



Plan Local d'Urbanisme de Dompierre sur Besbre

Approuvé le 16 décembre 2016

Modification simplifiée n°1

**Rapport de présentation**

## I. Table des matières

I.	La procédure de modification simplifiée :.....	3
II.	La mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée sur Dompierre sur Besbre.....	3
III.	L'objet de la modification simplifiée engagée.....	4
A.	1 <sup>ère</sup> erreur matérielle : modification du zonage de deux parcelles.....	4
B.	2 <sup>nd</sup> e erreur matérielle : suppression d'une disposition dans l'article DG9 du règlement des dispositions générales administratives .....	9
C.	3 <sup>ème</sup> erreur matérielle :.....	12

## I. La procédure de modification simplifiée :

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Dompierre sur Besbre a été approuvé le 16 décembre 2016.

Sur ce document, 3 erreurs matérielles ont été relevées. Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée de PLU va être engagée pour rectifier ces trois erreurs matérielles.

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise que 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.

## II. La mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée sur Dompierre sur Besbre

La procédure de modification a été engagée sur décision du Conseil Municipal en date du 20 octobre 2017 pour la rectification de trois erreurs matérielles concernant :

- Deux parcelles qui étaient en zone constructibles dans l'ancien PLU se trouvent en zone naturelle dans celui-ci. Il convient de les réintégrer en zone UH
- Modifier le règlement des dispositions générales administratives et plus précisément l'article DG9 « Prescriptions Architecturales et Paysagères », où la phrase suivante apparaît par erreur : « les bâtiments annexes en tôles ou en fibrociment sont interdits ». Cette phrase n'était pas présente dans l'ancien PLU.
- Modification de l'article UH10 et plus précisément les hauteurs de construction. Reprendre la hauteur figurant sur l'ancien PLU de 9 m et non 7 m comme indiqué sur le nouveau.

La rectification de ces trois erreurs matérielles entre pleinement dans le cadre fixé par la réglementation pour l'engagement de la modification selon la procédure simplifiée.

Le Conseil municipal, réuni en séance le 20 octobre 2017, précisera conformément à la réglementation les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée.

Le projet de modification simplifiée, composé d'un rapport de présentation sera transmis pour avis aux personnes publiques associées (Etat, Région Auvergne-Rhône-Alpes, Département de l'Allier, Chambres consulaires).

Le projet de modification sera mis à la disposition du public pendant un mois dans les conditions qui auront été définies par le Conseil municipal en date du 20 octobre 2017 pour permettre au public de formuler ses observations sur le projet.

Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée ainsi que le lieu de consultation du dossier sera publié au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition, pour une bonne information du public.

A l'issue de cette mise à disposition le conseil municipal sera amené à délibérer pour approuver la modification simplifiée.

### III. L'objet de la modification simplifiée engagée

#### A. 1<sup>ère</sup> erreur matérielle : modification du zonage de deux parcelles.

Historique : La parcelle 192 section D a fait l'objet d'une demande de déclaration préalable enregistrée sous le n° DP00310212Y0017, pour une division en trois lots à construire. (Annexe 3)

Cette parcelle s'est vue attribuer une nouvelle numérotation, soit section D, parcelle n° 1479, 1480 et 1481.

