

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

DE TERRASSON-LAVILLEDIEU

NOTE DE PRESENTATION

I/ LE CADRE LEGISLATIF :

Le Décret n° 2009-722 du 18 juin 2009 pris en application des articles 1er et 2 de la Loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, a été publié au Journal Officiel du 20 juin 2009. L'article 2 de cette Loi a créé une procédure de modification simplifiée des PLU et des POS pour les modifications mineures.

Ainsi, selon l'article R 123-20-1 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée pour :

- *rectifier une erreur matérielle,*
- *augmenter, dans la limite de 20%, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols (COS) ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes,*
- *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,*
- *diminuer, dans la limite de 20%, la superficie minimale des terrains constructibles,*
- *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 (cette faculté est encouragée par le Grenelle de l'environnement),*
- *supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.*

Ces modifications ne peuvent toutefois avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L 123-1, c'est-à-dire qu'elles ne peuvent porter atteinte aux lieux (quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger) particulièrement protégés et réglementés en raison de leur nature culturelle, historique ou écologique.

Aux termes de l'article L. 123-13 du code de l'Urbanisme, la modification simplifiée est adoptée par le Conseil Municipal 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.

II/ EXPOSE DES MOTIFS:

Objectif de la modification simplifiée :

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la Commune de Terrasson-Lavilledieu a été approuvé le 10 novembre 2009 et modifié le 08/04/2013.

Cette seconde modification simplifiée à trois objectifs :

- Réduire l'emplacement réservé n° 24 prévu pour l'emprise du futur Giratoire du Coutal et ce afin de ne pas hypothéquer les possibilités d'extension du bâtiment situé parcelle BZ n°19,
- Modifier le tracé de l'emplacement réservé n°47 de la Morélie
- Modifier le règlement applicable à la zone N1 du P.L.U et notamment l'article N1-9 donnant les prescriptions à respecter concernant l'emprise au sol des constructions.

Afin de rectifier dans les meilleurs délais ces incohérences qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D), la Commune a décidé de lancer une procédure de modification simplifiée conformément à l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions modificatives retenues :

La présente modification simplifiée porte sur deux pièces essentielles du PLU à savoir :

- Le plan de zonage à l'échelle 1/2500ème
- Le règlement

Modification du plan de zonage :

Emplacement réservé n°24 au « Coutal »:

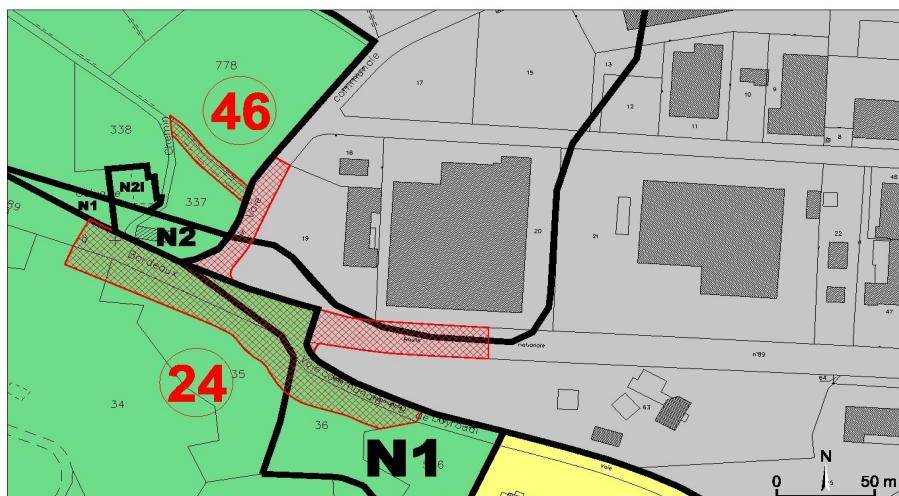
Cet emplacement réservé n°24 prévu pour implantation d'un giratoire reliant la RD6089 à la Zone Industrielle du Coutal est à réduire afin qu'il n'empiète plus sur la parcelle BZ n°19 où est situé un entrepôt artisanal et commercial.

La liste des emplacements réservés annexée à la présente note est rectifiée en conséquence.

