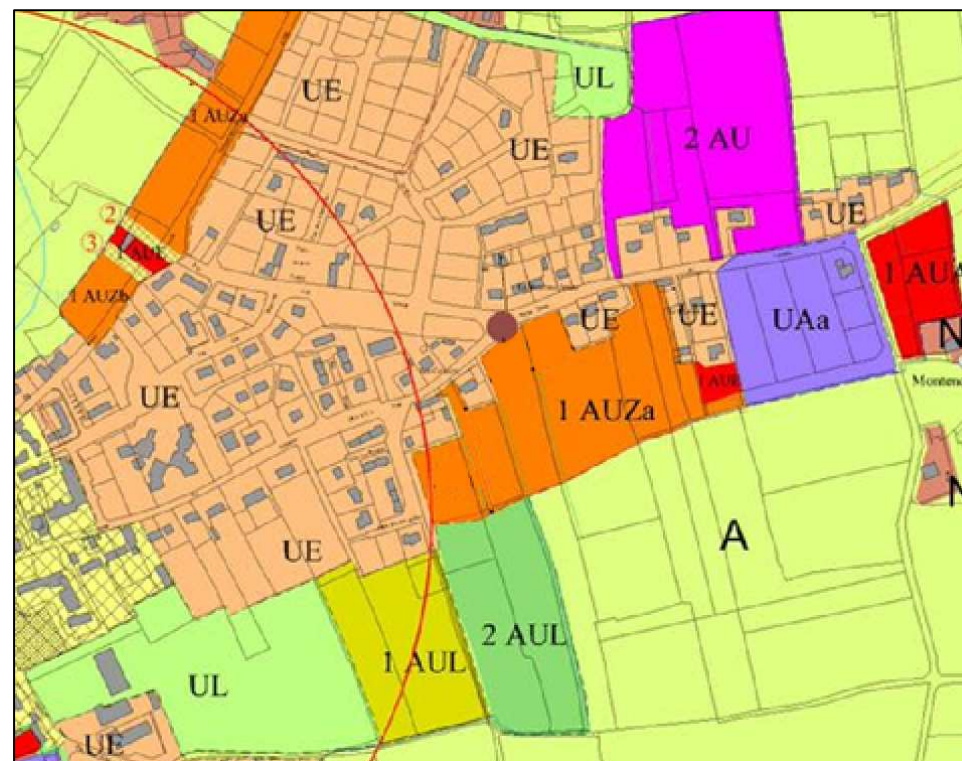
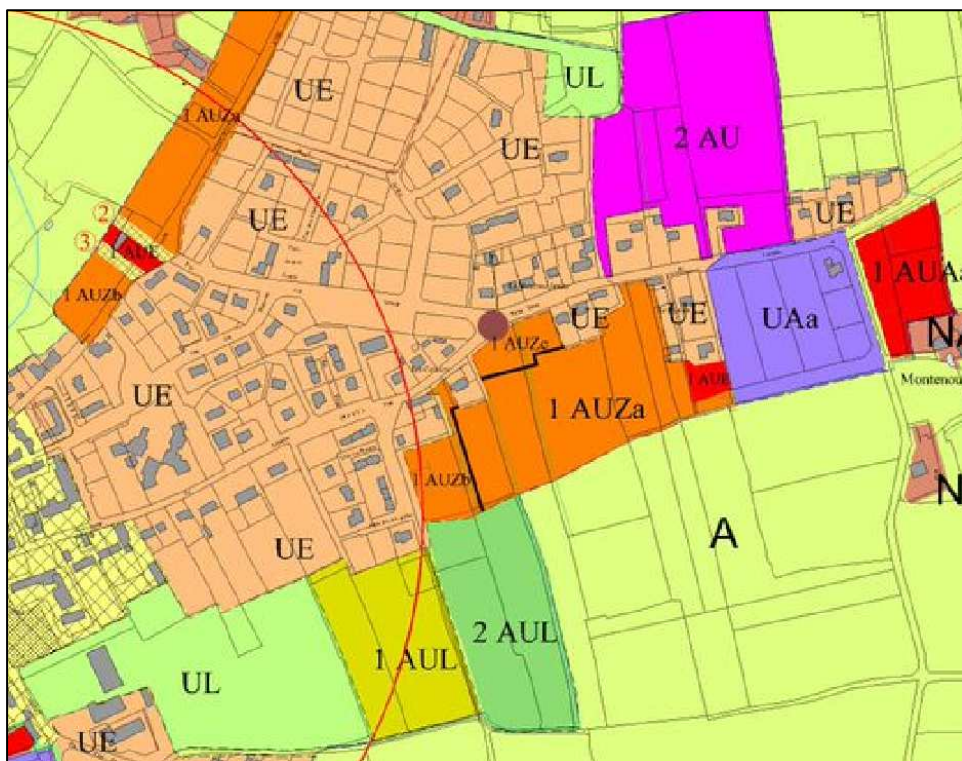
Extrait de la répartition du programme du Plan initial de la ZAC des Cerisiers (après modification) ↓



Titre 2.2.3- Modification du plan de zonage du PLU au regard de l'évolution du programme de la ZAC des Cerisiers :

