

**DEPARTEMENT DE L'OISE
COMMUNE DE CRESSONSACQ**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12/07/2018

NOTICE EXPLICATIVE

*Cette note explicative vaut également modification du
rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme*

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
DESCRIPTION DES MODIFICATIONS APPORTEES	4
• Adaptation de la vocation de l’emplacement réservé n°5 et du règlement écrit pour faciliter les projets d’équipements et d’aménagements publics	4
• Les modifications du règlement écrit permettant de faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme	5
ANNEXE REGLEMENTAIRE	12

PREAMBULE

Le Conseil Municipal de la commune de CRESSONSACQ a approuvé les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 12 juillet 2018.

Aujourd'hui, dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et suivant l'évolution de projets communaux dont notamment l'implantation d'équipements sportifs, il est nécessaire de **modifier le règlement écrit et d'élargir la vocation de l'emplacement réservé n°5**. De plus, compte tenu des difficultés rencontrées dans l'application du règlement écrit qui, notamment sur différentes règles, ne correspond pas aux caractéristiques des constructions existantes, cette modification a également pour objet de **modifier le règlement écrit**. Ces modifications permettront de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le code de l'urbanisme conditionne la réalisation d'une modification simplifiée (se reporter à l'annexe réglementaire jointe à la présente notice) dans le respect du cadre législatif et réglementaire.

L'ensemble des modifications apportées rentrent dans le champ d'application de la modification simplifiée. Notamment, elles ne remettent pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone agricole, une zone naturelle ou une protection édictée, ne réduisent pas les possibilités de construire ou une zone urbaine ou à urbaniser et n'augmentent pas de plus de 20% les droits à construire.

Toutes les modifications envisagées sont justifiées au regard de la réglementation. Des mentions particulières sont ajoutées, lorsque cela s'est avéré nécessaire, afin notamment de justifier que certaines modifications respectent le cadre législatif et réglementaire.

Il est à noter que toutes les autorisations d'urbanisme déposées dans le périmètre monument historique seront envoyées pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France. Un avis plus restrictif que les règles du PLU en vigueur après la modification simplifiée du PLU pourra donc être émis par l'autorité compétente.

L'article L142-4 du code de l'urbanisme, applicable sur les communes non couvertes par un SCoT, n'est pas applicable à la présente procédure de modification simplifiée qui n'a pas pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation une zone naturelle, agricole ou forestière. De ce fait, cette procédure de modification simplifiée ne nécessite pas de demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme.

La modification simplifiée ne porte pas sur la création ou la modification de STECAL (secteurs de taille et capacité d'accueil limitées) ou sur la modification de la réglementation concernant les extensions et les annexes en zone A et N du règlement écrit. Le projet n'est donc pas soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Conformément aux articles R104-33 à R104-37 du code de l'urbanisme, le dossier a été transmis à l'Autorité Environnementale avant la notification aux Personnes Publiques Associées. L'avis conforme de l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale est joint au dossier.

Cette notice présente et justifie les modifications envisagées et les dispositions retenues par le Conseil Municipal de CRESSONSACQ.

Le dossier de modification simplifiée comprend également les pièces du PLU avant et après modification afin d'appréhender et de comprendre l'ensemble des modifications réalisées.

DESCRIPTION DES MODIFICATIONS APORTEES

Se reporter aux pièces du PLU avant et après modification pour plus de compréhension

- **Adaptation de la vocation de l'emplacement réservé n°5 et du règlement écrit pour faciliter les projets d'équipements et d'aménagements publics**

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a affiché au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables la volonté de protéger les exutoires naturels au sud du village. La présence d'une coulée verte en arrière de la rue du Moulin est soulignée comme un enjeu de gestion pour le ruissellement des eaux pluviales

Dans cet objectif, l'emplacement réservé n°5_a été défini avec comme destination l'aménagement d'une coulée verte piétonne et l'entretien du réseau d'eaux pluviales en souterrain.

