

DEPARTEMENT DU PUY-DE-DOME



COMMUNE de
MARINGUES

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/04/2018

Publication : 05/04/2018

1.4

SCP DESCOEUR F et C
Architecture et Aménagement du Territoire
49 rue des Salins
63000 Clermont Ferrand
Tel : 04.73.35.16.26.
Fax : 04.73.34.26.65.
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr



PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 4 – Modifications du projet pour Approbation

Suite avis des PPA et de l'Enquête Publique

PRESCRIPTION
Délibération du conseil municipal du 25 septembre 2014

ARRET DU PROJET
Délibération du conseil communautaire du 30 mars 2017

APPROBATION
Délibération du conseil communautaire du

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES
MISES A JOUR

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

Le projet de Plan Local d'urbanisme (PLU) de la Commune de MARINGUES a été arrêté par délibération communautaire le 30 mars 2017. Après examen par les différents services de l'Etat associés à l'élaboration du PLU et suite à l'enquête publique, quelques observations ont été soulevées. Le présent dossier porte à la connaissance les modifications apportées au dossier PLU pour Approbation.

MODIFICATIONS pour Approbation

ZONAGE

Le risque inondation

Les plans erronés concernant les zones inondables de la Morge et de l'Allier sont remplacés sur les planches 4.2, 4.3, 4.4 par

- La zone inondable de la Morge telle que définie par l'atlas des zones inondables des grandes rivières (AZI),
- Le PPRNPI de l'Allier des Plaines.

Dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence d'un SCOT

L'arrêté préfectoral du 17 juillet 2017 porte à la connaissance plusieurs dérogations à l'urbanisation. Ainsi quelques modifications de zonage sont faites pour l'approbation du PLU.

La zone Us : la partie sud de la zone Us est supprimée. De plus, conformément aux observations des PPA, cette zone Us réduite devient AU. Cette modification induit celle du règlement (le règlement Us est supprimé et devient AU).

PLU pour ARRET

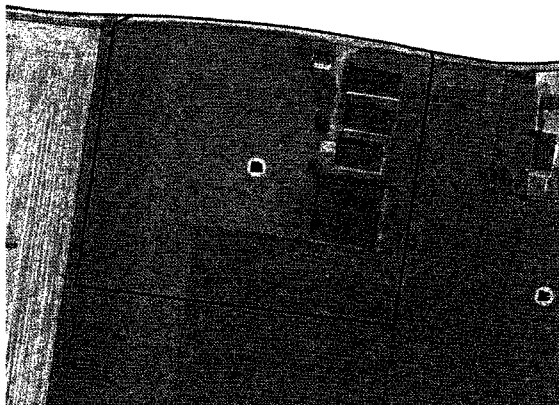


PLU pour APPROBATION

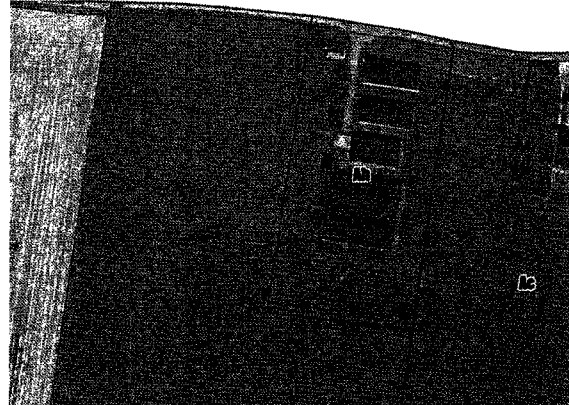


La zone Ah au lieu-dit Le Grand Pouillat : La partie correspondant aux pistes ULM est supprimée du zonage.

