

PLAN LOCAL D'URBANISME



Bazoches-sur-Guyonne

CODE INSEE 78050

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1

portant « diminution des obligations de recul des constructions par rapport aux autres constructions sur la même propriété »

Novembre 2010

*Téléchargement
Modification
simplifiée n°1*

Projet arrêté par délibération du Conseil Municipal
en date du 21 septembre 2007.

Approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date 17 décembre 2008.

Modification simplifiée approuvée par délibération
du Conseil Municipal en date du 27 DECEMBRE 2010



Le Maire
Philippe BIGNAULT

.../...

Considérant que la modification simplifiée n°1 proposée ne modifie ni le zonage, ni la surface hors œuvre constructible sur l'unité foncière et ne remet pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme en vigueur,

Ouïe l'exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **APPROUVE** la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune dont le dossier est annexé à la présente délibération,
- **PRECISE** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123.24 et R 123.25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une annonce dans un journal diffusé dans le Département,
- **PRECISE** que le dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme sera joint au dossier de P.L.U. approuvé le 17 décembre 2008 et sera tenu à la disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

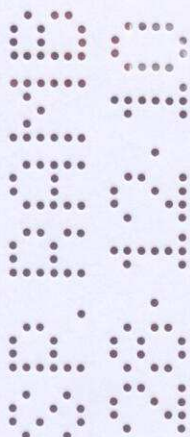
Le Maire,



Philippe BIGNAULT

Transmis en Sous-préfecture le 28 décembre 2010

Affichage du 28 décembre 2010 au 30 janvier 2011



PLAN LOCAL D'URBANISME



Bazoches-sur-Guyonne

CODE INSEE 78050

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1

portant « diminution des obligations de recul des constructions par rapport aux autres constructions sur la même propriété »

Novembre 2010

Projet arrêté par délibération du Conseil Municipal
en date du 21 septembre 2007.

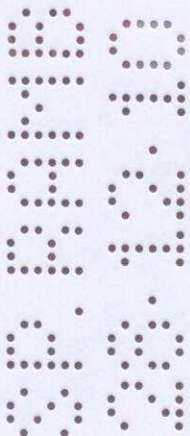
Approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date 17 décembre 2008.

**Modification simplifiée approuvée par délibération
du Conseil Municipal en date du 27 DECEMBRE 2010**

Il faut être annexé à la présente délibération.

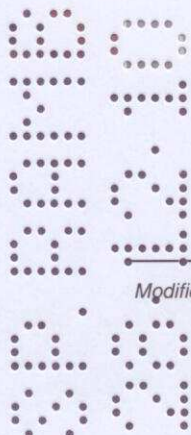


Le Maire
Philippe BIGNAULT



SOMMAIRE

I. Présentation de la Modification simplifiée	p.3
1. Rappel sur la procédure de modification simplifiée	p.3
2. Objet et justifications de la modification simplifiée	p.3
II. Documents modifiés	p.4
1. Article UB 8 du Règlement de la zone UB	p.4
2. Article UC 8 du Règlement de la zone UC	p.4
3. Article UD 8 du Règlement de la zone UD	p.5
4. Article UE 8 du Règlement de la zone UE	p.6
5. Article UF 8 du Règlement de la zone UF	p.6
III. Incidences	p.6



I - PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Approuvé le 17 décembre 2008, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bazoches sur Guyonne prend en compte le nouveau contenu prévu par les lois "Solidarité et Renouveau Urbains" du 13 décembre 2000 et "Urbanisme et Habitat" du 2 juillet 2003.

1. Rappel sur la procédure de modification simplifiée

La loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a instauré la procédure de modification simplifiée pour faire évoluer de manière mineure les Plans Locaux d'Urbanisme (article L123-13 du code de l'urbanisme).

Le décret du 18 juin 2009, transcrit aux articles R123.20-1 et R123-20-2 du code de l'urbanisme, en précise les cas de figure dont la diminution des obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain.

Toutefois, ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1.

De plus, jusqu'au 31 décembre 2010, et par dérogation au premier alinéa de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, les adaptations du PLU ayant pour objet d'autoriser l'implantation de constructions en limite séparative sont possibles par la voie de cette même procédure simplifiée.

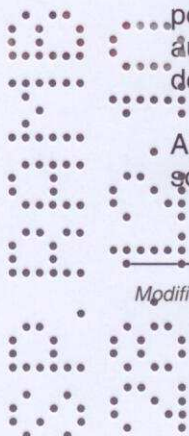
Le déroulement de la procédure (Article R123-20-2 du code de l'Urbanisme) prévoit que le projet de modification et l'exposé de ses motifs soient portés à la connaissance du public, pendant un délai d'un mois, en vue de lui permettre de formuler des observations sur un registre, ce préalablement à la convocation du Conseil municipal qui se prononce par délibération motivée.

