

# Commune de Aressy

Modification simplifiée n° 1 du P.L.U.

## NOTICE DE PRESENTATION

Mai 2017



## SOMMAIRE

### 1- JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

### 2- NATURE DES MODIFICATIONS

#### **A: Modification du règlement**

- Modification de l'article 7 des zones U et 1AU,
- Modification de l'article 10 des zones U et 1AU,
  - Modification de l'article 11 de la zone U,
  - Modification de l'article 11 de la zone 1AU,
  - Modification de l'article 7 de la zone UE,

#### **B: Modification des emplacements réservés**

- Suppression de l'emplacement réservé n°4,
- Suppression de l'emplacement réservé n°8.

### 3- DÉLIBÉRATION DE LANCEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

## 1- JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Le P.L.U. est un document d'urbanisme qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols d'une commune et permet au maire de statuer sur les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol (permis d'aménager, permis de construire...) au nom de sa commune.

Toutefois, son contenu n'est pas rigide.

Il est possible de le faire évoluer dans le temps afin de l'adapter à d'éventuels changements de fait ou de droit survenus sur le territoire des communes qu'il régit.

Conformément à l'article L 153-45 du code de l'urbanisme, la modification peut, à l'initiative du président de l'EPCI, être effectuée selon une procédure simplifiée lorsqu'on ne rentre pas dans le champ des modifications prévues à l'article L153-41 du même code. L'article L153-41 prévoit que la modification est dite de droit commun lorsque : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) ( lorsque le PLU tient lieu de Plan Local de l'Habitat) du présent code.

**De ce fait, le P.L.U. de la commune d'Aressy peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée telle que définie par le code de l'urbanisme.**

## La procédure

### **ETAPE 1**

Délibération prise par le conseil communautaire de prescription de la modification simplifiée et précision sur les modalités de mise à disposition du dossier auprès du public

### **ETAPE 2**

Composition du dossier de projet de modification avec exposé des motifs

### **ETAPE 3**

Notification du projet de modification aux personnes publiques associées

### **ETAPE 4**

Mesure de publicité au moins huit jours avant la mise à disposition du dossier auprès du public

### **ETAPE 5**

Mise à disposition du dossier et des éventuels avis des personnes publiques associées auprès du public pendant un mois avec un registre pour recueillir les éventuelles observations

### **ETAPE 6**

Le président de l'EPCI présente au conseil communautaire le bilan de la mise à disposition du dossier et délibère et adopte le projet éventuellement modifié suite aux avis et observations (publicité obligatoire)

### **ETAPE 7**

Transmission du dossier complet approuvé au Préfet.  
(rapport de présentation, règlement, plan graphique...)

## **2- NATURE DES MODIFICATIONS**

Cette modification porte sur différentes dispositions du P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 1er juillet 2009.

Le projet de modification simplifiée n°1 du P.L.U. doit permettre de

- modifier à la marge le règlement pour en faciliter son application
- supprimer deux emplacements réservés qui ont été réalisés.

La procédure ne consiste pas en une réduction d'un E.B.C., d'une zone N ou d'une zone A.

Elle ne touche pas aux servitudes, aux équipements et réseaux existants.

La modification simplifiée du P.L.U. n'entraîne pas de réduction d'un espace boisé classé, ou encore d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de qualité des sites, des paysages et des milieux naturels.

Le projet de modification simplifiée n°2 du P.L.U. ne porte pas atteinte à l'économie générale du parti d'aménagement inscrit au P.A.D.D..

L'impact sur les superficies cadastrées de la commune est nul, étant donné que le zonage n'est pas modifié.

Enfin la suppression d'emplacements réservés et l'adaptation mineure du règlement ne génèrent pas d'impact sur le tableau des surfaces.

## A – MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Les modifications à apporter au règlement portent sur les articles

- en zone U et 1AU : 7, 10 et 11,
- en zone UE : 7

### 1 Modification de l'article 7 des zones U et 1AU

Article 7 du PLU avant modification	Article 7 du PLU après modification
<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (<math>L = H/2</math>), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p>Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les pignons implantés en limite.</p> <p>Une implantation différente de celle résultant de l'application du premier alinéa peut être acceptée pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.</p> <p>Toutefois, en limite séparative, la construction ne pourra excéder 1/3 de la longueur totale du terrain sans excéder 15 m.</p>	<p>L'implantation se fera soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'alignement,</li> <li>- en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement.</li> </ul> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (<math>L = H/2</math>), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p>Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les pignons implantés en limite.</p> <p>Une implantation différente de celle résultant de l'application du premier alinéa peut être acceptée pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.</p>

