

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### NOTICE EXPLICATIVE

Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme le 2 Mai 2016

Approbation de la **révision du Plan Local d'Urbanisme** le 19 Décembre 2018

Approbation de la **modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme** le 22 Juin 2020

Approbation de la **modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme** le

Identification du document	
Titre du document	Notice explicative
Version	Novembre 2020
Rédacteur	CAAL
Vérificateur	ANBE
Chef d'agence	ANBE



Altéreo - Europarc - 7 Rue Pascal - 69500 Bron

Éveilleur d'intelligences environnementales®

[www.altereo.fr](http://www.altereo.fr)

## SOMMAIRE

<b>1. Présentation de la modification .....</b>	<b>p 4</b>
<b>2. Les évolutions apportées au document graphique .....</b>	<b>p 5</b>
<b>3. Évolutions apportées au règlement écrit .....</b>	<b>p 6</b>
3.1 La modification du règlement écrit de la zone UB : articles 1, 2, 4 et 5	
3.2 La modification du règlement écrit de la zone UI : article 2	
3.3 Les modifications apportées au zonage	

## 1. Présentation de la modification

Par délibération en date du 9 Novembre 2020, la commune de la Bégude-de-Mazenc a prescrit la modification de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2018.

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 2 Juin 2020 a permis :

- de revoir le zonage et notamment les limites de la zone UC afin de réduire les disponibilités foncières au sein de l'enveloppe bâtie,
- de modifier le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme, notamment l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la zone UC.

Cette deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif :

- de permettre l'extension du magasin UTILE qui désire augmenter sa surface de vente,
- de permettre l'installation de commerces sur la zone d'activités de Boulagne.

Pour cela, il est nécessaire :

- de modifier le règlement graphique de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme et d'assurer la création d'un sous-secteur UBc ;
- de modifier le règlement écrit de la zone UB et notamment les articles 1, 2, 4 et 5 ;
- de modifier le règlement écrit de la zone UI et notamment l'article 2.

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, les Plan Locaux d'Urbanisme peuvent être modifiés par la mise en place d'une procédure de modification, afin de remanier ces dispositions, à condition que les changements apportés au PLU n'ont pas pour effet de :

- porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- réduire une zone naturelle N, une zone agricole A ou un espace boisés classé ;
- réduire les protections édictées, par rapport à des risques de nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisme une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La procédure envisagée est celle de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme, pour laquelle une enquête publique doit être effectuée.

En application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, cette procédure permet des évolutions du règlement ayant pour effet :

- 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 ;
- soit de diminuer les possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ainsi, les évolutions souhaitées pour le Plan Local d'Urbanisme de la Bégude-de-Mazenc entrent dans le champ de la modification de droit commun puisqu'elles ont pour objectifs de majorer de plus de 20% les possibilités de construction.

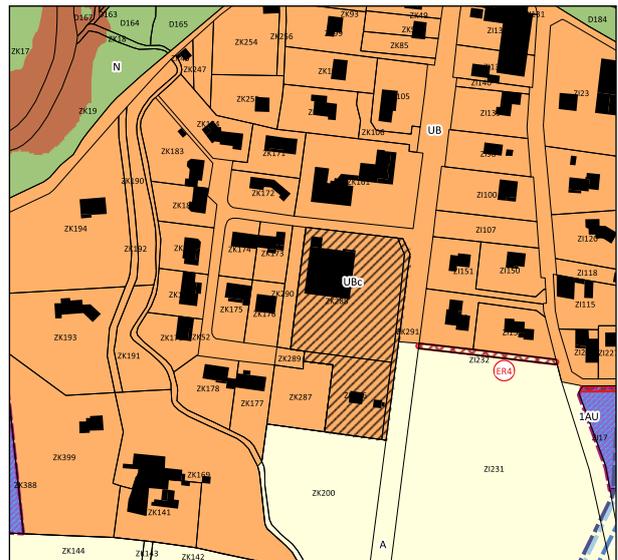
## 2. Les évolutions apportées au document graphique

La modification du document graphique du Plan Local d'Urbanisme de la Bégude-de-Mazenc a pour objectif de créer un sous-secteur de la zone UB (sous-secteur UBc) sur la magasin UTILE afin de permettre son extension, sans pour autant modifier les règles régissant la sous-destination «artisanat et commerce de détail» dans la zone UB. La création de ce sous-secteur permettra en effet la mise en place d'un règlement spécifique autorisant le projet d'extension du magasin UTILE. La création de ce sous secteur concerne les parcelles ZK 286 et 288.

