

Procédure simplifiée de modification n°3 du PLU de la commune de LE CENDRE

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Cendre est menée conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants et L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
 - o soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - o soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - o soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme
- lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Parmi l'ensemble des Emplacements Réservés inscrits au PLU de la Commune de Le Cendre, un emplacement a été surdimensionné et doit être supprimé pour mettre en œuvre les politiques d'urbanisme et d'aménagement portées par la Collectivité.

Les règles de densité dans la zone Ub ne sont pas encadrées par des règles de hauteur.

La zone artisanales des Grandes n'a plus de possibilité d'extension en raison de sa proximité avec la zone de sensibilité archéologique et, de plus, les artisans de cette zone se délocalisent peu à peu dans des zones plus attractives de l'agglomération.

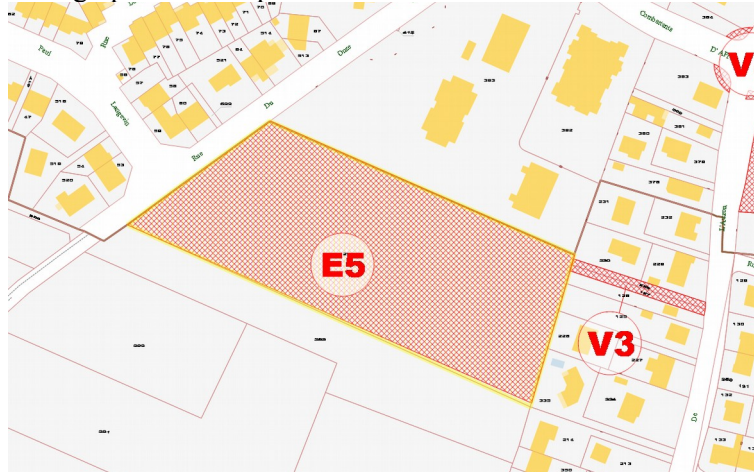
Il apparaît aujourd'hui nécessaire d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune, afin de modifier ces 3 points spécifiques.

Emplacement réservé E5 à supprimer, Rue du 11 novembre :

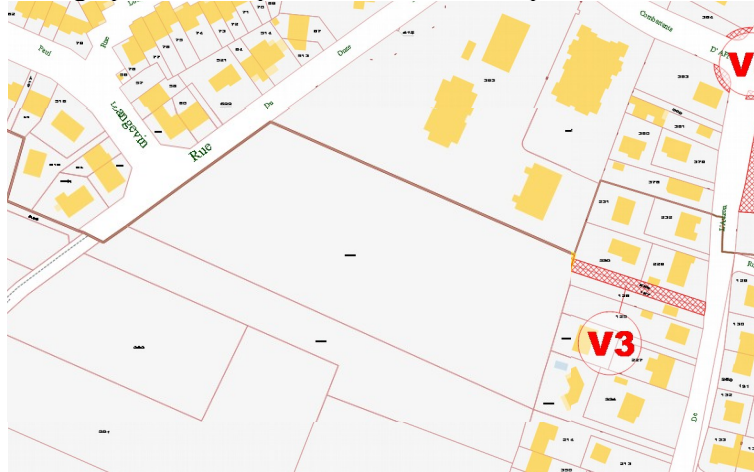
Cet emplacement concerne la parcelle AK 288 en partie, sur une superficie de 11 130m², propriété de l'indivision Masson.

Cet emplacement est destiné à la création d'un espace public en liaison avec l'école Barbusse. Le projet de la collectivité est toujours d'actualité. En effet, les bâtiments de l'école nécessiteront une rénovation ou une reconstruction. Toutefois la surface envisagée est surdimensionnée par rapport au projet. Afin de reprendre l'esprit de la loi ALUR, les parcelles concernées par l'école seront réaménagées et éventuellement densifiées. Il est donc décidé de le supprimer.

