

Liste des objets

Le projet de modification simplifiée a pour objet d'apporter des modifications mineures dans le règlement littéral afin de corriger ou préciser le PLUiH tenant compte du retour d'expérience de sa mise en œuvre dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Modifications mineures :

- MS-1 : Modification des définitions du lexique du règlement littéral
 - **Modification** de la définition de **l'annexe** afin de préciser qu'une annexe ne peut être que décollée de la construction principale, permettant ainsi de distinguer l'annexe et l'extension.
 - **Modification** de la définition de la **ruine et de la construction existante** afin d'en faciliter l'application. Ainsi, il est proposé de définir la construction existante à partir de l'existence de $\frac{3}{4}$ des façades et pignons. Ainsi, à contrario, une construction qui ne correspond pas à cette définition d'une construction existante est considérée comme une ruine.
 - **Inscription** de la définition d'une **opération d'aménagement d'ensemble** au sein du règlement littéral **telles qu'inscrites** dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- MS-2 : Précisions des dispositions générales – Stationnement
 - **Intégration des articles du code de l'urbanisme concernant** le nombre de stationnement par logements sociaux et du nombre maximal de stationnement pour les commerces.
- MS-5 : Correction des Articles 1 et 2 – Destinations – Zones Urbaines mixtes, Zones Urbaines spécifiques et les zones à urbaniser
 - **Ajout** : possibilité de construire des commerces destinés aux professionnels (commerce de gros) dans les zones urbaines mixtes (uniquement en périmètre de centralité), les zones urbaines spécifiques (Uy1, Uy2, Uy3, Uy4, et Uyc sous conditions) et les zones à urbaniser (1AUy1, 1A Uy2, 1A Uy3, 1A Uy4, et 1AUyc sous conditions).
- MS-6 : Précision de l'Article 4 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques – zones U mixtes, AU, A et N
 - **Intégration du terme carport pour l'assimiler aux garages.**
- MS-7 : Précisions de l'Article 5 – implantation par rapport aux limites séparatives – Zones urbaines mixtes
 - **Autorisation d'étendre** une construction existante au sein d'une marge de recul
 - **Dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble : autorisation de créer un règlement de lotissement afin de s'affranchir du règlement du PLUi concernant les implantations par rapport aux limites séparatives.
- MS-8 : Précisions de l'Article 6 – hauteur de construction – Zones urbaines mixtes
 - **Remplacement** de la notion de « construction voisine », par la notion de « construction principale voisine » pour la définition des hauteurs
 - **Autorisation d'étendre les constructions existantes ne respectant pas la règle générale relative à l'adaptation au terrain naturel** (ex : terrasse ou extension d'une maison avec rdc sur élevé)
 - **Ajout** d'une disposition particulière concernant les secteurs soumis à un risque de submersion marine (ex : intégration aléa)
 - **Dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble, autorisation de créer un règlement de lotissement afin de s'affranchir du règlement du PLUi concernant les hauteurs.
- MS-10 : Correction des Articles 1 et 2 – Destination – Zones Urbaines mixtes, zones Agricoles et zones naturelles
 - **Autorisation de construire** une annexe à une habitation, dans les unités foncières divisées en deux zones (exemple de la maison en zone U et du jardin en zone A).
- MS-11 : Précision de l'Article 4 – Zones Agricoles, Agricoles (Communes Littorales), Naturelles et Naturelles (Communes Littorales)
 - **Autorisation d'étendre** des constructions existantes situées dans la marge de recul inconstructible par rapport aux voies et emprises publiques.

Erreurs matérielles :

- MS-3 : Précision des Articles 1 et 2 – Zones Urbaines Mixtes – Périmètre de captage
- **Ajout** des références aux arrêtés préfectoraux concernant les périmètres de points de captages d'eau potable au sein des zones urbaines mixtes.
- MS-4 : Correction des Articles 1 et 2 – Zones Urbaines Mixtes (Commerce)
- **Correction d'une incohérence** concernant la possibilité de démolition/reconstruction d'un commerce en dehors des périmètres de centralités
- MS-9 : Correction des Articles 1 et 2 – Zones Agricoles (Communes Littorales)
- **Intégration en zone AI des mêmes possibilités de construction qu'en zone NI.** Ainsi, les constructions existantes pourront faire l'objet d'une extension représentant 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, **plus 20m² supplémentaires**, dans la limite de 180m² d'emprise au sol, dans la zone AI. Cette correction permet de rendre cohérent le règlement de la zone AI avec celui de la zone NI. (*Erreur matérielle relevée lors de l'enquête publique et non corrigée*)
- MS-12 : Règlement littéral – Erreurs de forme
- **Corrections** de diverses erreurs matérielles (orthographique, grammaticale...).