PLU pour ARRET



PLU pour APPROBATION

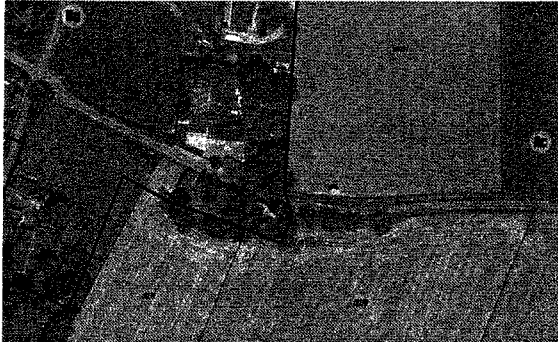


Autres modifications de zonage

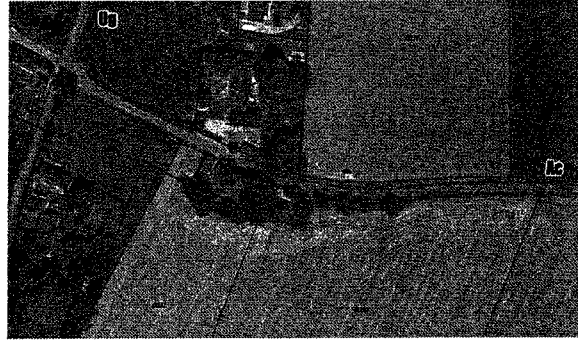
Suite à l'enquête publique, des modifications de zonage interviennent à la marge.

VENSAT : la zone Ug est réduite à la marge, et la parcelle concernée est reclassée en zone Ac.

PLU pour ARRET



PLU pour APPROBATION



Bourg de MARINGUES, sud : La zone Ui est agrandie pour permettre la construction d'un projet en cours (construction d'un bâtiment commercial dans la continuité de la structure existante).

PLU pour ARRET



PLU pour APPROBATION



Bourg de MARINGUES, secteur La Chappe : La zone Ac est réduite à la marge. Les parcelles 311 et 312 sont reclassées en zone Uj : les espaces concernés n'ont pas de vocation agricole mais plutôt de jardins et le parcellaire est clôturé (grille et béton).

PLU pour ARRET



PLU pour APPROBATION



MODIFICATIONS pour Approbation

ARBALESSE : La zone A est réduite à la marge. Les parcelles 139 et 140 sont reclassées en zone Ac, afin de permettre le projet d'extension de bâtiments agricoles existants.

PLU pour ARRET



PLU pour APPROBATION



Bourg de MARINGUES, nord : La zone Ug est légèrement agrandie à la marge. Le zonage se cale sur le parcellaire pour une gestion plus facile des terrains concernés

PLU pour ARRET



PLU pour APPROBATION



Bourg de MARINGUES: La zone Uj est légèrement réduite à la marge en faveur de la zone Ug, afin de permettre la réalisation d'un projet en cours (densification des parcelles AO348 et 349 avec la réalisation de 5 lots à construire).

