

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE PLAN DE LA TOUR

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
CHAPITRE 1 – MODIFICATION DU ZONAGE – SECTEUR LES RICARDS	3
CHAPITRE 2 – SECTEUR SAINT LAZARE – MISE EN PLACE D'UN ALTUS TOLLENDI	9
CHAPITRE 3 – MODIFICATIONS MINEURES DE ZONAGE	11
CHAPITRE 4 – LES EMPLACEMENTS RESERVES	17
CHAPITRE 5 – MODIFICATIONS MINEURES DIVERSES DU REGLEMENT	21

PREAMBULE

La commune de Plan de la Tour a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 20 Décembre 2007.

Après 4 années de pratiques, la commune souhaite rectifier quelques erreurs matérielles, éclaircir et/ou actualiser certains points réglementaires en fonction des évolutions législatives, et permettre une meilleure compréhension du document.

C'est pourquoi, la commune entend profiter de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme codifiée à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, pour adapter à la marge son PLU.

L'article L.123-13 dispose que :

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

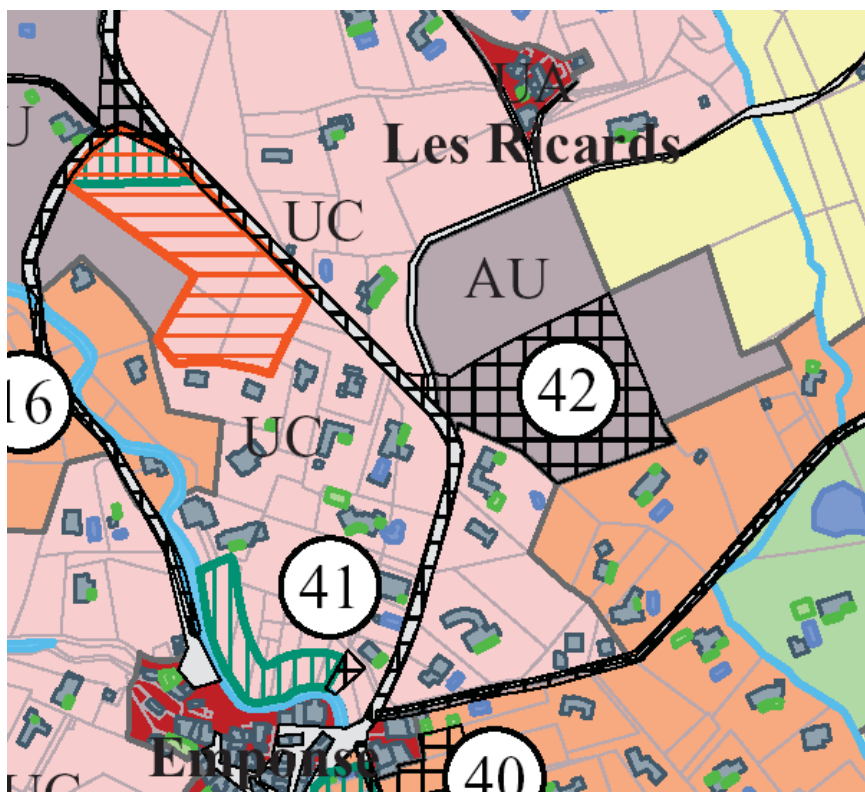
b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

CHAPITRE 1 – MODIFICATION DU ZONAGE – SECTEUR LES RICARDS

DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR

Le PLU approuvé en 2007 avait identifié plusieurs zones AU dites strictes dont l'ouverture à l'urbanisation était conditionnée par une modification ultérieure du PLU. Parmi les 3 zones AU du PLU, la zone AU située au Sud du hameau des Ricards, à l'Est de la RD44 constituait une réserve foncière de premier choix compte tenu de sa proximité avec le village et notamment du quartier d'Emponse.



La zone AU était grevée par ailleurs d'un emplacement réservé n° 42 destiné à la création de logements communaux pour une superficie totale de 8435m².

L'environnement de la zone AU est constituée de zones pavillonnaires de moyenne à faible densité avec principalement des zones UC (COS de 0,15 seulement) et des zones UD (superficies minimales des parcelles fixée à 1500m²). Seule la partie Est de cette zone AU est constituée de zones agricoles (zone A du PLU).

OBJECTIFS DE LA COMMUNE

La commune souhaite aujourd'hui ouvrir partiellement à l'urbanisation cette zone AU dans une logique d'éco-quartier accompagnée d'une dimension sociale.

Les terrains concernés par l'ouverture à l'urbanisation sont situés en limite de zone pavillonnaire



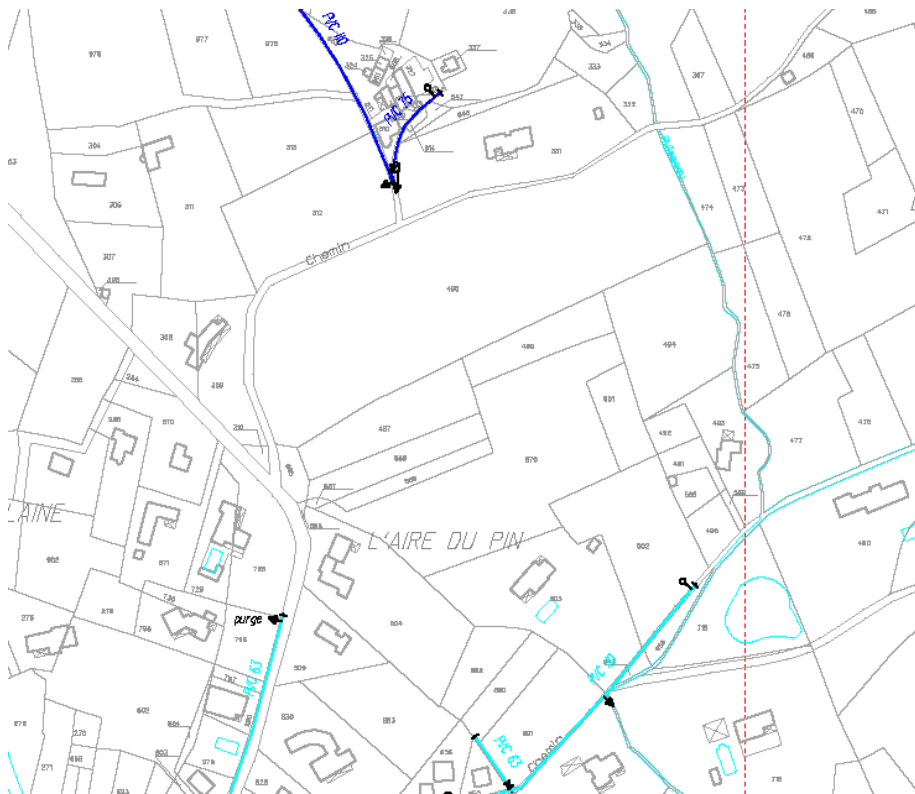
La superficie totale des terrains concernés par cette ouverture à l'urbanisation est de 12 900m². Il s'agit d'anciens terrains viticoles, en friche aujourd'hui.



DEGRE D'EQUIPEMENTS DES TERRAINS

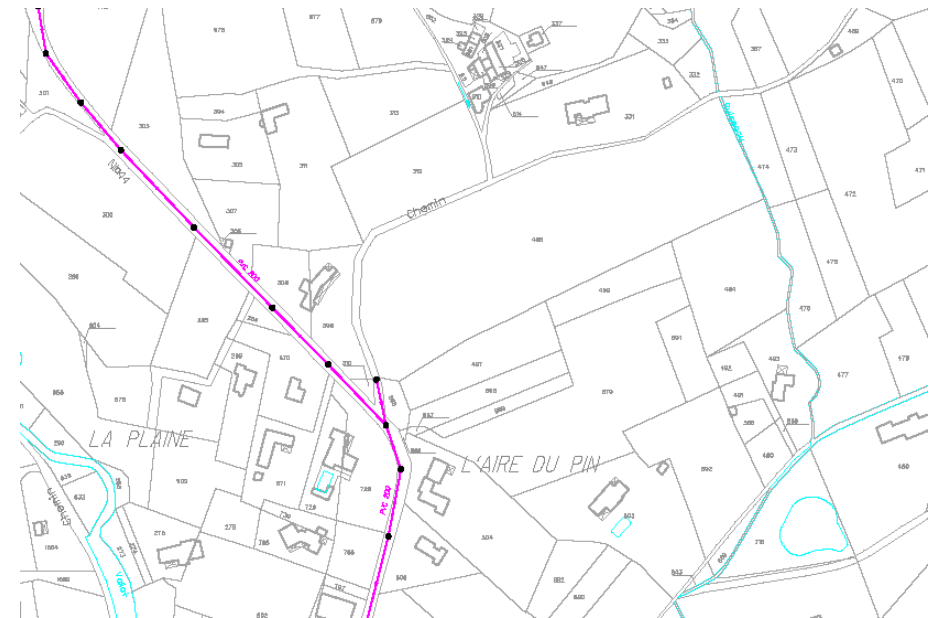
Desserte en Eau potable

La zone destinée à être ouverte à l'urbanisation dispose de la proximité de 2 réseaux AEP. Le premier concerne le hameau des Ricards plus au Nord mais apparaît trop éloigné et le second sur la RD44 au Sud de la zone. La dimension du réseau Sud apparaît toutefois assez limitée avec du 63mm seulement. Un renforcement de ce réseau est donc à étudier. Il est à ce titre prévu la mise en place d'une conduite en fonte de diamètre 100mm sous la RD44 sur un linéaire d'environ 300 mètres pour pallier ses insuffisances.



Desserte en Assainissement

La zone destinée à être ouverte à l'urbanisation est raccordable au réseau d'assainissement collectif 200mm situé sur la RD44. La capacité du réseau est donc apte au droit de la zone.



LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

Le projet prévoit :

- une partie à l'Ouest pour accueillir un programme mixte de logements (collectifs et individuels) destiné à répondre notamment aux besoins en locatif social.
- une partie à l'Est en habitat individuel plus classique en accession.

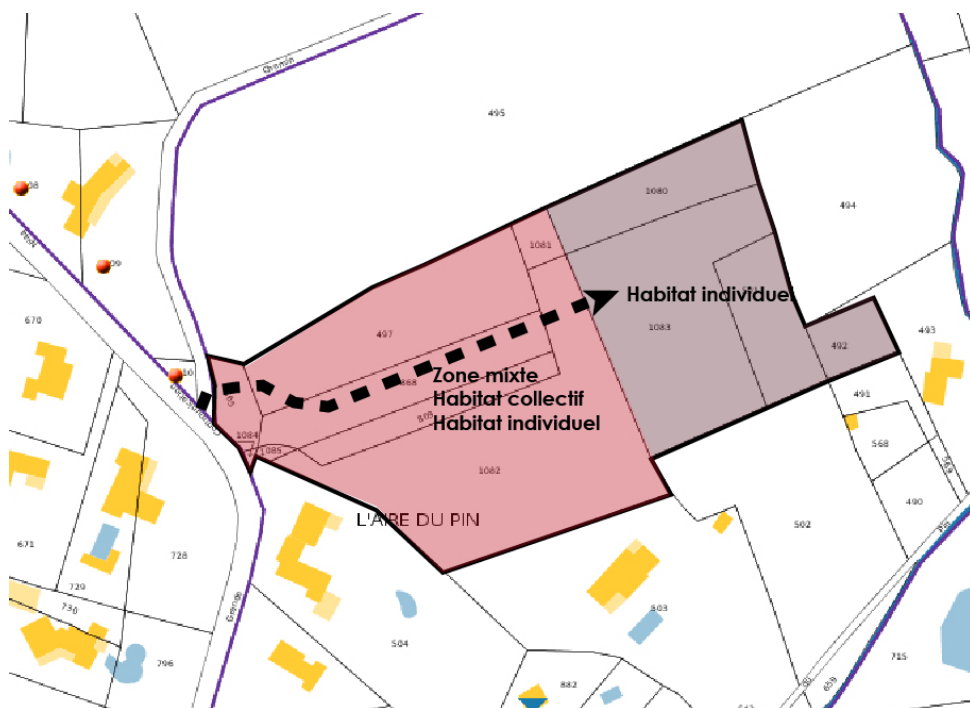
Le profil de la zone induit nécessairement la réalisation d'une impasse à l'Est de la zone.