Plan de zonage actuel :



Plan de zonage après modification :

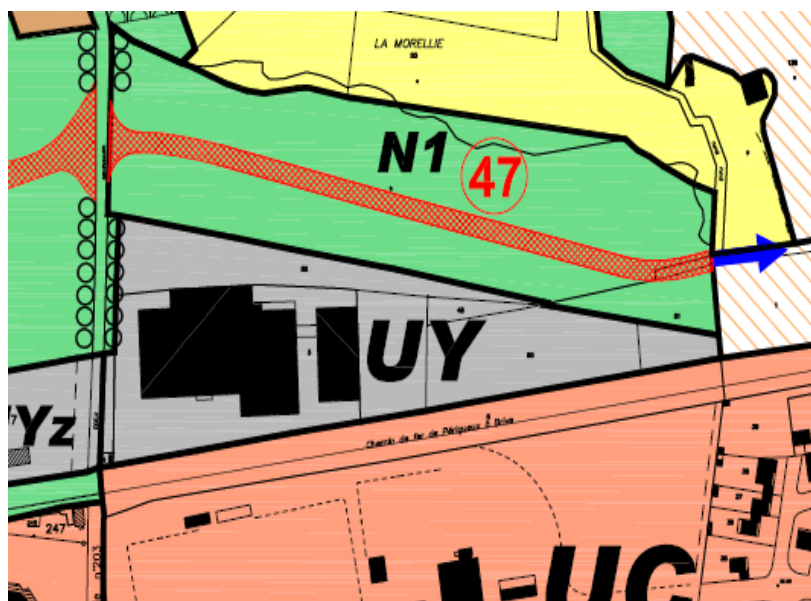


Emplacement réservé n°47 à « La Morélie » :

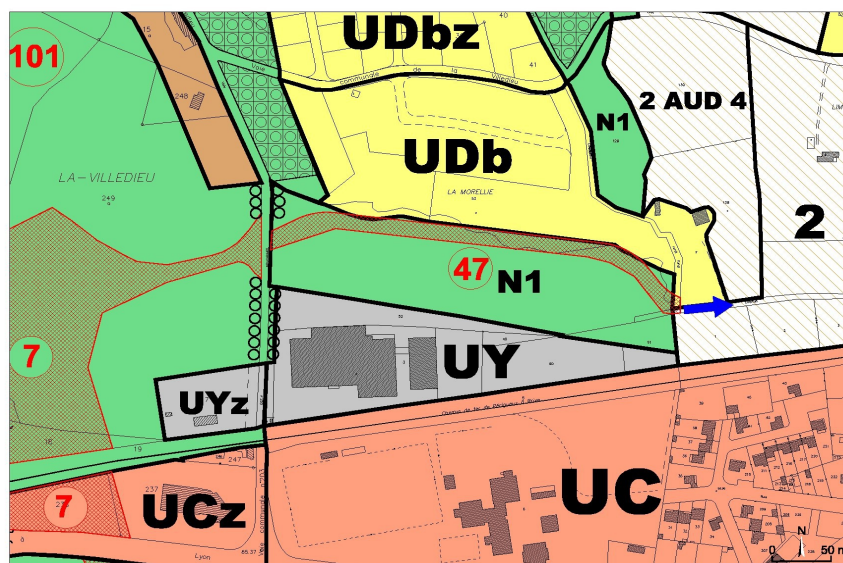
Le tracé de cet emplacement réservé est rectifié afin de tenir compte de la révision allégée lancée par la commune pour permettre l'extension de l'entreprise FRUISEC.

La liste des emplacements réservés annexée à la présente note est rectifiée en conséquence.

Plan de zonage actuel :



Modification envisagée :



❖ **Modification réglementaire :**

Le second point abordé par la présente modification simplifiée concerne le règlement de la zone N1 du PLU.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Le paragraphe « l’emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10 % » est compléter par :

« Cependant une emprise au sol supérieure pourra être autorisée pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ».

ANNEXES

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

DE TERRASSON-LAVILLEDIEU

NOTE DE PRESENTATION



I/ LE CADRE LEGISLATIF :

Le décret n° 2009-722 du 18 juin 2009 pris en application des articles 1er et 2 de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, a été publié au Journal Officiel du 20 juin 2009. L'article 2 de cette loi a créé une procédure de modification simplifiée des PLU et des POS pour les modifications mineures.

Ainsi, selon l'article R 123-20-1 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée pour :

- *rectifier une erreur matérielle,*
- *augmenter, dans la limite de 20%, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols (COS) ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes,*
- *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,*
- *diminuer, dans la limite de 20%, la superficie minimale des terrains constructibles,*
- *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 (cette faculté est encouragée par le Grenelle de l'environnement),*
- *supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.*

Ces modifications ne peuvent toutefois avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L 123-1, c'est-à-dire qu'elles ne peuvent porter atteinte aux lieux (quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger) particulièrement protégés et réglementés en raison de leur nature culturelle, historique ou écologique.

Aux termes de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, la modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal 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.

II/ EXPOSE DES MOTIFS:

✚ Objectif de la modification simplifiée :

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Terrasson-Lavilledieu a été approuvé le 10 novembre 2009.

Lors de l'instruction des dossiers d'autorisation d'occupation des sols quelques incohérences et anomalies sont apparues sur plusieurs pièces du document, pénalisant l'implantation de nombreux projets.