Il convient de souligner que le projet du magasin UTILE se réalise sur une parcelle déjà urbanisée, sans extension de l'enveloppe bâtie et sans augmentation de l'imperméabilisation / artificialisation des sols.



*Zone UB avant modification*



*Zone UB et sous-secteur UBc après modification*



### 3. Les évolutions apportées au règlement écrit

La modification du Plan Local d'Urbanisme a pour objet de revoir les articles suivants :

- articles 1 et 2 de la zone UB
- article 4 concernant la volumétrie et l'implantation des constructions et notamment l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone UB
- article 5 concernant l'aspect extérieur des constructions et notamment les toitures de la zone UB
- article 2 de la zone UI

#### 3.1 La modification du règlement écrit de la zone UB : articles 1, 2, 4 et 5

Parallèlement à la création du sous-secteur UBc sur les parcelles ZK 286 et 288, il convient de modifier le règlement écrit de la zone afin d'intégrer une réglementation spécifique à ce nouveau sous-secteur et de permettre in fine l'extension du magasin UTILE. La modification du règlement écrit ne modifie en aucun cas les règles déjà inscrites dans la zone UB mais apporte simplement des compléments suite à la mise en place du sous-secteur UBc.

Le projet prévoit notamment :

- une extension de la surface de vente d'environ 200 m<sup>2</sup> (en direction du Sud)
- une extension d'environ 10 m<sup>2</sup> dédiée au stockage de colis (en direction de la façade Ouest)
- une extension d'environ 120 m<sup>2</sup> pour la réalisation de locaux sociaux (bureaux, salle de réunion).

Pour répondre à ce projet, les articles 1 et 2 ont été modifiés de la façon suivantes :

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p><b>Article UB1. Interdiction de certains usages et affections des sols, constructions, activités, destinations et sous-destination</b></p> <p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exploitations agricoles et forestières,</li> <li>- Les commerces de gros,</li> <li>- les autres équipements recevant du public,</li> <li>- Les industries,</li> <li>- Les entrepôts,</li> <li>- Les centres de congrès et d'exposition.</li> </ul>	<p><b>Article UB1. Interdiction de certains usages et affections des sols, constructions, activités, destinations et sous-destination</b></p> <p><b>Dans la zone UB uniquement,</b> les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exploitations agricoles et forestières</li> <li>- Les commerces de gros</li> <li>- les autres équipements recevant du public</li> <li>- Les industries</li> <li>- Les entrepôts</li> <li>- Les centres de congrès et d'exposition</li> </ul> <p><b>Dans la zone UBc uniquement, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exploitations agricoles et forestières,</li> <li>- Les habitations</li> <li>- La restauration</li> <li>- Les commerces de gros,</li> <li>- Les hébergements hôteliers et touristiques</li> <li>- Les cinémas</li> <li>- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>- Les salles d'art et de spectacles</li> <li>- Les équipements sportifs</li> <li>- Les autres équipements recevant du public</li> <li>- Les industries</li> <li>- Les entrepôts</li> <li>- Les centres de congrès et d'exposition</li> </ul>

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p><b>Article UB2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations</b></p> <p>Les destinations et sous destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition d'être compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone et de ne pas procurer de gêne pour l'habitat,</li> <li>- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité,</li> <li>- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> <li>- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.</li> </ul>	<p><b>Article UB2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations</b></p> <p><b>Dans la zone UB et son sous-secteur UBc</b>, les destinations et sous destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité</li> <li>- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens</li> <li>- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.</li> </ul> <p><b>Dans la zone UB uniquement</b>, l'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition d'être compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone et de ne pas procurer de gêne pour l'habitat.</p> <p><b>Dans le sous-secteur UBc uniquement, l'extension des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail à condition de ne pas excéder 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant et dans la limite de 1 250m<sup>2</sup> d'emprise au sol total après travaux.</b></p>

La modification de ces deux articles doit permettre de réglementer les destinations et sous-destinations possibles dans le sous-secteurs UBc dédié spécifiquement aux activités du magasin UTILE. C'est pourquoi, la destination «habitation» est notamment interdite ou encore «les salles d'art et de spectacle», «les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale» ou encore «l'industrie». Afin de permettre la réalisation du projet du magasin UTILE tout en limitant l'implantation de nouveaux commerces, l'article 2 autorise l'extension de «l'artisanat et des commerces de détail» dans une limite permettant de répondre au besoin d'évolution du projet.

