Commune de CHATILLON SUR CHALARONNE

Département de L'Ain

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Conformément à l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme



1 - Additif au rapport de présentation
APPROBATION

PLU approuvé le 08 janvier 2007
Révision approuvée le 20 mars 2012
Modification n°1 approuvée le 18 mars 2013
Modification simplifiée N°1 prescrite 17 mars 2014

DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC **DU 20 avril 2014 au 20 mai 2014**

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire,	Modification simplifiée approuvée le

SOMMAIRE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE 2

PRESENTATION GENERALE 3

MODIFICATION DE LA REGLE UB11 5

SIMPLIFICATION DE LA REGLE UB14 6

PRECISION POUR LA REGLE UX 2 8

CONCLUSION 10

Contexte règlementaire

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la **commune de Chatillon sur Chalaronne** et de présenter les évolutions apportées au dit PLU, à l'occasion de sa modification simplifiée, conformément aux dispositions de l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

Article L123-13-3 :

« I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 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 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.

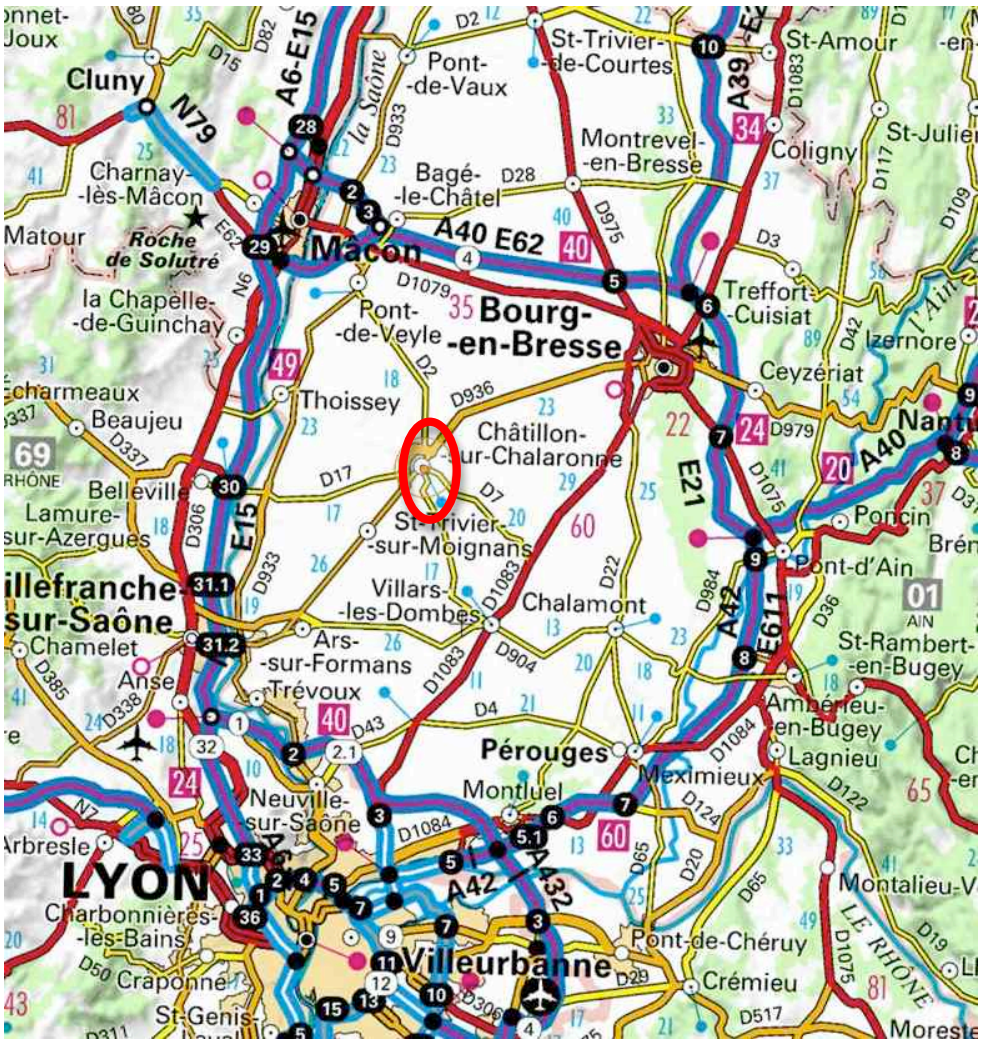
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

Présentation générale

La situation

La commune de Chatillon sur Chalaronne est située à l'Est du département de l'Ain, en limite du département de Saône et Loire.

La commune se situe à moins de 30km de Bourg en Bresse, de Lyon et 40 de Mâcon.



Concernant les ententes intercommunales, Châtillon-sur-Chalaronne est inclus dans les périmètres suivants :

- Communauté de Communes Chalaronne Centre
- SCOT de la Dombes
- SIVOM « de la Dombes à la Bresse»
- Syndicat Intercommunal d'Aménagement de la Moyenne Chalaronne
- SICTOM du canton de Châtillon-sur-Chalaronne

Historique du document d'urbanisme de la commune

La commune de Chatillon sur Chalaronne a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal le 08 Janvier 2007.

Le PLU a été révisé le 20 Mars 2012 et a fait l'objet d'une modification le 18 mars 2013.

La commune a décidé de réaliser une modification simplifiée afin d'apporter des améliorations et des clarifications au niveau du règlement.

Les raisons de la modification

Lors de l'instruction du droit du sol, l'article UB11 s'est révélé trop contraignant au niveau des ouvertures et il s'agira donc de préciser cet article.

De même, l'article UB 14 s'est aussi révélé difficilement compréhensible pour le public et il s'agira donc de le réécrire afin de le rendre plus directement lisible.

