

PLAN LOCAL d'URBANISME

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Commune de Notre Dame de Monts

OBJET : Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Version pour approbation, le 10 septembre 2019

<u>1. ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE</u>	<u>3</u>
INTRODUCTION	4
JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE	4
LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC.....	5
<u>2. PRESENTATION DES EVOLUTIONS</u>	<u>6</u>
1) MODIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT.....	7
2) MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE.....	25
<u>IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....</u>	<u>33</u>

1. Éléments de contexte et choix de la procédure

INTRODUCTION

Localisée sur le littoral du département de la Vendée, la Commune Notre Dame de Monts accueille 2 029 habitants (INSEE 2015), 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'élaboration est en cours.

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 d'une modification simplifiée numéro 1 approuvée le 07.04.2015.

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. Ainsi, le Conseil Municipal a décidé de lancer la procédure de modification simplifiée numéro 2 du PLU lors de sa séance du 6 mars 2018 afin d'apporter les modifications et précisions à son règlement de PLU sur les thématiques suivantes :

- Les conditions d'accès à la voie publique des divisions foncières,
- L'implantation des bâtiments et l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces règles,
- Les conditions d'édifications des abris de jardin et des clôtures
- Rectifier des erreurs matérielles de zonage

Cette délibération sera complétée par la délibération qui définira le calendrier quant à la mise à disposition au public du document.

JUSTIFICATION DU 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.

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. Présentation des évolutions

1) MODIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

Ces modifications se justifient par le besoin de simplification des dispositions règlementaires du PLU de la commune, mais aussi un besoin d'adaptation aux évolutions des modes de construire. Cela se traduit par des modifications des articles 6,7 et 11 correspondant à l'implantation des constructions, ainsi qu'à l'aspect extérieur de celles-ci.

Les autres modifications règlementaires non précisées plus haut interviennent sur des mises à jour suite à l'évolution de la législation et à l'ajout de précisions apportées sur plusieurs points du règlement.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
Dispositions générales		
Article 5 - Définitions	<p>Voie :</p> <p>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, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, 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...</p> <p>Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, les servitudes de passage et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.</p> <p>Dès lors que deux logements sont desservis, la desserte s'effectue par une voie.</p>	<p>Voie :</p> <p>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...</p> <p>Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, les servitudes de passage.</p> <p>Dès lors que deux logements sont desservis, la desserte s'effectue par une voie.</p>
Article 7 – Reconstruction après destruction	<p><u>ARTICLE 7 / RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION</u></p> <p>En application de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruit ou démolis 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 :</p>	<p><u>ARTICLE 7 / RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION</u></p> <p>En application de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruit ou démolis 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 :</p>
	Objectif / Justification : Correction d'une erreur matérielle	

<p>Article 9 – Lotissement et permis de construire valant division</p>	<p><u>ARTICLE 9 / LOTISSEMENT ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION</u></p> <p>En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.</p>	<p><u>ARTICLE 9 / LOTISSEMENT ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION</u></p> <p>En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.</p>
---	---	---

Dispositions applicables aux zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)		
<p>Article UA3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p> <p>Concerne également les articles UB 3, UC 3, UE 3, US 3, UT 3, 1AUh 3 et 1AUe 3</p>	<p>Les voies en impasse 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.</p>	<p>Les voies nouvelles en impasse 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.</p>
<p>Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>3.1. Règle générale :</p> <p>3.1.1. <u>Le long des voies existantes, modifiées ou à créer :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructions, hors annexes : Le long des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être édifiées : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit totalement à l'alignement (schéma A ci-dessous). ▪ Soit partiellement à l'alignement, le reste du bâti devant être implanté selon un recul minimal de 3 mètres (schéma B ci-dessous). 	<p>3.2. Règle générale :</p> <p>3.2.1. <u>Le long des voies existantes, modifiées ou à créer :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructions, hors annexes : Le long des voies publiques et privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être édifiées : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit totalement à l'alignement (schéma A ci-dessous). ▪ Soit partiellement à l'alignement, le reste du bâti devant être implanté selon un recul minimal de 3 mètres (schéma B ci-dessous).
<p>Objectif / Justification :</p> <p>Pour la zone UA uniquement, la commune souhaite imposer les alignements le long des voies publiques et privées.</p>		
<p>Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Concerne tous les articles U6, 1AU6, A6 et N6</p>	<p>6.2. Dispositions particulières :</p>	<p>6.2. Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.

	<p>Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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). 	<p>Des implantations différentes de celles définies au 6.1.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
<p>Objectif / justification :</p> <p>Le terme « imposer » limite l'application des dérogations prévues par l'article 6.2</p> <p>Clarifier l'alignement pour les parcelles concernées par plusieurs voies ou emprises publiques</p> <p>Insérer une dérogation pour permettre l'extension des constructions mal implantées édifiées avant approbation du PLU.</p>		

**Article UA 7 -
Implantation
des
constructions
par rapport
aux limites
séparatives**

**Concerne
également les
articles UB 7,
UC 7, US 7, UT
7, 1AUh 7**

En zone UA et secteur UAa

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.

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 plafond de la construction est inférieure à 3,5 m au droit de la limite ou 5 m si elle présente un

En zone UA et secteur UAa

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.

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

	<p>pignon (sauf pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone).</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>▪ 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.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.</p>	<p>pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone).</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>▪ 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.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.</p> <p>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.</p> <p>Les annexes de moins de 12m² d'emprise au sol et les piscines ne sont pas concernées par les règles précédentes.</p>
	<p>Objectif / Justification :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 – Permettre des dérogations pour les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU. 2 – Rendre moins contraignante l'implantation des piscines, en insérant une disposition particulière propre à ces constructions. 3 – Préciser la hauteur maximale à l'égout des constructions pour venir s'implanter en limite séparative au sein de la bande de constructibilité secondaire. La hauteur plafond est erronée et complexifie l'instruction des dossiers. 	
<p>Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Toitures <p>Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.</p> <p>Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Toitures <p>Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.</p> <p>Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant de préférence parallèle au plus grand côté.</p>

