

NOTE DE PRESENTATION DU PROJET DE LA 3^{ème} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONT SAINT AIGNAN

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mont Saint Aignan a été approuvé par délibération du conseil municipal du 20 septembre 2007 et modifié les 1^{er} février 2011 et 23 mai 2013.

Une 3^{ème} modification de ce document est aujourd'hui envisagée afin de :

- Permettre l'édification de la cheminée de la future chaufferie bois
- Modifier le classement d'une partie du terrain de la ferme des Bouillons
- Mettre à jour le règlement de l'article 12 afin de prendre acte de la suppression de la notion de « SHON » à remplacer par la notion de « surface de plancher », conformément à l'ordonnance du 16 novembre 2011.
- Mettre à jour du plan des cavités souterraines.

1. Modification de l'article U-10

La future chaufferie bois doit être implantée en zone Uc et la rédaction actuelle ne permet l'édification d'une cheminée nécessaire à cette construction. En effet la hauteur actuelle maximale autorisée pour les équipements est limitée à 20 mètres hors tout.

Cette disposition ne peut donc pas être appliquée pour la future cheminée de la chaufferie pour laquelle les normes en vigueur imposent une hauteur de plus de 30 mètres.

Il est donc proposé de modifier l'article U-10 pour permettre l'édification de celle-ci.

2. Modification du classement de la ferme des bouillons.

La ferme des bouillons se situe au sein du secteur dit du Bel Event, classé en zone AU par le Plan Local d'urbanisme. Cette zone AU représente une superficie de 25 ha et constitue une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future à vocation mixte (services, constructions d'intérêt collectif, habitat et activités de loisirs).

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoit de développer un projet d'aménagement de haute qualité environnementale sur le secteur du Bel Event. Il est ainsi indiqué que « *ce grand espace ouvert et boisé au Nord-Est de la commune représente le plus grand site naturel de la ville. Il assure une continuité naturelle entre la forêt verte et la vallée du Robec....* ». Le PADD assigne pour objectif à cette zone « *d'envisager un projet d'aménagement et de mise en valeur de ce site naturel dans lequel seraient intégrés services, habitat et activités de loisirs. En raison du caractère de ce site, la démarche de projet mettra en avant des préoccupations environnementales dans une logique de développement durable* ».

Le schéma joint au PADD illustre les principes qui devront être respectés lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Il identifie ainsi, au sein du site du projet du Bel Event, trois éléments particuliers :

- les jardins familiaux
- la ferme
- les alignements d'arbres existants



Depuis plusieurs mois le devenir de cette ferme est en suspend. S'agissant d'une des dernières fermes de Mont Saint Aignan, dont la présence est par ailleurs attestée sur ce site depuis le XVIIIème siècle, la commune souhaite préserver celle-ci.

Cette position a déjà été exprimée dans le cadre de l'élaboration du SCOT (Schéma de COhérence Territoriale). Cependant, ce schéma ne pourra être adopté avant 2014.

Dans l'attente de cette adoption et d'une révision globale du PLU de la commune permettant de revoir la destination des terrains du Bel Event, il est proposé de modifier le PLU afin de classer le secteur identifié au PADD en tant que ferme en zone Np, à l'instar du classement édicté pour la ferme du Fond du Val.

Du fait de son ampleur limitée et des orientations actuelles du PLU illustrées par le schéma ci-dessus, cette modification permet ainsi de consacrer la vocation naturelle de la ferme des bouillons, sans remettre en cause l'économie générale du PADD.

Par ailleurs cette ferme comporte des alignements d'arbres typiques du paysage normand (type clos-masures) identifiés dans le PADD. Afin d'assurer leur préservation il est proposé de les inscrire en Espace Boisé Classé (EBC).

3. **Mise à jour de l'article U-12**

L'ordonnance du 16 novembre 2011 a supprimé la notion de « SHON » pour la remplacer par celle de « surface de plancher ». Cette mise à jour a été effectuée lors de la 2^{ème} modification du PLU approuvée le 23/05/2013, à l'exception de l'article U-12 demeuré inchangé. Il s'agit maintenant de corriger cette erreur matérielle.

4. **Mise à jour du plan des cavités souterraines.**

Des investigations complémentaires ont été réalisées rue Aroux et rue Narcisse Guilbert et ont permis de réduire deux zones de suspicion de cavités souterraines.