



Prades-Le-Lez | 3ème modification simplifiée –
Additif au rapport de présentation | *Décembre 2018*



sce
ateliers **up+**



Volet 1 	Objet 1 :	8
1	Le contexte et l'objet de la modification	9
2	Traduction au sein du PLU : les éléments du PLU à modifier	11
A	<i>Modification du règlement</i>	11



Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Prades-le-Lez a été approuvé par délibération du conseil municipal en date 27 août 2012.

Le document a fait l'objet d'une procédure de modification, approuvée le 28 septembre 2016, qui a apporté des modifications aux documents graphiques du PLU, au règlement ainsi qu'à la liste des emplacements réservés. La dernière en date est la deuxième procédure de modification simplifiée visant à modifier une erreur matérielle sur le plan de zonage. Elle a été approuvée le 28 septembre 2018.

Ce dossier présente la troisième modification simplifiée du PLU de Prades-Le-Lez qui a pour but de modifier l'article 14 de la zone UA4. C'est le seul objet de cette modification simplifiée.

La modification simplifiée du PLU de Prades-le-Lez envisagée respecte les dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme (CU). En effet, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

la rectification d'une erreur matérielle ;

la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme ;

les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique c'est-à-dire celles qui n'ont 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
- diminuer ces possibilités de construire
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- d'appliquer l'article L.131-9 du CU relatif au PLU tenant lieu de PLH.

En outre, il est à noter que la présente modification simplifiée :

ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

ne réduit pas 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

n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.

La présente procédure de modification simplifiée a été engagée par arrêté du Président de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 5 octobre 2018.



Conformément à l'article L.153-47 du CU, la délibération du 18 octobre 2018 fixe les modalités de mise à disposition du dossier. Ainsi, après avoir été notifié aux personnes publiques associées (PPA), le dossier (contenant les avis éventuels des personnes publiques associées) sera :

mis à disposition du public pendant un mois à la Mairie de Prades-Le-Lez et au siège de la Métropole, aux heures d'ouverture habituelles ;
accompagné d'un registre en Mairie de Prades -le-Lez et au siège de la Métropole, permettant au public de formuler ses observations ;
mis en ligne sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques) et de la Mairie de Prades-Le-Lez (www.prades-le-lez.fr).

Par ailleurs, le dossier fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale qui dispose d'un délai de deux mois pour notifier à la personne publique responsable de la décision de soumettre, ou non, à évaluation environnementale le projet de modification simplifiée.

Le dossier de modification simplifiée comprend donc :

Un additif au rapport de présentation du PLU de Prades-Le-Lez justifiant la modification citée en objet et présentant la modification réalisée sur le règlement du PLU ;
Le règlement du PLU modifié.



Objet de la modification

1 | Le contexte et l'objet de la modification

La commune de Prades-Le-Lez s'est fortement développée depuis les 50 dernières années. Son positionnement stratégique à proximité de Montpellier et son cadre de vie proche de la nature ont fortement participé à sa croissance démographique.

Dans une logique de conforter cette croissance tout en la maîtrisant, la commune a créé la ZAC multi-sites en 2006 pour réaliser une opération mixte permettant la création de 470 logements. La ZAC multi-sites comprend 4 secteurs : Cantarelle, Coste Rousse, Viala Est et Nouau.

Pour ces secteurs des surfaces de plancher ont été définies dans le règlement du PLU à l'article 14 de chaque sous-secteur. Au total, la surface de plancher autorisée dans le PLU est de 47 200 m², dont 2 200 m² initialement affectés au sous-secteur UA4 (site Cantarelle).

Localisation de la ZAC multi-sites :



Le projet de ZAC a fortement évolué depuis sa création et aujourd'hui, un projet sur le secteur Cantarelle est bloqué par une surface de plancher trop faible.



Initialement, sur l'îlot Cantarelle était prévu la construction d'un immeuble d'activités et de services et un programme de logements pour une surface de plancher de 2 200 m².

Les ambitions du projet initial ont été revues à la hausse. En effet, le projet actuel envisage dorénavant la réalisation de 3030 m² sur la seule parcelle AV42. Il s'agit d'une opération mixte comprenant la réalisation de logements (dont 36% de logements sociaux), un restaurant, un magasin, une maison d'assistants maternels, un nouveau bureau de Poste et des cheminements et équipements de gestion des eaux de pluie. Cette nouvelle programmation permet de répondre aux orientations fixées dans le dossier de création de la ZAC multi-sites, qui a été approuvée par DCM du 6 juillet 2006.

Le PLU en secteur UA4, sur lequel se situe la parcelle AV42, régleme une possibilité maximale d'occupation du sol, exprimée en surface de plancher, de 2 200 m². Il est ainsi nécessaire d'augmenter la surface de plancher en UA4 pour permettre la réalisation de l'opération, en adéquation avec le programme de constructions prévue au sein du dossier de création. La surface de plancher devra être supérieure à celle du projet pour permettre de développement d'autre projets sur le reste de la zone UA4.

Localisation de la parcelle AV42 et de la zone UA4 :



Sur la zone UA, le coefficient d'occupation des sols est :

- en secteur UA1, UA2 et UA3, le « COS non règlementé. Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultants de l'application des articles 5 et 10 relatifs à l'emprise au sol, à l'implantation et à la hauteur des constructions autorisées. »
- en secteur UA4, « la possibilité maximale d'occupation du sol est exprimée en surface de plancher, la surface de plancher autorisée sur le secteur est de 2 200 m².

Afin de permettre la réalisation du projet, la surface de plancher en UA4 est augmentée à 4 060 m². Il s'agit d'une augmentation de 84,5% de la surface de plancher du sous-secteur UA4. Sur l'ensemble de la zone UA l'augmentation de la surface de plancher ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant,

dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan conformément à L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, ce qui permet de rentrer dans le champ d'application d'une modification simplifiée du PLU.

Les aménagements suscités s'inscrivent pleinement dans les orientations et les objectifs du PADD à savoir :

- Axe 1 : Promouvoir un développement urbain maîtrisé et d'équilibre
 - La mobilisation des enclaves non bâties pour un projet phare, le projet horizon (ZAC multi-sites)
 - La densification maîtrisée et mesurée du tissu bâti existant

2 | Traduction au sein du PLU : les éléments du PLU à modifier

Aucune modification graphique ne serait nécessaire. Cette modification impacte seulement le règlement écrit de la zone UA4.