<p>Concerne tous les articles sauf UE11, 1AUe11 et 2AU11</p>	<p>L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. La pente de toiture sera dans ce cas comprise entre 50 et 100%.</p> <p>Dans le cas de véranda, la pente des toitures pourra être différente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Percements <p>Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges.</p>	<p>Les tuiles de rives sont interdites en limites séparatives.</p> <p>L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. La pente de toiture sera dans ce cas comprise entre 50 et 100%.</p> <p>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.</p> <p>Dans le cas de véranda, carport et pergolas, la pente des toitures ainsi que les matériaux utilisés pourront être différents.</p>
	<p>Objectif / Justification :</p> <p>1 - La commune a souhaité assouplir une disposition propre au toiture en indiquant sa préférence pour un faitage de toiture parallèle au plus grand côté, tous cela dans le but de ne pas imposer, mais inciter à appliquer cette règle.</p> <p>2 - L'évolution de l'article 11 pour plusieurs secteurs vient également déroger aux dispositions sur les toitures pour permettre une réalisation simplifiée des carports, vérandas et pergolas.</p> <p>3 - Une disposition particulière est mise en place pour permettre aux constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU et ne respectant pas certaines règles de réaliser des extensions.</p> <p>4 - La disposition sur les percements de toiture est supprimée car n'est plus adaptée aux constructions actuelles.</p> <p>5 - Un dernier point concerne un assouplissement sur la réglementation des toitures terrasses en les rendant accessible. Au vu des nombreux projets déposés en mairie, la commune souhaite permettre leur réalisation.</p>	

<p>Article UA 11 –Aspect extérieur des constructions et des clôtures</p> <p>Concerne également les articles UB 11, UC 11, US 11, UT 11, 1AUh 11</p>	<p>11.2 Annexes</p> <p><u>11.2.1 Aspect général des annexes (y compris les abris de jardins) :</u></p> <p>Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, buanderies, etc. ... doivent être composées en harmonie avec l'ensemble des constructions existantes sur la parcelle.</p> <p><u>11.2.2 Toitures et couvertures des annexes :</u></p> <p>En présence d'un front bâti en continuité, les pentes de leurs toitures pourront être différentes de celle du bâtiment principal.</p> <p><u>11.2.3 Abris de jardin :</u></p> <p>Les abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits. Les annexes n'excédant pas 12 m² de surface de plancher pourront être construites en bois (teinte naturelle) ou avec tout autre matériau préfabriqué, à l'exception de tout élément métallique (tôle laquée...).</p>	<p>11.2 Annexes</p> <p><u>11.2.1 Toitures et couvertures des annexes :</u></p> <p>En présence d'un front bâti en continuité, les pentes de leurs toitures pourront être différentes de celle du bâtiment principal.</p> <p><u>11.2.2 Abris de jardin :</u></p> <p>L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux abris de jardin n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol, sauf les dispositions ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdits. • Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol pourront être construites en bois (teinte naturelle) ou avec tout autre matériau préfabriqué, à l'exception de tout élément métallique (tôle laquée...).
	<p>11.3 Aspect des constructions</p> <p><u>11.3.1 Évolutions des bâtiments</u></p> <p>La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.</p> <p><u>11.3.2 Architecture contemporaine</u></p> <p>L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de</p>	<p>11.3 Aspect des constructions</p> <p><u>11.3.1 Évolutions des bâtiments</u></p> <p>La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles pourront présenter une composition architecturale différente de la composition architecturale des parties existantes.</p> <p><u>11.3.2 Architecture contemporaine</u></p> <p>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</p>

	<p>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.</p> <p>Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le toit terrasse participe harmonieusement à l'architecture du projet et s'insère dans le contexte urbain et paysager environnant, - L'accès au toit terrasse est interdit. <p>11.4 Clôtures</p> <p><u>11.4.1 Clôtures non végétales</u></p> <p>Elles seront composées de maçonnerie enduites, de pierres de pays apparentes, de grillages, de plaques de ciment (y compris en soubassement) ou adaptées à la construction déjà réalisée.</p> <p>La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et elle sera limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1,20 m à l'alignement et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction, ▪ 2,00 m en limites séparatives au-delà de la façade de la construction 	<p>leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.</p> <p>Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve de participer harmonieusement à l'architecture du projet et s'insère dans le contexte urbain et paysager environnant.</p> <p>11.4 Clôtures</p> <p><u>11.4.1 Clôtures non végétales</u></p> <p>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.</p> <p>La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et elle sera limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
	<p>Objectif / Justification :</p> <p>1 – Intégrer une dérogation permettant aux annexes de moins de 12 m² de se soustraire aux dispositions sur les toitures.</p> <p>2 – Une seconde dérogation vient également autoriser les mélanges d'architecture contemporaine et traditionnelle pour les annexes et extensions.</p> <p>4 – La réglementation des toitures terrasses est assouplie, au vue du nombre de demande formulée en mairie pour leur réalisation.</p> <p>3 – Concernant les clôtures, les hauteurs sont modifiées car trop complexe à instruire, dorénavant la hauteur sera de 1,4 mètre 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. De nouveaux matériaux sont également acceptés.</p>	

Article UA 12 – Stationnement Concerne également les articles 12 de toutes les zones	<p>Exigences pour les véhicules motorisés</p> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit à s'acquitter de la participation pour la non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ▪ 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. 	<p>Exigences pour les véhicules motorisés</p> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
	<p>Objectif / Justification :</p> <p>La disposition particulière permettant la participation pour la non réalisation d'aires de stationnement est supprimée car elle n'est plus prévue par la loi.</p>	
Article UA 12 - Stationnement	<p>Exigences pour les véhicules motorisés</p> <p><u>Règle générale</u></p> <p>En cas de travaux sur les constructions existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs. ▪ s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de 	<p>Exigences pour les véhicules motorisés</p> <p><u>Règle générale</u></p> <p>En cas de travaux sur les constructions existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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

