

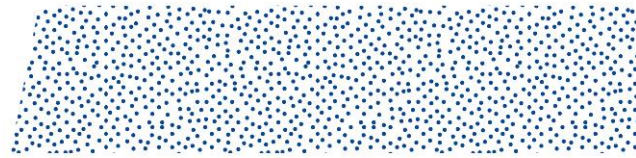
Plan Local d'Urbanisme de Notre Dame-de-Monts

Procédure de modification simplifiée

VERSION du mois de novembre 2021

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
MODALITES DE LA PROCEDURE ET CADRE REGLEMENTAIRE	5
OBJET ET MOTIF DE LA MODIFICATION	7
EXPOSE DES MOTIFS ET DES OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.	8
CONTENU DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT SIMPLIFIEE	11



Contexte et objet
de la procédure de
modification
simplifiée

PREAMBULE

Ce dossier a pour objet de présenter le projet de modification simplifiée portant sur des mises à jour et des erreurs matérielles dans le règlement écrit.

C'est la 3^{ème} procédure simplifiée lancée depuis la révision du PLU le 4 mars 2014.

MODALITES DE LA PROCEDURE ET CADRE REGLEMENTAIRE

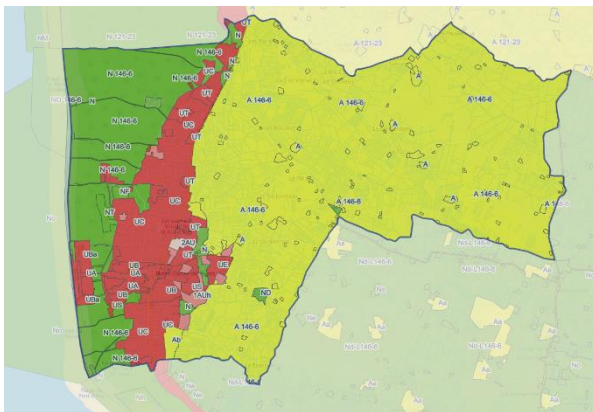
A. CONTEXTE DE LA COMMUNE.



Localisée sur le littoral du département de la Vendée, la Commune Notre Dame de Monts accueille 2 105 habitants (INSEE 2017), sur un territoire d'environ 20,76 km². Elle fait partie de la communauté de communes Océan-Marais-de-Monts qui regroupe 5 communes. La commune s'inscrit dans le SCoT du Nord-Ouest Vendée, dont l'approbation est récente (31 mars 2021)

La commune de Notre Dame de Monts dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 04.03.2014.

Le document a déjà fait l'objet de deux modification simplifiée approuvée respectivement le 07.04.2015 et le 10.09.2019



Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer les communes et l'intercommunalité afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

B. CHOIX DE LA PROCEDURE

Cette présente procédure d'évolution du PLU qui ne porte que sur des évolutions du règlement graphique ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduit pas 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

Elle ne porte pas non plus dans le champ de la modification (article L. 153-36, L. 153-37, L. 153-38 et L. 153.40 du Code de l'urbanisme) puisqu'elle :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Ne diminue pas les possibilités de construire
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

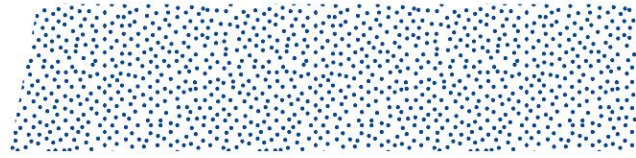
Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit donc bien dans le champ d'application de l'article L. 153.45 et L. 153-47 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification simplifiée. En effet, la procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dans les cas suivants :

- rectification d'une erreur matérielle (L 153.45)
- augmentation inférieure à 20 % du CES, du COS, de la hauteur maximale des constructions, des plafonds des constructions limitées des constructions existantes (L 151.28)
- augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social (L 151.28)
- augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique (L 151.28)
- tous les cas n'entrant pas dans le champ de la révision et de la modification.

C. LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Conformément à l'article L. 153.47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 132.7 seront mis à disposition du public pendant un mois.

À l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.



2

Exposé des motifs et
des objets de la
modification

EXPOSE DES MOTIFS ET DES OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.

A travers la procédure de modification simplifiée il est proposé plusieurs objets à la modification :

- Le stationnement en zone UA
- Mise à jour du lexique du règlement écrit
- Mise à jour et reformulation de règles bloquantes pour délivrer les autorisations d'urbanismes

A. LE STATIONNEMENT EN ZONE UA ET EN ZONE UB

Le stationnement dans la zone UA et de la zone UB pose des difficultés pour la sortie des projets de renouvellement urbain ou des projets favorisant la mixité d'habitations et la mixité fonctionnelle. La zone UA correspond au centre-ville. La zone UB regroupe le centre-ville élargi avec le U express et la place du marché. Le centre-ville possède de nombreuses poches de stationnement. **On dénombre 7 poches de stationnement à moins de 200 m de l'Eglise et de la mairie.** Il n'y a pas de tension sur le nombres de places de stationnement à l'échelle de la commune. Les tensions estivales sont absorbées globalement. Quelques pics sont constatés les jours de marché.



Source : Géoportail de l'urbanisme

Afin d'éviter la perte inutile d'espace lié à la création de nouvelle place de stationnement pour les nouveaux projets d'envergure, la commune souhaite que le règlement sur le stationnement soit revu afin d'ajouter les éléments suivants :

- Un principe de mutualisation des aires de stationnement avec les nouveaux projets d'envergure en zone UA et UB
- Une écriture plus souple de la règle en générale sur les deux zones afin d'encourager la réalisation d'opération de renouvellement urbain dans le centre-ville.