Les évolutions sont explicitées ci-après.

A | Modification du règlement

Comme vue précédemment, l'article 14 relatif au coefficient d'emprise au sol doit être modifié sur le secteur UA4 pour augmenter les surfaces de plancher de 2 200 m² à 4 060 m².

Ci-dessous l'extrait de l'article 14 de la zone UA4 après modification. Pour information :

Les éléments **barrés** sont supprimés

Les éléments en **noir, surligné en gris** sont les nouvelles modifications apportées au règlement.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des sols

Secteurs UA1, UA2 et UA3 :

« COS non réglementé. Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant de l'application des articles 5 à 10 relatifs à l'emprise au sol, à l'implantation et à la hauteur des constructions autorisées. »

Secteur UA4 :

« La possibilité maximale d'occupation du sol est exprimée en surface de plancher ; la surface de plancher autorisée sur le secteur est de ~~2 200 m²~~ **4 060 m²**. »

Commune de Prades Le Lez

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification simplifiée n°2

Note de présentation

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration			27/08/2012
1 ^{ère} modification simplifiée			23/04/2014
2 ^{ème} modification simplifiée	13/01/2016		

Montpellier Méditerranée Métropole

50, place Zeus
34000 MONTPELLIER
Tel : 04 67 13 60 00
Fax : 04 67 13 61 01

Mairie de Prades Le Lez

Place du 8 mai 1945
BP90036
34 730 PRADES LE LEZ
Tel : 04 99 62 26 00
Fax : 04 67 59 56 27

Sommaire

1 – Procédure de modification simplifiée 3

2 – Objet de la modification simplifiée n°2 du PLU de PRADES LE LEZ 5

3 – Plans de zonage du Plan local d'urbanisme de Prades Le Lez

3.1 - Zonage avant modification simplifiée du plan local d'urbanisme

3.2 - Zonage après modification simplifiée du plan local d'urbanisme

1 – Procédure de modification simplifiée.

L'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme prévoit une procédure dite de modification simplifiée qui peut être utilisée dans les cas suivants :

1) le projet n'entre pas dans le champ de la modification générale défini par l'article L. 153-41, c'est à dire 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 ;

2) l'instauration de majorations des possibilités de construire prévues à l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme, visant à favoriser l'habitat, le logement locatif social, les performances énergétiques et environnementales;

3) la rectification d'une erreur matérielle ;

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° 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 ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Article L153-45 du Code de l'Urbanisme : Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée 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 procédure de modification simplifiée peut donc être utilisée pour la rectification d'une erreur matérielle.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9, sont mis à disposition du public pendant un mois, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont ensuite enregistrées et conservées.

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

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 mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 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

Par décret du 23 décembre 2014, la Communauté d'agglomération de Montpellier s'est transformée en Métropole. Ce changement de statut, opéré à périmètre territorial constant, lui confère de nouvelles prérogatives, dont la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par arrêté n°A2016-55 en date du 13 janvier 2016, M. Le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a engagé la 2^{ème} modification simplifiée du PLU de la commune de PRADES LE LEZ en vue de rectifier une erreur matérielle relative à la délimitation des zones N (site Coste Rousse) et IINA1 (ZAC Prata)

Par délibération N°13589 en date du 27 janvier 2016, le Conseil de Métropole a défini les modalités de mise à disposition du dossier à savoir :

- la mise à disposition du public du dossier en Mairie de PRADES LE LEZ, pendant un mois, aux jours et heures d'ouverture habituelles ;
- la mise à disposition en Mairie de PRADES LE LEZ, d'un registre permettant au public de formuler ses observations ;
- la mise en ligne du dossier sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (www.montpellier3m.fr) et de la Mairie de PRADES LE LEZ (www.prades-le-lez.fr).

Ces modalités de mise à disposition sont portées à la connaissance du public huit jours au moins avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Président de Montpellier Méditerranée Métropole présentera le bilan de la mise à disposition devant le Conseil de Métropole, qui en délibèrera et adoptera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

2 – Objet de la modification simplifiée n°2 du PLU de PRADES LE LEZ

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Prades-Le-Lez a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 août 2012.

Cependant, une erreur matérielle a été décelée sur le plan de zonage en vigueur, qui bloque certains projets.

Ce Plan Local d'Urbanisme de la Commune de PRADES LE LEZ est affecté d'une erreur matérielle de retranscription graphique des zones N (site de Coste rousse) et IINAa (ZAC Prata).

Le site intéressé est inclus dans le périmètre de la ZAC Multi sites PRATA, actée par une approbation du dossier de création par délibération du conseil municipal de Prades du 06 juillet 2006 et une approbation du dossier de réalisation par délibération du même conseil municipal du 12 juillet 2007.

Cette ZAC Multi sites PRATA s'attachait notamment au site « Coste rousse » qui comprend les zones IINA1 et IINA2 et l'espace naturel à préserver au cœur de « Coste Rousse. »

Une procédure de mise en compatibilité du POS est intervenue en mai 2009 pour modifier le POS de 1999, de préciser les règles d'urbanisme, de créer des emplacements réservés, de modifier des espaces boisés classés et d'apporter des compléments aux annexes sanitaires du POS au vu de la ZAC multi-sites Prata.

A l'occasion de l'élaboration du PLU 2012, il a été introduit un léger décalage de tracé de la zone naturelle boisée classée qui se produit sur certaines parcelles de lotissement par un classement en zone N, inconstructible. Les parcelles cadastrées AI 459 et AI 460 se trouvent par erreur intégrées dans la zone N et dans l'espace boisé classé.

