

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

Notice de mise à disposition

Révision approuvée par le
conseil municipal le :

18 décembre 2018

TABLE DES MATIÈRES

1.	RAPPEL DU CONTEXTE	2	
2.	LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU P.L.U	2	
3.	MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT	3	

1. RAPPEL DU CONTEXTE

Le PLU de Messery a été approuvé le 18 décembre 2018.

Le code de l'urbanisme

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

L'évolution du PLU de Messery est réalisée dans le cadre de la modification simplifiée car elle n'a pas pour objectif de majorer de plus de 20% les possibilités de construire, de diminuer les possibilités de construire, de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et le PLU ne tient pas lieu de PLH.

2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU P.L.U

Lors de la révision de son PLU, la commune de Messery a mis en place une zone NL destinée aux activités de sport et de loisirs. Cette zone prend en compte une zone de loisirs existante comprenant des équipements sportifs de type tennis et les annexes et constructions liées aux loisirs (vestiaires, buvettes..).

Les courts de tennis sont non couverts ; l'objectif est de permettre la mise en place d'une couverture sur une partie des courts par une structure adaptée.

Ainsi, la modification simplifiée a pour objet de permettre la réalisation d'une structure semi ouverte.

Le règlement de la zone Ua met en place des règles d'implantations par rapport aux voies avec un recul maximum de 4m au nu de la façade. La zone Ua correspond au tissu urbain ancien avec un parcellaire parfois de petite taille, des constructions proches les unes des autres et implantées à proximité des voies.

A. L'évolution du règlement écrit

La modification simplifiée a pour objet l'évolution du règlement écrit et plus particulièrement :

1. le volet caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : hauteur et aspect extérieur de la zone NL.

L'objectif est de faire évoluer la hauteur maximum autorisée car la structure destinée à couvrir un tennis est supérieure à 3m50 à l'égout de toiture.

D'un point de vue aspect extérieur, une structure semi ouverte ne présente pas les mêmes matériaux qu'une construction en «dure». L'objet est donc de permettre l'usage des matériaux adaptés aux structures légères et aux matériaux innovants permettant de répondre aux besoins de loisirs.

2. la règle de recul par rapport aux voies en zone Ua.

L'objectif est de pouvoir implanter des constructions ou extensions de constructions existantes en cas d'impossibilité technique du respect du recul maximum de 4m. En effet, la topographie du foncier ou les contraintes liés aux réseaux peuvent générer une nécessité d'implantation au delà des 4m.

3. MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

A. Règlement de la zone NL

RÈGLEMENT ECRIT INITIAL

2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur

La hauteur est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasses par rapport au terrain naturel.

En zones NL, Nep, NGv : La hauteur des constructions est limitée à 3,50 m

En zones Nt et Net, la hauteur maximum sera la hauteur des constructions existantes.

b) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Les façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades seront d'aspects enduit, aspect bois ou pierres.

La couleur sera dans les tons gris ou beige.

- Les toitures

Les toitures devront être à 2 ou 4 pans, avec ou sans rupture de pente, ou en toiture terrasse.

Les toitures à pans devront être d'aspect tuile plate ou ardoise et de couleur gris ardoise ou ocre-rouge à l'exception des éléments vitrés. En cas de réfection ou d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.

Les toitures terrasses devront être végétalisées.

La pente des toits sera de 30% à 80%.

Les panneaux solaires sont autorisés intégrés à la toiture ou sur châssis pour les toitures terrasse.

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

- **Mouvements de terrain**

La hauteur du terrain fini après travaux ne doit pas excéder de -2m pour les accès de garages ou + 60cm du terrain naturel pour arriver au terrain naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

RÈGLEMENT ECRIT MODIFIE

En rouge et gras les éléments modifiés ou ajoutés.

2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a) VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur

La hauteur est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasses par rapport au terrain naturel.

En zones Nep, Ngv : La hauteur des constructions est limitée à 3,50m

En zone NL : la hauteur des constructions est limitée à 9m

En zones Nt et Net, la hauteur maximum sera la hauteur des constructions existantes.

b) QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Les façades :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades seront d'aspect bois, enduit, pierres, **toiles ou membranes.**

La couleur sera dans les tons gris ou beige.

- Les toitures

Les toitures devront être à 2 ou 4 pans, avec ou sans rupture de pente, **cintrée** ou en toiture terrasse.

La pente des toits **à pans** sera de 30% à 80%.

Les toitures à pans devront être d'aspect tuile plate ou ardoise et de couleur gris ardoise ou ocre-rouge à l'exception des éléments vitrés. En cas de réfection ou d'extension de toitures existantes, les caractéristiques existantes pourront être conservées.

Les toitures cintrées ne devront pas utiliser de matériaux réfléchissants.

Les toitures terrasses devront être végétalisées.

Les panneaux solaires sont autorisés intégrés à la toiture ou sur châssis pour les toitures terrasse.

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune.

- **Mouvements de terrain**

La hauteur du terrain fini après travaux ne doit pas excéder de -2m pour les accès de garages ou + 60cm du terrain naturel pour arriver au terrain naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

A. Règlement de la zone Ua

RÈGLEMENT ECRIT INITIAL

2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a) VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Reculs par rapport aux voies
Les constructions devront s'implanter en au moins un point au nu de la façade, avec un recul maximum de 4m.

RÈGLEMENT ECRIT MODIFIÉ

2-CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a) VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Reculs par rapport aux voies
Les constructions devront s'implanter en au moins un point au nu de la façade, avec un recul maximum de 4m.
En cas d'impossibilité technique liée par exemple aux dispositifs de réseaux, à la topographie du site, la construction peut s'implanter au-delà de 4m.

