

# DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF

Modification de la destination d'une zone urbaine destinée à accueillir les activités sportives, de loisirs et de tourisme, vers une zone à urbaniser située en secteur aggloméré, pour permettre la réalisation d'un programme de logement à vocation intergénérationnelle



## DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS –

ANNEXE 4 : VERSION DEMATERIALISEE DU DOCUMENT MENTIONNE DANS LES RUBRIQUES 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 ET 4.6 DU FORMULAIRE CERFA LORSQU'IL N'EST PAS CONSULTABLE SUR UN SITE INTERNET

## MAITRE D'OUVRAGE

Commune de Saint-Michel-Chef-Chef

23 rue du Chevecier

44 730 SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF

Tél : 02.40.64.99.99

N°SIRET : 500 144 704 00011



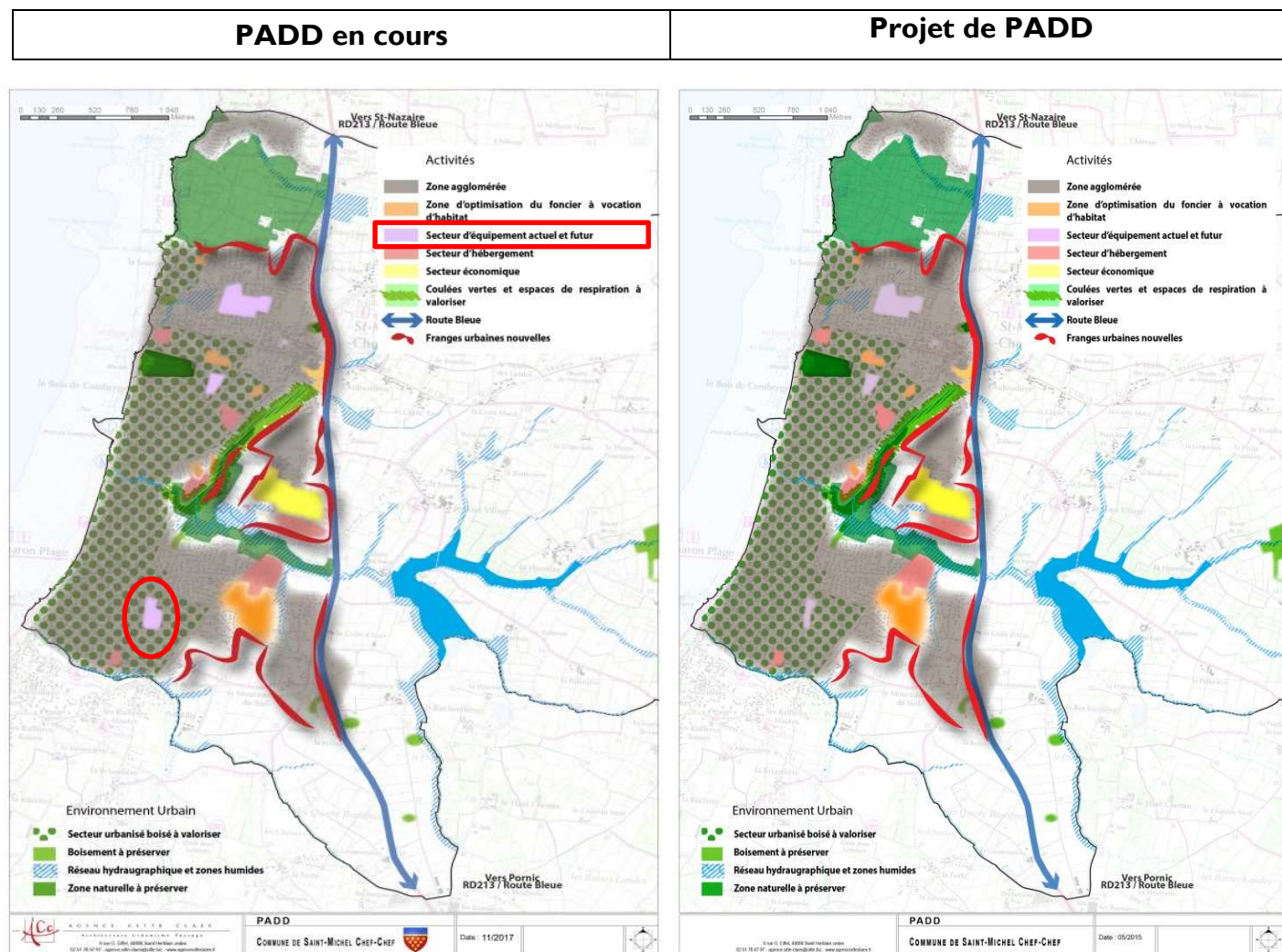
# SOMMAIRE

|    |                                                                         |   |
|----|-------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. | MODIFICATION DU PADD AVANT/APRES REALISATION DU PROJET .....            | 2 |
| 2. | CREATION D'UNE OAP SECTORIELLE.....                                     | 3 |
| 3. | MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT/APRES REALISATION DU PROJET 4 |   |
| 4. | MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES REALISATION DU PROJET 5     |   |



# I. MODIFICATION DU PADD AVANT/APRES REALISATION DU PROJET

Le PADD en cours identifie dans sa partie graphique le marché (secteur en enrobé et partie en terre) comme un secteur d'équipements actuels et futurs. L'emprise de ce secteur est réduite dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU. Les textes du PADD restent inchangés.



