

COMMUNE DE MAUVES (07300)

Département de l'Ardèche

PLAN LOCAL D'URBANISME



Projet de modification n°1

Note de présentation

Juillet 2023

SOMMAIRE

I.	Préambule.....	2
II.	Choix de la procédure.....	2
III.	Le déroulement de la procédure de modification du PLU.....	3
IV.	Objet de la modification.....	4
1.	Zone UA : modifications mineures concernant :	4
•	l'aspect extérieur des constructions.....	4
2.	Zone UC : modifications mineures concernant :	4
•	Les accès et voirie	4
•	l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	4
•	l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	5
•	l'aspect extérieur des constructions.....	6
•	les espaces libres et plantations.....	6
3.	Zone AU : modifications mineures concernant :	6
•	l'aspect extérieur des constructions.....	6
•	les espaces libres et plantations.....	7

I. PREAMBULE

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), de la commune de Mauves a été approuvée le 28 novembre 2013. Ce PLU n'a fait l'objet d'aucune modification depuis.

Le présent document expose les motifs de la modification n°1 du PLU engagée par la commune.

II. CHOIX DE LA PROCEDURE

Les procédures d'évolution du plan local d'urbanisme sont codifiées aux articles L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme. L'article L153-41 précise :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ; »

L'article L153-45 ajoute :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

Les modifications à apporter au dossier de PLU de Mauves rentrent dans ce dernier cas

III. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATON DU PLU

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles [L. 2131-1](#) et [L. 2131-2](#) du code général des collectivités territoriale

IV. OBJET DE LA MODIFICATION

Evolutions rédactionnelles (en vert)

1. Zone UA

Article UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions ne peut excéder deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée ~~(R+3)~~ (R+2) dans la limite de 12 mètres à l'égout de la toiture. Par exception, l'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

Article UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toitures :

On retiendra ~~de préférence~~ une solution de toitures à 2 ou 4 pentes ou toit plat si cohérence architecturale (un pan possible pour les annexes), réalisées en tuiles traditionnelles dont les tons doivent s'harmoniser avec ceux existants dans l'environnement bâti, avec possibilité de débords en génoises dans la limite de 4 rangs de génoises. L'usage de la tuile plate et de tuiles noires est interdit.

Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume, sauf impératif technique dûment justifié.

Article UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement, sous réserve des dispositions définies ci-après. Toutefois, dans le cas d'un stationnement existant sur la parcelle, celui-ci doit être maintenu. Il pourra être déplacé sur la parcelle sous réserve d'être accessible depuis la voie. En cas de changement de destination en habitation ou de subdivision d'un logement existant, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement créé.

2. Zone UC

Article UC 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie. ~~En bordure de l'avenue du Saint-Joseph et de l'avenue Ozier~~, il sera privilégié tant que possible un regroupement avec les accès existants.

Voirie :

En tout état de cause, la plateforme des voies nouvelles ne sera pas inférieure à 8 mètres de largeur pour les voies publiques, 6,50 mètres pour les voies privées et 3,50 mètres pour les voies privées ne desservant pas plus ~~d'une habitation~~ de trois habitations ou à sens unique. Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à tout véhicule léger de faire aisément demi-tour. Lorsque cela n'est pas possible sur la voie, la parcelle desservie sera aménagée de manière à ce qu'il soit possible d'y faire demi-tour.

Article UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles seront implantées en recul minimal de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier. Ce recul est porté à 5 mètres minimum face au trapèze d'accès à la parcelle.

Une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques pourra être autorisée pour les annexes ~~indépendantes~~ non habitables d'une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 5 mètres.

L'extension des constructions existantes implantées à l'alignement ou selon un recul inférieur à 5 mètres pourra être admise dans le prolongement de l'existant sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant par rapport à la voie. Dans le cas où l'extension réalisée concerne un garage, le recul est porté à 5 mètres minimum.

Article UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles seront édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3$ m).

Les piscines enterrées et non couvertes ne sont pas soumises à cette distance minimum. Des

implantations en limite séparative pourront être admises dans les cas suivants :

- lorsque la construction jouxte un bâtiment voisin existant implanté en limite séparative,
- pour l'édification de constructions jumelées,
- pour les constructions ~~annexes indépendantes~~ remplissant l'ensemble des conditions suivantes :
 - o une hauteur inférieure ou égale à 2,5 mètres à l'égout du toit.
 - o une longueur en limite séparative inférieure ou égale à 10 mètres linéaires,
- ~~- pour les bâtiments et parties de bâtiments en rez-de-chaussée remplissant l'ensemble des conditions suivantes :
 - o une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres à l'égout du toit.
 - o une longueur en limite séparative inférieure ou égale à 6 mètres linéaires,~~
- ~~o sous réserve que la ou les limites parcellaires concernées jouxte(nt) une parcelle non bâtie.~~

L'extension des constructions existantes implantées en limite séparative ou selon un recul inférieur à 3 mètres pourra être admise dans le prolongement de l'existant sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant par rapport à la limite séparative.

