

Modification simplifiée du Plan d'Occupation des Sols de Cérelles

Dossier d'approbation

Août 2014



URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,
Architecture & Paysages
9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL
tél : 02 47 95 57 06
fax : 02 47 95 57 16
e-mail : contact@urban-ism.fr

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal

en date du 11 10 2014

approuvant la modification simplifiée du
Plan d'Occupation des Sols.

Le Maire,
Guy POULLE

Modification simplifiée
du Plan d'Occupation des Sols
de Cérelles

Pièce n° 1

Notice de Présentation

Août 2014



URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,
Architecture & Paysages
9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL
tél : 02 47 95 57 06
fax : 02 47 95 57 16
e-mail : contact@urban-ism.fr

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal

en date du 11 09 2014

approuvant la modification simplifiée du
Plan d'Occupation des Sols.

Le Maire,
Guy POULLE

I. Les raisons de la modification simplifiée du POS

La commune de Cérelles est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 22 juin 1990. L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, prescrite le 3 mai 2007, n'a jamais aboutie.

La nouvelle équipe municipale souhaite relancer prochainement la révision générale du POS afin de doter la commune d'un PLU conforme à la réglementation en vigueur. Néanmoins, dans l'immédiat, elle engage une modification simplifiée du POS visant à toiletter le règlement de la zone 1NA-2NA.

Cette modification simplifiée concerne uniquement l'article 5 « caractéristiques des terrains » : il s'agit de supprimer la taille minimale des terrains à construire ainsi que la taille moyenne des lots à bâtir pour les lotissements et opérations d'aménagement d'ensemble, dans le but de permettre une meilleure densification sur les opérations à venir. Cette volonté municipale se trouve renforcée par les dispositions de la loi pour un Accès à un Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) promulguée le 24 mars 2014, qui modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

II. L'objet de la modification simplifiée du POS

Le recours à la procédure de modification simplifiée (article L 123-13-3 du Code de l'urbanisme) est possible si les évolutions à apporter au règlement du POS ne permettent pas « de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans la zone concernée de l'application de l'ensemble des règles du plan ».

La modification simplifiée du POS vise à supprimer la prescription facultative édictée à l'article 5 :

Avant modification simplifiée

ARTICLE 1NA5 - 2NA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans la zone 1NA

Pour les terrains issus d'un lotissement : la moyenne de la surface des parcelles constructibles créées par un lotissement ne doit pas être inférieure à 1000 m². De plus, aucune parcelle constructible ne doit présenter une surface inférieure à 700 m².

Pour les terrains qui ne sont pas issus d'un lotissement : pour être constructible, un terrain non issu d'un lotissement doit avoir une surface d'au moins 800 m².

Dans la zone 2NA

Pour les terrains issus d'un lotissement : la moyenne de la surface des parcelles constructibles créées par un lotissement ne doit pas être inférieure à 1500 m². De plus, aucune parcelle constructible ne doit présenter une surface inférieure à 1000 m².

Pour les terrains qui ne sont pas issus d'un lotissement : pour être constructible, un terrain non issu d'un lotissement doit avoir une surface d'au moins 1200 m².

Après modification simplifiée

ARTICLE 1NA5 - 2NA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

III. La justification du recours à la procédure de modification simplifiée

Le recours à la procédure de modification simplifiée (article L 123-13-3 du Code de l'urbanisme) est possible si les évolutions à apporter au règlement du POS ne permettent pas :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En l'occurrence, le projet de modification simplifiée ne touche pas au zonage ; il ne réduit donc pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La suppression des caractéristiques des terrains n'a pas non plus d'incidence sur les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, que ce soit à la hausse ou à la baisse.

En effet, si l'on prend l'exemple de l'aménagement d'un lotissement sur une emprise foncière d'un hectare, le règlement en vigueur de la zone 1NA autorise la création de 10 parcelles constructibles : par exemple, 2 parcelles de 700 m², 6 parcelles de 1 000 m² et 2 parcelles de 1 300 m² (article 5, caractéristiques des terrains) ; l'emprise au sol ne devant pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle, il est donc possible de construire 5 000 m² (voire davantage si les locaux à construire sont à usage commercial ou artisanal ou destiné à recevoir du public, si le dépassement admis n'entraîne pas une gêne pour le voisinage), en application de l'article 9, emprise au sol. Le règlement autorise donc la réalisation de constructions de 350 m² d'emprise au sol sur les parcelles de 700 m², de 500 m² d'emprise au sol sur les parcelles de 1 000 m² et de 650 m² d'emprise au sol sur celles de 1 300 m².

La suppression des dispositions de l'article 5 est sans effet sur les possibilités de construction puisque sur une emprise d'un hectare, il sera dorénavant possible de créer par exemple 20 parcelles : 5 de 250 m², 10 de 500 m² et 5 de 750 m², avec des constructions limitées à 125 m² d'emprise sur les parcelles de 250 m², à 250 m² sur celles de 500 m² et à 375 m² sur celles de 750 m², soit toujours 5 000 m² au total.