	Toutefois, en limite séparative, la construction ne pourra excéder 1/3 de la longueur totale du terrain <del>sans excéder 15 m.</del>
--	---

## 2 Modification de l'article 10 des zones U et 1AU

Article 10 du PLU avant modification	Article 10 du PLU après modification
<p>La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (R+2), les combles ne comptant pas pour un niveau.</p> <p>Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.</p> <p>Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.</p> <p>Des hauteurs supérieures à celle-ci peuvent être acceptées pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du présent PLU.</p>	<p>Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur maximale sera R+1+C.</p> <p>Pour les constructions implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale sera R+2+C.</p> <p><del>La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (R+2), les combles ne comptant pas pour un niveau.</del></p> <p>Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.</p> <p>Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.</p> <p>Des hauteurs supérieures à celle-ci peuvent être acceptées pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes au jour de l'approbation du présent PLU.</p>

### 3 Modification de l'article 11 de la zone U

Article 11 du PLU avant modification	Article 11 du PLU après modification
<p>...</p> <p><u>Toitures</u> :</p> <p>La pente des toitures ne sera pas inférieure à 60 %, le matériau de couverture sera de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, teinte ardoise naturelle. Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une pente plus faible pourra être admise pour les annexes,</li> <li>- les toitures terrasse sont autorisées si elles correspondent soit à une approche environnementale (toits végétalisés par exemple), soit à un élément de liaison.</li> </ul> <p>Le zinc, le cuivre, et l'aluminium, pourront être autorisés pour des extensions, des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente.</p> <p>Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la construction.</p> <p>...</p>	<p>...</p> <p><u>Toitures</u> :</p> <p>La pente des toitures ne sera pas inférieure à 60 %, le matériau de couverture sera de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, teinte ardoise naturelle. Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- une pente plus faible pourra être admise pour les annexes,</del></li> <li>- les annexes auront une pente minimale de 10%,</li> <li>- les toitures terrasse sont autorisées si elles correspondent soit à une approche environnementale (toits végétalisés par exemple), soit à un élément de liaison.</li> </ul> <p>Le zinc, le cuivre, et l'aluminium, pourront être autorisés pour des extensions, des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente.</p> <p>Le bac acier pourra être utilisé pour les annexes, sur une surface de 30m<sup>2</sup> maximum.</p> <p>Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la construction.</p> <p>...</p>

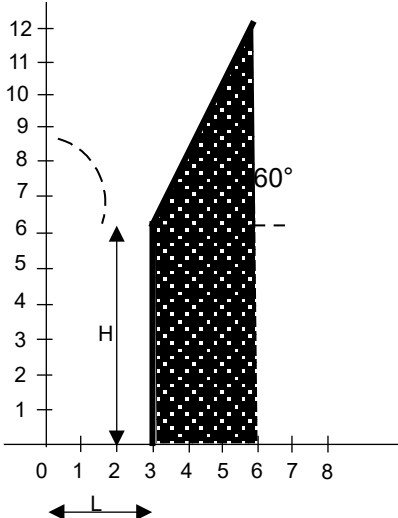
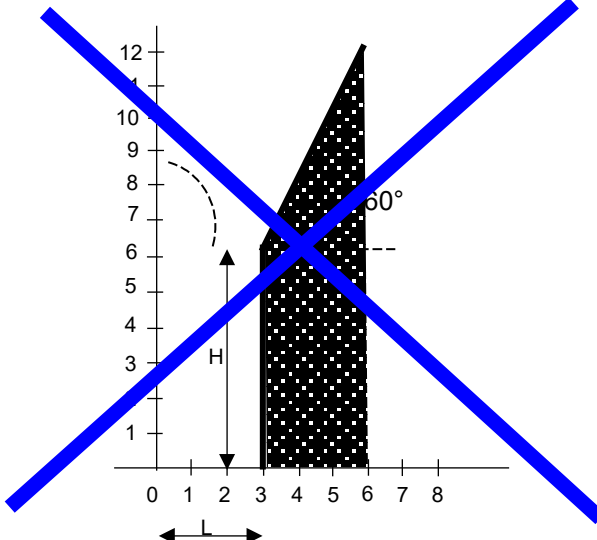
### 4 Modification de l'article 11 de la zone 1AU