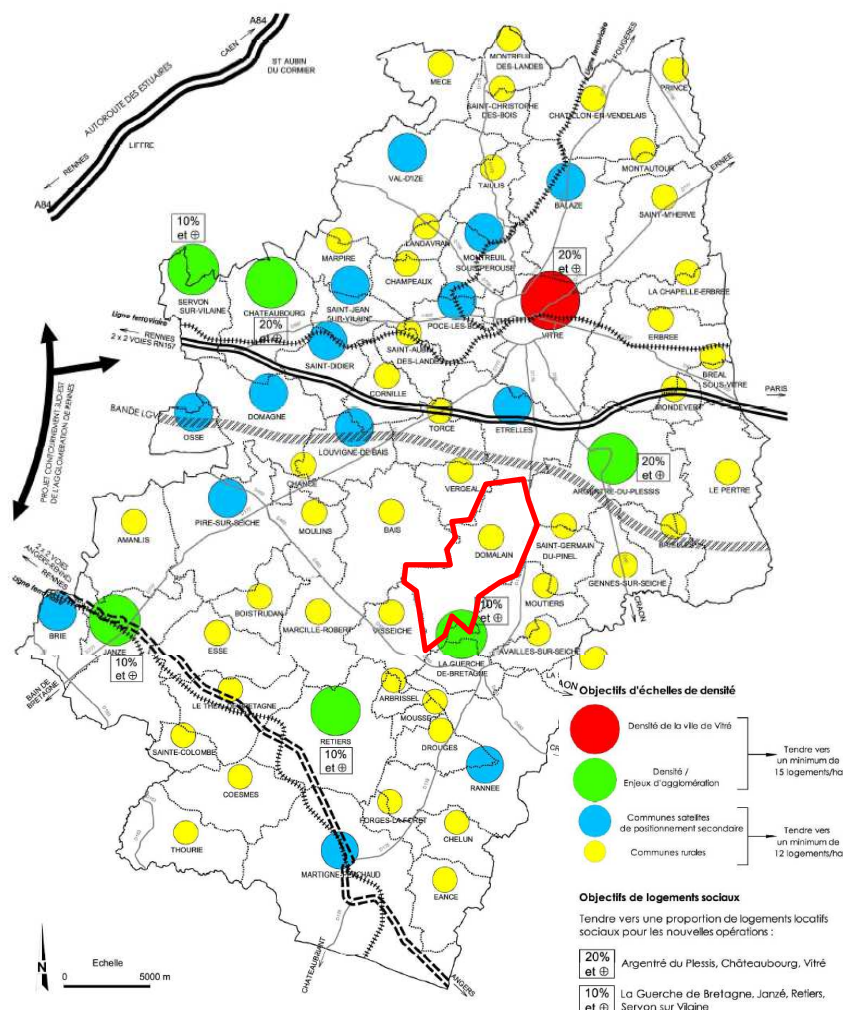
Extrait du plan de zonage -**AVANT** MODIFICATION ↓

Extrait du plan de zonage -**APRES** MODIFICATION ↓



Titre 2.2.4- Justification de la modification du PLU au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) actuellement en vigueur:

Extrait du plan relatif aux orientations générales concernant le logement dans le cadre du **SCOT** actuellement en vigueur ↓



- La révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré a été prescrite le 25 février 2015. Il a été arrêté le 30.06.2016, à ce jour, il n'est pas approuvé.
- Au moment de la mise en œuvre de cette procédure de modification n°5, le SCOT du Pays de Vitré actuellement opposable est donc celui qui a été approuvé le 20 février 2007 et complété le 11 septembre 2007.

Extrait des objectifs du **PADD** et orientations d'aménagement du SCOT actuellement en vigueur ↓

Un effort particulier des collectivités doit être fait afin de limiter la taille des parcelles en fonction de la morphologie urbaine et paysagère.

Pour y parvenir, les objectifs suivants sont fixés dans les opérations à venir :

- dans les secteurs compris en densité de ville et en densité d'enjeux d'agglomération, **tendre vers une densité minimum d'environ 15 logements/ha.**
- dans les secteurs de communes satellites et positionnement secondaire, et dans les communes rurales, **tendre vers une densité minimum d'environ 12 logements/ha.**

En cas de spécificité technique (par exemple dans la mise en œuvre de système d'assainissement autonome) des densités moins importantes pourront être admises.

Afin d'optimiser les économies de consommation d'espace, des règles de « bonne gestion » du territoire sont proposées :

- privilégier un travail sur la maîtrise foncière, en incitant et accompagnant les collectivités dans la mise en œuvre des procédures opérationnelles - type ZAC -.
- inciter la mixité des types de logements dans une même opération.
- consultation possible du syndicat d'urbanisme dans une démarche en assistance à maîtrise d'ouvrage, en matière pédagogique et d'information - réalisation d'une plaquette d'incitation à réaliser des opérations d'aménagement de qualité -.

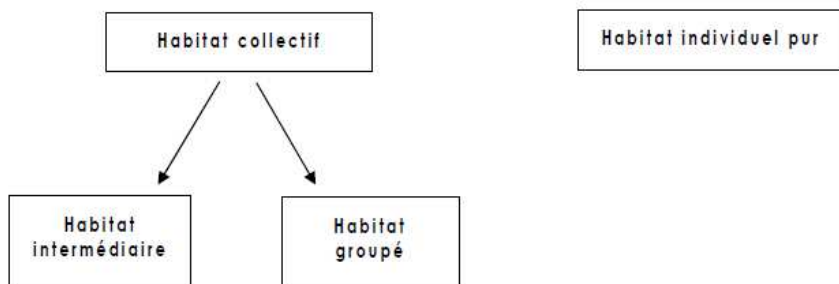
ACTION N°3 : Développer la densification urbaine des agglomérations, comme outil de maîtrise de la consommation d'espace

Dans le cadre de la hiérarchie précédemment décrite, une ventilation entre types de logements collectif/intermédiaire/ groupé/ individuel pur, est proposée dans les villes et les bourgs, afin d'obtenir une occupation urbaine moins diffuse et une moindre consommation de l'espace agricole.

