



PLAN LOCAL D'URBANISME DE DELETTES

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE DELETTES

Notice explicative

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Delettes a été approuvé par le Conseil Municipal de Delettes le 11 avril 2006.

Le Conseil Communautaire de la CAPSO a délibéré le 17 décembre 2020 afin d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Delettes.

I. PRESENTATION DE LA MODIFICATION

A. Rappel de la procédure

Conformément aux articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale envisage de modifier le règlement écrit ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions du PLU, dès lors que le projet de modification n'implique pas :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- D'ouvrir à l'urbanisation 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.

Le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
 - Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - Soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- Dans les cas de majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme,
- Lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

B. Objet de la modification

Par courrier en date du 16 octobre 2020, la CAPSO a été sollicitée par la commune de Delettes afin d'apporter des modifications mineures au règlement du PLU de Delettes.

Au fil des années, certains points du règlement du PLU de Delettes posent des problèmes récurrents lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, notamment le recul d'implantation par rapport aux emprises publiques (article 6), ainsi que certaines dispositions de l'article 11 relatif à l'aspect des constructions.

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, ces modifications sont possibles via la mise en place d'une procédure de modification simplifiée du document d'urbanisme.

II. DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS PROPOSEES

La modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Delettes concernera le règlement écrit du PLU afin de prendre en compte les modifications souhaitées relatives :

- Article UD.6 et 1AU.6. ;
- Article UD.11 - 1AU.11 et N.11.

Ci-dessous un tableau récapitulatif des modifications apportées dans le règlement écrit du PLU.

Articles	Avant modification	Après modification	Commentaires
Zone UD			
Art.6	« Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées : 1) par rapport aux voies de circulation - soit à l'alignement moyen des constructions existantes, - soit avec une marge de recul comprise entre : - 10m et 20m par rapport à la limite d'emprise de la RD157. - 5m et 15m par rapport à la limite d'emprise des autres voies. »	« Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées : 1) par rapport aux voies de circulation - soit à l'alignement moyen des constructions existantes, - soit avec une marge de recul comprise entre : - 10m et 30m par rapport à la limite d'emprise de la RD157. - 5m et 25m par rapport à la limite d'emprise des autres voies. »	Augmentation du recul des constructions par rapport aux voies pour diminuer notamment les nuisances induites par ces dernières.
Art.11	« <i>Toitures :</i> <i>_les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter un angle compris entre 30 et 45°.</i> <i>_ les toitures des constructions à usage autre que d'habitation peuvent comporter un angle inférieur à 30° . »</i>	« <i>_les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter un angle compris entre 30 et 45°.</i> <i>Un angle inférieur est autorisé pour 40% maximum de l'emprise au sol de la construction principale.</i> <i>Pour les extensions des constructions principales à usage d'habitations et leurs annexes, un angle inférieur à 30° autorisé. Elles devront être traitées dans des coloris similaires à la toiture de la construction principale.</i> <i>_ les toitures des constructions à usage autre que d'habitation peuvent comporter un angle inférieur à 30° . »</i>	Permettre les toitures plates ou inférieures à 30° pour les extensions et les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes. Permettre également les angles de toiture pour les constructions neuves pour maximum 40% de l'emprise au sol de ladite construction. Il s'agit d'assouplir la règle relative aux angles de toiture tout en conservant l'harmonie avec les constructions existantes sur la commune (à 2 pans) et maintenir le caractère rural du village.
Art.11	« Clôtures : <i>_les clôtures sur rue ou dans la marge de recul, en matériaux de type plaque béton sont interdites.</i>	« Clôtures : <i>_les clôtures sur rue ou dans la marge de recul, en matériaux de type plaque béton sont interdites.</i>	Ajout précision hauteur maximale mur bahut. Augmentation de la hauteur maximale autorisée des clôtures en front à rue.

	<p><i>_les clôtures sur les autres limites séparatives peuvent comporter une plaque béton utilisée comme mur bahut.</i></p> <p><i>_les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.</i></p> <p><i>_les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées, par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1.5m.</i></p> <p><i>_ les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2m de hauteur. »</i></p>	<p><i>_les clôtures sur les autres limites séparatives peuvent comporter une plaque béton utilisée comme mur bahut (hauteur maximale de l'éventuel mur bahut de 80cm).</i></p> <p><i>_les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.</i></p> <p><i>_les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées, par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1.80m.</i></p> <p><i>_ les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2m de hauteur.</i></p> <p><i>_ les portails devront s'implanter avec un retrait minimum de 4m par rapport à l'alignement. Des dispositions différentes pourront être acceptées en fonction de la configuration du terrain ou de l'implantation des constructions existantes. »</i></p>	<p>Précision pour l'implantation des portails afin de ne pas gêner la circulation automobile le temps d'ouverture des portails.</p>
Zone 1AU			
Art.6	<p>« Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :</p> <p>1) par rapport aux voies de circulation</p> <p>- soit à l'alignement moyen des constructions existantes,</p> <p>- soit avec une marge de recul comprise entre :</p> <p>- 10m et 20m par rapport à la limite d'emprise de la RD157.</p> <p>- 5m et 15m par rapport à la limite d'emprise des autres voies. »</p>	<p>« Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :</p> <p>1) par rapport aux voies de circulation</p> <p>- soit à l'alignement moyen des constructions existantes,</p> <p>- soit avec une marge de recul comprise entre :</p> <p>- 10m et 30m par rapport à la limite d'emprise de la RD157.</p> <p>- 5m et 25m par rapport à la limite d'emprise des autres voies. »</p>	<p>Augmentation du recul des constructions par rapport aux voies pour diminuer notamment les nuisances induites par ces dernières.</p>