La destination de l'emplacement réservé reste très générale et ne permet pas de définir si certains projets d'aménagements et d'équipements publics ne remettant pas en cause la conservation de la coulée verte peuvent être réalisés.

Au sein du règlement graphique - emplacements réservés, la destination de l'emplacement réservé n°5 est complété par les termes suivants : « Réalisation d'équipements et d'aménagements publics ne remettant pas en cause ni le caractère naturel et piéton de la zone ni la gestion des eaux pluviales (vergers, jardins partagés, équipements sportifs légers...) ».

De nombreux espaces publics ponctuent ça et là le village : parc de petits jeux, espace vert, placette. A l'extrémité de la rue verte se situe un espace de loisirs qui regroupe des jeux pour les petits enfants, un terrain de boules, une table de ping-pong et un parcours de bi-cross.

Toutefois, ce terrain a été classé en zone agricole au sein du règlement graphique.

Aujourd'hui, la municipalité de Cressonsacq souhaite clarifier les possibilités d'aménagement au sein de cette entité.

Le projet d'implantation d'un city stade est avancé et doit maintenant se concrétiser pour ne pas perdre le financement obtenu.

Le règlement écrit de la zone A précise que sont admis les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Cette règle générale est interprétable et il convient en conséquence d'ajouter dans le règlement écrit au sein de la section A1 : sous-section 1 : « *Au sein du terrain communal, à l'extrémité de la rue verte, peut être implanté tout équipement public en lien avec l'espace de loisirs existant* ».

- **Les modifications du règlement écrit permettant de faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme**

Depuis l’approbation du Plan Local d’Urbanisme, plusieurs difficultés d’application et d’interprétation ont été mises en évidence. Cette modification simplifiée a donc également pour objectif de modifier les points règlementaires relevés pour faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme.

Le tableau pages suivantes permet de présenter l’ensemble des modifications règlementaires envisagées avec l’exposé des motifs et les justifications apportées ainsi que les zones du PLU concernées.

Lorsque les modifications envisagées sont liées à l’aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions, l’exposé des motifs le mentionne en préambule.

Certaines modifications sont simplement des précisions sur l’application de la règle sans la modifier afin de lever toute ambiguïté lors de l’instruction des autorisations d’urbanisme déposées. L’exposé des motifs le mentionne en préambule.

Certaines modifications présentent des justifications permettant de préciser leur compatibilité avec le cadre législatif et règlementaire en vigueur. L’exposé des motifs le mentionne en préambule et les justifications apparaissent en gras.

Les autres modifications ne présentent pas de mention particulière en préambule. Elles constituent des adaptations règlementaires dans le champ législatif et règlementaire de la modification simplifiée et ne nécessitent aucune précision sur leur conformité.

Dispositions règlementaires concernées par la modification simplifiée	Modifications apportées aux dispositions règlementaires concernées Exposé des motifs et justifications	Zones du PLU concernées
SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
SOUS-SECTION 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS		
Hauteur	<p>Modification conforme au cadre législatif et règlementaire</p> <p>« La hauteur des annexes aux constructions à usage d’habitation est fixée à 5 m sauf si elles sont accolées à celles-ci ; dans ce cas, elles ne doivent pas dépasser 11 m. »</p> <p>Cette règle définit une hauteur fixe pour les annexes isolées à 5 mètres.</p> <p>Cette règle est assouplie en indiquant que la hauteur de 5 mètres est une hauteur maximum.</p>	Zone UA