## 2. CREATION D'UNE OAP SECTORIELLE

Afin de garantir la réalisation d'un aménagement de qualité de répondant à la charte d'Urbanisme 3C de la Commune, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est mise en place :

*Organisation de la densité :*

- pour assurer l'intimité des propriétés riveraines et créer un gradient de densité, seules des constructions en rez-de-chaussée peuvent être faites en secteur Est
- En partie Nord, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite Nord du périmètre de l'OAP en fonction de leur hauteur :
  - Aucune construction de 0 à 5 m de recul
  - Construction en RDC maximum entre 5 et 10 m de recul
  - Construction en R+2 maximum au-delà de 10 m de recul

*Organisation de la trame paysagère :*

- Mise en place d'une frange paysagère en limite Est
- Réalisation d'une zone tampon en frange Nord pouvant accueillir une continuité douce
- Organisation d'un espace paysagé central
- 30% de la surface de l'opération doit être traité en espace commun dont la moitié seront des espaces de rencontres et des espaces paysagés

*Organisation des circulations :*

- Accès principal du site par le Sud via la rue de Gavroche
- Aucun accès par la place du Marché
- Connexion possible vers le secteur au Sud de l'OAP



- Périmètre de l'OAP
- Frange paysagère
- Zone tampon
- ⊙ Espace central paysagé à dominante piétonne accueillant la croisée des circulations douces
- Continuité douce
- Secteur de construction moins dense et en RDC maximum
- Secteur de construction plus dense et en R+2 maximum
- Accès au site par le sud
- == Pas d'accès voiture au site par la place du Marché
- ▤ Zone inconstructible de 5 m
- ▤ Hauteur limitée à R+1 sur une bande de 5 à 10 m de la limite nord

