



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 JANVIER 2016

Note de présentation
Exposé des motifs
Règlement Modifié

*Mise à disposition du public
du 1er mars au 1er avril 2016*



Modification simplifiée n°2 du PLU Saint-Victor de Cessieu

I. NOTE DE PRÉSENTATION

Le document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Victor de Cessieu a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 3 mars 2008. Depuis son approbation, le document d'urbanisme a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 4 novembre 2009 ainsi que d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 9 février 2011.

La modification envisagée

La commune de Saint-Victor de Cessieu souhaite faire évoluer son document d'urbanisme afin de rectifier le règlement de la zone UB et plus spécifiquement son article UB 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Mais également de profiter de cette modification pour mettre en conformité l'ensemble des articles du règlement du PLU avec les nouvelles dispositions réglementaires :

- Supprimer les COS des zones AUa, Nh, UB qui sont aujourd'hui illégaux et d'ores et déjà écartés à l'instruction des ADS.
- Ajouter dans l'article 12 du règlement des zones urbaines (UA, UB, AUa), l'obligation de construire des stationnements vélos pour les logements collectifs car devenu obligatoire par l'article L123-1-12 du CU.
- Remplacer dans tout le règlement la surface hors œuvre nette (SHON) par la surface de plancher (SDP) en vigueur depuis la réforme des ADS.

Le choix de la procédure

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, entrée en vigueur le

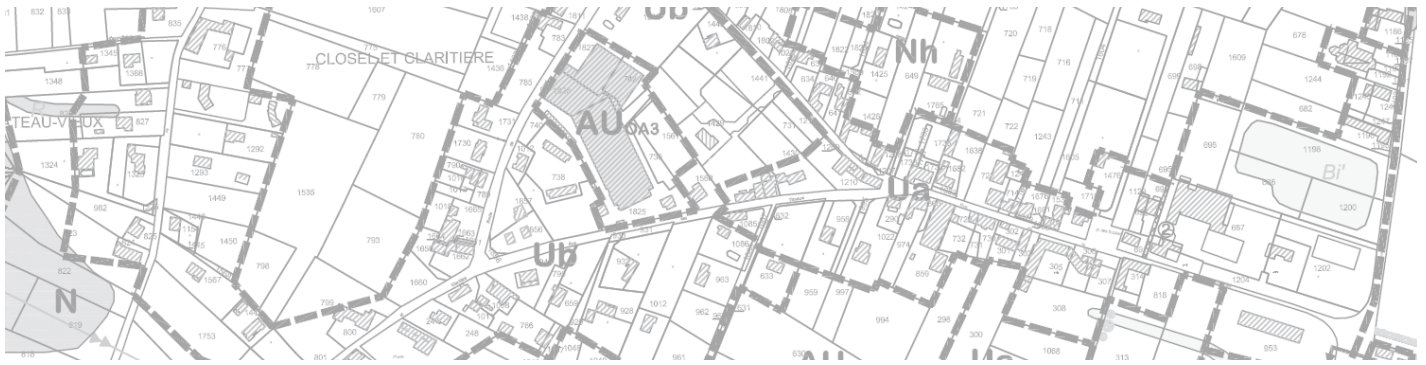
1er janvier 2013, a réécrit les articles du code de l'urbanisme consacrés aux procédures d'évolution des PLU afin de définir nettement le champ d'application de chacune des procédures et ses modalités de déroulement.

Le champ d'application de la procédure de révision et de modification est respectivement défini pour la première par l'article L. 123-13 et pour la seconde par les articles L. 123-13-1, L. 123-13-2 et L. 123-13-3 du Code de l'Urbanisme. La présente procédure de modification simplifiée a été retenue au titre des dispositions de l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme qui stipule : « En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième 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. La présente procédure répond aux dispositions de l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme.

En outre, cette rectification est hors des cas mentionnés à l'article L.123-13-2 du Code de l'urbanisme :

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 ;



La procédure administrative

Article L. 123-13-1 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation. La procédure de modification est engagée 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 qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Article L. 123-13-3 du Code de l'Urbanisme

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.