Article 11 du PLU avant modification	Article 11 du PLU après modification
<p>...</p> <p><u>Toitures</u> :</p> <p>La pente des toitures ne sera pas inférieure à 60 %, le matériau de couverture sera de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, teinte ardoise naturelle. Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une pente plus faible pourra être admise pour les annexes,</li> </ul>	<p>...</p> <p><u>Toitures</u> :</p> <p>La pente des toitures ne sera pas inférieure à 60 %, le matériau de couverture sera de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, teinte ardoise naturelle. Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- une pente plus faible pourra être admise pour les annexes,</del></li> </ul>



<p>- les toitures terrasse sont autorisées si elles correspondent soit à une approche environnementale (toits végétalisés par exemple), soit à un élément de liaison.</p> <p>Le zinc, le cuivre, et l'aluminium, pourront être autorisés.</p> <p>Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la construction.</p> <p>...</p>	<p>- les annexes auront une pente minimale de 10%,</p> <p>- les toitures terrasse sont autorisées si elles correspondent soit à une approche environnementale (toits végétalisés par exemple), soit à un élément de liaison.</p> <p>Le zinc, le cuivre, et l'aluminium, pourront être autorisés.</p> <p>Le bac acier pourra être utilisé pour les annexes, sur une surface de 30m<sup>2</sup> maximum.</p> <p>Les dispositifs à énergie solaire seront intégrés à la construction.</p> <p>...</p>
--	---

• 5 Modification de l'article 7 de la zone UE

Article 7 du PLU avant modification	Article 7 du PLU après modification
<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (<math>L = H/2</math>), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>  <p>Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les pignons implantés en limite.</p>	<p>L'implantation se fera soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'alignement,</li> <li>- en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement</li> </ul> <p><del>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (<math>L = H/2</math>), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</del></p> 

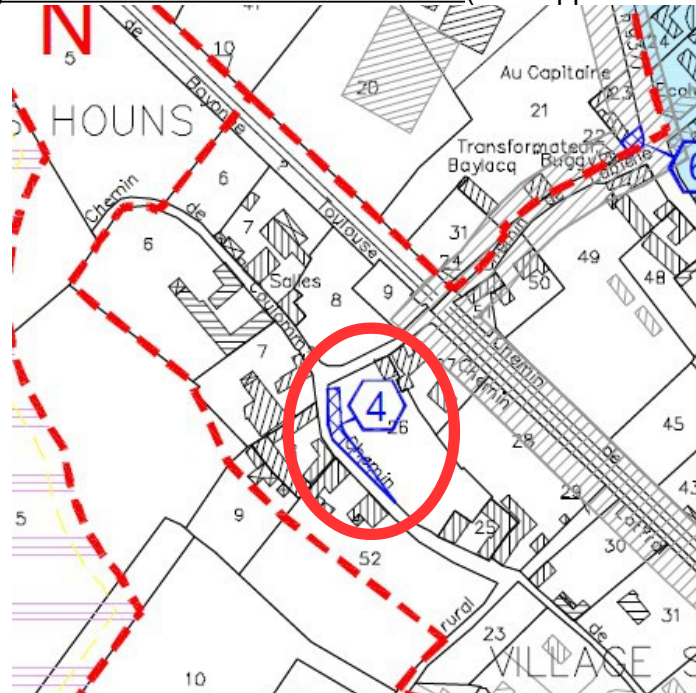
<p>Une implantation différente de celle résultant de l'application du premier alinéa peut être acceptée pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.</p> <p>Toutefois, en limite séparative, la construction ne pourra excéder 1/3 de la longueur totale du terrain sans excéder 15 m.</p>	<p><del>Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée peut être accepté pour les pignons implantés en limite.</del></p> <p>Une implantation différente de celle résultant de l'application du premier alinéa peut être acceptée pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU.</p> <p>Toutefois, en limite séparative, la construction ne pourra excéder 1/3 de la longueur totale du terrain sans excéder 15 m.</p>
--	--