Afin de rectifier dans les meilleurs délais ces incohérences qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D), la commune a décidé de lancer une procédure de modification simplifiée conformément à l'article L123-13 du code de l'urbanisme.

✚ Dispositions modificatives retenues :

La présente modification simplifiée porte sur deux pièces essentielles du PLU à savoir :

- Le plan de zonage à l'échelle 1/2500 ème
- Le règlement

❖ Modification du plan de zonage :

Trois points sont à rectifier : l'emplacement réservé n°40 de Bellevue, le plan de zonage secteur « La Cave » et la limite de constructibilité à la Croix Ouest.

1/ Emplacement réservé n°40 à « Bellevue » :

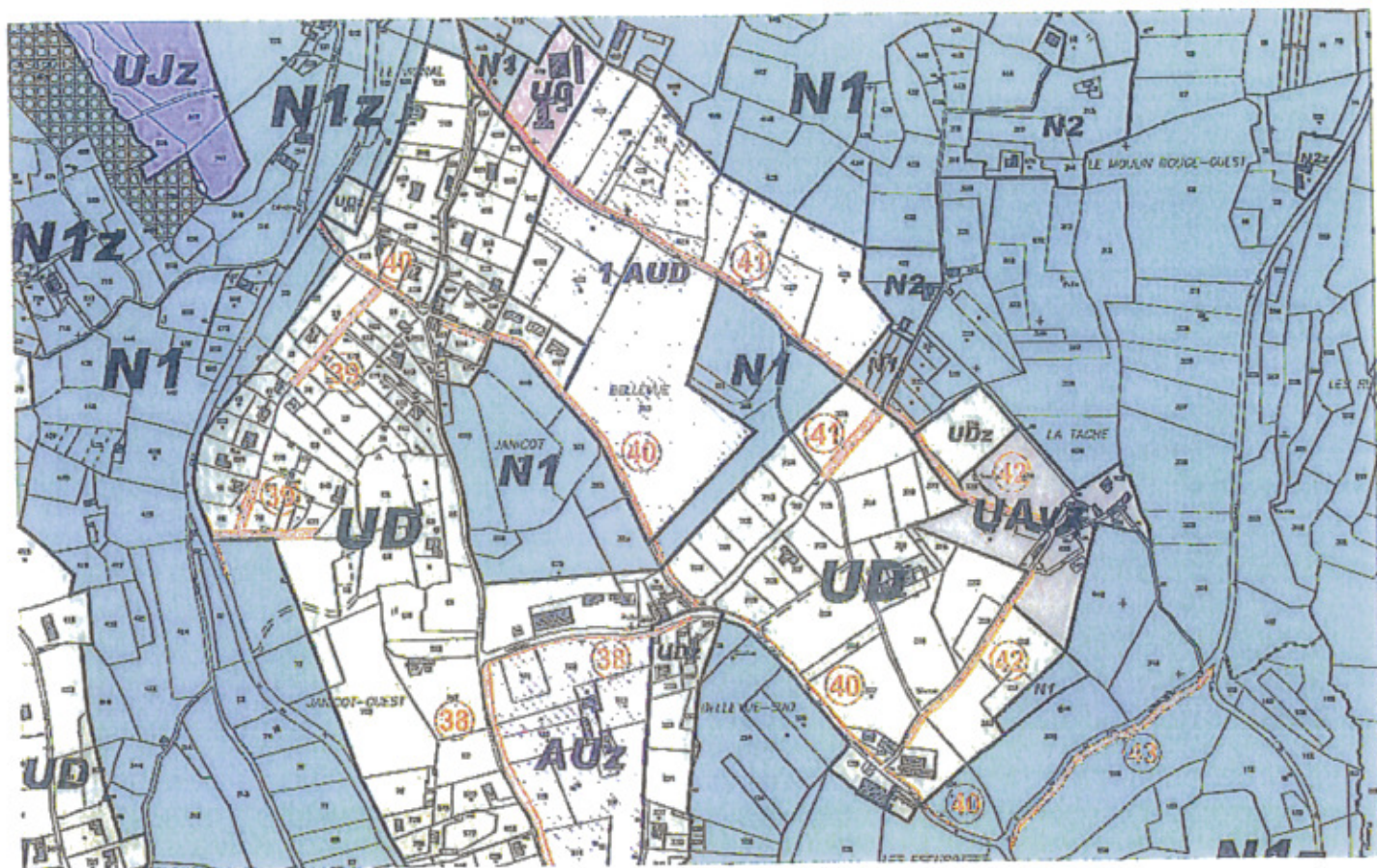
Cet emplacement réservé n°40 reliant « Janicot » à « Bellevue » est à déplacer car mal positionné sur le plan.