<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p align="center">Modification conforme au cadre législatif et réglementaire</p> <p>Zone UD « <i>Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.</i> <i>Cette disposition ne s'applique pas :</i> - en cas d'extension, de réparation ou d'adaptation d'une habitation existante dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire. »</p> <p>La règle de la bande de non constructibilité au-delà de 25 mètres en zone UD concerne les constructions à usage d'habitation tout comme celle indiquée en zone UA. Toutefois, en zone UA, cette disposition ne s'applique non plus : « - pour les annexes aux habitations (garage, bûcher, abri de jardin, etc.), - pour le changement de destination des bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du PLU et présentant un intérêt architectural (construction traditionnelle en brique et/ou pierre). »</p> <p>En zone UD, l'exception pour les bâtiments annexes est ajoutée.</p> <p>L'assouplissement de cette règle n'induit pas une augmentation des possibilités à construire de plus de 20% étant donné qu'il ne concerne que les annexes et que l'ensemble des constructions sont soumises également au respect d'une emprise au sol maximale.</p>	<p align="center">Zone UD</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p align="center">Modification conforme au cadre législatif et réglementaire</p> <p>Zones UA et UD : « <i>Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.</i> »</p> <p>Dans le cadre de l'instruction d'autorisations d'urbanisme, étant donné que le terme « limite séparative » ne comprend pas de s, la question a pu se poser de savoir si l'implantation peut se faire sur une seule ou sur plusieurs limites séparatives. La municipalité souhaite clarifier cette possibilité en précisant que l'implantation peut se faire sur une seule ou sur plusieurs limites séparatives.</p>	<p align="center">Zones UA et UD</p>
<p>SOUS-SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>		
<p align="center">Aspect</p>	<p align="center">Modification liée à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions</p> <p>Zone UA : « <i>Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.</i></p>	<p align="center">Zones UA et UD</p>

	<p><i>En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).»</i></p> <p><i>Zone UD : « Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. »</i></p> <p>Les règles précédentes utilisent respectivement les termes « <i>identique</i> » et « <i>similaire</i> » qui restent interprétables de différentes façons dans le cadre de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme. Certaines demandes pour des constructions plus « modernes » ont été refusées même lorsque les projets n'étaient pas visibles de l'espace public.</p> <p>La municipalité souhaite préserver ses caractéristiques architecturales mais également permettre des aménagements plus modernes lorsque le projet n'est pas visible de l'espace public. Les règles en zone UA et UD sont modifiées en conséquence.</p>	
Matériaux	<p>Modification liée à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions</p> <p><i>Zone UA : « Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits. »</i></p> <p>Cette règle sous-entend qu'enduire ou recouvrir un autre matériau traditionnel est autorisé.</p> <p>La municipalité modifie la règle en conséquence afin d'interdire globalement de recouvrir tous les types de matériaux traditionnels (pierre, brique...).</p>	Zone UA
Baies	<p>Modification liée à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions</p> <p><i>Zone UA : « Les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes visibles des voies et espaces publics seront plus hautes que larges. »</i></p> <p>Plusieurs autorisations d'urbanisme pour installation de portes sectionnelles de garage ont été refusées en application de cette règle. L'exception pour des portes de garage sectionnelle est donc ajoutée.</p>	Zone UA
Menuiseries Habitations et annexes Façades	<p>Modification liée à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions</p> <p><i>Zone UA : « Les fenêtres seront à 2 vantaux et 6 carreaux. Cette disposition ne s'applique pas pour les lucarnes en toiture. »</i></p>	Zones UA et UD

