



Commune de CHINDRIEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHINDIREUX

Modification simplifiée n° 2

Modification des éléments du règlement écrit dont l'objet est de préciser le mode de calcul et la hauteur en cas de toitures terrasses notamment en zone UD

Notice

La commune de Chindrieux a demandé par courrier du 9 novembre 2017, à Grand Lac, Communauté d'Agglomération, compétente en matière de documents d'urbanisme, d'enclencher une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette procédure a pour objet de modifier les dispositions du règlement écrit dont l'objet est de préciser le mode de calcul et la hauteur en cas de toitures terrasses notamment en zone UD.

CADRE LÉGAL

Définition de la procédure

Tout changement au PLU doit faire l'objet d'une procédure définie et encadrée par le Code de l'urbanisme en fonction de sa nature et de ses effets sur les documents d'urbanisme.

S'agissant du projet de modification d'éléments du règlement écrit afin d'apporter des précisions sur le mode de calcul et la hauteur en cas de toitures terrasses notamment en zone UD.

Ce type de projet ne répond pas à la définition de "la révision", énoncée à l'article L 153-31 du Code de l'urbanisme, car il ne vise pas :

- le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- la réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- la réduction d'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.

Il correspond dès lors à une "modification" en application de l'article L 153-36 du Code de l'urbanisme.

La modification évoqué ci-dessus n'ayant pas pour objet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Il sera dès lors recouru à la procédure de "modification simplifiée" en application de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme.

Modification simplifiée

Pour mettre en œuvre la procédure de modification simplifiée, il est rappelé que l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme impose à Grand Lac, Communauté d'Agglomération, compétente en matière de PLU, de délibérer sur les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée. Cette délibération a été prise par le Conseil communautaire le 22 novembre 2017.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

A l'issue de cette procédure, se déroulant du 4 décembre 2017 au 8 janvier 2018, le bilan de la mise à disposition sera présenté devant le Conseil communautaire de Grand Lac qui en délibèrera.

Le projet de modification simplifiée, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations éventuelles, sera alors approuvé par le Conseil Communautaire et tenu à disposition du public.

Intégration dans le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chindrieux a été approuvé par délibération du 31 mai 2010. Ce PLU a fait l'objet d'une modification approuvée le 4 juin 2013 portant sur la mise en cohérence du Plan d'Indexation en Z (PIZ) avec les dispositions du Plan Local d'urbanisme et la modification de zones AU, et une modification simplifiée du 10 septembre 2014 consistant en la suppression de l'emplacement réservé n°13 et la correction d'erreurs matérielles.

La présente modification simplifiée du PLU de la commune de Chindrieux, relative à la modification des éléments du règlement écrit dont l'objet est de préciser le mode de calcul et la hauteur en cas de toitures terrasses notamment en zone UD, est intitulée "**modification simplifiée n°2**".

OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET EXPOSÉ DES MOTIFS

1. Précision du mode de calcul et de la hauteur en cas de toitures terrasses

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chindrieux a été élaboré en 2010. Les constructions à toiture terrasse n'étaient alors que peu courantes sur le territoire. Désormais, le recours à ce type de toiture, encouragé par les évolutions législatives favorisant les constructions à faible consommation énergétique, est une pratique fréquente surtout en zone UD (pavillonnaire).

Une problématique est alors apparue quant à l'application des dispositions relatives au calcul de la hauteur pour les toitures terrasse en zone UD. En effet, le règlement écrit de la zone UD précise que la hauteur est mesurée entre le terrain naturel ou le terrain aménagé, et l'égout de toiture ou le point le plus haut. Il ne fait pas mention d'une hauteur mesurée par rapport à l'acrotère en cas de toiture terrasse. A défaut, ce sont les dispositions relatives à l'égout de toiture qui s'appliquent alors que ces dernières ne sont pas adaptées aux toitures terrasses.

La présente modification simplifiée a donc pour objet de préciser dans le règlement écrit de la zone UD le mode de calcul en cas de toiture terrasse et de limiter la hauteur des constructions à toiture terrasse à 7 mètres à l'acrotère.

Cette évolution entraîne la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHINDRIEUX notamment :

- Règlement écrit,
 - Titre I - Dispositions applicables aux zones urbaine "U"
 - Chapitre III - Dispositions applicables aux secteurs UD,
 - Article UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Modifications proposées

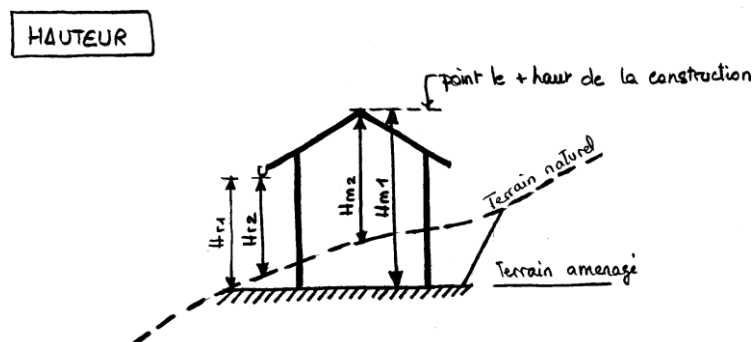
Les éléments de modifications proposés figurent en couleur rouge, les éléments supprimés sont quant à eux barrés.

Règlement écrit :

Article Ud 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol de référence à son aplomb (soit naturel, soit aménagé).

- La hauteur à l'égout de toiture (Hr) ou à l'acrotère est mesurée entre :
 - l'égout de toiture ou l'acrotère et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine (Hr1)
 - l'égout de toiture ou l'acrotère et le terrain naturel dans le cas contraire (Hr2)
- La hauteur maximale (Hm) est la hauteur de la construction, elle est mesurée entre :
 - le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine (Hm1)
 - le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire (Hm2). (Cf croquis suivant)



La hauteur à l'égout de toiture (Hr) des constructions ne doit pas excéder **5,50 mètres**.
Pour les toitures terrasses, la hauteur des constructions à l'acrotère ne doit pas excéder 7 m.

La hauteur maximale (Hm) des constructions ne doit pas excéder **8,00 mètres**.

Les ouvrages techniques, cheminées, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Dans le cadre des secteurs soumis à des orientations d'aménagement, des dispositions différentes s'appliquent selon les localisations.

Selon leur destination et les obligations liées, les constructions d'ouvrages techniques (EDF...) faisant l'objet de servitudes reportées au PLU, pourront dérogerne sont pas soumises à ces règles de hauteur. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Pour les annexes, la hauteur maximale (Hm) ne doit pas excéder 4,00 m

2. Pièces du dossier de PLU concernées par la modification simplifiée

Dans le dossier d'approbation :

- Le rapport de présentation du PLU sera complété par cette notice justificative qui explique les choix effectués et les modifications introduites dans le cadre de cette procédure.
- L'article 10 de la zone UD du règlement écrit du PLU de CHINDRIEUX est modifié.

Les autres pièces constitutives du PLU restent inchangées.