Art.11	<p>« Toitures :</p> <p>_les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter un angle compris entre 30 et 45°.</p> <p>_les toitures des constructions à usage autre que d'habitation peuvent comporter un angle inférieur à 30°. »</p>	<p>« _les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter un angle compris entre 30 et 45°.</p> <p><i>Un angle inférieur est autorisé pour 40% maximum de l'emprise au sol de la construction principale.</i></p> <p><i>Pour les extensions des constructions principales à usage d'habitations et leurs annexes, un angle inférieur à 30° autorisé. Elles devront être traitées dans des coloris similaires à la toiture de la construction principale.</i></p> <p>_les toitures des constructions à usage autre que d'habitation peuvent comporter un angle inférieur à 30°. »</p>	<p>Permettre les toitures plates ou inférieures à 30° pour les extensions et les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes.</p> <p>Permettre également les angles de toiture pour les constructions neuves pour maximum 40% de l'emprise au sol de ladite construction.</p> <p>Il s'agit d'assouplir la règle relative aux angles de toiture tout en conservant l'harmonie avec les constructions existantes sur la commune (à 2 pans) et maintenir le caractère rural du village.</p>
Art.11	<p>« Clôtures :</p> <p>_les clôtures sur rue ou dans la marge de recul, en matériaux de type plaque béton sont interdites.</p> <p>_les clôtures sur les autres limites séparatives peuvent comporter une plaque béton utilisée comme mur bahut.</p> <p>_les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.</p> <p>_les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées, par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1.5m.</p>	<p>« Clôtures :</p> <p>_les clôtures sur rue ou dans la marge de recul, en matériaux de type plaque béton sont interdites.</p> <p>_les clôtures sur les autres limites séparatives peuvent comporter une plaque béton utilisée comme mur bahut (<i>hauteur maximale de l'éventuel mur bahut de 80cm</i>).</p> <p>_les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.</p> <p>_les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées, par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser <i>1.80m</i>.</p>	<p>Ajout précision hauteur maximale mur bahut.</p> <p>Augmentation de la hauteur maximale autorisée des clôtures en front à rue.</p> <p>Précision pour l'implantation des portails afin de ne pas gêner la circulation automobile le temps d'ouverture des portails.</p>

	<i>_ les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2m de hauteur. »</i>	<i>_ les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2m de hauteur. _ les portails devront s'implanter avec un retrait minimum de 4m par rapport à l'alignement. Des dispositions différentes pourront être acceptées en fonction de la configuration du terrain ou de l'implantation des constructions existantes. »</i>	
Zone N			
Art.11	« Toitures : <i>_ les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter un angle compris entre 30 et 45°. _ les toitures des constructions à usage autre que d'habitation peuvent comporter un angle inférieur à 30° . »</i>	« <i>_ les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter un angle compris entre 30 et 45°. Un angle inférieur est autorisé pour 40% maximum de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les extensions des constructions principales à usage d'habitations et leurs annexes, un angle inférieur à 30° autorisé. Elles devront être traitées dans des coloris similaires à la toiture de la construction principale. _ les toitures des constructions à usage autre que d'habitation peuvent comporter un angle inférieur à 30° . »</i>	Permettre les toitures plates ou inférieures à 30° pour les extensions et les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes. Permettre également les angles de toiture pour les constructions neuves pour maximum 40% de l'emprise au sol de ladite construction. Il s'agit d'assouplir la règle relative aux angles de toiture tout en conservant l'harmonie avec les constructions existantes sur la commune (à 2 pans) et maintenir le caractère rural du village.
Art.11	« Clôtures : <i>_ les clôtures sur rue ou dans la marge de recul, en matériaux de type plaque béton sont interdites. _ les clôtures sur les autres limites séparatives peuvent comporter une plaque béton utilisée comme mur bahut. _ les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone,</i>	« Clôtures : <i>_ les clôtures sur rue ou dans la marge de recul, en matériaux de type plaque béton sont interdites. _ les clôtures sur les autres limites séparatives peuvent comporter une plaque béton utilisée comme mur bahut (hauteur maximale de l'éventuel mur bahut de 80cm). _ les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone,</i>	Ajout précision hauteur maximale mur bahut. Augmentation de la hauteur maximale autorisée des clôtures en front à rue. Précision pour l'implantation des portails afin de ne pas gêner la circulation automobile le temps d'ouverture des portails.

	<p><i>notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.</i></p> <p><i>_ les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées, par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1.5m.</i></p> <p><i>_ les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2m de hauteur. »</i></p>	<p><i>notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.</i></p> <p><i>_ les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées, par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1.80m.</i></p> <p><i>_ les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2m de hauteur.</i></p> <p><i>_ les portails devront s'implanter avec un retrait minimum de 4m par rapport à l'alignement. Des dispositions différentes pourront être acceptées en fonction de la configuration du terrain ou de l'implantation des constructions existantes. »</i></p>	
--	---	--	--