



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1
DU P.L.U. D' ITXASSOU

Dossier d'approbation



RAPPEL SUR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le décret n° 2009-722 précise la procédure de modification simplifiée d'un PLU introduite par la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 (art. L 123-13 du code de l'urbanisme). Cette procédure peut être utilisée pour :

a) Rectifier une erreur matérielle

b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;

c) Diminuer les 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 ;

d) Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;

e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;

f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

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.

La procédure prévoit qu'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie. L'avis est publié 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition (art. R 123-20-2).

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition un mois en mairie.

La délibération approuvant la modification fait l'objet des mesures de publicité habituellement en vigueur en la matière.

OBJECTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'ITXASSOU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal d'ITXASSOU en date du 22 décembre 2007.

Il a été modifié par délibérations successives en date du :

- modification n°1 : 28 janvier 2009
- modification n° 2 : 8 février 2010
- modification n° 3 : 11 octobre 2010

Au travers de cette **modification simplifiée n° 1** les élus entendent optimiser les surfaces portées en zones constructibles et desservies par l'assainissement collectif.

En réduisant la surface minimale des unités foncières constructibles, les élus autorisent une densité supérieure et adoptent de fait une gestion plus responsable de l'espace.

DISPOSITION MODIFICATIVE RETENUE

La modification envisagée concerne les pièces du PLU suivantes^o :

- **le Règlement**



JUSTIFICATIONS

Le PLU impose une taille minimale de parcelle de 1000 m² pour des raisons paysagères dans les zones UB et UC à travers ses articles UB5 et UC5. Il apparaît aujourd'hui que cette taille minimale peut être descendue à 800 m², sans porter atteinte à l'objectif poursuivi qui est le maintien des caractéristiques paysagères de ces zones.

Cette modification réglementaire de portée très limitée mais susceptible de débloquent des surfaces intéressantes en terme de développement de l'habitat ne viendra pas de toute évidence rompre l'équilibre social, géographique et paysager de la commune.

En prenant en considération les éléments relatifs à la structure du village et à son paysage auxquels il convient de rajouter les nécessités liées à l'accueil de nouvelles populations, on conviendra que la modification réglementaire exposée dans ce dossier permettra de prendre en compte, dans le respect de la Loi SRU et dans l'esprit de la commune, l'évolution de l'urbanisation dans un secteur d'ores et déjà y consacré et voué.

Cette modification n'a pas pour objet ni pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1. Elle ne porte pas plus atteinte à l'économie générale du PLU et à son PADD.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette modification simplifiée ne générera pas d'incidence particulière.

En effet ce projet ne tend pas à mettre à mal une protection édictée en fonction de la qualité des sites, des paysages, des milieux agricoles et naturels. Tout au contraire cette modification peut être perçue en terme de gestion et de développement durable comme une avancée dans la mesure où elle génère une planification plus « économe ».

Le fait que les autres points de règlement ne soient pas modifiés assurent une continuité en terme de préservation de l'environnement et de l'aspect paysager et architectural.

MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

La présente modification simplifiée concerne un point du règlement applicable dans les zones UB et UD, qui bénéficient d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif.

- Modification de l'article 5 du règlement dans sa partie concernant la zone UB.

Rédaction actuelle :

ARTICLE UB 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour des raisons paysagères, en zone UB, sauf en secteur UBb, les unités foncières issues de divisions réalisées après l'approbation du P.L.U. sont constructibles si elles ont une superficie minimale de 1000 m².

Nouvelle rédaction :

ARTICLE UB 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour des raisons paysagères, en zone UB sauf en secteur UBb, les unités foncières issues de divisions réalisées après l'approbation du P.L.U. sont constructibles si elles ont une superficie minimale de 800 m².

- Modification de l'article 5 du règlement dans sa partie concernant la zone UD.

Rédaction actuelle :

ARTICLE UD 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour des raisons d'ordonnancement paysager, dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie minimum de 1 000 m².

En secteurs UDd, en l'absence de raccordement au réseau d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement. Cette superficie ne pourra être inférieure à 1500m² dans les divisions foncières postérieures à l'approbation du P.L.U..

Nouvelle rédaction :**ARTICLE UD 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour des raisons d'ordonnancement paysager, dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie minimum de 800 m².

En secteur Udd, en l'absence de raccordement au réseau d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement. Cette superficie ne pourra être inférieure à 1500 m² dans les divisions foncières postérieures à l'approbation du PLU.

