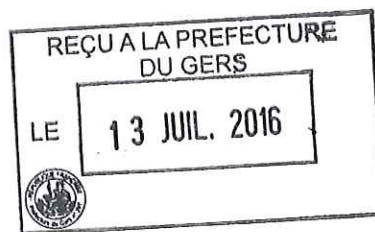



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Montaut-les-Créneaux
Département du Gers

Rapport de présentation



Modification simplifiée n°1

Délibération du	Consultation	publique	Approuvé le
	Du	Au	
20/05/2016	06/06/2016	06/07/2016	11/07/2016 

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montaut-les-Créneaux a été approuvé le 30 mars 2015.

LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de modifier le PLU, en faisant usage de la procédure de modification simplifiée en application des articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme, pour tenir compte de certaines difficultés d'application du règlement qui ont pu apparaître à l'instruction de permis de construire.

Le projet de modification ainsi qu'un registre destiné aux observations seront mis à disposition du public pendant un mois conformément aux modalités décrites dans la délibération du conseil municipal.

A l'issue de cette mise à disposition, le conseil municipal sera amené à se prononcer pour l'approbation de la présente modification simplifiée.

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée envisagée peut être utilisée dans la mesure où le projet :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durable,
- N'a pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ne conduit pas à majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, à diminuer les possibilités de construire, ni à réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

LES MODIFICATIONS ENVISAGEES :

1- permettre la construction de maisons d'habitation et d'annexes dans les secteurs dédiés à l'urbanisation en prenant en compte la topographie du sol :

-par la modification de l'article 6 de la zone Ub et Uc, AU relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (pages 6, 14, 20)

-par la modification de l'article 7 de la zone Ub et Uc, Ux, AU relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2- préciser la définition des annexes sur l'ensemble du PLU (pages 6, 7, 20, 21)

3 - réaliser des projets d'aménagement dissociés dans le secteur AU1 au village au contraire d'un projet d'ensemble

-par la modification de l'OAP, n°4 au village, pour un aménagement de la parcelle 63 indépendamment de la parcelle 64.

LES MOTIFS DES CHANGEMENTS ENGAGES SONT :

1-Modification des articles 6 et 7 :

Le règlement actuel concernant les zones AU, Ub et Uc, Ux ne permet pas ou limite la construction sur des parcelles. La topographie du sol (pente, talus) et le plan d'aménagement des parcelles (Ex : lotissement Ayon) rend difficile voire impossible la construction. Il est donc impératif de procéder à ces changements pour respecter le PADD (101 logements en 10 ans).

2-Règlement général :

Le mot annexe étant pas ou peu détaillé dans le règlement du PLU et afin de lever toute ambiguïté, il s'avère nécessaire de le définir précisément : « Sont considérées comme annexes, toute construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante. En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels,... »

3-Modification de l'OAP Orientation d'aménagement et de programmation :

Le projet d'Orientation d'aménagement et de programmation prévoit que l'urbanisation s'effectuera dans le cadre d'un projet d'ensemble. Or, le propriétaire de la parcelle 63 n'ayant pas de projet immédiat d'aménagement, cela rend impossible pour la commune, propriétaire de la parcelle 64 d'avancer dans le sien.

De fait, il apparaît nécessaire que les projets de ces deux parcelles soient dissociées. Ils pourront évoluer de façon indépendante.

Avant modification	Après modification
<p>ARTICLE U - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Zone Ub et Uc</p> <ul style="list-style-type: none">- Pour les voies communales existantes et à créer les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 2 mètres par rapport aux emprises publiques ou de la limite de l'emplacement réservé.- Pour les voies départementales existantes et à créer les constructions doivent être implantées en retrait de la façade donnant sur la voie, à une distance comprise entre 10 mètres et 20 mètres par rapport aux emprises publiques ou de la limite de l'emplacement réservé.	<p>ARTICLE U - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Zone Ub et Uc</p> <ul style="list-style-type: none">- Pour les voies communales existantes et à créer les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 2 mètres par rapport aux emprises publiques ou de la limite de l'emplacement réservé.- Pour les voies départementales existantes et à créer les constructions doivent être implantées en retrait de la façade donnant sur la voie, à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux emprises publiques ou de la limite de l'emplacement réservé.- Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

<p>ARTICLE U - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Zone Ub et Uc Une des façades doit être implantée sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou a une distance comprise entre 2 et 3 mètres. L'autre façade est libre sans jamais être inférieure à 2 mètres.</p>	<p>ARTICLE U - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Zone Ub et Uc Une des façades doit être implantée sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou a une distance minimale de 2 mètres. L'autre façade est libre sans jamais être inférieure à 2 mètres.</p>
<p>ARTICLE U - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS Zone Ub, Uc La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 6,5 mètres. La hauteur des annexes à l'habitation n'excédera pas 3 mètres à la sablière. Etant considéré comme annexe toutes constructions liée à l'usage de l'habitation (garage etc...).</p>	<p>ARTICLE U - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS Zone Ub, Uc La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 6,5 mètres. La hauteur des annexes à l'habitation n'excédera pas 3 mètres à la sablière.</p>
<p>ARTICLE UX - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.</p> <p>D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation ne pourront s'appliquer que sur une seule voie.</p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) • soit à une distance minimale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites séparatives. 	<p>ARTICLE UX - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.</p> <p>D'une façon générale, quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation ne pourront s'appliquer que sur une seule voie.</p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit sur une des limites séparatives • soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.
<p>ARTICLE AU - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Pour toutes les voies existantes ou à créer la distance entre un point de la façade des constructions et de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, doit être au maximum de 6 mètres.</p> <p>Les annexes (garages, piscine ...) auront une implantation libre</p>	<p>ARTICLE AU - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Pour toutes les voies existantes ou à créer la distance entre un point de la façade des constructions et de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, doit être au minimum de 3 mètres.</p> <p>Les annexes auront une implantation libre.</p>

<p>ARTICLE AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou • au maximum à une distance égale à la demie hauteur du bâtiment (à l'égout du toit ou acrotère) sur au moins une des limites latérales. 	<p>ARTICLE AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou • au minimum à 3 mètres des limites latérales <p>Les annexes auront une implantation libre.</p>
<p>ARTICLE AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à la sablière. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. - La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 8 mètres. - La hauteur des annexes à l'habitation séparé du corps principal n'excédera pas 3 mètres à la sablière. Etant considéré comme annexe toutes constructions liées à l'usage de l'habitation (garage, piscine etc...). 	<p>ARTICLE AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à la sablière. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. - La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 8 mètres. - La hauteur des annexes à l'habitation séparé du corps principal n'excédera pas 3 mètres à la sablière.
	<p style="text-align: center;">IV DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>ARTICLE 1 - ADAPTATIONS MINEURES</p> <p>Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.</p> <p>Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.</p> <p>Les clôtures ne sont pas soumises aux règles d'implantation.</p> <p>ARTICLE 2 – DEFINITION DES ANNEXES</p> <p>Sont considérées comme annexes, toute construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante. En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels,...</p>

