



PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE CLEON
DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1. Notice de présentation
2. Règlement original
3. Règlement modifié
4. Extrait du rapport de présentation original
5. Extrait du rapport de présentation modifié



Révision du PLU :

Prescrite	le : 26.10.2007
Arrêtée	le : 30.03.2010
Approuvée	le : 09.12.2010

MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROUEE LE :

PIECE 1 - NOTICE DE PRESENTATION

La commune de Cléon a décidé de procéder à plusieurs évolutions de son Plan Local d'Urbanisme en vue de modifier les articles 2, 6 et 7 de son règlement posant des difficultés d'instructions.

1. CHOIX DE LA PROCEDURE

La procédure de modification simplifiée est engagée car conformément à l'article R123-20 du code de l'urbanisme, ces évolutions permettent :

- R123-20.b) d'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 limitée des constructions existantes ;
- R123-20c) de 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;

La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Cette procédure ne donne donc pas lieu à une enquête publique mais à une simple consultation du public.

2. LISTE ET MOTIFS DES MODIFICATIONS EFFECTUEES

- **Modification de l'article 2.2 du règlement des zones Ua, Ub, Uc, Ue, Uz, 1AU, 2AU, 3AUe**

L'article 2 règlemente notamment les utilisations et occupations des sols autorisées mais il limite à 20% l'extension mesurée des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance des bâtiments existants. Aussi, cet article, limite strictement toutes les extensions et les annexes à une taille sans possibilité d'interprétation par les services instructeurs.

Afin de rester dans le champ de la modification simplifiée mais de permettre toutefois quelques extensions et annexes un peu plus importantes, il a été décidé d'autoriser une augmentation de 20% de la superficie de ces occupations des sols. L'emprise au sol maximum, la SHOB et la SHON de l'extension ou de l'annexe pourront ainsi atteindre 24% de la construction existante.

Pour la prise en compte des 24%, au moins deux des trois critères devront répondre à la règle (SHOB/SHON/emprise).

- **Modification des articles 6 et 7 du règlement des zones Ua, Ub, Uc, Ue, Uz, 1AU, 2AU, N.**

Afin de faciliter l'instruction des permis de construire et de permettre une meilleure compréhension des articles 6 et 7 du règlement, il a été décidé de procéder à :

- La réalisation de schémas explicatifs des règles (pour l'ensemble des zones sauf les zones 3AU dont la réglementation est susceptible d'évoluer à moyen terme en raison de projets d'agglomération).
- La suppression des références aux articles 2 dans le corps du texte des articles 6 et 7. Ces articles font références aux reculs imposés pour les agrandissements et annexes mais leur renvoi à l'article 2 rend très difficile leur interprétation par la population. Ces renvois sont donc remplacés par des articles clairs et précis pour les annexes, agrandissements dans le corps du texte des articles 6 et 7.

Les nouveaux articles permettront pour les agrandissements, annexes, de diminuer les règles de recul par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives : ces modifications entrent donc bien dans le cadre de l'article R123-20c) du Code de l'Urbanisme. Ces nouvelles règles permettent une gestion plus économe de l'espace.

- Dans l'article 7 des zones Ua, Ub, Uc, 1AU, 2AU, afin d'éviter les problèmes de voisinage, les constructions inférieures à 2,3m de hauteur à l'égout de toiture sont autorisées soit en limite séparative, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction. (La règle du PLU en vigueur équivalente ne concernait que les abris de jardins inférieurs à une hauteur totale de 4m et ne permettait pas l'implantation en limite ou les implantations avec des reculs inférieurs à 1,5m)
- Pour les extensions des constructions existantes, la modification simplifiée permet d'autoriser des retraits au moins égaux à ceux de la construction existante (le règlement en vigueur ne permettait pas toujours ce type d'implantation pour les zones Ua, Ub, Uc et N.
- La modification des règles d'implantation pour les zones suivantes :
Zone 2AU : l'article 7 n'autorise pas l'implantation en limite d'emprise publique ou séparative. Afin de permettre une gestion économe de l'espace dans les nouveaux quartiers, il a été décidé d'autoriser ces implantations en limite.
Ces modifications entrent donc bien dans le cadre de l'article R123-20c) du Code de l'Urbanisme.

3. RECAPITULATIF DES PIECES MODIFIEES

L'ensemble de ces modifications nécessite de modifier :

- Le règlement de PLU (les parties modifiées figurent en italique)
- Le rapport de présentation (chapitre concernant la justification des règles : les parties modifiées apparaissent en italique).