	<p>Zone UD : « <i>En cas de pose de fenêtres de dimension traditionnelle ($H \geq L \times 1,3$), celles-ci présenteront 2 vantaux et 6 carreaux.</i> »</p> <p>La dimension de fenêtres traditionnelles indiquée en zone UD est plus restrictive que la règle présente en zone UA. Cette règle a posé problème lors d'instruction d'autorisations d'urbanisme. Elle est en conséquence supprimée en zone UD et remplacée par le terme plus haut que large.</p> <p>La municipalité souhaite préserver ses caractéristiques architecturales mais également permettre des aménagements plus modernes lorsque le projet n'est pas visible de l'espace public. Les règles « 2 vantaux et 6 carreaux » en zones UA et UD sont donc assouplies pour les fenêtres non visibles de l'espace public.</p>	
<p>Menuiseries Habitations et annexes Façades</p>	<p>Modification liée à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions</p> <p>« <i>Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.</i> »</p> <p>Cette règle est assez restrictive dans l'utilisation du PVC ou de l'aluminium. La municipalité souhaite autoriser globalement leur utilisation.</p> <p>Afin de clarifier les couleurs autorisées, la règle est modifiée pour les préciser suivant celles déjà indiquées pour les volets.</p>	<p>Zones UA et UD</p>
<p>Menuiseries Habitations et annexes Façades</p>	<p>Modification liée à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions</p> <p>Zone UA : « <i>Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffres soient intégrés au linteau ou placés à l'intérieur de la construction et que des volets battants soient installés. De plus, pour les constructions anciennes, les volets battants devront être conservés.</i> »</p> <p>Zone UD : « <i>Les volets roulants sont autorisés à condition que :</i> - <i>le coffre soit disposé à l'intérieur de la construction,</i> - <i>les volets battants, s'ils existent, soient maintenus (construction existante).</i> »</p> <p>Afin de faciliter la mise en place de volets roulants, notamment en rénovation, la municipalité souhaite ajouter la possibilité de mise en place d'un lambrequin.</p>	<p>Zones UA et UD</p>
<p>Toitures Constructions à usage d'habitation et annexes</p>	<p>Modification liée à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions</p> <p>« <i>Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à croupe. Les ouvertures constituées de</i></p>	<p>Zone UA</p>

	<p><i>châssis basculant dans le plan de couverture pourront être autorisées en façade arrière. »</i></p> <p>La municipalité ne souhaite pas règlementer les ouvertures en toitures. La règle est supprimée.</p>	
<p>Toitures Constructions à usage d'habitation et annexes</p>	<p>Modification liée à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions</p> <p><i>« Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - posés au nu du plan de couverture, - plus hauts que larges ($H \geq L \times 1,3$ minimum) - axés sur les ouvertures en façade. » <p>La proportion des châssis de toit mentionnée a posé problème dans le cadre de plusieurs autorisations d'urbanisme. Cette proportion n'est pas conforme aux dimensions traditionnelles demandées par l'Architecte des Bâtiments de France. La mention de la proportion est supprimée du règlement.</p> <p>La municipalité souhaite préserver ses caractéristiques architecturales mais également permettre des aménagements plus modernes lorsque le projet n'est pas visible de l'espace public. De ce fait, les conditions de mise en place des châssis de toit sont conservées que lorsqu'ils sont visibles de l'espace public.</p>	<p>Zones UA et UD</p>
<p>Toitures Constructions à usage d'habitation et annexes</p>	<p>Modification liée à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions</p> <p><i>« A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. »</i></p> <p>La municipalité souhaite limiter les annexes avec une hauteur trop importante et souhaite donc permettre une annexe avec une toiture monopente. Toutefois, afin de conserver une harmonie avec les constructions existantes, la pente de la toiture sera de 25° minimum.</p>	<p>Zone UA</p>
<p>Toitures Constructions à usage d'habitation et annexes</p>	<p>Modification liée à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions</p> <p>Zone UA : <i>« Pour les annexes séparées, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 40° sur l'horizontale ; la pente peut être réduite à 35° si le bâtiment présente un seul versant et s'il est adossé à une limite séparative. »</i></p> <p>Suivant la hauteur limitée à 5 mètres pour les annexes isolées et afin de permettre des annexes de taille et de hauteur limitées, la municipalité a décidé de réduire la pente des toitures à 30° minimum réduite à 25° si le bâtiment présente un seul versant.</p>	<p>Zone UA</p>

