



COMMUNE DE SAINT-NOM-LA-BRETECHE

Plan Local d'Urbanisme



1

Rapport de présentation de la modification

Présentation et justification du contenu de la modification

Le présent rapport a pour objet de présenter et de justifier les différents points qui font l'objet de la modification, il vient s'ajouter au rapport de présentation du PLU approuvé le 13 février 2007 qui demeure applicable.

Le contenu de la modification porte uniquement sur les points suivants:

- Rapport de présentation : une information est apportée sur les risques liés au retrait-gonflement d'argile.
- Règlement : des modifications ponctuelles sont apportées sur le règlement de certaines zones :
 - Articles 5 des zones UC, UD, AUC d:
 - sont précisées les modalités d'application de cet article pour les divisions nouvelles et pour les parcelles existantes supportant déjà une construction
 - il est précisé que la règle de taille minimum de parcelle ne s'applique pas pour les équipements collectifs et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que pour les constructions annexes
 - Zones UA, UB, UC, UD, UL, AUC d articles 7 et 8 et zone N article 8: la référence à l'affectation intérieure des pièces d'habitation est supprimée
 - Zones UC, UD, AUC d article 2 : le plafond de SHON au delà duquel les constructions d'un seul tenant sont interdites, est supprimé
 - Servitudes : le tableau et la notice des servitudes sont précisés pour ce qui est des servitudes relatives à l'aérodrome de Chavenay

En dehors de ces points, l'ensemble des dispositions du PLU approuvé en février 2007 demeure applicable sans modification.

Justification des points faisant l'objet de la modification

- Rapport de présentation :

Information sur les risques liés au retrait-gonflement d'argile.

Justification : le plan de prévention est pour l'instant à l'étude. N'ayant pas encore été approuvé par arrêté préfectoral, il n'est pas opposable et ne peut figurer dans le PLU au titre des servitudes d'utilité publique. Néanmoins les études sont suffisamment avancées pour qu'il soit possible et justifié de mentionner ce projet de plan de prévention des risques à titre d'information. Cela permettra aux futurs constructeurs concernés d'anticiper et de prendre les mesures de prévention nécessaires pour réduire ou supprimer les conséquences dommageables éventuelles liées au risque de retrait gonflement d'argile.

En conséquence, dans le cadre de la présente modification, est inséré dans le dossier de PLU, la notice technique réalisée par les services de l'Etat destinée à informer les constructeurs sur les mesures préventives à prendre pour se prémunir contre les risques liés au retrait-gonflement d'argile.

- Règlement :

- Articles 5 des zones UC, UD, AUC d:

- Sont précisées les conditions d'application de l'article 5 portant sur la taille minimum de parcelles :
- la règle sera applicable pour tous les terrains bâtis ou non ; y compris ceux qui sont issus d'un lotissement ou d'un permis valant division
- elle ne sera pas applicable pour les constructions destinées aux services publics, pour les constructions annexes et pour les extensions des constructions existantes.

Justification : en application de la règle du PLU d'origine, les parcelles existantes qui sont en dessous de la surface minimum exigée sont inconstructibles. Or un certain nombre de ces parcelles sont déjà bâties et occupées par des constructions d'habitation. En application de cette règle, les propriétaires ne peuvent réaliser aucune extension. Même s'ils disposent de droits à construire résiduels, ils ne peuvent pas les utiliser.

La nouvelle règle permettra, à ces propriétaires, dès lors qu'ils disposent d'une construction existante sur la parcelle, d'utiliser normalement leurs droits à construire résiduels en étendant le bâti existant s'ils le souhaitent. Cet assouplissement, permettra de répondre aux besoins des habitants, sans remettre en cause l'objectif initial qui est de préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysagé des zones concernées.

Dans le même esprit, il est précisé que la règle de taille minimum de parcelle ne s'applique pas pour les constructions annexes ainsi que pour les équipements collectifs et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics. En effet, ce sont des constructions qui présentent un caractère d'intérêt général et qui doivent respecter des contraintes particulières, il est donc justifié de pouvoir les réaliser sur des parcelles de petite taille, cela ne présente pas de risque en termes de morcellement excessif.

Inversement, le fait de réglementer les terrains nus et les divisions nouvelles est conforme à l'objectif visé qui est de dissuader le morcellement en unités foncières trop petites afin de maintenir l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysagé des zones concernées.

- **Zones UA, UB, UC, UD, UL, AUC d articles 7 et 8:** la référence à l'affectation intérieure des pièces d'habitation est supprimée :

Justification : en application du décret du 5 janvier 2007 réformant le permis de construire, les plans intérieurs des bâtiments n'ont pas à être annexés à la demande. L'affectation intérieure des pièces ne peut plus être contrôlée. En conséquence il n'y a plus lieu, dans un règlement d'urbanisme, de distinguer l'implantation des façades en fonction des ouvertures sur des pièces principales ou secondaires.

- **Zones UC, UD, AUC d article 2 :** le plafond de SHON au delà duquel les constructions d'un seul tenant sont interdites, est supprimé

Justification : cette règle est apparue inadaptée à la réalité de nombreuses constructions caractéristiques de la commune et contraint inutilement leur évolution. En conséquence elle est supprimée, car les dispositions des articles 9 (emprise au sol), 11 (aspect extérieur) et 14 (COS) sont suffisantes pour contrôler et éviter des projets qui, par leur taille ou leur gabarit, risqueraient de ne pas s'intégrer dans l'environnement ou le paysage.

- **Servitudes :** le tableau et la notice des servitudes sont précisés pour ce qui est des servitudes relatives à l'aérodrome de Chavenay

Justification : cela permettra d'apporter une information plus complète aux habitants, notamment à ceux qui sont directement concernés par cette servitude.

Incidences de la modification

Ces modifications répondent aux critères fixés par l'article L 123-13 du code de l'urbanisme :

- Elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD, Les changements apportés sont mineurs, ils n'auront pas de conséquence sur les grandes perspectives d'évolution de la commune, ni sur les grands équilibres dans l'occupation du sol à l'échelle du territoire communal.
- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Elles n'induisent pas le développement de graves risques de nuisances.

CES MODIFICATIONS N'AURONT PAS DE CONSEQUENCES SUR LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDRIF

La modification du PLU s'inscrit dans la continuité des objectifs mis en avant par le SDRIF pour l'avenir du territoire. Elle n'a pas d'incidences sur la prise en compte des mesures de protection prévues par le SDRIF sur le territoire (zones vert clair et vert foncé).