

NOTICE JUSTIFICATIVE DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Objet de la modification :

La commune de Rebaïs a décidé de mettre en œuvre, conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la modification de son plan local d'urbanisme approuvé en mai 2006, pour :

- permettre l'implantation d'une nouvelle gendarmerie. Cet équipement sera réalisé à l'entrée est de la commune, à proximité du collège. La modification du PLU devra proposer des orientations d'aménagement pour une implantation harmonieuse de cet équipement au regard des contraintes liées à la desserte du collège et de la zone 2AU « les grandes coutures ».
- prendre en compte la réforme du permis de construire applicable depuis le 1^{er} octobre 2007 en reformulant le règlement
- compléter le règlement pour renforcer les mesures en faveur de la préservation de l'environnement principalement dans la conception et la mise en œuvre des constructions
- compléter les définitions figurant en annexe du règlement pour une meilleure compréhension des règles par le public.

Ainsi que des ajustements du règlement sur le plan formel.

2- Les pièces modifiées du dossier de P.L.U. sont les suivantes :

Pièce n°2 : Rapport de présentation

La présente notice justificative est intégrée en préambule du rapport de présentation.

Pièce n°4 : Orientations d'aménagement

Une nouvelle orientation d'aménagement est introduite à l'est de l'agglomération aux lieux-dits « La couture du Fays », « Les Grandes Coutures » et « Bel-Air » pour permettre l'implantation harmonieuse de la future gendarmerie tout en valorisant et sécurisant l'accès au collège et en prévoyant la réalisation future de la voie de desserte des zones à urbaniser.

Pièce n°5.2 : Document graphique du Centre bourg

L'emplacement réservé n°4 pour la création d'une voie nord sud desservant les futures urbanisations prévues à l'est de l'agglomération est supprimé ; il est remplacé par une orientation d'aménagement qui maintient le principe de la création d'une liaison, mais sans en figer le tracé.

L'emplacement réservé n°11 est légèrement agrandi à l'emplacement de l'emplacement réservé n°4 supprimé.

Un nouveau secteur est créé en zone UB pour différencier l'implantation des constructions situées proches du centre bourg qui peuvent être implantées à l'alignement des voies, de l'implantation des constructions plus éloignées du centre, situé au sud du ru de Resbac, pour lesquelles un retrait de l'alignement est imposé. En effet, ces secteurs sont quasiment entièrement urbanisés et toutes les constructions pavillonnaires sont implantées en retrait.

Pièce n°6 : Règlement

Les dispositions réglementaires suivantes sont modifiées :

Modification de caractère et vocation de la zone : les zones qui font l'objet d'orientations d'aménagement pièce n°4 du dossier de PLU qui complètent le règlement, sont mentionnées

Dans la zone UB, il est précisé qu'elle comprend 3 secteurs, le secteur UBb est ajouté.

Modification des articles UA1, UB1 et UA2, UB2, pour permettre la construction d'annexes et de piscines de plein air dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.

Aucune construction n'étant protégée au titre de l'article L.123-1-7° la référence à cet article est supprimée à l'article UB2.

Modification de l'article UH2, pour permettre la création des logements de la gendarmerie.

Modification des articles 3 des zones urbaines U et à urbaniser AU pour que les revêtements de chaussée ou des parkings créés permettent l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Modification de l'article 4 de la zone UA pour prendre en compte l'absence de réseau collectif 'assainissement dans le secteur UAc.

Modification des articles 6, 7 et 8 de toutes les zones pour supprimer la référence aux pièces d'habitation ou de travail dans la réglementation des distances, car dorénavant les pétitionnaires n'ont plus à fournir les plans intérieurs des projets dans leur dossier de demande de permis de construire.

Modification des articles 6 des zones urbaines U et à urbaniser AU pour permettre la construction de piscine de plein air au-delà de la bande constructible délimitée et pour assouplir la règle pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Dans la zone UA, cet article est modifié pour faciliter son application dans l'instruction des permis de construire : le *pourcentage* de la construction à l'alignement est remplacé par *tout ou partie de la façade ou un pignon*.

L'exception donnée en cas d'adossement à un bâtiment existant est supprimée.

Il est ajouté que pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation obligatoire à l'alignement ne s'impose que pour l'une de ces deux voies

Dans la zone UB, pour le secteur UBb créé, le retrait de l'alignement s'impose.

Modification des articles 7 des zones urbaines U et à urbaniser AU pour règlement la distance des piscines de plein air.

Modification des articles 8 des zones urbaines U et à urbaniser AU pour supprimer la disposition illégale qui relève de l'article 2 concernant l'autorisation d'implanter ou non plusieurs constructions.

Modification des articles 11 des zones urbaines U et à urbaniser AU pour encourager les constructions économes en énergie et qui préservent l'environnement.

Cet article est également complété pour que soient intégrés les coffrets des volets roulants et pour masquer les antennes paraboliques du domaine public.

Modification des articles 13 des zones urbaines UA et UB pour permettre la création d'accès et la construction d'annexe et de piscine de plein air dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

Les définitions figurant en annexe du règlement sont complétées pour une plus grande compréhension des règles.

Les rappels situés en tête de chaque zone sont supprimés et mis une seule fois à l'article 5 du Titre I Dispositions générales.

Pièce n°7.1 : Liste des emplacements réservés

L'emplacement réservé n°4 destiné à la création d'une voie de desserte de la zone IIAU située au lieu-dit « les Grandes Coutures » depuis le rond point de la rue de la Fontaine, est supprimé

Pour permettre la réalisation de la voie de desserte de la zone, le PLU prévoit dans les orientations d'aménagement, pièce n°4 du dossier, un principe de voie à créer qui répond à l'objectif de l'emplacement réservé, mais introduit une souplesse dans le tracé de la future voie.

Les autres pièces du dossier de PLU opposable sont sans changement.

La modification du PLU est élaborée conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme :

- elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable,
- elle ne réduit pas d'espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques et nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- elle ne comporte pas de grave risque de nuisance.

La modification du PLU n'a aucune incidence sur le caractère de chacune des zones, ni sur la nature des constructions autorisées, ni sur la réceptivité des zones urbaines ou à urbaniser. Notamment les articles 1, 2, 9 et 14 restent inchangés.

3- Contenu du dossier de modification

- Pièces administratives – Pièce n°1
- Rapport de présentation partiel - Notice explicative – Pièce n°2
- Orientations d'aménagement – Pièce n°4
- Documents graphiques – Pièce n°5-2
- Le règlement – Pièce n°6
- Annexe – Emplacements réservés – Pièce n°7-1

4- Procédure

En application de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme cette modification est soumise à enquête publique puis approuvée par le conseil municipal.