

Divatte-sur-Loire, le 09/04/2018

PAGE : 1 / 1

SERVICE : Service Urbanisme

DOSSIER SUIVI PAR : Delphine BLOT
Tél. 02 40 33 22 33 • d.blot@cc-sevreloire.fr

OBJET : **Modification du PLU – Avis PPA**

RÉFÉRENCE :

Monsieur le Maire
Mairie de LE LOROUX-BOTTEREAU
14 Place Rosmadec – BP 20
44430 LE LOROUX-BOTTEREAU

Monsieur Le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis le projet de modification n° 3 de votre Plan Local d'Urbanisme, et je vous en remercie.

L'examen des différents documents appelle de ma part les observations suivantes :

1. Vous souhaitez intégrer le schéma routier départemental approuvé en 2012. Pour cela, vous proposez de rajouter un paragraphe à l'article 4 des dispositions générales du PLU. Dans la continuité de votre raisonnement, je vous propose de faire mention de ces nouveaux éléments dans le règlement applicable à chaque zone :

« Article 3 - DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

La desserte et les accès aux terrains, ainsi que les caractéristiques des voies nouvelles, doivent respecter les dispositions des ~~l~~articles 4.12 et 4.16 des Dispositions Générales du présent règlement. »

« Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter suivant les dispositions figurant au document graphique 3.1.5 du règlement et dans le respect des ~~l~~articles 4.8 et 4.16 des Dispositions Générales du présent règlement.

*De plus, afin d'être conforme avec ces nouvelles dispositions il serait souhaitable de modifier le terme « hors zones urbanisées » par « hors agglomération » pour les zones UC, UL, UE, 1AUe, 1AUL, N, Nh et Np :
« Hors ~~zones urbanisées~~ **agglomération**, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 37. »*

2. Afin d'optimiser le foncier, vous proposez de classer une partie du terrain de la Maison d'Accueil spécialisé actuellement situé en UL en UB. J'attire votre attention sur le fait que l'article 3 de la zone UB impose pour les constructions nouvelles à destination d'habitation un recul de maximal de 30m par rapport aux voies. Une construction en second rang ne sera pas possible sur ce terrain.
3. La définition de parcelle en drapeau mérite d'être clarifier. Je vous propose de remplacer la phrase suivante : « Une parcelle en drapeau correspond à une unité foncière en second rideau depuis la voie en emprise publique et accessible depuis une voie privée » par « Une parcelle en drapeau correspond à une unité foncière en second rideau accessible à une voie ou une emprise publique par un accès privé »

4. Enfin, en zone NP vous proposez déroger à la règles des pentes pour les annexes et les volumes secondaires en extension des bâtiments principaux afin de permettre des compositions plus contemporaines tout en conservant les ambiances et formes urbaines traditionnelles. La phrase rajouter dans le règlement à savoir « Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les volumes secondaires et les annexes » doit donc être intégrer après la liste des matériaux autorisés et non avant.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, en l'expression de mes salutations respectueuses.

Jean-Pierre MARCHAIS

Vice-Président en charge de l'aménagement du territoire