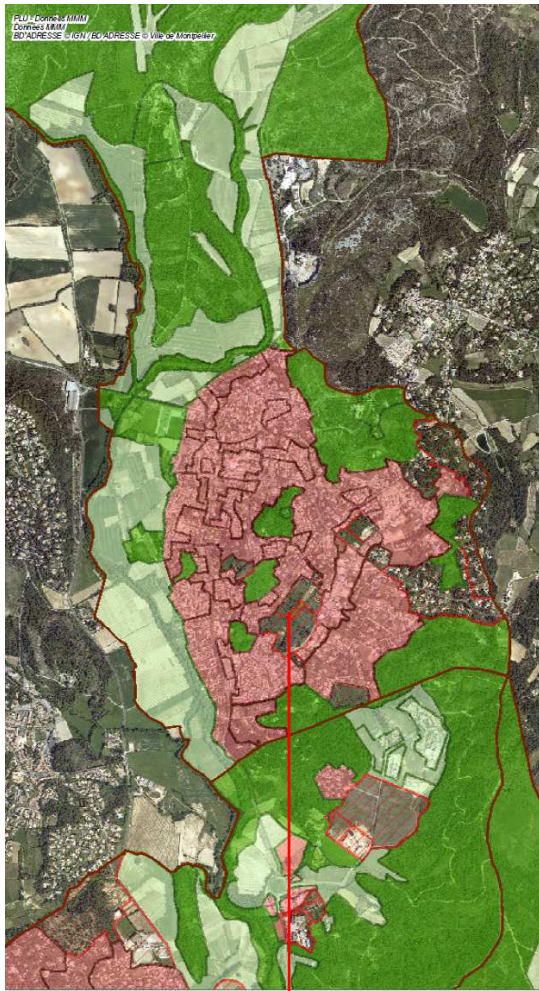
Dans le cadre de la mise en compatibilité des règles du POS avec la création et la réalisation de la ZAC multisites PRATA, une zone de protection des pelouses à brachypodes rameux a été délimitée en partie centrale du quartier. La protection de ces milieux naturels reconnus comme habitat d'intérêt communautaire et de conservation prioritaire au niveau européen au titre de la directive habitats/faune/flore permettra à la fois son développement et sa découverte grâce au passage de l'axe piétonnier à proximité. Cette zone a été identifiée et intégrée comme élément fort du site dans le schéma d'aménagement du secteur.

Le rapport de présentation du PLU approuvé le 27 août 2012, affirme les principes d'aménagement de la ZAC Prata/projet horizons, notamment sur les aménagements paysagers particulièrement étudiés pour permettre une bonne insertion des constructions dans le site et doter le quartier d'espaces publics de qualité. Un grand parc est prévu au Sud du secteur, en tampon avec le quartier des albizzias. Cet espace recevra une grande partie des ouvrages de rétention des eaux pluviales du quartier. Ce vaste parc s'insère en continuité de la zone de protection des pelouses à brachypodes rameux délimitée en partie centrale du quartier dont il convient d'assurer la protection.

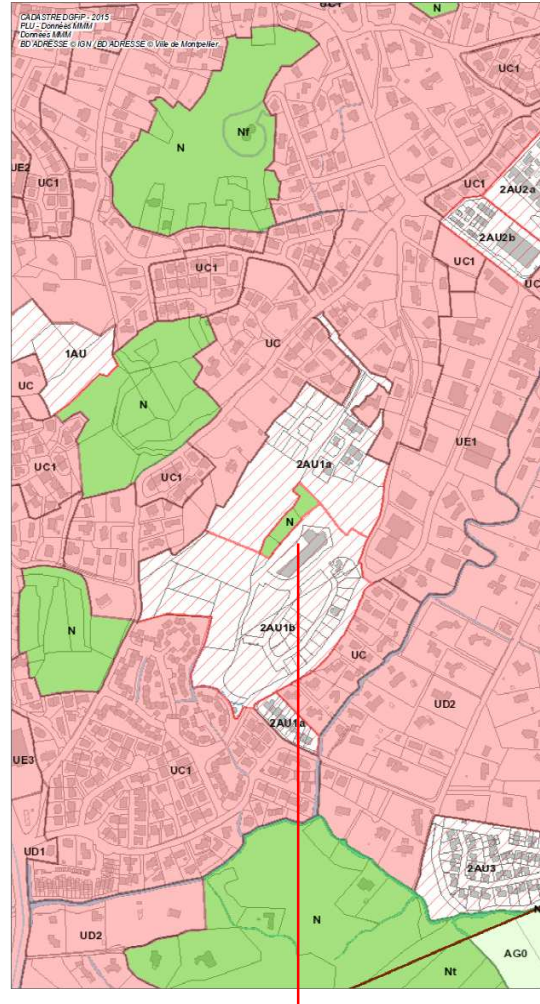
MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

Les documents de planification ont intégrés cette végétation, et notamment dans le schéma d'aménagement aujourd'hui abouti (voir plan ci-dessous).

La superposition du schéma d'aménagement de la ZAC et le POS de 1999, révèle la complémentarité et la cohérence de l'espace boisé classé et naturel et le milieu préservé.



Site



Site

Extrait de plan de zonage actuel
(Echelle : 1/5000^{ème})



MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

Espace naturel (Zone N. EBC)