L'ensemble des bâtiments sera édifié en R+1. Une architecture de facture contemporaine et visant les certificats BBC est par ailleurs envisagée.

Il est à noter que le présent projet s'inscrit d'une part en compatibilité avec les objectifs du PADD du PLU qui dispose que : « .. La Commune du Plan de la Tour, dont l'identité rurale et villageoise demeure forte, doit connaître une évolution raisonnable de sa démographie, l'objectif étant de ne pas dépasser 3000 habitants à l'horizon 2015/2020...Ce choix implique que l'urbanisation soit limitée notamment la construction de programmes de logements collectifs, sauf au centre du village (PADD page 3)

Il est à noter d'autre part que l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Ricards est en adéquation parfaite avec les objectifs du SCOT approuvé qui préconise notamment de :

- *Maîtriser l'urbanisation par des COS mesurés*
- *Privilégier la résidence principale en offrant du locatif social et quelques accessions à la propriété*
- *Construire en continuité des zones déjà urbanisées et protéger les espaces agricoles*



TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

Impact sur le règlement

La présente modification se traduit par la création d'une nouvelle zone 1AU dite « alternative ». Elle comprend 2 secteurs :

- 1AUa pour la partie mixte habitat collectif et habitat individuel
- 1AUb pour la partie habitat individuel

Les principales dispositions du règlement concernent :

Article 3 – Accès – voirie

Les voies nouvelles à créer auront une emprise minimale de 4m.

Un seul accès à la zone est admis depuis la RD44.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Les constructions doivent être obligatoirement raccordées aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul de 15m par rapport à l'axe de la RD44 est imposé.

A l'intérieur de l'opération, les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un recul des constructions par rapport aux limites séparatives est fixé à 5m minimum.

Ce recul ne s'applique pas pour les constructions ou parties de construction à usage de stationnement.

Article 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder, annexes comprises :

- 30% de la superficie du terrain en secteur 1AUa
- 20% de la superficie du terrain en secteur 1AUb

Dans l'hypothèse de la construction de piscines et de leurs annexes, une emprise spécifique supplémentaire de 5% sera autorisée.

Cette disposition s'applique également à l'intérieur des lots de lotissements ou des lots issus d'une division en propriété ou en jouissance.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 6m soit R+1.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

Cet article est volontairement axé sur la notion d'éco-construction. Un paragraphe relatif au développement durable est inséré disposant que :

- *L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :*

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

- *Sont notamment recommandés :*

Les toitures végétalisées (gazons, plantations),

Les projets d'isolation par extérieur,

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Un pourcentage d'espaces vert de 40% minimum est imposé pour chaque lot afin de limiter l'imperméabilisation et de permettre une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Article 14 - COS

Le COS du secteur 1AUa est fixé à : 0,20

Le COS du secteur 1AUb est fixé à : 0,15

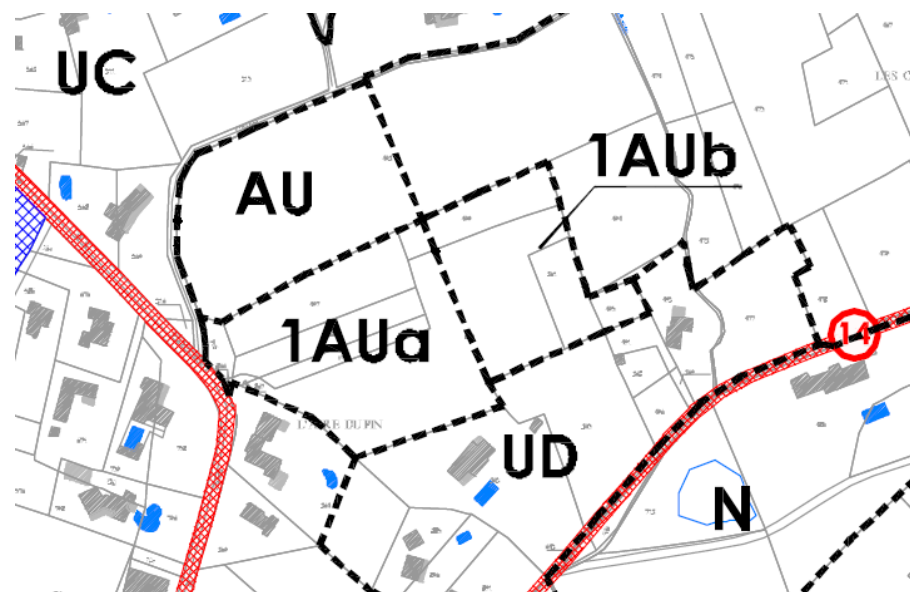
Ces niveaux de COS apparaissent en effet suffisants pour permettre la mise en œuvre des programmes de logements envisagés. En effet, le COS de 0,15 en secteur 1AUc est similaire à la zone UC du PLU, à

dominante pavillonnaire pendant que le COS de 0,20 en secteur 1AUa permettra la mise en œuvre d'un programme plus mixte.

Impact sur le zonage

La présente modification se traduit par la création d'une nouvelle zone 1AU divisée en 2 secteurs :

- le secteur 1AUa favorisant un programme de logements mixtes
- le secteur 1AUb favorisant un programme de logements individuels



Impact sur la liste des emplacements réservés

La présente modification se traduit également par la suppression de l'emplacement réservé n°42.

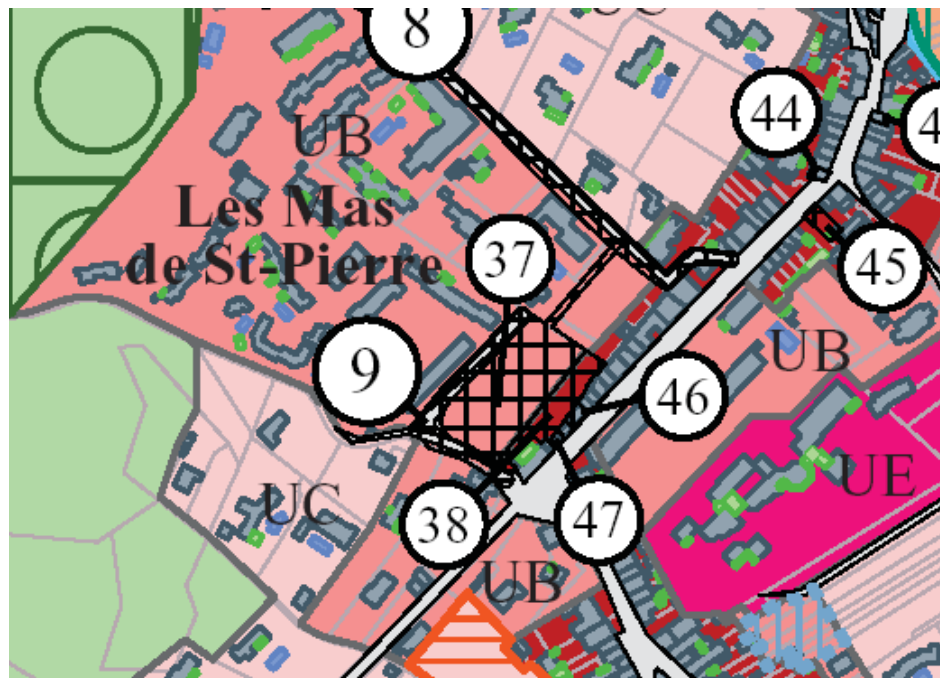
CHAPITRE 2 --SECTEUR SAINT LAZARE --MISE EN PLACE D'UN ALTUS TOLLENDI

DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR

Le PLU approuvé en 2007 avait identifié derrière le foyer des campagnes une zone UA et UB doublée d'un emplacement réservé n°37 destiné à permettre la réalisation d'une maison de retraite communale pour une superficie de 3659m².

OBJECTIFS DE LA COMMUNE

La commune souhaite aujourd'hui revoir le projet initial suite à l'abandon du projet de maison de retraite. Dans le cadre, la suppression de l'ER n°37 est actée mais la commune souhaite mettre en œuvre un altus tollendi limitant la hauteur à 6m sur le terrain situé à l'arrière du foyer des campagnes. Cette orientation vise à éviter des hauteurs plus importantes que le foyer des campagnes ou des maisons villageoises du Bd Maréchal Joffre.



Zonage du PLU en vigueur



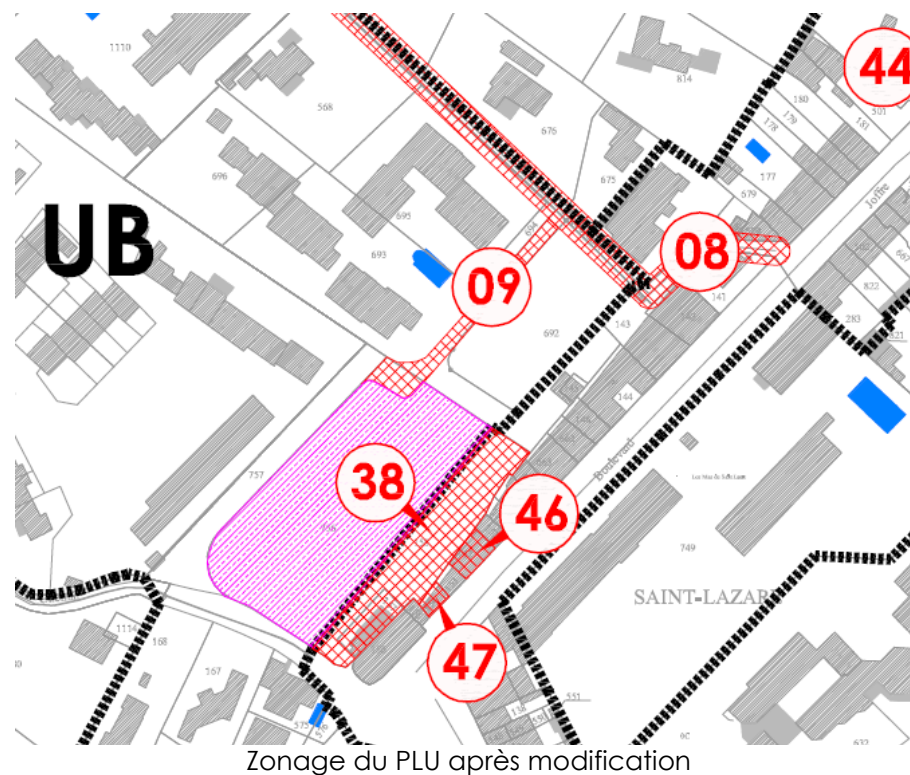
Terrains situés derrière le Bd Maréchal Joffre

MODIFICATION DU ZONAGE

Impact sur le zonage

La présente modification se traduit :

