

MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

La commune de Menetou-Salon dispose d'un plan d'occupation des sols récent, approuvé le 4 décembre 1991.

Le P.O.S. a été rendu public le 15 mai 1991 et, après trois années de pratique, il s'est avéré souhaitable de procéder à quelques ajustements du règlement et du zonage pour lesquels la procédure de modification prévue aux articles L 123-4 et R 123-34 du code de l'urbanisme est apparue la mieux adaptée.

* * *

I - MODIFICATIONS DU REGLEMENT

1 Reconstruction sur place après sinistre

Il convient de prévoir la possibilité d'une reconstruction sur place, après un sinistre survenu après la date d'approbation du P.O.S, dans les mêmes conditions de superficie et d'usage que pour les bâtiments d'origine, dans les zones où le règlement d'urbanisme ne le permettrait pas.

Zone NA

Article NA1

Ne sont admises

Dans l'ensemble de la zone

AJOUTER

- * La reconstruction sur place après sinistre avec la même superficie et pour le même usage que les bâtiments d'origine.

Zone NB

Article NB5

- * Une superficie minimale de 1 500 m² est imposée dans l'ensemble de la zone

AJOUTER

sauf dans le cas de reconstruction sur place après sinistre, avec la même superficie et pour le même usage que les bâtiments d'origine.

Zones NC et ND

Articles NC1 et ND 1

Ne sont admises.....

AJOUTER

la reconstruction sur place après sinistre, avec la même superficie et pour le même usage que les bâtiments d'origine.

2. Abris de jardin et abris pour animaux en zone NC

Afin de prendre en compte un usage local, il convient d'admettre en zone NC les abris pour animaux dans les mêmes conditions que les abris de jardin et d'autoriser les uns et les autres jusqu'à 15 m², la superficie maximale actuelle de 12 m² s'avérant un peu exiguë.

Article NC1

Ne sont admises....

* Les abris de jardin

AJOUTER

et les abris pour animaux.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

REEMPLACER PAR

* Les abris de jardin et les abris pour animaux sont admis à condition que leur superficie n'excède pas 15 m².

LA SUITE SANS CHAGEMENT.

3. Equipements sportifs ou de loisirs en zone ND

En zone ND seules sont autorisées les constructions et installations destinées à des équipements sportifs existants.

Cette formulation est trop restrictive.

Il est donc envisagé la formulation suivante :

Article ND1

* Les constructions et installations destinées à des équipements sportifs ou de loisirs.

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La règle de distance entre deux bâtiments non contigus n'est pas formulée de façon homogène d'une zone à l'autre

* Dans les zones UD et NA

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée.

* Dans les zones NB et NC

La distance ne doit pas être inférieure à 4 m.

* Dans la zone ND le règlement ne fixe rien.

La formulation des zones UD et NA devrait être généralisée, ce qui conduit à:

Articles NB8, NC8 et ND8

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Exception à la règle dans les zones NC et ND

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de la limite séparative de 5 m en zone NC et de 3 m en zone ND.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.O.S.

Cette formulation peut entraîner des excès. Il n'apparaît en aucun cas souhaitable qu'une construction non implantée sur la limite séparative en soit distante de moins de 3 m.

Ce qui conduit à :

Article NC7.

Toutefois l'implantation à une distance au moins égale à 3 m ou sur limite séparative peut être autorisée...(LA SUITE SANS CHANGEMENT).

Article ND7

Toutefois l'implantation sur limite séparative peut être autorisée... (LA SUITE SANS CHANGEMENT)

6. Cas particulier de terrains raccordables au réseau d'assainissement en zone NB

Il s'avère que certains terrains situés en zone NB peuvent être raccordés au réseau d'assainissement.

Ils pourront dans l'avenir constituer des secteurs de zone UD où la densité devrait toutefois être plus faible que dans cette dernière afin de maintenir une bonne harmonisation du bâti.

Il apparaît souhaitable à titre transitoire d'autoriser la construction sur ces terrains avec une superficie minimale de 1 000 m².

Ce qui entraîne :

Article NB5

Après "une superficie minimale de 1 500 m²..." et l'additif faisant l'objet du point 1 ci-dessus.

AJOUTER UN ALINA comme suit :

Dans le cas de terrains raccordables au réseau d'assainissement et à titre transitoire, la superficie minimale est ramenée à 1 000 m².

7. Création d'un secteur NBb (voir II.1 ci-après)

II - MODIFICATION DU ZONAGE

1. Délimitation d'une zone NBb au lieudit "les Marchandons" (cf plan)

Ce secteur comprend un lotissement de huit lots dont sept bâtis, localisé en zone NC.

Il s'agit d'une zone urbanisée de fait dont le classement NB semble logique de même que l'utilisation du huitième lot ce qui entraîne la modification du règlement comme suit :

Zone NB
Préambule

.....
Elle comprend un secteur NBa situé de part et d'autre de la RD 11
AJOUTER
et un secteur NBb au lieudit "les Marchandons".

Article NB2
Occupations et utilisations du sol interdites
Sont interdits
Les lotissements et opérations d'habitat groupé
AJOUTER
Sauf dans le secteur NBb.

2. Extension de la zone NB au lieudit "les Ouches de Montouraine" (cf plan)

Le secteur considéré est enchâssé dans la zone NB existante qui la borde sur trois côtés et son inclusion dans la zone constructible pourra conférer à celle-ci un caractère moins linéaire, sans inconvénient pour la zone naturelle environnante.

3. Modification de la zone NB des "Rappereaux" (cf plan)

Il convient de réduire cette zone en reclassant en zone agricole des terrains mal desservis.

* * *



