

Modification n°3 de Bonneval

Modifications apportées au dossier après enquête publique

Modifications issues de la prise en compte de l'enquête publique

Le Commissaire Enquêteur a délivré un avis favorable à la modification n°3 du PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation de Bonneval, au regard de la bonne prise en compte des avis des PPA et de la MRAe, qui ont déjà été majoritairement pris en compte dans le dossier avant enquête publique, ainsi que des réponses et modifications proposées dans le PV de synthèse.

Ainsi, le dossier est modifié conformément à la réponse de la commune au PV de synthèse, sur les deux points nécessitant modification du dossier, ci-dessous.

Légende :

Texte ajouté

~~Texte supprimé~~

Demandes du Commissaire Enquêteur	Réponse de la commune	Modification apportée au dossier
9) Certains intervenants avancent les chiffres de 800 personnes pour les futurs logements, en en R+2 ! Pouvez-vous donner quelques précisions sur le nombre de logements prévus et leur hauteur ?	Oui, cela correspond en effet au chiffre avancé dans le rapport de présentation en p164, qui estime 333 logements potentiels soit 796 habitants supplémentaires (à l'échelle de l'ensemble du site de projet, environ 16 logements / ha). Cependant, cela constitue une estimation du nombre maximum de logements qui pourraient être construits sur ce secteur. La hauteur du bâti de logements est en effet limitée en R+2.	De manière à limiter le nombre maximum de logements à 200, la partie sud-ouest du site fera l'objet d'une mixité fonctionnelle avec de l'équipement de manière à rentabiliser le foncier. Par ailleurs, l'obligation de varier l'épannelage et les formes urbaines va amener des logements individuels sur ce secteur. Il est donc nécessaire de leur autoriser des clôtures, et de réglementer celles-ci, ainsi que les futurs portails.

	<p>Afin de prendre en compte l'avis de la population, la commune propose de revoir le nombre de logements à la baisse. Le projet sera modifié pour ne permettre qu'un maximum de 200 logements sur le secteur, ce qui à l'échelle du site de Bonneval, correspond à moins de 10 logements par hectare. Le secteur actuellement dédié au logement sera revu pour présenter une mixité fonctionnelle avec des équipements publics.</p> <p>La hauteur maximale sera conservée en R+2, mais l'OAP sera modifiée pour préciser que les logements devront présenter des variations d'épannelage, entre R+1 et R+2, ainsi qu'une mixité de forme urbaines avec une part d'habitat individuel groupé.</p>	<p>OAP : <u>Paragraphe « Une mixité fonctionnelle et sociale ; principe d'insertion urbaine des différentes vocations » :</u> <i>« - L'implantation des équipements publics au caractère culturel, sportif, de loisir, ou encore scolaires, qui répondront aux besoins du campus, mais également du public, de préférence sur la partie les parties sud et sud-ouest du site de projet. Cette proximité avec les habitations existantes et futures apportera une plus-value aux habitants riverains, et permettra par ailleurs de créer un cœur de site apaisé et dépourvu de circulation automobile et de stationnements.</i></p> <p><i>- L'implantation des futurs logements de préférence sur la partie sud-ouest du site de projet, à proximité des équipements. Au moins 40% des logements créés sur le site devront être à caractère social. Au maximal 200 logements pourront être construits sur le site de projet (hors hébergements scolaires). »</i></p> <p><u>Paragraphe « insertion architecturale » :</u> <i>« Sur la partie sud du site, qui supportera une mixité fonctionnelle entre logements et équipements publics, le projet veillera à respecter une diversité de formes urbaines, entre petits collectifs et habitat individuel groupé. Le projet présentera une variation d'épannelage, entre R+1 et R+2, éventuellement RDC, afin de favoriser son intégration dans la continuité du quartier pavillonnaire du Petit Rayol, en RDC - R+1. »</i></p> <p><i>« Les clôtures seront interdites pour les équipements publics, activités et logements collectifs, de manière à favoriser la perméabilité visuelle et les circulations douces sur le secteur de projet. Les limites séparatives pourront être matérialisées par des aménagements paysagers.</i></p>
--	---	--

Les clôtures pourront cependant être autorisées pour les logements individuels, ou en cas de nécessité liée à la sécurité du site (clôture des cours d'écoles par exemple). Elles seront alors composées, pour les équipements et activités, de barreaudages métalliques, éventuellement doublés d'une haie, et pour les logements individuels, en limite de l'espace public, par des grillages doublés d'une haie, s'appuyant éventuellement sur un mur bahut, et de simples grillages en limite séparative, éventuellement doublés d'une haie.

Ajout de 2 images d'ambiance.

Schéma de principe des vocations, prise en compte de la qualité de l'air, prise en compte des nuisances sonores et schéma de principe de l'OAP opposable

Modification avec ajout d'une mixité de vocations logements et équipements publics au sud-ouest du site de projet.

Règlement :

Page 55 :

Article 1AUm3 – Conditions de desserte des terrain par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
« [...]