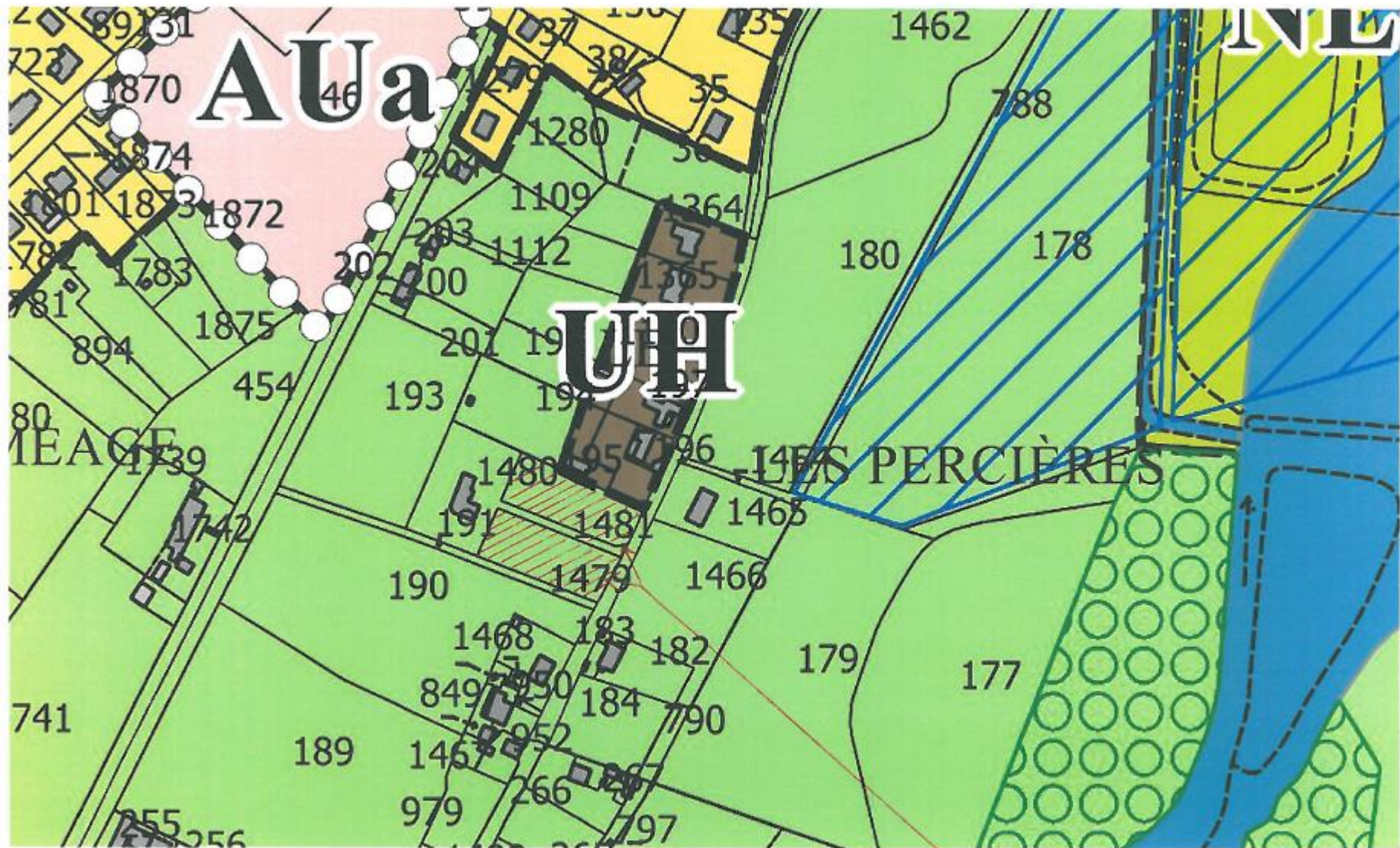
En 2013, la parcelle n°1480 a été vendue et construite d'une maison individuelle. Les parcelles n°1479 et 1481 sont restées en vente. L'extrait de plan cadastral en atteste. (Annexe 2).

Lors de l'élaboration du PLU, il nous paraissait évident que les parcelles citées ci-dessus restent constructibles. Lors des différentes réunions organisées nous n'avons jamais demandé que ce point de l'ancien PLU soit reconsidéré.

Cependant, le document final mentionne que les parcelles D 1479 et D 1481 n'apparaissent plus en terrain constructible. Ces deux parcelles ont été mises par erreur en section N (Annexe 1) alors que sur l'ancien PLU elles figuraient en zone Ugh (Annexe 3)

Depuis les modifications réglementaires induites par les récentes lois du Grenelle, Duflot, Alur et Macron, les politiques publiques semblent, de plus en plus inciter à « combler » les dents creuses. Laisser ces deux parcelles non constructibles, irait à contresens des politiques publiques actuelles.

Nous souhaitons donc rectifier cette erreur matérielle et réintégrer les parcelles D 1479 et D 1481 en section UH.



Parcelles concernées.



