

Moissac-Bellevue

Plan Local d'Urbanisme

Document n°1



Modification simplifiée n°1

Note explicative complémentaire

Prescription du PLU : DCM du 06/08/2014

Arrêt du PLU : DCM du 01/02/2017

Approbation du PLU : DCM du 12/10/2017

MS n°1 prescrite par arrêté du 13/06/2018

MS n°1 approuvée par DCM du 20/11/2018

Table des matières

1	Objet de la modification simplifiée du PLU	4
1.1	La procédure de modification simplifiée.....	4
1.2	Objet de la modification simplifiée : erreur matérielle.....	4
2	Modification de la pièce écrite du règlement du PLU.....	5
2.1	Les pièces du PLU complétées ou modifiées par la modification simplifiée.....	5
2.2	Modification du règlement de la zone N du document de PLU approuvé.....	6
2.2.1	L'article N2 du PLU approuvé	6
2.2.2	L'article N2 du projet de modification du PLU	7

1 Objet de la modification simplifiée du PLU¹

1.1 La procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est réglementée par l'article L153-45 et suivants du code de l'urbanisme :

L'article L153-45 du code de l'urbanisme dispose : « *Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#), et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.* »

Cette modification simplifiée n'entraîne pas de modification du document de PADD² du document de PLU approuvé le 12/10/2017 ; le PADD sera respecté.

1.2 Objet de la modification simplifiée : erreur matérielle

Dans le PLU approuvé en octobre 2017 :

- en zone naturelle, les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes sont autorisées.
- La surface de plancher des annexes autorisées n'est pas réglementées, contrairement aux zones A où le règlement impose une limitation de la taille des annexes.

Afin de lutter contre le mitage des espaces naturels et l'artificialisation des sols qui pourraient être causés par la multiplication des annexes en zone naturelle, il est nécessaire de réglementer la surface de plancher des annexes, de façon identique à la zone agricole.

La modification corrige l'article N2 du règlement de la zone N, portant sur les annexes. Le règlement de la zone naturelle est ainsi harmonisé avec le règlement de la zone agricole.

Cette procédure fait l'objet d'une saisine pour avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

¹ Plan Local d'Urbanisme

² Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2 Modification de la pièce écrite du règlement du PLU

2.1 Les pièces du PLU complétées ou modifiées par la modification simplifiée

👉 **Les pièces complétées ou modifiées par la procédure de modification simplifiée sont identifiées, ci-après, par le symbole suivant :** 📎

1. Rapport de Présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 4.1 Règlement (partie écrite)
 - 📎 4.1.1 Règlement (pièce écrite) *(les modifications apparaîtront en rouge)*
 - 4.1.2 Annexes au règlement
 - 4.1.3 Liste de Emplacements réservés
 - 4.1.4 Liste du patrimoine identifié
 - 4.1.5 Liste des changements de destination autorisés en zone agricole
- 4.2 Règlement (partie graphique)
 - 4.2.1 Centre
 - 4.2.2 Nord
 - 4.2.3 Sud
 - 4.2.4 Réseaux (eau potable et eaux usées)
 - 4.2.5 SUP
5. Annexes Générales

Ainsi, le présent dossier de modification simplifiée comprend les documents suivants :

- ✓ Document n°1 : la présente note explicative ;
- ✓ Document n°2 : l'extrait du règlement, pièce écrite, *relatif à la zone Ut.*

2.2 Modification du règlement de la zone N du document de PLU approuvé

2.2.1 L'article N2 du PLU approuvé

a Dans les secteurs identifiés au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme « genêts de Villars » :

- ✓ Seules sont autorisées les activités pastorales.

b En zone N seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

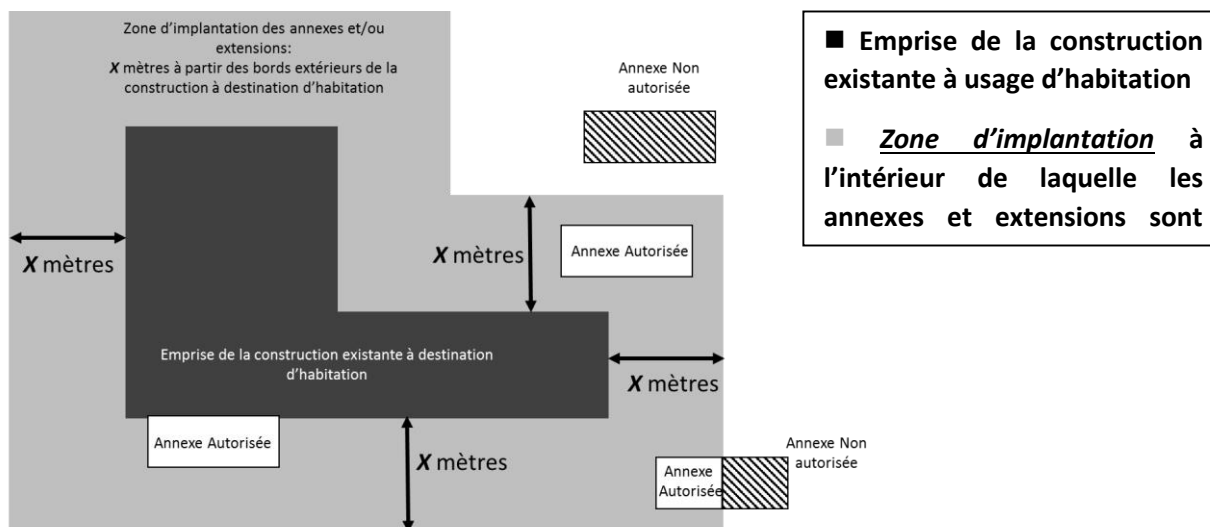
- ✓ les extensions des constructions existantes à **destination d'habitation légalement édifiées** à condition que :
 - elles bénéficient d'au moins 50m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.
 - elles soient réalisées dans la limite de 49% de surface de plancher existante.
 - les extensions ne portent que sur les Rez-de-chaussée (R+0).
 - La surface de plancher totale (construction initiale et extensions comprises) soit inférieure à **250 m²**.
 - Les extensions de la construction s'effectuent dans la continuité du bâti existant.
 - Les extensions seront autorisées jusqu'à ce que le plafond de **250 m²** soit atteint.
- ✓ Les annexes (garage, piscine, pool house...etc.) des constructions existantes à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale et légale **de 80 m²**, sont autorisés :