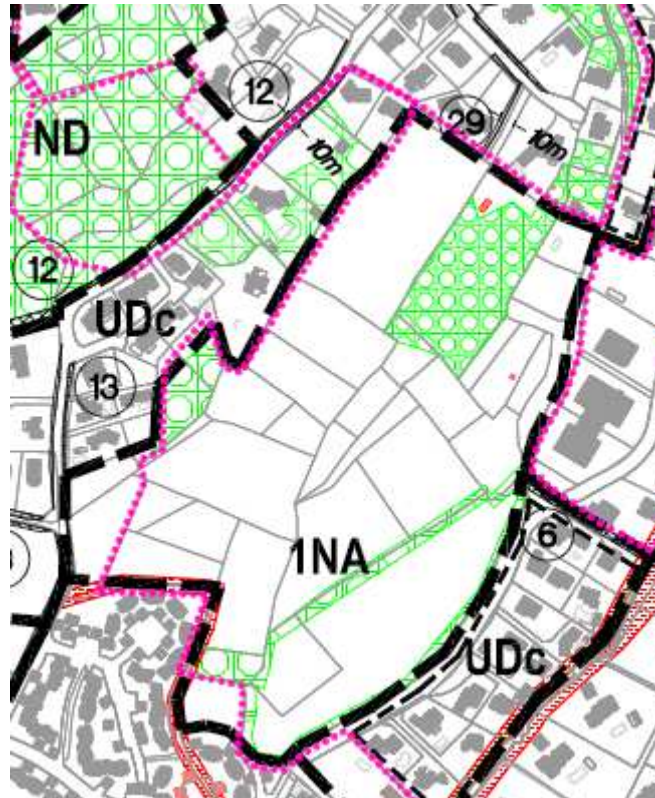


3 – Plans de zonage du Plan local d'urbanisme de PRADES LE LEZ

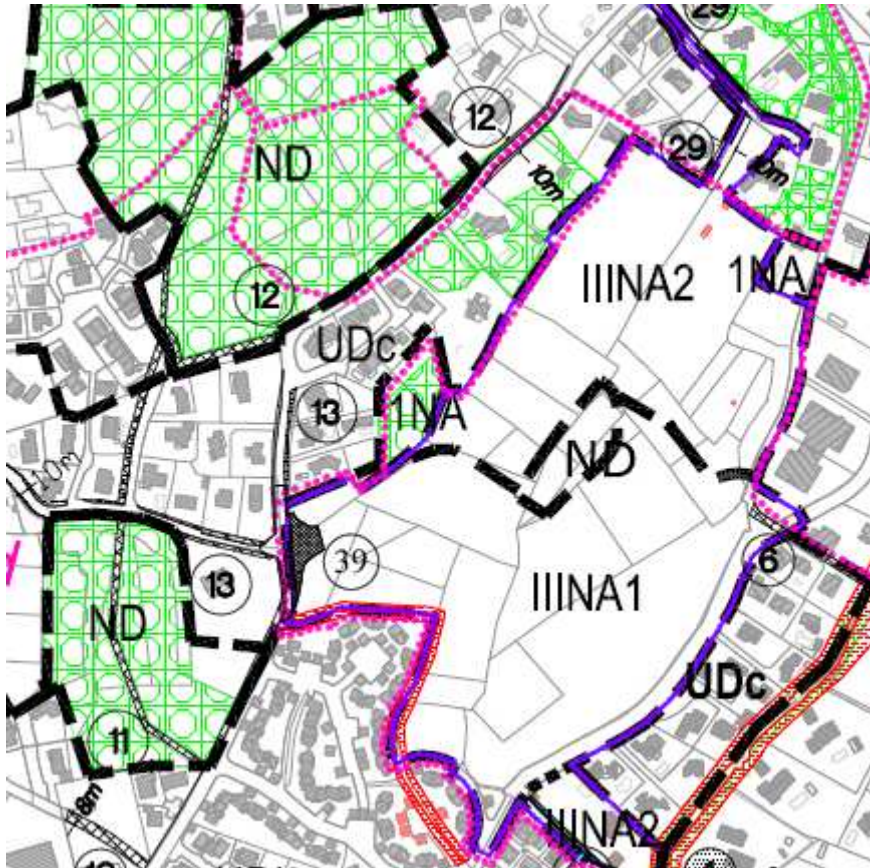
3.1 - Zonage avant modification simplifiée du plan local d'urbanisme.

3.1.1 - Zonage selon Plan d'occupation des sols (1999) et mise en compatibilité du POS (2010).

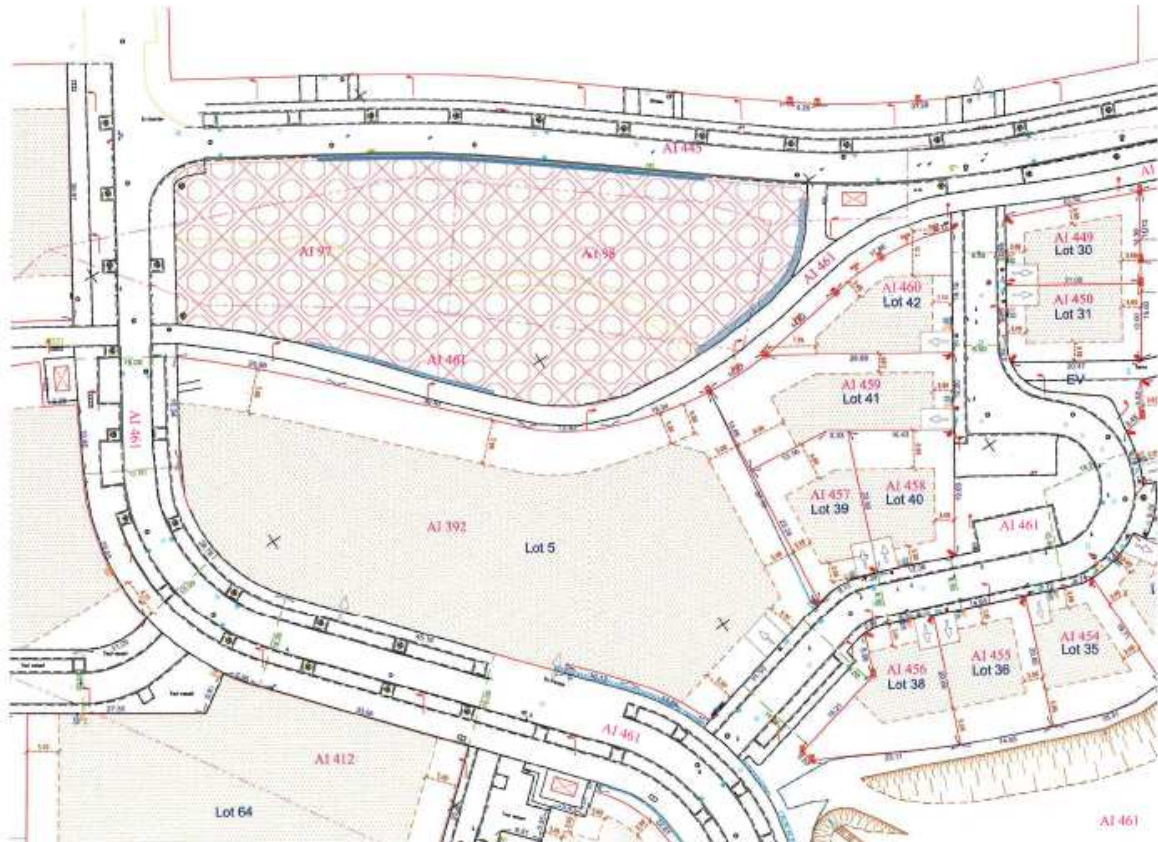
POS DE 1999



MISE EN COMPATIBILITE DU POS EN 2010



Plan d'aménagement (ZAC Prata)