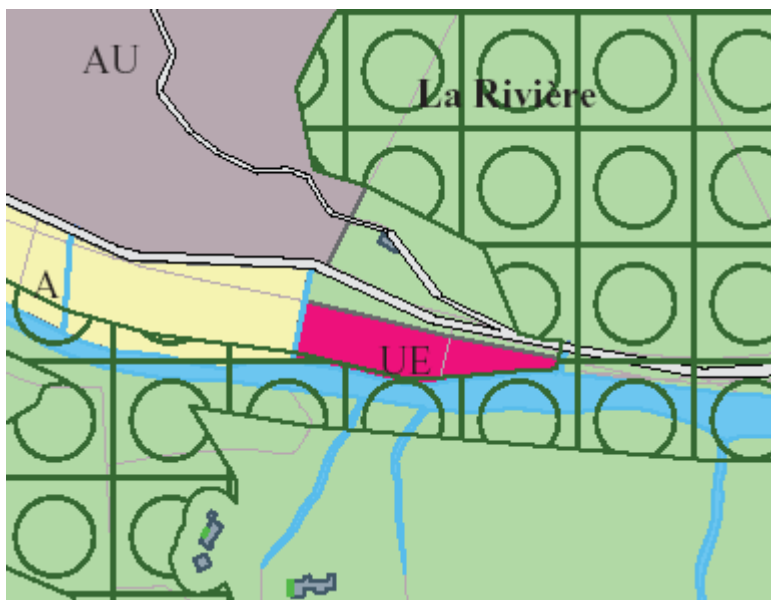
- par la suppression des emplacements réservés n°37 (création d'une maison de retraite) voir chapitre suivant
- la modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°38 (Aménagement de stationnements et d'une voie de desserte) voir chapitre suivant
- la modification de l'emplacement réservé n°9 (voir chapitres suivants)
- la mise en place d'un altus tollendi limitant la hauteur à 6m sur la plus grande parcelle



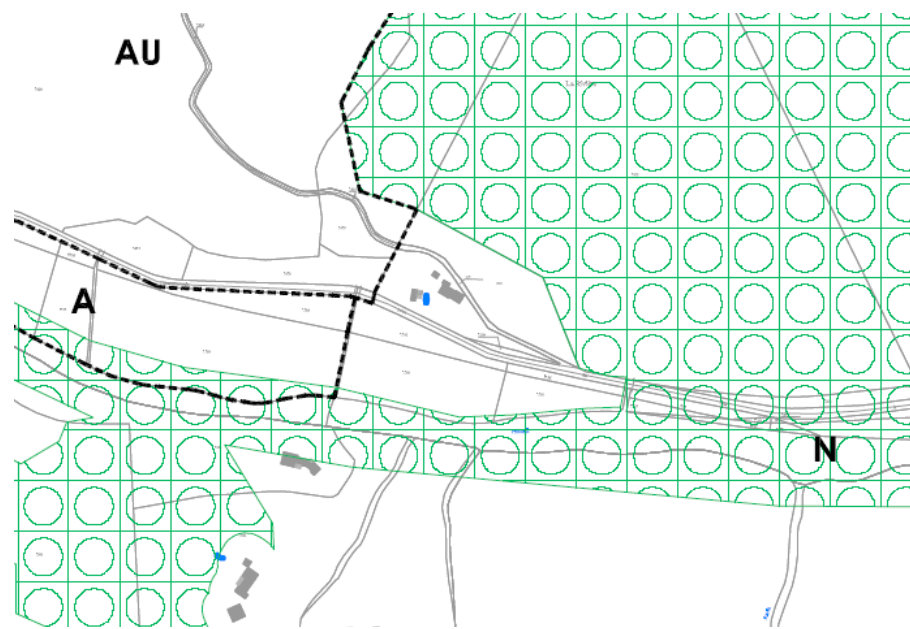
CHAPITRE 3 –MODIFICATIONS MINEURES DE ZONAGE

SUPPRESSION DE LA ZONE UE - DECHETTERIE

Le PLU approuvé avait positionné une zone UE le long de la RD44 côté Préconil en limite avec la commune de Sainte-Maxime. Il s'agissait de permettre à terme la réalisation d'une déchetterie. Le site des rives du Préconil n'étant plus d'actualité, au regard notamment de la sensibilité environnementale des terrains concernés il est proposé de reclasser les parcelles concernées en zone naturelle N du PLU en lien avec le caractère naturel du secteur. Pour autant, il est à noter qu'un projet est en cours d'élaboration ailleurs sur la commune sur un terrain acquis par la commune.



Zonage avant modification

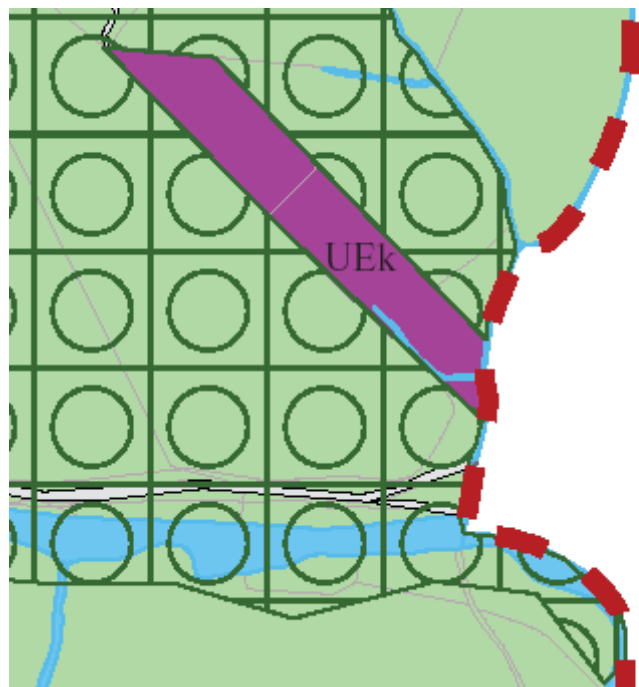


Zonage après modification

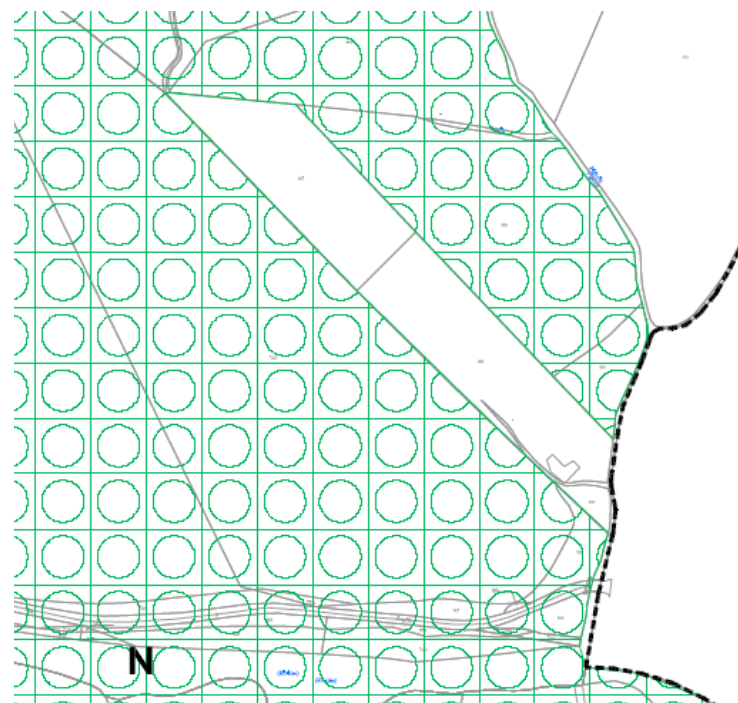
SUPPRESSION DE LA ZONE UEK - KARTING

Le PLU approuvé avait positionné un secteur zone UEk en limite avec Sainte Maxime. Il s'agissait de réaliser une piste de karting indoor.

Ce projet n'étant plus d'actualité, au regard notamment des difficultés d'accès et du risque incendie, il est proposé de reclasser les parcelles concernées en zone naturelle N du PLU en lien avec l'environnement boisé du secteur.



Zonage avant modification



Zonage après modification

CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES – ZONES NH

La commune avait clairement exprimé dans son PLU son intention de préserver son paysage rural, son patrimoine, son environnement naturel.

" Une importance particulière doit être accordée aux sites et problématiques suivants:

Le patrimoine rural intéressant (moulins, puits, bergeries,

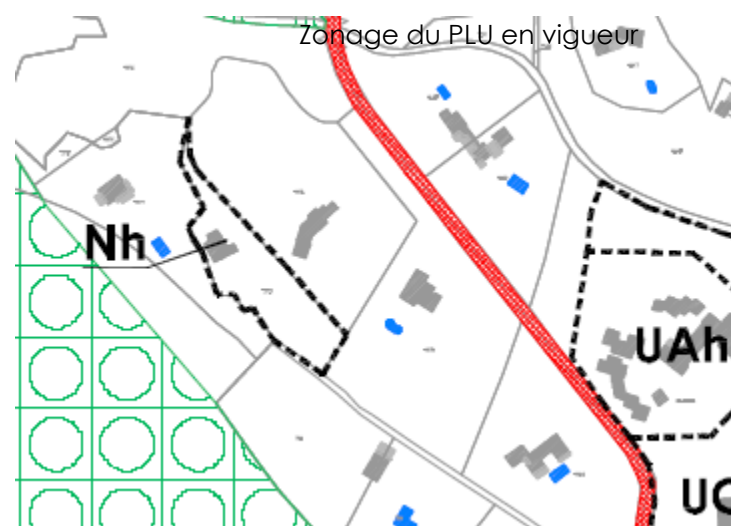
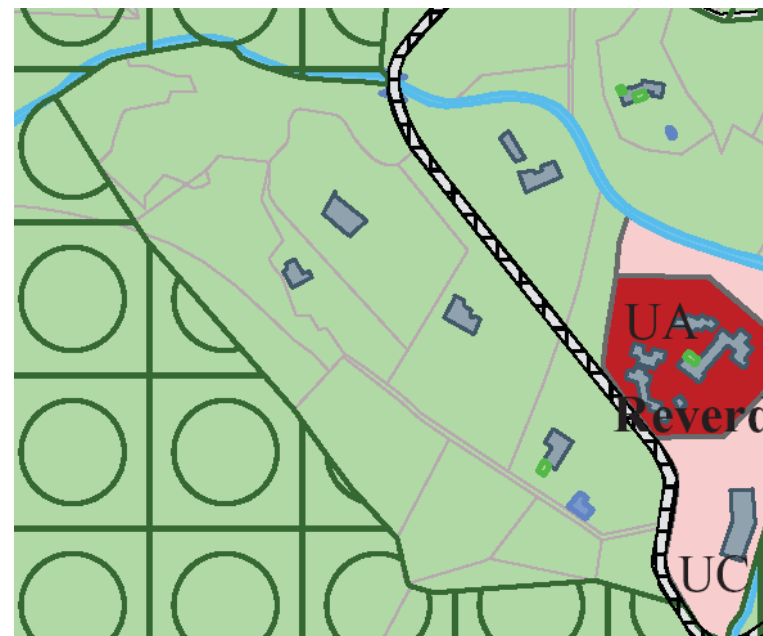
"Le patrimoine est aussi la mémoire du travail humain, des espaces qu'il a façonné, des bâtiments qu'il a construit.....Ce sont encore plus modestement les bergeries, les murs en pierre sèche...etc.

Bref, un ensemble d'éléments moins prestigieux mais vestiges des occupations plus ou moins récentes et de l'effort humain".

Tous ces éléments ont été recensés par des visites sur le terrain dans le cadre de l'élaboration du PLU et ont entraîné la création d'un sous-secteur Nh permettant la reconstruction des ruines à condition que l'ouvrage respecte les caractéristiques du bâti préexistant, et destiné uniquement à des bâtis anciens à préserver en raison de leur valeur patrimoniale.