	<p>réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.</p>	<p>stationnement prévues.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
<p>Objectif / Justification :</p> <p>Mise en place d'une disposition permettant de démontrer l'impossibilité technique de réalisation de place de stationnement en cas de changement de destination ou transformation du bâti, dans ce cas, les places ne sont pas exigées. La règle actuelle est contraignante et bloque de nombreux projets en zone UA.</p>		
<p>Article UB 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Concerne également les articles UC 7, US 7, UT 7 et 1AUh 7</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>De plus, le long des réseaux de canaux, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 mètres par rapport aux réseaux primaires • 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires <p>Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.</p> <p>Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU (04/03/2014) ne respectant pas les distance pourront procéder à des extensions sans aggraver le non-respect des règles précédentes.</p>
<p>Objectif / Justification :</p> <p>1 - Une règle est insérée pour prendre en compte les canaux hydrauliques lorsque ceux-ci constituent une limite séparative.</p> <p>2 - Une disposition particulière est mise en place pour permettre aux constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU et ne respectant pas certaines règles de pouvoir évoluer.</p>		

<p>Article UE2 – Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières Concerne également l'article 1AUe 2</p>	<p>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux ou de service, 2. L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes. L'extension ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU (CM du 04/03/2014). 3. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles. 4. Les affouillements et exhaussements des sols ceux nécessaires à la réalisation des opérations autorisées. 	<p>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux ou de service, 2. Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles. 3. Les affouillements et exhaussements des sols ceux nécessaires à la réalisation des opérations autorisées
	<p>Objectif / Justification :</p> <p>Supprimer les droits à construire pour les habitations en zone Ue et 1AUe</p>	
<p>Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres. ▪ Soit en limite séparative, et dans ce cas, des mesures seront prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu...). <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.</p>	<p>Les constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres. ▪ Soit en limites séparatives, et dans ce cas, des mesures seront prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu...). <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.</p> <p>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.</p>

Objectif / Justification :

Permettre une implantation sur les deux limites séparatives.

**Article UE 11
– Aspect des
constructions
et des clôtures**

**Concerne
également
l'article 1AUe
11**

3.1. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve que la finition auto-protégée ou rapportée soit de teinte "sable".

Pour les ateliers et entrepôts le segment de faitage le plus long sera perpendiculaire aux voies.

La couverture en tuiles ne sera admise que pour des constructions ou parties de construction de hauteur maximale 6 m et d'emprise au sol maximale 150 m². Les tuiles employées seront exclusivement du type canal, romane, ou similaire.

Les plaques ondulées de fibro ciment employées en couverture seront exclusivement de teinte naturelle (gris), noire, ouverte. Elles devront être masquées.

Les éléments métalliques employés en couverture apparente devront être laqués.

Dans le cas où un bandeau est mis en place pour masquer la couverture, celui-ci doit être obligatoirement établi sur toute la périphérie du bâtiment concerné, et pas seulement en pignons.

3.2. Parois verticales

Les ouvrages maçonnés devront présenter un aspect fini satisfaisant. Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings classiques, béton non travaillé, briques de construction...) devront être revêtus d'un enduit de teinte blanc cassé ou dans les nuances de gris chauds.

Les bardages métalliques devront être laqués. Pour tous les types de bardage, les teintes souhaitées sont les nuances de verts ou de gris chauds.

Les couleurs vives ne seront autorisées que sur de petites surfaces, et sur les menuiseries.

3.1. Toitures

La couverture en tuiles ne sera admise que pour des constructions ou parties de construction de hauteur maximale 6 m à l'égout et d'emprise au sol maximale 150 m². Les tuiles employées seront exclusivement du type canal, romane, ou similaire.

Les plaques ondulées de fibro ciment employées en couverture devront être masquées.

Les éléments métalliques employés en couverture apparente devront être laqués.

Dans le cas où un bandeau est mis en place pour masquer la couverture, celui-ci doit être obligatoirement établi sur toute la périphérie du bâtiment concerné, et pas seulement en pignons.

3.2. Parois verticales

Les ouvrages maçonnés devront présenter un aspect fini satisfaisant. Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings classiques, béton non travaillé, briques de construction...) devront être revêtus d'un enduit de teinte claire.

Les bardages métalliques devront être laqués. Pour tous les types de bardage, des teintes claires sont souhaitées.

Les couleurs vives ne seront autorisées que sur de petites surfaces, et sur les menuiseries.

	<p>Le "programme couleurs" des constructions et installations devra faire l'objet d'une orientation (par référence à la nomenclature du nuancier RAL, et par échantillons pour les cas où ce nuancier n'est pas appliqué) à l'appui de la demande de Permis de Construire.</p> <p>3.3. Clôtures</p> <p>Si elles sont édifiées, les clôtures sur les voies et espaces publics devront s'inspirer de celle mise en place par l'aménageur le long de la RD n°38, avec possibilité d'un mur bahut enduit ou réalisé avec des matériaux présentant un aspect fini satisfaisant de 0,80 m de hauteur maximale. Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings classiques, béton non travaillé, briques de construction...) devront être revêtus d'un enduit de teinte blanc cassé ou dans les nuances de gris chaud. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres (croquis joint en annexe).</p>	<p>Le "programme couleurs" des constructions et installations devra faire l'objet d'une orientation (par référence à la nomenclature du nuancier RAL, et par échantillons pour les cas où ce nuancier n'est pas appliqué) à l'appui de la demande de Permis de Construire.</p> <p>3.3. Clôtures</p> <p>Si elles sont édifiées, les clôtures sur les voies et espaces publics devront être en harmonie avec les constructions existantes avec possibilité d'un mur bahut enduit ou réalisé avec des matériaux présentant un aspect fini satisfaisant de 0,80 m de hauteur maximale. Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings classiques, béton non travaillé, briques de construction...) devront être revêtus d'un enduit. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres (croquis joint en annexe).</p>
<p>Objectif / Justification :</p> <p>1 - Précision apportée concernant la hauteur maximale autorisée pour une couverture en tuile, qui est mesurée par rapport à l'égout.</p> <p>2 - Suppression de la référence à l'aménagement le long de la RD38, qui ne donnait pas d'indication sur l'aménagement attendu. L'harmonie avec les constructions existantes est maintenant à rechercher.</p> <p>3 - L'ensemble des références à des teintes est supprimée, dans l'optique de faciliter la mise en place de projet, seulement les parois verticales devront répondre à des teintes « claires ».</p>		
<p>Article UE 12 – Stationnement</p> <p>Concerne également les articles UC 12 et 1AUe 12</p>	<p>Bureau et service : 1 place pour 25 m² de surface de plancher</p> <p>Commerce : 1 place pour 25 m² de surface de vente</p> <p>Services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> o de leur nature ; o du taux et du rythme de leur fréquentation ; o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité. 	<p>Bureau et service : 1 place pour 25 m² de surface de plancher</p> <p>Commerce : 1 place pour 25 m² de surface de vente</p> <p>Artisanat et industrie : 1 place pour 25 m² de surface de plancher</p> <p>Services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> o de leur nature ; o du taux et du rythme de leur fréquentation ; o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Objectif / Justification :

Préciser au sein des zones concernées le nombre de places affecté à la destination artisanat et industrie.

