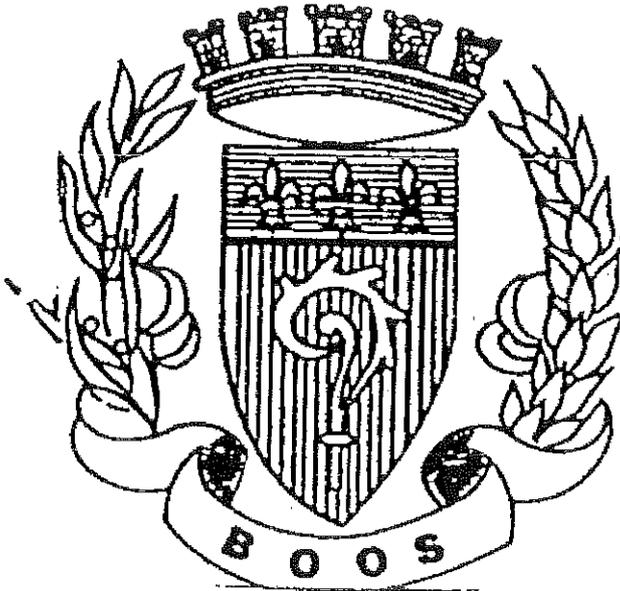


cc Vu pour rester annexé à
ma délibération du 18 octobre 2012
Le maire

Michel BOUIN



COMMUNE DE
BOOS



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE

Rapport de présentation

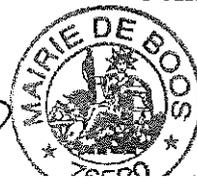
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 février 2008

- Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 01 septembre 2008

- Modification (simplifiée) approuvée par délibération du Conseil Municipal du 16 septembre 2010

- Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 10 mai 2012

Michel BOUIN
Maire de Boos



I Exposé des motifs :

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 29 février 2008, le plan local d'urbanisme de la commune de Boos nécessite quelques adaptations afin notamment d'assouplir et corriger certaines règles d'urbanisme tout en respectant le PADD dont les objectifs sont les suivants :

- Maîtriser le développement urbain, dans le cadre d'une extension mesurée de l'urbanisation, équilibre entre le souhait de la commune d'affirmer son rôle de chef lieu et de se développer, la forte pression foncière, la recherche d'une urbanisation rationnelle et économe la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers et du caractère rural du village, et la prise en compte des contraintes associées aux projets supra-communaux.
- Développer les activités économiques pour affirmer le rôle de chef-lieu de Boos, créer des emplois et des services locaux, en profitant du dynamisme des entreprises existantes et en accueillant de nouvelles entreprises intéressées par les atouts de la Commune.
- Mettre en valeur le paysage urbain, améliorer sa lisibilité et le fonctionnement du village
- Encourager l'activité touristique

La loi N°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement dont les modalités ont été précisées dans le décret n°2009-722 du 18 juin 2009, modifiant ainsi l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme, a introduit la procédure de modification simplifiée des plans locaux d'urbanisme,

Cette procédure de modification simplifiée a donc été retenue car les ajustements apportés :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD
- N'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels ;
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances,
- Visent à modifier des éléments mineurs.

Le décret N°2009-722 du 18 juin 2009 précise que cette procédure de modification simplifiée peut être utilisée pour :

- a) Rectifier une erreur matérielle,
- b) Augmenter, dans la limite de 20%, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitées des constructions existantes,

- c) Diminuer, les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur assiette ou par rapport aux constructions
- d) Diminuer, dans la limite de 20%, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

II- DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Conformément à l'article R 123-20-1, la présente modification simplifiée porte sur l'augmentation de la hauteur maximale des habitations, ainsi que sur la diminution des obligations de recul des constructions.

Aucune modification n'est apportée aux documents graphiques

1- Hauteur des constructions de la zone U et AU (Article 10)

Le plan local d'urbanisme de la commune de BOOS, prescrit dans le règlement des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), une hauteur maximale des constructions fixée de la manière suivante :

« Sous réserve de l'application des servitudes liées à la présence de l'aéroport :

10-1 la hauteur de toute construction, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder :

- ni R+2+comble

- Ni 12m hors tout

10-2 Pour les équipements publics, cette hauteur hors tout maximale est portée à 25m.

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures ponctuelles exclues. »

Au regard des autres prescriptions du règlement notamment une pente de toiture supérieure ou égale à 30°, le nombre de niveaux indiqués (R+2+comble) apparaît difficilement compatible avec la hauteur maximale.

Ainsi, afin d'éviter l'étalement urbain et permettre une gestion économe de l'espace, il apparaît donc opportun d'augmenter la hauteur maximale en la portant à 12,50m (Soit une augmentation de 4.17%) pour permettre la réalisation du nombre de niveaux indiqués.

Le règlement du PLU sera donc modifié de la manière suivante pour les zones U et AU:

Article 10 : hauteur maximale des constructions

« Sous réserve de l'application des servitudes liées à la présence de l'aéroport :

10-1 la hauteur de toute construction, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder :

- ni R+2+comble

- Ni 12.5m hors tout

10-2 Pour les équipements publics, cette hauteur hors tout maximale est portée à 25m.

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures ponctuelles exclues. »

2- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement de la zone U stipule que les constructions doivent être implantées de la manière suivante : « 6-3 : Pour toutes les autres situations, soit en alignement de façades, constitués par les bâtiments existants distants à moins de 15m. Soit en retrait minimal de 15 m par rapport à la limite parcellaire de la Route départementale 6014 ».

Dans le but de favoriser un développement urbain moins consommateur d'espace, le retrait par rapport à la RD 6014 sera porté à 12m.

L'article 6-3 du règlement de la zone U sera rédigé de la manière suivante :

« Pour toutes les autres situations, soit en alignement de façades, constitués par les bâtiments existants distants à moins de 12m. Soit en retrait minimal de 12 m par rapport à la limite parcellaire de la Route départementale 6014 ».

Conformément à l'étude relative à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les secteurs Uya, Uyb, et Uyd ne sont pas concernés par les nouvelles dispositions d'implantation des constructions.

Pour le secteur Uz, le retrait reste de 75 m par rapport à l'axe de la RD 6014.

III PROCEDURE DE LA MODIFICATION

Les conditions dans lesquelles se déroule cette procédure sont définies aux articles L 123-13 du Code de l'urbanisme ainsi qu'aux articles R123-20-1 et R 123-20-2 du code de l'urbanisme suivant le décret d'application N°2009-722 du 18 juin 2009 de la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes d'investissement publics et privés.

Cette modification doit faire l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en Mairie. L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le projet de modification, l'exposé des motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à disposition en mairie pendant un mois.

A l'issue de la consultation publique, le projet de modification sera soit approuvé tel que présenté, ou modifié pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation ou abandonné si le Maire le juge opportun.

Dans le cas d'une approbation du projet, la délibération d'approbation fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant une durée d'un mois, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée, sera transmise au préfet en vue du contrôle de légalité.