Annexe 2 : plan cadastral

DEPARTEMENT

MAIRIE

<Convexe>

COMMUNE  
03102-2015

SERVICE DU PLAN

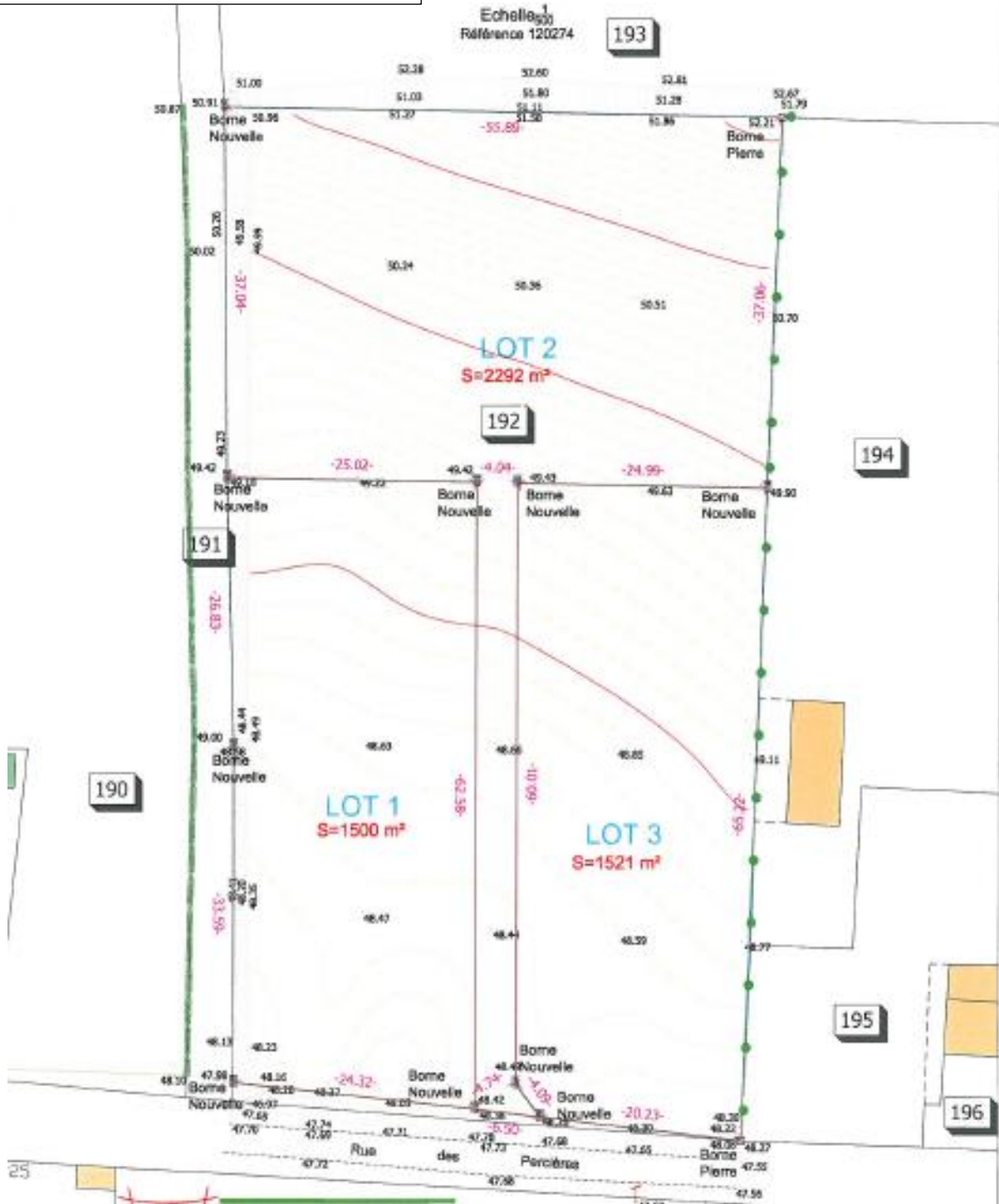
Section D

Echelle: 1/2045

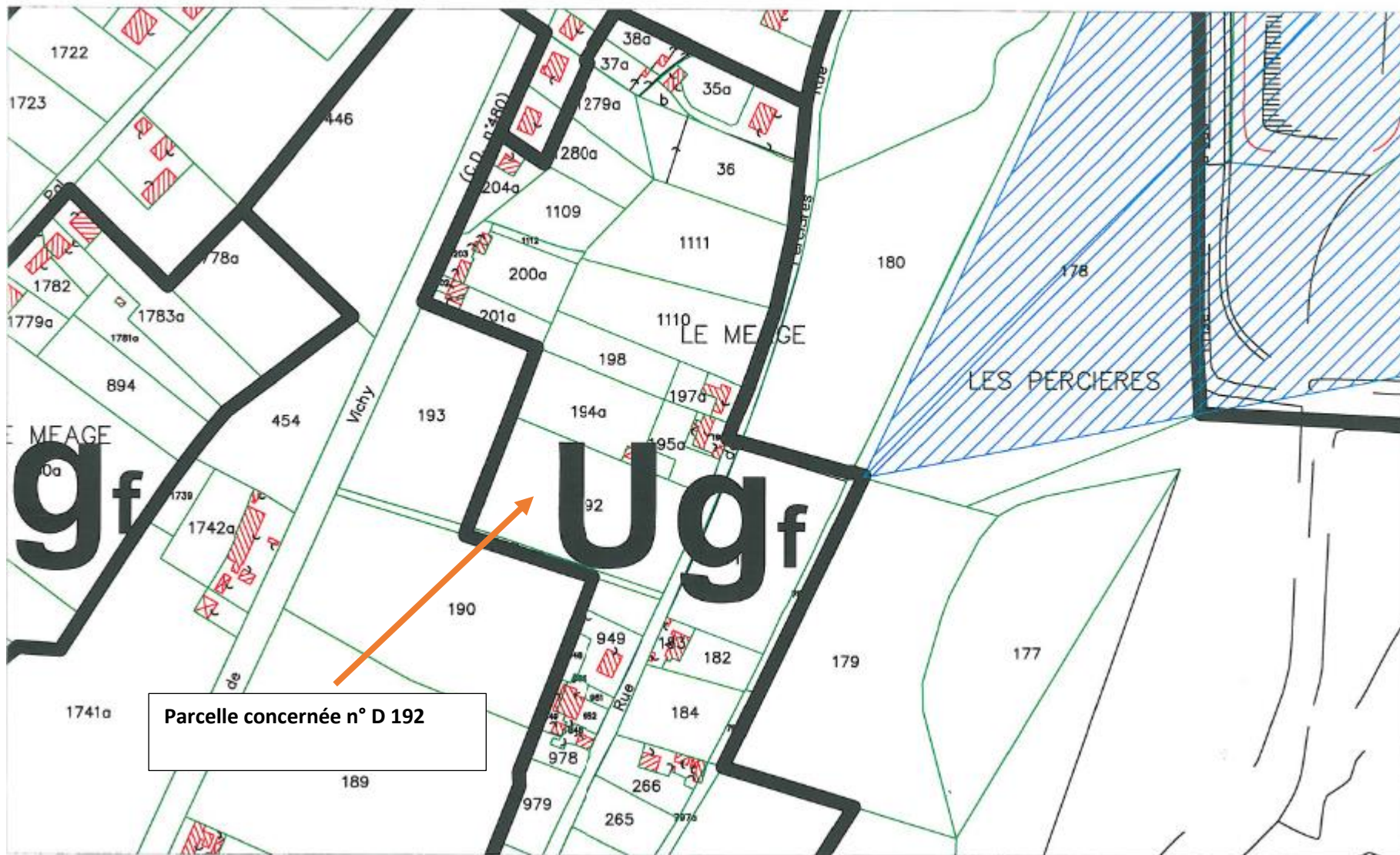
EXTRAIT DU PLAN COMMUNAL



**Annexe 3 : plan de bornage des parcelles**



**Annexe 4 : Ancien PLU**





## B. 2<sup>nd</sup>e erreur matérielle : suppression d'une disposition dans l'article DG9 du règlement des dispositions générales administratives

Il est proposé de supprimer la disposition « les bâtiments annexes en tôles ou en fibrociment sont interdits » de l'article DG9 du règlement des dispositions générales administratives.

Cette disposition ne figurait pas dans le précédent PLU et nous pouvons donc démontrer que celle-ci a été mise par erreur dans le document final.

Nous proposons donc la rédaction de l'article DG9 comme suit :

### ARTICLE DG 9

#### PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

##### Principes Généraux :

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage urbain existant.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- harmonie des couleurs
- intégration dans le site

La restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle (matériaux et forme de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures).

L'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

## **A - CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES**

### **1. Adaptation du terrain**

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Sur terrain en pente :

1. les mouvements de terres doivent s'effectuer en amont (déblai) et non en saillie (remblai).

