

COMMUNE DE CHAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE

- MISE A DISPOSITION DU PUBLIC
- APPROBATION

DATE : 14/11/2019

SOMMAIRE

NOTICE EXPLICATIVE

I- INTRODUCTION.....	4
II- PROCÉDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	4
III- OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET EXPOSE DES MOTIFS.....	5
IV- INCIDENCES DE LA MODIFICATION.....	6

<u>REGLEMENT MODIFIE</u>	8
---------------------------------------	---

NOTICE EXPLICATIVE

I- INTRODUCTION

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de CHAUX porte sur une modification des articles 11.3 de la zone UY et 7.3 des zones U.

La procédure de **modification simplifiée** du PLU est retenue dans la mesure où :

- la présente procédure a pour objet de modifier le règlement du PLU, sans :
 - 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 ;
 - [...]

- En outre, elle n'entre pas dans le champ d'application de la révision, dans la mesure où elle :
 - ne modifie pas les orientations générales définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
 - ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - ne réduit pas 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.

II- PROCÉDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La Communauté de communes des Vosges du Sud est compétente en matière d'urbanisme, elle assure alors la mise en œuvre des procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux.

À ce titre, la modification est effectuée, à l'initiative du président de l'EPCI, selon une procédure simplifiée.

La présente modification est engagée conformément aux articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-45 et L.153-47 du code de l'urbanisme.

Le déroulement de la procédure prévoit la mise à disposition du projet de modification et l'exposé de ses motifs pendant un mois minimum. Durant cette période, un registre (situé en mairie de CHAUX et à l'antenne d'Etueffont de la Communauté de Communes) permet au public de formuler ses observations.

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 et à l'antenne d'Etueffont de la Communauté de Communes. Cet 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.

A l'issue de cette mise à disposition, le président de la CCVS en présentera le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibèrera et adoptera le projet.

III- OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET EXPOSE DES MOTIFS

Le règlement du PLU de CHAUX doit être adapté et la CCVS procède à une modification simplifiée du plan local d'urbanisme de cette commune.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de CHAUX a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 Mars 2011.

1- Dispositions réglementaires relatives à la distance des limites séparatives des constructions disposant de toitures terrasses.

Actuellement, en zones urbaines (U) du PLU, les constructions disposant de toitures terrasses doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Les élus souhaitent corriger cette disposition afin de différencier les toitures terrasses accessibles des toitures terrasses non accessibles.

Il est donc proposé de modifier l'article U 7.3 de la façon suivante :

Page 14 du règlement écrit :

ARTICLE ACTUEL :

7.3 — Les constructions disposant de toitures terrasses auront un recul minimum de 4 m au point le plus proche de la limite séparative.

NOUVEL ARTICLE :

7.3— Les constructions disposant de toitures terrasses *accessibles* auront un recul minimum de 4 m au point le plus proche de la limite séparative.

Justification :

Cette modification permet une plus grande souplesse dans le choix d'implantation des constructions disposant des toitures terrasses non accessibles.

Les élus ont ainsi souhaité corriger cette règle, pour permettre à des bâtiments disposant de toitures terrasses non accessibles de s'implanter par rapport aux limites séparatives conformément aux règles générales et donc éventuellement à une distance inférieure à 4 m.

En effet, la règle imposant une distance incompressible et essentiellement prévue pour les toitures accessibles du fait de la gêne pour les fonds voisins qu'elle peut procurer, ce qui n'est pas le cas des toitures terrasses non accessibles.

2- Dispositions réglementaires relatives à la forme des toitures des bâtiments à usage artisanal, industriel, commercial ou tertiaire.

Actuellement, en zone d'activité (UY) du PLU, les constructions à usage artisanal, industriel, commercial ou tertiaire les toitures peuvent présenter une pente plus faible que celle des constructions à usage d'habitation à savoir :

- Minimum 14° pour les bâtiments d'une surface supérieure à 100m²
- Minimum 30° pour les bâtiments d'une surface inférieure à 100m².

De plus, les toitures terrasses ne sont admises que si elles sont végétalisées.

Les élus souhaitent alléger cette disposition afin d'autoriser l'implantation de constructions à toitures terrasses non végétalisées ou à très faible pente.

