

PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRÉSENTATION

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

pièce
1.

Maîtrise d'ouvrage

**COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES VALLÉE
DE LA CREUSE**
COMMUNE DE CELON



Maîtrise d'oeuvre

Karthéo
urbanisme

Karthéo
environnement
paysages

Karthéo
instruction

PLU approuvé le 22 novembre 2013
Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 le 6 novembre 2023
Modification simplifiée n°2 approuvée le 16 décembre 2024

Le président,
Vincent Millan

Sommaire

1. INTRODUCTION.....	p 4
1.1. Contexte	p 4
1.2. Procédure	p 5
 2. OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION N°2	p 7
2.1. Création d'une règle alternative de hauteur pour le secteur UI.....	p 7
<i>2.1.1. Motif de la modification</i>	<i>p 7</i>
<i>2.1.2. Modification de la règle</i>	<i>p 8</i>
<i>2.1.3. Impact de la règle</i>	<i>p 9</i>
<i>2.1.4. Impact environnemental de la modification</i>	<i>p 10</i>



1.

INTRODUCTION

1.1 CONTEXTE

1. Contexte

La commune de Celon compte 394 habitants (INSEE 2020).

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé en Conseil Municipal le 22/11/2013, et la première modification simplifiée du PLU a été approuvée en Conseil Communautaire le 06/11/2023.

Les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont les suivants :

- Un développement urbain densifié et de qualité ;
- La valorisation de l'environnement et du cadre de vie ;
- Le maintien et le développement des activités, la réflexion sur les alternatives à la voiture ;
- Protéger les patrimoines naturel et culturel.

2. Objet de la Modification

La commune de Celon souhaite aujourd'hui apporter les ajustements suivants à son document faisant l'objet de la Modification simplifiée n°2 :

- Créer une règle de hauteur alternative, sous conditions particulières, pour le sous-secteur UI dans le but de faciliter l'implantation de nouveaux projets à vocation économiques.

1.

OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION 2

1.2 PROCÉDURE

1. Le choix de la modification simplifiée

Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont encadrées par le Code de l'Urbanisme, notamment à travers ses articles L.153-31 à L.153-59 en ce qui concerne les PLU.

La présente procédure d'évolution du PLU, qui porte sur une évolution du règlement écrit ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31) puisqu'elle :

- *Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *Ne réduit pas un espace boisé, 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 cinq 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 ;

- *Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

Elle n'intègre pas non plus le champ de la modification de droit commun (articles L.153-36 à L.153-44) puisqu'elle :

- *N'augmente pas de plus de 20% les possibilités de construction d'une zone ;*

- *Ne diminue pas les possibilités de construire ;*
- *Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

Le présent projet d'évolution du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le cadre de la procédure de modification simplifiée (article L.135-45 à L.153-48), car sa mise en oeuvre rentre dans un des cas suivants :

- Rectification d'une erreur matérielle ;
- Augmentation, dans une limite de 20%, les règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour permettre l'agrandissement ou la construction de

bâtiments à usage d'habitation ;

- Augmentation, dans une limite de 30% les règles de gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ;
- Augmentation, dans une limite de 30%, les règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires ;
- Autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41 (relatif à la modification de droit commun).

Procédure	Prescription	Réalisation de l'étude	Phases administratives		
			Vis à vis des PPA	Vis à vis de la population	Approbation
Modification simplifiée (MS)	- Délibération facultative - Arrêté de l'autorité compétente prescrivant la démarche	- Les modifications des pièces concernées par la procédure, excepté le PADD. - Le rapport de présentation est complété d'un rapport justificatif des différents changements apportés au PLU. - L'examen au cas par cas.	- Notification du projet au préfet, PPA, MRAE (SIEVAL)	- Mise à disposition du public du dossier d'évolution	- Approbation par délibération du conseil communautaire

1.

OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION 2

1.2 PROCÉDURE

2. La procédure de modification simplifiée***Examen au cas par cas***

L'élaboration du PLU de Celon avait fait l'objet d'une évaluation environnementale concluant que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur la santé humaine et l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Néanmoins, compte tenu notamment de la prise en compte de la loi 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) sur l'urbanisme, il convient de présenter la présente Modification n°2 à un examen au cas par cas. Cette saisine de l'autorité environnementale a été formulée en date du XXXX

Notification du projet aux PPA

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40, le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées le XXXX.