Ces types de logements répondent aux définitions suivantes :

- **habitat individuel pur** : maisons individuelles isolées ou accolées par leurs garages.
- **habitat groupé** : « maisons de ville » avec jardins, sur un parcellaire plus restreint et donc moins consommateur d'espace
- **habitat intermédiaire** : regroupement de plusieurs logements avec des accès indépendants
- **habitat collectif** : construction regroupant plusieurs logements avec un accès commun.

Pour simplifier la ventilation proposée, nous constituerons 2 grands groupes, eux-mêmes composés de sous unités :



Pour y parvenir, la volonté de maîtriser la répartition entre le collectif et l'individuel s'avère fondamentale et efficace, mais elle exige, pour aboutir, un véritable effort de la part des collectivités essentiellement rurales.

La répartition proposée est la suivante :

DENSITE DE VILLE A VITRE

- 45% de logements collectifs et de logements groupés/intermédiaires, dont 40% de collectifs et 60% de logements intermédiaires ou groupés ;
- 55% de logements individuels purs.

DENSITE URBAINE DANS LES POLES D'AGGLOMERATION

- 20% de logements collectifs et de logements groupés/intermédiaires, dont 30% de collectifs et 70% de logements intermédiaires ou groupés ;
- 80% de logements individuels purs.

DENSITE MEDIANE DANS LES COMMUNES SATELLITES ET DE POSITIONNEMENT SECONDAIRE

- 20% de logements collectifs et de logements groupés/intermédiaires dont 10% de collectifs et 90% de logements intermédiaires ou groupés ;
- 80% de logements individuels purs.

La commune de Domalain se positionne comme une commune rurale, elle est donc concernée par les objectifs suivants :

- Tendre vers une densité minimum de **12 logements/hectares**
- Privilégier un travail sur la maîtrise foncière, en incitant et en accompagnant la collectivité dans la mise en œuvre opérationnelle – type ZAC
- Inciter la mixité des types de logements dans une même opération.
- Produire une densité moindre dans les communes rurales, avec :
 - 20% de logements collectifs et de logements groupés ou intermédiaires
 - 80 % de logements individuels purs

Par ailleurs, les orientations du SCOT, incite mais n'imposent pas à ce que la répartition en termes de logements collectifs et individuels s'effectue dans le cadre d'une même opération.

- Le projet de modification de zonage induite par la modification du programme de la ZAC sur le secteur « Les Cerisiers», génère au regard du programme de la ZAC multi site (Le Plessis / Les Cerisiers) une densité moyenne de **13 logements /hectare** (64 logements pour 48 391 m²) et la réalisation de **25 % de logements collectifs et de logements groupés ou intermédiaires** en considérant les 10 logements locatifs du cœur de bourg (par réhabilitation), et les 6 maisons de ville créées sur le secteur Le Plessis pour 58 logements créés par lots libres. La modification de zonage est donc compatible avec les orientations du SCOT.

DENSITE MOINDRE DANS LES COMMUNES RURALES

- 20% de logements collectifs et de logements groupés/intermédiaires ;
- 80% de logements individuels purs.

Titre 2.2.5- Justification de la compatibilité de la modification au regard du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU actuellement en vigueur :**

Extrait des orientations du **PADD** actuellement en vigueur ↓

Afin d'établir un développement harmonieux entre urbanité, paysages et espaces agricoles, la commune de Domalain a souhaité se doter d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le PADD construit la commune de Domalain pour demain.

Lorsque l'on met en corrélation les objectifs de la commune de Domalain, les conclusions du diagnostic dans le respect de la loi ; le projet d'aménagement et de développement durable se décline de la façon suivante :

2.1 L'habitat : un enjeu fort du nouveau PLU

2.1.1 Une croissance maîtrisée

- *Avoir un développement cohérent dans la continuité de l'existant, dans le respect de l'activité agricole et des sites paysagers.*
- *Mettre en place un développement rationnel en terme de rentabilisation des réseaux existants et de densification, pour rester dans les limites offertes sur la dizaine d'années à venir, et, obtenir ainsi un renouvellement de population permettant ainsi le maintien, voire, le développement des équipements, des services, et, ainsi arriver à une population communale de 2000 habitants minimum d'ici 2015.*

2.1.2 Un habitat plus diversifié, créateur de mixité sociale

Les enjeux sont les suivants :