Article UT 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions et les installations diverses doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction (ou de l'installation) avec un minimum de 3 m ($L = H/2$ ou supérieure ou égale à 3 m). ▪ Soit en limite(s) séparative(s) si : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au droit de la limite, leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m (sauf pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone) et leur longueur est inférieure à 15 m. 	<p>Les constructions et les installations diverses doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant des marges latérales supérieures ou égales à la moitié de la hauteur plafond de la construction (ou de l'installation) avec un minimum de 3 m ($L = H/2$ ou supérieure ou égale à 3 m). ▪ Soit en limite(s) séparative(s) si : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au droit de la limite, leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m à l'égout (sauf pour les annexes dont la hauteur plafond est limitée à 4 mètres conformément à l'article 10 de la zone) et leur longueur est inférieure à 15 m.
	<p>Objectif / Justification :</p> <p>Précision apportée concernant la hauteur maximale autorisée pour une implantation en limite séparative, qui est mesurée par rapport à l'égout.</p>	

Dispositions applicables aux zones agricoles (A) et naturelles (N)

<p>Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises Concerne également l'article N 2</p>	<p>En secteur A 146-6, sont admis uniquement, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :</p>	<p>En secteur A 146-6, sont admis uniquement, après enquête publique et mise à disposition dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :</p>
<p>Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Concerne également l'article N 7</p>	<p>En secteur Ah, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>L'extension mesurée des constructions existantes étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU (CM du 04/03/2014) et dans une limite de 60m² supplémentaires.</p>	<p>En secteur Ah, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>L'extension mesurée des constructions existantes étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU (CM du 04/03/2014) et dans une limite de 60m² d'emprise au sol supplémentaires.</p>
<p>Objectif / Justification :</p> <p>Précision apportée pour mesurer les 60 m² prévu par le règlement.</p>		
<p>Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Concerne également l'article N 7</p>	<p>Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant 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).</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.</p>	<p>Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant 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).</p> <p>De plus, le long des réseaux de canaux, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 mètres par rapport aux réseaux primaires • 5 mètres par rapport aux réseaux secondaires <p>Pour information, les réseaux hydrauliques primaires et secondaires sont reportés au plan de zonage.</p> <p>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.</p>

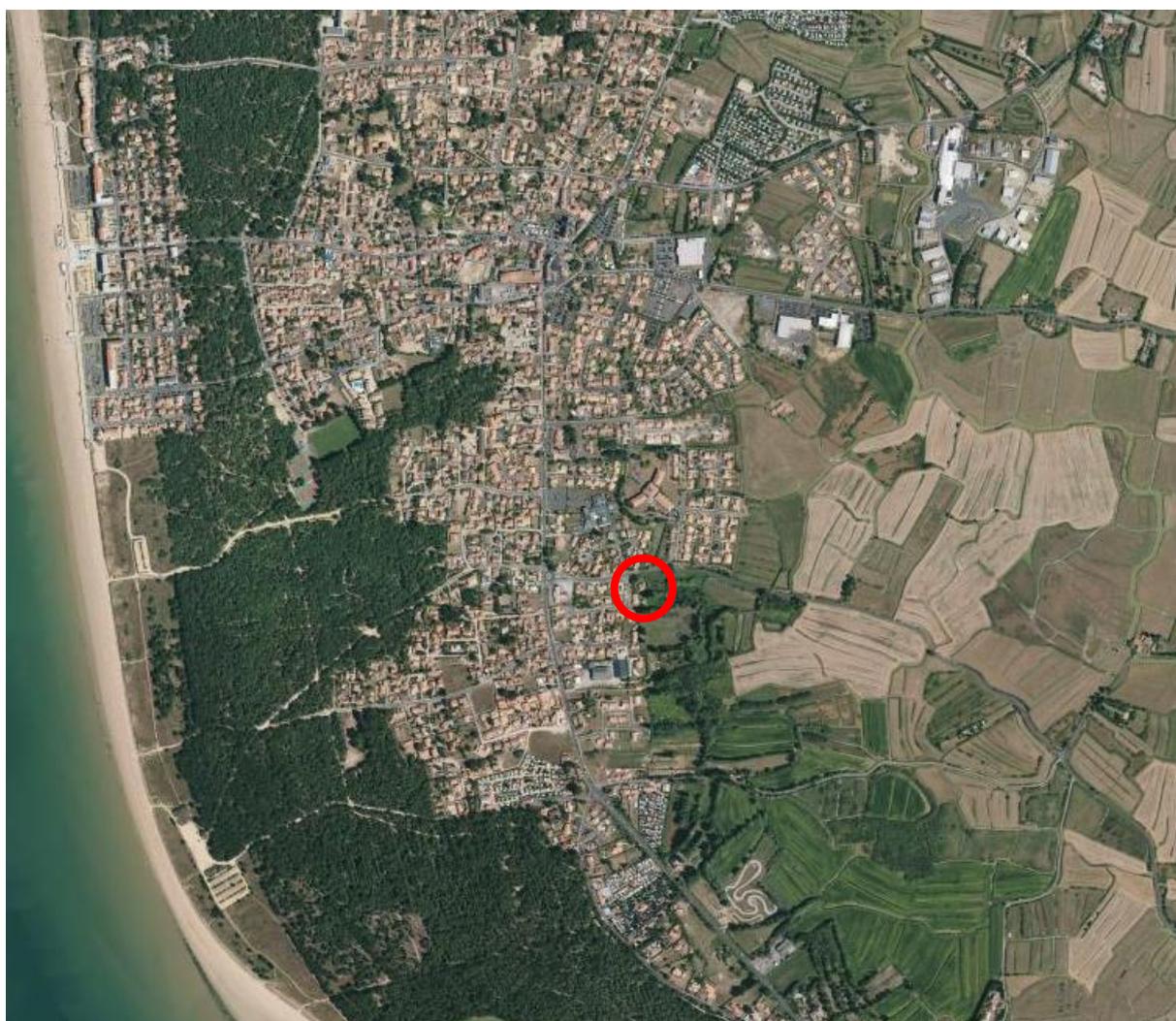
		<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptées des règles précédentes.</p>
<p>Article A 11 - Aspect des constructions et des clôtures</p>	<p>Objectif / Justification :</p> <p>Une disposition particulière est mise en place pour permettre aux constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU et ne respectant pas certaines règles de pouvoir évoluer.</p>	
		<p><u>3.1.1. Architecture des bâtiments agricoles</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Toitures <p>Les toitures terrasses sont autorisées La couverture en tuiles ne sera admise que pour des constructions ou parties de construction de hauteur maximale 6 m à l'égout et d'emprise au sol maximale 150 m². Les tuiles employées seront exclusivement du type canal, romane, ou similaire.</p> <p>Les plaques ondulées de fibro ciment employées en couverture devront être masquées.</p> <p>Les éléments métalliques employés en couverture apparente devront être laqués.</p> <p>Dans le cas où un bandeau est mis en place pour masquer la couverture, celui-ci doit être obligatoirement établi sur toute la périphérie du bâtiment concerné, et pas seulement en pignons.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parois verticales <p>Les ouvrages maçonnés devront présenter un aspect fini satisfaisant. Les matériaux non destinés à rester apparents (parpaings classiques, béton non travaillé, briques de construction...) devront être revêtus d'un enduit de teinte claire.</p> <p>Les bardages métalliques devront être laqués. Pour tous les types de bardage, des teintes claires sont souhaitées. Les couleurs vives ne seront autorisées que sur de petites surfaces, et sur les menuiseries.</p> <p>Le "programme couleurs" des constructions et installations devra faire l'objet d'une orientation (par référence à la nomenclature du nuancier RAL, et par échantillons pour les cas où ce nuancier n'est pas appliqué) à l'appui de la demande de Permis de Construire.</p>
	<p>Objectif / Justification :</p> <p>Préciser une réglementation sur l'aspect des constructions des bâtiments agricoles.</p>	

2) MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

1. Modification du zonage Ab en UC au niveau de la route des Pillenières

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Notre-Dame-de-Mont, le secteur périphérique à faible densité de construction du bourg a été délimité au sein de la zone UC. Au niveau des franges urbaines, l'ensemble des habitations respectant une certaine distance vis-à-vis d'autres habitations sont considérées comme constitutives de la partie agglomérée et de ce fait intégrées dans la zone UC.

Au niveau de la route des Pillenières, une habitation n'a pas été positionnée au sein de la zone UC, malgré que celle-ci au vu de sa distance avec les autres habitations constitutives de la zone UC, puisse prétendre à être intégrée à la zone.

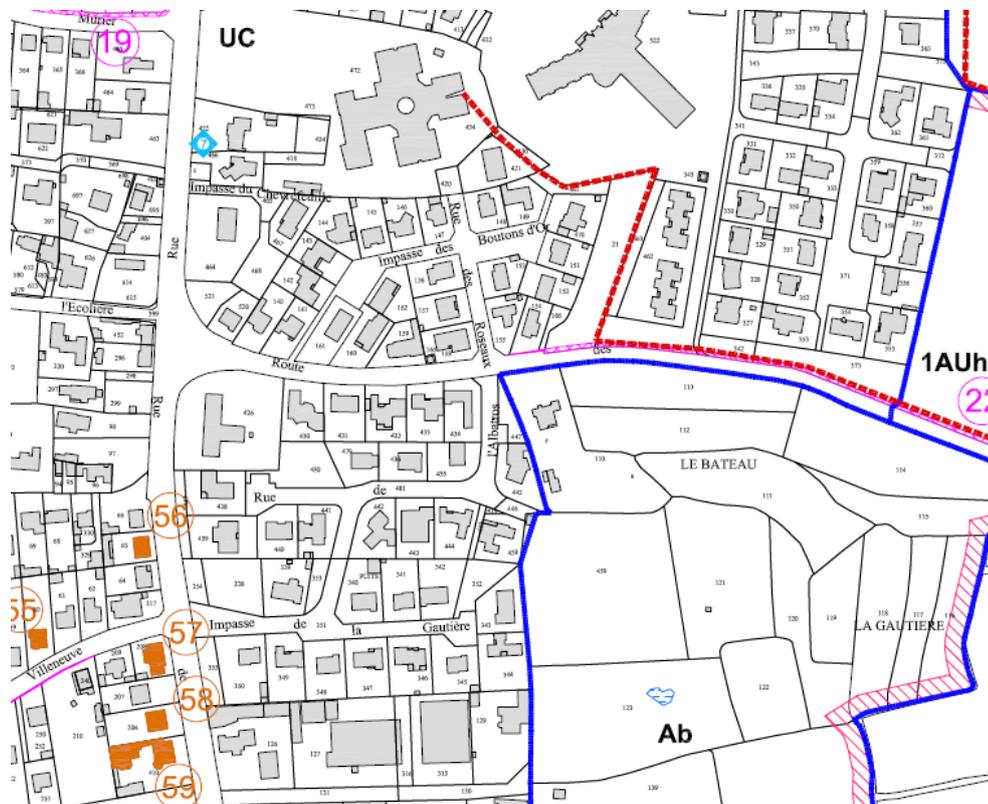


Localisation du site par rapport au bourg ; Source : Geoportail



Délimitation du secteur passant d'une zone Ab vers une zone UC ; Source : Géoportail

Depuis l'approbation du PLU en 2014, la commune s'est rendu compte de cette erreur matérielle concernant le positionnement de cette zone en Ab au lieu de la zone UC. De ce fait, cette habitation ne dispose pas des mêmes droits à construire que les constructions positionnées en zone UC.