Les portails devront observer un recul de minimum 4m par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique. »

Page 57 :

Article 1AUm10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

« e) Clôtures et portails

Les clôtures entre deux terrains privés ou entre terrains privés et domaine public sont interdites pour les activités, équipements publics et bâtiments de logements collectifs. Elles peuvent être autorisées en cas de nécessité dûment justifiée liée à la sécurité

		<p><i>publique lorsque l'activité le nécessite. Dans ce cas, elles devront réalisées en barreaudage métallique, de claire voie. Elles pourront être doublées d'une haie végétale.</i></p> <p><i>Les clôtures des habitations individuelles en limite de l'espace public seront des grillages verts doublés d'une haie et éventuellement supportés par un mur bahut.</i></p> <p><i>Les clôtures en limite séparatives seront des grillages, éventuellement doublés d'une haie.</i></p> <p><i>Les murs bahuts devront être réalisés en pierre, ou devront être enduits. Ils sont limités à une hauteur maximale de 0,60 mètre.</i></p> <p><i>La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.</i></p> <p><i>Les brise-vues seront interdits. »</i></p> <p>Rapport de présentation :</p> <p><u>Page 11 :</u></p> <p><i>« En sus de ce campus, le secteur accueillera quelques activités tertiaires, principalement orientées dans la recherche et développement, autres activités liées et nécessaires au fonctionnement du secteur, ainsi qu'une petite part de logements (maximum 200 logements), et éventuellement d'autres équipements publics. »</i></p> <p><u>Pages 12,15,93</u></p> <p>Remplacement de la cartographie « principe d'aménagement » par la cartographie modifiée correspondante de l'OAP.</p> <p><u>Page 96</u></p> <p>Remplacement de la cartographie « Agencement des différentes vocations » par la cartographie modifiée correspondante de l'OAP.</p>
--	--	--

	<p><u>Page 102 :</u> <i>Le bâti aura une hauteur maximale en R+2 pour le logement, et R+3 pour les autres vocations autorisées. Les ruptures de volume seront favorisées, et les clôtures interdites (sauf pour les logements individuelle ou en cas de nécessité technique), pour permettre une transparence piétonne et visuelle aux piétons. [...]</i> <i>La partie sud du site qui accueillera le logement favorisera une diversité des formes urbaines, entre individuel groupé et petit collectif, avec un épannelage varié.</i></p> <p><u>Page 103 :</u> Remplacement des cartographies « superposition des secteurs d’implantation de l’OAP avec les nuisances sonores (cartes de bruit stratégiques) et la qualité de l’air (Icair365 de 2021) par les cartes correspondantes modifiées de l’OAP.</p> <p><u>Page 112 :</u> Remplacement de la cartographie « Prise en compte des marges de recul dans l’OAP définie sur le secteur de projet » par la cartographie correspondante modifiée de l’OAP.</p> <p><u>Pages 114 - 115 :</u> Remplacement des cartographies « superposition des secteurs d’implantation de l’OAP avec les nuisances sonores (cartes de bruit stratégiques) et la qualité de l’air (Icair365 de 2021) par les cartes correspondantes modifiées de l’OAP.</p> <p><u>Page 138 :</u> Article 1AUm3 – Conditions de desserte des terrain par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public « [...]</p>
--	---

		<p><i>Les portails devront observer un recul de minimum 4m par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique. »</i></p> <p><u>Page 141 :</u> Article 1AUm10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords <u>« e) Clôtures et portails</u> <i>Les clôtures entre deux terrains privés ou entre terrains privés et domaine public sont interdites pour les activités, équipements publics et bâtiments de logements collectifs. Elles peuvent être autorisées en cas de nécessité dûment justifiée liée à la sécurité publique lorsque l'activité le nécessite. Dans ce cas, elles devront réalisées en barreaudage métallique, de claire voie. Elles pourront être doublées d'une haie végétale.</i> <i>Les clôtures des habitations individuelles en limite de l'espace public seront des grillages verts doublés d'une haie et éventuellement supportés par un mur bahut.</i> <i>Les clôtures en limite séparatives seront des grillages, éventuellement doublés d'une haie.</i> <i>Les murs bahuts devront être réalisés en pierre, ou devront être enduits. Ils sont limités à une hauteur maximale de 0,60 mètre.</i> <i>La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.</i> <i>Les brise-vues seront interdits. »</i></p> <p><u>Page 144 :</u> Remplacement du schéma de principe de l'OAP par le schéma correspondant modifié de l'OAP.</p> <p><u>Page 149 :</u> <i>« L'accueil d'activités et d'environ 150 à 200 logements nouveaux va générer de nouveaux besoins en eau potable et une augmentation des rejets d'eaux usées à traiter. »</i></p>
--	--	--