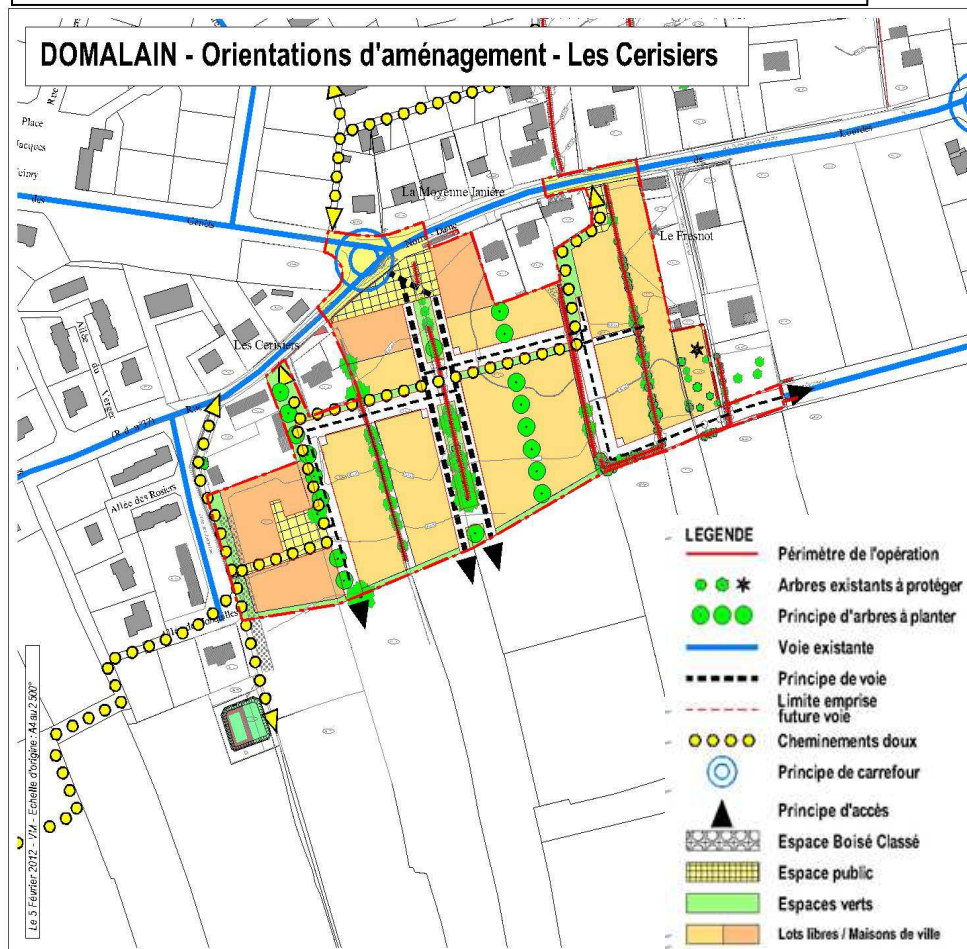
- *Accueil de jeunes ménages, en limitant le coût du foncier à bâtir grâce à des opérations publiques et permettre l'installation de ménages à revenus moyens en créant une part plus importante de logements intermédiaires.*
- *Pour l'habitat, rechercher des terrains pour la construction de nouveaux logements en assurant la mixité sociale, rechercher des terrains susceptibles de convenir à tous les acquéreurs potentiels.*
- *Assurer la mixité sociale par le biais de logements vacants ou des mutations de propriétaires en veillant à l'équilibre logement social / accession à la propriété.*

Le projet de modification de zonage ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLU, dans la mesure où la mixité sociale continue d'être assurée par la réalisation du programme de logement locatifs par réhabilitation dans le cœur de bourg, par la présence de « maison de ville » dans la ZAC multi site pour le secteur « Le Plessis ». La proposition de 44 lots libres de tailles variées dans le secteur « les Cerisiers » permettra de continuer d'accueillir de jeunes ménages.

Titre 2.3- Justifications de la mise à jour des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU afin de les mettre en adéquation avec le nouveau programme de la ZAC « Les Cerisiers » et en corrélation avec la modification du plan de zonage.

Titre 2.3.1- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU actuelles et projetées:

Extrait du plan des **OAP** actuellement en vigueur ↓



Extrait de la rédaction des **OAP** actuellement en vigueur ↓

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEURS

2.1 Le secteur 1AUZ Les Cerisiers / Le Plessis

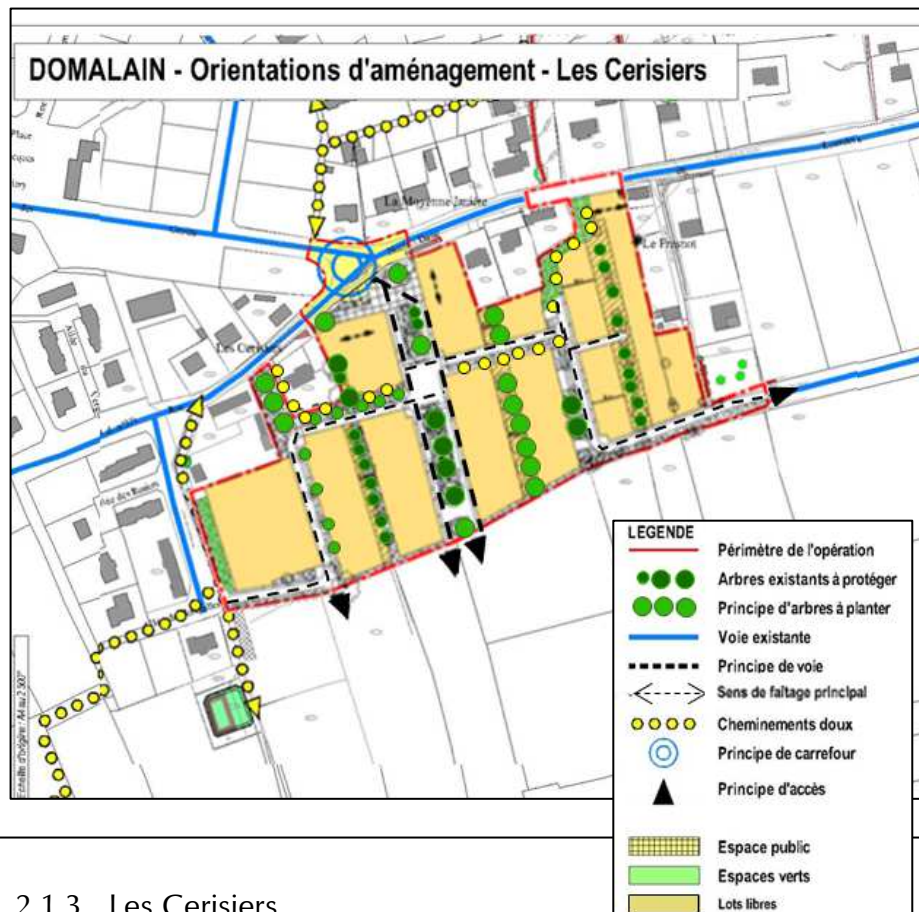
2.1.1 La Zone d'Aménagement Concerté multi-sites « Les Cerisiers / Le Plessis » La Commune a lancé une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté afin d'assurer la maîtrise de son développement. Elle concerne deux secteurs : les Cerisiers et le Plessis.