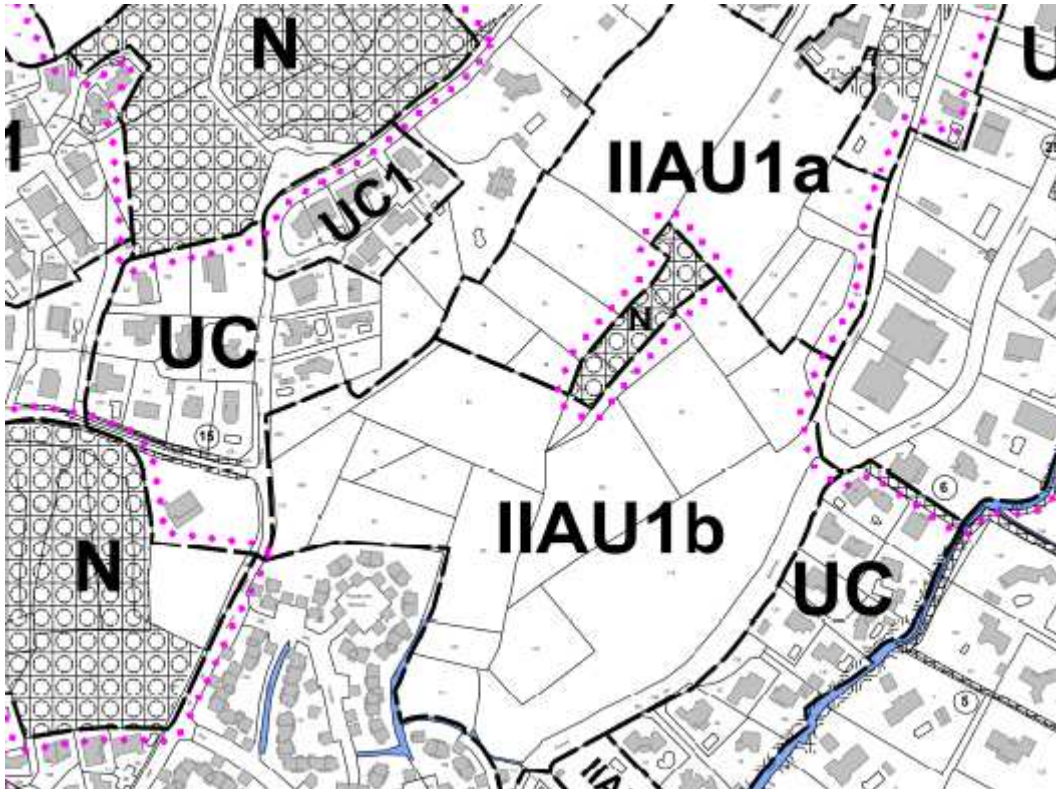
NB : Le plan d'aménagement ci-dessus (ZAC Prata) fait état à travers sa représentation graphique d'une volonté de préservation de cet espace, traduit dans le POS par un classement en zone naturelle.

Ce Plan d'occupation des sols traduisait graphiquement un espace naturel non constructible dont les limites s'attachaient à un espace naturel cerné par les voiries environnantes.

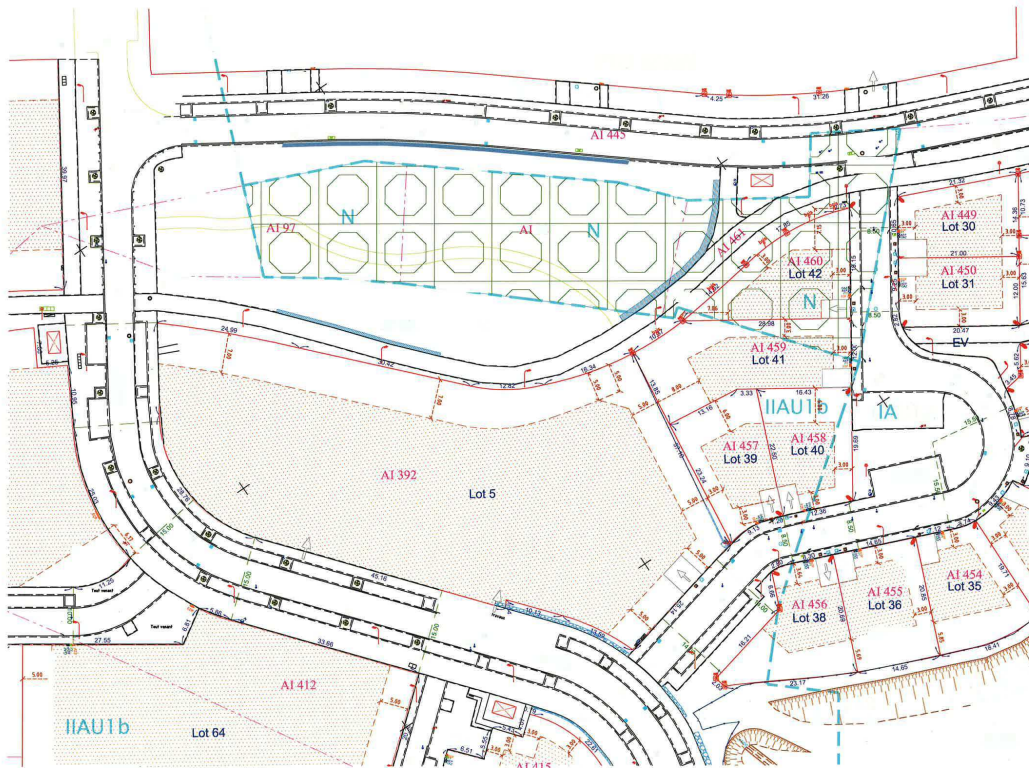
Elles n'incluaient pas les parcelles cadastrées AI 459 et AI 460.

3.1.2 – Zonage selon plan local d'urbanisme approuvé le 27 août 2012.

PLAN LOCAL D'URBANISME
Approuvé le 27 août 2012



Impacts du PLU dans le plan d'aménagement (ZAC Prata)



Lors de la révision générale, un décalage de tracé de la zone naturelle est intervenu. De plus, un espace boisé classé a été introduit pour renforcer la protection de cet espace.

