



Département du Loiret
Commune de Saint-Martin-d'Abbat

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION

1 – Notice explicative

P.L.U. approuvé

par délibération du conseil municipal en date du 26 janvier 2016

Modification approuvée

par délibération du conseil municipal en date du 30 novembre 2019

Modification du P.L.U. de Saint-Martin-d'Abbat

Notice explicative

I – Document d'urbanisme existant

Le PLU de Saint-Martin-d'Abbat a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 26 janvier 2016. Une modification a été décidée par délibération du conseil municipal en date du 30 juin 2018.

II – Rappel réglementaire

Article L 153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Article L153-38 du code de l'urbanisme

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L 153-40 du code de l'urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Article L132-7 du code de l'urbanisme

L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

Article L132-9 du code de l'urbanisme

Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :

1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;

2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;

3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale.

Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; (...)

Article L142-4 du code de l'urbanisme

Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ; (...)

III – Objet de la modification et justification

La commune de Saint-Martin d'Abbat a décidé de procéder à une modification de son document d'urbanisme pour le mettre à jour par rapport aux projets communaux :

1. Mise à jour des emplacements réservés :

- a) Supprimer la partie déjà acquise de l'emplacement n°4 pour l'élargissement du chemin des Bruyères.
- b) Création d'un nouvel emplacement réservé (ER n° 10) pour l'extension du cimetière sur les parcelles 181, et 179 (largeur de 19 m) et les parcelles 341, 314 et 315 (largeur de 11 m), en continuité de parcelles déjà acquises par la commune.
- c) Création d'un emplacement réservé d'une largeur de 3 mètres pour prolonger la liaison douce le long de la Grande Rue (RD 952) jusqu'à l'arrêt de car avec prolongement dans le chemin de la Piozière (ER n° 11)
- d) Supprimer la partie déjà acquise de l'emplacement réservé n°1 (parcelle 867, 869) au Sud de l'école.

Emplacements réservés	
1	Liaison douce du sentier à l'âne
2	Elargissement d'une voie
3	Accès à la zone AU
4	Elargissement d'une voie
5	Accès à la zone AU
6	Elargissement d'une voie
7	Aménagement d'un carrefour
8	Aménagement d'un carrefour
9	Elargissement d'une voie
10	Agrandissement du cimetière
11	Création d'un cheminement

2. Suppression du secteur UBe, prévu pour l'extension / création du cimetière.

- En effet, la disponibilité foncière de quelques parcelles jouxtant le cimetière va permettre de l'agrandir sans avoir besoin du secteur UBe. Plusieurs parcelles au Nord du cimetière ont déjà été acquises et les autres ont été placées en emplacement réservé n°10. De plus, la création d'un jardin du souvenir demande finalement moins de place que l'extension « classique » du cimetière.
- Cette parcelle de 0,79 ha revient donc en zone urbaine généraliste UB car elle est desservie par les réseaux et comprise entre des parcelles déjà bâties et le parc d'une grande maison. Un projet d'implantation d'une résidence Senior pourrait concerner le site du fait de la présence à proximité immédiate de commerces et de services, facilement accessibles par un chemin piéton.

3. Modification entre la zone agricole et la zone naturelle (Voir plan)

- a) Chemin des Sables : existence d'une faisanderie. Elevage à mettre en A
- b) Climat de Chalipeau : Exploitation à mettre en A
- c) La Piozière : Mettre en zone N des habitations et secteur de ruissellement des eaux

4. Repérage de quelques bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Dans le PLU approuvé, seuls 2 bâtiments agricoles avaient été repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. 6 autres constructions existantes sont identifiées pour permettre le changement de destination en zones agricole ou naturelle de manière à éviter le problème de bâtiments inutilisés qui tombent en ruines. Le repérage est fait en prenant en compte la desserte en réseau, notamment en termes de défense incendie (pour que la collectivité n'est pas à assumer le coût de la viabilisation). Il concerne des bâtiments hors zone inondable.

N°	Référence cadastrale	Adresse
1	AC 13	195 route de Châtenoy
2	AK 102 AK 103 AK 105	207 route de Rochevieux
3	AM 203	65 route de Mellerette
4	AP 116	184 rue des Plains
5	AS 173	5161 chemin des Places
6	AS 41	35 chemin de Beauvais
7	BE 73	22 chemin de la Piozière

5. Modification du règlement d'urbanisme :

- Modification du règlement de la zone A et N :

- Article 1 et 2 : clarifier la rédaction de ces articles pour l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes.

- Propositions de rédaction (reprendre la rédaction du code de l'urbanisme) :

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Compléter avec les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions existantes, demander par le code de l'urbanisme pour assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - Hauteur : reprendre ce qui figure dans le règlement, soit 10 mètres au faitage.
 - Implantation : les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront pas être implantées à plus de 40 m de la construction principale.
 - Emprise : l'extension des bâtiments d'habitation ne pourra excéder une augmentation de plus 40% de l'emprise au sol des constructions existantes ou 30 m² (sauf en zone inondable Ni où s'appliquent les règles du PPRI), en choisissant la solution la plus favorable. Hormis pour les constructions et installation à usage agricole, les nouvelles annexes des constructions existantes ne devront pas excéder 40m².
 - Densité : les différentes constructions (principales et annexes) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Synthèse des dispositions du règlement en zones agricole A et naturelle N pour les extensions des bâtiments d'habitation existants

