

Pièce n° 1 : Rapport de Présentation

Dossier d'approbation



Chargé d'études :

Fabien CLAUZON, juriste urbaniste

479, route de Barjac
30500 SAINT-AMBROIX
Tel : 04 66 25 19 61

115, rue du Casino
34130 LANSARGUES
Tel : 04 67 58 97 14
Mail : fclauzonconsultant@gmail.com

Sommaire

I : Historique du document d'urbanisme et pertinence du recours à la modification simplifiée.....	3
§1 : Historique du PLU d'Aspères.....	3
§2 : Les objectifs poursuivis par la 1ere modification simplifiée.....	3
§3 : Analyse des procédures de gestion des Plans Locaux d'Urbanisme.....	3
A) La révision générale.....	3
B) La révision allégée.....	3
C) La modification	4
D) La modification simplifiée	5
F) La mise en compatibilité	6
§4 : Une modification simplifiée adaptée au cas d'espèce.....	6
II : Pièces Modifiées du PLU	8

I : Historique du document d'urbanisme et pertinence du recours à la modification simplifiée

§1 : Historique du PLU d'Aspères

Le PLU d'Aspères a été approuvé le 10 juillet 2014, il n' a fait l'objet d'aucune mesure de gestion jusqu'alors.

§2 : Les objectifs poursuivis par la 1ere modification simplifiée

La première modification vise à corriger une erreur matérielle concernant la rédaction de l'article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des zones UB et UC. Ce dernier ne reprenait pas les règles du précédent POS. De ce fait il empêchait la mise en œuvre d'un certain nombre de projets particuliers notamment en ce qui concerne la création d'annexes ou de garages.

§3 : Analyse des procédures de gestion des Plans Locaux d'Urbanisme

A) La révision générale

(Article L.123-13 du Code de l'Urbanisme)

Elle s'applique dès lors que l'évolution porte atteinte aux orientations du PADD, ou si l'ancienneté du document antérieur le nécessite. La procédure est identique à celle de l'élaboration.

B) La révision allégée

(Art L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme)

Cette procédure peut être adoptée lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du PADD.

C) La modification

(L 123-13-3 du Code de l'Urbanisme)

Cette procédure permet de modifier un PLU ou un POS en cours de validité à condition qu'elle :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, c'est à dire qu'elle ne remette pas en cause les choix généraux faits lors de l'établissement du document initial,
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole (NC dans un POS - A dans un PLU) ou une zone naturelle et forestière (ND dans un POS - N dans un PLU), ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La procédure de modification de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application. En application de l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet :

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

D) La modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée s'applique, à partir du 1er janvier 2013, pour tous les champs non couverts par la révision ou la modification et pour :