PLU pour ARRET



PLU pour APPROBATION



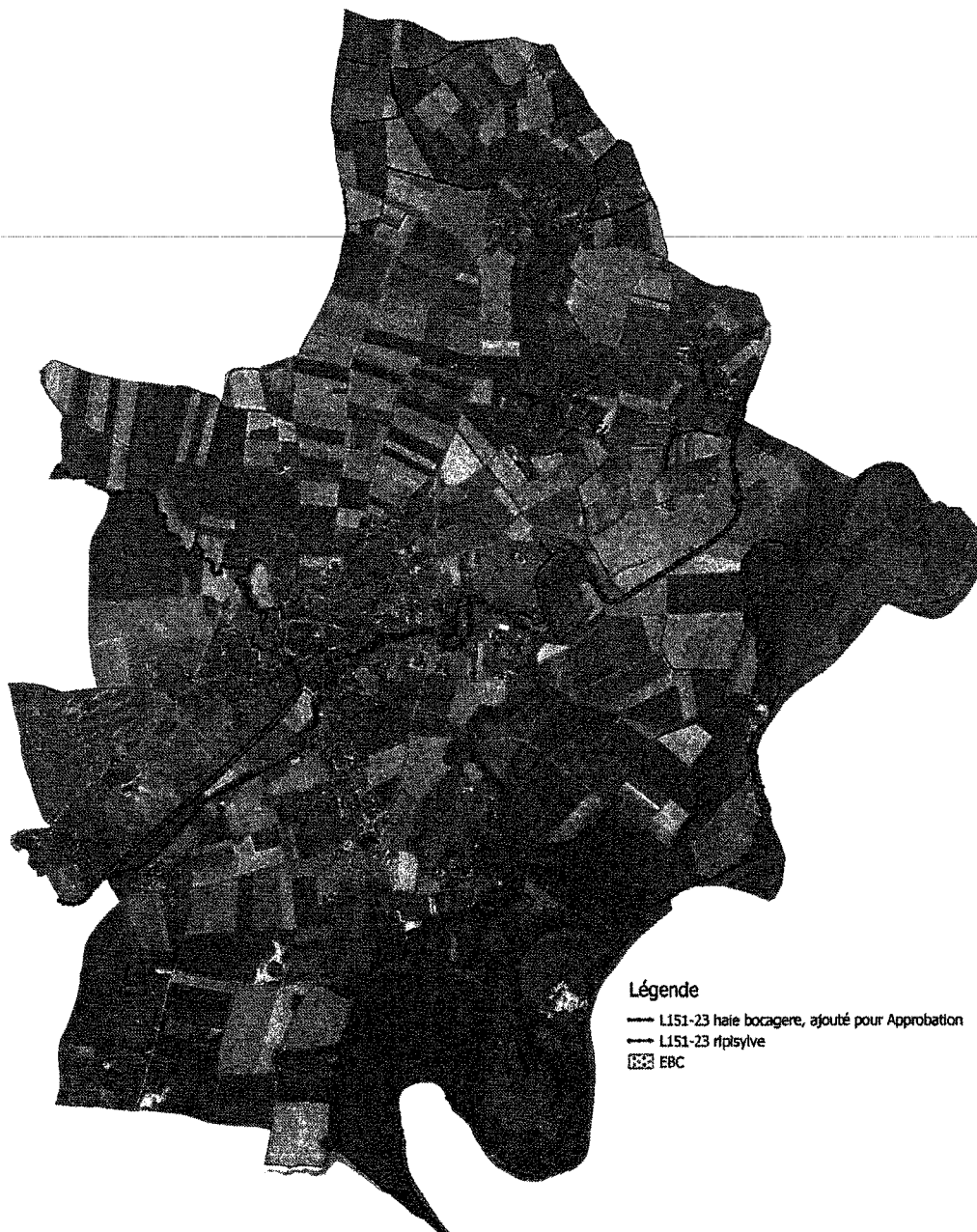
Changement de destination

Suite à l'enquête publique, l'identification de certaines constructions existantes pour changement de destination est rendue nécessaire. Ainsi, les constructions identifiées pour changement de destination sont repérées au plan de zonage par une étoile ✱. Cette modification du PLU pour approbation induit :

- l'introduction de la règle suivante « *Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au zonage par une étoile ✱, est autorisé sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site* » dans la zone Ac.
- la mise en place d'une pièce supplémentaire décrivant les constructions concernées. Ce document porte le n°7.

Autres points

- Les noms des villages et lieux dits sont ajoutés.
- Le plan 4.4 « d'informations complémentaires » est transformé en dossier A3 pour une meilleure lisibilité de chacune des informations portées sur ce plan.
- La ripsylve de l'Andoux est déjà identifiée et protégée par l'article L.151-23 au PLU pour Arrêt.
- Concernant le maillage bocager, le territoire communal porte peu de haies végétales. Le paysage agricole, tourné essentiellement vers les terres labourables, présente des espaces très ouverts. Néanmoins, afin de répondre favorablement aux observations des PPA, quelques haies sont identifiées au titre de l'article L.151-23 et protégées par la règle suivante, introduite dans les zones A, Ac, N : « *Le maillage bocager (haies bocagères et alignements d'arbres) existant identifié, soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, est à protéger. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement* ».



