

Commune de
Mignières

Eure-et-Loir
5, place des Granges - 28630 Mignières

Plan Local d'Urbanisme

1ère modification simplifiée



NOTE DE PRESENTATION

- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 juin 2012
- ▶ Prescription de la 1ère modification simplifiée le 28 novembre 2013
- ▶ Dossier porté à la connaissance du public du 4 décembre 2013 au 8 janvier 2014
- ▶ Approbation de la 1ère modification simplifiée le 6 février 2014

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 6 février 2014

approuvant
la 1ère modification simplifiée
du plan local d'urbanisme
de la commune de Mignières

Le Maire,



En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres ■ TEL : 02 37 30 26 75 - FAX : 02 37 36 94 45 ■ courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Mignières

Notice de présentation – Dossier de consultation

Contexte juridique

Les conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée sont posées par le troisième alinéa de l'article L.123-13, du Code de l'urbanisme modifié par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application.

La procédure de modification simplifiée du PLU est retenue dans la mesure où les modifications décrites ci-dessus apportées au dossier :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comportent pas de graves risques de nuisances,
- ne portent pas sur la destination des sols,
- visent à rectifier des erreurs matérielles et à modifier des éléments mineurs.

La modification simplifiée ne peut pas majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans le champ d'application de la révision ou de la modification relève de la modification simplifiée.

Procédure

Elle se déroule de la façon suivante :

- Décision du maire engageant la procédure (art. L123-13-1 du code de l'urbanisme)
- Rédaction du projet de modification et de l'exposé des motifs
- Délibération du conseil municipal définissant les modalités de mise à disposition du public (art. L123-13-3 du code de l'urbanisme)
- Notification aux personnes associées (art. L121-4 du code de l'urbanisme)
- Mesures de publicité : publication par voie d'affichage huit jours au moins avant l'ouverture de la consultation du public et durant toute la durée de celle-ci ; publication en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département huit jours au moins avant le début de la consultation du public. (art. L123-13-3 du code de l'urbanisme)
- Mise à disposition du public pour une durée de un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations.
- Clôture de la consultation.
- Délibération du Conseil Municipal approuvant la modification simplifiée.
- Mesures de publicité et transmission au contrôle de légalité.

Contexte et objectifs de la modification simplifiée du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mignières a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 5 juin 2012.

Modifications apportées au PLU

L'objet de cette modification simplifiée est de :

- 1) Revoir l'obligation de recul portée dans l'article Ua6, Ub 6, Uc6 1AU 6 et N6 du PLU qui prévoient une implantation des constructions de 5 ou 7 à 10 mètres de l'alignement (selon les zones), ces dernières constructions devant systématiquement être contenues dans une bande de 25 m comptés par rapport à l'alignement.
Afin d'assouplir les règles d'implantation et d'optimiser l'occupation des terrains tant en zone urbaine qu'en zone à urbaniser, une nouvelle implantation est arrêtée portant le recul général des constructions à un simple recul minimum de l'alignement : la notion de bande constructible est ainsi supprimée permettant aux nouvelles constructions davantage de possibilités d'implantation.
- 2) Revoir la rédaction de l'article U11 du PLU (zone urbaine) concernant l'aspect extérieur des abris de jardin. En effet, l'aspect extérieur des abris de jardin doit être précisé.

EXPOSE DES MOTIFS

Approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 5 juin 2012, le Plan Local d'Urbanisme de Mignières a institué un cadre réglementaire spécifique et contraignant pour l'implantation des constructions. Cette disposition (article 6) vise à obliger l'implantation des futures constructions à 10 m de recul de la voie, ce qui a pour principal effet de ne pas autoriser l'édification de volumes importants en fond de parcelle ; Cette règle permet ainsi que le « premier plan » du terrain commercial soit libéré de toute construction ;

La commune de Mignières ayant pour intérêt d'optimiser la construction à l'intérieur de son bourg et des espaces déjà lotis, souhaite assouplir son règlement.

Par ailleurs, soucieuse de ne pas voir assister à une production d'abris de jardin trop hétéroclite, la commune souhaite préciser l'aspect extérieur des abris de jardin.

Dès lors, elle engage une 1^{ère} modification simplifiée du PLU visant à faire évoluer ces aspects réglementaires.

La modification simplifiée du POS proposée concerne donc la modification des articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) et 11 (aspect extérieur des constructions).