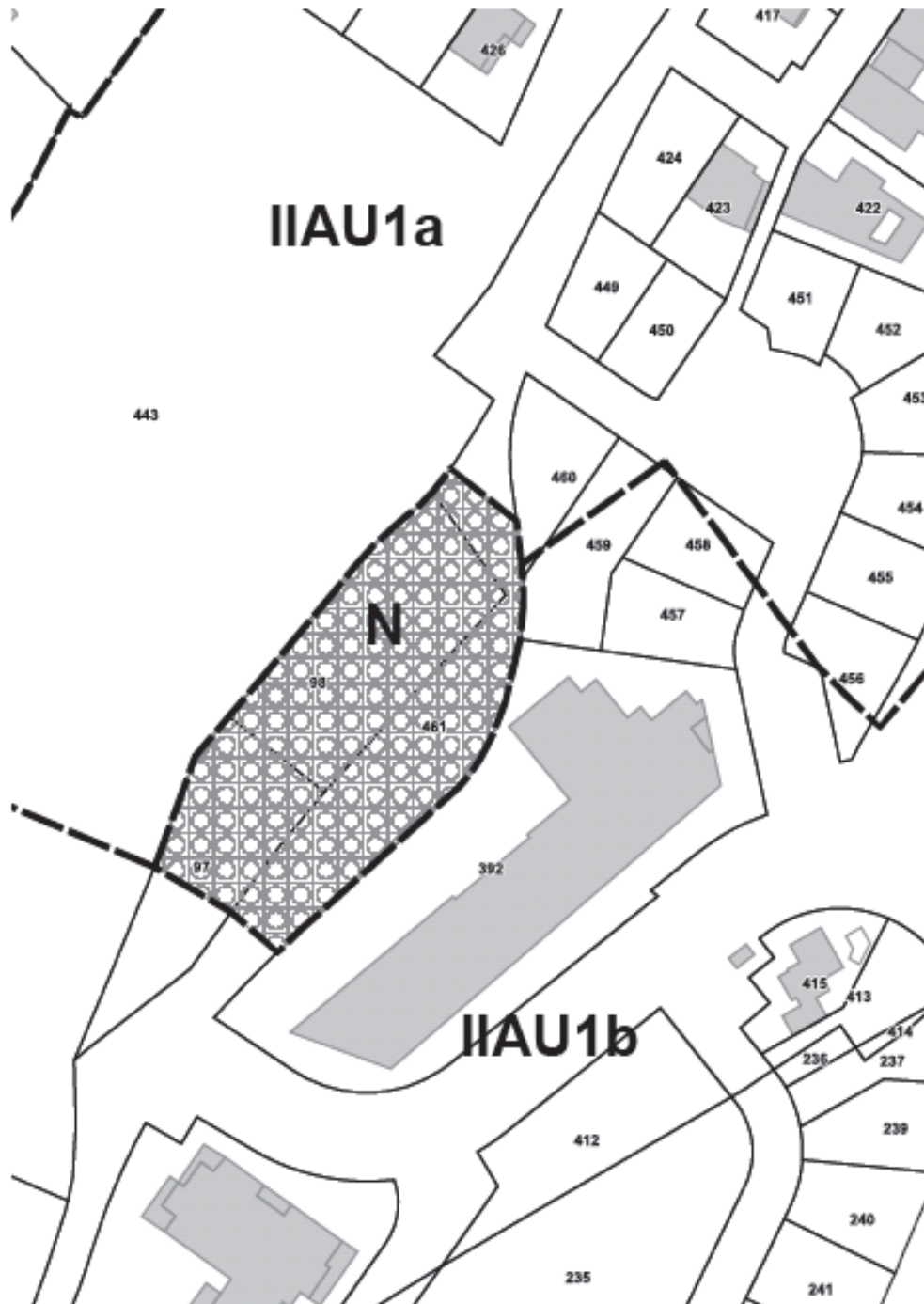
Ce décalage se traduit sur certaines parcelles de lotissement par un classement en N, inconstructibles.

La parcelle cadastrée AI 459 se trouve affectée par un zonage N et régime de protection des espaces boisés classés.

La parcelle cadastrée AI 460 se trouve largement impactée dans sa constructibilité alors qu'aucune protection n'y est justifiée.

Au regard du POS, cela constitue une erreur matérielle au sens du Code de l'urbanisme par un mauvais report du tracé de la zone naturelle.

3.2. Zonage après modification simplifiée du plan local d'urbanisme.





**COMMUNE DE
PRADES-LE-LEZ**

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

SOMMAIRE

Propos introductifs

I/ Le cadre réglementaire de l'évolution des documents d'urbanisme

A- Les conditions d'évolution des plans locaux d'urbanisme

B- La procédure de modification simplifiée

II/ Les évolutions du document d'urbanisme

A- La modification des pièces écrites du règlement

1- la modification de l'article 5 de la zone UD2

2- la modification de l'article 6 des zones UA, UB, UC, UD, UE, IIAU et IIIAU

3- la modification de l'article 11 des zones UA, UB, UC, UD, UE et IIIAU

4- la modification de l'article 11 des zones UA3, UB, UC, UD et IIIAU

5- la modification de l'article 11 des zones N

B- La modification des pièces graphiques : La suppression de l'emplacement réservé

Éléments de conclusion et de calendrier

PROPOS INTRODUCTIFS

Le Plan Local d'Urbanisme de Prades le Lez a été approuvé le 27 Août 2012 par délibération du conseil municipal, et n'a fait l'objet d'aucune modification à ce jour.

Après 14 mois de mise en œuvre de ce nouveau document d'urbanisme, et pour intégrer notamment des remarques des services de l'Etat ou encore du service instructeur portant sur des erreurs matérielles ou sur des précisions nécessaires à la bonne instruction des autorisations d'urbanisme, il apparaît nécessaire d'apporter une série de modifications mineures à ce document.

La présente notice de présentation permettra d'une part de préciser le cadre réglementaire applicable à cette procédure (I), et présentera ensuite les éléments objets de l'évolution du document d'urbanisme en vigueur (II).

I/ Le cadre réglementaire de l'évolution des documents d'urbanisme.

A- Les conditions d'évolution des plans locaux d'urbanisme.

Afin d'être en constante adéquation avec le cadre légal, les documents de planification de niveau supérieur ou les projets des collectivités, le code de l'Urbanisme a prévu plusieurs procédures permettant aux documents d'urbanisme d'évoluer.

Dans le cas de la commune de Prades le Lez, considérant que l'établissement public de coopération intercommunale qu'est l'agglomération de Montpellier n'est pas doté de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme, c'est à la commune que revient l'initiative de l'évolution de son PLU, en application de l'article L. 123-6, alinéa 2 du code de l'urbanisme.

L'article 123-13 du Code de l'urbanisme régit ces conditions d'évolution au travers de diverses procédures à engager selon l'évolution souhaitée et les incidences de celle-ci sur le territoire.

Ainsi, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision si la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de 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.

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant du conseil municipal.

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°1

A défaut, pour les cas où une révision ne s'impose pas, en application des dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'urbanisme précitées, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (en application de l'article L. 123-13-1 du code de l'urbanisme modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3).