Situation par rapport au zonage actuel de la commune ; Extrait du plan de zonage du PLU

L'extrait du plan de zonage daté de 2014 et édité pour l'approbation du PLU justifie par ailleurs le fait que cette construction était bien édifiée avant l'approbation du document. La photo ci-dessous tirée de google streetview et datée de juin 2013 prouve bien également la présence de la maison construite avant l'approbation du PLU.

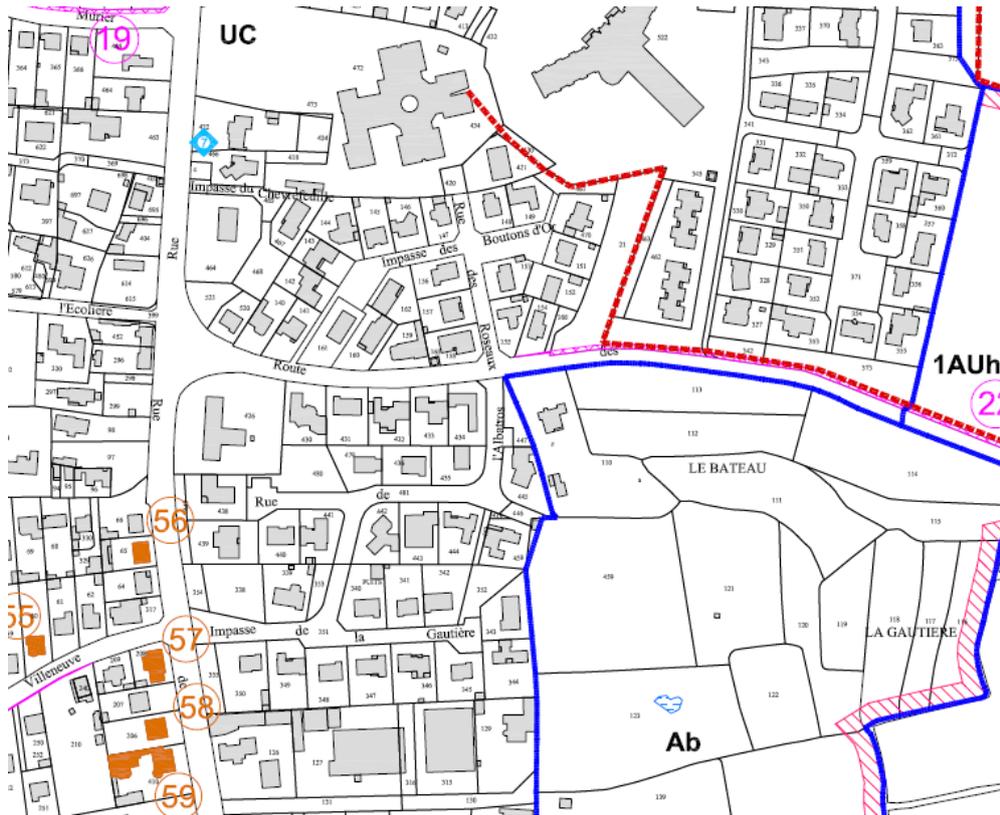


Photo de l'habitation daté de juin 2013 ; Source : Google Street View

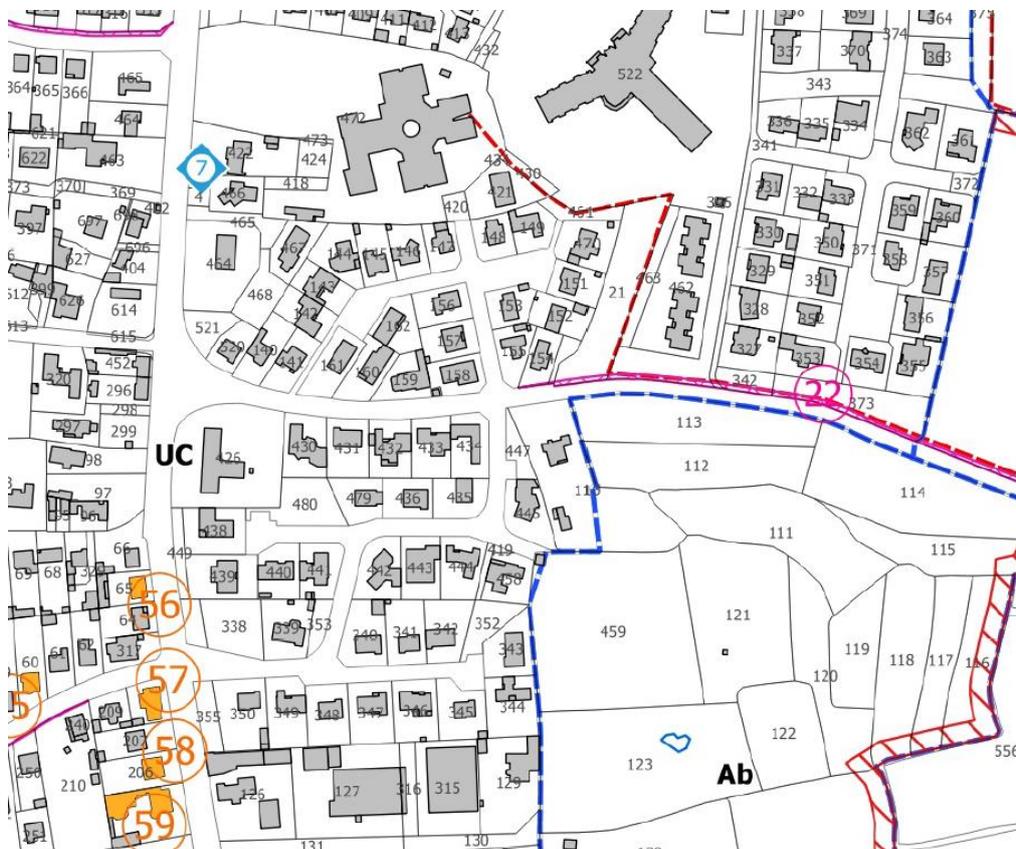
L'objet de cette modification entre donc bien dans le champ d'application de la modification simplifiée en permettant de corriger une erreur matérielle, comme cela est mentionné dans l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

La modification consiste à **placer une partie de la parcelle AM110 au sein de la zone UC.**

Extrait de zonage avant modification



Extrait de zonage après modification



2. Modification du zonage A 146-6 en AH au niveau du lieu-dit les Six-Journaux

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Notre-Dame-de-Mont, des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées Ah ont été délimités, permettant seulement une évolution limitée du bâti à destination d'habitation à l'intérieur de ces secteurs. L'intérêt premier de ces secteurs était de permettre l'extension mesurée des constructions existantes, autoriser la construction d'annexes avec une emprise au sol maximale de 40m² et accepter le changement de destination sous condition d'anciens bâtiments.

