



PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de modification n°1 simplifiée.

Le présent dossier porte sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mehun sur Yèvre approuvé le 7 octobre 2010.

CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION

Selon l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement .

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

(...)

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée.

La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La présente procédure de modification apporte des ajustements réglementaires sur 3 éléments :

- L'interprétation de la définition du Coefficient d'Emprise au Sol
- La valeur du Coefficient d'Emprise au Sol dans les zones Ub1, Ub2 et 1AUB
- La marge de recul par rapport à la RD 2076

1) L'interprétation de la définition du Coefficient d'Emprise au Sol :

Les articles U9 et AU9 du règlement du Plan Local d'Urbanisme prévoit la mise en place d'un coefficient d'emprise au sol.

Cette notion n'est plus suffisamment explicite et peut entraîner des difficultés d'interprétation lors de l'instruction des différentes autorisations du droit des sols.

Il est donc proposé de modifier les articles U9 et AU9 en précisant que le coefficient d'emprise au sol s'applique uniquement au bâti qui s'élève à plus de 60 cm du sol à l'exception notamment des terrasses, des piscines ainsi que les constructions non fermées entièrement par un mur accolées ou non à l'habitation principale . Les garages accolés ou non à l'habitation principale sont considérés comme des annexes et ouvrent donc droit au bonus de 5 %, en cas de dépassement du coefficient principal.

2) Valeur du Coefficient d'Emprise au Sol dans les zones Ub1, Ub2 et 1AUB:

Les articles U9 et AU9 du règlement du Plan Local d'Urbanisme prévoit la mise en place d'un coefficient d'emprise au sol.

En zone Ub1 et 1AUB, la valeur du coefficient d'emprise au sol est de 20 %, et de 15 % en zone Ub2.

Ces valeurs ne permettent pas actuellement de réaliser des constructions sur des terrains inférieur à 800 m² et peuvent ainsi remettre en cause l'objectif de densifier prioritairement l'enveloppe urbaine existante en privilégiant un renouvellement « de la ville sur la ville » et notamment le comblement des espaces « de vides » prévus au PADD.

Il est donc proposé de porter le coefficient d'emprise au sol à 30 % dans les zones Ub1, Ub et 1AUb.

3) Rectification d'une erreur matérielle concernant la marge de recul par rapport à la RD 2076 :

Le règlement du PLU prévoit une marge de recul obligatoire de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 2076 dans les articles U6 et AU6

Cette mention est en fait la reprise de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. Or, le règlement a omis de reprendre la formule « En dehors des espaces urbanisés ». Cette mention fait l'objet d'un rappel non réglementaire dans l'entête de l'article U6.

Cette oubli rend inconstructible les terrains bordant la RD 2076 alors que cette possibilité était offerte dans l'ancien Plan d'Occupation des Sols.

Il est donc proposé de corriger cette erreur matérielle en reprenant cette formule dans les articles U6 et AU6.

PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT

1) Nouvelle rédaction de l'article U6

ARTICLE U.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur Ua :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement du domaine public.

Lorsque pour des raisons techniques dûment justifiées, cette règle ne peut être respectée, l'alignement minimal devra être assuré par un système de clôture adapté et respectant les règles édictées au sein de l'article 13 du présent règlement de zone.

Dans le secteur Ub :

Non réglementé

Dans le secteur Ue :

En dehors des espaces déjà urbanisés, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport aux différentes voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, dans les conditions minimales suivantes :

- 75 mètres minimum de l'axe des routes à grande circulation (RD 2076)

Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- les services publics,

- les réseaux d'intérêt public,

- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas diminution du recul préexistant.

- 10 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies départementales,

- 05 mètres minimum de la limite d'emprise des voies communales.

Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas diminution du recul préexistant,
 - la reconstruction après sinistre de bâtiments. La reconstruction doit se faire sur l'implantation initiale, excepté en présence d'un document réglementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte,
 - lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale,
 - les constructions dont la surface au sol est inférieure ou égale à 20 m².
- La création de nouveaux accès sur la route départementale RD 2076 est interdite, sauf pour les services publics.
- Les marges de recul devront être traitées prioritairement en espaces verts et le stationnement y est réduit à 50 % de sa surface.

