



PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 8 mars 2007

Modification simplifiée n°1

RAPPORT DE PRESENTATION

MAIRIE DE SCIECQ

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160125-C45-01-2016-1-
DE
Date de télétransmission : 28/01/2016
Date de réception préfecture : 28/01/2016

PREAMBULE :

Le plan d'urbanisme de la commune de SCIECQ a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 8 mars 2007.

Il apparaît nécessaire d'adapter certaines dispositions réglementaire dans les zones U et AUh et d'apporter des modifications nécessaires mise en évidences par l'instruction des autorisations du sol de ces derniers mois, en effet une erreur matérielle dans la rédaction actuelle l'article U1 conduirait à refuser l'octroi de permis de construire en zone U.

Par ailleurs il y a lieu de préciser que ces évolutions souhaitées entre bien dans le cadre de la procédure de modification simplifiée.

Les autres chapitres du PLU demeurent inchangés.

Conformément au code de l'urbanisme et notamment l'article L123-13-3, la commune de Sciecq engage donc une procédure de modification simplifiée du PLU (1ère modification).

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT :

- Rectification d'une erreur matérielle
- Suppression de termes qui sont devenus obsolètes
- Retrait de dispositions qui ne sont plus légales en l'absence d'une délibération postérieure à l'approbation du PLU (déclaration préalable pour demande de cloture)
- La clarification et la facilitation de lecture des articles U2-3, section 2-6, U6 secteur Ub et Uh, U6-2, U10, U11-2, U11-5, U13-4, AUh-2, AUh 3-2, AUh-10, AUh11-2, 1-1,
- L'isolation des bâtiments par l'extérieur

Chapitre 2- Zones urbaines U

1-Rectification de l'erreur matérielle- Article U1

La modification apportée vise à :

-modifier l'article 1 qui dans sa rédaction actuelle stipule que « les occupations et utilisations du sol de toute nature » seraient interdites. Le Plu est en effet rédigé comme suit :

« Article U1 : occupations et utilisations du sol interdites : les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de... »

Il s'agit manifestement d'une erreur de rédaction qu'il convient de rectifier en décrivant dans l'article U- 1 les seules occupations et utilisations du sol interdites

2-Précisions et adaptations de quelques points mineurs

2-1- Article U2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Il s'agit d'autoriser la construction d'annexes, de dépendances et de garages, dès lors qu'elles sont indépendantes de la construction principale, dans une limite de 40 m² d'emprise au sol.

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20160125-C45-01-2016-1-
DE
Date de télétransmission : 28/01/2016
Date de réception préfecture : 28/01/2016

contre 20 m² de SHOB dans la rédaction initiale, en maintenant la limite à une construction par résidence principale. L'objectif de cette modification est d'adapter cet article du PLU au contexte local.

2-2- Article U3 –Voirie et accès

Il s'agit d'imposer pour les voies en impasse desservant plus de 2 logements un système de retournement afin d'y faciliter la circulation de tout véhicule.

2-3- Article U6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Secteurs Ub et Uh

L'adaptation retient, pour l'édification de constructions nouvelles un recul de 3 m minimum au droit des habitations, au lieu de 5 m, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes à créer ou à modifier et de 5 m minimum au droit des garages. Il s'agit de retenir des limites plus en adéquation avec les besoins et les usages tout en maintenant des règles suffisantes pour une urbanisation harmonieuse.

Dans l'ensemble de la zone

Deux adaptations ont été retenues :

-Lorsque les constructions avoisinantes ne sont pas dans l'alignement des voies existantes la nouvelle construction pourra s'implanter dans l'alignement des dites constructions.

-Les règles d'implantation pourront ne pas être respectées pour la réalisation de dispositifs d'isolation par l'extérieur d'une épaisseur de 30cm maximum.

Il s'agit pour la première adaptation de tenir compte de l'existant et pour la seconde de permettre des investissements destinés à économiser l'énergie.

2-4 –U10- Hauteur maximale des constructions

Pour cet article il s'agit de préciser que les règles de hauteur relatives aux annexes, dépendances et garages valent pour des constructions indépendantes de la construction principale.

2-5-U11-Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Pour les toitures

Il s'agit de préciser que les dispositions du point 11-2 du PLU relatives aux toitures de construction d'habitation et annexes-dépendances ne s'appliquent pas aux abris de jardin, annexes, dépendances et garages non attenants inférieurs ou égaux à 15 m².

Cette précision vise à tenir compte de l'existant et des usages pour des constructions de surface limitée sans remettre en cause la règle principale.

Pour les murs et façades

Il s'agit de mieux rédiger la disposition relative aux murs en précisant qu'ils sont soit en pierres apparentes de tonalité pierres de pays avec interdiction du blanc pur, soit en bardage bois.

Pour les clôtures

Pour les clôtures sur rue la nouvelle rédaction retient d'en limiter la hauteur maximale à 1,60 m soit sous forme d'un mur bahut surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'un bardage ou d'un claustra, soit de type végétal.

Pour les clôtures séparatives la nouvelle rédaction introduit bardage et claustra limités à 2 m de hauteur.

Ces modifications visent à clarifier les dispositions et à les adapter à l'existant et aux usages dans des limites compatibles avec les règles générales de l'urbanisme.

Chapitre 3- Zones à urbaniser AUh

Les modifications apportées au PLU pour la zone AUh répondent exactement aux mêmes objectifs que celles retenues en zone U.

Les modifications apportées visent à :

- clarifier les règles relatives à la construction d'annexes, de dépendances et de garages,
- de préciser les conditions de réalisation d'impasses,
- de clarifier les règles relatives à la hauteur des constructions,
- de clarifier les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (murs et clôtures)

+++++