<p style="text-align: center;">Toitures Constructions à usage d'habitation et annexes</p>	<p>Modification liée à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions</p> <p>Zone UA : « A l'exception des vérandas et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale. »</p> <p>Zone UD : « A l'exception des vérandas, et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie, ou d'ardoises naturelles. »</p> <p>La municipalité souhaite assouplir la règle afin de permettre également du bac acier imitation tuiles sur les annexes de plus de 20m².</p>	<p style="text-align: center;">Zones UA et UD</p>
<p style="text-align: center;">Façades</p>	<p>Modification liée à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions</p> <p>« Les abris de jardin seront de teinte foncée (terre, bois, ardoise, ...). »</p> <p>Dans le cadre de plusieurs autorisations d'urbanisme, cette règle a été soulevée. Elle limite la couleur des abris de jardin. Pour élargir la gamme des couleurs possibles tout en tenant compte de l'aspect architectural, la municipalité a décidé d'ajouter les possibilités d'utilisation des couleurs utilisés sur la construction principale.</p>	<p style="text-align: center;">Zone UD</p>
<p style="text-align: center;">Toitures</p>	<p>Modification liée à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions</p> <p>Zone UA : « La pente des toitures des bâtiments à usage d'activités autorisées ne pourra être inférieure à 10%. »</p> <p>Les bâtiments agricoles sont autorisés en zone UA. Au sein de la zone agricole, la toiture des bâtiments agricoles ne peut être inférieure à 15° sur l'horizontale. Une pente de 10% correspond à environ 5.7°.</p> <p>La municipalité souhaite harmoniser les règles sur l'ensemble du territoire et reprendre la règle de la zone A en zone UA (zone ancienne du bourg).</p>	<p style="text-align: center;">Zone UA</p>
<p style="text-align: center;">Clôtures</p>	<p>Modification liée à l'aspect extérieur et aux caractéristiques architecturales des constructions</p> <p>Zone UA : « Les clôtures sur voie publique auront une hauteur minimum de 2,00 m et seront soit végétales (si l'une des clôtures voisines l'est déjà) soit minérales (dans tous les autres cas). Les clôtures végétales feront appel aux essences rappelées en sous-section III « plantations ». Les clôtures minérales seront soit constituées de murs pleins réalisés en pierre calcaire (taillée ou en vrac), soit de briques en terre cuite rouge flammée. Elles pourront également comporter</p>	<p style="text-align: center;">Zones UA et UD</p>

des matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) à condition que l'enduit présente une tonalité « ton pierre calcaire » et une finition « gratté fin ». Dans ce dernier cas, l'utilisation de la brique (pleine ou de parement en terre cuite) est obligatoire pour réaliser des rappels : piliers, chaînage, chapeau, soubassement, etc.).

En limite des zones agricoles (A) les clôtures seront exclusivement végétales et doublées d'un grillage ; elles seront composées d'essences locales rappelées en sous-section III. »

Zone UD : « L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,*
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.*

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,*
- soit d'un muret d'une hauteur minimum de 0,60 m surmonté soit d'une grille, et doublées ou non d'une haie composée d'essences locales.*
- soit d'une haie composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage.*

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins de teinte rappelant les matériaux utilisés localement (pierre, torchis, brique), à l'exclusion du blanc pur.

En limite des zones agricoles (A), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage. »

Les règles sur les clôtures mentionnées en zone UA et en zone UD sont ambiguës. Lors de l'instruction d'autorisations d'urbanisme il a été considéré qu'elles concernaient en globalité les clôtures sur la voie publique et non les clôtures en limites séparatives.

La règle est modifiée pour clarifier ce point.

En complément, en zone UD, la municipalité a décidé d'ajouter une hauteur maximum de 2 mètres pour les clôtures en limites séparatives. La règle sur la hauteur des clôtures est en conséquence globale (sur rue et en limites séparatives).

ANNEXE REGLEMENTAIRE

CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Références du code de l'urbanisme applicables à la procédure de modification simplifiée : articles L.153-36 à L.153-40 et L. 153-45 à L.153-48

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut être modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement et/ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La réalisation d'une modification simplifiée est conditionnée au respect des points suivants:

- * ne pas changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- * ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- * ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- * ne pas ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier (application d'un délai de 09 ans pour toutes les zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un PLU adopté avant le 1^{er} janvier 2018),
- * ne pas créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté,
- * ne pas majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'ensemble des règles du plan,
- * ne pas diminuer les possibilités de construire,
- * ne pas réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

