

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 2

Commune de DOMARIN

1. Notice explicative

Complétant le rapport de présentation

Vu pour être annexé
à la délibération de mise à disposition
du projet de modification simplifiée n° 2 du PLU
en date du 13 février 2017.

Le Maire,
Alain MARY



PREAMBULE

La Commune de Domarin s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols le 27 février 1979.

Celui-ci a fait l'objet de plusieurs révisions, dont la troisième approuvée le 21 décembre 1990. La dernière révision du POS a été prescrite par délibération en date du 12 janvier 2009 en vue de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Le 13 décembre 2010, il a été procédé à une dernière modification n° 8 du POS.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée le 16 décembre 2013 par délibération du Conseil municipal de Domarin. Ce PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée n° 1 en date du 21 juillet 2014

Le présent document expose les motifs de la modification simplifiée n° 2 du PLU engagée par la Commune.

I. OBJET

La présente modification simplifiée n° 2 du PLU a pour objectif de :

- apporter quelques évolutions mineures à la partie écrite du Règlement, liées à la pratique du document avec une recherche de cohérence des règles des différentes zones constructibles en particulier et de facilitation de la compréhension de la règle,
- intégrer les dispositions du règlement de l'opération de L'Itrat au vu de son avancement, en prenant en compte une harmonisation avec certaines règles des zones urbaines à vocation principale d'habitat.

Cette modification simplifiée n° 2 du PLU prend en compte les évolutions législatives intervenues depuis juillet 2014.

Elle apporte donc des rectifications au niveau des deux pièces suivantes :

- « Rapport de présentation » (pièce 1), en le complétant par une nouvelle notice explicative (présent document),
- « Règlement » partie écrite (pièce 4.1), en vue de remplacer les pages concernées par les évolutions.

II. EVOLUTIONS PONCTUELLES DU REGLEMENT

Le règlement est modifié sur les points suivants :

1. Prise en compte des évolutions législatives

Les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis la dernière modification simplifiée de 2014 et en particulier le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), ainsi que l'ordonnance du 23 septembre 2015 entrée en application au 1^{er} janvier 2016 justifient les corrections suivantes :

- La mise à jour des articles du code de l'urbanisme modifiés ou créés après abrogations étant précisé en préalable des dispositions générales que le règlement du PLU de Domarin « est établi conformément aux prescriptions des articles R 123.4 et R. 123.9 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 conformément à l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, maintenus en application jusqu'à la prochaine révision du PLU. » ;
- La suppression de l'article 6 du Sous-titre I des Dispositions générales rappelant des articles du code la construction et de l'habitation relatifs aux « performances énergétiques et énergies renouvelables » ainsi que la définition de la « Reconstruction à l'identique », le PLU n'ayant pas vocation à rappeler la législation en vigueur soumise à des évolutions fréquentes.
- La mise à jour dans le Sous-titre II des dispositions générales de la définition des « Annexes à l'habitation » précisant qu'il s'agit de bâtiments mais aussi de constructions ;

2. Les articles 6 des chapitres de toutes les zones

La définition de l'alignement est précisée. Les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux bâtiments mais également aux constructions plus largement, par rapport aux voies, qu'elles soient publiques ou privées, ainsi qu'à l'alignement des places, parcs de stationnement et jardins publics, y compris emplacements réservés le cas échéant nécessaires à leur création ou extension.

De même, un recul minimum spécifique des piscines est précisé et fixé à trois mètres.

En 6.2 - Règles particulières d'implantation, la redite liée à la fin du deuxième tiret du point visant les immeubles existants implantés non conformément aux prescriptions générales est supprimée au vu de la phrase introduisant les implantations différentes autorisées. Elle le sera de la même façon aux articles 7.2.

3. Les articles 7 des zones U mixtes et AUa-AUb de L'Itrat

Une règle particulière est portée afin de faciliter la gestion du bâti existant en zones urbaines et à urbaniser. Elle autorise l'implantation d'un très petit local accessoire de type abri ou appenti adossé à la construction principale à l'intérieur de la bande de recul de la limite séparative. Toutefois, une distance de deux mètres au moins doit être respectée en tout point et le volume empiétant sur le recul de quatre mètres de la limite séparative soit d'une emprise au sol inférieure à cinq mètres carré et d'une hauteur inférieure à trois mètres.

4. Les articles 7 des chapitres de toutes les zones

En 7.2 - Règles particulières d'implantation, la redite liée à la fin du deuxième tiret du point visant les immeubles existants implantés non conformément aux prescriptions générales est supprimée au vu de la phrase introduisant les implantations différentes autorisées, comme aux articles 6.2.

5. Les articles 11 des zones U mixtes, A et N

Les dispositions liées aux propriétés bâties visant les enrochements sont clarifiées et harmonisées sur celle des zones AUa-AUb. Ils sont interdits, ne pouvant pas justifier d'une bonne insertion au site dans lequel ils auraient eu à s'inscrire en l'absence de référence ancienne et traditionnelle. Cette application stricte a été respectée sur les lots de l'opération de L'Itrat confirmant qu'un projet conçu en prenant en compte la topographie sait s'affranchir de tel dispositif.

6. Les annexes des habitations en zones Ui et AUa-AUb (articles 2)

Au vu des quelques maisons comprises au sein de la zone Ui qui, à long terme, sera, pour partie, amenée à une ou plusieurs opérations de renouvellement urbain, la limite de l'emprise au sol des annexes aux habitations existantes en zone Ui est portée de 20 m² à 40 m².