		<p>Page 164 :</p> <p>« Le secteur de projet de Bonneval, objet de la présente procédure, définit dans son OAP un secteur destiné aux logements sur environ 1,8 ha, soit environ de 150 à 200 333 logements potentiels maximum, ce qui pourrait induire environ 796 350 habitants potentiels supplémentaires.</p> <p>À noter que ces logements viennent notamment compenser en partie les 300 logements initialement prévus sur le secteur de Clos-du-Roque, et supprimés par la modification n°5 du PLU.</p> <p>Ainsi, la population future potentielle en prenant en compte ces projets est d'environ 19 594 18 068 habitants.</p> <p>Par ailleurs, la capacité résiduelle du territoire, hors secteurs de projets, est d'aujourd'hui d'environ 347 logements, soit environ 829 habitants supplémentaires.</p> <p>Ainsi, ces projets futurs ainsi que la capacité résiduelle vont permettre de préserver l'attractivité résidentielle de la commune, tout en conservant un développement mesuré, avec une population future envisagée à moyen terme (horizon 2027 environ), avec l'urbanisation des secteurs de projets et d'une partie de la capacité résiduelle, d'environ 20 000 habitants, et à long terme, avec l'urbanisation de l'ensemble de la capacité résiduelle ouverte à l'urbanisation, à environ 20 500 habitants.»</p>
<p>12) Certains riverains sont inquiets à propos de la perméabilité entre leur lotissement et la future zone. Que pouvez-vous leur dire ?</p>	<p>Le futur projet de Bonneval constitue une extension de la ville, accessible par tous et n'a pas vocation à être clôturé. Les perméabilités piétonnes sont mises en place spécifiquement pour les habitants riverains, pour leur permettre d'accéder en toute sécurité aux équipements publics. Le graphisme de la flèche à double sens</p>	<p>OAP :</p> <p>Modification du graphisme de la flèche à double sens des perméabilités modes doux en un graphisme à sens unique depuis les quartiers d'habitation au sud, et modification de la légende associée : « Favoriser les perméabilités modes doux au sein du site et vers depuis les quartiers d'habitat existants »</p>

	indique uniquement un accès exclusivement depuis le lotissement vers le site de projet. Le graphisme sera revu afin d'éviter toute confusion.	Rapport de présentation : <u>Page 101</u> Remplacement de la cartographie « Plan de desserte » par la cartographie modifiée correspondante de l'OAP.
--	---	---

Modifications issues de la prise en compte des avis PPA résiduels

La majorité des avis des personnes publiques associées ont été pris en compte dans le dossier avant l'enquête publique, conformément à l'analyse des avis des PPA jointe à l'enquête publique. La commune souhaite prendre en compte les deux points supplémentaires ci-dessous, qui ont été soulevés par le département dans son avis.

Légende :

Texte ajouté

~~Texte supprimé~~

Demandes du département	Réponse de la commune	Modification apportée au dossier
<p>« Aménagements cyclables L'OAP prévoit de créer des stationnements sécurisés pour les vélos sur le grand parking mutualisé à l'entrée du quartier. Afin de faciliter l'usage du vélo, il paraît préférable d'installer des stationnements sécurisés pour les vélos au plus près des lieux desservis, et notamment des équipements sportifs et des espaces d'activités. »</p>	<p>L'OAP sera modifiée pour prévoir les stationnements vélos sécurisés au plus proche des équipements et activité plutôt que sur le parking mutualisé d'entrée de site.</p>	<p>OAP : Paragraphe « Principe de desserte, voies et réseaux, transports en commun et stationnements » « Pour répondre au besoin de stationnement des équipements publics, un grand parc de stationnements communs sera implanté en entrée de site. Il sera aménagé pour : -recevoir les transports en commun (navettes des scolaires et du public en provenance du centre-ville) -accueillir du stationnement sécurisé vélos. Il comportera a minima 10% de places aménagées pour permettre la recharge de véhicules électriques. <i>Des espaces de stationnements vélos sécurisés seront répartis régulièrement sur le site, au plus près des équipements publics et activités, afin de favoriser leur desserte par le vélo.»</i></p>
<p>« Orientation des façades L'OAP prévoit que « le bâti, sur la partie nord du site, sera préférentiellement orienté selon un axe nord-sud afin d'orienter favorablement les façades à l'est et</p>	<p>La phrase « les ouvertures du bâti seront privilégiées vers le sud », sera complétée pour indiquer que les ouvertures devront également être favorisées sur les façades est et ouest, qui sont les façades principales.</p>	<p>OAP : Paragraphe « insertion architecturale » « Le bâti, sur la partie nord du site, sera préférentiellement orienté selon un axe nord-sud afin d'orienter favorablement les façades à l'est et à l'ouest et éviter les impacts sonores sur les grandes façades. Les ouvertures du bâti seront privilégiées vers le sud, de manière à favoriser la lumière naturelle et les vues vers</p>

<p>à l'ouest et éviter les impacts sonores sur les grandes façades. » Cette préconisation semble contradictoire avec la phrase suivante qui prévoit que « les ouvertures du bâti seront privilégiées vers le sud » »</p>		<p><i>la Sainte-Baume, ainsi que, de manière à favoriser la lumière naturelle, sur les façades principales est et ouest. Elles seront et limitées au nord, afin de favoriser une approche bioclimatique. »</i></p> <p>Rapport de présentation : <u>Page 102 :</u> <i>« Les ouvertures du bâti seront privilégiées vers le sud, est et ouest, pour favoriser la lumière naturelle. L'agencement des bâtiments favorisera une approche bioclimatique. »</i></p>
--	--	--