

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE DRÔME

**DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA
COMMUNE DE PUY-SAINT-MARTIN**

Dossier de mise à Disposition du public

NOTICE EXPLICATIVE

PREAMBULE

La commune de Puy-Saint-Martin est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30 novembre 2017 par le Conseil Communautaire de la communauté de communes du Val de Drôme, celle-ci ayant obtenu la compétence PLU en mars 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisation retenues pour l'ensemble de la commune. Il s'organise autour des principes suivants :

1. Puy Saint Martin une commune village
2. Puy Saint Martin une commune solidaire
3. Puy Saint Martin une commune nature
4. Puy Saint Martin une commune dynamique
5. Puy Saint Martin une commune en réseau

Dans le cadre de l'application de son PLU, la commune s'est rendue compte que les dispositions prévues dans l'OAP n°1 et les emplacements réservés situés sur la zone AUa n'étaient pas réalisables.

Ces dispositions doivent donc être modifiées.

Cette modification porte sur :

- les prescriptions de l'OAP 1 : AUa-Sud-Logements
- les emplacements réservés n°6 et n°7

La modification simplifiée n°2 a été prescrite par arrêté n°297/2020 du Président de la Communauté de Communes du Val de Drôme en date du 14 mai 2020.

I - RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE ET DE SON CADRE REGLEMENTAIRE

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Puy-Saint-Martin est menée conformément aux dispositions des articles L153-45 et suivants du code de l'urbanisme, dont la teneur est rappelée ici :

Extrait du Code de l'Urbanisme

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ces motifs et, le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du code générale des collectivités territoriales.

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et de son projet d'aménagement et de développement durables
- il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC)
- il n'est pas prévu de réduire les protections, par rapport à des risques de nuisances, à la protection des sites, des paysages, des milieux naturels...
- la modification n'induit pas de grave risque de nuisance

Elle peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas majorer de plus de 20% les droits à construire d'une zone, de ne pas diminuer les possibilités de construire ou la surface d'une zone U ou AU.

Dans le cas d'un PLU communal mais avec compétence en matière de PLU de l'établissement public de coopération intercommunale, comme le PLU de Puy-Saint-Martin, la modification est engagée à l'initiative du Président, le conseil communautaire se chargeant de déterminer les modalités de mise à disposition du dossier au public.

La délibération est adoptée par délibération du conseil communautaire après un mois minimum de mise à disposition du public.

Elle est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité (affichage et publication dans la presse) et transmission au Préfet.

II – EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

II-1 – Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP Sud

L'OAP sud concernait le réaménagement de la place du champ de mars, de l'aire actuelle de camping-cars et de la parcelle au sud du parc cadastrée AC48 et classée en zone AUa.

Dans cette parcelle étaient prévus des emplacements réservés destinés à aménager une nouvelle aire de camping-cars et un parking événementiel (ER6), un parking le long de l'ex-RD107 (ER7), l'aménagement d'un lotissement pour 30 logements.

La trame viaire comportait trois axes transversaux Est-Ouest reliant le lotissement des terrasses de Provence, la nouvelle aire de camping-cars et le clos du Parc et une boucle circulaire autour de la future place du champ de Mars nécessitant un élargissement de carrefour (ER1).

Ces dispositions initiales doivent être modifiées car elles ne sont ni fonctionnelles ni réalisables :

- Le parking le long de l'ex-RD107 doit être redimensionné pour permettre un dégagement correct des véhicules et une circulation sécurisée (ER7).
- L'aire de camping-cars doit avoir une entrée et une sortie indépendante sur l'ex-RD107 (ER6).
- La trame viaire initialement prévue n'est pas réalisable parce que le dénivelé est trop important et parce qu'elle déboucherait sur une voie privée.

Les prescriptions écrites ainsi que le schéma d'aménagement de l'OAP sont donc modifiés.

II-2 - Plan de zonage - modification des emplacements réservés

En lien avec la modification de l'OAP Sud décrite précédemment, les emplacements réservés doivent être modifiés sur le plan de zonage car les dispositions actuelles ne sont ni fonctionnelles ni réalisables :

- Le parking le long de l'ex-RD107 doit être redimensionné pour permettre un dégagement correct des véhicules et une circulation sécurisée (ER7).
- L'aire de camping-cars doit avoir une entrée et une sortie indépendante sur l'ex-RD107 (ER6).

Les emplacements réservés n°6 et n°7 sont donc modifiés sur le plan de zonage. Cela change donc leur superficie qui est alors mise à jour dans le tableau des emplacements réservés présent sur le plan de zonage.

II-3 - Tableau des emplacements réservés (rapport de présentation)

Le tableau des emplacements réservés présent en page 156 du rapport de présentation doit être mis à jour suite à la modification des surfaces des emplacements réservés sur le plan de zonage.