Modification simplifiée
du Plan d'Occupation des Sols
de Cérelles

Pièce n° 2

Règlement de la zone
1NA – 2NA

Août 2014



URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,
Architecture & Paysages
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL
tél : 02 47 95 57 06
fax : 02 47 95 57 16
e-mail : contact@urban-ism.fr

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal

en date du 11 09 2014

approuvant la modification simplifiée du
Plan d'Occupation des Sols.

Le Maire,
Guy POULLE

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1NA et 2NA

CARACTERE DES ZONES 1NA et 2NA DITES A « REGLEMENT ALTERNATIF »

Ces parties de zones NA admettent dès maintenant une urbanisation à condition qu'elle s'intègre dans un plan d'aménagement d'ensemble cohérent. Elle peut prendre la forme d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une Z.A.C. (destinée à des constructions à usage d'habitation, et les équipements et services qui leur sont liés), voire même d'habitations réalisées en dehors de ces procédures, à condition qu'elles s'intègrent au plan d'aménagement évoqué ci-dessus.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1NA1 - 2NA1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toute construction ou occupation du sol à l'exception de celles visées à l'article 1NA2-2NA2.

Sont notamment interdits les exhaussements de sol (y compris par apport de terre végétale ou de matériaux de remblai) s'ils sont susceptibles de modifier le régime de ruissellement des eaux pluviales, de porter atteinte au paysage ou à l'environnement, où s'ils présentent des risques d'éboulement ou d'affaissement.

ARTICLE 1NA2 - 2NA2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Les opérations d'aménagement, les permis groupés ou les lotissements, les constructions individuelles à usage d'habitation (même si elles ne sont pas édifiées dans un lotissement), les équipements et les commerces et services, sous réserve que :

. ces opérations ou constructions portent sur tout ou partie de la superficie de la zone sans pouvoir conduire à des délaisés de terrains inconstructibles et intéressant des tranches opérationnelles ;

. les opérations ou constructions projetées s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble cohérent ;

. les équipements internes nécessaires à l'opération et les branchements aux réseaux publics soient réalisés par les pétitionnaires et que ceux-ci s'engagent à verser à la collectivité la participation demandée pour les charges d'équipements publics conformément au Code de l'Urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NA3 - 2NA3 - ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain non desservi par une voie publique ou privée est inconstructible.
- Toute construction sur un terrain non bâti et desservi uniquement par une voie dénommée au plan « voie à desserte limitée » est interdite.
- La largeur d'emprise des voies nouvelles sera d'au moins :
 - . 5,50 mètres en largeur minimale de chaussée
 - . 8.00 mètres en largeur minimale de plate-forme.

Une réduction pourra être acceptée dans des cas particuliers de voies piétonnes ou des raccordements à un nombre limité d'habitations.

- Les voies en impasse devront être évitées. Toutefois, lorsqu'elles sont inévitables, elles devront, si elles desservent plus de 3 lots constructibles, permettre à tout véhicule de pouvoir faire demi-tour.

ARTICLE 1NA4 - 2NA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement**2.1 - Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour tout projet d'urbanisation.

2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau communal. A défaut de réseau communal (fossé ou collecteur), les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la commune.

3 - Réseaux divers

L'enterrement des lignes électriques et téléphoniques est obligatoire pour les lotissements et permis groupés d'habitations.

ARTICLE 1NA5 - 2NA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1NA6 - 2NA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Elle devra suivre les prescriptions prévues au plan d'ensemble lorsqu'il existe.

Le recul d'implantation des constructions doit s'harmoniser avec celui des constructions avoisinantes.

ARTICLE 1NA7 - 2NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction en limite séparative est possible sur un ou deux côtés.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions 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 1 NA8 - 2NA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions à usage d'habitation non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, cette distance étant mesurée en tout point du bâtiment, sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions affectées à des usages autres que l'habitation, non contiguës sur une même propriété, doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1NA9 - 2NA9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle ; excepté pour les reconstructions de bâtiments existants et pour les locaux à usage commercial ou artisanal et ceux destinés à recevoir du public, pour lesquels un dépassement est admis, s'il n'entraîne pas une gêne pour le voisinage.

ARTICLE 1NA10 - 2NA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction nouvelle, mesurée au sol naturel initial, ne peut excéder :

- 6 mètres à l'égout de toiture) pour les maisons
- 9 mètres au faîtage) individuelles
- 9 mètres à l'égout de toiture) pour les immeubles collectifs et autres constructions
- 12 mètres au faîtage) à l'exception des équipements d'infrastructure

Exceptionnellement, et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, les hauteurs maximales fixées ci-dessus peuvent être augmentées de 3 mètres dans le cas de groupement d'habitations ou de zones opérationnelles d'aménagement, mais seulement pour un nombre de constructions n'excédant pas 30 % du nombre total de constructions du groupement ou de la zone.