Au delà de la modification des articles 1 et 2, il s'agit également de modifier les articles 4 et 5.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p><b>Article UB4. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>La règle s'applique en tout point du bâtiment y compris les éléments de saillie comme les dépassés de toitures, balcons.</p> <p>Les constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur au moins une limite séparative, à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 6 mètres au faîtage (bâtiment de plain-pied) ou dans le cas de constructions mitoyennes</li> <li>- soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 4 mètres par rapport à cette même limite.</li> </ul> <p>Les annexes doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une limite séparative, si leur emprise au sol est inférieure à 30 m<sup>2</sup></li> <li>- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres si leur emprise au sol est supérieure à 30 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Les piscines doivent être implantées à 2 mètres des limites séparatives.</p> <p>Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.</p>	<p><b>Article UB4. Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>La règle s'applique en tout point du bâtiment y compris les éléments de saillie comme les dépassés de toitures, balcons.</p> <p><b>Dans la zone UB</b>, les constructions doivent être édifiées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur au moins une limite séparative, à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 6 mètres au faîtage (bâtiment de plain-pied) ou dans le cas de constructions mitoyennes</li> <li>- soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 4 mètres par rapport à cette même limite.</li> </ul> <p><b>Dans le sous-secteur UBc, les constructions doivent être édifiées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>soit sur au moins une limite séparative, à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 7 mètres à l'acrotère,</b></li> <li>- <b>soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.</b></li> </ul> <p>Les annexes doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une limite séparative, si leur emprise au sol est inférieure à 30 m<sup>2</sup></li> <li>- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres si leur emprise au sol est supérieure à 30 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Les piscines doivent être implantées à 2 mètres des limites séparatives.</p> <p>Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.</p>

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p><b>Article UB5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>Aspect extérieur des constructions</b></p> <p><b>Toitures</b></p> <p>En cas de toitures à pente, ces dernières doivent être de forme simple, à deux ou quatre pans, avec une inclinaison comprise entre 25 et 35%.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et de s'harmoniser avec le contexte bâti local.</p> <p>L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.</p>	<p><b>Article UB5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p><b>Aspect extérieur des constructions</b></p> <p><b>Toitures</b></p> <p>En cas de toitures à pente, ces dernières doivent être de forme simple, à deux ou quatre pans, avec une inclinaison comprise entre 25 et 35%.</p> <p><b>Dans la zone UB uniquement,</b> les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et de s'harmoniser avec le contexte bâti local.</p> <p>L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.</p>

Afin de permettre la réalisation du projet d'extension il est nécessaire de modifier l'article 4 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. La hauteur du bâtiment existant du magasin UTILE est de 7 mètres à l'acrotère. L'extension de la construction s'alignera sur la hauteur de la construction existante. Par conséquent, et afin de permettre l'implantation de l'extension jusqu'en limite séparative (limite séparative ouest), il est nécessaire de modifier la règle inscrite en zone UB qui prévoyait initialement «l'implantation des constructions sur au moins une limite séparative, à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 6 mètres au faîtage ou en cas de construction mitoyenne.»

Concernant la modification de l'article 5, la toiture plate du magasin n'est aujourd'hui pas végétalisée pour des raisons techniques et de coûts. Il en sera de même pour le projet d'extension. Le règlement de la zone UB prévoyant une végétalisation des toitures terrasses, il est nécessaire de modifier cet article du règlement.

### 3.2 La modification du règlement écrit de la zone UI : article 2

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de permettre l'installation de commerces sur la zone d'activités économiques de Boulagne classée en zone UI.

Pour répondre à ce projet, l'article 2 du règlement de la zone UI doit être modifié afin de permettre l'installation de commerces présentant des surfaces de vente d'environ 250 m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup> accompagnées d'espace de stockage.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p><b>Article UI2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations</b></p> <p>Les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les logements dans la limite d'un seul par unité foncière et à conditions de ne pas excéder 25 m<sup>2</sup>, d'être nécessaires à l'activité (astreinte, gardiennage ...) et incorporés dans le volume de la construction.</li><li>- <b>Le commerce dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente et s'ils sont nécessaires aux activités artisanales et industrielles présentes dans la zone : locaux d'exposition et de vente des activités industrielles et artisanales de la zone,</b></li><li>- <b>L'artisanat, l'industrie et les entrepôts à condition d'être compatible avec l'environnement résidentiel de la zone,</b></li><li>- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité,</li><li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li></ul>	<p><b>Article UI2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations</b></p> <p>Les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les logements dans la limite d'un seul par unité foncière et à conditions de ne pas excéder 25 m<sup>2</sup>, d'être nécessaires à l'activité (astreinte, gardiennage ...) et incorporés dans le volume de la construction.</li><li>- <b>L'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</b></li><li>- <b>L'industrie et les entrepôts à condition d'être compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone,</b></li><li>- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité,</li><li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li></ul>