

Commune de BOISSEUIL

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE LE 26 SEPTEMBRE 2016

NOTICE DE PRESENTATION

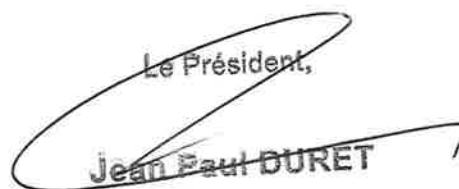
Modification simplifiée du PLU n°3 : Modification du règlement écrit de la zone U2p.



*Délibération de lancement de la modification simplifiée n°3 par le
Conseil Communautaire le **21/12/2018***

*Approbation de la modification simplifiée n°3 par délibération du Conseil
Communautaire le **22/11/2019***



Le Président,

Jean Paul DURET

SOMMAIRE

1° Champ d'application de la modification simplifiée-----p.3-5

2° Nature et objet de la modification présentée-----p.6-7

1° CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boisseuil a été approuvé le 26 septembre 2016.

L'approbation du PLU de Boisseuil a fixé le règlement de la zone urbaine U2p relative au secteur de « La Planche ». Il apparaît aujourd'hui nécessaire de modifier le règlement de la zone U2p afin d'y faciliter l'implantation d'annexes aux habitations existantes et de réglementer les extensions.

○ **Procédure de la modification simplifiée**

Considérant qu'il est ainsi envisagé de faire application des dispositions des articles L.153-36 et suivants et L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme (ordonnance n°2019-1174 du 23/09/15) ; Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme : « 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. »

Considérant que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où

elles n'auront pas pour conséquence (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, 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. »

Considérant que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée, article L.153-45 : « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans les cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement

public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Considérant que le projet de modification :

- Est compatible avec le PADD ;
- Ne majore pas de plus 20% les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine.

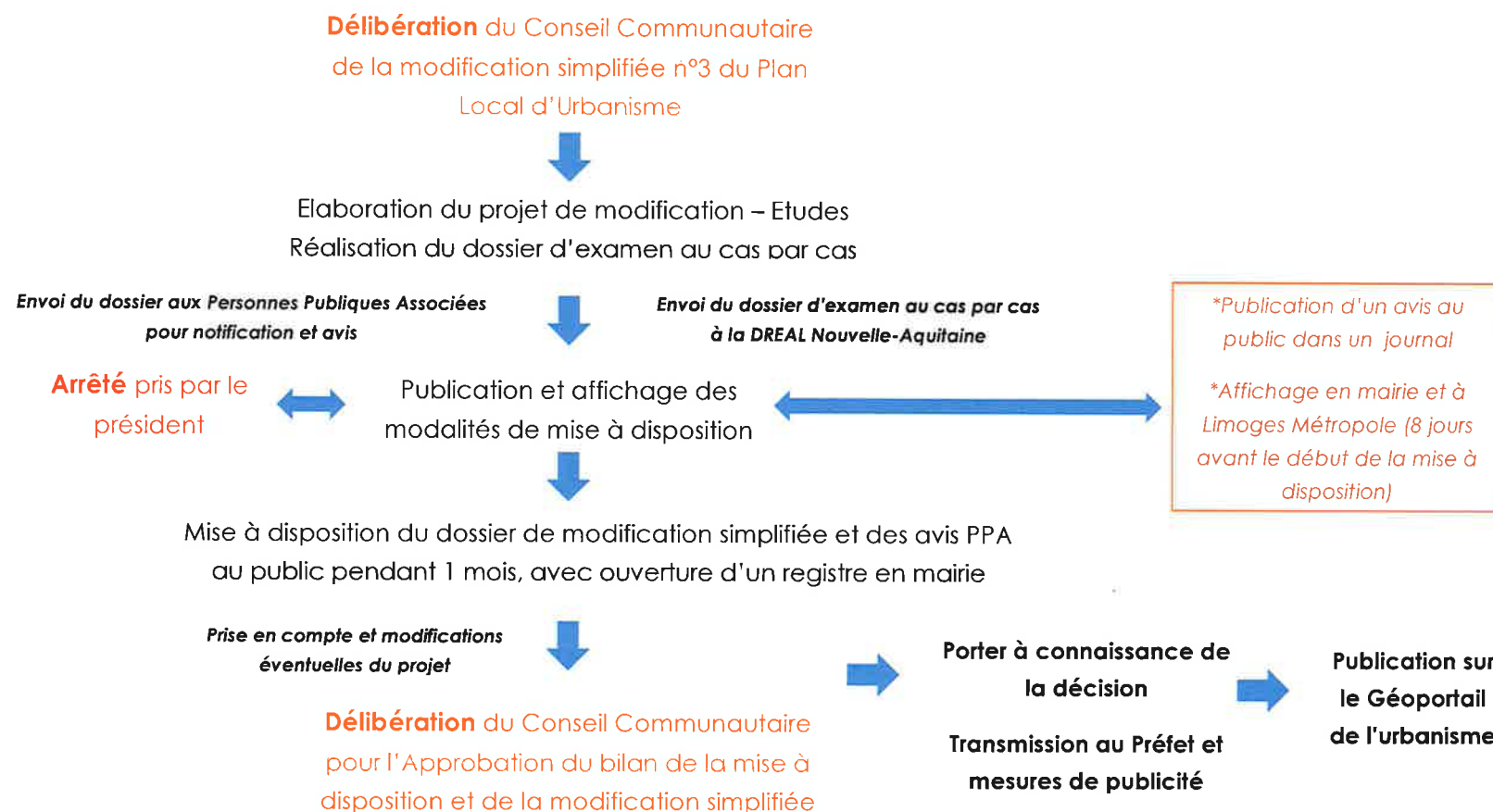
Par conséquent, la commune a fait le choix d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

