



COMMUNE DE TREIZE-SEPTIERS

Département de la Vendée

Modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme

Décembre 2016

Pièce n°1)

NOTICE EXPLICATIVE

Réalisation :

Terres de Montaigu

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Direction des études et de l'aménagement

Procédures	Date d'approbation
Elaboration du PLU	14/06/2004
Modification n°1	06/12/2004
Révision simplifiée n°1	02/05/2006
Modification n°2	10/06/2008
Modification n°3	03/09/2009
Révision simplifiée n°3	19/07/2010
Révision partielle n°1	14/12/2010
Modification n°4	21/02/2012
Modification n°5	16/04/2013
Modification simplifiée n°1	23/11/2015
<i>Modification n°6</i>	

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	3
1.1 LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLU DE TREIZE-SEPTIERS	3
1.2 LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU.....	3
2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU.....	4
2.1 PRESENTATION DE LA DEMARCHE BIMBY	4
2.2 LA CREATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	5
2.3 LA MODIFICATION DU REGLEMENT.....	6

1. LE CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

1.1 LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLU DE TREIZE SEPTIERS

Le Plan Local d'Urbanisme de TREIZE-SEPTIERS a été approuvé le 14 juin 2004. Il a été révisé et modifié à plusieurs reprises depuis cette date.

Par arrêté préfectoral en date du 9 décembre 2014, la Communauté de communes Terres de Montaigu a pris la compétence « Plan local d'urbanisme ». A ce titre, l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal est actuellement en cours. Pendant cette élaboration, la Communauté de communes peut mener, à la demande des communes, des procédures de modifications des PLU communaux pour leur compte. C'est dans ce contexte que la Communauté de communes organise donc la présente procédure de modification simplifiée.

Par arrêté intercommunal du Président n° AR39-2016 en date du 11 juillet 2016, la procédure de modification n°6 du PLU de TREIZE-SEPTIERS, a été lancée en vue d'effectuer une modification du rapport de présentation, l'ajout de 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et la modification du règlement des zones Ua et Ub.

1.2 LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

La présente procédure d'évolution du PLU ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- ne change les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- ne réduit pas 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.

Conformément à l'article L 153-36 du Code de l'urbanisme, la présente procédure relève du champ de la modification puisqu'elle a pour objectif de modifier le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU. La procédure de modification du PLU est régie par les articles L 153-41 à 44 et R151-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

La présente procédure de modification n°6 du PLU de TREIZE-SEPTIERS a pour objectif d'intégrer le dispositif expérimental d'intensification pavillonnaire inspiré de la démarche « BIMBY » qui a fait l'objet d'une étude réalisée par la commune en 2014 et 2015.

La modification envisagée concerne :

- la modification du rapport de présentation du PLU pour présenter la démarche BIMBY
- la création d'orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)
- la modification du règlement des zones Ua et Ub

2.1 PRESENTATION DE LA DEMARCHE BIMBY

La commune de Treize-Septiers a souhaité associer ses habitants à la réflexion sur le devenir de leur commune, en leur proposant un accompagnement dans leurs projets d'évolution de leur habitat.

Un dispositif expérimental d'intensification pavillonnaire inspiré de la démarche « BIMBY », « Build in My Back Yard » a ainsi été réalisée. Cette démarche que l'on traduit littéralement par « construire dans mon jardin », est un nouveau mode de développement durable des communes, axé sur une division des parcelles des quartiers pavillonnaires existants, initié par les habitants et maîtrisé par la commune.

Ce mode de production de logement sans étalement urbain participe à la mise en œuvre des orientations et objectifs mentionnés dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Treize-Septiers. Il concerne notamment les orientations suivantes :

- Favoriser le développement de la commune au sein de l'enveloppe urbaine et maîtriser celui-ci dans les hameaux
- Organiser une gestion équilibrée du territoire et une consommation foncière mesurée au regard des objectifs de politiques de développement affichés par le Conseil municipal
- Maîtriser le développement démographique et urbain de la commune
- Accueillir de nouveaux habitants sans entraîner de changement brusque dans le cadre de vie de la commune
- Augmenter la part des jeunes ménages dans la population
- Développer une offre diversifiée de logements

La présentation complète de la démarche « BIMBY » figure dans la **pièce n°2**) du présent dossier.

La présente procédure de modification du PLU a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU pour y intégrer les éléments explicitant la démarche « BIMBY » et ses objectifs.

2.2 LA CREATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du PLU. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles permettent d'encadrer de manière plus fine l'évolution du bâti autour de secteurs à enjeux, comme celui des entrées de ville.

Sur la commune de Treize-Septiers, de nombreux projets d'habitants ayant participé aux entretiens « BIMBY » (Cf. pièce n°2) du dossier) se situent le long des axes d'entrées de ville. La mise en place d'OAP sur ces espaces permettra d'apporter des prescriptions plus qualitatives sur les nouvelles constructions, en définissant le type de division autorisé en fonction de la structuration du bâti existant.

↳ **OAP n°1** : « Entrée Ouest – rue Jauffrineau »

↳ **OAP n°2** : « Entrée Nord-Est – rue du Bois Joly »

Les 2 OAP sont structurées de la façon suivante :

- Contexte et enjeux de l'OAP : rappel de la démarche BIMBY et de l'enjeu des entrées de ville
- Périmètre de l'OAP : liste des parcelles concernées par l'OAP
- Plan de l'OAP : localisation à l'échelle de la commune
- Les 6 modèles de division parcellaire possible : schéma représentant les différents types de division parcellaire
- Le schéma de la structuration du bâti existant du secteur
- Les modèles de division acceptées et interdits en fonction de la structuration du bâti

Les OAP figurent dans les **pièce n°3) et n°4)** du présent dossier.