Dans le secteur UI :

Toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus par secteurs:

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction peut se faire sur l'implantation initiale, nonobstant toute servitude contraire.
- pour l'implantation des constructions d'intérêt collectif et des installations nécessaires à leur mise en place ou à leur fonctionnement.
- pour les constructions faisant l'objet d'une recherche environnementale (architecture bioclimatique, système utilisant des énergies renouvelables ...)
- pour les bâtiments ne respectant pas les dispositions ci-dessus, les travaux de restauration et d'extension sont autorisés. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.
- en bordure de la ligne SNCF, la marge de recul des constructions par rapport à la voie ferrée, sera définie par la SNCF.

Ainsi qu'en **secteur UI :**

- pour les constructions annexes de faible importance ne créant aucune gêne pour la visibilité des accès et voirie.

2) Nouvelle rédaction de l'article AU6

ARTICLE AU.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone AU, tout îlot de construction à usage d'habitation devra être connecté aux équipements existants de manière à assurer une continuité urbaine actuelle et future. Son implantation ne devra pas comprendre l'urbanisation future des autres îlots de construction.

Dans les secteurs 1AUb :

Non réglementé

Dans les secteurs 1AUc :

Lors de la création de nouveau lotissement avec voies nouvelles, les constructions s'implanteront à une distance comprise entre 2 et 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie. L'espace de recul devra obligatoirement rester libre de toute occupation (clôture, stationnement ...) et devra à minima être enherbé.

Dans le secteur 1AUe :

En dehors des espaces déjà urbanisés, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport aux différentes voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, dans les conditions minimales suivantes :

- 75 mètres minimum de l'axe des routes à grande circulation (RD 2076)

Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas diminution du recul préexistant.
- 10 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies départementales,
- 05 mètres minimum de la limite d'emprise des voies communales.

Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas diminution du recul préexistant,
 - la reconstruction après sinistre de bâtiments. La reconstruction doit se faire sur l'implantation initiale, excepté en présence d'un document règlementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte ;
 - lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale ;
 - les constructions dont la surface au sol est inférieure ou égale à 20 m² ;
- La création de nouveaux accès sur la route départementale RD 2076 est interdite, sauf pour les services publics.

Les marges de recul devront être traitées prioritairement en espaces verts et le stationnement y est réduit à 50 % de sa surface.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus par secteurs:

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction peut se faire sur l'implantation initiale, nonobstant toute servitude contraire.
- pour l'implantation des constructions d'intérêt collectif et des installations nécessaires à leur mise en place ou à leur fonctionnement.
- pour les constructions faisant l'objet d'une recherche environnementale (architecture bioclimatique, système utilisant des énergies renouvelables ...)
- pour les bâtiments ne respectant pas les dispositions ci-dessus, les travaux de restauration et d'extension sont autorisés. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.
- en bordure de la ligne SNCF, la marge de recul des constructions par rapport à la voie ferrée, sera définie par la SNCF.

Dans le secteur 2AU

Sans objet.

3) Nouvelle rédaction de l'article U9

ARTICLE U.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs Ub :

En secteur Ub ,il est instauré un coefficient d'emprise au sol . Celui-ci s'applique uniquement au bâti qui s'élève à plus de 60 cm du sol à l'exception notamment des terrasses, des piscines ainsi que les constructions non fermées entièrement par un mur accolées ou non à l'habitation principale . Les garages accolés ou non à l'habitation principale sont considérés comme des annexes et ouvrent donc droit au bonus de 5 %, en cas de dépassement du coefficient principal.

- **Sous secteur Ub1** (Barmont et Malandries) : 30 %
- **Sous secteur Ub2** (zone Ouest de la ville) : 30 %

Un supplément de 5 % est accordé pour les annexes aux habitations sans que l'emprise de l'ensemble des constructions ne dépasse 35% pour le sous secteur Ub1et Ub2.

4) Nouvelle rédaction de l'article AU9

ARTICLE AU.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUb ,il est instauré un coefficient d'emprise au sol . Celui-ci s'applique uniquement au bâti qui s'élève à plus de 60 cm du sol à l'exception notamment des terrasses, des piscines ainsi que les constructions non fermées entièrement par un mur accolées ou non à l'habitation principale . Les garages accolés ou non à l'habitation principale sont considérés comme des annexes et ouvrent donc droit au bonus de 5 %, en cas de dépassement du coefficient principal.

En secteurs 1AUb : 30 %

Un supplément de 5 % est accordé pour les annexes aux habitations sans que l'emprise de l'ensemble des constructions ne dépasse 35 %.

Dans le secteur 2AU :

Sans objet.

Fait Mehun sur Yèvre, le 20 décembre 2010

Le Maire,
Sénateur du Cher,

François PILLET.