Les annexes pré-citées doivent s'inscrire dans une zone d'implantation respectant un rayon de **30 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation.

En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, ce principe d'implantation pourra être adapté.

Les annexes doivent être intégralement situées dans la zone d'implantation.

👉 Schéma concept de la zone d'implantation :



- ✓ Les bâtiments dédiés aux activités agro sylvo pastorales.
- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 1 an, conformément à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.
- ✓ Les installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- ✓ Les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée. De même les articles 5 et 9 ne s'appliquent pas pour les ouvrages de distribution électrique.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient directement liés et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole ou forestière telle que définie en annexe ou à la vocation autorisée par le règlement de zone.

2.2.2 L'article N2 du projet de modification du PLU

 **les modifications apparaissent en rouge**

a Dans les secteurs identifiés au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme « genêts de Villars » :

- ✓ Seules sont autorisées les activités pastorales.

b En zone N seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes :


Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

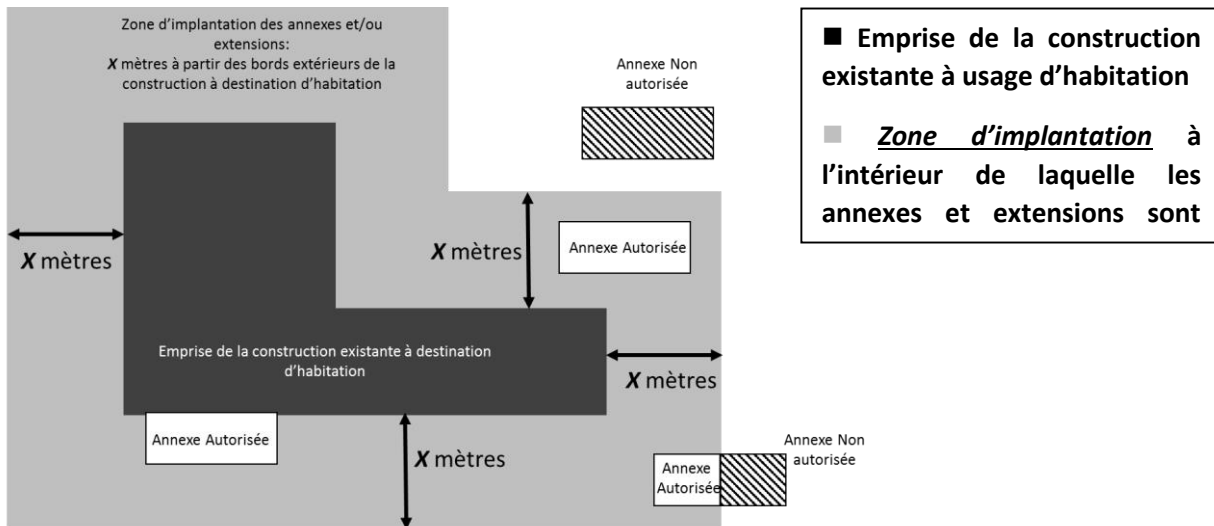
- ✓ les extensions des constructions existantes à **destination d'habitation légalement édifiées** à condition que :
 - elles bénéficient d'au moins 50m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.
 - elles soient réalisées dans la limite de 49% de surface de plancher existante.
 - les extensions ne portent que sur les Rez-de-chaussée (R+0).
 - La surface de plancher totale (construction initiale et extensions comprises) soit inférieure à **250 m²**.
 - Les extensions de la construction s'effectuent dans la continuité du bâti existant.
 - Les extensions seront autorisées jusqu'à ce que le plafond de **250 m²** soit atteint.
- ~~✓ Les annexes (garage, piscine, pool house...etc.) des constructions existantes à destination d'habitation d'une surface de plancher initiale et légale de **80 m²**, sont autorisés :~~
- ✓ Les annexes (garage, piscine, pool house...etc.) des constructions existantes à destination d'habitation :
 - Dans la limite de **80 m²** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière),

Les annexes pré-citées doivent s'inscrire dans une zone d'implantation respectant un rayon de **30 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction à usage d'habitation.

En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, ce principe d'implantation pourra être adapté.

Les annexes doivent être intégralement situées dans la zone d'implantation.

 *Schéma concept de la zone d'implantation :*



- ✓ Les bâtiments dédiés aux activités agro sylvo pastorales.
- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 1 an, conformément à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement.
- ✓ Les installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- ✓ Les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que leur présence soit justifiée fonctionnellement et que leur intégration au site soit assurée. De même les articles 5 et 9 ne s'appliquent pas pour les ouvrages de distribution électrique.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient directement liés et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole ou forestière telle que définie en annexe ou à la vocation autorisée par le règlement de zone.

*