



Commune de  
**Saint-Gilles**

# Plan Local d'Urbanisme

Additif n°7  
au Rapport de  
Présentation



Révision n°1 approuvée par DCM du 06/06/2006  
Modification n°4 approuvée par DCM du 06/09/2011



# S O M M A I R E

|       |   |          |
|-------|---|----------|
| I -   | Présentation de la modification                                     | 3        |
| 1.    | <b>Contexte de la modification</b>                                  | <b>3</b> |
| 2.    | <b>Documents modifiés</b>   | <b>3</b> |
| II -  | Objets et justifications de la modification                         | 4        |
| 1.    | <b>L'implantation des constructions bordées par plusieurs voies</b> | <b>4</b> |
| 2.    | <b>La réalisation de décrochés de façade</b>                        | <b>5</b> |
| III - | Incidences sur l'environnement                                      | 7        |



# I - PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Gilles est approuvé depuis le 6 juin 2006. Depuis, il a fait l'objet des adaptations suivantes :

- mises à jour par arrêté du Maire du 22 février 2008 et du 22 octobre 2009,
- révision simplifiée approuvée par le conseil municipal le 24 mars 2009,
- modifications approuvées par le conseil municipal le 24 mars 2009 et le 14 septembre 2010,
- modification simplifiée approuvée par le conseil municipal le 30 mars 2010,
- modification approuvée par le conseil municipal le 29 mars 2011.

## 1. Contexte de la modification

Conformément à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut être modifié à condition qu'il :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, une protection édictée en raison des risques de nuisance de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La présente modification de PLU porte uniquement sur les règles d'implantation des constructions.

## 2. Documents modifiés

La présente modification implique les évolutions suivantes des documents du PLU :

- Rapport de présentation : Le présent additif n°7 complète le rapport de présentation du PLU
- Règlement littéral : l'article 6 des zones UA, UD et UG est modifié.

## II - OBJETS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION

### 1. L'implantation des constructions bordées par plusieurs voies

En zone UA et UD1 qui comprennent les terrains dans le bourg entre la ZAC du centre bourg et les lotissements ainsi que les terrains de la ZAC de l'Île des Bois, la règle d'implantation impose de construire soit à l'**alignement**, soit en **retrait** au plus égal à **5 m** par rapport à l'alignement.

Or, parfois des constructions peuvent être implantées sur des parcelles à l'angle de 2 ou 3 voies ou bordée par une voie à l'avant et une autre à l'arrière. Dans ces cas, il est difficile d'imposer un retrait maximal de 5 m sur chacune des voies.

De plus, cette souplesse pourra favoriser une implantation du bâti en meilleure adéquation avec des démarches environnementales, en favorisant des expositions au sud par exemple, sachant qu'au moins une des façades respectera la règle générale d'implantation à moins de 5 m de l'alignement.

La présentation modification vise donc à assouplir la règle d'implantation dans ce cas précis en l'imposant au minimum sur une des voies en zone UA et UD.

Règlement avant modification :

#### **Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

#### **1- Voies ouvertes à la circulation automobile**

Règlement après modification :

#### **Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles ci-dessous peuvent ne s'appliquer que par rapport à une des voies.

#### **1- Voies ouvertes à la circulation automobile**

## 2. La réalisation de décrochés de façade

Dans les zones urbaines UA, UD et UG, l'article 6 du règlement permet de réaliser des décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades dans la limite de la moitié du développé de la façade. La notion de « développé » de la façade étant sujette à interprétation, il est proposé de la remplacer par le terme « surface » qui renvoie à une notion facile à calculer.

Règlement avant modification :

### Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

#### 1- Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\* et balcons), et installations de premier rang\* doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- pour les constructions annexes\*: avec un retrait minimal de **5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée),

- pour les autres constructions : **à l'alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée), excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul\* : en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire\* : en limite de celle-ci.

*Pour les autres constructions, des implantations au-delà de l'alignement pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :*

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques,
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- l'implantation ou l'extension en retrait maximum d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité repéré au règlement graphique ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade.

Règlement après modification :

## **Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

### **1- Voies ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\* et balcons), et installations de premier rang\* doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- pour les constructions annexes\* : avec un retrait minimal de **5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée),
- pour les autres constructions : **à l'alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée), excepté dans les cas suivants :
  - lorsque figure au règlement graphique une marge de recul\* : en limite ou en retrait de celle-ci,
  - lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire\* : en limite de celle-ci.

*Pour les autres constructions, des implantations au-delà de l'alignement pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :*

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques,
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- l'implantation ou l'extension en retrait maximum d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité repéré au règlement graphique ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits doit être au plus égale à la moitié de la surface de la façade.



### **III - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

Les modifications visées s'inscrivent totalement dans les orientations générales du PADD du PLU approuvé en juin 2006.

Ces modifications n'ont pas pour effet de porter atteinte à l'environnement (haies, bois, milieux humides, agriculture), au paysage et au patrimoine. La zone agricole, classée A au PLU, n'est pas affectée par cette modification. Les haies, les boisements, les zones humides et les zones inondables ne sont pas non plus touchés par cette modification. Les modifications proposées n'auront pas d'effet sensible sur les domaines de l'eau, du bruit et la santé.

La modification porte uniquement sur les règles d'implantation des constructions en zone urbaine (centre bourg et la ZAC de l'Île des Bois). Il s'agit de précisions qui ne changent pas la règle générale.

Il n'y a donc aucune incidence sur l'environnement.