



RAPPORT DE PRESENTATION

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Novembre 2014

SOMMAIRE

- 1- Descriptif des procédures antérieures
- 2- Justification du choix de la procédure
- 3- Objet de la modification
 - Ajout sur le plan de zonage de l'identification de l'inventaire des éléments du patrimoine à protéger, et modification de la figuration des limites de zones
 - Rectification des articles 10 des zones UA-UB-UC du règlement

1- PROCEDURES ANTERIEURES

Le PLU a été approuvé le 24 juin 2010 à l'occasion de sa transformation de Plan d'Occupation des Sol en Plan Local d'Urbanisme.

Une première modification a été approuvée le 28 mars 2013.

Elle portait sur les sujets suivants :

-la création d'un secteur UL

-la modification minimale du plan de zonage

-la modification du règlement clarifiant certaines règles des secteurs UA, UB, UC, UZ et N

-la modification du plan de zonage

-l'ajout de nouvelles annexes au PLU

Une révision simplifiée a été prescrite le 26 juin 2012 et approuvée le 27 mai 2013

Elle avait pour objet de permettre la création et la construction d'une chaufferie bois dans le cadre de l'installation d'un réseau de chaleur urbain dont l'emprise future était partiellement située en zone N, UA_v et impacte un EBC.

2- JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Selon l'article L 123-13-3 du code de l'urbanisme le « projet de modification du PLU peut à l'initiative du Maire lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle, être adopté selon la procédure de modification simplifiée. »

Le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs, et le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 du code de l'Urbanisme seront mis à disposition du public pendant un mois dans le hall d'accueil de la mairie. Un registre coté et paraphé par le Maire permettra au public de formuler ses observations.

3- OBJET DE LA MODIFICATION

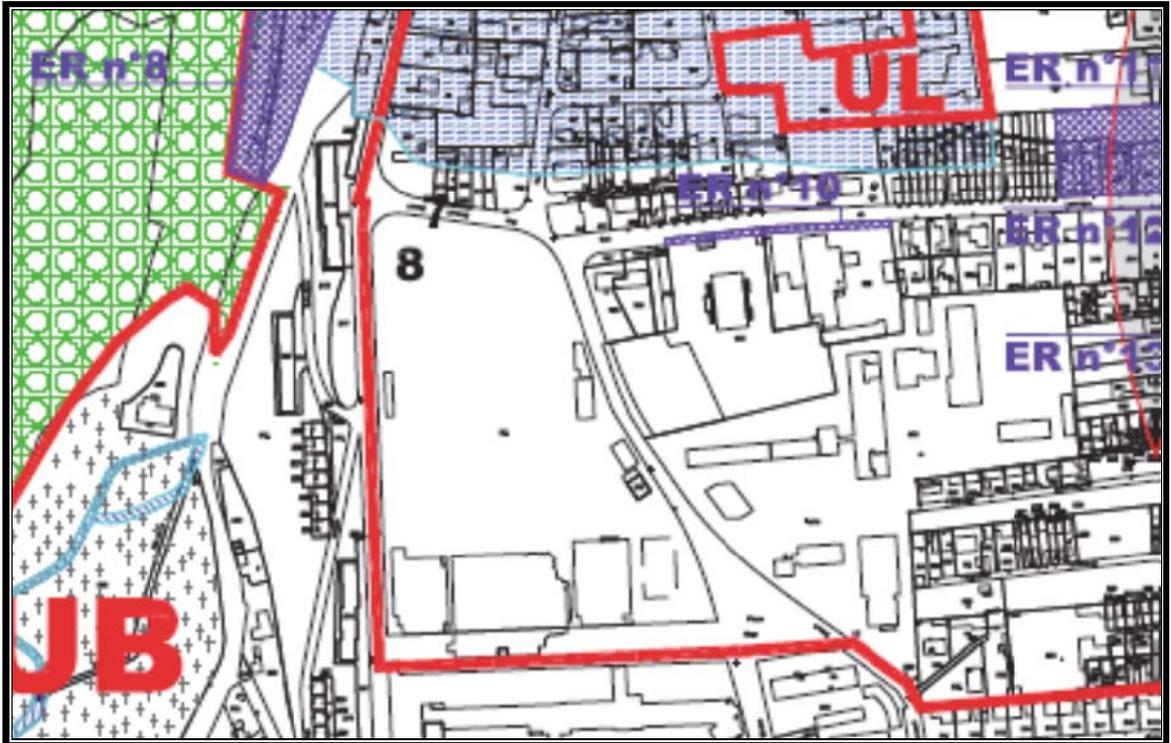
Correction de deux erreurs matérielles sur le plan de zonage et sur le règlement.