En effet actuellement l'emplacement réservé est positionné dans sa quasi totalité sur des parcelles situées en zones urbaines du PLU alors qu'il conviendrait, au vu de la topographie des lieux, de prévoir une partie dans la zone naturelle N1 située de l'autre côté du chemin rural, lieu-dit Janicot.

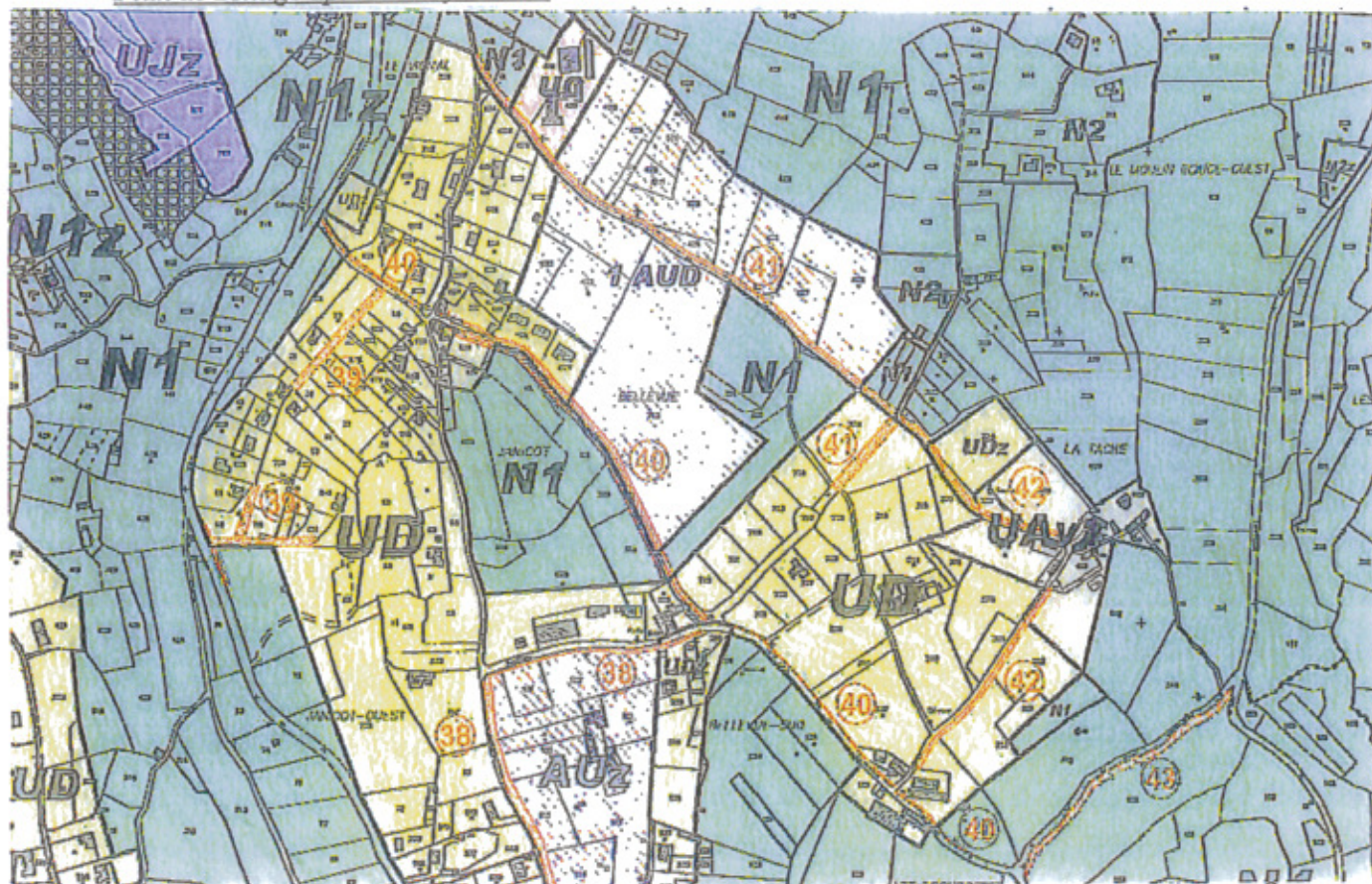
La surface avant modification était de 2670 m² et la nouvelle surface est de 2722 m².

La liste des emplacements réservés annexée à la présente note est rectifiée en conséquence.