## B – MODIFICATIONS DES EMBLEMES RESERVES

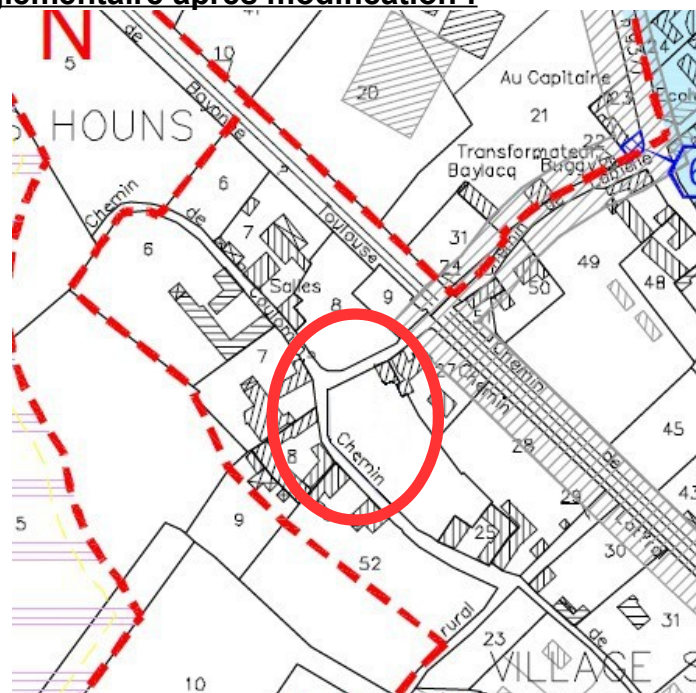
### 1 Suppression de l'emplacement réservé n°4

L'emplacement réservé n°4 était destiné à l'aménagement d'une voie, celui-ci a été réalisé, cet emplacement réservé peut donc être supprimé.

Plan graphique réglementaire avant modification (PLU approuvé le 15/12/2016) :



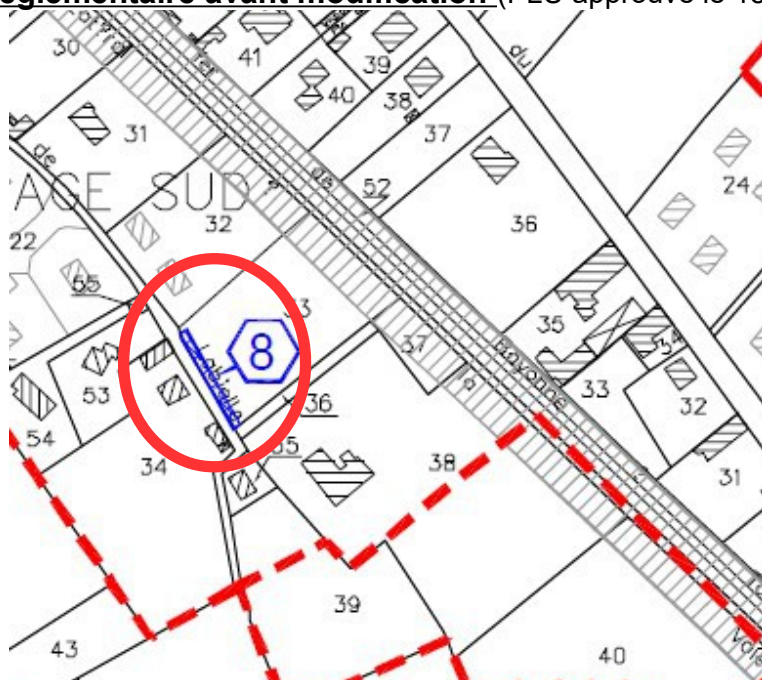
Plan graphique réglementaire après modification :



## 2 Suppression de l'emplacement réservé n°8

L'emplacement réservé n°8 était destiné à la création d'une voie, celle-ci a été réalisée, cet emplacement réservé peut donc être supprimé.

**Plan graphique réglementaire avant modification** (PLU approuvé le 15/12/2016) :



**Plan graphique réglementaire après modification :**



**Liste des emplacements réservés avant modification** (PLU approuvé le 15/12/2016) :

Liste des emplacements réservés		
N°	Destination	Bénéficiaire
2	Création de voirie ( nouveau )	Commune
3	Elargissement voirie et stationnement école ( nouveau )	Commune
4	Aménagement de voie	Commune
5	Elargissement de voie ( nouveau )	Commune
6	Sortie chemin Lasbielle ( nouveau )	Commune
8	Création de voirie ( nouveau )	Commune
9	Elargissement de voie ( nouveau )	Commune

**Liste des emplacements réservés après modification :**

Liste des emplacements réservés		
N°	Destination	Bénéficiaire
2	Création de voirie ( nouveau )	Commune
3	Elargissement voirie et stationnement école ( nouveau )	Commune
<del>4</del>	<del>Aménagement de voie</del>	<del>Commune</del>
5	Elargissement de voie ( nouveau )	Commune
6	Sortie chemin Lasbielle ( nouveau )	Commune
<del>8</del>	<del>Création de voirie ( nouveau )</del>	<del>Commune</del>
9	Elargissement de voie ( nouveau )	Commune

### **3 – DELIBERATION DE LANCEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE**