

PLU de LONGUERUE

PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

SYNTHESE DES AVIS DES PPA

DDTM – Avis favorable le 08/08/2023

Remarque n° 1 :

La notion d'habitation « principale » fait référence à la réglementation fiscale (par opposition à la résidence secondaire), il ne s'agit pas d'une notion visée par la réglementation nationale de l'urbanisme. Elle complique sans doute l'instruction des demandes d'occupation du sol et n'a pas lieu d'être reprise dans un document de planification.

↪ Il n'est pas fait référence à la notion d' « habitation principale » dans le PLU.

↪ C'est le terme « construction principale » qui apparaît dans le règlement :

- Règles relatives aux matériaux de couverture :

« Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale ».

- Lexique :

« **BATIMENTS ANNEXES**

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière.

Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. *Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...* Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements ».

« **EXTENSION**

Est dénommée « extension », l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci ».

« **VOLUMETRIE** : Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**. Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faitage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité ».

↳ L'emploi du terme « construction principale » est nécessaire à la compréhension de la règle ou de la définition.

↳ Ce même terme est employé dans le lexique national de l'urbanisme pour définir les extensions, annexes, ou local accessoire.

Cette remarque ne nécessitera pas l'ajustement du règlement dans le cadre de la modification du PLU.

Remarque n° 2 :

Dans les définitions listées dans le règlement (ancien et modifié), les destinations mentionnées ne sont plus conformes à celles qui sont prévues à l'article R151-27 du Code de l'urbanisme.

↳ Aux termes de l'article 12 du décret du 28 décembre 2015, les nouvelles destinations/sous-destinations ne sont applicables qu'aux PLU ayant fait l'objet d'une révision générale ou dont l'élaboration a été initiée après le 1er janvier 2016 (sauf soumission expresse aux nouvelles destinations décidée par les collectivités).

Les PLU n'ayant pas fait l'objet d'une telle procédure après le 1er janvier 2016 peuvent continuer à réglementer les destinations au regard des anciennes typologies de destinations énumérées par l'ancien article R.123-9 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel, le PLU de Longuerue a été approuvé le 23 Avril 2015.

Cette remarque ne nécessitera pas l'ajustement du règlement dans le cadre de la modification du PLU.

SYMA – Avis favorable le 30/05/2023 (reçu le 07/06/2023)

« Nous n'émettons pas d'avis défavorable ou de prescriptions à ce projet de modification, tout en précisant qu'une vigilance doit être observée et qu'une réflexion doit être engagée pour toute implantation de clôtures avec muret ou de clôtures pleines au regard de l'obstacle qu'elles pourraient provoquer vis-à-vis des axes de ruissellement et des écoulements urbains, même parfois mineurs. »

Cette remarque ne nécessitera pas l'ajustement du règlement dans le cadre de la modification du PLU.

« La CCI remarque cependant qu'il est prévu, avec cette procédure d'urbanisme, de n'imposer aucune règle en matière de retrait, aux ouvrages techniques. Or, le lexique joint au Règlement écrit ne comporte aucune définition de ce qu'est un ouvrage technique. De plus, il n'est pas précisé aux Articles UF 7.2, UH 7.2, A 7.4 et N 7.2, traitant de ce point, si les ouvrages techniques bénéficiant d'une dérogation en matière de retrait par rapport aux limites séparatives, concernent uniquement les équipements nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou si l'absence de règles s'applique à tous les types d'ouvrages techniques. La CCI recommande de clarifier ce point dans le Règlement afin d'éviter l'implantation d'équipements techniques non souhaités, en particulier en zone urbaine ».

↳ Avant modification, le PLU prévoyait :

« 7.2 - Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions existantes non conformes et pour les ouvrages techniques ».

↳ Après modification, le PLU précisera :

« 7.2 - Aucune prescription de recul n'est imposée pour les ouvrages techniques. Les annexes jointives et les extensions des constructions existantes, qui ne respectent pas les dispositions précédentes, peuvent s'implanter dans le prolongement de ces constructions sans aggravation de la non-conformité ».

↳ La présente procédure de modification ne change pas les règles d'implantation des ouvrages techniques. En effet, autoriser des « dispositions autres » pour leur implantation, sans préciser lesquelles, revient à n'imposer aucune prescription de recul. Le projet de modification se limite à reformuler cette règle déjà présente dans le PLU approuvé en 2015. La présente procédure n'a pas pour objet de la modifier.

Cette remarque ne nécessitera pas l'ajustement du règlement dans le cadre de la modification du PLU.