

**PETIT  
COURONNE**



**COMMUNE DE PETIT-COURONNE**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**NOTE DE PRESENTATION  
EXPOSANT LES MOTIFS  
DU PROJET DE MODIFICATION**

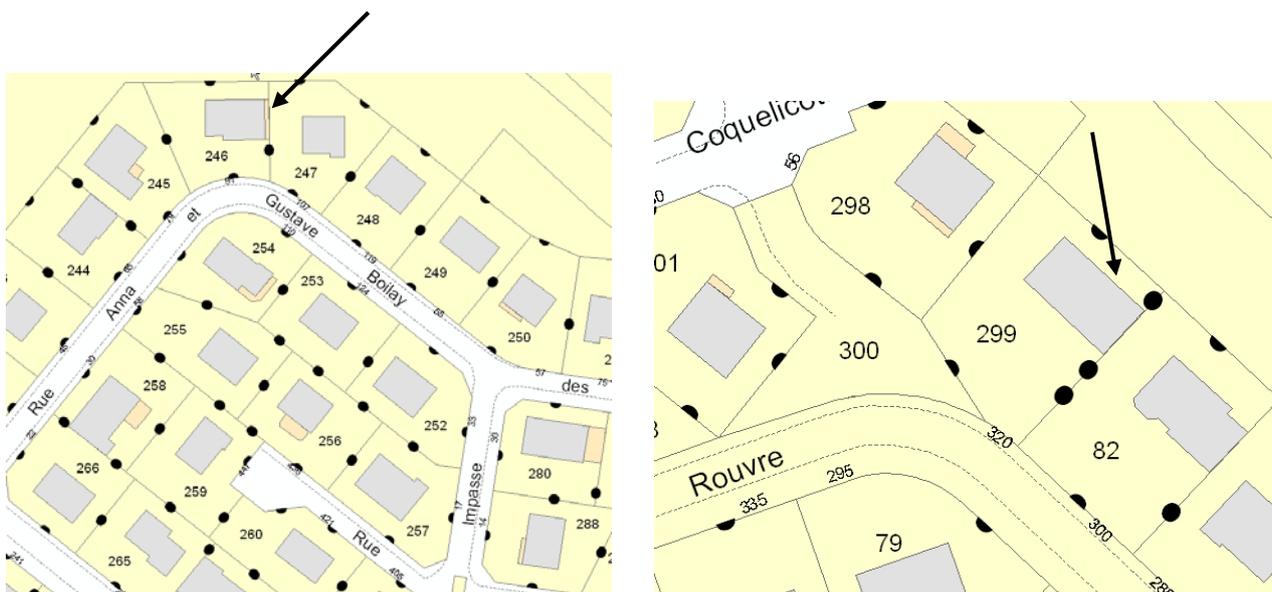
La présente modification simplifiée a pour objet de rectifier les articles UC 7 et UE 7 du PLU de Petit-Couronne.

## 1. Contexte

Lorsque les administrés souhaitent construire ou étendre leur habitation, les constructions doivent être édifiées en limite de propriété ou minimum à 4 mètres.

(Articles UC 7 et UE 7 du règlement) : « Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en limite de propriété, la distance minimum à respecter entre la limite et la construction sera égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres. ».

La règle des 4 mètres est contraignante et pénalise les propriétaires qui souhaitent réaliser une construction et/ou une extension à leur habitation. En effet, selon la superficie du terrain et l'implantation de la maison, ils sont dans l'obligation de réduire ou d'agrandir leur projet



De plus, ces articles sont plus contraignants que ce qu'autorise le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui permet un recul minimum de 3 mètres :

« Section II : implantation et volume des constructions : L'article [R. 111-18](#) du code de l'urbanisme régit l'implantation et la hauteur des constructions par rapport aux limites parcellaires autres que celles donnant sur une voie publique ou privée. L'implantation par rapport aux limites séparatives doit respecter  $L=H/2$  minimum 3m. »

Conformément aux articles L123-13 et R123-20-1 du Code de l'Urbanisme « la procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour : (...) 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. »

Il est ainsi procédé à la deuxième modification simplifiée du PLU de Petit-Couronne.

## 2. Proposition de modification

### a. Règlement actuel

#### Zone UC :

##### Article UC 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

7.1- Lorsque la parcelle présente une façade sur rue égale ou inférieure à 10 mètres, les constructions devront s'implanter d'une limite séparative à l'autre.

7.2- Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en limite de propriété, la distance minimum à respecter entre la limite et la construction sera égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

#### Zone UE :

##### Article UE 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

7.1- Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en limite de propriété, la distance minimum à respecter entre la limite et la construction sera égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

### b. Règlement après modification

#### Zone UC :

##### Article UC 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

7.1- Lorsque la parcelle présente une façade sur rue égale ou inférieure à 10 mètres, les constructions devront s'implanter d'une limite séparative à l'autre.

7.2- Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en limite de propriété, la distance minimum à respecter entre la limite et la construction sera égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

#### Zone UE :

##### Article UE 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

7.1- Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en limite de propriété, la distance minimum à respecter entre la limite et la construction sera égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

## 3. la procédure

### a. le cadre réglementaire

En application du nouvel article R.123-20-1. du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour : c) 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.

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1 ainsi libellé : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Ces modifications ne peuvent pas non plus en application de l'alinéa 2 de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme :

- porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou à l'économie générale du PADD d'un plan local d'urbanisme.
- réduire un espace boisé classé (EBC), 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,
- comporter des graves risques de nuisance.

#### b. les étapes de la procédure

En application de l'article L 123-13 et du nouvel article R 123-20-2 du code de l'urbanisme, il appartient au Maire (ou au président de l'établissement public compétent) de prévoir :

- délibération du conseil municipal
- la publication d'un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département
- l'affichage de l'avis au public en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

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.

- La mise à disposition du public - pendant une durée d'un mois -du projet de modification simplifiée de l'exposé de ses motifs, ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations. Ces documents sont mis à la disposition du public en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

Cette mise à disposition d'un délai d'un mois - doit intervenir préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

- L'approbation de la modification simplifiée du PLU intervient par délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal compétent.

La délibération approuvant la modification simplifiée fait l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 123-25 du code l'urbanisme.

-l'acte est affiché pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI et des communes membres concernées, mention de cet affichage est inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

-l'acte est, en outre, publié au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du code général des collectivités territoriales pour une délibération du conseil municipal d'une commune de plus de 3 500 habitants ou mentionné à l'article R 5211-41 du code général des collectivités territoriales pour une délibération de l'organe délibérant d'un EPCI comportant au moins une commune de plus de 3 500 habitants.

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie et au siège de l'EPCI le cas échéant (L 123-10 du code de l'urbanisme).