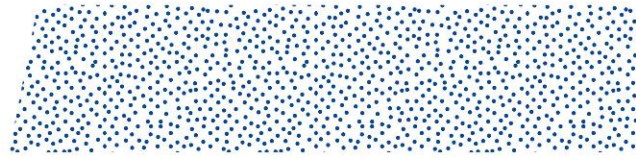
B. MISE A JOUR DU LEXIQUE DU REGLEMENT LITERAL (ARTICLE 5 – DEFINITION)

Afin de faciliter l'instruction des dossiers il convient d'ajouter et de préciser certaines définition. Les définitions modifiées ou nouvelles sont les suivantes : Construction, habitation comprenant les sous destinations logements et hébergements, mur pignon, opération d'aménagement d'ensemble, voie et hauteur.

C. MISE A JOUR ET REFORMULATION DE REGLES BLOQUANTES POUR DELIVRER LES AUTORISATIONS D'URBANISMES

Lors de l'instruction des dossiers, le service instructeurs a fait remonter des coquilles, des questionnements dans l'application des règles sur l'implantation des constructions par rapport à la voie, à la limite séparative (Art 6 et Art 7), par rapport aux aspects extérieurs des bâtiments (art 11), à la voirie (Art 3).

L'objectif est de corriger les incohérences, d'éclaircir les incompréhensions afin qu'il n'y ait plus d'ambiguïtés lors de l'instruction des dossiers



Contenu de la modification simplifiée

CONTENU DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT SIMPLIFIEE

NOTA : les modifications apparaissent en rouge et les éléments à supprimer surlignés rouge barrés

Les éléments **en rouge** : éléments ajoutés
Les éléments ~~en bleu barrés~~ : éléments supprimés

A. LE STATIONNEMENT EN ZONE UA ET EN ZONE UB

Actuellement les dispositions règlementaires sur le stationnement sont bloquants pour les projets de renouvellement urbain ou les projets d'ensemble du centre-ville. Ces dispositions contraignent la dynamique de densification et la mutation des espaces sur les zones UA et UB. Il est donc proposé de déverrouiller ces dispositions pour apporter de la souplesse et en ayant une approche de mutualisation du stationnement des nouveaux projets avec le stationnement existant.

Deux modifications sont proposées :

- Intégrer le principe de mutualisation du stationnement sur les projets d'aménagement d'ensemble
- Apporter plus de souplesse sur l'habitat collectif, l'hébergement, les bureaux et services, le commerce, hôtellerie et restaurant.

Extrait de la zone UA - Article 12 – Stationnement – avant modification

12.1. Exigences pour les véhicules motorisés

12.1.1 Règle générale

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (terrain situé à moins de 200 m du premier et sur la même commune).

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination ou transformation de bâti existant, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination ne sont pas exigées, si et seulement si il est démontré une impossibilité technique de réalisation des places de stationnement prévues.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

12.1.2 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé :

- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement	En zone UA et secteur UAa : 1 place par logement + 1 seconde place pour tout logement supérieur à 85 m ² . En secteur UAp : 1 place par logement
Logement locatif financé par un prêt de l'État	Rappel au titre de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local de l'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. »
Hébergement hôtelier / Restaurant	1 place par chambre ou pour 20 m ² de salle de restaurant. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, il convient de prendre en compte l'estimation qui donne le plus grand nombre de logements.
Bureau et service	1 place pour 25 m ² de surface de plancher
Commerce	1 place pour 25 m ² de surface de vente
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

Extrait de la zone UA - Article 12 – Stationnement – avant modification

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

12.1.1 Règle générale

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessus doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (terrain situé à moins de 200 m du premier et sur la même commune).

Un principe de mutualisation avec les aires de stationnements devra être recherché pour tous les opérations d'aménagement d'ensemble. Si une aire de stationnements se localisent à moins de 200m de l'emprise foncière du projet, aucun minimum de stationnement commun ou visiteur n'est imposé sur le terrain d'assiette du projet.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination ou transformation de bâti existant, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination ne sont pas exigées, si et seulement si il est démontré une impossibilité technique de réalisation des places de stationnement prévues.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

12.1.2 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé :

- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- Soit à justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.3. Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Logement	<p>En zone UA et secteur UAa : 1 place par logement + 1 seconde place pour tout logement supérieur à 85 m².</p> <p>En secteur UAp : 1 place par logement</p> <p>En zone UA, UAa et Uap</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Pour logement individuel</u> 1 place par logement • <u>Pour logement collectif</u> 1 place de stationnement minimum par logement, dans son environnement immédiat (≤ 200 mètres à tout point de l'unité foncière du projet)
Logement locatif financé par un prêt de l'État	<p>Rappel au titre de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme :</p> <p>« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local de l'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. »</p>
Hébergement	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des besoins des salariés et des visiteurs, • de sa situation géographique au regard des transports en commun et des aires de stationnements existantes ou projetées dans un environnement immédiat (≤ 200 mètres à tout point de l'unité foncière du projet).
Hébergement hôtelier / Restaurant	

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	<p>1 place par chambre ou pour 20 m² de salle de restaurant.</p> <p>Dans le cas d'un hôtel restaurant, il convient de prendre en compte l'estimation qui donne le plus grand nombre de logements.</p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> des besoins des salariés et des visiteurs, de sa situation géographique au regard des transports en commun et des aires de stationnements existantes ou projetées dans un environnement immédiat (≤ 200 mètres à tout point de l'unité foncière du projet).
Bureau et service	<p>1 place pour 25 m² de surface de plancher</p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> des besoins des salariés et des visiteurs, de sa situation géographique au regard des transports en commun et des aires de stationnements existantes ou projetées dans un environnement immédiat (≤ 200 mètres à tout point de l'unité foncière du projet).
Commerce	<p>1 place pour 25 m² de surface de vente</p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> des besoins des salariés et des visiteurs, de sa situation géographique au regard des transports en commun et des aires de stationnements existantes ou projetées dans un environnement immédiat (≤ 200 mètres à tout point de l'unité foncière du projet).
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</p>

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.4. Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,30 m par 4,80 m, accès non compris.