La présente procédure de modification du PLU a pour objet l'intégration de 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2.3 LA MODIFICATION DU REGLEMENT

Pour atteindre les objectifs de la démarche BIMBY, une modification de certaines règles d'urbanisme s'avère nécessaire. La commune dispose d'un règlement déjà relativement ouvert à la densification pavillonnaire. Les modifications à apporter sont donc relativement limitées en nombre et en ampleur. Il s'agit simplement d'alléger quelques points bloquants comme l'emprise au sol minimale exigée, notamment dans le cas des petites parcelles, le nombre de places de stationnement exigées pour les constructions de petite surface, l'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives et à l'emprise publique,...

Les modifications envisagées concernent les zones **Ua** et **Ub** du PLU et sont répertoriés ci-dessous, en rouge :

	PLU ACTUEL	PLU MODIFIÉ
Article concerné	ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	
Rédaction	1) Les constructions devront être implantées : - à l'alignement en secteur Ua sauf pour les garages qui pourront être imposés en retrait pour raison de sécurité, - en retrait minimum de 3 ml pour l'habitation et de 5 ml minimum pour les garages en secteur Ub et Uh, sauf pour les opérations d'habitat collectif ou d'habitat groupé, qui pourront être implantés à l'alignement des voies ou en retrait entre 0 et 5 ml, - en retrait de 6 ml minimum pour la zone Ue et le secteur Uec - à l'alignement ou en retrait en secteur UI	1) Les constructions devront être implantées : - à l'alignement en secteur Ua sauf pour les garages qui pourront être imposés en retrait pour raison de sécurité, - en retrait minimum de 3 ml pour l'habitation et de 5 ml minimum pour les garages en secteur Ub et Uh, sauf pour les opérations d'habitat collectif ou d'habitat groupé, qui pourront être implantés à l'alignement des voies ou en retrait entre 0 et 5 ml, - en retrait de 6 ml minimum pour la zone Ue et le secteur Uec - à l'alignement ou en retrait en secteur UI - dans les secteurs d'OAP n°1 (Rue Jauffrineau) et n°2 (rue du Bois Joly), les nouvelles habitations devront s'implanter selon les modèles de division autorisées dans l'OAP

↳ Objectif : Diminuer les contraintes d'implantation pour permettre des percées visuelles dans le front bâti (Ua) ou au contraire, structurer ce front bâti (Ub) ; Optimiser l'utilisation de la parcelle en évitant les reculs inutiles et consommateur d'espaces

	PLU ACTUEL	PLU MODIFIÉ
Article concerné	ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Rédaction	Les constructions doivent être édifiées : - En limite séparative ou à 3 ml minimum en zone Ua, Ub, Uh, - pour les zones Ue et UI et le secteur Uec, les constructions seront implantées d'une limite à l'autre où à une hauteur minimale égale à H/2.	Les constructions doivent être édifiées : - En limite séparative ou à 3 ml minimum en zone Ua, Ub , Uh, - En limite séparative ou à 1 m minimum en zone Ua et Ub - pour les zones Ue et UI et le secteur Uec, les constructions seront implantées d'une limite à l'autre où à une hauteur minimale égale à H/2.

↳ Objectif : réduire les contraintes de retrait pour faciliter la construction d'un 2^{ème} logement sur le terrain

	PLU ACTUEL	PLU MODIFIÉ
Article concerné	ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions	
Rédaction	Aucune règle particulière n'est prescrite en secteur Ua. L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 0,5 en zone Ub pour l'habitat. Il n'y a pas d'emprise maximale pour les autres constructions.	Aucune règle particulière n'est prescrite en secteur Ua. L'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 0,5 en zone Ub pour les constructions à usage d'habitation. Pour ces constructions une majoration est possible jusqu'à l'obtention d'une surface de plancher de 90 m² Il n'y a pas d'emprise maximale pour les autres constructions.

↳ Objectif : Permettre l'évolution des tout petits terrains qui pourront toujours construire 90 m², tout en maîtrisant l'artificialisation des grands terrains dont les droits à bâtir restent limités.

	PLU ACTUEL	PLU MODIFIÉ
Article concerné	ARTICLE U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement	
Rédaction	B) Normes de stationnement : [...] c) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins trois places de stationnement par logement sur la parcelle en zones Ub et Uh, sauf impossibilité liée au bâti ancien dûment justifiée au permis de construire.	B) Normes de stationnement : [...] c) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins trois places une place de stationnement par tranche de 90 m² de surface plancher en zones Ub , sauf impossibilité liée au bâti ancien dûment justifiée au permis de construire. d) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins trois places de stationnement par logement sur la parcelle en zones Ub et Uh, sauf impossibilité liée au bâti ancien dûment justifiée au permis de construire.

↳ Objectif : Diminuer les contraintes de stationnements, notamment pour les petits logements

Le règlement après modification figure en **pièce n°5** du présent dossier.

**La présente procédure de modification du PLU a pour objet
la modification des règlements de la zone Ua et Ub**