2.1.2 Les Cerisiers

- Le secteur des Cerisiers se situe à l'Est de l'agglomération. Il couvre environ **3.43** hectares et permettra d'accueillir **50** logements environ.
- Une infime partie du secteur des Cerisiers est située dans le périmètre de protection par rapport à l'église. Dans ce périmètre, les permis seront soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.
- L'urbanisation nouvelle s'intègre au sein de dents creuses existantes et en continuité de l'urbanisation existante.
- Les Orientations d'aménagement sur le secteur figurent ci-contre.

Le plan des OAP du PLU actuel est en adéquation avec le programme initial de la ZAC, dans la mesure où les « maisons de villes » sont intégrées dans des macrolots, afin de reconnaître les lots « denses » et d'apporter des dispositions réglementaires particulières aux « maisons de ville ». Aujourd'hui le schéma des OAP n'est plus en adéquation avec le programme modifié de la ZAC sur le secteur « les Cerisiers ». Il convient donc d'apporter une mise à jour afin de l'actualiser avec le nouveau programme sur le secteur de la ZAC « les Cerisiers »

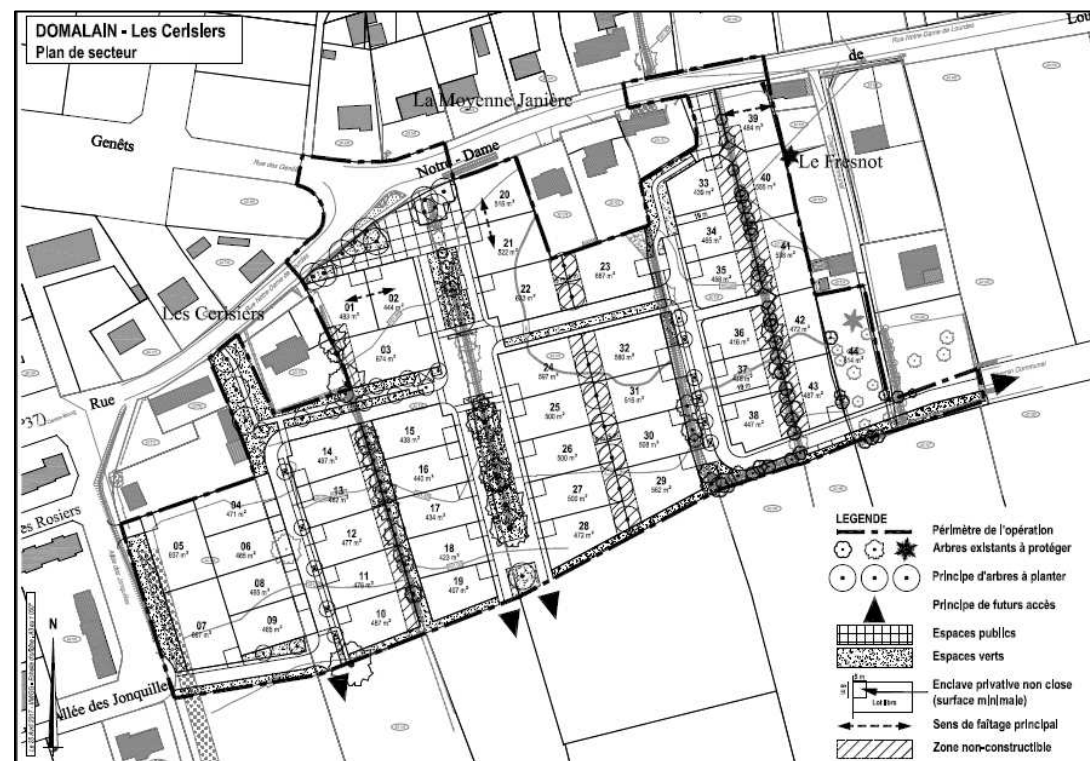
Extrait du plan des OAP envisagé (après modification) ↓



2.1.3 Les Cerisiers

- Le secteur des Cerisiers se situe à l'Est de l'agglomération. Il couvre environ **3.6** hectares et permettra d'accueillir **44** logements environ.
- Une infime partie du secteur des Cerisiers est située dans le périmètre de protection par rapport à l'église. Dans ce périmètre, les permis seront soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.
- L'urbanisation nouvelle s'intègre au sein de dents creuses existantes et en continuité de l'urbanisation existante.
- Les Orientations d'aménagement sur le secteur figurent ci-contre.