Article UC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toitures :

On retiendra ~~de préférence~~ une solution de toitures à 2 ou 4 pentes ou toit plat si cohérence architecturale (un pan possible pour les annexes), réalisées en tuiles traditionnelles dont les tons doivent s'harmoniser avec ceux existants dans l'environnement bâti, avec possibilité de débords en génoises dans la limite de 4 rangs de génoises. L'usage de la tuile plate et de tuiles noires est interdit.

Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume, sauf impératif technique dûment justifié.

Article UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres des parcelles privatives doivent être plantés d'essences végétales adaptées au climat local. Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddléia, Mimosa, Ailante, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, ...

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront être organisées de façon à comporter des espaces communs aménagés et plantés d'essences végétales adaptées au climat local, portant sur au moins 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. 50% de la surface des aires de stationnement pourront être comptabilisées dans l'enveloppe des 10% si celles-ci sont traitées avec des matériaux drainants.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 6 2 emplacements.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées.

3. Zone AU

Article AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Voirie :

En tout état de cause, la plateforme des voies nouvelles ne sera pas inférieure à 8 mètres de largeur pour les voies publiques, 6,50 mètres pour les voies privées et 3,50 mètres pour les voies privées ne desservant pas plus d'une habitation de trois habitations ou à sens unique. Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à tout véhicule léger de faire aisément demi-tour. Lorsque cela n'est pas possible sur la voie, la parcelle desservie sera aménagée de manière à ce qu'il soit possible d'y faire demi-tour.

Article AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions contraires prévues par les orientations d'aménagement et de programmation (voir le document n°4 « Document d'orientations d'aménagement et de programmation »), les constructions nouvelles seront implantées en recul minimal de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier. Ce recul est porté à 5 mètres minimum face au **trapèze d'accès** à la parcelle.

Une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques pourra être autorisée pour les annexes **indépendantes** non habitables d'une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 5 mètres.

Article AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toitures :

On retiendra de préférence une solution de toitures à 2 ou 4 **pent**es (un pan possible pour les annexes), réalisées en tuiles traditionnelles dont les tons doivent s'harmoniser avec ceux existants dans l'environnement bâti, avec possibilité de débords en génoises dans la limite de 4 rangs de génoises. L'usage de la tuile plate **et de tuiles noires** est interdit.

Les panneaux solaires ne doivent pas être établis en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume, sauf impératif technique dûment justifié.

Article AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- A l'échelle de l'opération

L'opération devra être organisée de façon à comporter un espace commun de proximité, planté et bien localisé dont la superficie sera au moins égale à 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. Le cas échéant, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chaque secteur (voir le document n°4 « Document d'orientations d'aménagement et de programmation »). **50% de la surface des aires de stationnement pourront être comptabilisées dans l'enveloppe des 10% si celles-ci sont traitées avec des matériaux drainants.**

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les plantations nouvelles seront constituées d'essences végétales adaptées au climat local. Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddléia, Mimosa, Ailante, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, ...

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les voies de desserte interne des opérations et les cheminements piétons devront être traités qualitativement et arborés d'arbres de haute tige. Ces voies devront être aménagées sous forme de voies partagées.

Des écrans végétaux à planter sont, le cas échéant, localisés par les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chaque secteur (voir le document n°4 « Document d'orientations d'aménagement et de programmation »).



Direction Départementale des Territoires de l'Ardèche

Service Urbanisme et Territoires
Unité Planification Territoriale
Affaire suivie par : Angélique HARMAND
Tél. : 04 75 65 51 25
angelique.harmand@ardeche.gouv.fr

Privas, le **13 MAI 2024**

La Préfète
à Monsieur le Maire
Mairie
7 place de la mairie
07 300 Mauves

Objet : Consultation des PPA – modification simplifiée n°1 – PLU de Mauves

Par courrier réceptionné en date du 15 avril 2024, vous sollicitez mon avis sur le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Mauves.

Cette modification simplifiée concerne des modifications réglementaires mineures en zones urbaines et à urbaniser (hauteur des constructions, règles d'accès et d'implantation, aspect extérieur des constructions, règles de stationnement, etc.).

Le dossier que vous m'avez transmis appelle les observations suivantes :

- La notice explicative doit bien préciser qu'il s'agit d'une modification simplifiée du PLU (page 2) afin de ne pas confondre avec la procédure de modification de droit commun qui n'est pas la procédure retenue.
- Il convient de corriger la date d'approbation du PLU à la page 2 de la notice, à savoir le 27 novembre 2013.
- La notice explicative doit être complétée d'un exposé des motifs, expliquant les raisons qui ont conduit la commune à modifier son PLU.
- La modification de niveaux de construction maximum en zone UA (R+2 au lieu de R+3) paraît peu cohérente avec la hauteur maximale de 12 m à l'égout. Il convient de vérifier ce point.

J'émetts un avis favorable sur ce projet de 1ère modification du PLU de Mauves sous réserve de la prise en compte de ces observations.

Il vous revient, en outre, de saisir l'avis de l'autorité environnementale (article R.104-33 du code de l'urbanisme) au titre de l'examen cas par cas ad hoc et de prendre, par une délibération du conseil municipal, une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale, et ce, avant d'approuver la modification simplifiée du PLU.