12.5. Exigences pour le stationnement des deux-roues

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 50m² de surface de plancher à partir de 300m² de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

B. MISE A JOUR DU LEXIQUE DU REGLEMENT LITERAL (ARTICLE 5 – DEFINITION)

NOTA : les modifications apparaissent en rouge et les éléments à supprimer surlignés rouge barrés

Les éléments **en rouge** : éléments ajoutés
Les éléments ~~en bleu barrés~~ : éléments supprimés

Les définitions de hauteur et de voie sont peu lisibles. Une incompréhension des définitions amène des difficultés dans l'instruction des dossiers. La modification porte donc sur la réécriture de ces deux définitions afin de clarifier ces deux notions.

En complément de la notion de hauteur, il est proposé d'ajouter le terme « terrain naturel » qui est le point d'origine du calcul de la hauteur maximale des constructions régis par l'article 10 de chaque zone.

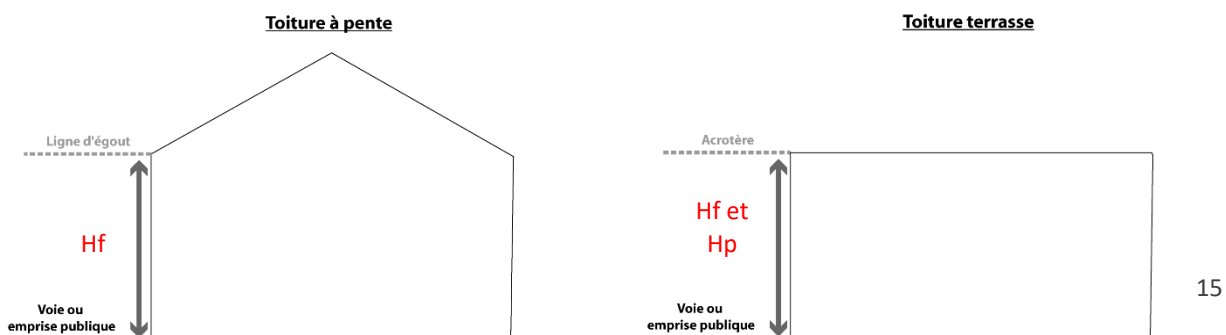
Dispositions générales – article 5 - Définition de hauteur avant modification

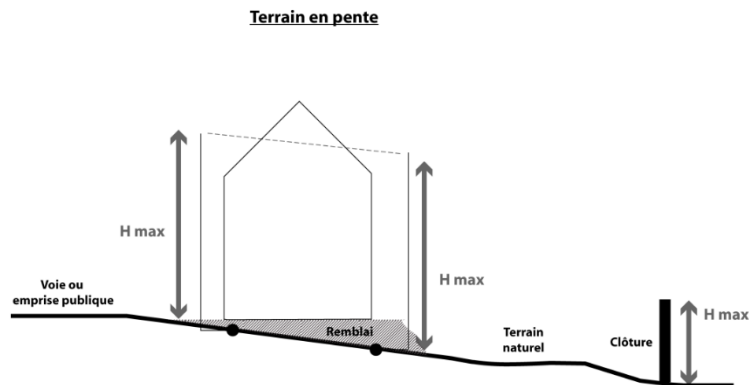
Hauteur :

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie ou emprise publique, et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade. Pour les constructions édifiées en contre-bas, la hauteur sera mesurée à partir du niveau du fond voisin le plus bas.

- La **hauteur de façade Hf** d'une construction est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.
- La **hauteur plafond Hp** est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.



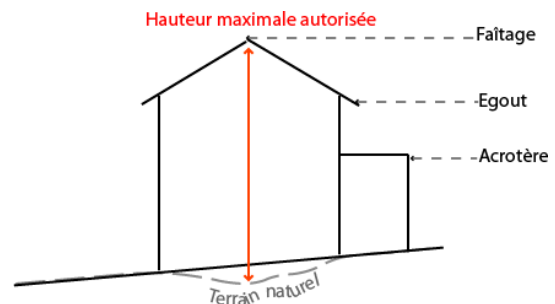


Dispositions générales – article 5 - Définition de hauteur après modification

Hauteur :

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur est la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur

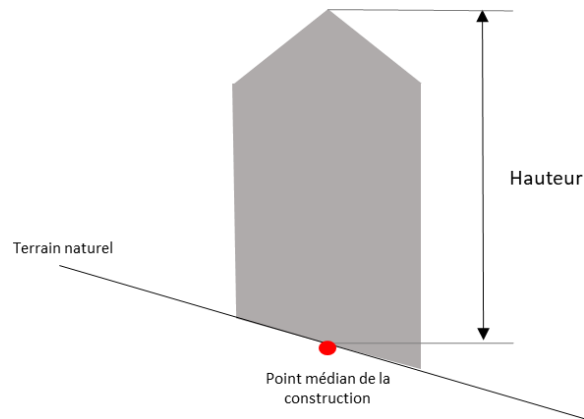


Dans les cas de terrains en pente, la hauteur maximale autorisée pourra être adaptée à la zone indiquée pour des raisons d'intégration avec les constructions voisines ou avec le paysage environnant.

Nouvelle définition complémentaire à la notion de hauteur

« **Terrain naturel** » : point de référence constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point médian de la construction qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur.



Dispositions générales – article 5 - Définition de la voie avant modification

Voie :

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quelque soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine..

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, les servitudes de passage.

Dès lors que deux logements sont desservis, la desserte s'effectue par une voie.

Dispositions générales – article 5 - Définition de la voie après modification

Voie :

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quelque soit son statut (**public ou privé**), conçue ou ouverte à la circulation, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, les servitudes de passage.

Dès lors que **trois construction principales** sont desservis, la desserte s'effectue par une voie.

Pour faciliter l'instruction, il est proposé l'ajout des définitions suivantes :

- Construction
- Habitation comprenant les sous destinations logements et hébergements
- Mur pignon
- Opération d'aménagement d'ensemble

Dispositions générales – article 5 – ajout de nouvelles définitions

Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. La construction principale donne la destination.