Il est donc proposé de modifier l'article UY 11.3 de la façon suivante :

Page 25 du règlement écrit :

ARTICLE ACTUEL :

11.3 — Pour les bâtiments à usage artisanal, industriel, commercial ou tertiaire, une pente faible est admise :

- Minimum 14° pour les bâtiments d'une surface supérieure à 100 m²,
- Minimum 30° pour les bâtiments d'une surface inférieure à 100 m².

Les toitures terrasses sont autorisées seulement si elles sont végétalisées permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

NOUVEL ARTICLE :

11.3— Pour les bâtiments à usage artisanal, industriel, commercial ou tertiaire, *la pente de toiture n'est pas réglementée. Les toitures terrasses sont autorisées.*

Toutefois, en cas de toiture à très faible pente ou toiture terrasse, un acrotère suffisant permettant de masquer les éléments (pente faible, équipements techniques, ...) doit être prévu.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

Justification :

Cette modification permet au règlement de mieux s'adapter aux contraintes constructives inhérentes à ce type d'activités. En effet, la végétalisation des toitures terrasses peut être plus difficilement réalisable techniquement, notamment pour les bâtiments de grande portée et engendre des contraintes financières trop importantes aux porteurs de projet.

Il est toutefois proposé de soumettre la réalisation des toitures à très faible pente ou toiture terrasse à l'obligation de présenter un acrotère permettant de masquer les éléments de toiture potentiellement disgracieux (sommets de toiture à très faible pente, équipements techniques, ...) garantissant un aspect général extérieur qualitatif.

Cet assouplissement de la règle favorise l'implantation d'activités industrielles aux contraintes constructives importantes (ponts roulants, hauteurs utiles importantes...)

De plus, ce type de bâtiments nécessitant une hauteur importante, la mise en place de toitures à pente ne ferait qu'accentuer l'effet de hauteur non désiré car ne permettant pas une bonne intégration dans l'environnement.

IV- INCIDENCES DE LA MODIFICATION

Le présent dossier de modification simplifiée est établi pour adapter le règlement sur deux points :

- Permettre aux constructions disposant de toitures terrasses non accessibles de s'implanter par rapport aux limites séparatives selon les règles générales.

- Faciliter la construction de bâtiments à usage artisanal, industriel, commercial ou tertiaire en réduisant les contraintes concernant l'aspect extérieur des constructions.

Incidences sur le PLU :

Le règlement est modifié uniquement sur l'article 7.3 des zones urbaines par l'ajout du terme « accessibles » et sur l'article 11.3 de la zone d'activité UY concernant la réglementation des pentes de toit.

Incidences sur l'environnement :

Ces deux modifications uniquement réglementaires ne concernent que des zones urbaines et s'appliquent uniquement sur les bâtiments à usage artisanal, industriel, commercial ou tertiaire ou sur les constructions présentant une toiture terrasse non accessible. Elle ne présente pas d'impact sur l'environnement ou sur le patrimoine naturel de la commune.

Le projet de modification simplifiée du PLU ne porte pas atteinte aux zones naturelles et agricoles et se situe en dehors de tout site Natura 2000.

L'adaptation du PLU concerne uniquement des modifications d'ordre réglementaire, applicable à la zone urbaine du PLU, laquelle a été délimitée en dehors des sites protégés énoncés ci-dessus.

Par conséquent, le projet de modification de PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidence significative sur l'état de conservation de ces sites : aucune espèce et aucun habitat n'est impacté de façon directe, indirecte, temporaire et permanente par les changements apportés par la présente modification du PLU.

Ces changements ne présentent pas d'enjeux environnementaux particuliers et sont sans incidences sur les continuités écologiques.

REGLEMENT MODIFIE

TITRE II DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES (U)

[...]

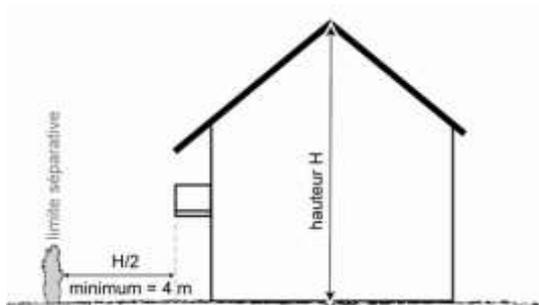
ZONES U

[...]