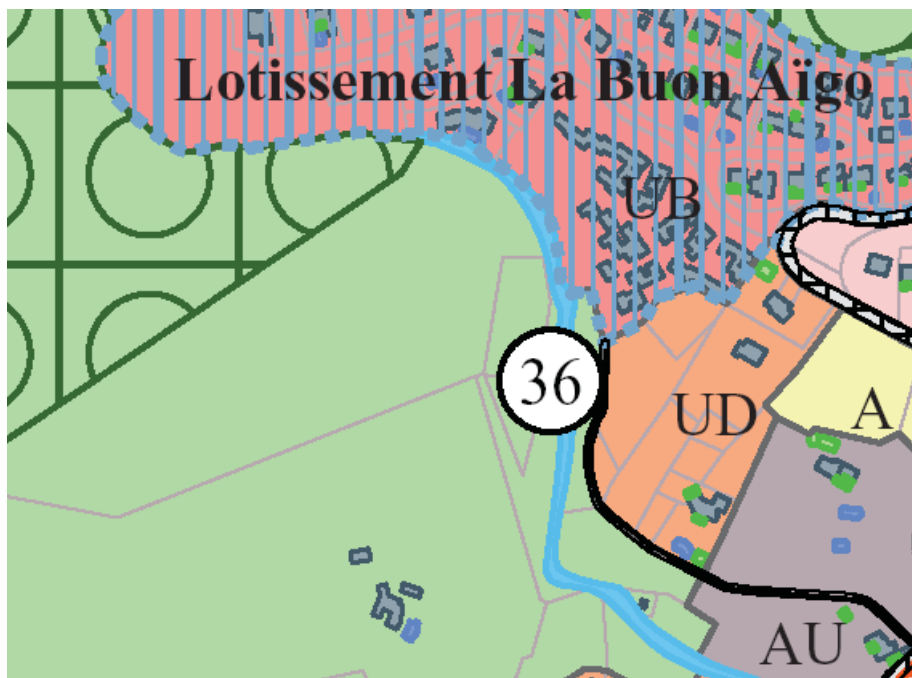
Si la plupart des secteurs et/ou bâtiments concernés ont bien été identifiés, 2 bâtiments ont par erreur été omis de ce recensement malgré leur caractère patrimonial manifeste.

Il s'agit dans un premier temps d'un bâtiment situé à proximité du village de vacances Reverdi au Sud de la commune. Ce bâtiment est classé en zone N sans EBC au PLU en vigueur. Il s'agit d'une ancienne bergerie en pierre de pays antérieure au cadastre napoléonien (date d'achèvement estimé aux alentours de 1880).

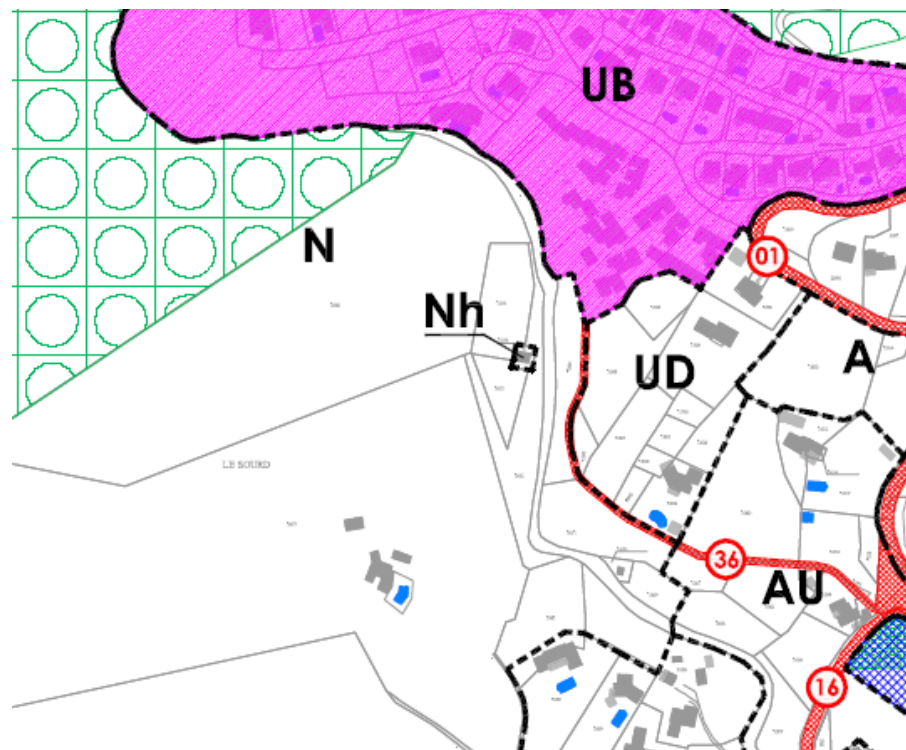


Zonage du PLU après modification

Il s'agit dans un second temps d'un bâtiment situé à proximité du lotissement la Buon Aïgo au Nord d'Emponse. Le bâtiment a été masqué par la pastille de l'ER n°36 du PLU approuvé. Là encore, le bâtiment, est caractéristique du patrimoine rural. Il s'agit d'un bâtiment à usage d'habitation sur 2 niveaux en pierre de pays dont la date d'achèvement est estimé aux alentours de 1850. Ce dernier se situe en zone N sans EBC au PLU en vigueur.



Zonage du PLU en vigueur

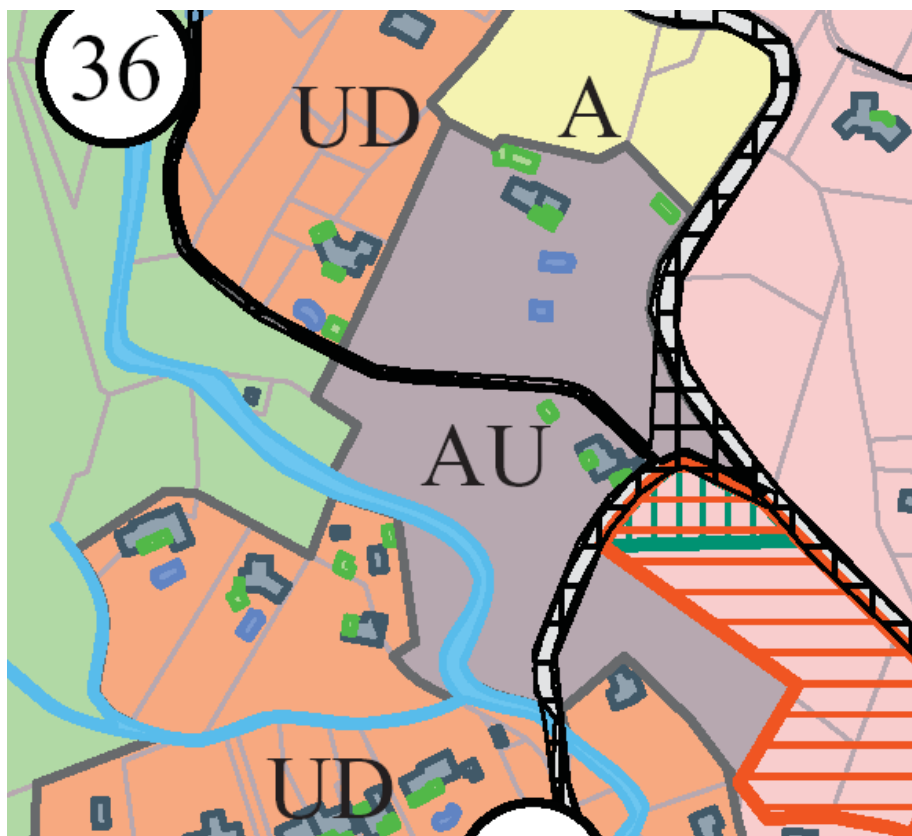


Zonage du PLU après modification

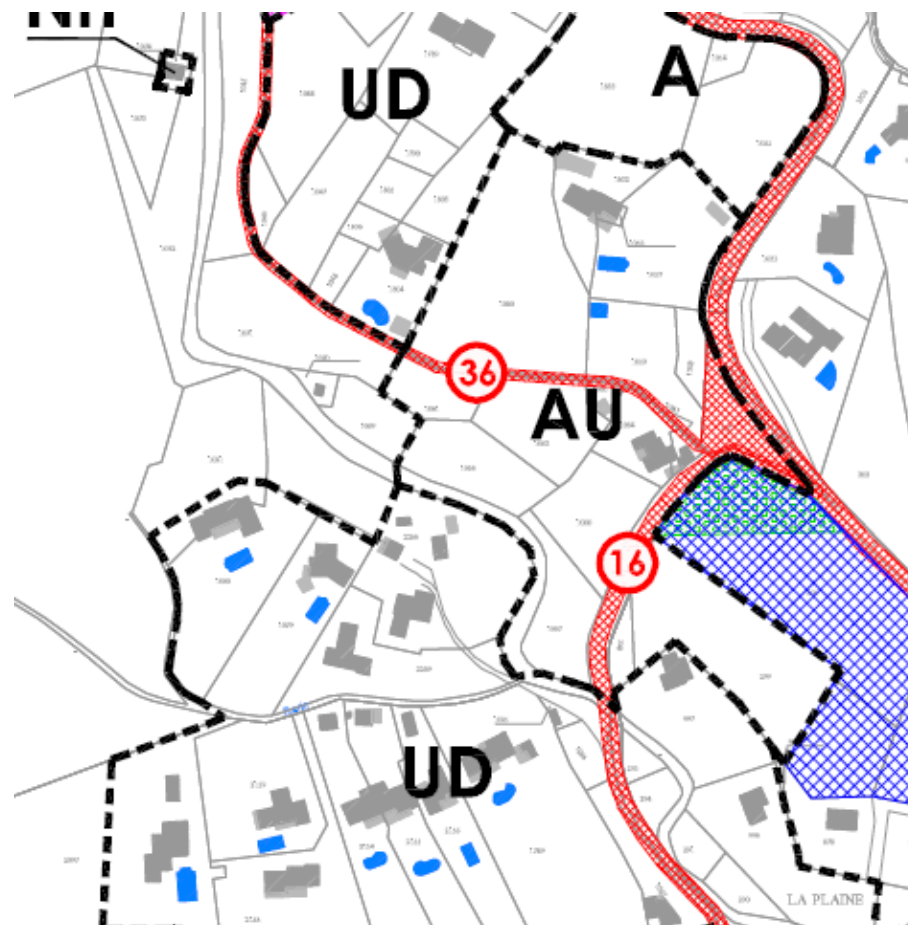
CORRECTION D'ERREUR MATERIELLE - LIMITE
ZONE AU - VALLON D'EMPONSE

Le PLU approuvé définissait 3 zones AU dite stricte dont une située en amont du vallon d'Emponse, à proximité du lotissement la Buon Aïgo. La délimitation de cette zone déborde involontairement au Sud du vallon d'Emponse, sur une seule parcelle.

Il est proposé de basculer la parcelle concernée en zone UD comme le reste de la zone.