Enfin, l'article UX 2 a fait l'objet d'un ajout lors de la modification N°1 pour permettre l'extension de petits bâtiments existants dans la zone mais ne correspondant pas à la vocation de la zone. La rédaction apparaît n'être pas assez précise.

Modification de la règle UB11

Le PLU Actuel

Lors de l'instruction du droit du sol, l'article UB11 s'est révélé trop contraignant au niveau des ouvertures et il s'agira donc de préciser cet article.

Le règlement actuel

« Article UB 11 – Aspect extérieur

4) Ouvertures

Les ouvertures principales doivent être plus hautes que larges. »

Le PLU modifié

La procédure de modification simplifiée a donc pour objet de compléter le règlement de la zone UB pour permettre des ouvertures plus larges que haute sous condition et autoriser ainsi des baies vitrées donnant accès sur le jardin par exemple.

Le règlement modifié

Il est donc rajouté dans le règlement :

« Article UB 11 – Aspect extérieur

4) Ouvertures

Les ouvertures principales doivent être plus hautes que larges. ***Cette règle peut ne pas être respectée dans le cas d'ouverture permettant un accès direct aux espaces extérieurs liés au logement : jardin, terrasse, balcon, véranda.***

Simplification de la règle UB14

Le PLU Actuel

Lors de l'instruction du droit du sol, l'article UB14 s'est aussi révélé difficilement compréhensible pour le public et il s'agira donc de le réécrire afin de le rendre plus clair.

Le règlement actuel

« ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Zone UB :

Le COS est fixé à 0,5.

Sous-secteur UBa :

Le C.O.S. n'est pas réglementé.

Sous-secteurs UBh et UBai :

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,2

Le COS ne s'applique pas pour les travaux de sauvegarde, de restauration ou de mise au confort des bâtiments existants, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment vétuste ou sinistré, la construction ou les aménagements de bâtiments destinés à un service public. »

L'ensemble de la zone UB est sectorisé. Il n'existe pas de zone UB simple. Cependant dans l'écriture de cette règle le secteur UBb n'apparaît pas… On peut donc avoir le sentiment qu'il n'est pas réglementé alors que oui, mais par défaut…

Le PLU modifié

La procédure de modification simplifiée a donc pour objet de compléter le règlement de la zone UB pour faire apparaître le secteur UBb et ainsi clarifier cette règle.

Le règlement modifié

« ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

***La** zone UB **est constituée des quatre secteurs UBa, UBb, UBh et UBai, dans lesquels s'appliquent les règles suivantes** :*

~~*Le COS est fixé à 0,5.*~~

Sous-secteur UBa :

Le C.O.S. n'est pas réglementé.

Sous - secteur UBb

Le C.O.S est fixé à 0,5

Sous-secteurs UBh et UBai :

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,2

*Le COS ne s'applique pas pour les travaux de sauvegarde, de restauration ou de mise au confort des bâtiments existants, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment vétuste ou sinistré, la construction ou les aménagements de bâtiments destinés à un service public **et d'intérêt collectif** »*

Précision pour la règle UX 2

Le PLU Actuel

Du fait de la présence de petits bâtiments d'habitations anciens à l'intérieur de la zone UX, la modification N°1 a introduit à l'article 2 de la zone UX une souplesse permettant d'autoriser des extensions mesurées et des dépendances liées à ces bâtiments.

Le règlement actuel

« ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

« (…)

Sont aussi autorisés :

Les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² et inférieure à 200 m². L'emprise au sol après extension ne pourra dépasser 200 m².

L'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² (compatibles avec les équipements et services existants).

Les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 25 m. par rapport à celle-ci. L'emprise au sol de l'ensemble des dépendances ne peut excéder 45 m². (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines) »

Le PLU modifié

A l'instruction des dossiers, il est apparu que cette règle n'était pas assez précisément rédigée et que l'on pouvait éventuellement y lire qu'un bâtiment existant à usage d'activité (et donc répondant à la vocation de la zone) dont l'emprise au sol serait comprise entre 50 et 200 m² ne pourrait connaître que des extensions mesurées, ce qui est, évidemment, contraire à l'esprit de la zone…

Afin d'éviter une telle lecture le paragraphe est donc réécrit de la manière suivante :

Le règlement modifié

« ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

« (…)

Sont aussi autorisés :

Les extensions des bâtiments existants qui sont admis dans la zone.

*Toutefois, dans le cas d'extensions mesurées des bâtiments **à usage d'habitation** existants, dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² et inférieure à 200 m², l'emprise au sol ne pourra dépasser 200 m² après extension.*

L'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants **à usage d'habitation** *dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² (compatibles avec les équipements et services existants).*

Les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 25 m. par rapport à celle-ci. L'emprise au sol de l'ensemble des dépendances ne peut excéder 45 m². (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines) »

Conclusion

La modification simplifiée proposée, conformément à l'article L.123-13-3 et suivant vise seulement à faire évoluer le règlement.

Elle ne modifie pas l'économie générale du Plan puisque son objet est de mieux adapter le règlement des zones **UB et UX.**

Elle ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou forestière

Elle ne réduit pas une protection édictée en raison de risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels...

Elle est conduite dans le cadre de la procédure de modification simplifiée prévue par l'article L123.13.3, dans la mesure où elle n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- de diminuer ces possibilités de construire
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Les pièces du présent dossier pour la modification simplifiée du PLU de la commune de Châtillon sur Chalaronne sont :

- **1°/ Additif au rapport de présentation**, présentant les raisons de la modification et l'évolution des différentes pièces du PLU.
- **2°/ Le règlement actualisé**

Après notification aux personnes associées, l'ensemble de ce dossier sera mis à disposition du public pendant 1 mois.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant 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.