

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHÂTEAUGAY

## Modification simplifiée n°4

### Rapport de présentation

La commune de CHÂTEAUGAY s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) en 1980 puis d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 3 juillet 2008. Ce PLU a été révisé par délibérations du 1<sup>er</sup> juillet 2010 et du 19 décembre 2016. Il a fait l'objet de 3 modifications – 1<sup>er</sup> juillet 2010, 29 mars 2012 et 17 juin 2015. Il a été mis à jour par arrêtés municipaux des 21 mars 2014 et 23 août 2016.

Le règlement du PLU, pour la zone UI, autorise :

« Les constructions à usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage des établissements, contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités et dont la surface sera au maximum de 90 m<sup>2</sup> de SHON sans pouvoir dépasser 100% de la surface d'activité hors œuvre nette.

L'aménagement, transformation et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes non liées à une activité économique, ainsi que les annexes à l'habitation, à condition que la surface créée, calculée en Surface Hors Œuvre Brute, ne représente pas plus de 30% de la Surface Hors Œuvre Nette existante à la date d'approbation du PLU».

L'article AUI 2 reprend le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article UI 2 énoncé ci-dessus.

Considérant que certains détournent cette rédaction en déposant des demandes de permis de construire relatives à la réalisation d'un entrepôt et d'une maison d'habitation alors que l'activité économique n'est pas avérée ;

Considérant que, quand bien même il y aurait au moment de la demande une réelle activité artisanale ou commerciale, celle-ci peut cesser à tout moment notamment du fait d'un dépôt de bilan ou de la cessation d'activité professionnelle du gérant ;

Considérant dès lors que l'habitation n'a plus sa fonction d'usage liée à la direction ou au gardiennage des établissements mais reste l'habitation principale de l'ex-entrepreneur et devient de ce fait un habitat résidentiel ;

Considérant enfin et d'une part que ce faisant la vocation économique de la zone d'activité s'en trouve amoindrie et, d'autre part, les conflits potentiels pouvant survenir entre l'activité économique, et ses éventuelles nuisances, et un habitat devenu résidentiel ;

La commune a décidé de modifier les articles UI 2 et AUI 2 du PLU en supprimant les alinéas ci-dessus cités.

### 1 - CHOIX DE LA PROCEDURE :

Cette modification ne porte que sur les articles UI2 et AUI2 du règlement du PLU, sans atteinte aux objectifs du PADD. Elle ne porte pas atteinte aux droits à construire en ne modifiant pas les possibilités de création de surface mais en modifiant la nature des constructions. Aussi, la procédure suivie sera celle de la modification simplifiée conformément à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme.

### 2 - LA MODIFICATION :

#### 2.1 Rédaction de l'article UI2 **AVANT** la modification :

« ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

*Sont autorisées sous condition :*

En zone UI exception faite du sous-secteur UIa :

- Les constructions destinées à recevoir des activités économiques artisanales, commerciales ou les bureaux ainsi que les stockages.

Dans le sous-secteur UIa :

- Les constructions destinées à recevoir des activités économiques artisanales, commerciales, hôtelières et les bureaux.

En zone UI et dans le sous-secteur UIa :

- Les constructions à usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage des établissements, contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités et dont la surface sera au maximum de 90 m<sup>2</sup> de SHON sans pouvoir dépasser 100% de la surface d'activité hors œuvre nette,
- L'aménagement, transformation et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes non liées à une activité économique, ainsi que les annexes à l'habitation, à condition que la surface créée, calculée en Surface Hors Œuvre Brute, ne représente pas plus de 30% de la Surface Hors Œuvre Nette existante à la date d'approbation du PLU,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L430-1 et L430-9 du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres ainsi que les défrichements, conformément aux dispositions des articles L130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme,
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle,
- Les équipements publics de toute nature.

*Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

*La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 ce qui implique des mesures particulières en matière de construction ».*

## 2.2 Rédaction de l'article AUi2 **AVANT** la modification :

*« ARTICLE AUI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :*

*Sont autorisées sous condition :*

- Les constructions destinées à recevoir des activités économiques, artisanales, commerciales et hôtelières,
- Les constructions à usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage des établissements, contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités et dont la surface sera au maximum de 90 m<sup>2</sup> de SHON sans pouvoir dépasser 100% de la surface d'activité hors œuvre nette,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L430-1 et L430-9 du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres ainsi que les défrichements, conformément aux dispositions des articles L130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme,
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.

*Sont autorisés dans le secteur AUIp : les aménagements de parkings et les équipements correspondants.*

*Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

*La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 ce qui implique des mesures particulières en matière de construction ».*

## 2.3 Rédaction de l'article UI2 **APRES** la modification :

*« ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :*

*Sont autorisées sous condition :*

*En zone UI exception faite du sous-secteur UIa :*

- Les constructions destinées à recevoir des activités économiques artisanales, commerciales ou les bureaux ainsi que les stockages.

*Dans le sous-secteur UIa :*

- Les constructions destinées à recevoir des activités économiques artisanales, commerciales, hôtelières et les bureaux.

En zone UI et dans le sous-secteur UIa :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L430-1 et L430-9 du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres ainsi que les défrichements, conformément aux dispositions des articles L130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme,
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle,
- Les équipements publics de toute nature.

*Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

*La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 ce qui implique des mesures particulières en matière de construction ».*

2.4 Rédaction de l'article AUi2 **APRES** la modification :

*« ARTICLE AUI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :*

*Sont autorisées sous condition :*

- Les constructions destinées à recevoir des activités économiques, artisanales, commerciales et hôtelières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L430-1 et L430-9 du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres ainsi que les défrichements, conformément aux dispositions des articles L130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme,
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.

*Sont autorisés dans le secteur AUIp : les aménagements de parkings et les équipements correspondants.*

*Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

*La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 ce qui implique des mesures particulières en matière de construction ».*