

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU DE FOURCHAMBAULT

1 - NOTICE EXPLICATIVE

I – Document d’urbanisme existant

Le PLU de Fourchambault a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 octobre 2009. Trois modifications ont été approuvées par délibération du conseil municipal en date 5 novembre 2015, le 19 septembre 2017 et le 2 avril 2019.

II – Objet de la modification et justifications

Cette procédure a pour objet de :

- Interdire dans le règlement écrit le changement de destination des commerces du centre-ville repérés sur le règlement graphique.
Les commerces contribuent à l'animation du cœur de ville de Fourchambault et de ses voies principales, ils participent à la mixité de fonctions urbaines. Ainsi, la transformation de locaux commerciaux peut réduire le dynamisme et donc l'attractivité du centre-ville. Ainsi, la nécessité de faire évoluer le PLU se justifie donc dans un premier temps par la volonté de conserver l'animation du centre-ville de Fourchambault par la présence des commerces.
- Reprendre la rédaction sur les clôtures dans le règlement écrit
La nécessité de faire évoluer le PLU se justifie par la volonté de :
 - Favoriser l'intimité en autorisant des murs plus hauts
 - Limiter les nuisances en bordure de voies SNCF en augmentant la hauteur maximale des murs
 - Se conformer aux PPRi mais ne pas être plus prescriptif.
 - Préserver le caractère des quartiers en permettant la préservation et la reconstruction à l'identique des murs existants.

III – Choix de la procédure

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, 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.

La procédure ne relève pas d'une révision prévue à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme car les évolutions envisagées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le P.A.D.D. ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création (PLU approuvé avant le 1^{er} janvier 2018), n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les évolutions envisagées du PLU ne relèvent pas d'une modification de droit commun, pour laquelle l'article L.153-41 du code de l'urbanisme impose une enquête publique, puisqu'elle n'a pas pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

La présente modification relève donc d'une procédure simplifiée prévue l'article L.153-45 du code de l'urbanisme qui précise que « dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée », c'est-à-dire avec une simple mise à disposition du public du dossier et non une enquête publique.

IV – Contenu détaillée de la modification

1 - DANS LE REGLEMENT ECRIT :

- Reprendre la rédaction de l'article sur les clôtures :
 - Le règlement actuel interdit dans les zones UB, UD, 1AUb, 1AUc, A et N les murs pleins ne dépassant 1,40 m. La voie SNCF traverse Fourchambault et de nombreuses constructions la jouxtent, amenant des nuisances. La modification va autoriser les murs pleins jusqu'à 2 m de hauteur en limite des emprises SNCF pour limiter l'impact visuel et sonore.
 - Dans les secteurs inondables, le règlement actuel impose les clôtures entièrement ajourées à maille large (minimum 10 cm x 10 cm) ou à trois fils, ce qui correspondait à ce qui était demandé dans l'ancien PPRI. Ainsi, pour assurer la compatibilité avec le PPRI, le règlement est modifié en demandant dans les secteurs inondables que les clôtures se conforment au PPRI en vigueur.
 - Le règlement actuel impose dans les zones UB, UC, 1AU, A et N, une clôture constituée soit :
 - d'un mur plein ne dépassant 1,40 m
 - d'un muret de 0,60 m surmonté d'un système à claire-voie et éventuellement doublé d'une haie (hauteur totale maximale de 2 mètres)
 - (...)

Pour favoriser l'intimité des jardins, le règlement est modifié pour autoriser :

 - Les murs pleins jusqu'à 1,60 m
 - Les murets jusqu'à 1,2 m maximum surmonté d'un système à claire-voie et éventuellement doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres)
 - Dans l'ensemble des zones, pour préserver le caractère des quartiers en permettant la préservation et la reconstruction à l'identique des murs existants, il est ajouté :
 - Les clôtures existantes pourront être conservées, remises en état ou refaites à l'identique.
- Ajouter un rappel du code de l'urbanisme sur l'insertion des constructions dans leur environnement :

Article R111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2 - DANS LE REGLEMENT ECRIT ET LE REGLEMENT GRAPHIQUE :

- Protection des linéaires commerciaux :

Pour préserver la diversité commerciale, conformément aux articles L 151-16 et R 151-37 du code de l'Urbanisme, le règlement graphique identifie :

- des linéaires commerciaux ne pouvant pas faire l'objet d'un changement de destination autres que commerces, services ou bureaux.
- des linéaires commerciaux ne pouvant pas faire l'objet d'un changement de destination autres que commerces, services ou bureaux pendant une durée de 5 ans à partir de l'approbation de la modification simplifiée.

Une partie des commerces, sur le secteur Nord, plus éloigné du centre-ville, ont été protégé uniquement temporairement, pour une durée de 5 ans pour laisser le temps de la reprise d'une activité mais ne pas bloquer à long terme la possibilité de reconvertir des locaux abandonnés. L'objectif est d'éviter la dégradation du paysage du centre-ville.

Le règlement écrit rappelle dans les dispositions générales cette identification et les articles du code de l'urbanisme qui l'encadrent : L 151-16 et R 151-37 du code de l'Urbanisme.