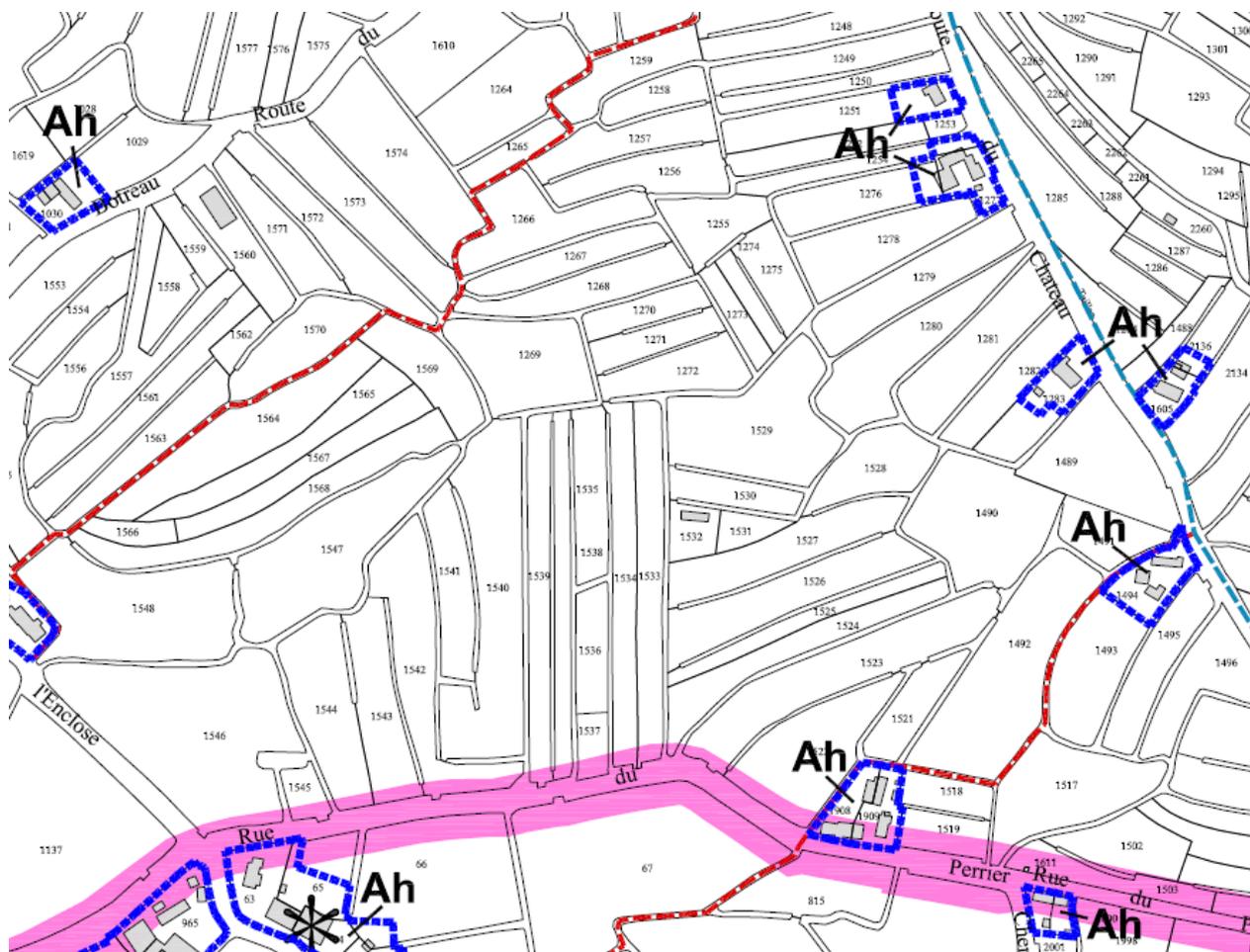


Localisation par rapport au bourg ; Source : Géoportail



Secteur du lieu-dit les Six-Journaux passant d'une zone A146-6 à un secteur Ah ; Source : Geoportail

Au lieu-dit les Six-Journaux, une habitation isolée est présente et est positionnée en zone A, ce qui ne lui permet pas de pouvoir réaliser des annexes et extensions. Au vu de la présence sur les autres constructions à destination d'habitation de secteurs Ah, il s'agit d'une erreur matérielle.



Situation par rapport au zonage actuel de la commune

Depuis l'approbation du PLU en 2014, la commune s'est rendue compte de cette erreur matérielle, qui n'offre plus aucun droit à construire pour cette habitation isolée en zone A. Comme il est possible de le voir sur l'extrait de plan de zonage datant de l'approbation du PLU en 2014, cette habitation était déjà présente avant l'entrée en vigueur du document.