Légende

- L151-23 haie bocagere, ajouté pour Approbation
- L151-23 ripsylve
- ▨ EBC

REGLEMENT

Afin de mieux prendre en compte le risque inondation notamment sur la Morge, identifiée dans l'Atlas des zones inondables (AZI) mais non concernée par un PPRNPI, le préambule des zones concernées est modifié :

La phrase suivante « Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement » est remplacée par « Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement. Concernant le risque inondation de la Morge, il est nécessaire de se reporter à la fiche « Prise en compte du risque inondation - cas d'une connaissance sans précision d'aléa » annexé au règlement du PLU ».

De plus, l'Annexe 2 de l'avis de l'Etat est annexée au Règlement du PLU pour approbation.

Règlement modernisé

Le 1^{er} chapitre « Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités » de chaque zone est repris et clarifié en se basant sur la nomenclature proposée par le Guide de la modernisation du contenu du PLU. Un tableau synthétique rappelle les constructions interdites ou autorisées sous conditions.

Exemple pour la zone Ud :

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

<u>Destinations</u>	<u>Sous destinations</u>	<u>Interdiction</u>	<u>Autorisation</u>	<u>Condition</u>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X (sous condition)	-que les constructions soient destinées à un usage artisanal, -de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage (bruit, fumée, odeur...).
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Le cas des règles alternatives et dérogations :

La rédaction des règles alternatives et dérogations concernant les implantations et les hauteurs, est reprise et encadrée. Les modifications apportées sont en italique.

Zone Ug :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Règle générale : Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Règle alternative : la marge de recul est réduite à 1 m minimum pour les cas suivants :

- *Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- *Les projets d'extension et de surélévation,
- *Les constructions en second rang,
- *Les parcelles dites « en drapeau ».

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle) :

Règle générale :

En secteur Ud : l'implantation est libre.

En secteur Uda et Udb : Les nouvelles constructions doivent s'implanter en limite séparative sur au moins l'une des limites.

Règle alternative : la marge de recul en Uda et Udb est réduite à 1 m minimum pour les cas suivants :

- * les extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle générale,
- * la réalisation d'une construction ou d'un équipement collectif d'intérêt général,
- * la surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale,

Hauteur des constructions :

La règle suivante est supprimée : « La règle de hauteur ne s'applique pas pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. »

Zone Ug :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les exceptions sont supprimées. Ne reste que la règle générale :

Dans les secteurs Ug : Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 0 à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans les secteurs Ug* : Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle) :

Règle générale : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Règle alternative : la marge de recul est réduite à 1 m pour les cas suivants :

- * les extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle générale,
- * la réalisation d'une construction ou d'un équipement collectif d'intérêt général,
- * la surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale,

Hauteur des constructions :

La règle suivante est supprimée : « La règle de hauteur ne s'applique pas pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. »

Zone Ue :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les exceptions sont supprimées. Ne reste que la règle générale : « Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul de 0 à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques. »

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle) :

Règle générale : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Règle alternative : la marge de recul est réduite à 1 m pour les cas suivants :

- * aux extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle générale,
- * à la surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale,

Zone Ui :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Règle générale : Les nouvelles constructions doivent s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques,

* suivant un recul de 5 m pour les habitations,

* suivant un recul de 10 m pour les autres constructions.

Règle alternative : la marge de recul est réduite à 1 m pour les cas suivants :

- * Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- * Les projets d'extension et de surélévation,
- * Les constructions en second rang,
- * Les parcelles dites « en drapeau ».

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle) :

Règle générale : La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Règle alternative : la marge de recul est réduite à 1 m pour les cas suivants :

- * les extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle générale,

- *la réalisation d'une construction ou d'un équipement collectif d'intérêt général,
- *la surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale,

Hauteur des constructions :

La règle suivante est supprimée : « La règle de hauteur ne s'applique pas pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. »

Zones A et Ac :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Règle générale : Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Règle alternative : la marge de recul est réduite à 1 m pour les cas suivants :

- *Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- *Les projets d'extension et de surélévation.

Hauteur des constructions :

La règle suivante est supprimée : « La règle de hauteur ne s'applique pas pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. »

Zone Ah :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Règle générale : Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Règle alternative : la marge de recul est réduite à 1 m pour les cas suivants :

- *Les projets d'extension et de surélévation.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle) :

Règle générale : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Règle alternative : la marge de recul est réduite à 1 m pour les cas suivants :

- *aux extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle générale,
- *à la surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale,

Zone N :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Règle générale : Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Règle alternative : la marge de recul est réduite à 1 m pour les cas suivants :

- *Les projets d'extension et de surélévation.