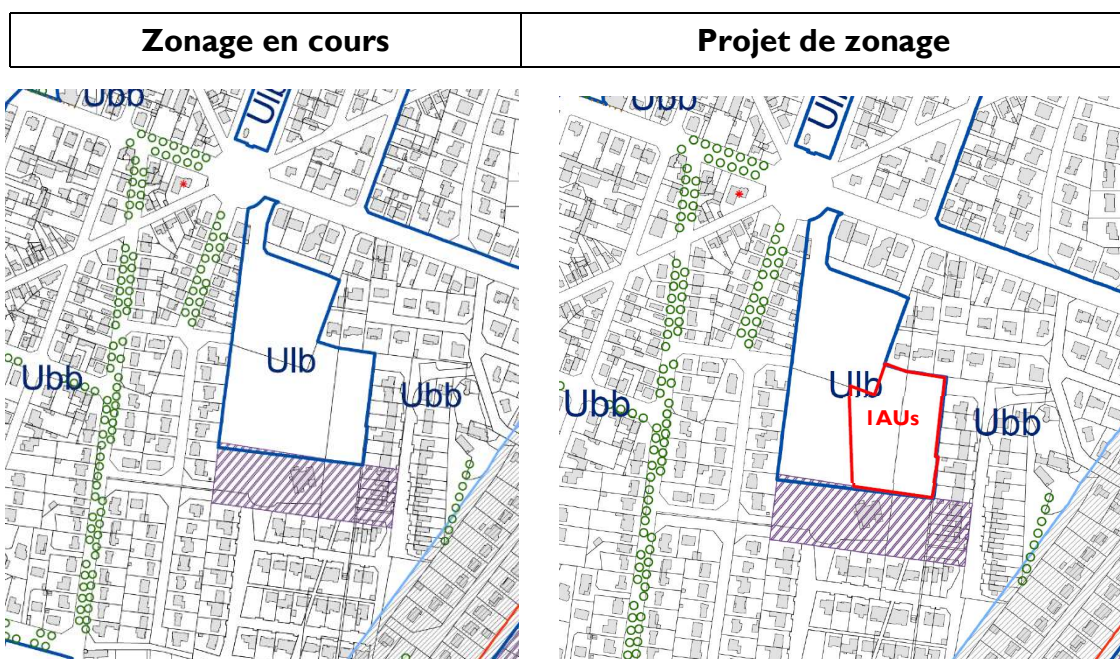


### 3. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

#### AVANT/APRES REALISATION DU PROJET

Une partie de la zone Uib du PLU actuel passe en zone IAU, secteur d'aménagement d'ensemble à caractère dominant social. Cette zone est créée par la présente procédure.

|                 | PLU en cours | Projet de PLU | Différence |
|-----------------|--------------|---------------|------------|
| <b>Zone Uib</b> | 9ha81        | 8ha96         | -0ha85     |
| <b>Zone IAU</b> | 0ha          | 0ha85         | +0ha85     |



## 4. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES REALISATION DU PROJET

Le règlement de cette zone IAU est créé sur la base du règlement de la zone IAU. Il permet des habitations, hébergements et des services qui seront des services à la personne.

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Article 1  | Cet article interdit les mêmes destinations que les autres zones à dominante d'habitat et de services.                                                                                                                                                                                   |
| Article 2  | Seules sont autorisées les habitations et les services respectant l'orientation d'aménagement et de programmation.                                                                                                                                                                       |
| Article 3  | La dimension des voies est réduite par rapport à la zone IAU dans un souci d'économie d'espace tout en assurant la bonne sécurité des usagers.                                                                                                                                           |
| Article 4  | Les obligations en matière de réseaux sont classiques et similaires à la zone IAU.                                                                                                                                                                                                       |
| Article 5  | Non réglementé.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Article 6  | La règle d'implantation est assez souple pour optimiser l'utilisation du foncier. Il faut 0 ou 1m minium de recul pour éviter les reliquats d'espace de quelques centimètres non attribués par la suite.                                                                                 |
| Article 7  | Le recul par rapport aux limites séparatives est de 0 ou 2m ; là aussi, la règle est moins contraignante qu'en zone IAU pour faciliter l'utilisation optimum du foncier.<br><br>L'article reprend la règle d'implantation en fonction des hauteurs de constructions figurant dans l'OAP. |
| Article 8  | Non réglementé.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Article 9  | Non réglementé.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Article 10 | Afin de permettre des constructions allant jusqu'à R+2, la hauteur à l'égout est de 9.50m de haut maximum.                                                                                                                                                                               |
| Article 11 | Cet article s'attache surtout à encadrer la règle des clôtures. Elles sont libres en limites séparatives et peuvent être constituées d'une haie et/ou grillage sur rue.                                                                                                                  |
| Article 12 | La règle de stationnement reprend celle de la zone IAU.                                                                                                                                                                                                                                  |
| Article 13 | La règle est identique à la zone IAU et aux dispositions de l'OAP.                                                                                                                                                                                                                       |
| Article 14 | Non réglementé.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Article 15 | Non réglementé.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Article 16 | Non réglementé.                                                                                                                                                                                                                                                                          |