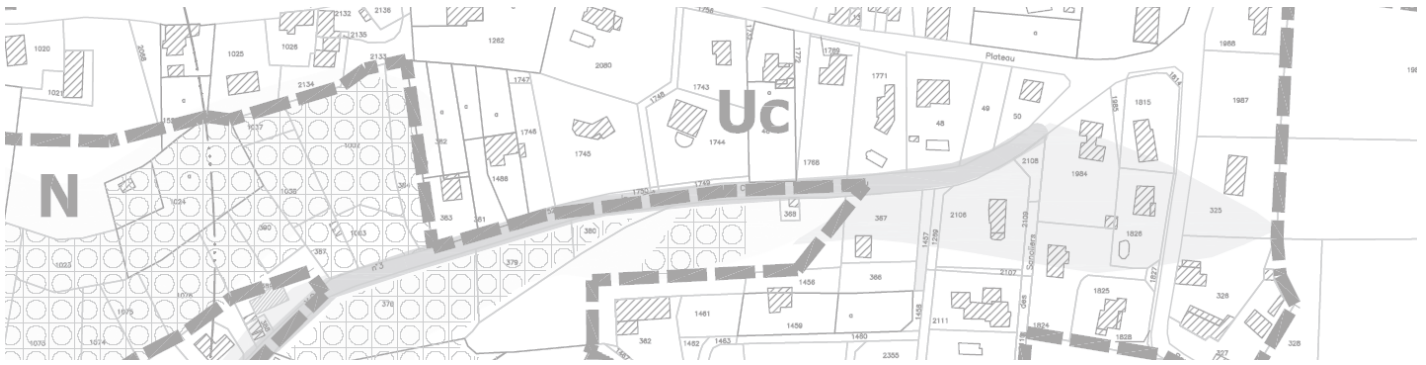
La mise en œuvre de la procédure

La procédure se déroule de la façon suivante :

- Délibération du conseil municipal, pour définir les modalités de mise à disposition du dossier du public (Date à définir)
- Transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées (avant la mise à disposition)
- Mise à disposition du public du dossier de modification 1 mois minimum
- Bilan des observations recueillies est établi
- Délibération sur le bilan de la mise à disposition et approbation, par délibération motivée, du dossier de modification simplifiée.

Le dossier intègre

- La note de présentation
- Le règlement écrit modifié



II. EXPOSÉ DES MOTIFS ET ÉVOLUTIONS

1. Suppression de la notion de COS

Cette modification simplifiée est l'occasion de purger le règlement du PLU de cette notion de coefficient d'occupation des sols (COS) devenue obsolète et supprimée par la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). En effet, la loi ALUR du 24 mars 2014 publiée au journal officiel le 26 mars 2014, modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le PLU.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) exprimait la densité de construction admise, sous forme de rapport entre le nombre de m² de surface de plancher constructible susceptibles d'être construits par m² de sol (cf. article R 123-10 du Code de l'urbanisme).

Le PLU de Saint-Victor de Cessieu a fixé des COS à l'article 14 du règlement de plusieurs zones. Ces dispositions figurent toujours dans le règlement du PLU alors même qu'elles ne sont plus opposables aux demandes d'autorisations d'occuper et d'utiliser le sol (permis de construire, déclarations préalables...) depuis le 26 mars 2014, date de publication de la loi ALUR.

Cette purge devrait permettre de clarifier la lecture du règlement du PLU de la commune.

(Voir règlement complet et modifié en annexe.)

Modification de l'article 14, relatif au coefficient d'emprise au sol de toutes les zones.

Exemple de suppression des dispositions de l'article 14 (zone UB)

~~ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,25 pour l'habitat individuel et 0,50 pour l'habitat collectif et l'habitat jumelé ou groupé et autres constructions.~~

~~Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :~~

~~Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.~~

~~Travaux de reconstruction après sinistre.~~

~~Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.~~

~~Les autres destinations des constructions autorisées dans la zone.~~

2. Ajout de dispositions relatives à l'obligation de construction de stationnements vélos pour les logements collectifs.

L'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi ALUR, prévoit que :

“Le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L.111-5-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH)” Il rend donc obligatoire de mentionner dans l'article 12 du règlement des zones urbaines (UA, UB, AUa par exemple),



Mettre en cohérence le règlement du Plan Local d'Urbanisme

l'obligation de construire des stationnements vélos pour les opérations de logements collectifs. Le règlement est donc complété en ce sens par la présente modification simplifiée.

(Voir règlement complet et modifié en annexe.)

Exemple de modification des dispositions de l'article 12 (zone UA)

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- Encas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- Pour toute construction nouvelle de logements collectifs, il doit être aménagé un emplacement spécifique pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage.

3. La Surface Plancher se substitue à la SHON et à la SHOB

L'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 organise un nouveau mode de calcul des surfaces construites. Ce nouveau mode de calcul aboutissant à déterminer la "surface de

plancher" est entré en vigueur à compter du 1er mars 2012. Antérieurement à cette réforme, la surface d'une construction était calculée selon deux modes :

- la SHON : surface hors œuvre nette
- la SHOB : surface hors œuvre brute

Désormais « la surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme. Ainsi, le principe est la disparition, au 1er mars 2012, de la SHON et de la SHOB au profit de la surface de plancher. La définition de la surface de plancher est fixée par les articles L.112-1 et R.112-2 du code de l'urbanisme. Une circulaire en date du 3 février 2012 précise les modalités de calcul de la surface de plancher.

A compter du 1er mars 2012, ainsi que le précise l'article 4 de l'ordonnance du 16 novembre 2011 précitée, les valeurs exprimées en SHON ou en SHOB dans les PLU « doivent s'entendre en valeurs exprimées en surface de plancher ». Ainsi, la substitution de la SHON et de la SHOB par la surface de plancher est automatique, sans même modifier le PLU.