Ainsi, la surface de l'ER6 concernant le parking et aire de camping car passe de 7352 m² à 3260 m² et concerne uniquement la parcelle 48 (la parcelle 46 n'est plus concernée suite à la modification de l'emprise de l'ER6) tandis que la surface de l'ER7 concernant le parking passe de 2518 m² à 1910 m².

L'ER6 ne concerne plus qu'une aire de camping car et sera donc renommé « aire de camping car » au lieu de « parking et aire de camping car ».

II-4 - Emplacements réservés (pièce n°6)

Le tableau des emplacements réservés ainsi que la carte de situation géographique des emplacements réservés doivent être modifiés au sein de la pièce n°6 du PLU.

Ainsi, dans le tableau, la surface de l'ER6 concernant le parking et aire de camping car passe de 7352 m² à 3260 m² et concerne uniquement la parcelle 48 (la parcelle 46 n'est plus concernée suite à la modification de l'emprise de l'ER6) tandis que la surface de l'ER7 concernant le parking passe de 2518 m² à 1910 m².

L'ER6 ne concerne plus qu'une aire de camping car et sera donc renommé « aire de camping car » au lieu de « parking et aire de camping car ».

La carte de situation géographique (carte du plan de zonage) est également mise à jour.

De plus, l'ex-RD107 étant devenue communale au sud du bourg, la phrase concernant les ER6 et ER7 qui devront faire l'objet d'une étude spécifique en lien avec les services du département pour sécuriser les accès le long de la RD107 doit être modifiée car elle ne concerne plus que l'ER8.

PIECES MODIFIEES DANS LE CADRE DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les prescriptions de l'OAP 1 : AUa-Sud-Logements sont modifiées. En rouge les éléments supprimés et en vert les éléments ajoutés :

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

CONTEXTE URBAIN

Au Sud du centre historique, le secteur « AUa-Sud-Logements » s'étend en limite Centre-Sud de la commune. Il est limité au Nord par l'îlot de la mairie et l'église, à l'Est par la zone **de loisirs** des terrasses de Provence, au Sud par la nouvelle voie de contournement, à l'Ouest par le lotissement du Clos du Parc. Il est desservi par la voie Nord-Sud centrale voie d'accès Sud au village. Cette voie est relativement large et avait été aménagée avec une qualification paysagère en sa partie Ouest.

Aujourd'hui, ce secteur entre deux zones bâties connaît un développement urbain qui reste à être achevé afin d'obtenir une cohérence d'ensemble et de finir le développement de ce secteur qui permet à la commune de retrouver une centralité souhaitée par les habitants autour de ce grand espace libre faisant l'objet d'un vrai projet urbain conciliant renouvellement urbain et extension urbaine limitée et mesurée.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT – ORIENTATION ET PROGRAMMATION

FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

Les problématiques d'accès et de stationnement de la nouvelle poche de développement urbain sont à gérer dans la continuité de l'existant. La desserte locale des nouvelles habitations se fera en boucle **avec une entrée et sortie unique à l'ouest sur l'axe nord-sud existant. à sens unique de 3 mètres de largeur avec du stationnement longitudinal alors que certaines voies pourront être à double sens de 5**

mètres de largeur. Par ailleurs, le stationnement sera organisé le long de la voirie avec l'aménagement de plusieurs places pour les invités.

L'augmentation du trafic générée par ce programme d'aménagement nécessitera la mise en sécurité des carrefours (Rond-point, feu, stop ou priorisation du passage) notamment en partie centrale.

L'aménagement des accès devront être étudiés en concertation avec les services du Département.

(l'ex-RD107 est devenue communale au niveau de l'opération)

Enfin, plusieurs accès piétons sont à prévoir afin de permettre un accès facile et sécurisé à la nouvelle zone.

INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le programme d'aménagement privilégiera des formes urbaines correspondant au contexte de l'îlot, c'est-à-dire des maisons individuelles, avec jardin, de qualité architecturale équivalente à l'existant en partie Sud du secteur, et des maisons semi-collectives en linéaire et en alignement en partie Nord. Ainsi, le programme a vocation à organiser les conditions de densification de ce secteur, en limitant son impact sur les réseaux et services urbains et s'intégrant bien à son environnement bâti existant. En effet, ce programme vise la réalisation d'environ 30 maisons individuelles (R+1+combles) **et 6 maisons en bande et en alignement (R+1+combles)** dans la zone la plus au Sud et environ **20 14** maisons en bande et en alignement (R+1 ou R+2+combles) dans un espace central au Nord du secteur desservies à travers le centre du village.