Hauteur des constructions :

La règle suivante est supprimée : « La règle de hauteur ne s'applique pas pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. »

Zones A, Ac, N :

Article 2 : Des limitations supplémentaires aux annexes sont ajoutées pour approbation, conformément aux avis des PPA. La disposition d'origine (pour arrêt) n'apparaissait pas suffisante.

L'alinéa concernant les annexes : « La construction d'annexes pour les habitations existantes est autorisée à condition :

- *que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur lequel elle se situe,
- *que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal »

est complété par les 2 conditions suivantes :

- « *de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol,
- *leur nombre est limité à deux annexes par unité foncière ».

Il s'agit de ne pas bloquer à une seule annexe, car les besoins en la matière couvrent généralement un garage, une cabane de jardin, une piscine, ... Une seule annexe pourrait apparaître trop restrictive.

Article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ». Il est ajouté que les serres ne sont pas concernées par l'interdiction des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.

Zones A, N :

Article « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » : la phrase suivante « *les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes* » est remplacée par « *les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement sur une marge de recul de 10m par rapport à l'axe du cours d'eau* ».

Les Carrières :

Suite à une observation dans le cadre de l'enquête publique, les règles suivantes sont ajoutées au règlement de la zone Ac :

« Sont autorisés en Ac :

- *L'exploitation des carrières ainsi que leur remblayage par apport de matériaux inertes dans le cadre de leur remise en état.*
- *Les installations et constructions liées à l'exploitation de la carrière et à la transformation des richesses naturelles (poste de concassage criblage). »*

PADD

- P2, la recodification des articles du code de l'urbanisme est actualisée.

RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 1 - Diagnostic et état initial de l'environnement

- P79, les infos sur le risque de rupture de barrage sont actualisées.
- P92, les références au classement sonore de la RD1093 sont supprimées.
- Les données agricoles sont actualisées.
-

Tome 2 - Justifications du Projet

- Concernant les Zones humides : le PLU a travaillé sur la base de la pré localisation des zones humides du SAGE. La Communauté de Communes projette de travailler sur les zones humides situées dans les zones urbaines.
- Concernant le Zonage d'assainissement : La Commune de Maringues s'engage à lancer une révision de leur zonage d'assainissement. Il est à noter les efforts déjà réalisés en la matière, notamment par la création d'une nouvelle station d'épuration).
- La justification des règles est complétée.
- P83, le terme « en compatibilité avec le SCOT » est supprimé.
- P101, les références au classement sonore de la RD1093 sont supprimées.

OAP

Revitalisation du centre ancien

Conformément à la demande des PPA, une OAP est proposée sur un secteur du bourg de Maringues, afin de contribuer à la revitalisation du centre.

- Zone Ug au PLU.
- Référence cadastrale : AO 1043 et 1041.
- Superficie : -10 754 m².
- Parcelle actuellement en prairie, présentant une topographie plane.
- Objectifs : Réaliser une opération d'ensemble à vocation résidentielle. L'ensemble de la zone Ug répondra à un objectif de l'ordre d'une dizaine de logements (sur la base d'une moyenne de 1000m²/logement). Néanmoins, la réalisation de plus de logements reste possible (notamment pas la mise en place de logements groupés, semi collectifs, ...) afin d'offrir différents types de logements.
- Prescriptions :
 - Desserte routière : un accès privilégié depuis la rue de la Dime. Cette voie interne en limite du cimetière, permettra de desservir l'ensemble des futures constructions, en toute sécurité.
 - Hauteur des constructions limitée à 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère d'une toiture terrasse.
 - Le découpage des terrains doit privilégier une orientation Nord/Sud favorisant une implantation des habitations au nord du lot et ouverte sur le jardin au sud pour un ensoleillement optimal.
 - Maintenir les plantations existantes le long de la rue de la Dime.