Extrait du plan de secteur modifié de la ZAC des Cerisiers ↓



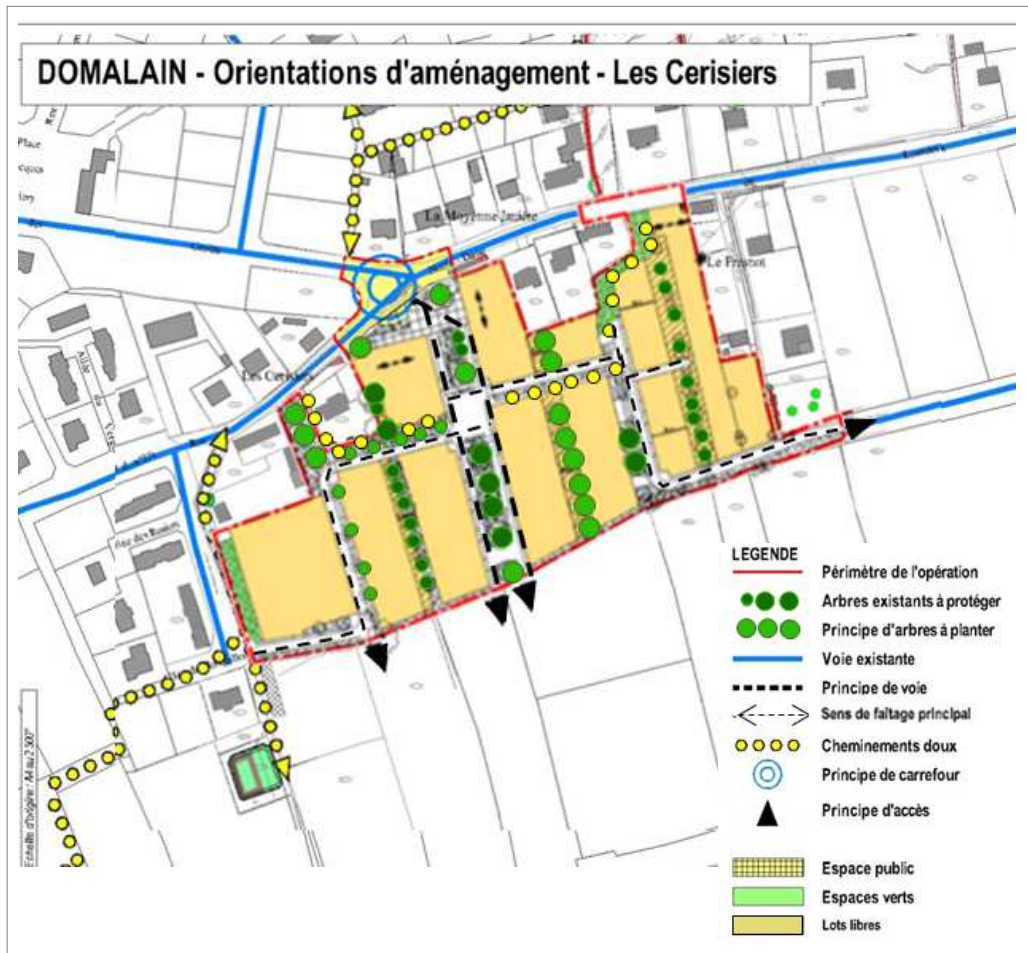
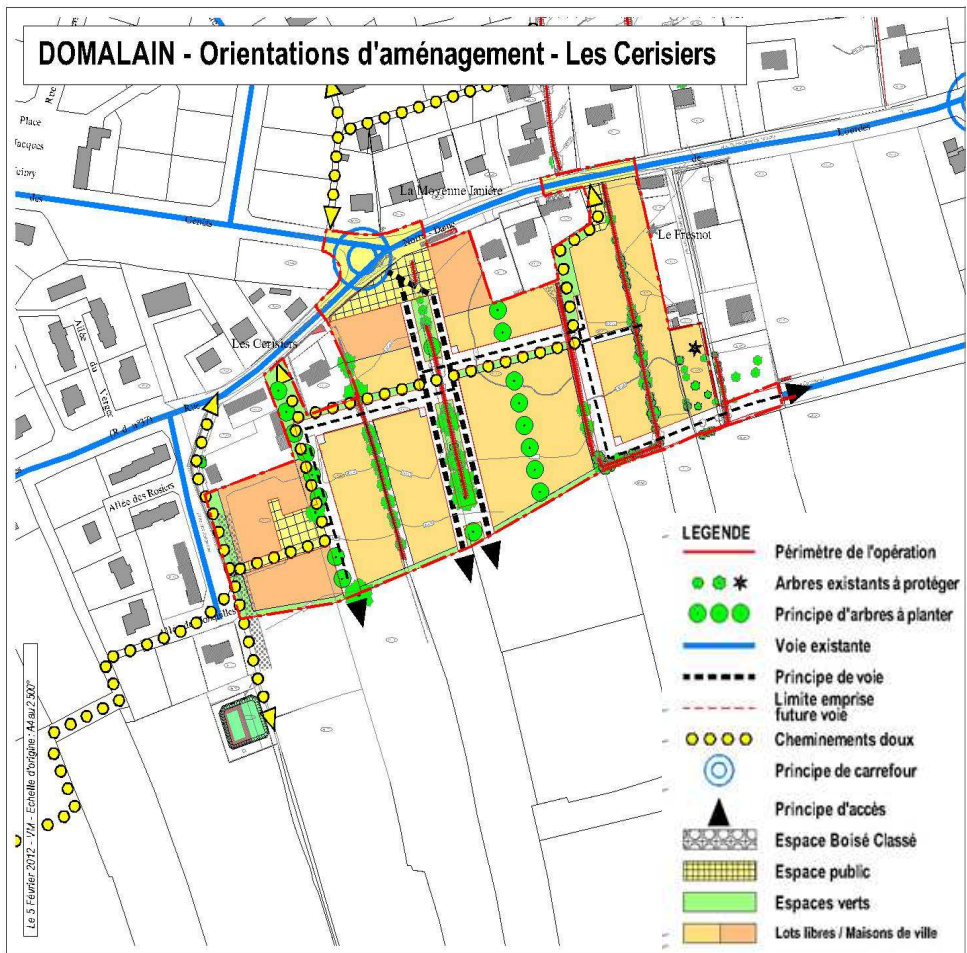
La modification n°5 envisage la mise à jour du plan des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation afin d'être en corrélation avec le nouveau programme et la nouvelle répartition spatiale du plan de secteur de la ZAC « Les Cerisiers ».