Le parti d'aménagement devra suivre les grands principes d'orientations d'aménagement suivants :

Le schéma de référence

- Répondre à la demande des habitants pour retrouver un vrai centre de village marqué autour d'une place publique phare vivante et facilement identifiable.
- Lier le parc devant la mairie à la place du Champs de mars et ouvrir l'arrière de l'église à cet ensemble d'espaces publics reliés entre eux.
- Un axe vert piétonnier central Nord/Sud permet de créer une esplanade de verdure ou mail vert qui renvoi visuellement dès le Sud vers la place du village et son lavoir et plus loin les tennis.
- Un axe vert piétonnier Nord/Sud à l'Ouest permet de cerner le parc de la mairie et ouvrir une perspective sur le cœur de l'îlot des deux églises en s'axant sur le passage Est à aménager derrière l'église, lui permettant ainsi à s'intégrer au village et son centre.
- Un axe vert piétonnier Nord/Sud à l'Est permet de lier les Terrasses de Provence et la gendarmerie vers la rue à l'Est de la commune et le quartier de la Pigne.

La trame paysagère

- Les espaces publics du village s'enrichissent autour de:
 - .la place et le parc de la mairie. La place élargie du Champs de mars.
 - .la nouvelle place centrale redessinée sur l'emprise de l'ancienne aire de stationnement des campings cars.
 - .le mail vert piétonnier central Nord/Sud. **et le mail vert Est/Ouest en limite Sud (couloirs écologiques).**
- Recomposer les abords des places publics centraux à travers une enveloppe bâtie qui tient le vide de l'espace et offre une future place où le vide et le plein dialoguent.
- Recomposer l'espace public central du champ de Mars et de l'actuelle aire de camping-cars avec une place réaménagée au centre des nouveaux bâtiments en bordure à l'Est devant l'actuelle gendarmerie et à l'Ouest de la rue du lavoir.
- L'axe actuel d'entrée de ville à l'Ouest du secteur est sectionné en 3 tronçons liés aux croisements des voies transversales.