Plan de zonage actuel :



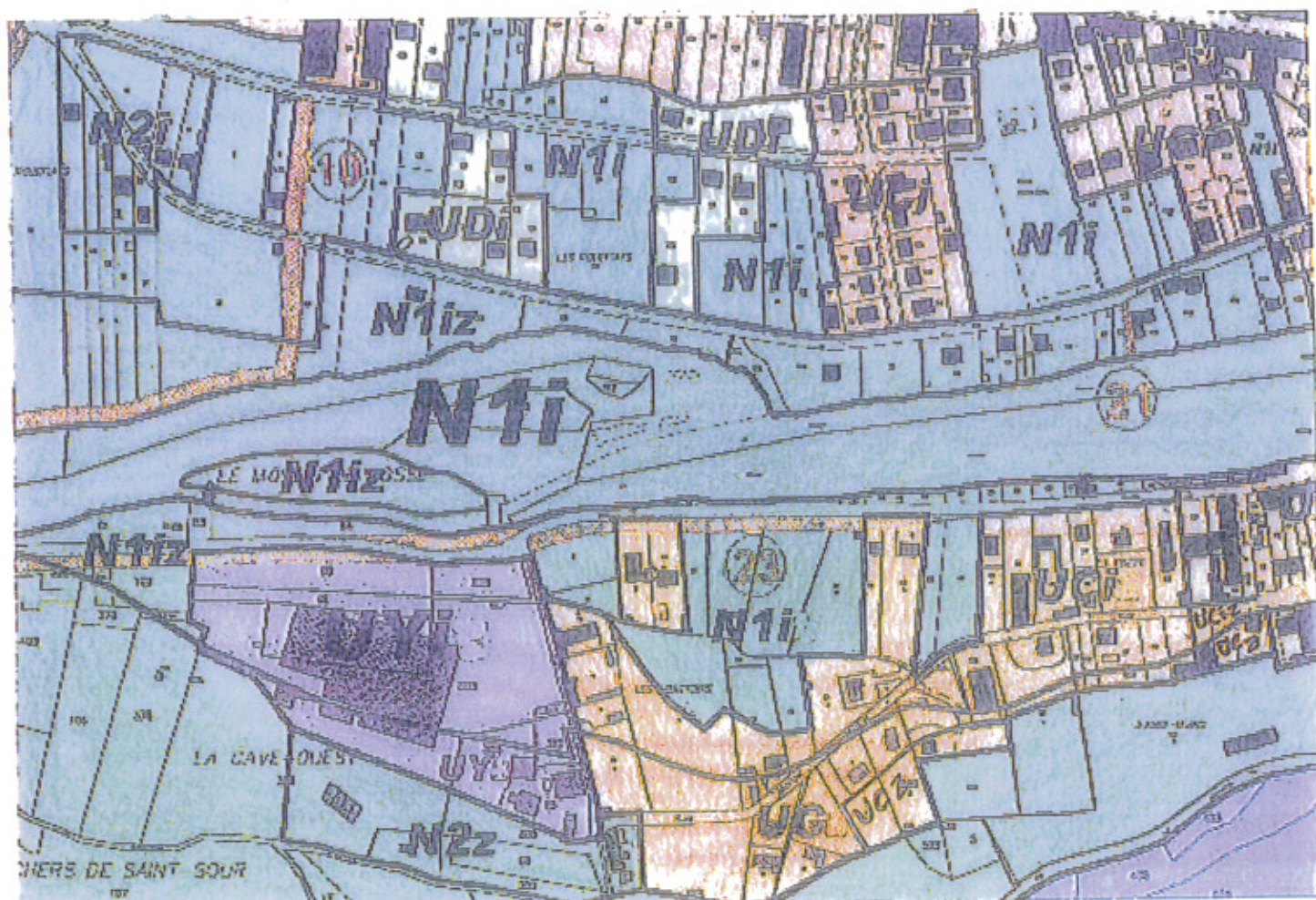
Plan de zonage après modification :



L'emplacement réservé doit être modifié afin d'être plus réaliste avec les lieux et suite à la procédure d'aliénation d'une partie du chemin rural en cours. Il convient ici d'arrêter l'emplacement réservé aux parcelles n°123 et 124 (future limite du chemin rural).

Il s'agit ici de mettre en adéquation le plan de zonage du PLU avec la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). En effet, il convient de supprimer le « z » (indiquant que les parcelles sont en ZPPAUP) des zones Uyz,Uyiz,N1iz,UCz et UCiz situées aux lieux-dits « Les Abbatoirs », « La Barre », « Jeanne d'Arc » et « la Cave » et l'ajouter à contrario aux deux zones UC et UCi concernées par la ZPPAUP.