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.

C'est ce dernier cadre réglementaire qui sera développé dans le point suivant, pour en cerner les éléments de procédure et les contours.

B- La procédure de modification simplifiée

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, comporte diverses mesures de simplification et d'accélération des procédures, notamment en matière de logement et de commande publique. Les dispositions juridiques qu'elle contient s'articulent avec les mesures financières, fiscales et budgétaires de la loi de Finances rectificative pour 2009, afin de rendre plus facile notamment la réalisation de projets de construction de logements.

Le décret n°2009-722 en date du 18 juin 2009 a été pris pour l'application des articles 1er et 2 de cette loi, relatifs à l'autorisation de déroger au plan local d'urbanisme (ex : construire en limite séparative), au coefficient d'occupation des sols (ex: augmenter le taux admis de construction sur un terrain) et aux modifications simplifiées en matière d'urbanisme (ex : possibilités pour les Maires d'accepter les constructions en bois, l'installation de panneaux solaires ou de végétaux sur les toitures, etc.).

Lorsque la modification a pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat (cf. ci-dessous), à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire être effectuée selon une procédure simplifiée.

Selon l'article R 123-20-1 du code de l'urbanisme, 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 :

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°1

- 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 dispositifs COS, logement sociaux et performances énergétiques des articles L 123-1-11, L127-1 et L 128-1 du Code de l'Urbanisme.

Aux termes de l'article R123-20-2 du Code de l'urbanisme, un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en Mairie.

L'avis est publié 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition. Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie.

En fin de procédure, la modification simplifiée est adoptée par le Conseil municipal par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs aient été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation du conseil municipal.

Ces éléments de procédure étant précisés, il convient de définir les éléments du document d'urbanisme qui font l'objet de la présente procédure de modification simplifiée.

II/ Les évolutions du document d'urbanisme.

Comme évoqué précédemment, depuis son approbation le 27 août 2012, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'un premier temps de mise en œuvre de plus de 14 mois. Durant cette période, divers points ont été soulevés, tant lors d'instruction de dossiers d'autorisation d'occupation du sol que suite à des remarques des services de l'Etat, ou encore, après une analyse détaillée de certains éléments du règlement applicable.

Il convient aujourd'hui d'envisager une légère évolution du document d'urbanisme en vigueur, notamment sur les points suivants :

Les modifications envisagées du règlement (A) :

- *Apporter des précisions pour l'instruction des autorisations et améliorer la typologie du bâti sans diminuer les possibilités de constructions* : modification de l'article 5 de la zone UD : ajout de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.
- *erreurs matérielles* :
 - Modification de l'article 6 des zones UA, UB, UC, UD, UE, IIAU et IIIAU : implantation des piscines à 1,5 m des voies et emprises publiques.
 - Modification de l'article 11 des zones UA, UB, UC, UD, UE, et IIIAU : suppression du nuancier établi par la commune.

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°1

- Modification de l'article 11 des zones UA3, UB, UC, UD et IIIAU : autorisation des toitures terrasses partielles sans condition.
- Clôtures en zone Nh.

Les modifications envisagées du plan de zonage (B) :

- Suppression de l'emplacement réservé n° 27 dénommé « création d'une voie d'emprise 4 m donnant accès au secteur Ae ».

Ces points vont être développés individuellement dans les paragraphes suivants.

A- La modification des pièces écrites du règlement.

1-La modification de l'article 5 de la zone UD2.

L'article 5 du règlement du PLU est relatif à la caractéristique des terrains est rédigé comme suit : « Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Dans les opérations d'ensemble, la superficie des lots constructibles et leur découpage devront répondre à des motifs d'urbanisme et favoriser la diversité des types d'habitat. »

L'actuelle zone UD2 est issue pour l'essentiel de l'ancienne zone NB1, d'habitat pavillonnaire diffus caractérisée par un coefficient d'occupation des sols de 0.15, et un minimum parcellaire de 2000 m². À l'occasion de la révision du PLU, cette nouvelle zone UD2 a été identifiée comme une zone d'habitat peu dense sans contrainte de minimum parcellaire avec un C.O.S. de 0.2.

L'un des premiers objectifs de la révision générale, ayant abouti au nouveau PLU en vigueur, concernait une volonté de maîtriser la densification sur le territoire de la commune, par la mise en place d'un certain nombre de règles propre à encadrer les projets de construction. Dans ce secteur, afin de protéger la cohérence architecturale avec le tissu existant, il semble nécessaire que les règles du document d'urbanisme soient appréciées au regard de chacun des terrains issus d'une division parcellaire, soit lot par lot, et non au regard de l'ensemble du projet.

Cette règle réaffirme l'un des axes du PADD, qui est de promouvoir un développement démographique et urbain maîtrisé et équilibré. Celui-ci définissant le quartier du Nouau comme un secteur bâti de faible densité, dont les limites s'appuient sur une trame naturelle constituée d'une part par les cours d'eau du Nouau et des Pendances, d'autre part par des boisements linéaires, ripisylves et haies.

L'article 5 est rédigé comme suit dans le règlement du PLU approuvé : « Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Dans les opérations d'ensemble, la superficie des lots constructibles et leur découpage devront répondre à des motifs d'urbanisme et favoriser la diversité des types d'habitat. »

L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme qui stipule : « les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°1

s'y oppose ». Cet article permet, lorsque la mention est clairement édictée par le règlement du PLU, de prendre en compte par anticipation les divisions foncières prévues dans un permis valant division.

Une telle mention favorise ainsi la maîtrise des éventuels découpages parcellaires et la densification du secteur.

Il est nécessaire de noter en fin de l'article 5 de la zone UD2 que les règles doivent être appréciées, en application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, et par opposition au principe, au regard de chacun des terrains issus de la division.

Cette règle ne diminue pas les droits à construire des propriétés concernées, en conséquence, cette modification peut être conduite dans le cadre d'une procédure simplifiée.

2- Modification de l'article 6 des zones UA, UB, UC, UD, UE, IIAU et IIIAU.

L'article 6 du règlement d'un PLU est relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le PLU précédent, l'implantation des piscines en zone urbaine était possible, en application de l'article 6 dans sa rédaction alors applicable, à 1 mètre des voies et emprises publiques. Or, cette dérogation d'implantation a été partiellement omise ou élargie à 3 m dans certains secteurs lors de la rédaction du PLU nouvellement approuvée.