La trame viaire

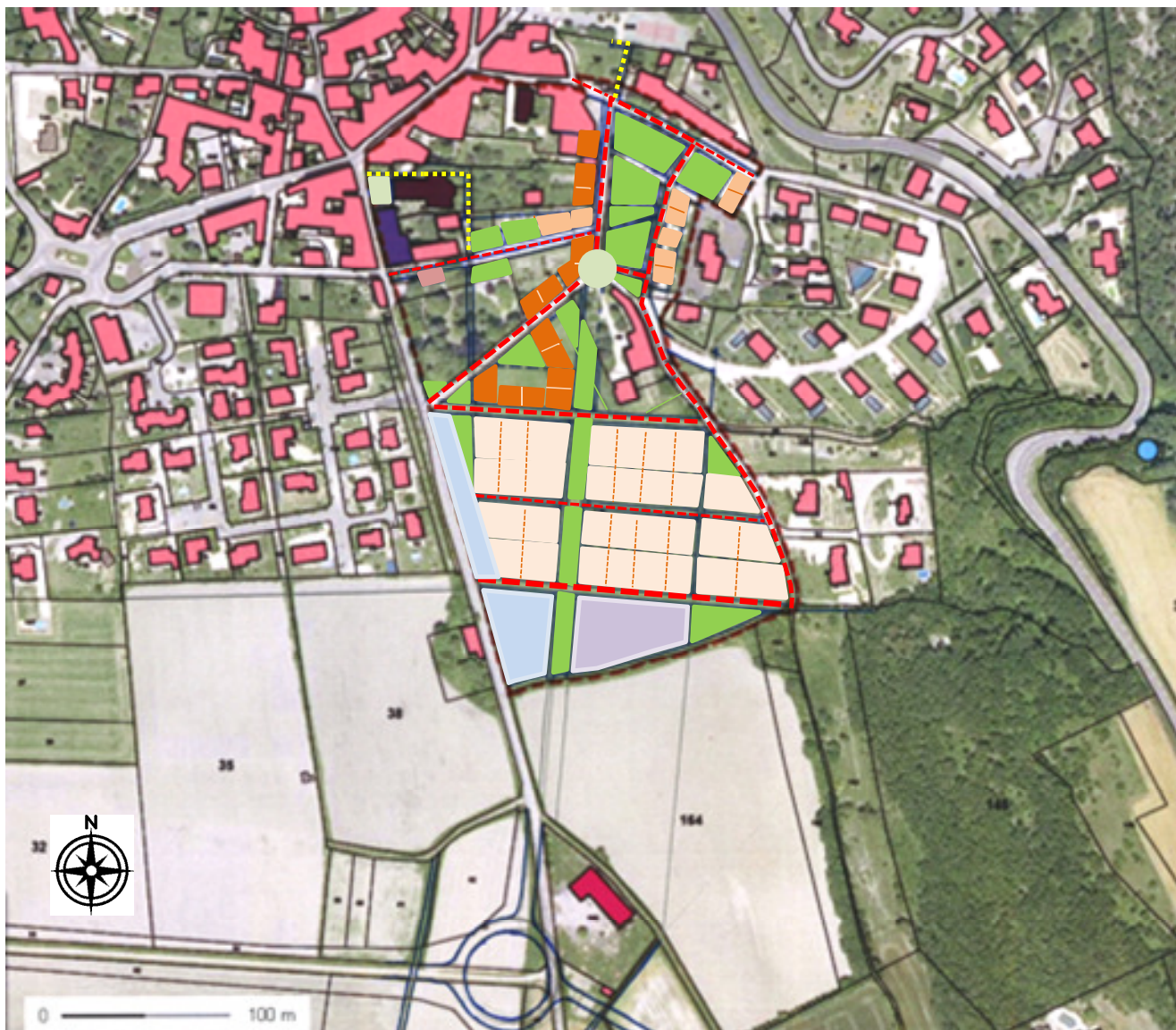
- Limiter la place de la voiture par le tramage du secteur autour de 3 nouveaux axes Est/Ouest en forme de peigne qui draine ce nouveau secteur.
 - Un axe viaire Est/Ouest au Nord permet de desservir la mairie et la place du Champs de mars cerné par une voie en boucle qui permet de tourner autour d'une nouvelle place publique. Les voies à sens unique seront privilégiées afin de laisser plus de place au stationnement linéaire et aux trottoirs.
 - Un axe viaire Est/Ouest au centre Nord permet de relier la voie du Clos du parc à l'Ouest à la voie du lotissement des Terrasses de Provence à l'Est et la voie en limite Sud du parc est maintenue.
 - Un axe viaire Est/Ouest plus au Sud permet de desservir une nouvelle aire de stationnement de campings cars en lisière de forêt au Sud/Est et un parking relai au Sud/Ouest pour les visiteurs et les grandes manifestations.
 - La desserte des nouvelles habitations au sud du parc se fera en boucle avec une entrée et sortie unique à l'Ouest sur l'axe nord-sud nouvelle entrée du village à partir du rond-point sud de la déviation (RD107).
 - Une sortie accessoire piétonne mais pouvant laisser la place aux véhicules sera aménagée sur l'impasse des fleurs à l'Est.
 - La desserte de la nouvelle aire de camping-cars se fera par une voie d'accès (entrée-sortie unique dédiée aux seuls camping-cars) sur ce même axe nord-sud.
 - La desserte de la nouvelle place centrale se fera également en boucle en intégrant la rue du lavoir et le début de l'impasse des fleurs dans sa portion publique.
 - Un parking public sera aménagé le long de la RD107 avec une voie centrale desservant deux rangées de stationnement pour 70 véhicules avec un accès au sud et au nord.
 - Le mail central au sud du parc favorisera le cheminement piétonnier depuis l'aire de camping-cars et l'habitat au sud en direction du centre réorganisé incluant le parc, la place de la mairie et la nouvelle place du champ de Mars.
-
- L'axe Nord/Sud existant à l'Est du secteur sera restructuré pour devenir la deuxième alternative de liaisons Nord/Sud liant les Terrasses de Provence au secteur.
 - Des poches de stationnement sont disposées à proximité des espaces publics centraux: Mairie, Eglise et Champs de Mars. Une poche pourra être disposée au centre à proximité de l'habitat individuel dans le mail vert Nord/Sud. L'assainissement pluvial sera renvoyé en partie extrême Sud.
 - Le carrefour entre la partie Nord et Sud devra être aménagé et sécurisé.

La trame bâtie

- Offrir une forme urbaine plus ordonnée évitant le désordre urbain des bâtiments disposés différemment l'un de l'autre.
- Un ensemble bâti se développe au Nord en forme linéaire de semi-collectif qui relie et tient les espaces publics.
- Un ensemble bâti se développe au Sud en forme de damier pour accueillir de l'habitat individuel structuré.
- L'habitat individuel est en bande de petites unités orientées Nord/Sud suivant l'axe de composition de l'église et de la mairie et l'axe climatique (soleil, vent).
- 30 maisons individuelles et 6 logements semi-collectifs en linéaire et en alignement de rue environ se développeront au Sud et 20 14 logements semi-collectifs environ en linéaire et en alignement de rues au Nord, des commerces peuvent s'y implanter en rez-de-chaussée. *Une part de logements sociaux devra être intégrée au programme afin d'assurer la mixité sociale. Et afin de favoriser cette mixité sociale il faudra répondre aux besoins des personnes âgées et jeunes ménages.*

Schéma de l'OAP 1 : AUa-Sud-Logements **avant** modification :

Schéma de principe de l'OAP 1 : « AUa - Sud - Logements »



Légende:









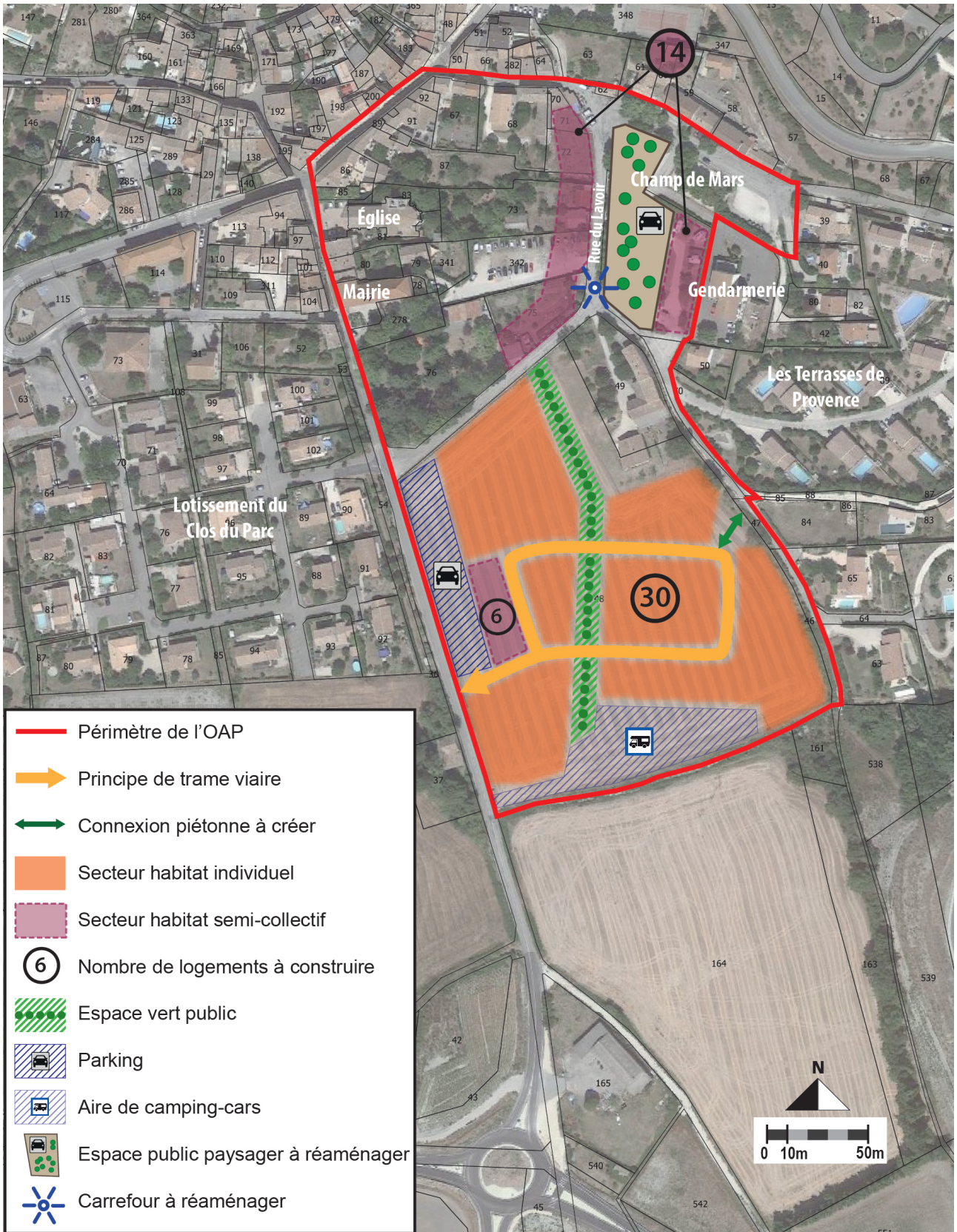
-  Principe de trame viaire
-  Principe de cheminement piétons
-  Espace vert public
-  Espace de stationnement de camping car
-  Espace de stationnement
-  Espace pour habitat individuel sur emprise privée
-  Espace pour habitat en bande sur emprise publique
-  Espace pour habitat en bande sur emprise privée

Schéma de l'OAP 1 : AUa-Sud-Logements après modification :

Schéma de principe de l'OAP 1 : « AUa - Sud - Logements »



PLAN DE ZONAGE

Plan de zonage **avant** modification :