Article U 7

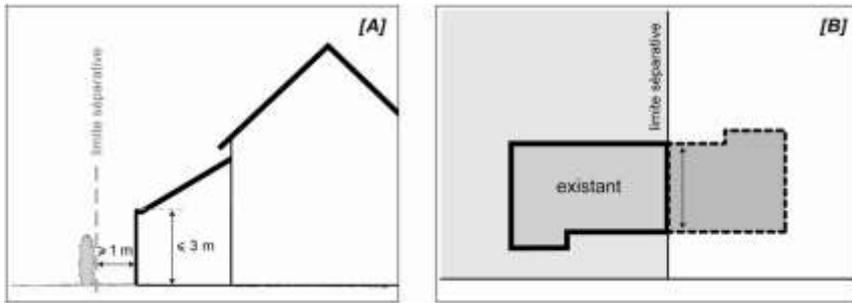
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 — La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($H/2$, mesurée au point le plus haut de la façade (H) face à la limite séparative la plus proche), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel avant travaux.



7.2 — Toutefois, sont autorisés, tout en respectant la règle de prospect définie à l'article 7.4 :

- jusqu'à 1 mètre des limites séparatives, les murs, dépourvus de toute ouverture, d'une hauteur maximale de 3 m à l'égout du toit. Voir schéma [A]
- en limite séparative, une construction de profondeur équivalente accolée à un bâtiment déjà lui-même implanté sur la limite séparative. Les maisons jumelées sont donc admises et devront présenter un ensemble architectural harmonieux. Voir schéma [B]

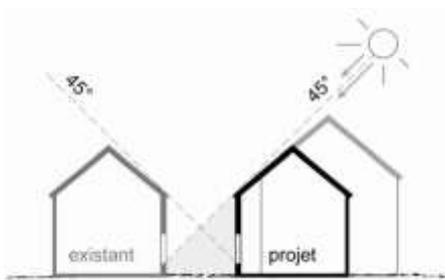


- en limite séparative, les travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure.

7.3 — Les constructions disposant de toitures terrasses accessibles auront un recul minimum de 4m au point le plus proche de la limite séparative.

7.4 — Prospect

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



7.5 — Les piscines extérieures seront implantées à 4 m minimum des limites (margelles comprises).

7.6 — Les postes de distribution d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

[...]

ZONE UY

[...]

Article UY 11.3 -

Toitures

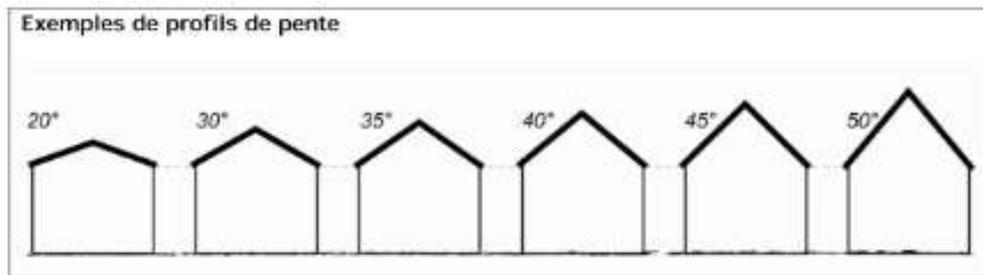
11.3 — Toitures

L'orientation au sud d'un pan de toit principal est à privilégier afin de permettre l'installation de nouvelles technologies de type capteur solaire limitant les consommations d'énergies fossiles.

La pente des toitures doivent prendre en compte :

- la spécificité du climat montagnard et l'évacuation de la neige
- l'optimisation de l'inclinaison des capteurs d'énergie solaire

Les constructions à usage d'habitation devront respecter les prescriptions architecturales édictées pour la zone UB à l'article U11.



Pour les bâtiments à usage artisanal, industriel, commercial ou tertiaire, la pente de toiture n'est pas réglementée. Les toitures terrasses sont autorisées.

Toutefois, en cas de toiture à très faible pente ou toiture terrasse, un acrotère suffisant doit être prévu.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

[...]