Zonage du PLU en vigueur



Zonage après modification

CREATION DE SECTEURS UAH POUR LES HAMEAUX

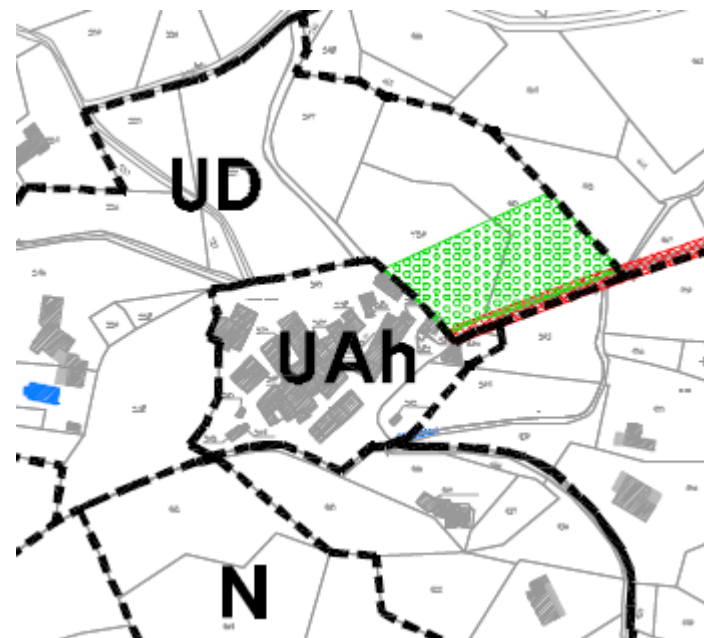
Le PLU approuvé englobe au sein d'une même zone UA, le secteur du village et les nombreux hameaux de la commune. Ces derniers se différencient pourtant à plus d'un titre du village, tant sur le plan de leur histoire, de leur morphologie urbaine que sur le régime de propriété. Leur spécificité essentielle est d'être entourée par du patecq.

Le patecq est en effet à l'origine une bastide isolée construite suivant des critères d'ensoleillement et proche d'un point d'eau. Les années passent, la famille s'agrandit, on construit une ou plusieurs bastides accolées et le terrain devant ces dernières devient commun, ainsi prend naissance le patecq jusqu' à former au fil des années un véritable hameau. Leur histoire est donc très différente du village.

Sur le plan du droit, le patecq relève du droit de copropriété soumis au régime de l'indivision forcée, copropriété parfaite impliquant un régime d'indivision différent de celui de l'indivision volontaire et provisoire, prévu à l'article 815 du code civil. L'accès aux différentes maisons est indivis. Là encore le droit de propriété se singularise par rapport au tissu urbain villageois. Les propriétaires du patecq ne sont généralement pas identifiés par le cadastre.

Enfin, la plupart des bâtiments des hameaux ont des hauteurs inférieures à 2 étages là où dans le village certains bâtiments atteignent 3 étages.

Il est donc proposé de créer dans le cadre de la présente modification un secteur UAh spécifique aux hameaux et à leurs patecqs précisant l'interdiction de toutes constructions.



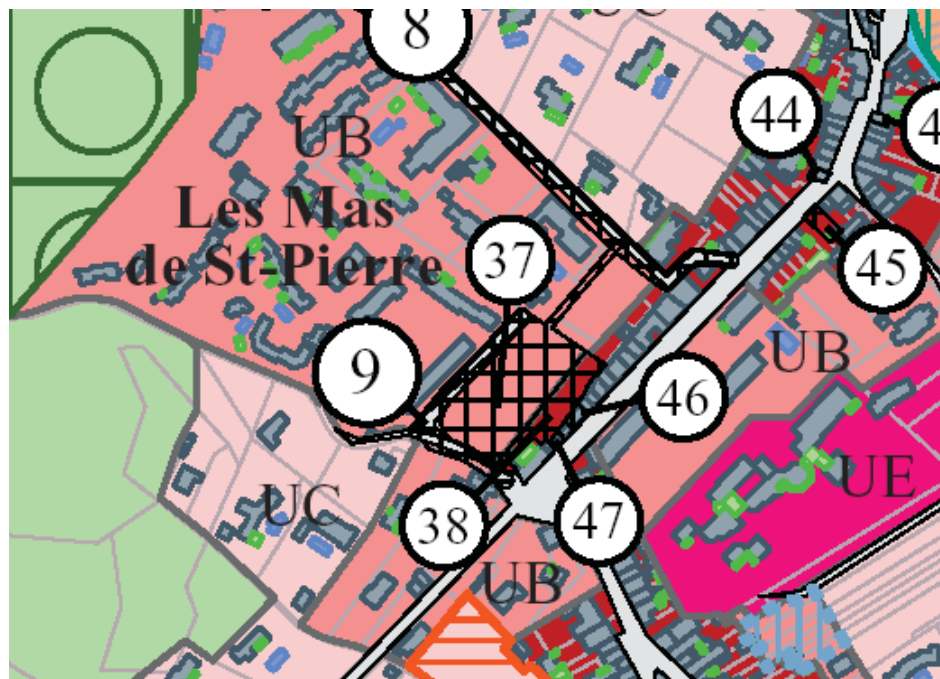
Exemple reclassement (Hameau des Gastons)

CHAPITRE 4 – LES EMPLACEMENTS RESERVES

SUPPRESSION DE L'ER N°37 – REALISATION D'UNE MAISON DE RETRAITE COMMUNALE

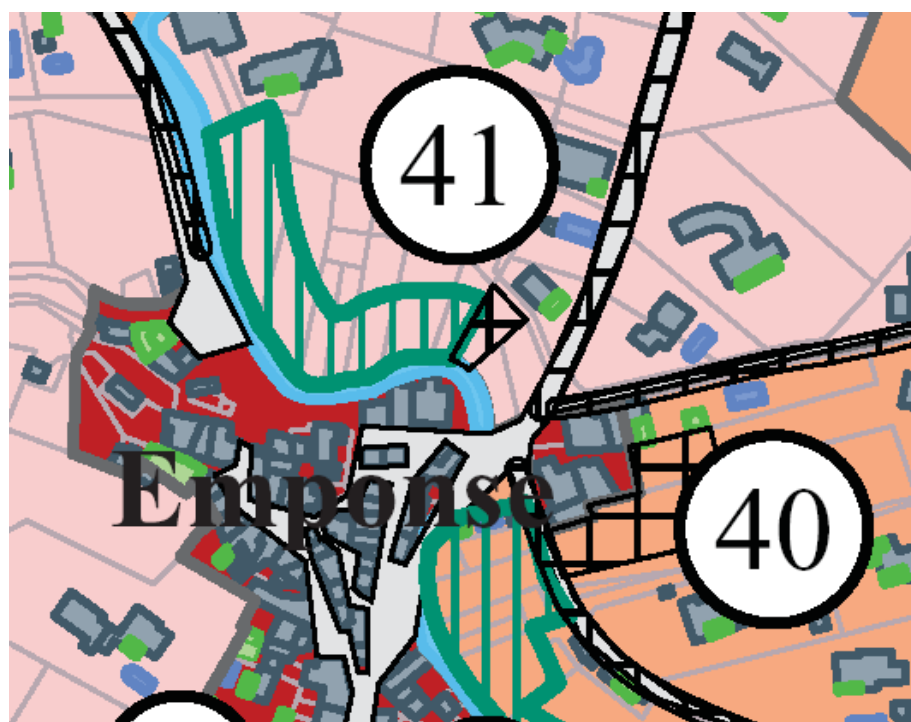
Le PLU approuvé en 2007 avait identifié derrière le foyer des campagnes un terrain susceptible de permettre la réalisation d'une maison de retraite communale. Pour ce faire, un emplacement réservé n°37 avait été matérialisé pour une superficie de 3659m².

Ce projet n'étant plus d'actualité, la présente modification se propose de supprimer l'ER n°37.



SUPPRESSION DE L'ER N°41 – EXTENSION DU PARKING D'EMPONSE

L'Emplacement Réserve n°41 était destiné au PLU approuvé à permettre une extension du parking d'Emponse. La commune ayant procédé à l'acquisition du foncier, cet emplacement réservé est supprimé.



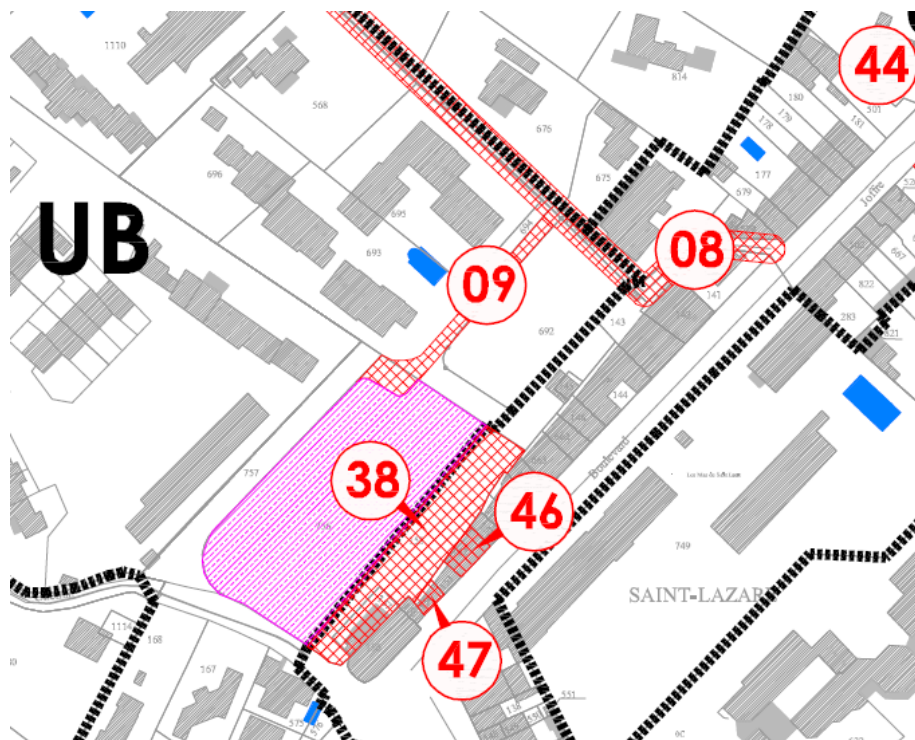
SUPPRESSION DE L'ER N°42 – CREATION DE LOGEMENTS COMMUNAUX

Comme évoqué dans le chapitre 1 relatif à la modification du zonage – secteur les Ricards, l'emplacement réservé n°42 est supprimé.

MODIFICATION DE L'ER N°9

L'Emplacement Réservé n°9 était destiné au PLU approuvé à permettre l'aménagement d'une voie de desserte au Nord du foyer des Campagnes entre la rue du Pigeonnier et le chemin de la Tousque.

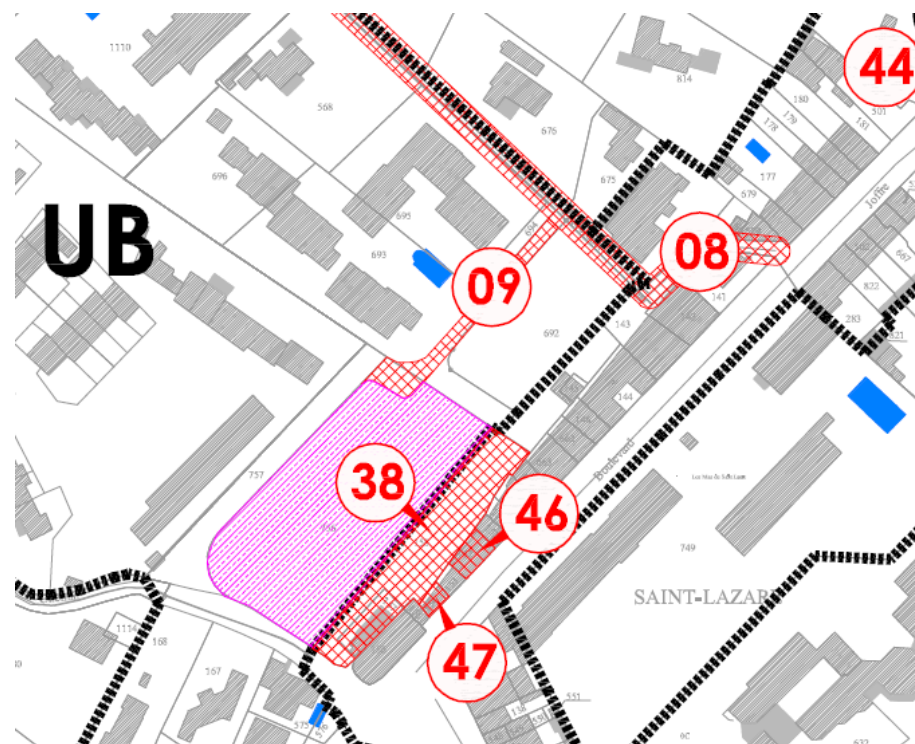
Cet emplacement réservé est modifié pour assurer la liaison entre la rue du Pigeonnier et la partie de l'ER n°9 déjà réalisée (rue de Pétiache).