OAP

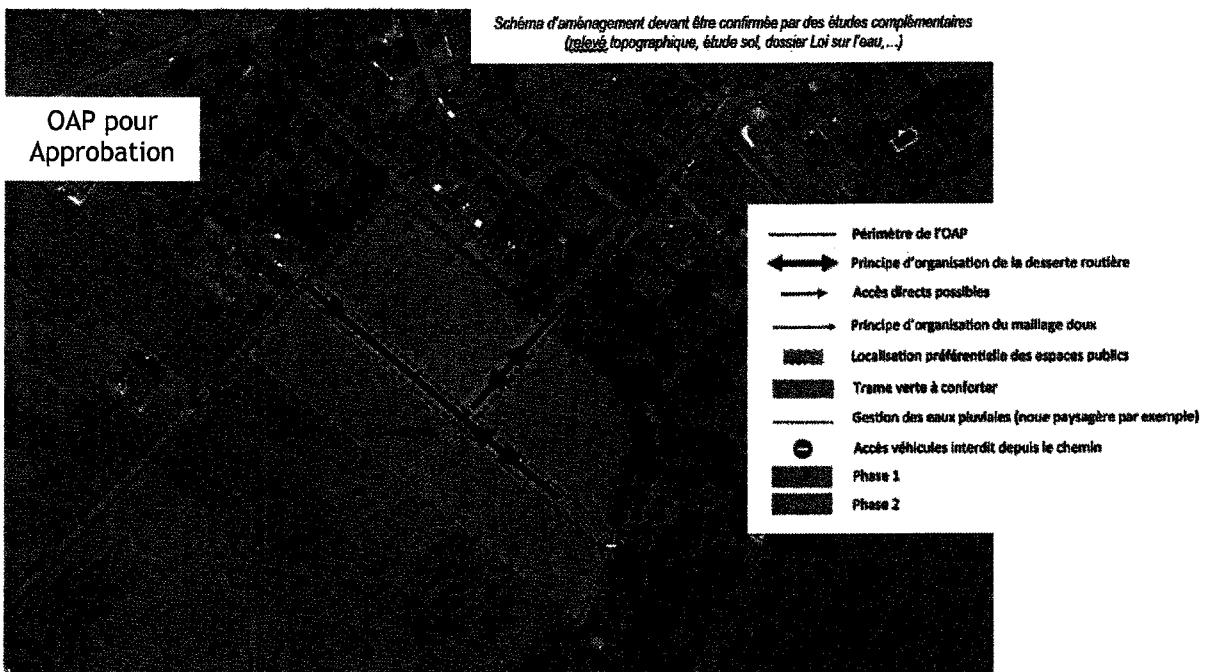
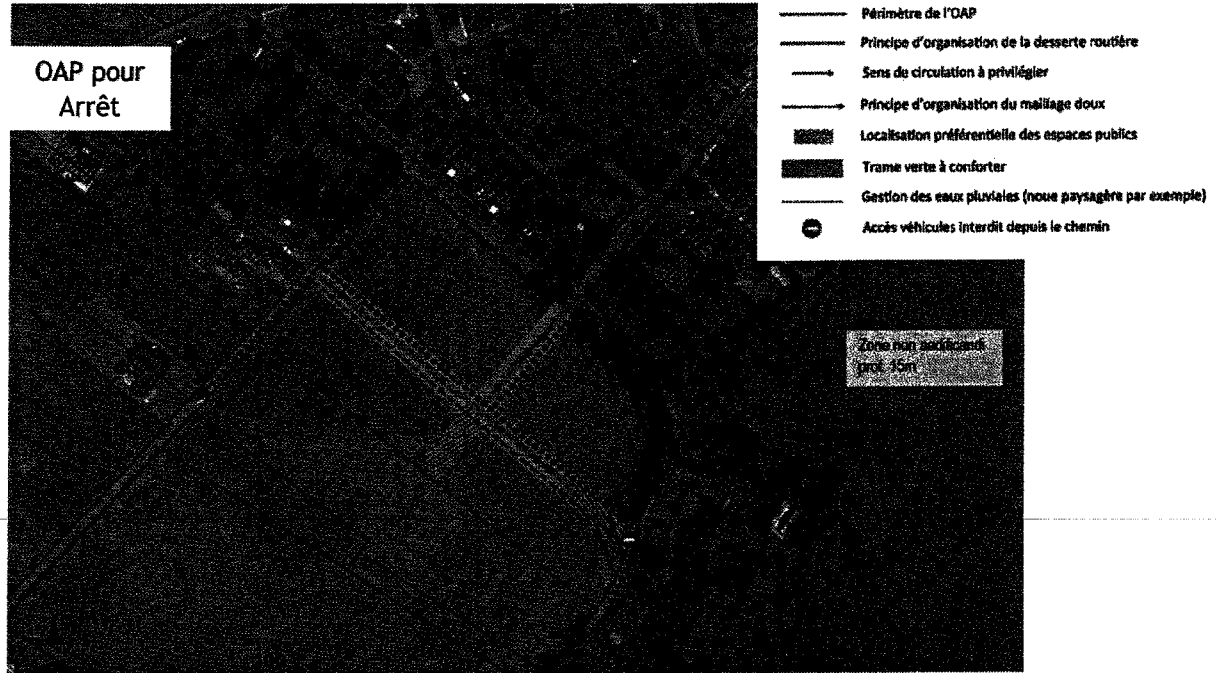