Cette disposition spécifique d'implantation ne crée aucune difficulté particulière, ni de risque, et son harmonisation à 1.50m dans le nouveau document d'urbanisme permettrait un traitement égalitaire entre les différents propriétaires. Il est donc envisagé de corriger cet article, en insérant en fin de paragraphe :

« Cas particulier des piscines : elles devront respecter un recul minimal de 1,5 m par rapport à l'alignement ».

Ce cas particulier ne portant pas atteinte à l'économie générale du PADD, et ne réduisant pas les espaces protégés, la procédure de modification simplifiée est utilisable dans le cas présent, et justifiée par le caractère mineur de cette évolution.

3- La modification de l'article 11 des zones UA, UB, UC, UD, UE et IIIAU.

L'article 11 du règlement d'un PLU des zones ci-dessus considérées, est relatif à l'aspect extérieur des constructions décliné en plusieurs volets : principes généraux, volume, toiture, façades, clôtures, constructions annexes, lignes électriques, antennes, paraboles...

Dans le PLU actuel, l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions, intègre la disposition suivante :

« Les enduits de façades devront respecter le nuancier ou la palette de couleur établie par la commune ».

Or, aucun nuancier n'est validé, à ce jour. Il s'agit d'une erreur matérielle, n'ayant pas de conséquence sur l'économie générale du PADD. Il convient de supprimer cette phrase sans utiliser la procédure de modification générale.

4-La modification de l'article 11 des zones UA3, UB, UC, UD et IIIAU.

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°1

L'article 11 du règlement d'un PLU des zones ci-dessus considérées, est relatif à l'aspect extérieur des constructions décliné en plusieurs volets : principes généraux, volume, toiture, façades, clôtures, constructions annexes, lignes électriques, antennes, paraboles

Dans le PLU actuel, dans les zones UA3, UB, UC, UD et IIIAU, l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions, intègre la disposition suivante :

« Les toitures seront :

- soit en pente recouvertes de tuiles de type « canal » ou similaire de teinte claire, de pente comprise entre 25 et 33% ; les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites ;
- soit sous forme de toitures terrasses partielles (éléments de raccordement entre toits pentés) ou totales dans le cadre de projets architecturaux cohérents, ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les toitures terrasses permettent la création d'un espace de vie supplémentaire, une meilleure dissimulation des panneaux photovoltaïques et une captation solaire supérieure qu'avec un toit penté où les panneaux photovoltaïques sont visibles. De plus, le toit plat favorise par sa possible végétalisation une meilleure isolation thermique.

Pionnier de l'architecture contemporaine, et valorisé par la réglementation thermique 2012, le toit plat possède une place importante dans l'architecture du XXIème siècle. L'autorisation de construire des toitures terrasses partielles limitées à des éléments de raccordements entre toits, contraint fortement les projets architecturaux, opposant habitat traditionnel et extensions contemporaines.

En raison de cette rédaction trop restrictive, il est envisagé d'élargir les possibilités de construction en supprimant la mention « éléments de raccordement entre toits pentés ».

L'assouplissement de la règle des toitures au profit des toits terrasse se conforme aux objectifs visés dans le PADD, notamment dans la ZAC multi-sites et particulièrement sur le site de Coste Rousse. Cette nouvelle identité urbaine fondée sur l'architecture contemporaine répond aux objectifs d'une gestion économe des ressources tout en enrichissant la palette architecturale du patrimoine bâti existant.

5-La modification de l'article 11 des zones N.

L'article 11 du règlement d'un PLU de la zone ci-dessus considérée, est relatif à l'aspect extérieur des constructions et rédigé comme suit : « En application de l'article R. 1111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'extension des constructions existantes devra se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets...). »

La rédaction actuelle de l'article 11 de la zone N ne réglemente pas les clôtures, or pour ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants, il est nécessaire de limiter, dans ce zonage, à dominante boisée inconstructible, les clôtures en mur bahut démesurément hautes.

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°1

Pour être cohérent avec les orientations du PADD qui sont de préserver, requalifier les puechs et de trouver un équilibre de construction des pinèdes boisées et habitées, il est nécessaire de réglementer les clôtures dans le secteur N et plus particulièrement en zone Nh (secteur d'habitat diffus).

Il est proposé de rajouter un dernier paragraphe à l'article 11 de la zone N :

CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à mailles simples ou rigides, éventuellement doublées d'une haie végétale d'essences locales adaptées au climat local.

En sous-secteur NH :

Les clôtures seront constituées d'un grillage à mailles simples ou rigides, doublées d'une haie végétale d'essences locales adaptées au climat local.

Des murets d'une hauteur de 0,40 mètre maximum sont autorisés, en limite de voie publique, pour la mise en œuvre de ces grillages.

B- La modification des pièces graphiques : La suppression d'un emplacement réservé

Le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal en date du 27 août 2012 prévoyait une zone dénommée Ae, ayant vocation à accueillir des activités de type pastoralisme en zone boisée. Or, suite aux remarques des services de l'Etat dans le cadre de la concertation, concernant cette zone Ae destinée à l'élevage, ce sous-secteur a été supprimé lors de l'approbation du PLU.

Il se trouve que l'emplacement réservé n° 27 correspondant à la « création d'une voie d'emprise 4 m donnant accès au secteur Ae » a été conservé dans le PLU. Le reclassement du sous secteur Ae en zone A ne justifie plus l'emplacement réservé N°27, il doit être supprimé pour que le document graphique du PLU soit parfaitement cohérent avec le cadre réglementaire défini par ailleurs.

La mise à jour envisagée de la formalisation graphique s'accompagne par une mise à jour de la liste des emplacements réservés, qui consistera en la suppression de la partie graphique, et de la suppression dans la liste des emplacements réservés de la mention ER n° 27.

ELEMENTS DE CONCLUSION ET DE CALENDRIER.

En guise de synthèse des éléments détaillés ci-dessus, on peut retenir qu'il est envisagé de :

- modifier le règlement quant à l'écriture des articles 6 et 11 des zones U et AU et article 5 de la zone UD2,
- modifier le plan de zonage par la suppression de l'emplacement réservé n°27,
- ne pas modifier le rapport de présentation,
- ne pas modifier le PADD ni les orientations d'aménagement.

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°1

La présente procédure de modification simplifiée ne constitue donc qu'une adaptation mineure du PLU qui ne remet pas en question l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ainsi, le projet est conforme à l'article L123-13 puisqu'il :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.