MODIFICATION DE L'ER N°38

L'Emplacement Réservé n°38 était destiné au PLU approuvé à permettre derrière le foyer des campagnes l'aménagement de stationnements et d'une voie de desserte.

La perspective de l'aménagement d'une voie de desserte sur ces terrains n'est plus d'actualité, à l'inverse de l'aménagement de nouvelles aires de stationnement qui s'avèreraient utiles pour le bon fonctionnement du foyer des campagnes. La demande justifie que le périmètre englobe également la parcelle 157 située à l'arrière immédiat du foyer culturel.



CHAPITRE 5 – MODIFICATIONS MINEURES DIVERSES DU REGLEMENT

MISE EN OEUVRE DES MODIFICATIONS

Les interventions étant mineures mais néanmoins nombreuses le présent chapitre se propose de lister par titres les modifications.

DISPOSITIONS GENERALES :

1.1. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 RELATIF A LA PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Cet article est actualisé au regard de la réforme sur les autorisations d'urbanisme engagée avec l'ordonnance du 8 décembre 2005 et entrée en vigueur le 1^{er} Octobre 2007.

Les références aux articles obsolètes sont ainsi soit supprimées soit actualisées le cas échéant. Cela concerne les articles du règlement national d'urbanisme dits d'ordre public qui s'appliquent même sur les territoires couverts par un PLU.

1.2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 RELATIF A LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les modifications de zonages analysées précédemment justifient la mise à jour de la liste des zones ou secteurs du PLU de la commune. La suppression du secteur UEk est ainsi visée de même que la création des secteurs UAh et de la zone 1AU avec ses secteurs 1AUa et 1AUb.

1.3. SUPPRESSION DE L'ARTICLE 8 RELATIF A LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cet article est supprimé pour plusieurs raisons.

En premier lieu, le b) de l'article 8 définit la hauteur au faîtage qui n'est jamais reprise dans les autres articles relatifs aux hauteurs.

En deuxième lieu, le c) de l'article 8 est contraire aux autres articles relatifs aux hauteurs. En effet, la notion de hauteur est calculée après les travaux éventuels d'exhaussement ou d'affouillement tout en se référant à la notion de terrain naturel.

Enfin, le d) est supprimé car inopérant dans les autres articles relatifs aux hauteurs. Il indique que les cheminées, cages d'escalier, machineries d'ascenseurs sont exclus du calcul de la hauteur alors même que c'est la hauteur à l'égout qui reste la référence.

1.4. ACTUALISATION DE L'ARTICLE 10 RELATIF AUX TRAVAUX SUR AUTRES CONSTRUCTIONS

La référence à l'article L.442-2, obsolète est remplacée par les articles R.421-23h) et R.421-28 e) du code de l'urbanisme. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments de paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

1.5. ACTUALISATION DE L'ARTICLE 14 RELATIF A LA MIXITE SOCIALE

La référence à l'article L.123-2 d du code de l'urbanisme, obsolète, est remplacée par l'article L.123-1-5. 16° du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA :**ARTICLE 1/ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

L'article 1 est complété par des dispositions relatives aux patencqs en secteurs UAh. De par leur nature juridique, toute construction y est interdite.

ARTICLE 5/ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

L'intitulé de l'article « caractéristiques des terrains » est remplacé par la superficie minimale des terrains constructibles conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. La notion de caractéristiques des terrains était applicable dans les POS mais a disparu avec la loi SRU.

ARTICLE 6/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'article est complété pour y associer la notion de voies privées. En effet, faute de précision dans le règlement jusqu'alors, les prescriptions n'étaient pas applicables aux voies privées. Compte tenu de la forte proportion de voies privées dans la commune, la volonté de la commune est de généraliser l'application de l'article 6 indépendamment du caractère public ou privé des voies.

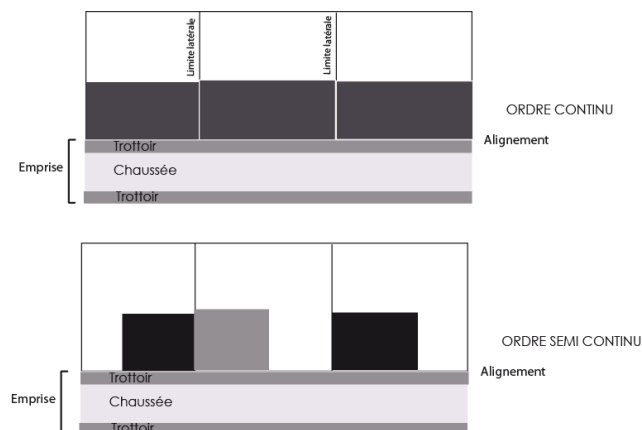
ARTICLE 7/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'article UA7 du PLU approuvé le 20 décembre 2007 nécessite une réécriture complète. Cet article pose d'évidents problèmes

d'instruction compte tenu d'une rédaction souvent contradictoire avec les objectifs affichés.

La présente modification se propose de substituer la rédaction suivante :

Les bâtiments doivent être implantés en limites séparatives soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre, soit en ordre semi-continu sur une seule limite séparative latérale.



Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions riveraines d'un cours d'eau. Dans ce cas, un recul de 5m minimum est imposé par rapport aux berges du cours d'eau

Cette rédaction se veut respectueuse de la forme urbaine spécifique du village et des hameaux de la commune.

ARTICLE 10/ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le PLU approuvé le 20 décembre 2007, la hauteur des constructions était limitée à 12m à l'égout soit du R+3. Or, cette hauteur apparaît trop importante sur les nombreux hameaux de la commune où la hauteur n'atteint le R+2 que dans de très rares cas.

C'est pourquoi, la présente modification abaisse la hauteur plafond de 12m à 9m afin de mieux respecter l'épannelage des toitures des hameaux et du village.

La règle précise par ailleurs que la hauteur est mesurée de l'égout au pied de chaque façade sur rue uniquement.

En outre, le paragraphe spécifique relatif aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics lorsque les caractéristiques techniques l'imposent ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics est actualisé. La notion de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'y substitue conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 11/ ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le paragraphe 2 relatif aux ouvertures est modifié afin de permettre la réalisation de fenêtres de toit sur des proportions plus importantes. En effet, la règle actuelle limite leurs dimensions à un maximum de 60x80cm. La présente modification se propose de permettre ce type d'ouvrages sans que ces derniers puissent excéder 20% d'un pan de toiture.

Le paragraphe 4 relatif aux toitures se propose d'introduire la possibilité de recourir à des tuiles mécaniques plates sur les bâtiments existants employant déjà ce type de tuiles.

Est également introduit la possibilité de réaliser des terrasses dites « tropéziennes », c'est à dire prises à l'intérieur de la toiture.

Le paragraphe 8 qui conditionnait l'implantation des portails en recul de 5m est supprimée car contraire aux dispositions de l'article 6 qui impose une implantation des constructions à l'alignement.

ARTICLE 12/ STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article est reconfiguré eu égard :

- à la non prise en compte des dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme sur les différentes catégories de constructions
- la référence à des articles du code de l'urbanisme obsolètes depuis l'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme
- la non référence aux dispositions particulières pour les constructions ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB :**ARTICLE 2/ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

Le paragraphe relatif aux dépôts d'hydrocarbures est supprimé compte tenu de la dangerosité de ces installations, par ailleurs incompatibles avec la fonction résidentielle évoquée à l'article 1.

Les mêmes raisons justifient la suppression des constructions à usage industriel évoquées à l'article 2.

Enfin, la référence à l'article L.123-2.d du code de l'urbanisme et à la loi engagement nationale pour le logement est substituée par la référence à l'article L.123-1-5.16° créé par loi Boutin du 25 mars 2009.

ARTICLE 3/ ACCES ET VOIRIE.

La présente modification introduit un rappel. La création d'accès nouveaux doit faire l'objet d'une autorisation de voirie auprès du gestionnaire de la voie concernée, de même que l'utilisation d'un accès existant qui peut nécessiter des aménagements

ARTICLE 5/ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

L'intitulé de l'article « caractéristiques des terrains » est remplacé par la superficie minimale des terrains constructibles conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. La notion de caractéristiques des terrains était applicable dans les POS mais a disparu avec la loi SRU.

ARTICLE 6/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'article est enrichi pour intégrer la possibilité de respecter l'alignement des constructions existantes.

L'article est également complété pour y associer la notion de voies privées. En effet, faute de précision dans le règlement jusqu'alors, les prescriptions n'étaient pas applicables aux voies privées. Compte tenu de la forte proportion de voies privées dans la commune, la volonté de la commune est de généraliser l'application de l'article 6 indépendamment du caractère public ou privé des voies.

En outre, le paragraphe relatif aux implantations différentes autorisées dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants et pour favoriser l'inscription d'une opération qui présente un intérêt évident de composition en relation avec son environnement est supprimé. En effet, l'article 7 des dispositions générales du PLU sur les travaux sur bâtiments existants non conformes au PLU dispose déjà conformément à la jurisprudence Sekler que les travaux ayant pour objet l'entretien, l'amélioration, la restauration, la rénovation de bâtiments existants non conformes au PLU sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non conformité du bâtiment par rapport aux règles définies dans le PLU.

ARTICLE 7/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le paragraphe relatif aux implantations différentes autorisées dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants et pour favoriser l'inscription d'une opération qui présente un intérêt évident de composition en relation avec son environnement est supprimé. En effet, l'article 7 des dispositions générales du PLU sur les travaux sur bâtiments existants non conformes au PLU dispose déjà conformément à la jurisprudence Sekler que les travaux ayant pour

objet l'entretien, l'amélioration, la restauration, la rénovation de bâtiments existants non conformes au PLU sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non conformité du bâtiment par rapport aux règles définies dans le PLU.

En revanche, la règle concernant l'implantation des constructions à usage de stationnement est simplifiée.

Enfin, une disposition spécifique de recul est instaurée afin d'imposer un recul de 6m minimum de toutes constructions de la limite des berges d'un cours d'eau dans un objectif de lutte contre l'insécurité des biens et des personnes.

ARTICLE 9/ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article est remanié sur plusieurs points :

En premier lieu, la présente modification est l'occasion de donner une définition de l'emprise au sol en conformité avec le futur décret relatif à la simplification du calcul des surfaces applicables en droit de l'urbanisme.

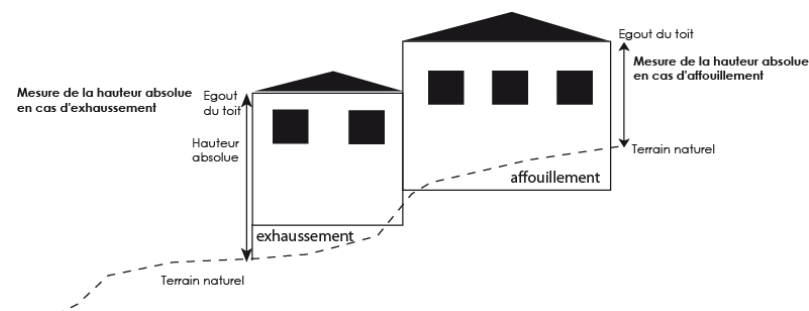
De fait, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le second point concerne la suppression de la référence aux emprises différentes accordées pour les travaux de reconstruction de bâtiments existants et de rénovation. La jurisprudence Sekler est déjà rappelée à l'article 7 des dispositions générales.