La rédaction sera également mise à jour afin de modifier le nombre de logements créés pour indiquer le nombre de 44 au lieu de 50 et de mettre à jour la surface qui correspond à 3,6 au lieu de 3,43 hectares.

Titre 2.3.2- Mise à jour des OAP du PLU au regard de l'évolution du programme de la ZAC des Cerisiers :

Extrait du plan des OAP -AVANT MODIFICATION ↓

Extrait du plan des OAP -APRES MODIFICATION ↓



Titre 2.4- Justifications des modifications apportées au règlement littéral de la zone 1AUZ

Le règlement de la zone 1AUZ sera modifié :

- d'une part pour être mis en adéquation avec le nouveau programme de la ZAC « Les Cerisiers », et en concordance avec le plan de zonage modifié. Dans la mesure où pour le secteur de la ZAC « Les Cerisiers » les zones 1AUZb et 1AUZc sont supprimées, mais que les zones 1AUZa et 1AUZb sont conservées pour la ZAC sur le secteur « le Plessis » les références pour être reclassées en 1AUZa, seule la référence à la zone 1AUZc sera supprimée du règlement de la zone 1AUZ
- d'autre part, il s'agit d'apporter des modifications qui sont trop contraignantes ou bien qui pose des problèmes de mise en application. Il s'agira notamment s'assouplir les règles relatives aux abris de jardins, aux clôtures, aux règles particulières de l'article 11 pour préciser les lots sur lesquelles elles s'appliquent pour la ZAC secteur « Les Cerisiers ».

2.4.1- Modification apportée à l'article 1AUZ – 6, concernant l'implantation des constructions :

→ Suppression de la référence à la zone 1AUZc

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Dans les secteurs 1AUZa et 1AUZb, les constructions se feront à l'alignement et / ou avec un retrait de 1 m minimum. De plus, sur le site du Plessis, la façade principale devra respecter un retrait maximal conforme au Plan de secteur annexé au Présent Règlement du P.L.U.

~~Dans le secteur 1AUZc, les constructions se feront à l'alignement.~~

2.4.2- Modification apportée à l'article **1AUZ – 9**, concernant l'emprise au sol des constructions :

→ Suppression de la référence à la zone 1AUZc

1 Emprise au sol des constructions

Dans le secteur 1AUZa, l'ensemble des constructions y compris des bâtiments annexes ne devra pas dépasser 60% de la surface totale de l'unité foncière, dans la limite des articles 12 et 13.

| Dans les secteurs 1AUZb ~~et 1AUZe~~, l'ensemble des constructions y compris des bâtiments annexes ne devra pas dépasser 80% de la surface totale de l'unité foncière, dans la limite des articles 12 et 13.

2.4.3- Modification apportée à l'article **1AUZ – 11**, concernant l'aspect extérieur et les clôtures :

→ Précision apportée concernant les toitures et le sens de faîtage principal et la mention apportée au plan de secteur

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. La couleur blanche est interdite.

Les toitures : le volume principal de la construction respectera le sens de faîtage principal défini aux Plans de secteur annexé au présent Règlement du P.L.U., quand cette mention figure au Plan de secteur.

→ Suppression des dispositions concernant les abris de jardin qui sont trop contraignantes. La règle sera simplifiée pour indiquer qu'ils devront s'harmoniser avec l'architecture environnante

Les abris de jardin devront ~~respecter un plan rectangulaire avec un sens de faitage dans le sens de la plus grande longueur, et ils seront réalisés en bardage bois vertical, avec une couverture qui devra~~ s'harmoniser avec l'~~architecture~~ environnemente.

→ Pour les clôtures sur voies et emprises publiques : suppression des dispositions qui imposent le coloris du grillage de clôture, de même concernant la réalisation des portails ou portillons seule sera conservée la disposition qui indique qu'ils seront constitués de matériaux simples et robustes de forme simple

Clôtures sur voies et emprises publiques :

L'ensemble des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques sera défini par l'aménageur afin de garantir une homogénéité de traitement, et sera à sa charge.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas de clôtures :

- La clôture sera constituée d'une haie arbustive dont la hauteur sera limitée à 1,50 m en façade sur voies et emprises publiques. Elle sera plantée à l'intérieur des lots à 0,50 m minimum de la limite de propriété.