La modification simplifiée n°3 du PLU porte sur le point suivant :

- Modifier le règlement de la zone urbaine U2p spécifique au lieu-dit de La Planche afin de permettre aux habitations existantes de pouvoir réaliser des annexes et de réglementer les extensions.

Seul le règlement écrit de la zone U2p est concerné par cette modification simplifiée n°3. Il n'y a pas d'évolution sur le règlement graphique et sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

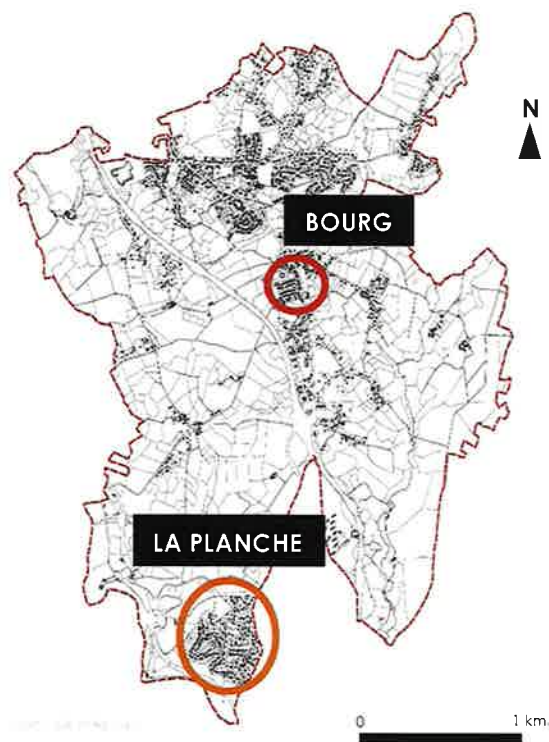
○ Phasage de la modification simplifiée



2° NATURE ET OBJET DE LA MODIFICATION PRESENTÉE

Dans le PLU communal approuvé en septembre 2016, le règlement écrit de la zone U2p, spécifique au lieu-dit « La Planche » interdit : « (...) les constructions nouvelles à usage d'habitation de commerce, ou d'activités de services, d'artisanat ou d'hôtellerie (...) ». Les constructions nouvelles à usage d'habitation comprennent les maisons d'habitation et les annexes. Ce règlement écrit interdit donc la construction de maisons d'habitation mais également les annexes des habitations existantes. Les extensions des maisons existantes sont autorisées mais non règlementées. La volonté des élus lors de l'approbation du PLU en vigueur était seulement d'interdire la construction de nouvelles maisons d'habitation, en raison de la non-conformité de la station d'épuration de la Planche. Afin de permettre la construction d'annexes sous certaines conditions, et de réglementer les extensions, le règlement U2p doit évoluer.