Mise à disposition du public

Conformément aux dispositions de l'article L.153-47, 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, à partir du XXXX dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Le rapport justificatif

Le présent rapport justificatif a pour but de présenter les motivations de l'ensemble des modifications souhaitées par la commune et les traductions réglementaires pour chaque pièce du PLU. A l'issue de la procédure, ce document sera annexé au rapport de présentation initial du PLU approuvé en 2013 de façon à actualiser les données du document.

Approbation

A l'issue de la mise à disposition, le Président en présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2.

OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION 2

2.1 CRÉATION D'UNE RÈGLE ALTERNATIVE DE HAUTEUR POUR LE SECTEUR UI

1. Motifs de la modification

Éléments de contexte

La commune de Celon a identifié une modification à apporter dans la zone U de son règlement écrit. Cette modification consiste à créer une règle alternative de hauteur pour les projets en sous-secteur UI afin de déroger à la règle générale, sous conditions particulières.

Le sous-secteur UI englobe des terrains équipés destinés aux implantations de constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie et de bureau.

Ces destinations peuvent nécessiter des règles différentes notamment de hauteur afin de pallier à des problématiques techniques ou fonctionnelles.

Ce choix politique a pour but l'implantation de nouveaux projets économiques en sous-secteur UI tout en dérogeant à la règle de hauteur fixée en zone U, sous conditions particulières.

Définition des zones :

a. Les zones urbaines sont identifiées sur les documents graphiques par un sigle, comportant la lettre U suivie d'un chiffre ou d'une lettre propre à chaque zone (zones U1, UI....). Conformément à l'article R123-5 du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il existe, sur la commune de Celon, 3 zones urbaines :

- U1 : Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitations, de services et d'activités économiques. Les constructions peu denses sont réparties le long des voies.
- U2 : Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat située en périphérie du bourg. Cette zone peu dense peut recevoir des constructions individuelles en bandes continues ou discontinues, avec une volonté de préserver le caractère rural et paysager. Il s'agit d'une zone plus faiblement équipée.
- UI : Cette zone englobe des terrains équipés destinés aux implantations de constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie et de bureaux.

2.

OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION 2

2.1 CRÉATION D'UNE RÈGLE ALTERNATIVE DE HAUTEUR POUR LE SECTEUR UI

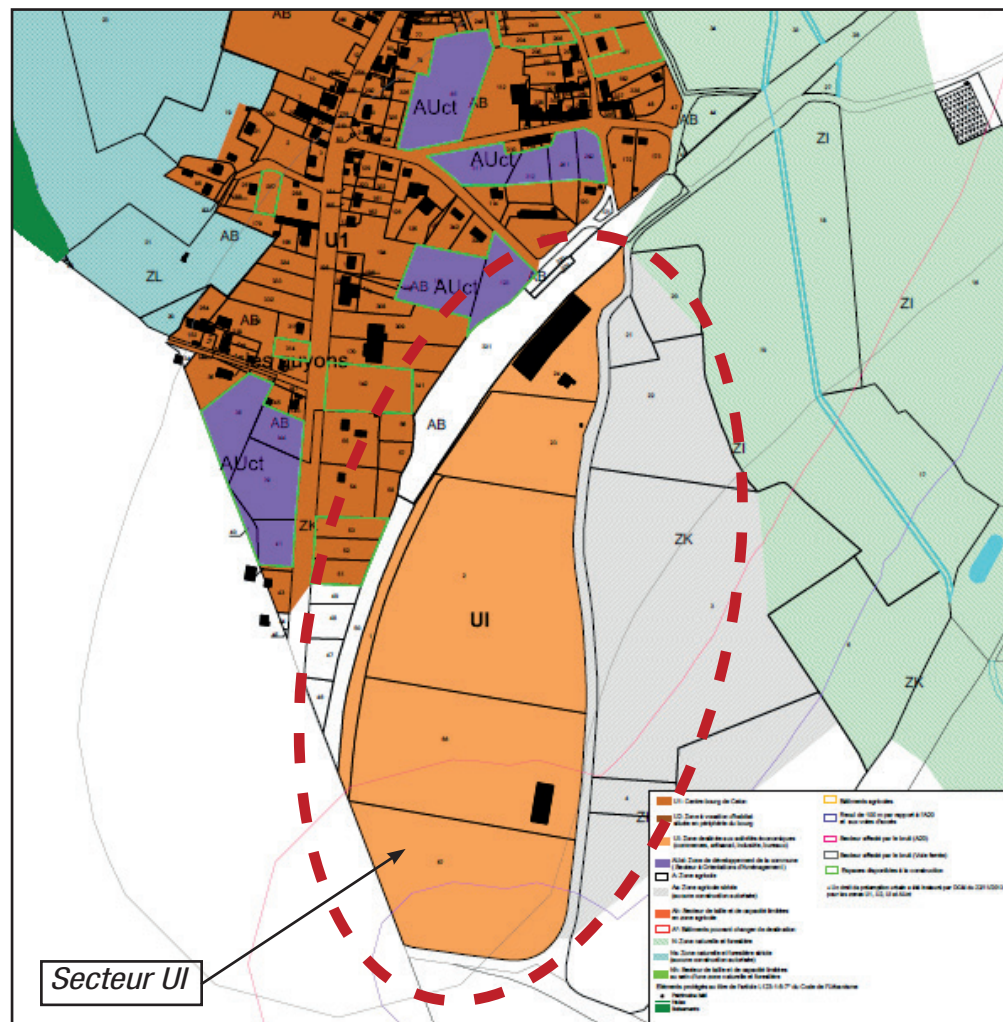
Description du projet et justification

Afin de permettre l'implantation de davantage de projet économique en sous-secteur UI, les élus ont décidé de créer une règle alternative de hauteur.

La modification du règlement affectera la totalité du secteur UI, pour cette raison, la règle de hauteur alternative sera soumise à conditions particulières.

Cette démarche de la municipalité est notamment motivée par un projet économique ne pouvant pas respecter les règles de hauteur actuelles de la zone U.

Les projets implantés dans la zone UI sont à la fois d'un intérêt économique pour la commune mais également d'un intérêt d'utilité publique pour ses habitants.



Secteur UI sur la commune - Source : Zonage PLU Celon

2.

OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION 2

2.1 CRÉATION D'UNE RÈGLE ALTERNATIVE DE HAUTEUR POUR LE SECTEUR UI

2. Modification de la règle

Le règlement écrit sera modifié en insérant une règle alternative de hauteur, sous conditions particulières, dans le but de permettre l'implantation de davantage de projet économique dans la zone dédiée.

3. Impact de la règle

En sous-secteur UI, il sera possible de déroger à la règle de hauteur sous réserves de justifications techniques et/ou fonctionnelles.

Conclusion :

Cette modification permettra à certains projets économiques de déroger à la règle de hauteur prévue à l'article U 10, sous réserves de justifications techniques et/ou fonctionnelles.

ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions

1 - Définitions

16

Création d'une règle alternative de hauteur pour la sous-section UI sous conditions particulières

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale au faîtage de la construction.

2- Règles

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé le long de la voie. Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Le long des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 8 mètres.

En sous-secteur UI, une hauteur plus importante pourra être admise sous réserves de justifications techniques et/ou fonctionnelles.

2.

OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION 2

2.1 CRÉATION D'UNE RÈGLE ALTERNATIVE DE HAUTEUR POUR LE SECTEUR UI

4. Impact environnemental de la modification

Contexte environnemental

Pas d'impact particulier.

Contexte agricole

Aucune zone agricole ne sera concernée par la modification du règlement du sous-secteur UI.

Contexte paysage et patrimoine

Une attention toute particulière devra être portée à l'intégration paysagère d'éventuels nouveaux projets en sous-secteur UI.

Contexte Risques et nuisances

La zone UI ayant déjà un caractère économique, la modification du règlement écrit de la zone U n'aura pas d'impact particulier.

Contexte Gestion de l'eau

La création d'une règle de hauteur alternative n'engendrera pas d'impact particulier. Ces aspects seront gérés lors du dépôt de permis de construire.

Contexte Air, climat, énergie

Pas d'impact particulier.

Conclusion :

La modification du règlement du PLU permettra à certains projets économiques de déroger à la règle de hauteur en sous-secteur UI, sous réserves de justifications techniques et/ou fonctionnelles.

Cette règle alternative de hauteur n'aura pas d'impact supplémentaire sur l'environnement.