ARTICLE 10/ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La notion de hauteur est réécrite suite à des problèmes récurrents d'instruction. La notion de terrain naturel se substitue à celle de pied de façade. La hauteur maximale est donc la hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit. Cette nouvelle définition permet de supprimer les paragraphes posant problèmes, notamment ceux relatifs aux façades d'accès au sous-sol pouvant avoir une hauteur supérieure.

Un schéma explicatif vient illustrer la nouvelle règle simplifiée.



Le paragraphe spécifique relatif aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics lorsque les caractéristiques techniques l'imposent ainsi qu'aux bâtiments publics est actualisé. La notion de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'y substitue conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 11/ ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Est introduit la possibilité de réaliser des terrasses dites « tropéziennes », c'est à dire prises à l'intérieur de la toiture.

En l'état actuel de la législation applicable, il n'est pas possible d'imposer le recours aux énergies renouvelables dans le cadre du règlement d'un PLU. Pour autant il est tout à fait légitime de faire en sorte de ne pas empêcher la réalisation de ces équipements, voire de les encourager.

A ce titre, le règlement du PLU en vigueur dispose de nombreuses règles à l'article 11 empêchant ou contraignant fortement le recours aux énergies renouvelables. Or, le nouvel article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme dispose déjà que :

« Art. L. 111-6-2. - Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, à l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ni à la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales. Les dispositions du présent alinéa ne font pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant....

Le règlement du PLU de Plan de la Tour est donc complété par un nouveau chapitre intitulé Développement durable qui dispose que :

Les dispositions précédentes peuvent être adaptées lorsque la construction projetée poursuit des objectifs en matière de développement durable.

- L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

- Sont notamment recommandés :

Les toitures végétalisées (gazons, plantations),

Les projets d'isolation par extérieur,

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

ARTICLE 12/ OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article est reconfiguré eu égard :

- à la non prise en compte des dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme sur les différentes catégories de constructions

- la référence à des articles du code de l'urbanisme obsolètes depuis l'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme

- la non référence aux dispositions particulières pour les constructions ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat

ARTICLE 5/ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC :

ARTICLE 2/ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Le paragraphe relatif aux dépôts d'hydrocarbures est supprimé compte tenu de la dangerosité de ces installations, par ailleurs incompatibles avec la fonction résidentielle évoquée à l'article 1.

Les mêmes raisons justifient la suppression des constructions à usage industriel évoquées à l'article 2.

Les conditions particulières imposées pour la réalisation des constructions à usage d'hébergement touristique sont par ailleurs supprimées car dépassant le cadre législatif. Le paragraphe est ainsi supprimé.

Enfin, la référence à l'article L.123-2.d du code de l'urbanisme et à la loi engagement nationale pour le logement est substituée par la référence à l'article L.123-1-5.16°créé par loi Boutin du 25 mars 2009.

ARTICLE 3/ ACCES ET VOIRIE.

La présente modification introduit un rappel. La création d'accès nouveaux doit faire l'objet d'une autorisation de voirie auprès du gestionnaire de la voie concernée, de même que l'utilisation d'un accès existant qui peut nécessiter des aménagements

L'intitulé de l'article « caractéristiques des terrains » est remplacé par la superficie minimale des terrains constructibles conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. La notion de caractéristiques des terrains était applicable dans les POS mais a disparu avec la loi SRU.

En outre, une superficie minimale, fixée à 750m² est instaurée afin de lutter contre la spéculation foncière et la détérioration du paysage urbain constatée. La dominante végétale de ces quartiers est en effet mise en péril par les multiples divisions issues de la suppression de cet article 5 dans le cadre du PLU en vigueur. Le maintien d'un tissu urbain à dominante végétale, caractéristique du Plan de La Tour en 2^{ème} couronne passe en effet par la réinstaurer d'une superficie minimale à 750m², superficie à même de permettre la préservation d'espaces verts suffisants.

Cette disposition vise également à favoriser une transition douce des espaces urbanisés contemporains avec les espaces agricoles ou forestiers d'une part et le bâti ancien du village et de ses hameaux d'autre part. En effet, la densification du mitage actuel tend autant à effacer la lisibilité de la trame urbaine traditionnelle qu'à accentuer les impacts sur les espaces de transition avec la plaine agricole.

Cette modification est complétée par le dispositif visant à apprécier les règles par lot.

D'une façon générale, dans le cas de lotissements ou de permis de construire groupé, les règles édictées dans le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet. Le nouvel article R.123-10-1 du code de l'urbanisme reprend expressément ce principe mais introduit la possibilité pour le règlement du PLU de s'opposer à l'application des règles à l'égard de l'ensemble du projet.

C'est dans ce cadre que la présente modification tend à appliquer la règle de superficie minimale non pas à l'égard de l'ensemble du projet mais bien aux limites de terrains issus des divisions.

A noter que l'ensemble des zones UC concerne seulement 99,42 ha soit 2,6% du territoire communal, et qu'une large majorité est déjà bâtie, d'où une modification tout à fait mineure.

ARTICLE 6/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'article est complété pour y associer la notion de voies privées. En effet, faute de précision dans le règlement jusqu'alors, les prescriptions n'étaient pas applicables aux voies privées. Compte tenu de la forte proportion de voies privées dans la commune, la volonté de la commune est de généraliser l'application de l'article 6 indépendamment du caractère public ou privé des voies.

En outre, le paragraphe relatif aux implantations différentes autorisées dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants et pour favoriser l'inscription d'une opération qui présente un intérêt évident de composition en relation avec son environnement est supprimé. En effet, l'article 7 des dispositions générales du PLU sur les travaux sur bâtiments existants non conformes au PLU dispose déjà conformément à la jurisprudence Sekler que les travaux ayant pour objet l'entretien, l'amélioration, la restauration, la rénovation de bâtiments existants non conformes au PLU sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non conformité du bâtiment par rapport aux règles définies dans le PLU.

ARTICLE 7/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le paragraphe relatif aux implantations différentes autorisées dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants et pour favoriser l'inscription d'une opération qui présente un intérêt évident de composition en relation avec son environnement est supprimé. En effet, l'article 7 des dispositions générales du PLU sur les

travaux sur bâtiments existants non conformes au PLU dispose déjà conformément à la jurisprudence Sekler que les travaux ayant pour objet l'entretien, l'amélioration, la restauration, la rénovation de bâtiments existants non conformes au PLU sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non conformité du bâtiment par rapport aux règles définies dans le PLU.

En revanche, la règle concernant l'implantation des constructions à usage de stationnement est simplifiée.

Enfin, une disposition spécifique de recul est instaurée afin d'imposer un recul de 8m minimum de toutes constructions de la limite des berges d'un cours d'eau dans un objectif de lutte contre l'insécurité des biens et des personnes.

ARTICLE 9/ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article est remanié sur plusieurs points :

En premier lieu, la présente modification est l'occasion de donner une définition de l'emprise au sol en conformité avec le futur décret relatif à la simplification du calcul des surfaces applicables en droit de l'urbanisme.

De fait, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

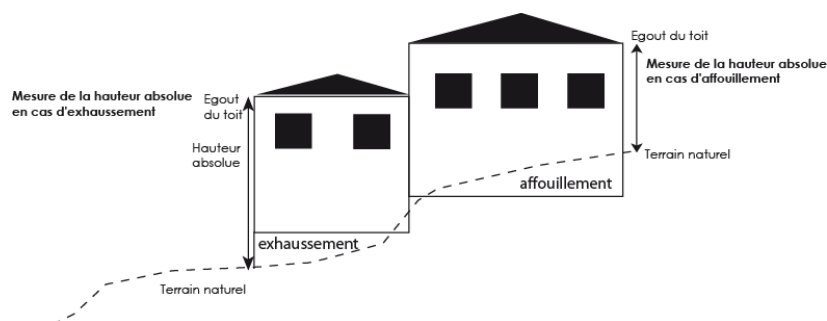
En second lieu, la présente modification se propose de créer une emprise différenciée en faveur des constructions à usage d'hébergement hôtelier à hauteur de 40%. Cette emprise différenciée vise à permettre de développer la mixité des fonctions urbaines à l'échelle de la commune.

Le dernier point concerne la suppression de la référence aux emprises différentes accordées pour les travaux de reconstruction de bâtiments existants et de rénovation. La jurisprudence Sekler est déjà rappelée à l'article 7 des dispositions générales.

ARTICLE 10/ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La notion de hauteur est réécrite suite à des problèmes récurrents d'instruction. La notion de terrain naturel se substitue à celle de pied de façade. La hauteur maximale est donc la hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit. Cette nouvelle définition permet de supprimer les paragraphes posant problèmes, notamment ceux relatifs aux façades d'accès au sous-sol pouvant avoir une hauteur supérieure.

Un schéma explicatif vient illustrer la nouvelle règle simplifiée.



Le paragraphe relatif aux hauteurs différentes autorisées dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants est supprimé. En effet, l'article 7 des dispositions générales du PLU sur les travaux sur bâtiments existants non conformes au PLU dispose déjà conformément à la jurisprudence Sekler que les travaux ayant pour objet l'entretien, l'amélioration, la restauration, la rénovation de bâtiments existants non conformes au PLU sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non conformité du bâtiment par rapport aux règles définies dans le PLU.

Le paragraphe spécifique relatif aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics lorsque les caractéristiques techniques l'imposent ainsi qu'aux bâtiments publics est actualisé. La notion de constructions et installations nécessaires aux services publics

ou d'intérêt collectif s'y substitue conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 11/ ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En l'état actuel de la législation applicable, il n'est pas possible d'imposer le recours aux énergies renouvelables dans le cadre du règlement d'un PLU. Pour autant il est tout à fait légitime de faire en sorte de ne pas empêcher la réalisation de ces équipements, voire de les encourager.

A ce titre, le règlement du PLU en vigueur dispose de nombreuses règles à l'article 11 empêchant ou contraignant fortement le recours aux énergies renouvelables. Or, le nouvel article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme dispose déjà que :

« Art. L. 111-6-2. - Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, à l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ni à la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales. Les dispositions du présent alinéa ne font pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant....

Le règlement du PLU de Plan de la Tour est donc complété par un nouveau chapitre intitulé Développement durable qui dispose que :

Les dispositions précédentes peuvent être adaptées lorsque la construction projetée poursuit des objectifs en matière de développement durable.

- L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

- Sont notamment recommandés :

Les toitures végétalisées (gazons, plantations),

Les projets d'isolation par extérieur,

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

ARTICLE 12/ OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article est reconfiguré eu égard :

- à la non prise en compte des dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme sur les différentes catégories de constructions

- la référence à des articles du code de l'urbanisme obsolètes depuis l'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme

- la non référence aux dispositions particulières pour les constructions ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat

ARTICLE 13/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cet article est complété pour préciser que les règles s'appliquent également à l'intérieur des lots de lotissements ou des lots issus d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 14/ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La présente modification se propose d'instaurer, pour les raisons évoquées à l'article 5 précédent les dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme relatif au COS résiduel. Cet article dispose que :

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, un COS différencié est instauré pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier. Il est fixé à 0,30 afin de promouvoir ce type d'établissements.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD :**ARTICLE 2/ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

Le paragraphe relatif aux dépôts d'hydrocarbures est supprimé compte tenu de la dangerosité de ces installations, par ailleurs incompatibles avec la fonction résidentielle évoquée à l'article 1.

Les mêmes raisons justifient la suppression des constructions à usage industriel évoquées à l'article 2.