Plan de zonage après modification :

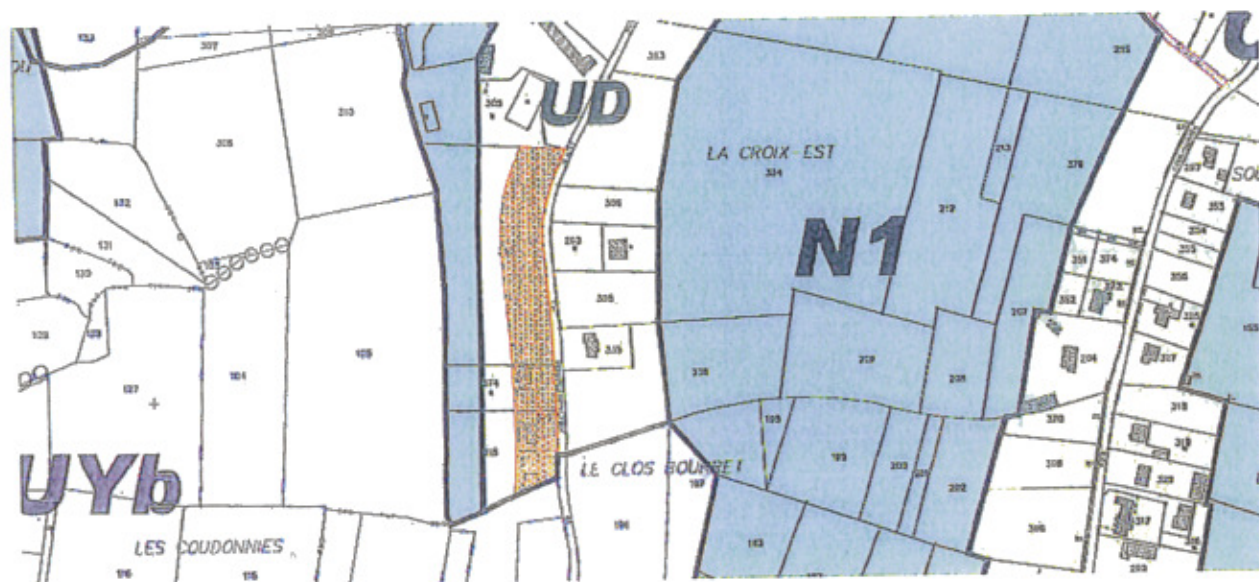


3/ Limite de constructibilité à la Croix Est :

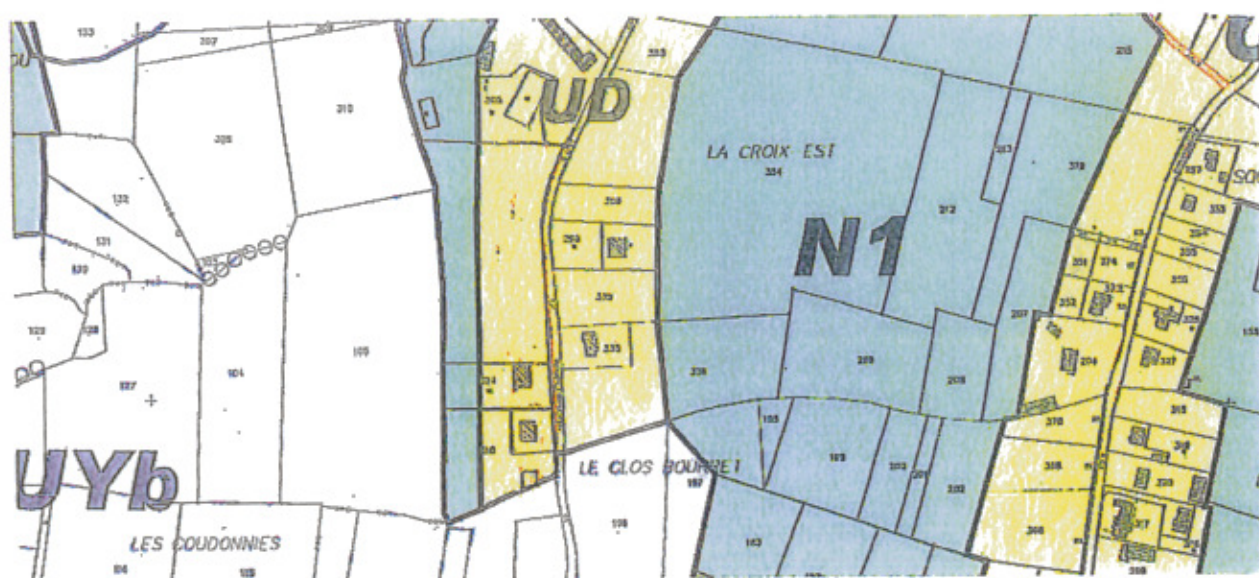
La limite de constructibilité indiquée au plan de zonage au lieu-dit « La Croix Est » à Terrasson, limite fortement les possibilités d'extension ou l'implantation d'annexes aux maisons d'habitations existantes.

Il convient donc de la supprimer, étant entendu que la zone N1 qui jouxte la zone UD délimite parfaitement et éloigne suffisamment la future zone d'activités des Coudonnies des habitations existantes.

Plan de zonage actuel :



Plan de zonage après modification :



Le second point abordé par la présente modification simplifiée concerne le règlement qui comporte des erreurs matérielles.