PLAN DE ZONAGE :

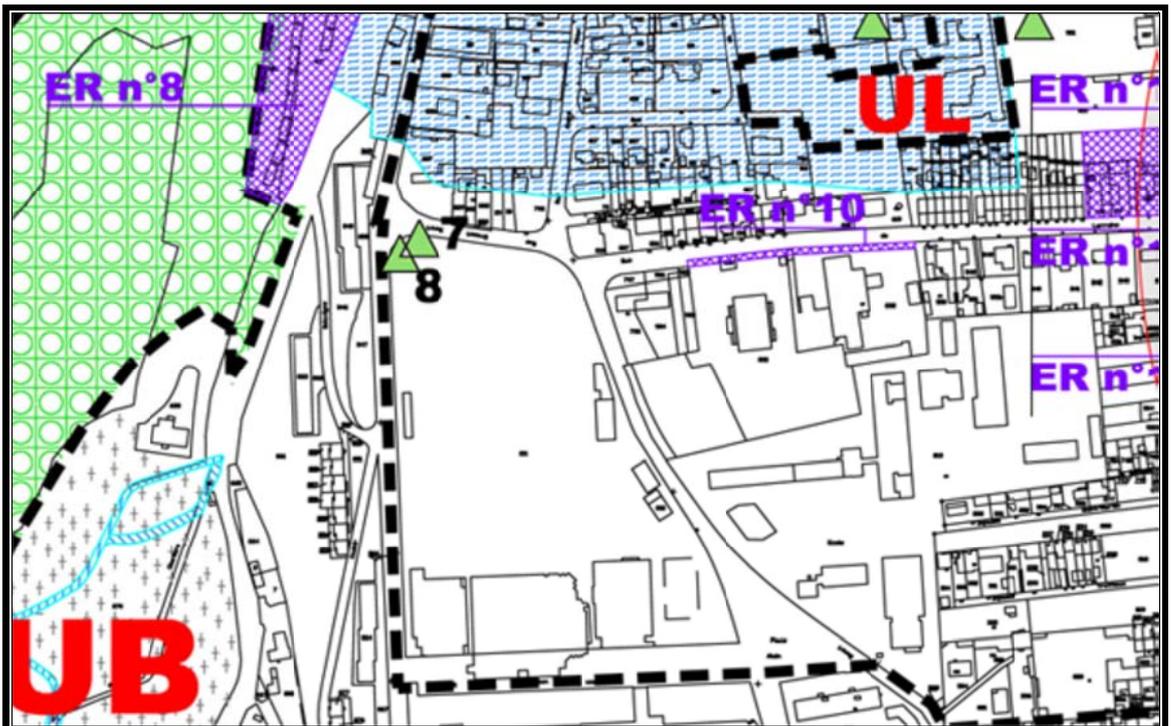
Certains éléments de figuration graphique sur les plans au 5000^{ème} et 2000^{ème} concernant l'inventaire des éléments du patrimoine à protéger comme les triangles verts pour les arbres remarquables et des aplats noirs pour les bâtiments et les limites de zones n'ont pas été correctement reproduit au tirage lors de la dernière modification approuvée le 24 juin 2013.

Il s'agit d'ajouter sur le plan de zonage du 5000^{ème} et 2000^{ème}, la figuration graphique de ces éléments visés ci-dessus.

Avant mise à jour :



Après mise à jour :



REGLEMENT : Article 10 des zones UA, UB, UC (règle de prospect)

Cette règle avait fait l'objet d'une modification en 2013 sur la notion d'alignement.

De la notion d'alignement bâti, le PLU était revenu à la notion d'alignement en tant que limite entre le domaine public et le domaine privé. Cette notion est juridiquement plus claire.

Cependant dans la nouvelle rédaction le terme « opposé » a été omis et la règle de hauteur écrite de façon trop imprécise.

La conséquence en est une restriction non souhaitée de possibilité de construire.

Version du PLU approuvé le 27/05/2013 : Article 10.1. « La hauteur de toute nouvelle construction, implantée le long d'une voie publique ou privée existante, ouverte à la circulation automobile (en dehors des voies de desserte des zones de stationnement), mesurée en tout point du bâtiment, quelque soit son usage, ne doit pas excéder la distance mesurée depuis ce point jusqu'à l'alignement en tant que limite entre le domaine public et privé avec $L \geq H/2$. »

Il est donc proposé la rédaction suivante des articles 10.1 :

« La hauteur (H) de toute nouvelle construction implantée le long d'une voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile (en dehors des voies de desserte des zones de stationnement) mesurée en tout point du bâtiment quelque soit son usage, ne doit pas excéder deux fois la distance (L) mesurée depuis ce point jusqu'à l'alignement opposé ($H \leq L \times 2$). »