Cet assouplissement ne concerne que peu de possibilités supplémentaires si l'on prend en considération les annexes déjà réalisées sur ces tenements bâtis.

S'agissant des zones AUa et AUb, la même règle est appliquée sur des secteurs qui sont dédiés à l'urbanisation.

7. Les zones AUa et AUb de L'Itrat

Le secteur de L'Itrat ayant été aménagé et construit dans grande majorité (seuls de rares lots restent en attente de maison), la présente modification vise à intégrer les dispositions particulières du règlement contenues dans le permis d'aménager et à tendre progressivement vers une uniformisation avec les zones urbaines mixtes du territoire communal. L'objectif est d'inscrire les règles opposables aux terrains de l'Itrat dans le document d'urbanisme de Domarin en vue de supprimer le règlement dit de L'Itrat, mais aussi de permettre davantage de constructibilité sur les lots tout en assurant la cohérence globale de l'opération.

a. Article 3

Les aménagements des accès sur les voies publiques ayant été réalisés pour l'ensemble des deux zones, seule la règle générale du recul de l'accès à cinq mètres de l'alignement est conservée, sauf exceptions définies. La notion d'un accès sécurisé, comme avec un portail automatisé, est donc supprimée.

b. Article 6 – Point 6.2

Dans le secteur AUb, des constructions principales ont été autorisées avec un recul inférieur à cinq mètres de l'alignement des voies pour prendre en compte une configuration particulière des terrains entre deux voies et/ou avec une surface limitée.

Ainsi, le second point du 6.2 Règles particulières d'implantation est complété pour identifier spécifiquement les constructions existantes implantées avec un recul inférieur dans la zone AUb.

c. Article 7 – Point 7.2

La zone AUb présente une plus forte densité que la zone AUa et des constructions existantes sur limite séparative admise par le permis d'aménager. Or le PLU ne prévoit que des dispositions pour la zone AUa d'implantation sur limite.

La zone AUb est donc ajoutée afin de permettre la construction sur une seule des limites séparatives selon les mêmes dispositions que la zone AUa.

En vue d'une cohérence avec les zones urbaines à vocation principale d'habitat et tel qu'intégré dans la précédente modification simplifiée, un cas est ajouté pour permettre l'extension par un abri (ouvert sur une face) d'une maison existante jusqu'en limite.

Pour mémoire, également, cf point 3 en page 2.

d. Article 9

Des emprises au sol maximales sont portées au PLU pour pallier aux coefficients d'occupation des sols inscrits au règlement de l'Itrat qui étaient de 30 % en AUa et de 40 % en AUb limitant ainsi la SHON, Surface hors œuvre nette.

Les mêmes coefficients sont retenus mais pour l'emprise. Ils permettent ainsi d'avantage de constructibilité aux lots en cohérence avec les nouvelles dispositions proposées notamment à l'article 7.

e. Article 10

La hauteur maximale de trois mètres définies pour les annexes implantées en limite séparative ou pour les locaux accessoires dérogeant à la règle de recul de quatre mètres de la limite est précisée également à l'article 10 confirmant la disposition de l'article 7 au point 7.2.

f. Article 11

Il est ajouté en préambule de l'article 11 que tout projet est soumis à l'avis favorable de l'architecte-conseil. Ainsi, les demandes d'autorisations seront toujours étudiées en amont de tout dépôt, y compris pour des extensions ou annexes, etc.

La disposition relative à l'interdiction des toitures terrasses est précisée afin d'exclure du champ d'application celles qui constituent un espace extérieur aménagé et utilisable en lien avec la conception de l'habitation, mais sous réserve toutefois d'une bonne insertion à l'architecture globale du projet.

A noter au paragraphe « Energie et développement durable » que les toitures terrasses végétalisées sont limitées à 40 % des surfaces couvertes de la construction principale afin d'assurer une bonne insertion dans le site conformément à l'article L 111-6-2 du code de l'urbanisme.

S'agissant des clôtures, les règles sont harmonisées entre les zones AUb et AUa avec la possibilité d'un mur à l'alignement de la voie interne limité à 1,20 mètre de hauteur, y compris la couvertine, porté à 1,50 mètre dans le cas d'un mur de soutènement.

La cohérence du portail et portillon sera regardée avec la clôture sans lien avec la construction (dernière notion supprimée). Par contre, il est précisé que leur hauteur est limitée à 2 mètres au plus avec des poteaux d'aspect identique au muret. Ces dispositions visent à préserver l'unité de l'opération à travers celle de chacun des lots.

IV. PROCEDURE

La Commune n'ayant pas envisagé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-31, L. 153-36 et L. 153-41 créés par l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 (recodification du Livre I du code de l'urbanisme) :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de 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,

le projet de modification n'ayant pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, sauf exceptions visées par le code de l'urbanisme,
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée définie notamment par les articles L. 153-45 à L. 153-48 créés par l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Le dossier de projet de modification simplifiée n° 2 du PLU de Domarin est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public du projet.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant 31 jours, du 27 février au 29 mars 2017 à 12h en vue de permettre la formulation d'observations (enregistrées et conservées). Les modalités de mise à disposition sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le bilan sera présenté au Conseil municipal, qui en délibéra. Le projet pourra être adopté par délibération motivée.