

2 - Additif au rapport de présentation

Dans un souci de lever la rigidité règlementaire de l'article 7 du PLU, pouvant être assimilé à une erreur matérielle, la commune de Mas Grenier a décidé de modifier son Plan Local d'Urbanisme, en apportant plus de souplesse dans l'écriture de cet article et, de fait, à son application.

Sans trahir l'essence même du PADD qui affirmait la volonté communale d'optimiser les espaces constructibles disponibles, et de travailler sur la greffe urbaine des constructions nouvelles, la commune de Mas Grenier souhaite, cependant, maintenir la notion de limite maximale (afin d'éviter l'écueil des constructions en cœur de parcelles très consommatrice d'espace).

La formulation retenue, moins contraignante que la précédente, se veut de prendre en compte les objectifs de densité de la loi SRU tout en permettant la réalisation des projets de particuliers.

La nouvelle écriture du règlement est la suivante :

Limites latérales : les constructions seront implantées soit sur les limites séparatives, soit avec un retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Par rapport à la limite séparative opposée, la construction devra être implantée soit à l'alignement soit avec un retrait de 3 m minimum.

Limites postérieures : les constructions seront implantées soit sur une des limites postérieures, soit avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites postérieures.

Toutefois, pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés, les contraintes topographiques et techniques ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver l'état existant.

Aussi, il est à noter que la rédaction de l'article 6 de chacune des zones a également fait l'objet d'une légère adaptation permettant ainsi de déroger à la règle édictée et ce, notamment, pour des d'aménagements, de constructions ou de contraintes spécifiques.

L'adaptation retenue pour chacun des articles 6 est le suivant :

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente ne correspondant pas aux paragraphes ci-dessus peut être autorisée :

- *pour des raisons de sécurité (à l'angle de deux voies, rue étroite...),*
- *pour les aménagements ou extensions de constructions existantes et à condition que ces dernières n'aggravent pas l'état existant et respectent un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,*
- *pour la construction d'annexes ou de piscines,*
- *pour la préservation des vues remarquables ou de perspectives,*
- *pour respecter la présence de constructions avec cour ou jardin sur rue,*
- *pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques.*

Enfin, la rédaction de l'article 13 a aussi été modifiée. En effet, la notion « d'espace commun d'un seul tenant à tous les lots », a été remplacée par la formulation suivante :

« Pour les groupes d'habitation et les lotissements, 5 % minimum de la superficie de l'ensemble de l'unité foncière doit être traité en espace commun dont au moins les 2/3 d'un seul tenant; il doit être aménagé et planté.

Au delà de 10 lots, 10 % minimum de la superficie de l'ensemble de l'unité foncière doit être traité en espace commun dont au moins les 2/3 d'un seul tenant; il doit être aménagé et planté. »

En dernier lieu, l'article 2 de la zone 2AU, a fait l'objet d'une nouvelle écriture.

La rédaction retenue est la suivante :

Sont admis :

- L'aménagement ou l'extension des bâtiments existants y compris les changements de destination à condition qu'ils aient pour effet la conservation du patrimoine bâti de qualité ;*
- Les annexes, piscines et garages liés aux bâtiments et activités existantes à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ;*