La zone AUg Pré du Dimanche

L'OAP de la zone AUg est modifiée à la marge, pour mettre en place un phasage de la zone.

Les modifications apportées concernent :

- L'aménagement de la zone pourra se faire en 2 phases.
- Des accès directs pourront se faire depuis la voie existante pour les futurs lots de la phase 1.
- Une voirie dans le prolongement de la voirie existante (rue des Vaures / rue du Moulin). La voirie transversale, depuis la rue du Moulin, s'inscrit dans la phase 2.

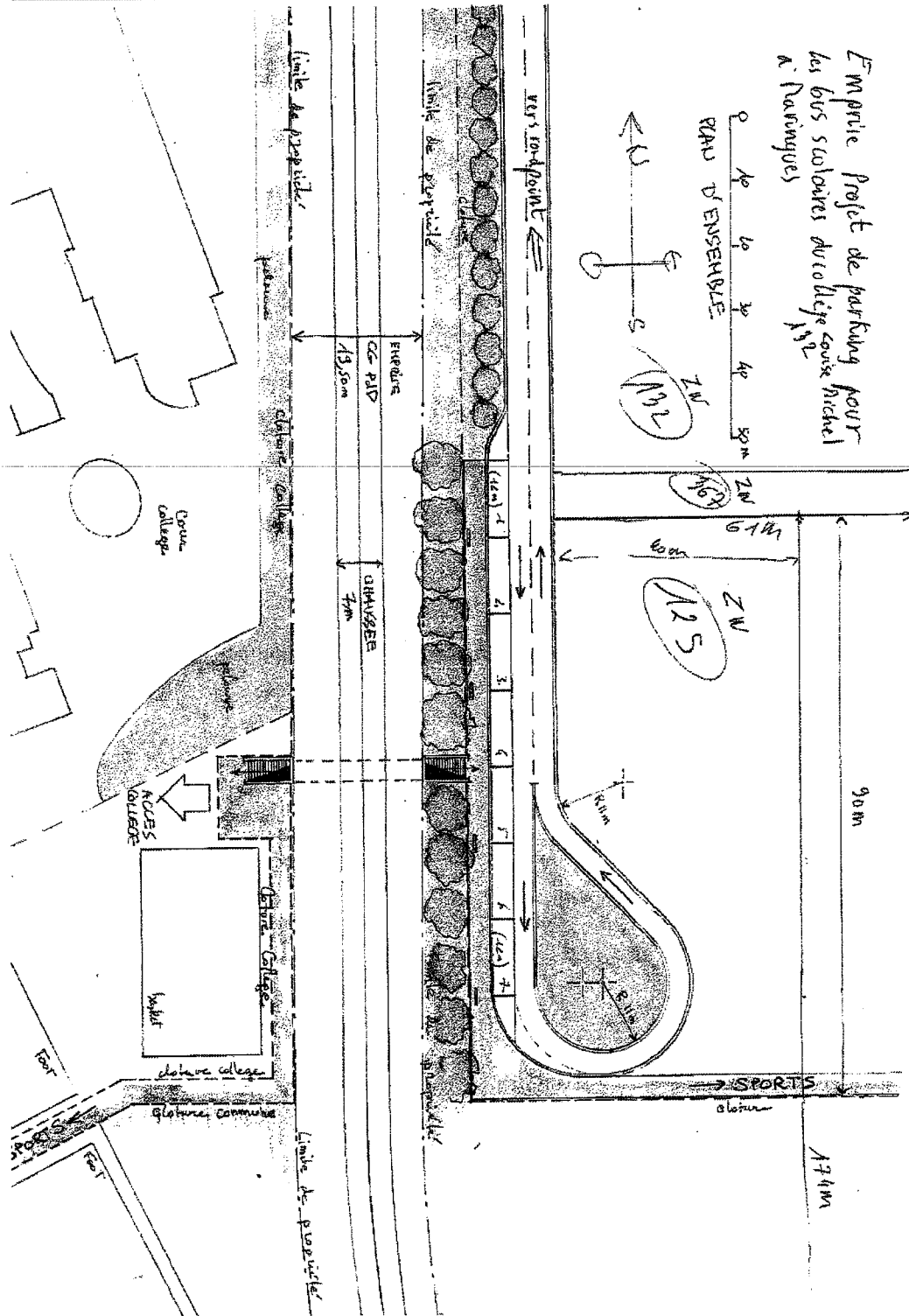


La zone Ue du bourg de Maringues

Il n'apparaît pas possible de réaliser une OAP sur la zone Ue, car pour ce faire, une programmation des besoins liés à l'établissement scolaire s'avère nécessaire, et non encore défini exactement à l'heure actuelle.

La zone Us du bourg de Maringues devenant AU

La définition d'une OAP n'apparaît pas nécessaire au regard des vocations accueillies (équipements d'intérêt général, mise en place de terrains de sports) et de la définition des Emplacements réservés (lesquels expliquent les voies et stationnements à venir). Le plan ci-joint cible l'emprise du projet de parking pour la sécurité des bus du collège de l'autre côté de la D1093, et vient compléter les explications.