Habitation qui comprend les deux sous-destinations suivantes :

- « Logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- « Hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

Mur pignon : « Doit être regardé comme constituant un pignon le mur extérieur dont la partie supérieure, de forme triangulaire, épouse celle de la pente des combles, indépendamment de l'existence ou de l'absence d'ouvertures dans ce mur » (Cf. définition CAA de Versailles, 22 juin 2006). Le mur pignon soutient le versant d'un toit à double pente.

Opération d'aménagement d'ensemble : est considérée comme une opération d'aménagement d'ensemble toute opération visant à la construction de plusieurs bâtiments, constituant un groupe homogène, afin de garantir la cohérence de l'opération. Celle-ci peut se réaliser par le biais d'un ou plusieurs permis de construire, permis groupé valant division ou permis d'aménager.

C. MISE A JOUR ET REFORMULATION DE REGLES BLOQUANTES POUR DELIVRER LES AUTORISATIONS D'URBANISMES

NOTA : les modifications apparaissent en rouge et les éléments à supprimer barrés en bleu.

Les éléments **en rouge** : éléments ajoutés
Les éléments ~~en bleu barrés~~ : éléments supprimés

1. Erreur matérielle sur la règle de reconstruction après sinistre

Le service instructeur a fait remonter une erreur matérielle dans l'article 7 des dispositions générales. La règle précise qu'une reconstruction après destruction qui serait liée à un sinistre n'est pas autorisée. Cette exception s'éloigne de l'objectif de l'article de L.111-15 du CU. Il est proposé de corriger cette coquille.

Disposition générale - Article 7 – Modification

ARTICLE 7 / RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION

En application de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire est autorisée, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 16 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- ~~• La destruction ou démolition ne résulte pas d'un sinistre.~~
- La zone d'implantation du bâtiment à reconstruire se situe, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme présentant un risque de submersion marine et est en deçà des cotes altimétriques pour lesquelles les nouvelles constructions sont interdites.
- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait.
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R 111-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

2. Remplacement du terme logement dans l'application de l'article 3 sur la desserte des terrains par une voie

Le terme logement pour identifier la différence entre une voie et un accès est peu adapté au sein des zones urbaines caractérisées par l'habitat et les activités compatibles. Il est donc proposé de modifier ce terme par la notion de construction principale. Elle permet d'englober l'ensemble des destinations autorisées au sein des zones mixtes UA, UB, UC, et 1AUh.

Article 3 en zone UA, UB, UC, 1AUh – avant modification

Article UA 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie (permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie), protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- avoir 4 mètres de largeur de chaussée minimum,
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton),
- assurer la continuité des écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles en impasse desservant au moins 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. La longueur des voies en impasse pourra par ailleurs être limitée pour des raisons de sécurité.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

Article 3 en zone UA, UB, UC, 1AUh – après modification

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie (permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie), protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- avoir 4 mètres de largeur de chaussée minimum,
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton),
- assurer la continuité des écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles en impasse desservant ~~au moins 3 logements~~ **au moins 3 constructions principales** doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. La longueur des voies en impasse pourra par ailleurs être limitée pour des raisons de sécurité.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent être conformes à la législation en vigueur.

3. Modification de l'article 6 sur l'implantation des extensions

Le service instructeur a fait remonter une erreur matérielle dans l'article 6 sur les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Le règlement permet aux extensions de déroger à la règle générale d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Cette disposition particulière est présente à deux reprises mais est écrite de deux manières différentes. Ce doublon apporte de la confusion. Il concerne l'ensemble des 4 grandes zones du règlement à savoir :

- les zones mixtes (UA, UB, UC)
- les zones spécifiques (US, UT, UE)
- les zones à urbaniser (1AUh, 2AU)
- les zones agricoles et naturelle (A et N)

Il est proposé de garder la disposition qui encadre de manière plus précise l'implantation des extensions dont l'implantation ne serait pas conforme à la règle générale. Cette rédaction s'appuie sur la jurisprudence SKLER de 1988.

Extrait de la zone UA -Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – avant modification

6.2. Dispositions particulières :

- Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
 - Lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
 - Si une orientation d'aménagement indique des implantations différentes (uniquement pour les secteurs UAp).
 - À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être admises dans les cas suivants :
 - Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale ;
 - lorsque le projet concerne une parcelle en drapeau (cf. définition d'une parcelle en drapeau à l'article 5 des dispositions générales de ce présent règlement) ;
 - Les travaux d'isolation par l'extérieur sont autorisés pour les constructions existantes ne respectant pas tout ou partie des règles édictées aux paragraphes précédents (6.1. et 6.2).
 - Dans le cas d'une parcelle concernée par plusieurs voies et emprises publiques et/ou privées l'alignement ou le recul se fera par rapport à la voie où s'effectue l'accès principal. Pour les voies et emprises publiques et/ou privées où ne s'effectue pas l'accès principal, celles-ci seront considérées comme des limites séparatives et de ce fait devront respecter les dispositions de l'article UA7.

Extrait de la zone UA -Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – après modification

6.2. Dispositions particulières :

- Les constructions régulièrement édifiées avant la date d’approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n’aggravent pas le non-respect des règles précédentes.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, et sous réserve qu’elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
 - Lorsqu’il s’agit d’opération d’ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
 - Si une orientation d’aménagement indique des implantations différentes (uniquement pour les secteurs UA_p).
 - À l’angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être admises dans les cas suivants :
 - ~~Lorsque le projet concerne une extension d’une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale ;~~
 - lorsque le projet concerne une parcelle en drapeau (cf. définition d’une parcelle en drapeau à l’article 5 des dispositions générales de ce présent règlement) ;
 - Les travaux d’isolation par l’extérieur sont autorisés pour les constructions existantes ne respectant pas tout ou partie des règles édictées aux paragraphes précédents (6.1. et 6.2).
 - Dans le cas d’une parcelle concernée par plusieurs voies et emprises publiques et/ou privées l’alignement ou le recul se fera par rapport à la voie où s’effectue l’accès principal. Pour les voies et emprises publiques et/ou privées où ne s’effectue pas l’accès principal, celles-ci seront considérées comme des limites séparatives et de ce fait devront respecter les dispositions de l’article UA7.

