

MODIFICATION DU PLU : NOTICE DE PRESENTATION

Le Plan Local d'Urbanisme de (PLU) de Mont Saint Aignan a été approuvé par délibération du conseil municipal du 20 septembre 2007 et modifié le 1er février 2011.

Une deuxième modification de ce document est aujourd'hui envisagée afin :

- ✦ de mettre à jour le plan local d'urbanisme au regard des réformes intervenues dans le cadre de l'ordonnance du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme,
- ✦ de modifier la rédaction de certains articles du règlement, notamment afin de préserver la qualité du paysage urbain de la commune
- ✦ d'adapter les normes de stationnement de la zone UC

1. Prise en compte de l'ordonnance du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme

1.1 : Remplacement de la notion de SHON par celle de surface de plancher

L'ordonnance du 16 novembre 2011, entrée en vigueur le 1er mars 2012, a supprimé les notions de SHON et de SHOB en les remplaçant par la notion de « surface de plancher ».

Celle-ci se calcule désormais à partir du nu intérieur des façades dont on déduit :

- ✦ les surfaces de stationnement
- ✦ les combles non aménageables
- ✦ et pour les immeubles collectifs les locaux techniques, les caves et celliers desservis par une partie commune, un abattement de 10% de la surface.

Pour des raisons de simplification, il est donc proposé de supprimer du règlement du PLU les mots SHON et SHOB qui ne s'appliquent plus depuis le 1er mars 2012. et de les remplacer par les mots « surface de plancher » et/ou « emprise au sol ».

1.2 : Définition de la notion d'emprise au sol.

L'ordonnance précitée a posé pour la première fois une définition de la notion d'emprise au sol qui correspond à « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Depuis le 1er mars 2012, elle est devenu le second critère cumulatif pour déterminer le type d'autorisation d'urbanisme à solliciter. Elle permet également d'apprécier si un projet soumis à autorisation est dispensé ou non de l'obligation de recours à un architecte.

L'ordonnance prévoit néanmoins qu'une définition différente peut être adoptée par la commune. Jusqu'à présent, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, l'emprise au sol était calculée en excluant les débords et surplombs. Cette définition permettant l'expression d'une plus grande expression architecturale, il est proposé de la conserver et pour cela de la transcrire dans le PLU.

2. Modification du coefficient d'emprise au sol en zone Uf

Le coefficient d'emprise au sol de la zone Uf est actuellement fixé à 0,15. Il se révèle particulièrement faible ce qui conduit parfois à la réalisation de constructions compactes tout en hauteur.

Aussi, afin de proposer une meilleure intégration paysagère, il est proposé d'augmenter le coefficient d'emprise au sol, passant de 0,15 à 0,20.

Le coefficient d'occupation du sol ne sera pas modifié. La modification du coefficient d'emprise au sol n'a donc pas pour effet d'accroître la constructibilité des parcelles de cette zone. Elle permet, à volume identique de construction, l'aménagement d'une surface plus importante en rez de chaussée.

3. Modification de l'article U-12 relatif au stationnement.

En matière de stationnement privé pour les constructions à usage d'habitation, le PLU prévoit qu'il soit réalisé un minimum de deux places de stationnement par logement pour l'ensemble des secteurs de la commune, à l'exception du logement social pour lequel la norme nationale est fixée à une place par logement.

Cette norme ne paraît plus adaptée à la réalité des besoins de stationnement en zone Uc.

De nombreux éléments confirment cette situation :

- ✦ Selon les résultats du recensement INSEE 2009, dans la zone Uc, seuls 18% des ménages possèdent deux voitures ou plus, 53% une seule voiture et 29% ne possèdent aucune voiture.
- ✦ la zone bénéficie d'une excellente desserte en transports collectifs : son périmètre coïncide largement avec les secteurs cumulant la présence des stations TEOR et celle de la ligne 4 (cf cartographie en annexe) ;
- ✦ elle concentre également une part importante des équipements sportifs et culturels de proximité facilement accessibles à pied ;
- ✦ cette règle augmente inutilement le coût de construction des logements alors même que le prix du foncier est déjà élevé sur la commune,
- ✦ elle s'avère parfois manifestement inadaptée, notamment lorsqu'elle aboutit à imposer la création de deux places de stationnement lors de la réalisation de studios ou de T2.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il paraît donc judicieux, en zone Uc exclusivement, d'exiger la réalisation au minimum d'une place de stationnement par logement et non deux afin d'adapter la règle aux besoins réels.

Il est noté que cette norme s'appliquera sur les places à réaliser sur les parcelles privées et qu'une offre publique complète l'offre en places privées.

La norme proposée étant de une place minimum par logement, elle sera par ailleurs à apprécier au regard de la destination de la construction, conformément à l'article 12.1¹ du PLU qui demeure inchangé.

12.1. **1** Article 12.1 : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

4. Modification de l'article U-14.3 relatif au coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'emprise au sol de la zone U_c est actuellement fixé à 1.20. Il se révèle particulièrement élevé ce qui conduit parfois à la réalisation de constructions à usage d'habitation très denses.

Aussi, afin de proposer une meilleure intégration de ces constructions, il est proposé de diminuer le coefficient d'occupation des sols, passant de 1.20 à 1.00, uniquement en cas de réalisation de constructions à usage d'habitation.

5. Autres Modifications

5.1 : Clôtures

La qualité du paysage urbain de Mont Saint Aignan résulte des nombreux espaces verts dont est dotée la commune, mais également des espaces verts privés. La plupart des lotissements de la commune ont été réalisés en imposant réglementairement la plantation de haies en bordure de rue, les propriétaires étant libres de se clore à l'arrière de celle-ci.

Or, ces dernières années, cette qualité paysagère est remise en question par la réalisation de clôtures en panneau bois implantées en bordure de domaine public en remplacement des haies vives. Même lorsqu'elles sont de qualité, ces clôtures sont généralement disparates. Leur multiplication risque d'amener à un amoindrissement de la qualité du paysage urbain de Mont Saint Aignan.

C'est pourquoi, il est proposé de modifier l'article relatif aux clôtures, en imposant :

- ✦ le maintien des haies végétales existantes, celles-ci jouant un rôle important notamment en matière de lutte contre l'érosion et le ruissellement,
- ✦ l'utilisation d'essences locales pour les haies telles que définies par le CAUE et l'AREHN.

Les clôtures et panneaux bois ne pourront être implantées qu'à l'arrière des haies vives en limite de domaine public.

5.2 : Fossés

L'article U 13.2 concernant les fossés pouvant prêter à interprétation, il est proposé de clarifier les obligations imposées par le PLU en remplaçant la mention existante par : « Les fossés et talus doivent être maintenus ou recomposés en cas de modification dès lors qu'ils présentent un intérêt paysager ou technique (retenues des terres, récupération des eaux pluviales, etc...) »

6. Mixité et taille des logements

L'article U2-2 du PLU impose la réalisation d'un minimum de 25% de logements sociaux pour toute nouvelle opération égale ou supérieure à 12 logements.

Cependant, en cas d'opération d'ensemble, il est nécessaire de pouvoir apprécier ce critère à l'échelle du site et non permis par permis. C'est pourquoi il est proposé d'ajouter à l'article U2-2 la mention suivante : « dans les zones d'aménagement concerté et les lotissements, le respect de la règle ci-dessus est apprécié à l'échelle de l'ensemble de l'opération. ».

Il sera également demandé que la répartition des types de logements sociaux soit cohérente avec celle de l'ensemble de l'opération.

7. Mise à jour du plan des cavités souterraines