Cartographie de l'emplacement réservé E5 avant modification :



Cartographie de l'emplacement réservé E5 après modification :

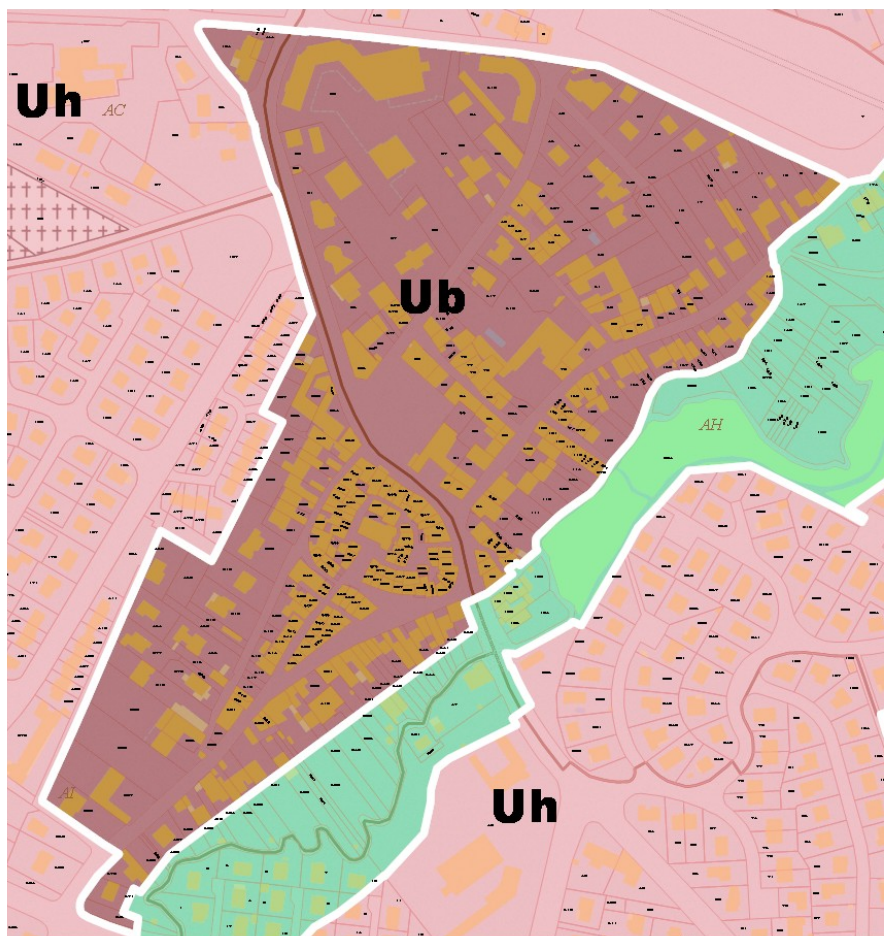


L'emplacement réservé est supprimé.

Modification des règles de densité dans la zone Ub :

Aujourd'hui, la règle du PLU dans la zone Ub concernant la hauteur des habitations (article 10) est la suivante :

| | |
|---|---|
| 10 Hauteur maximum des constructions | Rez-de-chaussée + 2 niveaux + combles ∞ sauf extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure : au même niveau que les constructions existantes ∞ sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 16m à l'égout du toit Mur : hauteur maximum 2 mètres Clôture : hauteur maximum 2 mètres |
|---|---|



La modification de la densité par la règle de hauteur ne modifiera que très peu les possibilités de construction.

En effet, la modification envisagée est la suivante :

- Suppression de la notion de rez-de-chaussée + 2 niveaux + combles, en introduisant la notion de hauteur maximale des constructions à 14m par rapport à l'altimétrie moyenne du terrain naturel en tout point du bâtiment (sauf cheminée, antenne, paratonnerre...)
 - o Sauf extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure : au même niveau que les constructions existantes. Cette règle ne change pas par rapport au règlement actuel.
 - o Sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 16m à l'égout du toit. Cette règle existant déjà également dans le règlement.

