

DÉPARTEMENT DU PUY DE DÔME

Commune de

VIC-LE-COMTE



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU **NOTE DE PRÉSENTATION**

Février 2019

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 15/06/2017

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil communautaire du 24/05/2018

APPROBATION

Délibération du conseil communautaire du 15/11/2018

**MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES
MISES A JOUR**

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

TABLE DES MATIERES

■ Préambule	4
Contexte de la modification	
Rappel du contexte réglementaire	
■ Pièces modifiées	6
■ Nouvelle rédaction proposée	7

PRÉAMBULE

CONTEXTE DE LA MODIFICATION

La commune de Vic-le-Comte est dotée d'un PLU approuvé le 15 novembre 2018.

Afin de favoriser l'urbanisation des zones classées Ug et AUg au PLU, il convient de mener une procédure de modification simplifiée. En effet, les règles d'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives dans ces deux zones, en imposant une implantation en limite séparative, rendent souvent techniquement difficiles, voire dans certains cas impossibles, l'édification des constructions. Selon le contexte et la configuration des terrains, ces règles peuvent en outre occasionnellement générer des nuisances au voisinage.

Par conséquent, d'un commun accord avec la commune de Vic-le-Comte, la Communauté de Communes de Mond'Arverne, pleinement compétente en matière de documents d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2018, a décidé de conduire une procédure de « *modification simplifiée n°1 du PLU* » afin d'effectuer les modifications nécessaires sur le règlement écrit et sur les justifications du règlement du PLU. Cette procédure a été prescrite par arrêté du 13 février 2019.

RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le champ d'application de la modification (art. L.153-36 et L.153-45 du Code de l'urbanisme)

En dehors des cas énumérés à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, pour lesquels une révision du PLU s'impose, à savoir :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- 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 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,
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation.

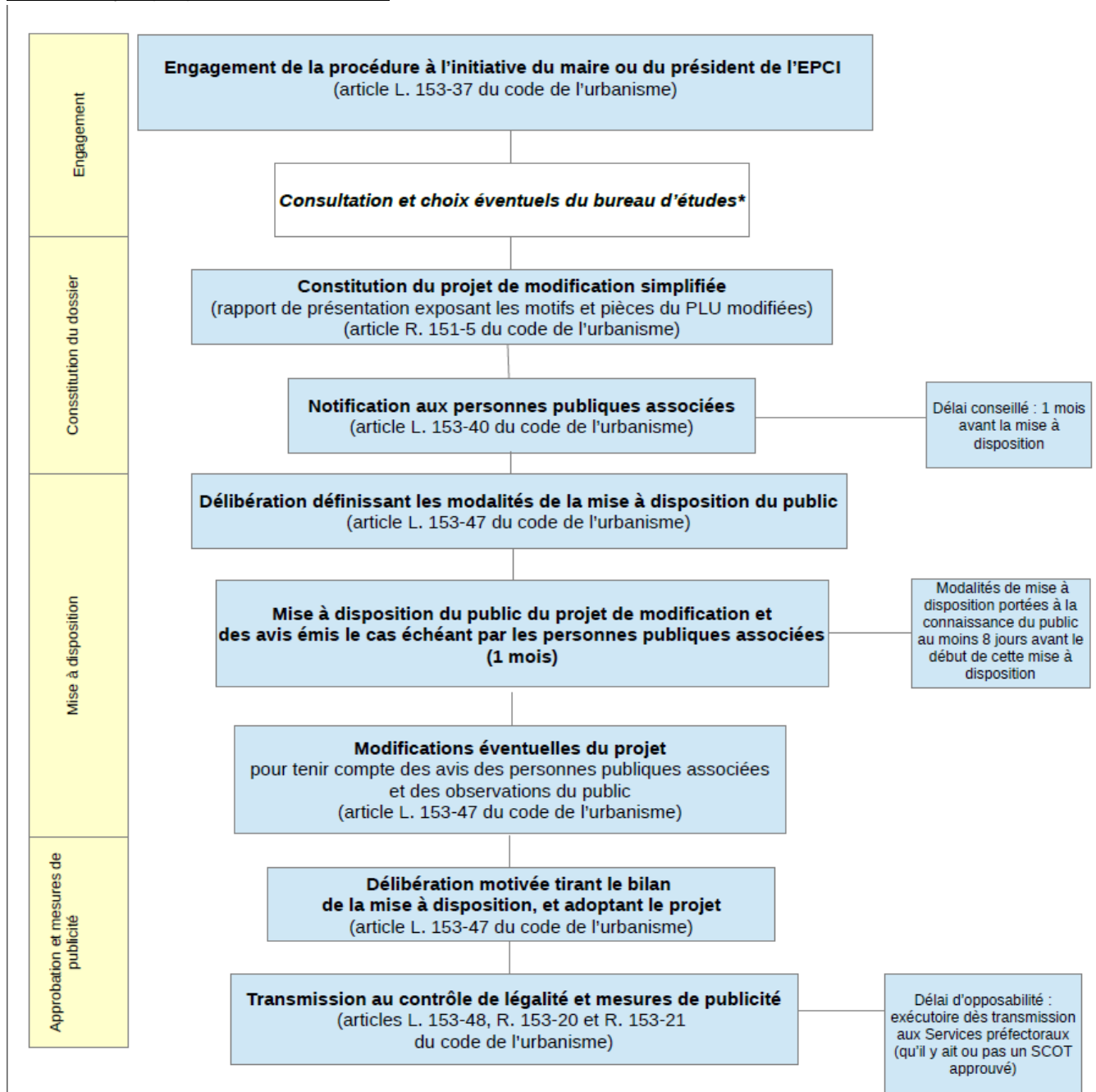
Le champ de la modification simplifiée est défini par les dispositions de l'article L.153-45. Le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- ✓ Lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
 - soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

- ✓ Dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme.
- ✓ Lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La procédure de modification simplifiée du PLU

Tableau synoptique de la démarche



PIÈCES MODIFIÉES

Les modifications envisagées portent sur le règlement écrit du PLU, plus particulièrement sur les articles Ug 2 et AUg 2, relatifs aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des zones Ug et AUg.