Cette haie pourra être doublée (à l'intérieur du lot) d'un grillage simple torsion, ~~vert~~, d'une hauteur maximale de 1,20 m et implanté à 0,80 m maximum de la limite de propriété.

- Le grillage pourra être supprimé. Dans ce cas, les plantations seront maintenues selon le même principe.
- Le choix des essences se référera à la typologie des haies (Voir les Orientations particulières d'aménagement du P.L.U.).
- Des portails ou portillons de 1 mètre de hauteur maximum ouvrant sur les espaces verts communs ainsi que le long des voies et cheminements doux sont autorisés. Ces portails ou portillons seront constitués de matériaux simples et robustes de forme simple ~~et réalisés en métal ou bois~~.

→ Pour les clôtures en limites séparatives : suppression des dispositions qui imposent le coloris du grillage de clôture

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures ne sont pas obligatoires sauf autour des abris de jardin.

Dans le cas de clôtures :

- Les clôtures seront constituées d'un grillage ~~vert~~ facultatif, fixé sur poteaux métalliques ~~verts~~, d'une hauteur de 1 mètre maximum, doublé d'une haie vive végétale.

→ Précision apportée concernant les lots de la ZAC concernant le secteur « les Cerisiers » qui seront soumis aux mêmes dispositions que les lots compris à l'intérieur de la ZAC secteur « Le Plessis ». Ces règles concernent le volume/ les façades / les teintes / les ouvertures / les vérandas / les abords et les clôtures

SUR LE SITE DU PLESSIS ET SUR LE LOT 5 DU SITE DES CERISIERS :

Les règles de l'article 1AUZ 11 qui suivent viennent s'ajouter (ou dans le cas de contradiction, se substituer) aux règles du présent article.

2.4.4- Modification apportée à l'article 1AUZ – 12, concernant le stationnement des véhicules :

→ Suppression de la référence à la zone 1AUZc

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le secteur 1AUZa, deux places de stationnement extérieures, donnant sur la voie publique, seront réalisées sur l'enclave privative non close du terrain.

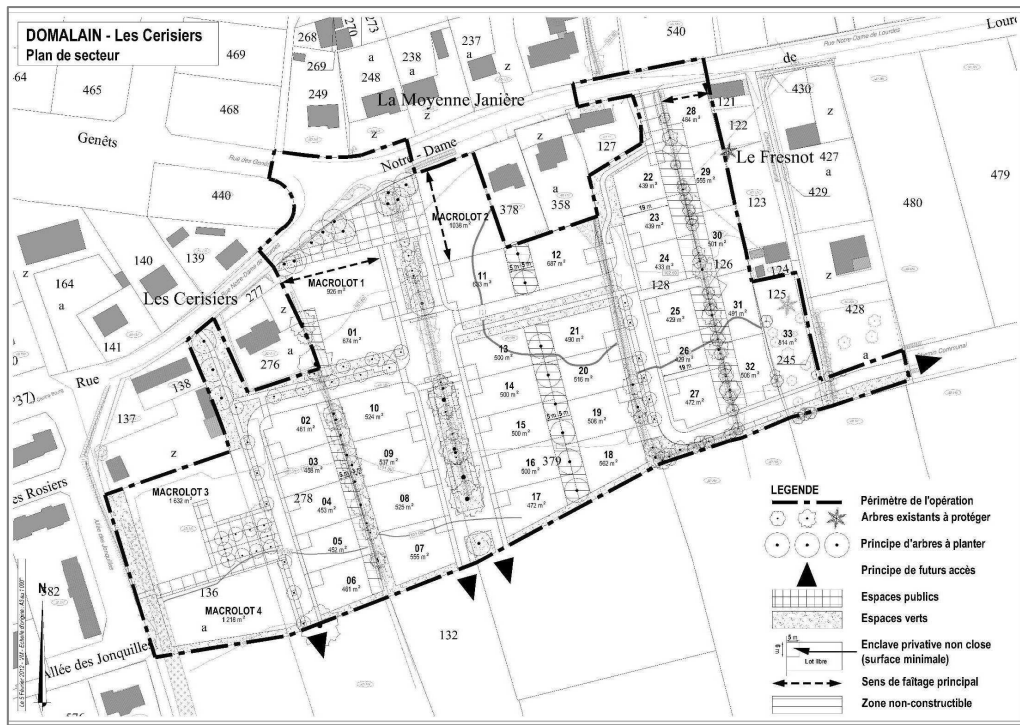
Dans le secteur 1AUZb, une place de stationnement extérieure, donnant sur la voie publique, sera réalisée sur l'enclave privative non close du terrain.

~~Dans le secteur 1AUZc, une place de stationnement donnant sur la voie publique, sera réalisée sur le terrain.~~

2.4.5- Mise à jour de l'annexe au règlement (VI ANNEXES) pour y adjoindre le plan de secteur modifié suite au nouveau programme de la ZAC sur le secteur « Les Cerisiers » :

La modification n°5 envisage la mise à jour du plan des de secteur présenté en annexe du règlement afin d'être en corrélation avec le nouveau programme et la nouvelle répartition spatiale du plan de secteur de la ZAC « Les Cerisiers ».

Extrait du plan de secteur -**AVANT** MODIFICATION ↓



Extrait du plan des OAP -**APRES** MODIFICATION ↓