Toutefois, dans un souci de clarté de la règle d'urbanisme, il est opportun de modifier le règlement du PLU pour substituer expressément les termes de SHON et de SHOB, par celui de surface de plancher. Ainsi, dans le règlement du PLU, le mot "SHON" et le mot "SHOB" sont remplacés par le mot « surface de plancher »

(Voir règlement complet et modifié en annexe.)



4. Apport de précisions sur les dispositions des articles U.B 7 et AUa 7 du règlement.

Les prescriptions édictées par l'article 7 du règlement du PLU régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Il est notamment indiqué dans l'article U.B 7 objet de la présente modification simplifiée que *“La construction sur les limites séparatives est autorisée pour les bâtiments annexes à l'habitation dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3,5 mètres sur la limite séparative.”* L'absence de précision du document d'urbanisme quant à la dimension concernée, conduit à une mauvaise interprétation de la règle, puisque cette disposition doit donc être regardée comme limitant à 3,5 mètres sur la limite séparative tant la hauteur que la longueur de la construction.

Il s'agit manifestement d'une erreur matérielle de rédaction puisque cette dimension concerne en toute logique la hauteur de la construction en limite séparative.

L'article AUa 7 du règlement est également concerné par cet oubli et sera donc modifié en ce sens.

Modification de l'article U.B 7, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U.B 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

.Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.

.Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

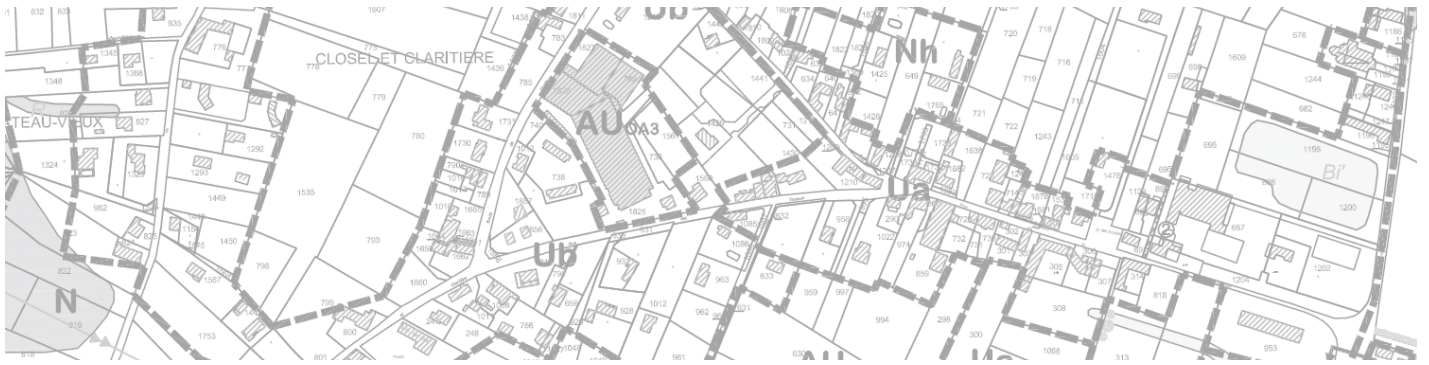
.Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

- La construction sur les limites séparatives est autorisée pour les bâtiments annexes à l'habitation dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse **pas 3,5 mètres de hauteur sur la limite séparative.**

- L'ensemble des règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction après sinistre, à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes ne respectant pas ces dispositions, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

III. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATIONSURL'ENVIRONNEMENT

Le projet de modification a été retenu dans la mesure où ce dernier n'a pas d'impact sur l'environnement. Il vise à réctifier une erreur matérielle et à clarifier le règlement actuel vis à vis des nouvelles dispositions concernant la suppression du COS, la Surface de Plancher



et l'obligation de réaliser des stationnement à vélos pour les opérations de logement collectif.

en mairie et au siège de la Communauté de communes aux heures d'ouverture habituelles.

Le projet de modification ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Il ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et l'évolution n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance. Aucun impact supplémentaire à ceux relevés dans le rapport de présentation initial du PLU sur l'environnement n'est à signaler.

Le règlement modifié est à retrouver en annexe du présent rapport.

IV. NOTE SUR LA MISE À DISPOSITION DU DOSSIER

Par une délibération du 16 février 2016, le Conseil Communautaire de la Communauté de communes de la Vallée de l'Hien a délibéré pour définir les modalités selon lesquelles le dossier de modification simplifiée devait être mis à disposition du public afin de recueillir ses observations :

- la durée de la mise à disposition du dossier de modification est fixée à un mois ;
- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, sera affiché en Mairie et au siège de la Communauté de communes, au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et durant toute sa durée. Il sera en outre publié dans un journal local diffusé dans le département
- le dossier de modification et les avis des personnes publiques qui auront été adressés à la commune, seront mis à disposition du public