PLAN DE SITUATION DU LIEU-DIT LA PLANCHE



ZONE U2

ZONE U2 – ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les exploitations de carrières ;
- Les exploitations de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers ;
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole ;
- Dans les secteurs de point de vue indiqués sur le document graphique aucune occupation du sol ne devra masquer ou altérer le point de vue ;
- Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ;
- En sous-secteur U2p, les constructions nouvelles à usage d'habitation de commerce, ou d'activités de services, d'artisanat ou d'hôtellerie sont interdites.

ZONE	AVANT	APRES
ZONE URBAINE (U2p)	<u>ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</u> ▪ Les exploitations de carrières ; ▪ (...) ▪ En sous-secteur U2p, les constructions nouvelles à usage d'habitation de commerce, ou d'activités de services, d'artisanat ou d'hôtellerie sont interdites.	<u>Suppression du terme « habitation » et ajout de la mention « ainsi que les maisons d'habitation »</u> <u>ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites :</u> ▪ Les exploitations de carrières ; ▪ (...) ▪ En sous-secteur U2p, les constructions nouvelles à usage de commerce, ou d'activités de services, d'artisanat ou d'hôtellerie ainsi que les maisons d'habitation sont interdites.

ZONE	AVANT	<u>APRES</u>
ZONE URBAINE (U2p)	<u>ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</u> - La construction à usage d'habitation, de commerce, ou d'activité de services, d'artisanat ou d'hôtellerie, à condition : que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant, et que les besoins en infrastructures et réseaux n'excèdent pas la capacité des équipements publics existants. (...) - Les travaux d'extensions, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public.	<u>Ajout de la mention « En sous-secteur U2p, seules sont autorisées les extensions, les annexes et les piscines des maisons existantes. Les annexes ne devront pas faire l'objet d'une transformation en pièce habitable et/ou en maison d'habitation. »</u> <u>ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :</u> (...) En sous-secteur U2p, seules sont autorisées les extensions, les annexes et les piscines des maisons existantes. Les annexes ne devront pas faire l'objet d'une transformation en pièce habitable et/ou en maison d'habitation.

ZONE	AVANT	APRES
ZONE URBAINE (U2p)	ARTICLE 9 – Emprise au sol Non réglementé.	<u>Ajout de la mention « En sous-secteur U2p, les annexes doivent respecter 50m² d'emprise au sol cumulée hors piscine à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3. En sous-secteur U2p, les extensions doivent respecter 50m² d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3. »</u> <u>ARTICLE 9 – Emprise au sol</u> • En sous-secteur U2p, les annexes doivent respecter 50m² d'emprise au sol cumulée hors piscine à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3. • En sous-secteur U2p, les extensions doivent respecter 50m² d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3.

ZONE	AVANT	APRES
ZONE URBAINE (U2p)	ARTICLE 10 – Hauteur des constructions a) Principe général : (...) b) Hauteur des constructions : - La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas dépasser R+1 avec combles aménageables, sans dépasser 12 mètres. - Ne sont soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque l'aspect architectural et/ou des contraintes techniques l'imposeront.	<u>Ajout de la mention « En sous-secteur U2p, la hauteur des annexes et extensions ne doit pas être supérieure à celle de l'habitation principale. »</u> <u>ARTICLE 9 – Emprise au sol</u> a) Principe général : (...) b) Hauteur des constructions : • La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas dépasser R+1 avec combles aménageables, sans dépasser 12 mètres. • Ne sont soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque l'aspect architectural et/ou des contraintes techniques l'imposeront. • En sous-secteur U2p, la hauteur des annexes et extensions ne doit pas être supérieure à celle de l'habitation principale.