Et ainsi homogénéiser les constructions du secteur sans modifier fondamentalement la physionomie de la zone. La procédure simplifiée peut être mise en œuvre pour ce type de modification, ceci

n'impliquant pas de majoration de plus de 20 % des possibilités de construction, ni de réduction des droits à construire.

La zone Ub couvre environ 1ha24ca. Le recensement des parcelles exemptes de constructions, mise à part les squares, jardins et parkings, représentent environ 2% de la zone. La densité de constructions de la zone est déjà très forte et la modification des règles de hauteur n'influent que sur les constructions nouvelles, ne permettent pas une augmentation significative des possibilités de constructions.

Le règlement dans sa nouvelle version sera ainsi rédigé :

Article 10 : Hauteur maximum des constructions :

- Hauteur maximale des constructions à 14m par rapport à l'altimétrie moyenne du terrain naturel en tout point du bâtiment (sauf cheminée, antenne, paratonnerre...)
 - o Sauf extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure : au même niveau que les constructions existantes.
 - o Sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 16m à l'égout du toit.
- Mur : hauteur maximum : 2 mètres
- Clôture : hauteur maximum 2 mètres.

Le plan, quant à lui, n'est pas modifié.

Les 2 premiers articles du règlement seront ainsi rédigés :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Constructions destinées à l'exploitation agricoles, aux caravanes et mobil homes en dehors des emplacements prévus

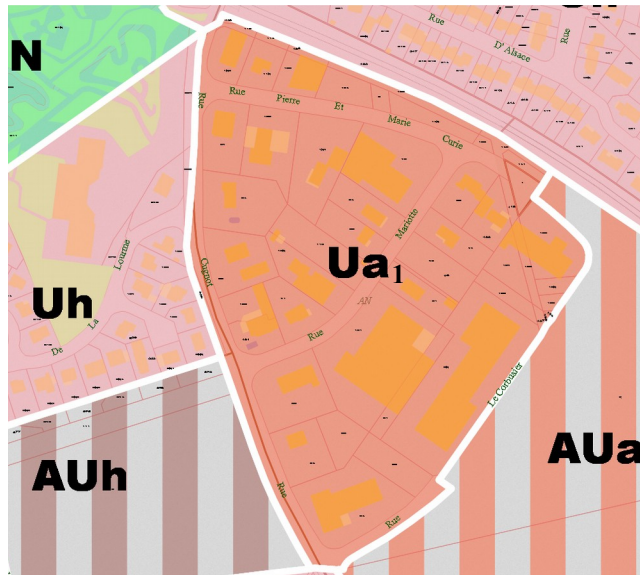
Constructions nouvelles destinées à l'habitation sauf dans la zone Ua1 (zone artisanale des Grandes).

En zone Rouge clair Secteur 1 (ZRC1) du PPRNPI, toute construction nouvelle est interdite.

Dans l'ensemble des secteurs concernés par le PPRNPI, toute construction d'équipements publics destinés à des personnes sensibles au risque inondation ou présentant un intérêt primordial dans la gestion de crise en cas de survenance d'un événement du même type que l'événement de référence est interdite.

Article 2 : Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserves qu'elles ne dépassent pas 50% en surface des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (14 décembre 2005), qu'elles soient réalisées en continuité des constructions existantes et qu'elles ne compromettent pas le caractère d'activité économique de la zone, sauf pour la zone Ua1 (zone artisanale des Grandes) où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.

Le plan sera également modifié :



La procédure de modification simplifiée ne nécessite pas d'enquête publique, toutefois, une mise à disposition du dossier au public est obligatoire.

Les modalités de mise à disposition seront précisées par délibération du Conseil communautaire de la Communauté Urbaine Clermont Auvergne Métropole.