



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

RAPPORT DE PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

LE CONTEXTE

Le territoire de la commune d'Ambres est couvert par un Plan Local de l'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 4 février 2013.

Pour prendre en compte les spécificités rencontrées lors de la mise en application du règlement dans le cadre de l'instruction du droit des sols, il paraît nécessaire d'apporter des évolutions aux dispositions réglementaires du PLU. Aussi, le conseil municipal, par délibération en date du 14 octobre 2021 a décidé de prescrire la 1ère modification simplifiée du PLU.

La modification simplifiée porte sur les points suivants :

- Le règlement de la zone A pour autoriser les extensions et annexes, et définir la hauteur maximale des constructions pour les annexes.
- Zone U3 : modification de
 - o l'article 7 du règlement de la zone U3 pour permettre la densification raisonnable des zones déjà urbanisées.
 - o et intégration à l'article 9 de dispositions complémentaires concernant l'emprise au sol
- Suppression de l'article 14 de toutes les zones afin de se mettre en cohérence avec les dispositions de la loi ALUR.
- L'intégration aux articles 13 des zones U2 et U3 de dispositions réglementaires favorisant la plantation d'arbres sur la commune.
- Les dispositions réglementaires de la zone U2 pour favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales,
- L'application des règles modifiées à l'ensemble des parcelles, dont les parcelles issues de divisions foncières.

1. INTÉGRATION DANS TOUTES LES ZONES DU PLU

Les dispositions suivantes seront intégrées pour chaque zone aux articles correspondants :

- Article 3 « Accès et Voiries »

Pour éviter toute ambiguïté sur la notion de voies et emprises publiques, il est précisé pour toutes les zones que :

Intégration du texte suivant : « Les emprises publiques sont notamment les jardins, parcs, places, parking, emplacements réservés... Une voie peut sans distinction être : une voie publique, une voie privée ou une voie ouverte à la circulation du public. »

- Article 9 « Emprise au sol »

Pour clarifier la notion d'emprise au sol, **il est proposé dans les articles concernés que** :

Pour toutes les zones, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moultures, moulures de corniches, ...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Dans le cadre du présent règlement, sont exclus de l'emprise au sol :

- les terrasses non couvertes en matériaux perméables,
- les piscines.

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport exprimé en pourcentage entre l'emprise au sol maximale autorisée et la superficie de l'unité foncière support du projet ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.

- Article 11 Aspect extérieur des constructions

Pour préserver le bâti ancien sans pour autant empêcher ou freiner le développement de solutions performantes du point de vue environnemental, **il est intégré pour toutes les zones les dispositions suivantes** :

« La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère. Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux ; »

« Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
 - la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques.
- Sont interdites les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre. »

2. MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE A

- Article 2 « Occupation du sol et utilisations du sol soumises à condition »

Dans sa rédaction actuelle, les dispositions règlementaires de l'article 2 de la zone autorisent sous condition les extensions et les annexes uniquement en zone A1.

En dehors des STECAL, depuis la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions en zone agricole. La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a complété cette disposition en permettant aussi la construction d'annexes (C. urb., art. L151-12).

Aussi une nouvelle rédaction est proposée afin de gommer la distinction entre les zones A et A1 pour permettre les extensions et les annexes, en encadrant les possibilités respectives de ces zones :

Intégration du texte suivant en zone A et ses secteurs A1 et A4 :

« Sont admises les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation non liés à une exploitation agricole existants à la date d'approbation du PLU (date de référence), dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- Les extensions :
 - Qu'elles n'aient pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - Qu'elles n'excèdent pas, à elles seules ou par répétition, 20% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du PLU (date de référence), dans la limite de 30 m² de surface de plancher supplémentaire,
 - et qu'elles n'excèdent pas, à elles seules ou par répétition, 30% de l'emprise au sol existante à la date de référence ;
- Les annexes :
 - que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes existantes ou projetées d'une même unité foncière n'excède pas 25m², hors bassins de piscines,

- que l'emprise au sol des bassins de piscines n'excède pas 45 m²,
- que les annexes soient édifiées en tous points dans un rayon maximal de 25 mètres à compter du nu extérieur de la façade de l'habitation à laquelle elles se rapportent.

- Article 10« Hauteur maximale des constructions »

Il est proposé de définir la hauteur maximale des annexes autorisées en intégrant le texte suivant :

Modification apportée : La hauteur maximale des annexes est fixée à 5 m.

3. MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE U3

- Article 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Pour permettre la densification raisonnable des zones déjà urbanisées, il est proposé d'unifier la rédaction de l'article 7 de la zone U3 avec la rédaction de ce même article pour les zones U2 et AU, à savoir :

Ancienne rédaction :

« La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ».

Nouvelle rédaction :

*« **A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ».*

- Article 14 : « Coefficient d'occupation des sols »

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS).

Modification apportée : Pour toutes les zones du PLU, il est proposé de supprimer l'article 14.

- Article 9 : Emprise au sol

Pour garder l'esprit d'une limitation en zone U3 de l'occupation du sol, où l'ancien coefficient d'occupation des sols (COS) était limité à 30%, il est proposé d'intégrer à l'article 9 de la zone U3 le texte suivant :

Modification apportée :

« Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport exprimé en pourcentage entre l'emprise au sol maximale autorisée et la superficie de l'unité foncière support du projet ou de l'opération d'aménagement d'ensemble.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30%** de la superficie de l'unité foncière ».

4. ARTICLES 13 DES ZONES U2 ET U3

Pour inciter à la végétalisation et à la plantation d'arbres sur la commune, l'article 13 « Espaces libres et Plantations, Espaces boisés » des zones U2 et U3 sera complété par le texte suivant :

Texte à intégrer :

« Il est exigé la plantation d'1 arbre à grand développement, à enracinement pivotant et d'essence locale pour chaque tranche de 300 mètres carrés d'espace libre. Les surfaces dédiées aux stationnement et aux voies sont incluses dans le calcul de l'espace libre. »

5. ARTICLES 4 DE LA ZONE U2

Pour assurer une meilleure gestion des eaux pluviales, il est imposé en zone U2 un dispositif d'infiltration sur la parcelle et une incitation à utiliser ces eaux sur la parcelle.

Ancienne rédaction, à supprimer :

« Les eaux pluviales doivent être déversées dans le collecteur s'il existe, en l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; »

Nouvelle rédaction à intégrer :

« Les nouvelles constructions ont l'obligation de réaliser sur la parcelle un système d'infiltration conforme aux règles de l'art (par exemple un puits perdu), destiné à la rétention et l'absorption des eaux pluviales de la construction et de l'ensemble des zones imperméabilisées de la parcelle. Le trop plein de ces installations devra être dirigé vers le fossé ou le collecteur s'il existe.

Il est encouragé en amont du puits d'infiltration d'ajouter une cuve de rétention des eaux pluviale, permettant une réutilisation de l'eau sur la parcelle. »

6. APPLICATION DES RÈGLES DU PLU AUX PARCELLES NÉES DES DIVISIONS FONCIÈRES

Pour que les modifications apportées aux règles du PLU s'appliquent à l'ensemble des parcelles dont les parcelles issues de divisions foncières, il est nécessaire d'intégrer pour toutes les zones du PLU les dispositions suivantes :

Texte à intégrer :

« Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du présent PLU s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. »