MODIFICATIONS pour Approbation

SUP

- A5 : la ligne est supprimée dans la liste des SUP.
- EL7 : les plans d'alignements figurant au PLU2008 sont reportés sur le plan des SUP.
- Les références réglementaires des SUP sont ajoutées.
- Le nom des gestionnaires est modifié.
- Sur le plan des SUP, les MT aérien et MT souterrain (SUP I4) sont différenciés.
- Les fiches explicatives des SUP sont actualisées.

BILAN DES SURFACES

Futur PLU (en ha) pour ARRET			Futur PLU (en ha) pour APPROBATION		
Selon SIG			Selon SIG		
ZONES URBAINES = 196.19 ha	Uda	4.19	ZONES URBAINES = 194.14 ha	Uda	4.19
	Udb	21.14		Udb	21.14
	Ud	26.68		Ud	27.58
	Ug	107.44		Ug	106.64
	Ug*	6.06		Ug*	6.06
	Ue	9.23		Ue	9.23
	Uf	15.28		Uf	15.57
	Uj	3.54		Uj	3.73
	Us	2.59			
ZONE D'URBANISATION FUTURE = 2.79 ha	AUg	2.79	ZONE D'URBANISATION FUTURE = 4.32 ha	AUg	2.79
				AUs	1.53
ZONES AGRICOLES = 1354.23 ha	A	408.72	ZONES AGRICOLES = 1354.71 ha	A	407.58
	Ac	941.71		Ac	944.32
	Ah	3.78		Ah	2.81
ZONES NATURELLES = 643.68 ha	N	643.68	ZONES NATURELLES = 643.68 ha	N	643.68