4. Modification de l'article 7 sur construction mono-pente en limites séparatives en zone UA.

Suite à l'instruction de plusieurs dossiers, il s'avère que certains cas sont bloquants avec la règle écrite ci-dessous. En effet, la notion de hauteur en lien avec le mur pignon ne permet pas d'encadrer les constructions avec une toiture mono-pente. Cette forme est de plus en plus courante dans les nouvelles constructions. La collectivité souhaite préciser l'implantation de ce type de construction en limite séparative afin de s'assurer de leur bonne insertion dans le tissu urbain de la zone UA.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – avant modification

7.1.2. Dans la bande de constructibilité secondaire :

Au-delà de la bande de 15 m définie au 7.1.1, les constructions doivent être édifiées :

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant alors des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m ($L = H/2$ ou supérieure ou égale à 3 m).
- Soit en limite(s) séparatives si :
 - La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres à l'égout ou 5 m si elle présente un pignon (sauf pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone).
 - Il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
 - Plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- De plus, dans **le quartier à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique** identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond des constructions est limitée à 3,20 mètres dans la bande de constructibilité secondaire.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les annexes de moins de 12m² d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.

7.2. En secteur Uap :

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
- Soit en retrait partiel ou total par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés en respectant, alors, des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m ($L = H/2$ ou supérieure ou égale à 3 m).

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – après modification

7.1.2. Dans la bande de constructibilité secondaire :

Au-delà de la bande de 15 m définie au 7.1.1, les constructions doivent être édifiées :

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant alors des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m ($L = H/2$ ou supérieure ou égale à 3 m).
- Soit en limite(s) séparatives si :
 - La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres à l'égout ou 5 m si elle présente un pignon (sauf pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone).
 - Il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
 - Plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
 - **Pour une construction comportant une toiture mono-pente, la hauteur de la construction n'excède pas 3.5m à l'égout ou en l'absence de mur pignon et 5m si elle présente un mur pignon.**
- De plus, dans **le quartier à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique** identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond des constructions est limitée à 3,20 mètres dans la bande de constructibilité secondaire.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les annexes de moins de 12m² d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.

7.2. **En secteur Uap :**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
- Soit en retrait partiel ou total par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés en respectant, alors, des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m ($L = H/2$ ou supérieure ou égale à 3 m).
- **Pour une construction comportant une toiture mono-pente, la hauteur de la construction n'excède pas 3.5m à l'égout ou en l'absence de mur pignon et 5m si elle présente un mur pignon.**

5. Modification de l'article 11 sur les toitures au sein des zones mixtes (UA, UB, UC, UT et 1AUh)

Le règlement sur les aspects extérieurs précise des règles différentes en lien avec l'architecture du bâti. Pour les constructions principales répondant aux codes de l'architecture traditionnelle, les dispositions sur les toitures répondent aux principes de préservation et de continuité des toits à deux pentes avec un usage des matériaux traditionnels. Aucune disposition n'est précisée sur les toits terrasses pour les projets d'extension liés à la construction principale. C'est une forme de toiture qui est de plus en plus courante sur le territoire. De nombreux projets d'extension en plain-pied font des toits terrasse pour agrandir l'espace de vie extérieur de la maison. Ainsi, la collectivité souhaite encadrer ce type de toiture afin de garantir un objectif d'intégration avec la construction principale traditionnelle.

La modification concerne l'ensemble des 4 grandes zones du règlement à savoir :

- les zones mixtes (UA, UB, UC)
- la zone spécifique (UT)
- les zones à urbaniser (1AUh)

Extrait de la zone UA - Article 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures – avant modification

11.3. Aspect des constructions

11.3.1. Évolutions des bâtiments

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles pourront présenter une composition architecturale différente de la composition architecturale des parties existantes.

11.3.2. Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve de participer harmonieusement à l'architecture du projet et s'insère dans le contexte urbain et paysager environnant.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

11.3.3. Architecture traditionnelle

- Maçonnerie

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes. Les façades des constructions seront de teinte claire. Les bâtiments à vocation commerciale ne sont pas soumis à cette dernière règle.

- Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant de préférence parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue et à moins de 5 mètres de l'alignement. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tige de botte" ou tuiles d'aspect similaire. Elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. Elles pourront être de couleur foncée (brune, noire, bleue...) uniquement pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements, constructions groupées...), d'hôtellerie, de commerce, de bureaux ou de services, à condition que ces opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 0,5 ha, ou inférieure si l'opération concerne la totalité d'un îlot. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%.

Les tuiles de rives sont interdites en limites séparatives.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. La pente de toiture sera dans ce cas comprise entre 50 et 100%.

Pour les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU ne respectant pas la pente imposée, ou pour les constructions avec toit terrasse, il sera possible de réaliser des extensions reprenant la pente de la construction existante.

Dans le cas de véranda, carport et pergolas, la pente des toitures ainsi que les matériaux utilisés pourront être différents.

Extrait de la zone UA - Article 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures – après modification

11.3. Aspect des constructions

11.3.1. Évolutions des bâtiments

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles pourront présenter une composition architecturale différente de la composition architecturale des parties existantes.

11.3.2. Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve de participer harmonieusement à l'architecture du projet et s'insère dans le contexte urbain et paysager environnant.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront également être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...).

11.3.3. Architecture traditionnelle

- Maçonnerie

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes. Les façades des constructions seront de teinte claire. Les bâtiments à vocation commerciale ne sont pas soumis à cette dernière règle.

- Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant de préférence parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue et à moins de 5 mètres de l'alignement. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les toitures terrasse des extensions pourront être autorisées sous réserve de s'intégrer harmonieusement à l'architecture de la construction dans son ensemble. Les toitures terrasses situées en limites séparatives ne pourront être aménagées

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tige de botte" ou tuiles d'aspect similaire. Elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. Elles pourront être de couleur foncée (brune, noire, bleue...) uniquement pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements, constructions groupées...), d'hôtellerie, de commerce, de bureaux ou de services, à condition que ces opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 0,5 ha, ou inférieure si l'opération concerne la totalité d'un îlot. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%.

Les tuiles de rives sont interdites en limites séparatives.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. La pente de toiture sera dans ce cas comprise entre 50 et 100%.

Pour les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU ne respectant pas la pente imposée, ou pour les constructions avec toit terrasse, il sera possible de réaliser des extensions reprenant la pente de la construction existante.

Dans le cas de véranda, carport et pergolas, la pente des toitures ainsi que les matériaux utilisés pourront être différents.

6. Préciser le terme opération d'ensemble et suppression du terme construction groupée.

Au sein des articles 6 et 7 du règlement des zones mixtes et spécifiques, il est précisé que les opérations d'ensemble, les lotissements et la réalisation de constructions groupées peuvent s'implanter différemment de la règle générale que ce soit par rapport à la voie ou par rapport à la limite séparative.

Dans la partie « B. Mise à jour du lexique du règlement littéral (article 5 – définition) », il est proposé d'ajouter la définition d'opération d'aménagement d'ensemble dans les dispositions générales. L'ajout de cette définition implique donc l'actualisation du terme dans l'ensemble du règlement écrit.

Opération d'aménagement d'ensemble : est considérée comme une opération d'aménagement d'ensemble toute opération visant à la construction de plusieurs bâtiments, constituant un groupe homogène, afin de garantir la cohérence de l'opération. Celle-ci peut se réaliser par le biais d'un ou plusieurs permis de construire, permis groupé valant division ou permis d'aménager.

De plus, la notion de construction groupée n'est pas définie de la règlement. Cette absence de définition amène des difficultés d'instruction. Il est proposé d'enlever ce terme et de simplifier la disposition réglementaire en parlant uniquement d'opération d'aménagement d'ensemble ou de lotissement.

La modification concerne l'ensemble des 3 grandes zones du règlement à savoir :

- les zones mixtes (UA, UB, UC)
- la zone spécifique (UE, US)
- les zones à urbaniser (1AUh, 1AUe, 2AU)
-

Extrait de la zone UA Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – avant modification

6.2 Dispositions particulières :

- Les constructions régulièrement édifiées avant la date d’approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n’aggravent pas le non-respect des règles précédentes.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, et sous réserve qu’elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
 - Lorsqu’il s’agit d’opération d’ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
 - Si une orientation d’aménagement indique des implantations différentes (uniquement pour les secteurs UAp).
 - À l’angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

Extrait de la zone UA - Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – après modification

6.2 Dispositions particulières :

- Les constructions régulièrement édifiées avant la date d’approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n’aggravent pas le non-respect des règles précédentes.
- Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, et sous réserve qu’elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
 - **Lorsqu’il s’agit d’opération d’aménagement d’ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.**
 - Si une orientation d’aménagement indique des implantations différentes (uniquement pour les secteurs UAp).
 - À l’angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité.

7. Préciser l'interdiction de construction isolée dans les zones à urbaniser destinées principalement à de l'habitat

Une ambiguïté existante sur l'interdiction des constructions isolées au sein de la zone 1AUh et la possibilité de réalisation des constructions au fur et à mesure de l'aménagement des équipements et du réseau du site de projet.

Cette interdiction évoque la volonté d'éviter qu'une construction non liée à une opération d'aménagement d'ensemble viennent contre dire les principes d'aménagement et la programmation du site. Pour cela il est donc proposé d'ajouter que sont interdits les constructions isolées ne respectant pas les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Article 1AUh 1 – Occupations et utilisations du sol interdites – avant la modification

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les nouvelles constructions isolées qu'elle que soit leur nature.
2. Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
3. Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation non mentionnée à l'article UA 2.
4. Les dépôts soumis à autorisation ou à déclaration.
5. L'ouverture de toute carrière et gravière.
6. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
7. Les stationnements isolés ou groupés de caravanes, de mobil-homes ou d'habitations légères de loisir qu'elle qu'en soit la durée sur des terrains non bâtis.
8. Les parcs résidentiels de loisirs.
9. Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
10. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
11. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines...), qu'elle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.

Article 1AUh 1 – Occupations et utilisations du sol interdites – après la modification

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les nouvelles constructions isolées ne respectant pas les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qu'elle que soit leur nature.
2. Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
3. Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation non mentionnée à l'article UA 2.
4. Les dépôts soumis à autorisation ou à déclaration.
5. L'ouverture de toute carrière et gravière.
6. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.

7. Les stationnements isolés ou groupés de caravanes, de mobil-homes ou d'habitations légères de loisir qu'elle qu'en soit la durée sur des terrains non bâtis.
8. Les parcs résidentiels de loisirs.
9. Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
10. L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
11. Les activités commerciales ou de loisirs (notamment manèges, installations foraines...), qu'elle qu'en soit la durée, qui génèrent des nuisances (sonores, visuelles), non nécessaires à la commodité des habitants de la zone.

8. Un oubli dans les dispositions dérogatoires de la zone UA

Un dispositif dérogatoire a été prévu pour la zone UA et le secteur UAa mais il n'a pas été reporté sur le secteur Uap. Ce dispositif concerne les équipements publics, les constructions datant d'avant l'approbation du PLU et les annexes de moins de 12m². Il convient donc de corriger cet oubli et d'ajouter ces trois exceptions à la règle générale sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans le secteur Uap.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – avant la modification

Dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale, le cas échéant.

