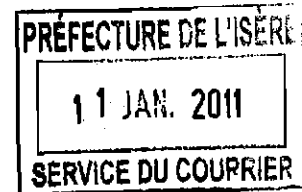


# COMMUNE DE L'ALBENC

## PLU Plan Local d'Urbanisme

**Modification simplifiée N° 1  
Concernant les zones Ua – Ub - AUa**

**Article L 123-13 du Code de l'Urbanisme  
Modifié par l'article 1<sup>er</sup> de la loi  
N° 2009-179 du 17/02/2009**



<b>PLU</b>	<b>MODIFICATION simplifiée N°1</b>
Approbation du PLU par DCM du 31/03/2008	Arrêté du Maire du 27/10/2010 DCM du 16/12/2010

## **SOMMAIRE**

1) – Choix de la procédure	p 3
2) – Déroulement de la procédure	p 4
3) – Exposé des motifs	p 5
4) – Projet de modification	p 6
4-1) Règlement portant modification	p 7

## **1 – Choix de la procédure**

La procédure de modification simplifiée a été retenue.

En effet, cette modification, conformément à l'article L 123-13 du Code de l'urbanisme :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable ;
- b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisances ;

Cette modification est utilisée conformément au décret N° 2009-722 pris pour application des articles 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> de la loi N°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés pour :

- 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, voir autoriser l'implantation des constructions en limites séparatives.

## **2 – Déroulement de la procédure**

La procédure de modification simplifiée est définie par le décret N° 2009-722 du 18 juin 2009 pris pour l'application des articles 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> de la loi N° 2009-179.

Conformément au Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée du PLU est lancée à l'initiative du Maire. Toutefois, en pratique, il peut saisir le conseil municipal, la délibération restant facultative. C'est cette solution qu'a choisi le Maire de L'Albenc.

Le déroulement de cette procédure a donc été le suivant :

### **Délibération du Conseil Municipal**

#### **Arrêté du Maire**

*Affichage en mairie au moins 8 jours avant le début de l'enquête et durant toute la durée de l'enquête  
Publication dans un journal départemental 8 jours avant le début de l'enquête*

#### **Dossier de Modification simplifiée**

*Mise à disposition du public du porté à connaissance  
Et d'un registre d'observations  
(durant un mois)*

#### **Adoption par le conseil municipal de la modification**

*Affichage de la délibération en mairie pendant un mois  
Mention dans un journal départemental  
Transmission de la délibération à l'Etat*

### **3 – Exposé des motifs**

Conformément aux dispositions de la loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés du 17 février 2009 (loi N° 2009-179) ayant pour objet un assouplissement de la procédure de modification du PLU en vue de faciliter la construction (titre 1<sup>er</sup>), la commune a décidé d'avoir recours à la procédure de modification simplifiée aux motifs ci-après :

- 1) Exploiter un potentiel significatif de constructions ou d'agrandissements de bâtiments à usage d'habitation ou d'annexes de bâtiments à usage d'habitation ;
- 2) Lutter contre le mitage et l'étalement urbain, en densifiant plus les constructions dans des zones du PLU destinées à l'habitation ;
- 3) Permettre de relancer des projets en instance qui ne peuvent pas être autorisés aujourd'hui en raison des règles de distances instaurées au PLU ;

en simplifiant les règles de mitoyenneté par rapport aux limites séparatives (articles 7 du règlement du PLU), dans les zones destinées à l'habitation : Ub – Aua.

en réduisant les distances entre les constructions sur une même parcelle (article 8 du règlement du PLU), dans les zones destinées à l'habitation : Ua – Ub - AUa

en respectant les orientations d'aménagement du PLU

Ces modifications permettent de relancer la croissance et le développement économique de la commune.

#### **4 – Modification simplifiée du PLU**

La modification simplifiée N°1 du PLU correspond aux zones urbanisées ou à urbaniser : Ua - Ub - AUa

La présente modification simplifiée vise dans les zones citées ci-dessus à :

Autoriser l'implantation des constructions en limites séparatives.

Réduire les distances minimums prévues par rapport aux limites séparatives dans le règlement du PLU approuvé le 31/03/2008, article 7 de chaque zone concernée

Diminuer les distances imposées pour l'implantation entre deux bâtiments non contigus sur une même parcelle (article 8 zones Ua, Ub, AUa du règlement du PLU approuvé le 31/03/2008.

#### **4.1 – Modification du règlement en rapport avec la modification simplifiée**

La modification simplifiée N° 1 du PLU porte sur :

- le titre II section II article Ua7 et Ub7, Ua8 et Ub8
- le titre III section II article AUa7 et AUa8

Relatifs aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

##### **Article Ua7 et Ub7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En secteur Ua : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comprise horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En secteur Ub : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m

##### **Article Ua8 et Ub8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 3 m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Sauf impossibilité technique ou architecturale, les annexes seront accolées au bâtiment d'habitation principale ou intégré à son volume

##### **Article AUa7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En secteur AUa, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de la propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m

La distance d'implantation par rapport à la limite d'une zone agricole A doit être égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 10,00m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme au prescription de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

##### **Article AUa8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 3 m actuellement pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.