



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **Approuvé par DCM du 27 février 2007**

MODIFICATION N°1

## **Notice explicative**

11 Septembre 2008



# S O M M A I R E

## **A – OBJET DE LA MODIFICATION**

## **B – ASPECTS REGLEMENTAIRES MODIFIES DES ZONES UB, UE ET UF**

### **1 – Zone UB**

- Article U B1 : modification de l'alinéa 5
- Article U B2 : modification de l'alinéa 3
- Article U B3 : modification des alinéas 1.3. et 2.3.
- Article U B6 : modification de l'alinéa 4 et ajout d'un alinéa 6
- Article U B7 : modification des alinéas 1, 2,3 e 4
- Article U B11 : modification des alinéas 2.1, 3.2, 4.1. et 4.4.
- Article U B12 : modification des alinéas 2 et 3

### **2 – Zone UE**

- Article U E 7 : modification de l'alinéa 1
- Article U E 11 : modification de l'alinéa 4.1.1.
- Article U E 12 : modification des alinéas 2.2 et 2.4

### **3 – Zone UF**

- Article U F 7 : modification de l'alinéa 1

## **C – LES ETAPES DE LA PROCEDURE**

## **A - OBJET DE LA MODIFICATION**

### **1 - Rappel de l'évolution du document d'urbanisme**

Document de référence : le Plan d'Occupation des Sols (PLU), approuvé le 27 février 2007.

Aucune modification, ni révision n'a été lancée depuis cette date, celle-ci étant la première, lancée par DCM en date du 27 mars 2008.

### **2 - Objet de la modification du POS**

Dans le cas présent, l'objet de la modification est d'adapter et de faire évoluer certains points réglementaires.

### **3 - La mise en oeuvre de la procédure**

La présente procédure de modification s'inscrit dans le cadre des dispositions envisagées par la Loi « Urbanisme et Habitat » n° 2003-590 du 2 Juillet 2003, au titre de l'article 23 (procédures de modification et de révision des POS) de ladite Loi.

## **B – ASPECTS REGLEMENTAIRES MODIFIES DES ZONES UB, UE ET UF**

### **1 – Zone UB**

- **Article U B1 : Occupation du sol interdites – Alinéa 5 :**

Suppression de (en cours d'approbation) le Plan de Prévention des Risques ayant été approuvé le 9 novembre 2007.

- **Article U B2 : Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières – Alinéa 3 :**

Extension de la distance minimale par l'implantation des piscines de 1,50 m à 4 mètres, afin de permettre l'entretien des fossés et cours d'eau (passage des engins).

- **Article U B3 : Accès et voirie :**

**Alinéa 1.3. :**

Extension du nombre d'accès voiture de 1 à 2 par unité foncière sur les voies publiques.

**Alinéa 2.3. :**

Diminution de la largeur des voies à sens unique de 5 à 3 mètres.

- **Article U B6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies privées**

**Alinéa 2 : autres voies de liaisons**

Ajout de « à la sablière » à la suite de « Toutefois, l'implantation à l'alignement des voies sera autorisée sous réserve que la hauteur du mur de la construction jouxtant ne dépasse pas 3 mètres sous sablière par rapport au sol naturel au droit de la construction ».

**Alinéa 4 :**

En bordure des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières, on préconise une implantation en limite séparative ou à 3 mètres et non à 1,50 mètre (distance générant des délaissés et espaces inexploitable).

Ajout d'un alinéa 6 : Lotissements : Dans les lotissements, les règles d'implantation seront respectées par rapport à la limite du lot.

**Alinéa 6 : Lotissements**

Dans les lotissements, les règles d'implantation seront respectées par rapport à la limite de chaque lot.

- **Article U B7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Alinéa 1 :**

Toute construction doit être implantée, pour les autres constructions, hors opérations d'ensemble, en limite séparative ou à une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives.

**Alinéa 2 :**

A la suite de 10 mètres : « Dans ce cas, la construction devra présenter côté limite séparative exclusivement un pignon et/ou un mur de façade sous sablière.

Suppression de « le mur pignon et/ou le mur de façade sous sablière et les constructions n'excédant pas une SHOB de 20 m<sup>2</sup> » et remplacé par « les surélévations ou les extensions pourront être implantées avec le même recul que le bâti existant. Dans ce cas, la construction devra présenter côté limite séparative exclusivement un mur pignon et/ou un mur de façade sous sablière ».

**Alinéa 3 :**

D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :

**Ajout d'un sous alinéa 3.3. :** Dans le cas d'extension et/ou de surélévation de constructions édifiées antérieurement à la publication du PLU, celles-ci pourront être édifiées avec le même recul que le bâtiment existant.

**Ajout d'un alinéa 4 :** Lotissements : Dans les lotissements, les règles d'implantation seront respectées par rapport à la limite de chaque lot.

- **Article U B8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété :**

Ajout de « les piscines ne sont pas assujetties à cet article ».

- **Article U B11 : Aspect extérieur**

**Alinéa 2.1. :**

Ajout de : « L'installation de panneaux solaires ou matériaux permettant l'économie d'énergie seront autorisés ».

**Alinéa 3.2 :**

Ajout des clôtures et des briques de parement, soit dans le règlement : « les matériaux utilisés pour les murs de façade et les clôtures doivent être en général la brique de parement ».

**Alinéa 4.1. :**

« soit un mur bahut enduit sur les deux faces de 2 mètres de hauteur. La teinte sera en harmonie avec la construction principale ».

#### **Alinéa 4.4. :**

Suppression de (en cours d'approbation) du fait du PPRI approuvé le 9 novembre 2007.

- **Article U B12 : Stationnement des véhicules**

#### **Alinéa 2 : habitations :**

- une place de stationnement pour une surface de plancher hors œuvre nette de construction **inférieure ou égale à 35 m<sup>2</sup>**
- **deux** places de stationnement pour une surface de plancher hors œuvre nette de construction **supérieure à 35 m<sup>2</sup>**
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, une place de stationnement par unité de logement.

#### **Alinéa 3 : bureaux :**

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

- **Article U B14 : (Cf. article L-127-1 et non R-127-1)**

## **2 – Zone UE**

- **Article U E7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – Alinéa 1 :**

Distance de 4 mètres des limites séparatives ou en mitoyenneté.  
Hauteur maximum de 6 mètres sous sablière.

- **Article U E11 : Aspect extérieur :**

#### **Alinéa 4.1.1. :**

Ajout de « L'installation de panneaux solaires ou matériaux permettant l'économie d'énergie seront autorisés ».

- **Article U E12 : Stationnement des véhicules – Alinéa 2.4. :**

Une place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON pour les établissements industriels et artisanaux.

**Ajout d'un alinéa 2.2. :** Bureaux : il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de SHON.

## **3 – Zone UF**

- **Article U F7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – Alinéa 1 :**

Extension de la hauteur de 4 à 6 mètres pour permettre l'installation de bâtiments d'activités.

## C – LES ETAPES DE LA PROCEDURE

### Calendrier prévisionnel