7.1. En zone UA et secteur UAa

7.1.1. Dans la bande de constructibilité principale :

Dans une bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite de recul définie à l'article UA 6, les constructions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Soit en retrait partiel ou total par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés en respectant, alors, des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m ($L = H/2$ ou supérieure ou égale à 3 m).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les annexes de moins de 12m² d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.

7.1.2. Dans la bande de constructibilité secondaire :

Au-delà de la bande de 15 m définie au 7.1.1, les constructions doivent être édifiées :

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant alors des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m ($L = H/2$ ou supérieure ou égale à 3 m).
- Soit en limite(s) séparatives si :
 - La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres à l'égout ou 5 m si elle présente un pignon (sauf pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone).

- Il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
- Plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

- De plus, dans **le quartier à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique** identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond des constructions est limitée à 3,20 mètres dans la bande de constructibilité secondaire.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les annexes de moins de 12m² d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.

7.2. En secteur UAp

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
- Soit en retrait partiel ou total par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés en respectant, alors, des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m ($L = H/2$ ou supérieure ou égale à 3 m).

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – après la modification.

Dans la mesure où cette clause ne rend pas le terrain inconstructible, les constructions devront respecter un retrait minimal de 7 m par rapport à la limite commune avec la forêt domaniale, le cas échéant.

7.1. En zone UA et secteur UAa

7.2.1. Dans la bande de constructibilité principale :

Dans une bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite de recul définie à l'article UA 6, les constructions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Soit en retrait partiel ou total par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés en respectant, alors, des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m ($L = H/2$ ou supérieure ou égale à 3 m).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les annexes de moins de 12m² d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.

7.1.3 Dans la bande de constructibilité secondaire :

Au-delà de la bande de 15 m définie au 7.1.1, les constructions doivent être édifiées :

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant alors des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m ($L = H/2$ ou supérieure ou égale à 3 m).
- Soit en limite(s) séparatives si :
 - La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres à l'égout ou 5 m si elle présente un pignon (sauf pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone).
 - Il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
 - Plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- De plus, dans **le quartier à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique** identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, la hauteur plafond des constructions est limitée à 3,20 mètres dans la bande de constructibilité secondaire.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les annexes de moins de 12m² d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.

7.2. En secteur UAp

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
- Soit en retrait partiel ou total par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des deux côtés en respectant, alors, des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction avec un minimum de 3 m ($L = H/2$ ou supérieure ou égale à 3 m).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distances pourront procéder à des extensions, si celles-ci n'aggravent pas le non-respect des règles précédentes.

Les annexes de moins de 12m² d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.

9. Encadrement des carport dans l'article 11 de l'ensemble des zones du règlement.

Une nouvelle forme de garage devient de plus en plus présent sur la commune, les carports. La commune souhaite encadrer leur implantation et leur aspect afin de s'assurer une qualité urbaine au même titre que les autres annexes.

La modification concerne l'ensemble des 4 grandes zones du règlement à savoir :

- les zones mixtes (UA, UB, UC, US, UT)
- les zones à urbaniser (1AUh)
- les zones agricoles et naturelles (A et N)

Extrait de la zone UA - Article 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures – Après modification

11.1 Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la bonne tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut être notamment interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région. Sont interdites les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert tels que plâtre, briques creuses et parpaings. Les terrains, quelle qu'en soit leur destination, même s'ils sont inutilisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des paysages urbains et naturels ne s'en trouvent pas altérés.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.2 Annexes

11.2.1 *Toitures et couvertures des annexes :*

En présence d'un front bâti en continuité, les pentes de leurs toitures pourront être différentes de celle du bâtiment principal.

Extrait de la zone UA - Article UA – Aspect extérieur des constructions et des clôtures – Après modification

11.1 Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la bonne tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut être notamment interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région. Sont interdites les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert tels que plâtre, briques creuses et parpaings. Les terrains, quelle qu'en soit leur destination, même s'ils sont inutilisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des paysages urbains et naturels ne s'en trouvent pas altérés.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.2 Annexes

11.2.1 Toitures et couvertures des annexes :

En présence d'un front bâti en continuité, les pentes de leurs toitures pourront être différentes de celle du bâtiment principal.

10. Modification des principes urbains dans l'OAP du Perrier

Afin d'apporter plus de souplesse à la réalisation de projet d'habitat collectif et de service public sur le secteur stratégique du Perrier (OAP de la rue Perrier), un nouveau principe urbain est ajouté. Ce principe permet de déroger aux dispositions du règlement écrit en zone UAP sur les articles 6 et 7 concernée par une OAP. L'intention de cet ajout dans l'OAP est d'avoir une approche initiée par le projet architectural et urbain et non l'inverse, la règle qui contraint le projet.

La commune de Notre Dame de Monts a commencé les travaux de réalisation du lotissement dénommé « le Clos des Pluviers ». Ce programme de construction, autorisé par arrêté en date du 19/11/2020 prévoit la réalisation de 14 lots cessibles destinés à l'habitation. Il est situé sur les parcelles section AK n° 6,7 et 8 (aujourd'hui AK n° 382) dans le prolongement de la rue du Souchet avec un accès sur la route de Le Perrier.

Dans le cadre d'une succession, la commune de Notre Dame de Monts a l'opportunité de faire l'acquisition de la parcelle AK n°10 d'une surface de 3307 m² ; opportunité qui s'est déclarée très récemment, après le début de la procédure de modification simplifiée n°3. Cette parcelle est mitoyenne à la parcelle AK n°382 ce qui permettrait d'augmenter le périmètre du lotissement et par conséquent le nombre de lots cessibles.



Situation parcellaire du secteur de la rue de Le Perrier ; Source : Géoportail

Pour ce faire, la commune devra déposer un nouveau permis d'aménager sur la parcelle AK n°10. Or, le principe urbain de l'Orientation d'Aménagement de Programmation (O.A.P.) de la rue du Perrier (3 sites) n'autorise « les opérations d'ensemble sur des secteurs d'au minimum 1 hectare ».