Extrait avant 1^{ère} modification simplifiée :

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer.

Néanmoins, elles peuvent être édifiées en recul. Celui-ci sera alors d'un minimum de 2 mètres et d'un maximum de 7 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques :

- lorsque la continuité de l'alignement est assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article Ua11,
- ou dans le cas où sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe, l'implantation peut être envisagée dans sa continuité si cela est justifié par une meilleure qualité de l'espace urbain.

Dans tous les cas, les constructions principales doivent être contenues dans une bande de 25 mètres comptés par rapport à l'alignement de la voie publique.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 2 mètres et d'un maximum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Elles doivent être contenues dans une bande de 25 mètres comptés par rapport à l'alignement de la voie publique.

ARTICLE Uc6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 mètres et d'un maximum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Elles doivent être contenues dans une bande de 25 mètres comptés par rapport à l'alignement de la voie publique.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 mètres et d'un maximum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Elles doivent être contenues dans une bande de 25 mètres comptés par rapport à l'alignement de la voie publique.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à un minimum de:

- Routes départementales : 15 mètres de l'axe pour toute construction.
- Autres routes voies communales et chemins ruraux : 12 mètres de l'axe pour toute construction.

2 - Dispositions applicables au secteur Nh

Les constructions sous la forme d'extension doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en recul d'un minimum de 2 mètres et d'un maximum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE UA ET UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

4- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales destinées à l'habitat doivent comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°.

Les annexes et extensions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² et inférieure à 40 m² doivent présenter soit des toitures au moins de deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°, soit des toitures terrasses.

Sur ces constructions, les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles d'aspect plat (22 unités/m² minimum), soit en ardoises, soit en chaume ou dans un matériau de teinte et d'aspect similaire. La tuile mécanique peut toutefois être utilisée sur des constructions existantes qui en sont équipées.

Les annexes et extensions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² doivent présenter, soit des toitures au moins à un versant de pente égale ou supérieure

à 25°, soit des toitures-terrasses. En cas de toiture à pente, les couvertures doivent être d'un matériau de teinte identique à la construction principale.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas, de verrières ou d'abris de jardin.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

3- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales destinées à l'habitat doivent comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°

Les annexes et extensions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent présenter soit des toitures au moins de deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°, soit des toitures terrasses. Sur ces constructions, les toitures à pente doivent être couvertes en tuiles d'aspect plat (22 unités/m² minimum) ou dans un matériau de teinte et d'aspect similaire.

Les annexes et extensions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² doivent présenter, soit des toitures au moins à un versant de pente égale ou supérieure à 25°, soit des toitures terrasses. En cas de toiture à pente, les couvertures doivent être d'un matériau de teinte identique à la construction principale.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas, de verrières ou d'abris de jardin.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

3- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales destinées à l'habitat doivent :

- soit comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°,
- soit être en terrasse ou à faible pente, garantissant l'écoulement des eaux pluviales. Dans ce cas, la présence d'un acrotère permettra de ne pas percevoir la pente « technique » du toit (émergences diverses,...).

Les annexes et extensions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent présenter soit des toitures au moins de deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°, soit des toitures terrasses.

Ces toitures doivent être couvertes soit en tuiles d'aspect plat (22 unités/m² minimum), soit en ardoises, soit en chaume ou dans un matériau de teinte et d'aspect similaire.

Les annexes et extensions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² doivent présenter, soit des toitures au moins à un versant de pente égale ou supérieure à 25°, soit des toitures terrasses. En cas de toiture à pente, les couvertures doivent être d'un matériau de teinte identique à la construction principale.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas, de verrières ou d'abris de jardin.

2- Dispositions applicables au secteur Nh

2.3- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales destinées à l'habitat doivent comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°.

Les annexes et extensions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent présenter soit des toitures au moins de deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°, soit des toitures terrasses.

Sur ces constructions, les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles d'aspect plat (22 unités/m² minimum), soit en ardoises, soit en chaume ou dans un matériau de teinte et d'aspect similaire.

Les annexes et extensions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² doivent présenter, soit des toitures au moins à un versant de pente égale ou supérieure à 25°, soit des toitures terrasses. En cas de toiture à pente, les couvertures doivent être d'un matériau de teinte identique à la construction principale.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas, de verrières ou d'abris de jardin.

Extrait après 1^{ère} modification simplifiée :

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer.

Néanmoins, elles peuvent être édifiées en recul. Celui-ci sera alors d'un minimum de 2 mètres :

- lorsque la continuité de l'alignement est assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article Ua11,

- ou dans le cas où sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe, l'implantation peut être envisagée dans sa continuité si cela est justifié par une meilleure qualité de l'espace urbain.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 mètres des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à un minimum de:

- Routes départementales : 15 mètres de l'axe pour toute construction.
- Autres routes voies communales et chemins ruraux : 12 mètres de l'axe pour toute construction.

2 - Dispositions applicables au secteur Nh

Les constructions sous la forme d'extension doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en recul d'un minimum de 2 mètres des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE UA ET UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

4- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales destinées à l'habitat doivent comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°.

Les annexes et extensions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² et inférieure à 40 m² doivent présenter soit des toitures au moins de deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°, soit des toitures terrasses.

Sur ces constructions, les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles d'aspect plat (22 unités/m² minimum), soit en ardoises, soit en chaume ou dans un matériau de teinte et d'aspect similaire. La tuile mécanique peut toutefois être utilisée sur des constructions existantes qui en sont équipées.

Les annexes et extensions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² doivent présenter, soit des toitures au moins à un versant de pente égale ou supérieure à 25°, soit des toitures-terrasse. En cas de toiture à pente, leurs couvertures doivent être d'une teinte similaire à la couverture de la construction principale.

Les abris de jardin doivent présenter des toitures au moins à un versant de pente égale ou supérieure à 10°. Leurs couvertures doivent être d'une teinte similaire à la couverture de la construction principale.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas et de verrières.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

3- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales destinées à l'habitat doivent comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°

Les annexes et extensions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent présenter soit des toitures au moins de deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°, soit des toitures terrasses. Sur ces constructions, les toitures

à pente doivent être couvertes en tuiles d'aspect plat (22 unités/m² minimum) ou dans un matériau de teinte et d'aspect similaire.

Les annexes et extensions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² doivent présenter, soit des toitures au moins à un versant de pente égale ou supérieure à 25°, soit des toitures terrasse. En cas de toiture à pente, leurs couvertures doivent être d'une teinte similaire à la couverture de la construction principale.

Les abris de jardin doivent présenter des toitures au moins à un versant de pente égale ou supérieure à 10°. Leurs couvertures doivent être d'une teinte similaire à la couverture de la construction principale.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas et de verrières.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

3- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales destinées à l'habitat doivent :

- soit comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35° ,
- soit être en terrasse ou à faible pente, garantissant l'écoulement des eaux pluviales. Dans ce cas, la présence d'un acrotère permettra de ne pas percevoir la pente « technique » du toit (émergences diverses,...).

Les annexes et extensions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent présenter soit des toitures au moins de deux versants de pentes égales ou supérieures à 35° , soit des toitures terrasses.

Ces toitures doivent être couvertes soit en tuiles d'aspect plat (22 unités/m² minimum), soit en ardoises, soit en chaume ou dans un matériau de teinte et d'aspect similaire.

Les annexes et extensions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² doivent présenter, soit des toitures au moins à un versant de pente égale ou supérieure à 25°, soit des toitures terrasse. En cas de toiture à pente, leurs couvertures doivent être d'une teinte similaire à la couverture de la construction principale.

Les abris de jardin doivent présenter des toitures au moins à un versant de pente égale ou supérieure à 10°. Leurs couvertures doivent être d'une teinte similaire à la couverture de la construction principale.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas et de verrières.

2- Dispositions applicables au secteur Nh

2.3- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales destinées à l'habitat doivent comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°.

Les annexes et extensions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent présenter soit des toitures au moins de deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°, soit des toitures terrasse.

Sur ces constructions, les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles d'aspect plat (22 unités/m² minimum), soit en ardoises, soit en chaume ou dans un matériau de teinte et d'aspect similaire.

Les annexes et extensions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² doivent présenter, soit des toitures au moins à un versant de pente égale ou supérieure à 25°, soit des toitures terrasse. En cas de toiture à pente, leurs couvertures doivent être d'une teinte similaire à la couverture de la construction principale.

Les abris de jardin doivent présenter des toitures au moins à un versant de pente égale ou supérieure à 10°. Leurs couvertures doivent être d'une teinte similaire à la couverture de la construction principale.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas et de verrières.