Sur terrain plat :

1. les buttes de terre supérieures à 1,2m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites.
2. les pentes de terre ne doivent pas excéder 20% en plus du terrain naturel.
3. les exhaussements de sol prolongeant les habitations sont interdits à moins de 4m des limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

### **2. Volumes**

Les formes et les volumes des constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...), l'orientation, les vents dominants.

Le principe d'harmonie des volumes et des formes est à respecter.

### **3. Toitures**

- Les dispositions concernant les couvertures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures des piscines ou aux dispositifs d'énergie renouvelable en toiture (panneaux solaires, toitures végétales).
- Les toitures des habitations seront à deux versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente minimum de 35°. Cette pente pourra être inférieure dans le cas d'extension d'habitation existante. La teinte de la couverture sera uniforme sans possibilité de panachage.
- Les toitures terrasses non végétalisées ou à une seule pente sont interdites sauf pour des éléments de raccordement entre deux constructions, pour les extensions et annexes adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture pour les annexes de type préau pour le stationnement des véhicules.

#### **4. Couleurs/matériaux**

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage sont destinés à être enduits (béton grossier, briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés...) doivent être recouverts d'un revêtement.

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades seront choisis dans des gammes de teintes compatibles avec celles des anciens enduits traditionnels à la chaux. Une gamme de ton « chauds » est autorisée. Sont interdits les enduits de couleur blanc ainsi que toutes les couleurs vives.

- **Locaux annexes, extensions :**

Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être traités de préférence dans les mêmes couleurs que les bâtiments principaux.

~~Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits.~~

#### **5. Clôtures**

1. Les clôtures sont facultatives ;
2. Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits ;
3. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.  
En aucun cas des matériaux bruts tels que briques ordinaires, parpaings, carreaux de plâtre etc... ne pourront rester apparents.

#### **6. Energies renouvelables**

Les installations et ouvrages nécessaires à la promotion des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux couleurs et volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc conduire à l'utilisation de couleurs des façades, de toitures et de pentes de toitures différentes de celles précisées précédemment.

### **B - AUTRES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.

Les toits à faible pente sont autorisés.

Les teintes employées doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage bâti environnant.

#### C - VEGETAUX

Les feuillus et essences locales seront privilégiés afin de respecter le caractère bocager de la campagne avoisinante. C'est pourquoi les végétaux suivants peuvent être retenus au titre des essences conseillées :

• **Arbustes :**

Troène champêtre, charmille, noisetier, prunellier, érable champêtre, cornouiller sanguin, fusain, néflier, sureau, viorne, buis, épine blanche... .

• **Arbustes à fleurs :**

Forsythia, sureau, groseillier à fleurs, rosier rugueux, seringat, boule de neige, lilas, deutzia, viorne, églantier... .

• **Arbustes à fruits :**

Cassissier, groseillier, framboisier, noisetier, néflier... .

• **Arbres de haut jet :**

Erable champêtre, charme, chêne sessile, chêne pédonculé, frêne, merisier des bois, érable sycomore, orme résistant, tilleul, marronnier, châtaignier, bouleau blanc, saule blanc, aulne, alisier, sorbier domestique, peuplier tremble, platane, noyer, mûrier... .

• **Arbres à fruits :**

Pommier, poirier, cerisier... .

La plantation de résineux est déconseillée.

Afin de ne pas créer de rupture d'échelle avec le pavillon ou la parcelle, les essences d'arbres de petit développement (< à 10 mètres de hauteur) seront favorisées.

### C. 3<sup>ème</sup> erreur matérielle :

Une erreur matérielle figure dans le nouveau PLU au niveau des hauteurs de construction de l'article UH10. Une hauteur autorisée de 7 mètres figure alors que l'ancien PLU mentionnait 9m.

Lors de l'élaboration du document d'urbanisme, aucune volonté n'a été mentionnée pour modifier cette hauteur de construction.

De ce fait, la nouvelle rédaction de l'article UH10 est proposée comme suit :



## ARTICLE UH 10

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus.
2. Cette hauteur ne peut excéder 9 m.
3. Une hauteur supérieure pourra être admise pour :
  - L'extension des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à 9 m : la hauteur sera limitée à la hauteur de la construction existante ;
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
  - des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.