	PLU approuvé	PLU modifié
Conditions de hauteur	L'extension d'une construction ne dépassera pas 10 m au faitage	Inchangé
Emprise au sol	Non réglementé	L'extension des bâtiments d'habitation ne pourra excéder une augmentation de plus 40% de l'emprise au sol des constructions existantes ou 30 m ² sauf en zone inondable Ni (règles du PPRI).
Densité	Non réglementé	L'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Synthèse des dispositions du règlement en zones agricole A et naturelle N pour les annexes des bâtiments d'habitation existants

	PLU approuvé	PLU modifié
Conditions d'implantation	Les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 20 m de la construction principale.	Augmenté à 40 m.
Conditions de hauteur	L'extension d'une construction ne dépassera pas 10 m au faîtage.	Inchangé
Emprise au sol	L'emprise totale des annexes ne dépassera pas 60 m ² .	Abaissée à 40 m ² .
Densité	Non réglementé	L'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

- Modification du règlement sur l'aspect extérieur sur l'ensemble des zones :

- Supprimer dans les prescriptions générales « le blanc pur est exclu » mais mettre dans les enduits : les enduits blancs ou trop vifs sont interdits.
- Ajouter « Menuiseries : Le noir et les couleurs criardes sont interdites ».
- Simplifier la rédaction concernant les toitures des appentis : les appentis accolés à la construction peuvent présenter une pente inférieure.
- Clôtures :
 - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m
 - Les plaques en béton ne feront pas plus de 30 cm de hauteur.

Article 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUE OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent avoir une largeur d'au moins 3,5 m. A partir de 3 logements créés, la largeur minimale sera de 6 m.

IV – Choix de la procédure

Le projet entre dans le cadre d'une modification « de droit commun » car il ne remet pas en cause les orientations du PADD. En effet, le PADD indique "prévoir l'extension du cimetière" sur le schéma synthétique des orientations du PADD et cite à l'axe 4 « Améliorer le cadre de vie », orientation 3 - Prévoir la création de nouveaux équipements publics et maintenir ceux déjà en place : la "création d'un nouveau cimetière" sans précision géographique de la zone.

Ainsi, la modification reste conforme au PADD en prévoyant de ne pas créer un nouveau cimetière sur le secteur UBe mais en programmant son extension du fait de nouvelles disponibilités foncières (acquisition de plusieurs parties de parcelles et création d'emplacements réservés en complément)

Les adaptations envisagées sur la zone UBe étant susceptibles de modifier les capacités à construire en les majorant de plus de 20%, la procédure retenue est une modification avec enquête publique, conformément à l'article L 153-38 du code de l'urbanisme.

IV – Concertation

Une concertation a été mise en œuvre pendant la durée de l'élaboration du projet selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du dossier de modification du PLU,
- Mise à disposition d'un registre aux jours et heures d'ouverture de la mairie pour faire part des observations exclusivement sur l'objet de la modification.

Aucune remarque n'a été formulée sur le projet.

V – Demande d'avis

Le dossier de modification sera envoyé aux personnes publiques associées, conformément aux articles L.153-40, L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme :

- La préfecture du Loiret
- La Direction Départementale des Territoires du Loiret
- Le Conseil Régional du Centre-Val de Loire
- Le Conseil Départemental du Loiret
- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret
- La Chambre des Métiers du Loiret
- La chambre d'agriculture du Loiret
- L'Etablissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale : PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne
- Les communes limitrophes

La modification n'est pas concernée par l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme (principe d'urbanisation limitée) car le projet ne concerne pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser ou d'une zone agricole et naturelle mais un changement à l'intérieur de la zone urbaine (UBe devient UB).

La CDPENAF a été consulté le 25 juin 2019 concernant la modification du règlement d'urbanisme sur l'extension des constructions existantes à l'intérieur des zones agricoles et naturelles et la construction des annexes. Elle a émis un avis favorable assorti d'une demande de réexamen de la distance maximale autorisée d'implantation des annexes à limiter à 30 mètres maximum. Cet avis sera pris en compte suite à l'enquête publique.

VI – Enquête publique

A la demande de M. Le maire, le Tribunal administratif a désigné M. Bruno DENTAN comme commissaire-enquêteur pour la modification du PLU de Saint-Martin d'Abbat.

Le 26 août 2019, M. le maire a pris un arrêté ordonnant l'ouverture de l'enquête publique.

Il a été affiché sur les panneaux habituels de la mairie et publié dans deux journaux différents au moins une semaine avant l'enquête et durant les quinze premiers jours de l'enquête :

- Le journal de Gien du 6 et du 26 septembre 2019
- La République du Centre du 7 et du 28 septembre 2019

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 23 septembre au jeudi 24 octobre 2019.

4 permanences ont eu lieu :

- Lundi 23 septembre 2019 de 8h30 à 12h
- Mercredi 2 octobre 2019 de 8h30 à 12h
- Samedi 12 octobre 2019 de 8h30 à 12h
- Jeudi 24 octobre 2019 de 8h30 à 12h

Le dossier d'enquête a été consultable durant toute la durée de l'enquête en version papier en mairie et en version numérique sur le site internet de la commune.

Durant les 32 jours d'enquête, personne n'est venue consulter le dossier ni présenter à une permanence.

Conclusion :

Etant donné :

- que durant toute la durée de l'enquête, ce projet 'a pas été contesté,
- que les procédures règlementaires de publicité et d'information du public ont été respectées,
- que le projet de modification du PLU porte sur des modifications mineures,

le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable au projet de modification du PLU de la commune de Saint-Martin-d'Abbat.