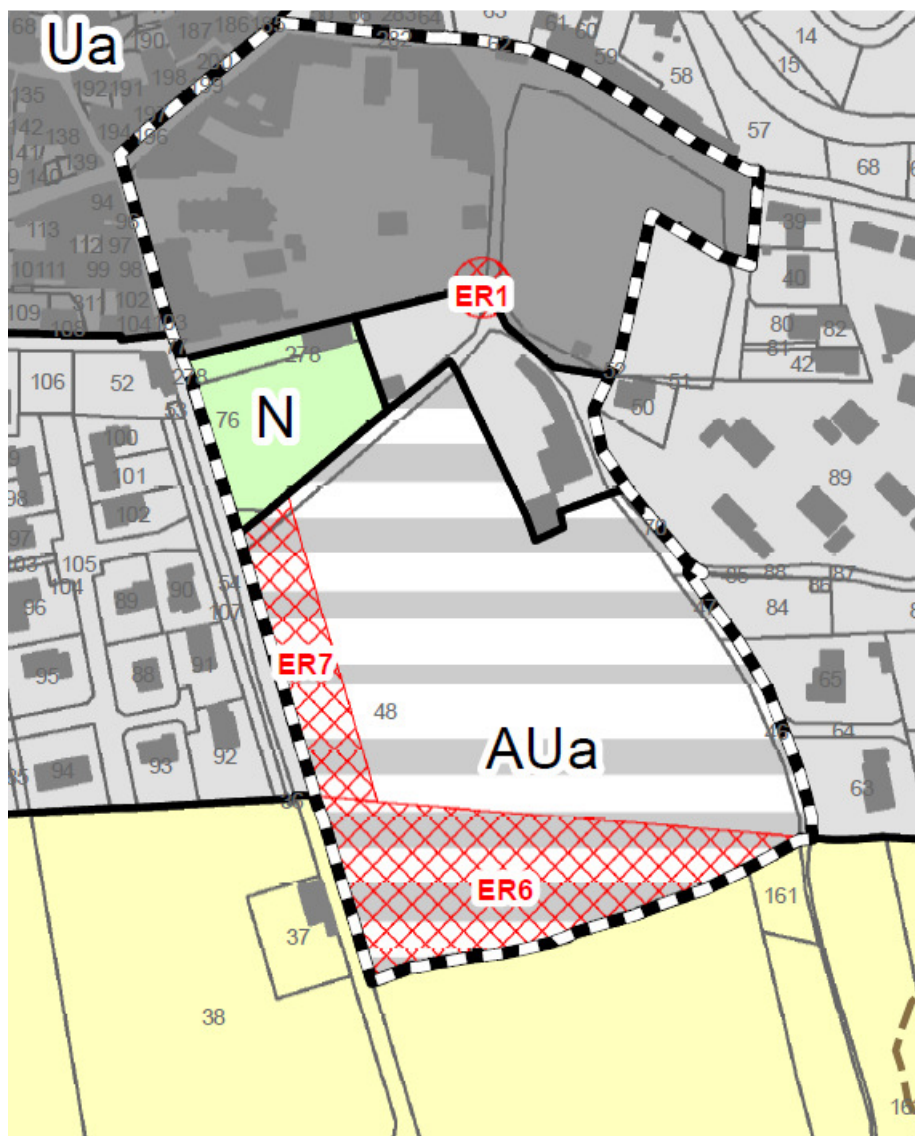


Tableau des emplacements réservés

Numéros	Désignation des opérations	Bénéficiaires	N° de parcelles	Surfaces En m2
ER1	Aménagement carrefour	Commune	49, 52, 75	417
ER2	Station d'épuration	Commune	70	6469
ER3	Voie de sécurisation	Commune	269, 270, 271	776
ER4	Voie de désenclavement du Nord	Commune	308, 311, 312, 313, 314, 317, 325, 326, 943	9451
ER5	Aménagement du carrefour	Commune	24	1518
ER6	Parking et aire de Camping car	Commune	46, 48	7352
ER7	Parking	Commune	48	2518
ER8	Elargissement de la voie	Commune	2, 3, 18, 20, 23, 25	6444

Plan de zonage **après** modification :