Les conditions particulières imposées pour la réalisation des constructions à usage d'hébergement touristique sont par ailleurs supprimées car dépassant le cadre législatif. Le paragraphe est ainsi supprimé.

Enfin, la référence à l'article L.123-2.d du code de l'urbanisme et à la loi engagement nationale pour le logement est substituée par la référence à l'article L.123-1 16°créé par loi Boutin du 25 mars 2009.

ARTICLE 3/ ACCES ET VOIRIE.

La présente modification introduit un rappel. La création d'accès nouveaux doit faire l'objet d'une autorisation de voirie auprès du gestionnaire de la voie concernée, de même que l'utilisation d'un accès existant qui peut nécessiter des aménagements

ARTICLE 5/ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

L'intitulé de l'article « caractéristiques des terrains » est remplacé par la superficie minimale des terrains constructibles conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. La notion de caractéristiques des terrains était applicable dans les POS mais a disparu avec la loi SRU.

D'une façon générale, dans le cas de lotissements ou de permis de construire groupé, les règles édictées dans le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet. Le nouvel article R.123-10-1 du code de l'urbanisme reprend expressément ce principe mais introduit la possibilité pour le règlement du PLU de s'opposer à l'application des règles à l'égard de l'ensemble du projet.

C'est dans ce cadre que la présente modification tend à appliquer la règle de superficie minimale non pas à l'égard de l'ensemble du projet mais bien aux limites de terrains issus des divisions.

ARTICLE 6/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le paragraphe relatif aux implantations différentes autorisées dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants et pour favoriser l'inscription d'une opération qui présente un intérêt évident de composition en relation avec son environnement est supprimé. En effet, l'article 7 des dispositions générales du PLU sur les travaux sur bâtiments existants non conformes au PLU dispose déjà conformément à la jurisprudence Sekler que les travaux ayant pour objet l'entretien, l'amélioration, la restauration, la rénovation de bâtiments existants non conformes au PLU sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non conformité du bâtiment par rapport aux règles définies dans le PLU.

ARTICLE 7/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le paragraphe relatif aux implantations différentes autorisées dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants et pour favoriser l'inscription d'une opération qui présente un intérêt évident de composition en relation avec son environnement est supprimé. En effet, l'article 7 des dispositions générales du PLU sur les travaux sur bâtiments existants non conformes au PLU dispose déjà conformément à la jurisprudence Sekler que les travaux ayant pour objet l'entretien, l'amélioration, la restauration, la rénovation de bâtiments existants non conformes au PLU sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non conformité du bâtiment par rapport aux règles définies dans le PLU.

En revanche, la règle concernant l'implantation des constructions à usage de stationnement est simplifiée.

Enfin, une disposition spécifique de recul est instaurée afin d'imposer un recul de 8m minimum de toutes constructions de la limite des berges d'un cours d'eau dans un objectif de lutte contre l'insécurité des biens et des personnes.

ARTICLE 9/ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article est remanié sur plusieurs points :

En premier lieu, la présente modification est l'occasion de donner une définition de l'emprise au sol en conformité avec le futur décret relatif à la simplification du calcul des surfaces applicables en droit de l'urbanisme.

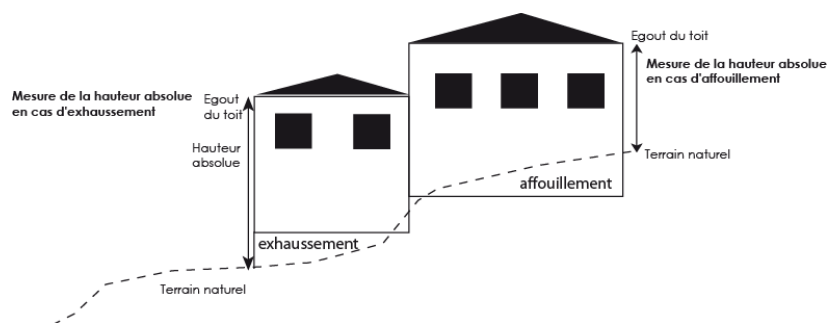
De fait, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le second point concerne la suppression de la référence aux emprises différentes accordées pour les travaux de reconstruction de bâtiments existants et de rénovation. La jurisprudence Sekler est déjà rappelée à l'article 7 des dispositions générales.

ARTICLE 10/ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La notion de hauteur est réécrite suite à des problèmes récurrents d'instruction. La notion de terrain naturel se substitue à celle de pied de façade. La hauteur maximale est donc la hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit. Cette nouvelle définition permet de supprimer les paragraphes posant problèmes, notamment ceux relatifs aux façades d'accès au sous-sol pouvant avoir une hauteur supérieure.

Un schéma explicatif vient illustrer la nouvelle règle simplifiée.



Le paragraphe relatif aux hauteurs différentes autorisées dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants est supprimé. En effet, l'article 7 des dispositions générales du PLU sur les travaux sur bâtiments existants non conformes au PLU dispose déjà conformément à la jurisprudence Sekler que les travaux ayant pour objet l'entretien, l'amélioration, la restauration, la rénovation de bâtiments existants non conformes au PLU sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non conformité du bâtiment par rapport aux règles définies dans le PLU.

Le paragraphe spécifique relatif aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics lorsque les caractéristiques techniques l'imposent ainsi qu'aux bâtiments publics est actualisé. La notion de constructions et installations nécessaires aux services publics

ou d'intérêt collectif s'y substitue conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 11/ ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En l'état actuel de la législation applicable, il n'est pas possible d'imposer le recours aux énergies renouvelables dans le cadre du règlement d'un PLU. Pour autant il est tout à fait légitime de faire en sorte de ne pas empêcher la réalisation de ces équipements, voire de les encourager.

A ce titre, le règlement du PLU en vigueur dispose de nombreuses règles à l'article 11 empêchant ou contraignant fortement le recours aux énergies renouvelables. Or, le nouvel article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme dispose déjà que :

« Art. L. 111-6-2. - Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, à l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ni à la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales. Les dispositions du présent alinéa ne font pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant....

Le règlement du PLU de Plan de la Tour est donc complété par un nouveau chapitre intitulé Développement durable qui dispose que :

Les dispositions précédentes peuvent être adaptées lorsque la construction projetée poursuit des objectifs en matière de développement durable.

- L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

- Sont notamment recommandés :

Les toitures végétalisées (gazons, plantations),

Les projets d'isolation par extérieur,

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

ARTICLE 12/ OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article est reconfiguré eu égard :

- à la non prise en compte des dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme sur les différentes catégories de constructions

- la référence à des articles du code de l'urbanisme obsolètes depuis l'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme

- la non référence aux dispositions particulières pour les constructions ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat

ARTICLE 13/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cet article est complété pour préciser que les règles s'appliquent également à l'intérieur des lots de lotissements ou des lots issus d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 14/ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La présente modification se propose d'instaurer, pour les raisons évoquées à l'article 5 précédent les dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme relatif au COS résiduel. Cet article dispose que :

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE :**ARTICLE 2/ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

Le paragraphe relatif aux dépôts d'hydrocarbures est supprimé compte tenu de la dangerosité de ces installations, par ailleurs incompatibles avec la fonction résidentielle évoquée à l'article 1.

Les mêmes raisons justifient la suppression des constructions à usage industriel évoquées à l'article 2.

ARTICLE 5/ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

L'intitulé de l'article « caractéristiques des terrains » est remplacé par la superficie minimale des terrains constructibles conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. La notion de caractéristiques des terrains était applicable dans les POS mais a disparu avec la loi SRU.

ARTICLE 6/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'article est complété pour y associer la notion de voies privées. En effet, faute de précision dans le règlement jusqu'alors, les prescriptions n'étaient pas applicables aux voies privées. Compte tenu de la forte proportion de voies privées dans la commune, la volonté de la commune est de généraliser l'application de l'article 6 indépendamment du caractère public ou privé des voies.

Le paragraphe relatif aux implantations différentes autorisées dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants et

pour favoriser l'inscription d'une opération qui présente un intérêt évident de composition en relation avec son environnement est supprimé. En effet, l'article 7 des dispositions générales du PLU sur les travaux sur bâtiments existants non conformes au PLU dispose déjà conformément à la jurisprudence Sekler que les travaux ayant pour objet l'entretien, l'amélioration, la restauration, la rénovation de bâtiments existants non conformes au PLU sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non conformité du bâtiment par rapport aux règles définies dans le PLU.

ARTICLE 7/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le paragraphe relatif aux implantations différentes autorisées dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants et pour favoriser l'inscription d'une opération qui présente un intérêt évident de composition en relation avec son environnement est supprimé. En effet, l'article 7 des dispositions générales du PLU sur les travaux sur bâtiments existants non conformes au PLU dispose déjà conformément à la jurisprudence Sekler que les travaux ayant pour objet l'entretien, l'amélioration, la restauration, la rénovation de bâtiments existants non conformes au PLU sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non conformité du bâtiment par rapport aux règles définies dans le PLU.

Enfin, une disposition spécifique de recul est instaurée afin d'imposer un recul de 8m minimum de toutes constructions de la limite des berges d'un cours d'eau dans un objectif de lutte contre l'insécurité des biens et des personnes.

ARTICLE 12/ OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article est reconfiguré eu égard :

- à la non prise en compte des dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme sur les différentes catégories de constructions
- la référence à des articles du code de l'urbanisme obsolètes depuis l'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU :**ARTICLE 3/ ACCES ET VOIRIE.**

La présente modification introduit un rappel. La création d'accès nouveaux doit faire l'objet d'une autorisation de voirie auprès du gestionnaire de la voie concernée, de même que l'utilisation d'un accès existant qui peut nécessiter des aménagements

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU :

Cf chapitre 1 du présent rapport de présentation

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A :**ARTICLE 2/ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Compte tenu des nouveaux textes portant réforme et simplification du calcul des surfaces applicables en droit de l'urbanisme, les références à la SHON et à la SHOB sont supprimées. Est substituée la notion de surface de plancher.

ARTICLE 5/ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

L'intitulé de l'article « caractéristiques des terrains » est remplacé par la superficie minimale des terrains constructibles conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. La notion de caractéristiques des terrains était applicable dans les POS mais a disparu avec la loi SRU.

ARTICLE 6/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'article est complété pour y associer la notion de voies privées. En effet, faute de précision dans le règlement jusqu'alors, les prescriptions n'étaient pas applicables aux voies privées. Compte tenu de la forte proportion de voies privées dans la commune, la volonté de la commune est de généraliser l'application de l'article 6 indépendamment du caractère public ou privé des voies.

Le paragraphe relatif aux implantations différentes autorisées dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants est

supprimé. En effet, l'article 7 des dispositions générales du PLU sur les travaux sur bâtiments existants non conformes au PLU dispose déjà conformément à la jurisprudence Sekler que les travaux ayant pour objet l'entretien, l'amélioration, la restauration, la rénovation de bâtiments existants non conformes au PLU sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non conformité du bâtiment par rapport aux règles définies dans le PLU.

ARTICLE 7/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le paragraphe relatif aux implantations différentes autorisées dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants est supprimé. En effet, l'article 7 des dispositions générales du PLU sur les travaux sur bâtiments existants non conformes au PLU dispose déjà conformément à la jurisprudence Sekler que les travaux ayant pour objet l'entretien, l'amélioration, la restauration, la rénovation de bâtiments existants non conformes au PLU sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non conformité du bâtiment par rapport aux règles définies dans le PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N :

ARTICLE 2/ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Compte tenu des nouveaux textes portant réforme et simplification du calcul des surfaces applicables en droit de l'urbanisme, les références à la SHON et à la SHOB sont supprimées. Est substituée la notion de surface de plancher.

Le premier paragraphe est complété pour préciser que les travaux autorisés sur les constructions à usage d'habitation doivent être d'existence légale.