La modification simplifiée peut également être réalisée :

- * pour rectifier une erreur matérielle
- * pour appliquer les majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme :

1- définition de secteurs dans lesquels un dépassement maximum de 20% des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation (création maximum de 20% de surface de plancher par rapport à celle existante) est autorisé,

(Attention, disposition non applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit)

2- définition de secteurs dans lesquels, pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, une majoration maximum de 50% du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisée (majoration inférieure au rapport entre le nombre de logements sociaux et le nombre total de logements de l'opération)

3- Modification du règlement des zones urbaines et/ou à urbaniser pour définir la possibilité d'un dépassement de 30% maximum des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementales ou qui sont à énergie positive.

Attention, ce dépassement est de 20% maximum sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou protégé au titre des abords, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé, dans un site inscrit ou classé, à l'intérieur du cœur d'un parc national ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 du présent code.

4- définition de secteurs dans lesquels, pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, une majoration maximum de 30% du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisée (majoration inférieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération)

Attention, certains logements listés à l'article 199 novovicies du code général des impôts ne sont pas concernés par cette majoration.

Attention, la majoration prévue au point 1- est exclusive et l'application combinée des majorations prévues aux points 2- à 4- ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50% du volume autorisé par le gabarit de la construction.

Une modification simplifiée peut supprimer le dépassement prévu au point 3- dans des secteurs limités et sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La majoration prévue au point 3- ne peut être supprimée ou modulée avant l'expiration d'un délai de 2 ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

LANCEMENT DE LA PROCEDURE

Suivant les articles L153-37 et L153-38, la procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du Président de l'EPCI ou du maire qui établit le projet.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE – EXAMEN AU CAS PAR CAS « ad hoc »

Références : Article R104-12 – R104-33 à R104-37 du code de l'urbanisme

Les PLU font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur modification simplifiée, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R104-33 à R104.-37 du code de l'urbanisme, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Cette disposition n'est pas applicable aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ou la rectification d'une erreur matérielle.

Suivant l'article R104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable, lorsqu'elle estime que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, saisit l'autorité environnementale pour avis conforme. Au vu de l'avis conforme, la personne publique responsable prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Composition du dossier transmis à l'autorité environnementale en application de l'article R104-34 du code de l'urbanisme :

* Une description des évolutions apportées au PLU

* Un exposé décrivant notamment

- les caractéristiques principales du document d'urbanisme
- l'objet de la procédure de modification
- les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure
- les raisons pour lesquelles le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale

Toutes les informations devant être contenues dans l'exposé sont définies dans le formulaire précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

La demande d'avis conforme est adressée à l'autorité environnementale à un stade précoce et, au plus tard, avant la notification aux Personnes Publiques Associées concernant la modification du PLU.

L'autorité environnementale dispose d'un délai de 02 mois pour rendre son avis à compter de la réception du dossier.

Le silence de l'autorité environnementale vaut avis conforme favorable à l'exposé figurant dans le formulaire et donc à la conclusion selon laquelle il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale.

NOTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Références : Article L153-40 du code de l'urbanisme

Le projet est soumis pour avis au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

A noter que le projet peut être soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en cas de modifications portant sur les STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme ou en cas de possibilités de réaliser des extensions et des annexes pour les bâtiments d'habitation en zone A ou en zone N en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Références : Article L153-47 du code de l'urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de mise à disposition du dossier au public doivent être portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant la mise à disposition du dossier.

Les observations doivent être enregistrées et conservées.

ADOPTION DU PLU MODIFIE

Références : Articles L153-47 et L153-48 du code de l'urbanisme

Le président de l'Etablissement Public ou le maire adopte le PLU modifié par délibération motivée. La délibération fait l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R153-21 du code de l'urbanisme. L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

Suivant l'article R153-22 du code de l'urbanisme, la délibération d'approbation et les documents sur lesquels elles portent sont publiés sur le géoportail de l'urbanisme.