- ARTICLE 2 des zones UA, UC, UD :

Le paragraphe « *sont autorisées sous conditions les piscines et annexes attenantes aux habitations sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement* » est modifié afin d'autoriser les annexes non attenantes aux habitations.

- ARTICLE 6 des zones UA et UC :

Implantation par rapport aux voies publiques : la phrase suivante est ajoutée à la fin du paragraphe: « *une implantation différente peut être admise, pour les constructions situées à l'angle de deux voies* » (cf. article UD6).

- ARTICLE 6 de chaque zone sauf UJ et N1 et article 7 de la zone A :

Le paragraphe concernant « *les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction* » est remplacé par « *les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques* ».

- ARTICLE 11 des zones U et AU (à l'exception des zone UY et UJ, 3AUt et AUy) :

« *la réalisation de toitures selon des pentes entre 35% et 120 %... sont interdites* » est remplacé par « *la réalisation de toiture selon des pentes entre 45% et 120% sont interdites sauf prescriptions contraire de la ZPPAUP* ».

De même les tuiles aspect plat sont ajoutées à la liste des tuiles autorisées dans ces zones.

Le paragraphe est ainsi rédigé : « *les toitures pourront être couvertes par des tuiles canal, romanes, tuiles aspect plat ou similaires de teinte foncée lorsque la pente est comprise entre 35% et 45 %* ».

- ARTICLE 6 et 7 de la zone UA:

- Article UA6 : « le dernier paragraphe qui impose dans le secteur UAV une implantation dans une bande de 20 m par rapport à l'alignement des voies publiques... » est supprimé.

En effet, dans de nombreux cas, étant donné les configurations des terrains, l'implantation d'une construction est impossible.

Il est remplacé par :

« Dans le secteur UAv : sauf prescriptions contraires de la ZPPAUP, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies existantes ou projetées, soit dans l'alignement des constructions voisines existantes.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.*
- Dans le cas de constructions faisant partie d'une opération d'ensemble lorsque la conception l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux ou d'insertion paysagère.*
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques.*
- Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies.*

Ce retrait peut être nul le long des voies piétonnes. »

➤ Article UA7 : Il est ajouté en début de paragraphe : *« Sur l'ensemble de la zone UA à l'exception du secteur UAv et sauf prescriptions contraires de la ZPPAUP ».*

Par ailleurs, il est ajouté en fin d'article :

« Dans le secteur Uav et sauf prescriptions contraires de la ZPPAUP

les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par les impératifs techniques.»

ARTICLE N1-2:

La surface des annexes autorisées sous condition dans cette zone passe de 15 m² à 30 m².

ANNEXES

UNITÉ D'AMÉNAGEMENT LOCAL

N°	DESIGNATION	Ref Plan	Bénéficiaire	Longueur ou surface
I- <u>VOIRIE ET CHEMINEMENT PIETON</u>				
1	Elargissement à 7m de plate forme du chemin rural de Maraval à Fondanger	1.3 et 1.5	Commune	945 m ²
2	Elargissement à 7m de plate forme du chemin rural du secteur de La Rivière	1.3	Commune	1030 m ²
3	Elargissement à 7m de plate forme d'un chemin rural à Charpenet et création d'une aire de retournement.	1.3	Commune	2090 m ²
4	Elargissement à 8m de plate forme d'un chemin rural à Charpenet.	1.3	Commune	265 m ²
5	Création de voies de dessertes de 7m de plate forme à la zone 1 AUD du Charpenet à partir de l'axe des chemins ruraux existants et élargissement à 10m de plate forme de la voie communale n°29	1.3	Commune	5055 m ²
6	Création d'une voie d'accès de 10m de plate forme à la zone AU de Charpenet	1.3	Commune	2120 m ²
7	Aménagement de la RD 6089, suppression du passage à niveau du Charpenet	1.3	Département	60495 m ²
8	Elargissement à 10m de plate forme du chemin rural de Merigal à Fondanger	1.3	Commune	1075 m ²
9	Création d'une voie reliant le quartier de La Borie-Basse au lotissement de La Pagesie	1.3	Commune	255 m ²
10	Créations de cheminements piétons/cycles d'accès le long de la Vézère d'une emprise de 10m de plate forme	1.3	Commune	16955 m ²
11	Création d'une voie de liaison de 10m de plate forme reliant l'avenue Victor Hugo à La Grande Borie	1.3	Commune	560 m ²
12	Création d'une voie de liaison de 10m de plate forme reliant la rue du 11 Novembre à La Grande Borie	1.3	Commune	1120 m ²
13	Création d'une voie de liaison transversale de 10m de plate forme entre la rue Eugène Le Roy et la rue Michel Montaigne	1.3	Commune	1630 m ²
14	Elargissement à 10m de plate forme du chemin rural de Maraval	1.3	Commune	1415 m ²