ARTICLE 1NA11 - 2NA11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - GENERALITES

- Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.
- Toute construction ou ouvrage qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessous, devra faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- En cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux et des teintes, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée sous réserve d'une justification architecturale.

- La façade avant, d'une part, la façade arrière et les pignons, d'autre part, devront être traités avec le même soin.
- Nonobstant les dispositions énoncées ci-dessus, les constructions et ouvrages de qualité, existants, doivent être conservés et restaurés.

2 - ADAPTATION AU SOL ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

- L'adaptation au sol se fera en déblais.
- Les remblais sont interdits.
- Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximum fixée à 0,80 m de tout point du sol naturel, étant précisé que la commune et l'administration dégagent toute leur responsabilité en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

3 - FACADES

. Les matériaux

Les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

Tous les matériaux apparents, autres que naturels, et qui ne seront pas enduits, devront faire l'objet, quant à leur utilisation, d'une justification architecturale.

. Teinte

La teinte des façades autres que celles confectionnées en matériaux naturels devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes, et de couleur beige sable légèrement grisée ou ocrée selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur.

. Règles particulières

Les enduits à relief trop accusé sont interdits (enduit tyrolien notamment).

Les matériaux métalliques (bacs galvanisés, ...) doivent **être** traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Par ailleurs, sont notamment interdits :

- . toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits ;
- . les appareillages de type opus incertum ;
- . les parements en pierre à taille éclatée.

4 - TOITURES

- . Les toitures devront être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- . Les constructions à usage d'habitation auront des toitures à 2 pans. La pente de celles-ci devra être au minimum de 35°, sauf en cas de restauration avec conservation de la pente existante, ou en cas d'extension adoptant la même pente que le bâtiment existant.
- . Des pentes inférieures à celles autorisées pourront être admises sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte notamment l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- . Par ailleurs, ne sont autorisés que les matériaux suivants :
 - . ardoises naturelles et artificielles ;
 - . tuiles plates de pays 70-75/m² de ton brun rouge ou tuiles d'aspect et de forme identiques.

5 - PERCEMENTS

Les percements et les couleurs des menuiseries et volets, tant en façade qu'en toiture, devront s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes. Dans le cas contraire, le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale.

Cas particulier des châssis de toiture :

- la surface de chaque châssis ne doit pas excéder 1,50 m² ;
- les châssis ne doivent pas être accolés ;
- la surface totale des châssis sur un pan de toiture ne doit pas excéder 5 % de la surface du pan de toiture considéré.

6 - LUCARNES

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en « chien assis ».

D'une manière générale, les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes.

Les ouvertures ainsi réalisées doivent affecter la forme rectangle plus haute que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

Les houteaux ne pourront pas avoir plus de 60 cm de côté.

7 - VERANDAS

Pour les vérandas, le minimum de pente de toiture de 35° ne s'applique pas. De plus, est autorisé l'emploi de matériaux vitrés en façade et en toiture.

Toutefois, lorsque la véranda est située sur la façade de l'habitation la plus exposée sur la voirie, le matériau de toiture employé doit obligatoirement être le même que celui employé pour l'habitation.

8 - CLOTURES

Les clôtures en matériaux traditionnels, existantes, ne doivent pas être détruites. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

Prescriptions

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,20 m y compris le mur-bahut, si elle en comporte un.

Si le constructeur estime indispensable l'édification d'une clôture, il doit faire en sorte qu'elle ne comporte pas d'éléments inutilement compliqués. Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

A cet effet, tant sur la voie publique qu'en limite séparative, elle doit être constituée par des murs ou des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie doublé d'une haie.

Les murs de clôtures visibles de la rue réalisés en matériaux artificiels (par exemple les parpaings) devront être enduits sur leur face donnant sur la rue.

Les porches d'entrée sont autorisés à condition qu'ils s'harmonisent d'un point de vue architectural avec l'habitation qu'ils desservent.

Interdictions

Les clôtures en éléments de ciment moulé ou de tubes métalliques, exception faite des éléments du genre lices ou « barrières de paddock ».

ARTICLE 1NA12 - 2NA12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement doivent être réalisées en surface, intégrées à la construction, ou sur un autre terrain, de manière à assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

A titre indicatif, les normes habituellement admises pouvant servir de base à cette appréciation, figurent en annexe du règlement.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou urbanistique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, la possibilité suivante est offerte :

- Réalisation par le constructeur d'aires de stationnement sur un terrain voisin dans un rayon maximum de 100 mètres.

ARTICLE 1NA13 - 2NA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -
ESPACES BOISES CLASSES

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction d'habitations, il pourra être exigé du constructeur la réalisation, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces habitations et correspondant à l'importance de l'opération.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NA14 - 2NA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE 1NA15 - 2NA15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.