Il serait donc souhaitable que cette mention soit supprimée de l'O.A.P. de la rue du Perrier pour les motifs suivants :

- L'extension du périmètre du lotissement permettra de répondre à la forte demande de logements actuelles existantes sur son territoire ;
- La réalisation de cette extension permettra de combler la dernière « dent creuse » sur le secteur de la rue du Clos du Bourg.

Extrait des principes de l'OAP rue du Perrier – Avant modification

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat. Seront autorisées les **opérations d'ensemble**. ~~sur des secteurs d'au minimum 1 hectare.~~

Un gradient de densité à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville devra être appliqué. Une zone moins dense est localisée entre les deux campings. Une plus faible densité est appliquée ici en raison de la proximité de la zone par rapport au site Natura 2000 et aux campings.

Les formes urbaines seront elles aussi fonction de l'éloignement au centre-ville : habitat diversifié à proximité du centre-ville et habitat individuel pour la zone située entre les deux campings.

Extrait des principes de l'OAP rue du Perrier - Après modification

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

Un gradient de densité à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville devra être appliqué. Une zone moins dense est localisée entre les deux campings. Une plus faible densité est appliquée ici en raison de la proximité de la zone par rapport au site Natura 2000 et aux campings.

Les formes urbaines seront elles aussi fonction de l'éloignement au centre-ville : habitat diversifié à proximité du centre-ville et habitat individuel pour la zone située entre les deux campings.

Pour les équipements et services publics et les logements collectifs, l'implantation sur rue ou en limite séparative pourra être adaptée en fonction du parti pris architectural du bâtiment ou du parti pris urbain de l'ilot aménagé.

11. Modification des dispositions concernant la hauteur des clôtures en zones U et AU (article 11)

Pour les terrains concernés par plusieurs voies ou emprises publiques, beaucoup de dossier de déclaration préalable pour l'édification de clôture sont refusés ou fortement modifiés en raison de la hauteur limitée des clôtures à l'alignement des voies, qu'elles soient privées ou publiques.

Lors de la modification simplifiée précédente du PLU, les élus municipaux ont souhaité assouplir l'article 6 des zones urbaines et à urbaniser en autorisant une disposition particulière pour les terrains concernés par plusieurs voies. La notion d'accès principal a ainsi été ajoutée permettant de faciliter l'implantation des constructions hors

de l'accès principal. Cette dérogation qui devait s'appliquer également pour les clôtures n'a pas été traduite dans les articles 11.4 des zones urbaines et à urbaniser. Il s'agit donc de mettre à jour les articles 11.4 des zones urbaines et à urbaniser relatif à l'édification de clôture en y ajoutant un paragraphe autorisant une dérogation à la règle générale pour les terrains concernés par plusieurs voie et emprise publiques comme cela a été fait pour les articles 6 des zones urbaines et à urbaniser.

La modification concerne l'ensemble des 4 grandes zones du règlement à savoir :

- les zones mixtes (UA, UB, UC, US, UT)
- les zones à urbaniser (1AUh)

Extrait de la zone UA - Article 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures – Après modification

11.4.1. Clôtures non végétales

Elles seront composées de maçonnerie enduites, de pierres de pays apparentes, de grillages, de plaques de ciment (y compris en soubassement), de bois et de matériaux composites ou adaptées à la construction déjà réalisée.

La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et elle sera limitée à :

- 1,40 m à l'alignement des voies publiques et privées et sur un recul de 3 mètres par rapport à ces mêmes voies sur les limites séparatives.
- 2,00 m sur le reste des limites, sauf contraintes particulières liées à la sécurité ou à la visibilité, où la hauteur pourra être imposée.

Extrait de la zone UA - Article UA – Aspect extérieur des constructions et des clôtures – Après modification

11.4.1. Clôtures non végétales

Elles seront composées de maçonnerie enduites, de pierres de pays apparentes, de grillages, de plaques de ciment (y compris en soubassement), de bois et de matériaux composites ou adaptées à la construction déjà réalisée.

La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et elle sera limitée à :

- 1,40 m à l'alignement des voies publiques et privées et sur un recul de 3 mètres par rapport à ces mêmes voies sur les limites séparatives.

Dans le cas d'une parcelle concernée par plusieurs voies et emprises publiques et/ou privées la hauteur à 1,40 m sera exigée uniquement par rapport à la voie où s'effectue l'accès principal et sur un recul de 3 mètres par rapport à cette même voie sur les limites séparatives.

- 2,00 m sur le reste des limites, sauf contraintes particulières liées à la sécurité ou à la visibilité, où la hauteur pourra être imposée.

CONTACT



Agence ÎLE-DE-FRANCE

52, rue Jacques Hillairet, 75012 PARIS
01.53.46.65.05.

Agence GRAND-OUEST

18, rue de Rennes, 49000 ANGERS
09.65.10.52.24.

Agence ATLANTIQUE

45 rue Sainte-Colombe, 33000 BORDEAUX
05.57.99.69.28.

Agence RHÔNE-ALPES

Immeuble le Dauphiné Part Dieu,
78, rue de la Villette, 69003 LYON
09.72.46.52.02.

Agence PROVENCE-LANGUEDOC

120, rue Jean Dausset,
Bâtiment Technicité-Agroparc, 84000 AVIGNON
04.84.94.00.94.

Agence MÉDITERRANÉE

45, rue Gimelli, 83000 TOULON
04.94.18.97.18.

Agence SUD-OUEST

12 rue Edouard Branly, 82000 MONTAUBAN
05.63.92.11.41.

 www.facebook.com/citadiaconseil

 twitter.com/Citadia

 **CITADIA**
CONSEIL

 **even**
CONSEIL

 **Aire**
Publique

 **MERC/AT**

 **C: d**
CITADIA DESIGN



CITADIA

www.citadia.com