15	Création d'une voie d'accès de 8m de plate forme à la zone 3AUD du Marval	1.3	Commune	1060 m ²
16	Création d'une voie de liaison transversale de 10m de plate forme entre la rue Michel Montaigne et la rue Maurice Ravel	1.3	Commune	2490 m ²
17	Elargissement à 10m de plate forme de la rue Gabriel Péri	1.3	Commune	910 m ²
18	Elargissement à 10m de plate forme de la rue Maurice Ravel et 15m dans la virage	1.3	Commune	3180 m ²
19	Création d'une aire de retournement et élargissement à 10m de plate forme de voies de liaisons entre Le Valat et La Barrière de Cublac	1.3	Commune	3495 m ²
20	Elargissement à 10m de plate forme de la rue Alphonse Daudet	1.3	Commune	1045 m ²
21	Création d'un accès piéton à la Vézère à partir de la place Marcel Paul (servitude eaux pluviales)	1.3	Commune	105 m ²
22	Création d'un accès au futur parking de La Barre	1.3	Commune	985 m ²
23	Elargissement à 14m de plate forme de la route du Périgord	1.3 et 1.6	Commune	25210 m ²
24	Création d'un carrefour giratoire sur la RD 6089 au niveau de la ZI du Coutal	1.4	Commune	12065 m ²
25	Création d'une voie d'accès de 8m de plate forme à la zone 3AUYa des Fauries-Basses	1.4	Commune	530 m ²
26	Elargissement à 7m de plate forme des chemins ruraux de La Coudonie et du Lac	1.4	Commune	4520 m ²
27	Elargissement à 8m de plate forme d'un chemin rural reliant Montignabou à Guillebonde	1.4	Commune	1620 m ²
28	Elargissement à 7m de plate forme d'un chemin rural à l'Albarede	1.4	Commune	1165 m ²
29	Elargissement à 7m de plate forme du chemin rural des Escures	1.4	Commune	2770 m ²
30	Elargissement à 7m de plate forme du chemin rural de Tranche à Chadriat	1.6	Commune	1590 m ²
31	Elargissement à 7m de plate forme du chemin rural de Vigne-Haute à La Barétie	1.6	Commune	1000 m ²
32	Création de voies d'accès de 8m de plate forme à la zone AU Les Soudes-Ouest	1.6	Commune	2370 m ²
33	Elargissement à 7m de plate forme du chemin rural du Soudet à La Veyssièrre	1.6	Commune	1295 m ²
34	Elargissement à 8m de plate forme du chemin rural de La Veyssièrre à Lentignac	1.6 et 1.7	commune	1245 m ²

35	Elargissement à 8m de plate forme de la voie communale n°23 de La Baretie à Lentignac	1.6	commune	1390 m²
36	Elargissement à 10m de plate forme de la voie communale n°23 de La Baretie à Lentignac	1.6 et 1.7	commune	1405 m²
37	Elargissement à 12m de plate forme des voies communales n°3 et n°23 et aménagement du carrefour RD 63	1.7	Commune	2975 m²
38	Elargissement à 10m de plate forme du chemin rural de Terrasson à Ladornac	1.7	Commune	2165 m²
39	Création de voies de dessertes de 8m de plate forme à Janicot Ouest	1.7	Commune	2505 m²
40	Elargissement à 8m de plate forme du chemin rural de Janicot à Bellevue	1.7	Commune	2722 m²
41	Elargissement à 10m de plate forme du chemin rural entre Le Vignal et La Tache	1.7	Commune	3135 m²
42	Elargissement à 8m de plate forme du chemin rural entre Le Vignal et La Tache	1.7	Commune	1895 m²
43	Elargissement à 12m de plate forme de la voie communale n°9	1.7	Commune	1605 m²
44	Elargissement à 7m de plate forme de la voie communale n°22	1.7	Commune	2240 m²
45	Elargissement à 7m de plate forme de la voie communale n°22 entre Chignac et La Roche Florens	1.6	Commune	895 m²
46	Elargissement à 8m de plate forme du chemin de Barbel au niveau du débouché sur la voie communale n°12	1.4	Commune	440 m²
47	Création d'une voie de liaison de 10m de plate forme entre la voie communale n°203 et la zone 2 AUD 10 de la Morelie	1.3	Commune	3620 m²
II- EQUIPEMENTS PUBLICS				
100	Création d'un fossé d'une largeur de 5m pour les eaux pluviales de Charpenet à l'Elle	1.3	Commune	415 m²
101	Extension du cimetière	1.3	Commune	1065 m²
102	Aménagement des rives du Brasset le long de la rue Alphonse Daudet	1.3	Commune	625 m²