



# 1ÈRE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

## EXPOSE DES MOTIFS

### Le PLU de Bonrepos-Riquet

La commune de Bonrepos-Riquet s'est doté d'un PLU approuvé le 19/06/2013 puis modifié le 19/02/2015 et le 12/03/2018.

Par arrêté en date du 10/07/2018, le Maire a prescrit la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU au motif de réévaluer les règles de hauteurs maximales des constructions dans la zone AU de Montplaisir.

### Exposé des motifs

- Le PLU a fait l'objet d'une récente modification ayant ouvert à l'urbanisation la zone AU de Montplaisir, composée de terrains propriété de la Commune pour lesquels un projet d'aménagement est actuellement à l'étude et qui doit faire l'objet d'une cession à cette fin à la société SEETY,
- Les dispositions règlementaires et les orientations d'aménagement issues de cette modification du PLU comportent une erreur d'appréciation qui pénalise l'aménagement d'une partie des terrains,
- Il s'agit ainsi d'assouplir les règles de hauteur maximum spécifiquement édictées pour les constructions qui seront situées à proximité immédiate de la RD45, en permettant une hauteur maximum de 8 mètres au lieu des 5 mètres actuellement exigés, en maintenant toutefois l'obligation de ne pas dépasser de plus d'1 mètre le niveau de la RD45 située en surplomb des terrains,
- Ce changement, qui n'aura pas pour conséquence d'augmenter de plus de 20% les droits à construire pour l'ensemble de la zone, doit être opéré dans le règlement écrit (article AU10) ainsi que dans l'OAP qui couvre la zone concernée.

### Modifications du règlement écrit

Article	Modification proposée
Article AU.10	En zone AU1 de Montplaisir : La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux. En bordure de la RD 45, les faitages ne doivent pas dépasser 1 mètre du niveau zéro de la voirie. La hauteur maximale des constructions en bordure de la RD 45 est de <del>5</del> <b>8 mètres</b> au faitage. En dehors de la bordure de la RD 45, la hauteur maximale des constructions au faitage est de 8 mètres, sans pouvoir dépasser 1 mètre du niveau zéro de la RD 45.

## Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Article	Modification proposée
Zone AU1 de Montplaisir Une cohérence architecturale et urbanistique sera recherchée	En dehors de la bordure de la RD 45, la hauteur maximale des constructions au faîtage est de <b>5 8 mètres</b> , sans pouvoir dépasser 1 mètre du niveau zéro de la RD 45. L'objectif est bien ici d'assurer l'intégration des constructions au paysage global.

## Modifications du règlement graphique

Pas de modification du règlement graphique