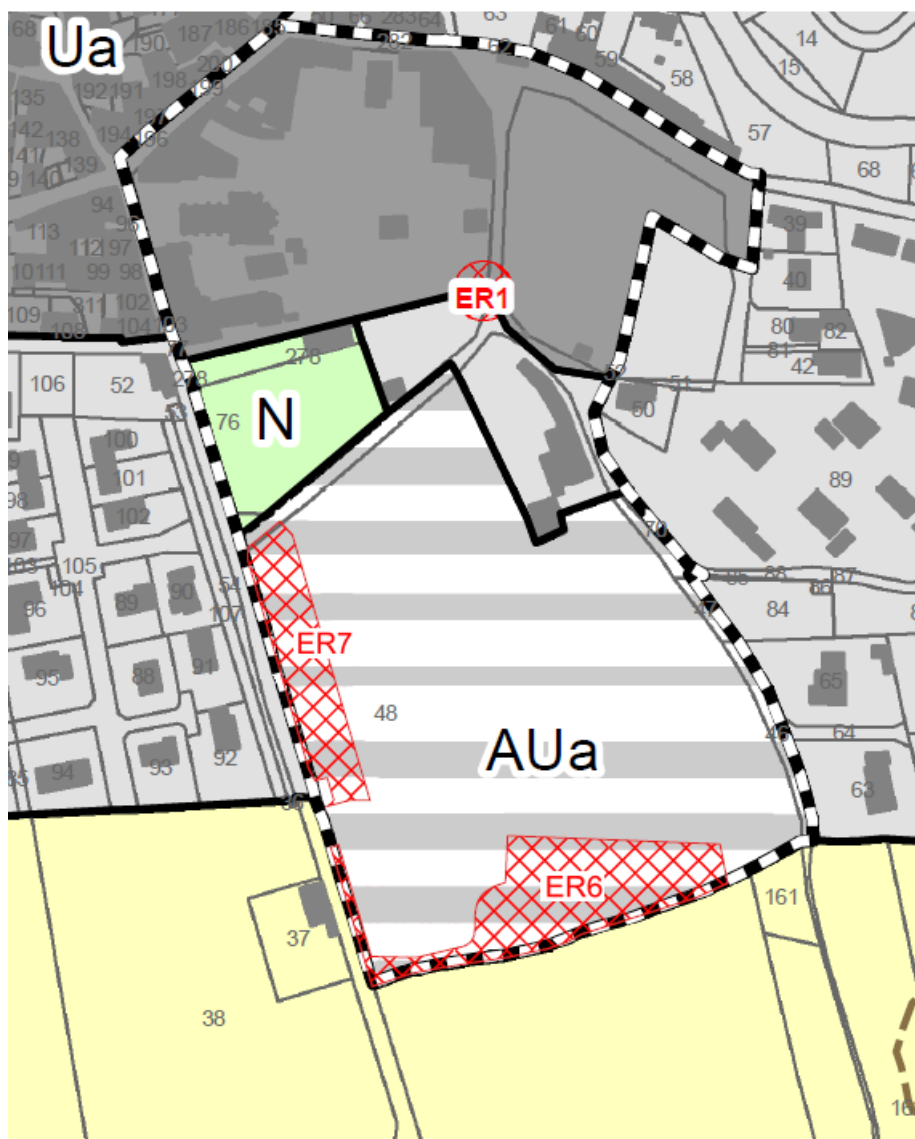


Tableau des emplacements réservés

Numéros	Désignation des opérations	Bénéficiaires	N° de parcelles	Surfaces En m2
ER1	Aménagement carrefour	Commune	49, 52, 75	417
ER2	Station d'épuration	Commune	70	6469
ER3	Voie de sécurisation	Commune	269, 270, 271	776
ER4	Voie de désenclavement du Nord	Commune	308, 311, 312, 313, 314, 317, 325, 326, 943	9451
ER5	Aménagement du carrefour	Commune	24	1518
ER6	Aire de Camping car	Commune	48	3260
ER7	Parking	Commune	48	1910
ER8	Elargissement de la voie	Commune	2, 3, 18, 20, 23, 25	6444

TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES (RAPPORT DE PRESENTATION)

La modification de l'OAP-sud avec la suppression du parking événementiel à l'entrée de l'aire de camping-cars (ER6) et le redimensionnement du parking (ER7) entraîne une diminution des superficies d'emplacements réservés résumées dans le tableau suivant (modifiant la page 156 du rapport de présentation). De plus, l'ER6 ne concerne plus qu'une aire de camping car et sera donc renommé « aire de camping car » au lieu de « parking et aire de camping car ».

Tableau des emplacements réservés					
Numéros	Désignation des opérations	Bénéficiaires	N° de parcelles	Surfaces initiales en m ²	Surfaces corrigées en m ²
ER1	Aménagement carrefour	Commune	49, 52, 75	417	417
ER2	Station d'épuration	Commune	70	6469	6469
ER3	Voie de sécurisation	Commune	269, 270, 271	776	776
ER4	Voie de désenclavement du Nord	Commune	308, 311, 312, 313, 314, 317, 325, 326, 943	9451	9451
ER5	Aménagement du carrefour	Commune	24	1518	1518
ER6	Parking et Aire de Camping car	Commune	46, 48	7352	3260
ER7	Parking	Commune	48	2518	1910
ER8	Élargissement de la voie	Commune	2, 3, 18, 20, 23, 25	6444	6444

EMPLACEMENTS RESERVES (pièce n°6)

Tableau des emplacements réservés et situation géographique **avant** modification :

Tableau des emplacements réservés				
Numéros	Désignation des opérations	Bénéficiaires	N° de parcelles	Surfaces En m2
ER1	Aménagement carrefour	Commune	49, 52, 75	417
ER2	Station d'épuration	Commune	70	6469
ER3	Voie de sécurisation	Commune	269, 270, 271	776
ER4	Voie de désenclavement du Nord	Commune	308, 311, 312, 313, 314, 317, 325, 326, 943	9451
ER5	Aménagement du carrefour	Commune	24	1518
ER6	Parking et aire de Camping car	Commune	46, 48	7352
ER7	Parking	Commune	48	2518
ER8	Elargissement de la voie	Commune	2, 3, 18, 20, 23, 25	6444

Les Emplacements Réservés ER6, ER7, ER8 devront faire l'objet d'une étude spécifique en lien avec les services du Département pour sécuriser les accès le long de la RD 107.