Ces deux articles, dans leur chapitre « **Volumétrie et implantation des constructions** », comportent des dispositions relatives à « l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ». Ces dispositions prévoient notamment que « Les constructions doivent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives ».

Cette règle, si elle est parfaitement justifiée pour les zones denses de centre bourg (zones Ud), s'avère parfois techniquement difficile à respecter dans les zones d'extension urbaine à vocation d'habitat plus diffus. La configuration des terrains et leur environnement immédiat peut d'autre part rendre problématique l'implantation en limite séparative, et favoriser les nuisances et les conflits de voisinage.

Il est donc proposé de modifier cette disposition afin, tout à la fois :

- de maintenir l'autorisation d'implantation en limite séparative lorsque cela est possible, afin de favoriser une densification raisonnée des zones pavillonnaires et d'extension urbaine ;
- de ne pas rendre obligatoire cette implantation en limite séparative, pour que la règle soit adaptée à chaque situation en fonction de son contexte et de la réalité du terrain.

Les autres dispositions de la règle, s'appliquant aux distances à respecter entre le bâtiment et la limite séparative lorsque la construction ne la jouxte pas, restent pertinentes et il n'est pas proposé de les modifier.

Parallèlement, il convient d'apporter des modifications au document du rapport de présentation intitulé « 1.2 Justifications du projet », dans sa partie « Justifications du zonage et du règlement associé », afin de mettre ces justifications en concordance avec les nouvelles règles proposées. La référence à la préservation de la silhouette générale du centre bourg est supprimée, celle-ci n'étant pas systématiquement impactée par les règles d'implantation du bâti en zones Ug et AUg.

Par ailleurs, cette modification est l'occasion de rectifier une erreur matérielle, puisque la justification de la règle en zone AUg faisait par erreur référence à la zone Ug du PLU.

NOUVELLE RÉDACTION PROPOSÉE

<u>PIECE DU PLU MODIFIEE</u>	<u>ACTUELLE REDACTION</u>	<u>NOUVELLE REDACTION PROPOSEE</u>
Règlement – Article Ug 2	<p align="center"><u>ARTICLE UG 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></p> <p><i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i></p> <p>Les constructions doivent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.</p> <p>Dans le cas où les constructions ne jouxtent la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 m.</p> <p>Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.</p> <p>Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.</p>	<p align="center"><u>ARTICLE UG 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></p> <p><i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i></p> <p>Les constructions doivent peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.</p> <p>Dans le cas où les constructions ne jouxtent pas la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 m.</p> <p>Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.</p> <p>Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.</p>
Règlement – article AUg 2	<p align="center"><u>ARTICLE AUG 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></p> <p><i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i></p> <p>Les constructions doivent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.</p> <p>Dans le cas où les constructions ne jouxtent la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point</p>	<p align="center"><u>ARTICLE AUG 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></p> <p><i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i></p> <p>Les constructions doivent peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.</p> <p>Dans le cas où les constructions ne jouxtent pas la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point</p>

	<p>de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 m.</p> <p>Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.</p>	<p>de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 m.</p> <p>Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.</p>
<p>Rapport de présentation – Tome 2 : Justifications du projet – Chapitre 6 : Justifications du zonage et du règlement associé (page.38)</p>	<p style="text-align: center;"><u>LES ZONES URBAINES UG</u></p> <p style="text-align: center;"><i><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></i></p> <p>L'implantation sur au moins une limite séparative est demandée en zone Ug afin de conforter la densité, les fronts bâtis et la silhouette générale du centre bourg.</p> <p>Le recul de 2m permet de respecter l'intimité de chaque pétitionnaire, permet un apport de lumière naturelle dans les constructions et autorise la végétalisation des abords des constructions.</p>	<p style="text-align: center;"><u>LES ZONES URBAINES UG</u></p> <p style="text-align: center;"><i><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></i></p> <p>L'implantation sur au moins une limite séparative est demandée autorisée en zone Ug afin de conforter la densité et les fronts bâtis et la silhouette générale du centre bourg.</p> <p>Le recul de 2m permet de respecter l'intimité de chaque pétitionnaire, permet un apport de lumière naturelle dans les constructions et autorise la végétalisation des abords des constructions.</p>
<p>Rapport de présentation – Tome 2 : Justifications du projet – Chapitre 6 : Justifications du zonage et du règlement associé (page.69)</p>	<p style="text-align: center;"><u>LES ZONES AUG</u></p> <p style="text-align: center;"><i><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></i></p> <p>L'implantation sur au moins une limite séparative est demandée en zone Ug afin de conforter la densité, les fronts bâtis et la silhouette générale du centre bourg.</p> <p>Le recul de 2m permet de respecter l'intimité de chaque pétitionnaire, permet un apport de lumière naturelle dans les constructions et autorise la végétalisation des abords des constructions.</p>	<p style="text-align: center;"><u>LES ZONES AUG</u></p> <p style="text-align: center;"><i><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></i></p> <p>L'implantation sur au moins une limite séparative est demandée autorisée en zone Ug AUG afin de conforter la densité et les fronts bâtis et la silhouette générale du centre bourg.</p> <p>Le recul de 2m permet de respecter l'intimité de chaque pétitionnaire, permet un apport de lumière naturelle dans les constructions et autorise la végétalisation des abords des constructions.</p>