2. Objet et justification de la modification simplifiée

Lors de la division d'une propriété (appelée aussi unité foncière) la règle régissant l'implantation des bâtiments est appréciée sur l'unité foncière initiale et non sur chacun des lots créés. Ainsi les bâtiments distincts s'implantent suivant les modalités des articles 7 et 8 de la zone considérée, appliqués à l'unité foncière de départ.

De plus, comme les lots issus de la division se partagent la Surface Hors Œuvre Nette (SHON), au prorata de la surface de chacun des lots, il s'avère que les bâtiments, pouvant être construits sur chacun d'entre eux, sont d'un gabarit très inférieur à ce qui aurait été construit sur la propriété initiale (de l'ordre de la moitié en cas de division en deux lots).

Ainsi de ces divisions, il résulte une nouvelle morphologie urbaine très différente et très souvent en rupture avec la morphologie du bâti avoisinant.



En effet, le bâti existant, outre d'anciens corps de fermes imposants, présente un urbanisme « résidentiel » avec des constructions imposantes (environ 200 m² de SHON). Ceci résulte des dispositions des Plans d'Occupations des Sols (POS) précédents, dans lesquelles, pour être constructible sur les anciennes zones « NB », toute parcelle devait avoir une taille minimum de 2500 à 5000 m².

Afin de conserver la morphologie urbaine très présente dans certaines zones du PLU, il y a nécessité à modifier la règle d'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété (Article 8 du règlement du PLU), en instaurant la construction sur la limite commune aux lots créés. Cela, afin de permettre la construction des bâtiments en continuité les uns des autres ; ce qui en cas de division permettra de conserver une morphologie urbaine plus conforme au bâti existant.

II - DOCUMENTS MODIFIES

La modification concerne les règles énoncées dans le règlement, à l'article 8 des différentes zones UB, UC, UD, UE et UF du PLU.

1 – Zone UB

a. Règlement avant modification

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être implantés à 6 mètres minimum les uns par rapport aux autres sur une même propriété.

Toutefois, les annexes des constructions peuvent être accolées au bâtiment principal.

b. Règlement – Article UB 8 après modification

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être accolés les uns aux autres sur une même propriété.

Toutefois, les annexes peuvent être implantées isolément en observant un recul de 6 mètres minimum.

2 – Zone UC

a. Règlement avant modification

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être implantés à 4 mètres minimum les uns par rapport aux autres sur une même propriété, excepté dans le secteur UCc où ils doivent être accolés à l'un des bâtiments existants.

Toutefois, les annexes des constructions peuvent être accolées au bâtiment principal.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables dans le secteur UCb.

b. Règlement – Article UC 8 après modification

Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être accolés les uns aux autres sur une même propriété.

Toutefois, excepté dans la zone UCc, les annexes peuvent elles être implantées isolément en observant un recul de 4 mètres minimum.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans le secteur UCb.

3 – Zone UD

a. Règlement avant modification

Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être implantés à 4 mètres minimum les uns par rapport aux autres sur une même propriété, excepté dans le secteur UDa où elle ne peut excéder 50% de la superficie du terrain situé dans le secteur concerné.

Toutefois, les annexes des constructions peuvent être accolées au bâtiment principal.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics.

b. Règlement – Article UD 8 après modification

Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être accolés les uns aux autres sur une même propriété.

Toutefois, les annexes peuvent être implantées isolément en observant un recul de 4 mètres minimum.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et aux constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à ces services publics.

Nota :

La seconde partie du premier alinéa de l'Article UD 8 avant modification à savoir : « *excepté dans le secteur UDa où elle ne peut excéder 50% de la superficie du terrain situé dans le secteur concerné* » n'a pas de sens car il est déjà traité à l'article UD 9 du Règlement, qui traite spécifiquement de l'emprise au sol. Il n'est donc pas repris dans la nouvelle rédaction de l'article UD 8 après modification.

4 – Zone UE

a. Règlement avant modification

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être implantés à 6 mètres minimum les uns par rapport aux autres sur une même propriété, excepté dans le secteur UEc où ils doivent être accolés au bâtiment existant.

Toutefois, les annexes des constructions peuvent être accolées au bâtiment principal.

b. Règlement – Article UE 8 après modification

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être accolés les uns aux autres sur une même propriété.

Toutefois, excepté dans le secteur UEc, les annexes peuvent être implantées isolément en observant un recul de 6 mètres minimum.

5 - Zone UF

a. Règlement avant modification

Article UF 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être implantés à 6 mètres minimum les uns par rapport aux autres sur une même propriété.

Toutefois, les annexes des constructions peuvent être accolées au bâtiment principal.

b. Règlement – Article UF 8 après modification

Article UF 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être accolés les uns aux autres sur une même propriété.

Toutefois, les annexes peuvent être implantées isolément en observant un recul de 6 mètres minimum.

III - INCIDENCES

Les modifications visées s'inscrivent dans la continuité des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2008 et ne modifient ni la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) constructible, ni le zonage du PLU.

Ces modifications n'ont pas pour effet de porter atteinte à l'environnement (haies, bois, milieux humides, agriculture), au paysage, au patrimoine ni à l'agriculture.