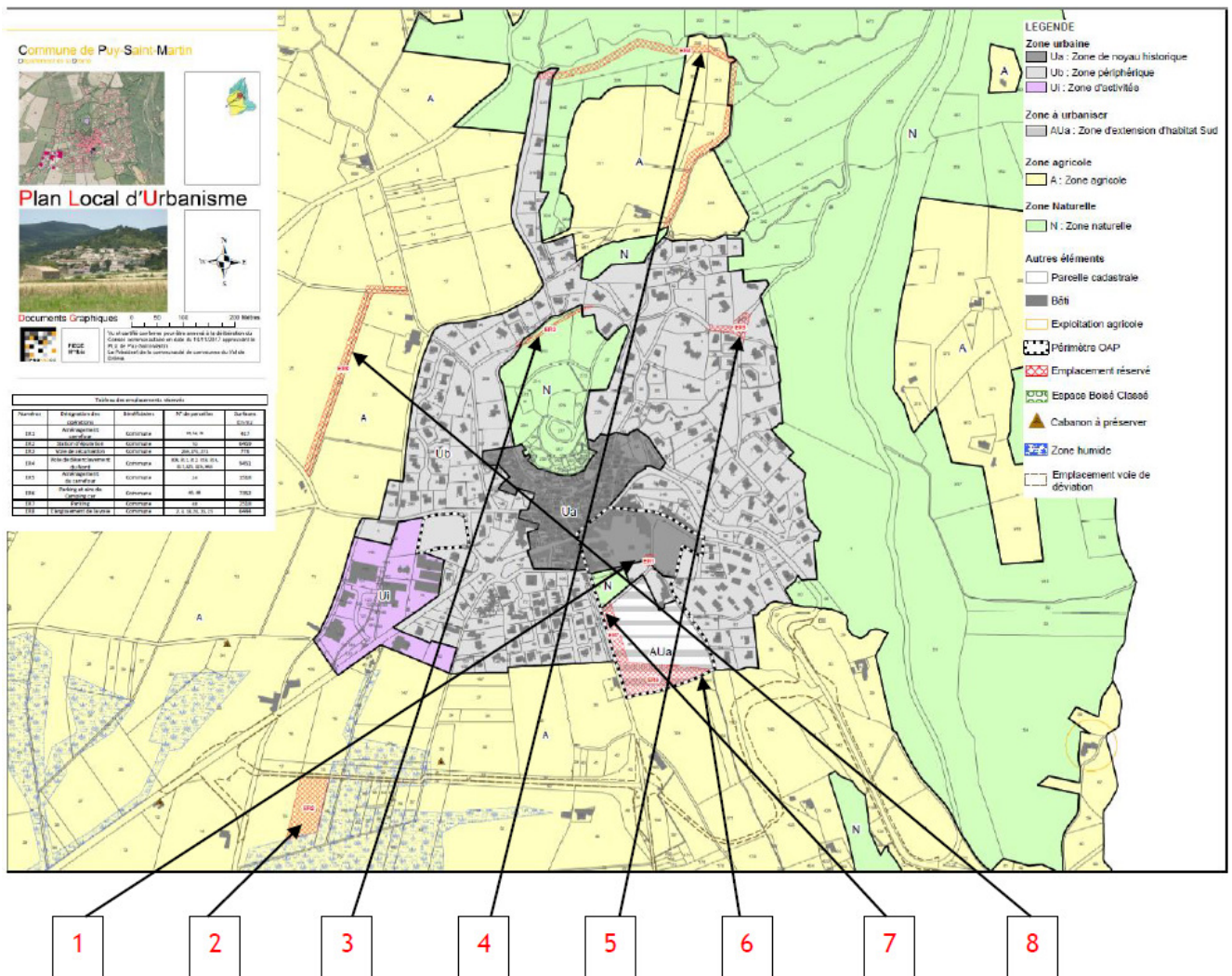


Tableau des emplacements réservés et situation géographique **après** modification :

Tableau des emplacements réservés				
Numéros	Désignation des opérations	Bénéficiaires	N° de parcelles	Surfaces En m2
ER1	Aménagement carrefour	Commune	49, 52, 75	417
ER2	Station d'épuration	Commune	70	6469
ER3	Voie de sécurisation	Commune	269, 270, 271	776
ER4	Voie de désenclavement du Nord	Commune	308, 311, 312, 313, 314, 317, 325, 326, 943	9451
ER5	Aménagement du carrefour	Commune	24	1518
ER6	Aire de Camping car	Commune	48	3260
ER7	Parking	Commune	48	1910
ER8	Elargissement de la voie	Commune	2, 3, 18, 20, 23, 25	6444

Les L'Emplacements Réservés ER6, ER7, ER8 devront devra faire l'objet d'une étude spécifique en lien avec les services du Département pour sécuriser les accès le long de la RD 107.