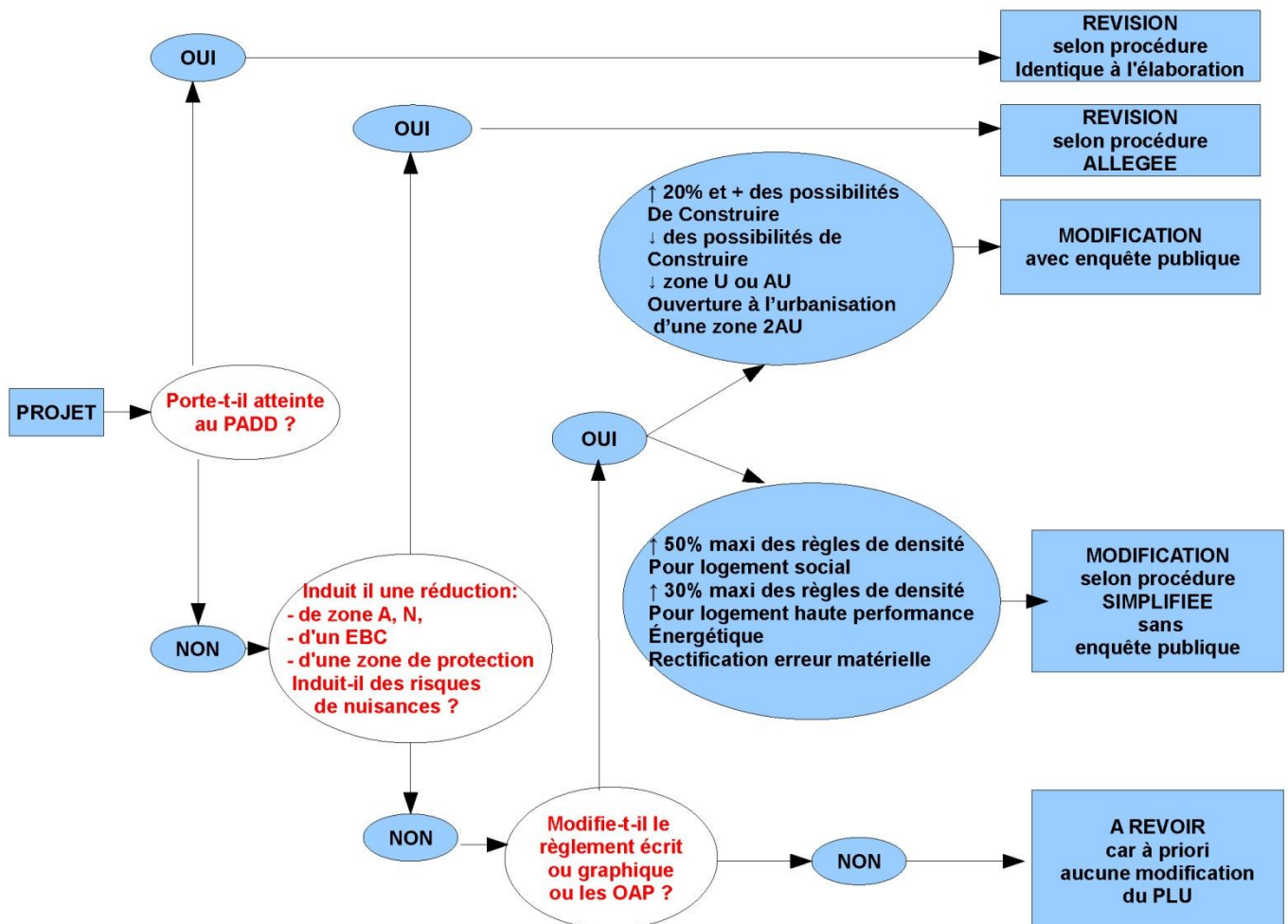
a) Rectifier une erreur matérielle ;

b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;

c) Recourir aux majorations des logements sociaux et performances énergétiques des articles L 123-1-11, L127-1 et L 128-1 du Code de l'Urbanisme.

Depuis le 01 janvier 2013, le raisonnement est inversé, c'est à dire que toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de la modification relèvent de la modification simplifiée.

SYNOPSIS DES PROCEDURES DE GESTION DU PLU :



N.B. : à compter du 1^{er}/07/2015 l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de plus de 9 ans donneront lieu à révision du PLU

Source : DDTM de la Sarthe (2014)

F) La mise en compatibilité

(Art L123-14-1 et L 123-14-2 du Code de l'Urbanisme)

Il s'agit d'une mise en compatibilité avec un projet public ou privé de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général.

§4 : Une modification simplifiée adaptée au cas d'espèce

Le règlement de l'article 7 des zones UB et UC du PLU d'Aspères était rédigé pour ces deux zones de la façon suivante -(avec comme précision H/2-minimum 4 mètres pour la zone UC):

La distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

Or, les zones UC et UD du PLU sont issues de la zone UB du POS dont l'article 7 mentionnait :

ARTICLE UB7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou de telle manière que la distance horizontale du point de bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Source: POS d'Aspères, 1ere révision simplifiée du 10.10.2003

Dès lors, cela concerne bien la rectification d'une erreur matérielle entrant pleinement dans le champ d'application de la modification simplifiée.

Par ailleurs, les ajustements du document d'urbanisme ne portent pas atteinte aux orientations du PADD. Ils n'aboutissent pas non plus à la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière. Il n'y a pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Enfin les correctifs envisagés ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances.

En outre, la mise œuvre du projet n'a pas pour conséquences :

- 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 ;

Enfin, le projet ne présente pas de caractéristiques manifestes d'un projet d'intérêt public ou d'intérêt général.

Par conséquent, le projet n'entrant pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de la modification, il s'agit bien de la modification simplifiée qui s'applique.

II : Pièces Modifiées du PLU

Les modifications effectuées ne concerne que le règlement du PLU d'ASPERES et plus spécifiquement l'article 7 des zones UB et UC du PLU.

Ainsi l'article 7 initial de la zone UB qui était rédigé de la façon suivante :

La distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Est désormais ainsi rédigé :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou de telle manière que la distance horizontale du point de bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'article 7 initial de la zone UC qui était rédigé de la façon suivante :

La distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres** ($H/2$ - minimum 4 mètres).

Est désormais ainsi rédigé :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou de telle manière que la distance horizontale du point de bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.