

Département des Yvelines

Commune de Vicq



Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Projet de modification simplifiée n°1

**NOTICE EXPLICATIVE ET ADDITIF DU RAPPORT DE
PRESENTATION**

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil
Municipal du 25 janvier 2019 approuvant la
modification simplifiée N°1 du PLU



I. OBJET ET MOTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

L'objet de la modification simplifiée du PLU engagée au titre du nouvel article du Code de l'urbanisme L.153-45 à L.153-48 concerne, d'une modification au règlement à l'article UA7, et d'autre part une modification du règlement à l'article UG7.

LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT D'URBANISME

Correction de l'article UA7

Le Plan d'Occupation des Sols de Vicq définissait en zone UA, une bande constructible de 15m par rapport à l'alignement. La révision du PLU a introduit à l'article UA6 un recul obligatoire de 5m des constructions par rapport à l'alignement et a maintenu à l'article UA7 une bande constructible de 15m à partir de l'alignement. La bande constructible réelle est donc de 10m, ce qui peut s'avérer trop faible. Cette disposition va être corrigée pour permettre une bande de constructibilité équivalente au POS. C'est ainsi que l'article UA 7 va être modifiée en instaurant une bande constructible d'une profondeur de 20m à partir de l'alignement.

Ci-dessous la modification apportée (Extrait du règlement) :

« Les constructions seront édifiées, d'une manière générale, en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur de ~~15~~20 mètres à partir de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions publiques communales pourront être édifiées en limite séparative.

Au-delà de la profondeur de ~~15~~20 mètres, les constructions hors annexes doivent être éloignées des limites séparatives, et respecter une distance de 4 mètres minimum.

Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif. »

Modification de l'article UG7 :

Pour tenir compte d'une remarque du préfet du 8 octobre 2018 suite à l'approbation de la modification N°1 du PLU, l'article UG7 est modifié pour introduire une souplesse d'implantation lors d'extension des constructions existantes.

En effet, une grande partie des constructions existantes situées dans la zone UG sont implantées soit sur une des limites séparatives, soit à des distances inférieures à 8m. Cette situation a pour conséquence de rendre de nombreuses extensions impossible. C'est pourquoi, il est introduit à l'article UG7 des dispositions particulières à la règle générale pour les constructions existantes, leur permettant ainsi des extensions dans le prolongement du bâti existant quel que soit leur distance par rapport à la limite séparative.

De plus, une souplesse d'implantation des annexes des constructions nouvelles est également introduite.

La règle est modifiée ainsi (Extrait du règlement) :

« REGLE GENERALE :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent pas être édifiées sur les limites séparatives.



La largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à partir de l'égout du toit pour les constructions qui ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

- Les annexes des constructions nouvelles pourront s'implanter jusqu'à 2.50m de la limite séparative à l'exception des abris de jardins inférieurs à 5m² qui pourront s'implanter en limite.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

La règle générale ne s'applique pas :

- *Pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (27 janvier 2017) qui pourront s'implanter dans la continuité du bâtiment existant jusqu'en limite séparative.*
- *Pour les constructions annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (27 janvier 2017) qui pourront s'implanter en limite séparative. »*

II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DE PLU

La portée limitée de l'évolution apportée implique la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée conformément aux dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification peut être adopté selon la procédure de modification simplifiée lorsque ces changements n'ont pas pour effet :

- de modifier les orientations du P.A.D.D. ;
- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ;
- de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A), naturelle (N) ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels.

III. LA MAITRISE D'OUVRAGE

Le maire de la commune de VICQ.

IV. LE CONTENU DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le dossier de modification simplifiée N°1 contient les pièces suivantes, lesquelles s'ajoutent ou se substituent aux pièces figurant dans le P.L.U.

1. La délibération N° DE_2018_051 en date du 12 octobre 2018 DCM prescrivant l'engagement d'une procédure de modification simplifiée n°1 du P.L.U. et définissant les modalités de mise à disposition du dossier au public
2. Une notice explicative / additif du rapport de présentation
3. Le règlement d'urbanisme modifié

Les pièces inchangées ne sont pas constitutives du présent dossier.

