

Département de la Charente Maritime
Commune de
SAINTE MARIE DE RÉ

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

Dossier d'approbation

Pièce n°2 : **Notice de présentation**

- Notice explicative
- Modification article de l'article UB9 du règlement du POS

P.O.S	prescrit	projet arrêté	publié	approuvé
Elaboration				18.05.1995
Modification n° 1				07.06.1996
Révision n° 1	10.01.1997	17.11.2000		08.03.2002
Modification n° 2				18.10.2002
Modification n° 3				12.12.2003
Révision simplifiée n° 1				16.12.2005
Révision simplifiée n° 2				16.12.2005
Modification n° 4				06.10.2006
Modification simplifiée n° 1				18.09.2009
Modification n° 5				16.10.2009
Modification simplifiée n°2				23.07.2010
Modification simplifiée n°3				23.07.2010

U 697 – Juillet 2010



LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La présente procédure est proposée afin de rectifier une erreur matérielle en article UB9 du règlement du POS, conformément à l'article R 123-20-1 du Code de l'Urbanisme en date du 18 juin 2009.

Article R123-20-2 du code de l'Urbanisme:

« Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. »

LA PROPOSITION DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

La présente procédure de modification simplifiée n°3 porte sur la correction d'une erreur matérielle en article UB9 du règlement du POS. Dans la précédente procédure de modification n°5 du POS, approuvée le 16 octobre 2009, il a été proposé de supprimer toute application d'un COS à plusieurs constructions dont les logements locatifs sociaux afin de permettre la mise en place de programme de diversification de l'habitat dans le cadre d'une densification du programme de logements, compte tenu de la pression foncière et des très grandes difficultés de réalisation de programmes de logements locatifs sociaux.

La proposition a été d'abaisser le minimum parcellaire de 700m² à 400m² en affectant le différentiel de surface à la production de logements locatifs sociaux tout en plafonnant la réalisation du programme de logements en accession individuelle à la propriété au nombre de logements que l'on aurait obtenu avec le minimum parcellaire à 700m². Cela permet aujourd'hui d'engager la création de 13 logements locatifs sociaux en maintenant un programme de logements individuels à 12 logements.

Lors de la procédure, il a été omis de rectifier le coefficient d'emprise au sol affiché en article 9 à 0,55 pour le logement locatif social, en cohérence avec la suppression du COS pour les logements locatifs sociaux. Le maintien de ce coefficient ne permet pas la réalisation de logements locatifs sociaux à la densité souhaitée. Il est donc proposé au titre de la rectification d'une erreur matérielle de déroger à cet article pour les logements locatifs sociaux.

Règlement article UB 9 en vigueur

Article UB 9 Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur et sous-secteurs UBti et UBtpm :

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 0,55 sauf dans le cas d'aménagement dans le bâti existant.

Dans les secteurs UBti et sous-secteurs et UBtpm:

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Règlement proposé pour l'article UB 9

Article UB 9 Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur et sous-secteurs UBti et UBtpm :

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 0,55 sauf dans le cas d'aménagement dans le bâti existant.

Dans l'ensemble de la zone UB et UBpm :

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les opérations et les constructions de logements locatifs sociaux.

Dans les secteurs UBti et sous-secteurs et UBtpm:

L'emprise au sol n'est pas réglementée.