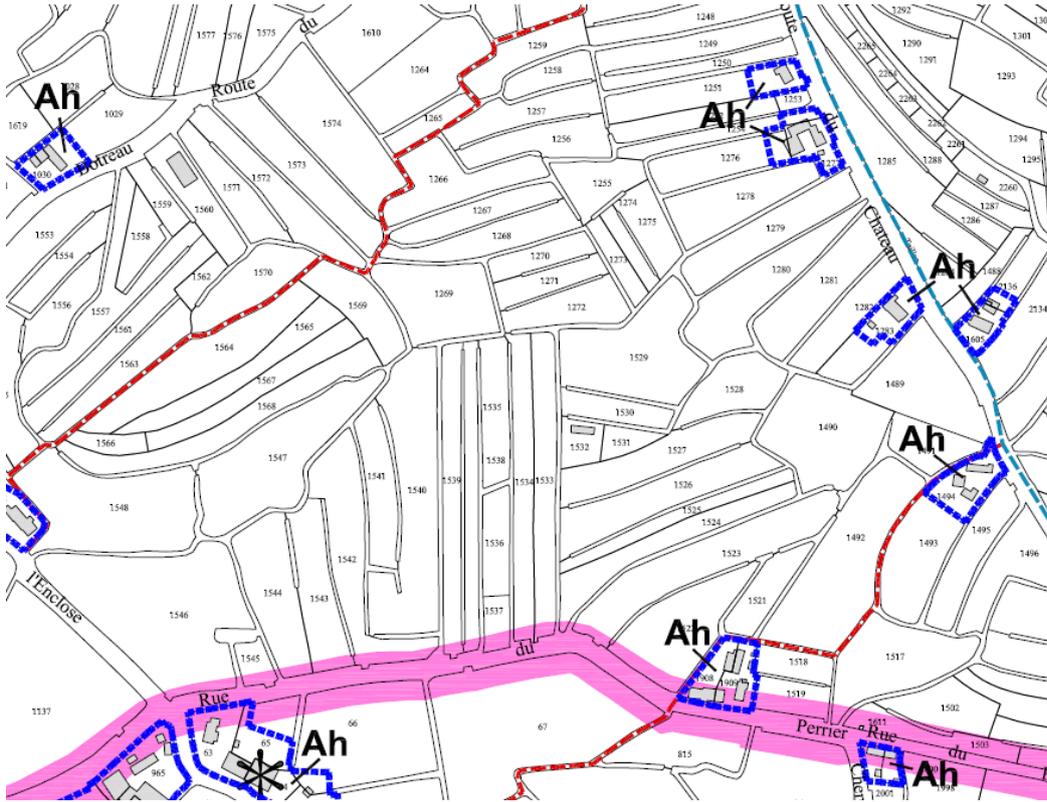


Photographie prise depuis la D82 du lieu-dit les Six-Journaux ; Source : Google Street View

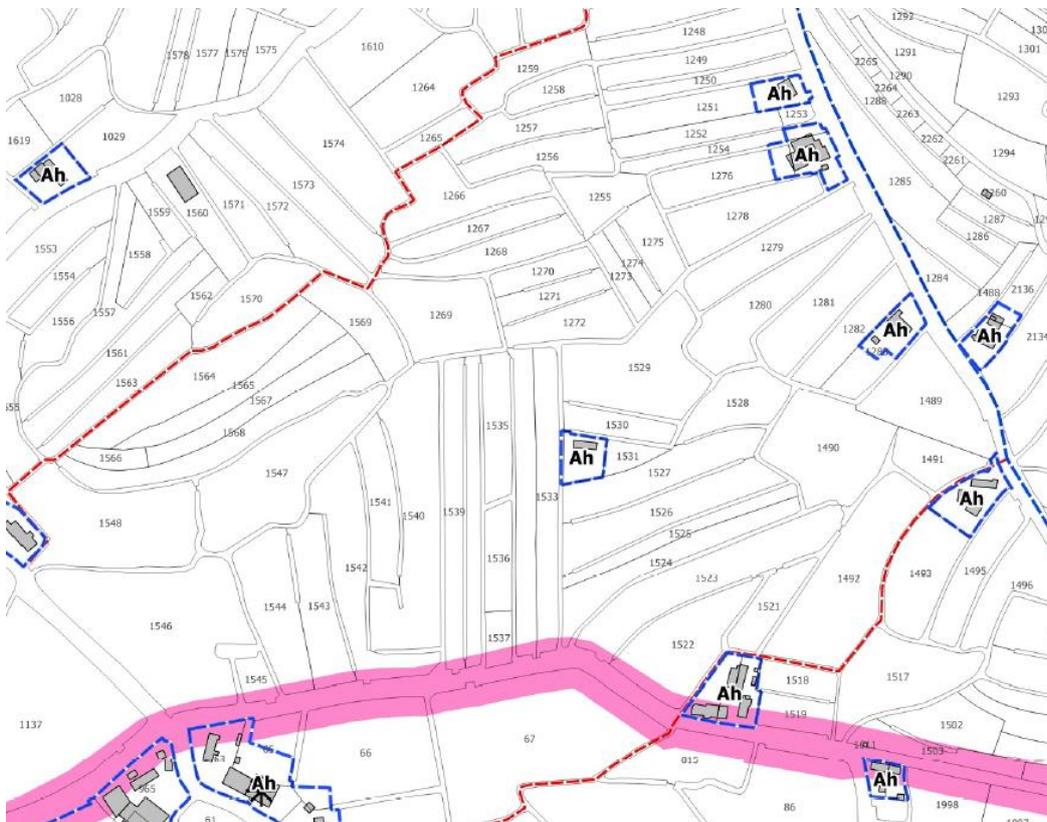
L'objet de cette modification entre donc bien dans le champ d'application de la modification simplifiée en permettant de corriger une erreur matérielle, comme cela est mentionné dans l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

La modification consiste **à délimiter un secteur Ah sur la parcelle B1532.**

Extrait de zonage avant modification



Extrait de zonage après modification



IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Notre Dame de Monts induira de faibles impacts sur l'environnement de la commune

Les changements principaux apportés par les deux modifications de zonage (issus d'erreurs matérielles) n'entraîneront pas la création de nouvelles habitations et auront de ce fait un très faible impact sur les thématiques environnementales développées ci-dessus. Néanmoins il est important de souligner que la modification route des Pillenières bascule cette parcelle en zone UC et offre de ce fait la possibilité de nouvelles constructions. Pour le lieu-dit les Six-Journaux le passage en secteur Ah autorisera seulement des évolutions limitées du bâti (annexes et extensions) sur un espace réduit.

Enfin, les modifications des dispositions réglementaires n'auront que de faibles incidences sur les différentes thématiques de l'environnement et plus particulièrement sur les paysages urbains de la commune. L'objectif des élus étant avant tout de pouvoir simplifier et adapter leur règlement aux évolutions des modes de construire des habitants, plusieurs règles permettent de maintenir une qualité architecturale et paysagère élevée sur l'ensemble des espaces bâtis.

