

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 - Plan Local d'Urbanisme
Commune de JUNAS

Pièce n°1

RAPPORT DE PRESENTATION



Procédures	Prescription	Projet arrêté	Approbation
2 ^{ème} révision	22/04/2005	16/07/2007	25/02/2008
1 ^{ère} révision	27/09/1996	23/06/1998	26/06/2000
Elaboration POS			13/01/1989

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25/02/08

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Projet de modification simplifiée n°1 et exposé de ses motifs

Porter à connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois, du ../.. 2012 au ../.. 2012 inclus, préalablement à la réunion du conseil municipal.

1. Exposé des motifs

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement (L.A.P.C.I.P.P.) a introduit la procédure de modification simplifiée des Plans Locaux d'Urbanisme dont les modalités ont été précisées par décret n°2009-722 du 18 juin 2009, modifiant ainsi l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure, distincte de celle de la modification de droit commun, reste exclusivement limitée à la rectification d'erreurs matérielles et à la modification d'éléments mineurs (article R123-20-1 du code précité).

Les règles de formalisme ont été également assouplies puisque la procédure est dispensée de concertation préalable et d'enquête publique, mais remplacées par un porter à la connaissance (le « projet de modification »), avec mise à disposition du public d'un registre pendant une durée d'un mois, et destiné à recueillir ses observations.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de JUNAS a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2008.

Il ressort de **l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme** qu'il importe d'apporter des modifications mineures au règlement du PLU pour assurer une conformité du règlement au regard de l'évolution de la définition de la surface prise en considération dans les demandes d'autorisations d'urbanisme à compter du 1^{er} mars 2012, conformément aux articles 1 à 3 de la dite ordonnance.

A compter de la publication de **l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme**, les modifications des plans locaux d'urbanisme, plans d'occupation des sols et plans d'aménagement de zone ayant pour seul objet de modifier leur règlement pour tenir compte de la réforme de la surface de plancher instituée par cette ordonnance sont approuvées selon la procédure de modification simplifiée prévue par le septième alinéa de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme

L'objet de la présente procédure est strictement limité à modifier le règlement du PLU approuvé pour tenir compte de la réforme de la surface de plancher instituée par **l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011**.

L'objet de cette 1^{ère} modification simplifiée est donc strictement limitée :

- Dans toutes les dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme, les mots, « SHON », « SHOB », « Surface Hors Œuvre Nette », « Surface Hors Œuvre Brute », « Surface de plancher hors œuvre nette », « Surface de plancher hors œuvre brute » sont remplacés par les mots : « surface de plancher », « surface », « surface de bâtiment ».

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de Développement Durable, ni ne consiste à réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels, ni susceptible de causer un risque grave de nuisance.

La procédure de modification simplifiée se déroule de la façon suivante :

- **Rédaction du projet** de modification et de l'exposé des motifs
- **Mesures de publicité** : publication par voie d'affichage huit jours au moins avant l'ouverture de consultation du public et durant toute la durée de celle-ci ; publication et caractères apparents dans un journal diffusé dans le département huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.
- **Ouverture de la consultation du public** pour une durée de un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations.
- **Clôture de la consultation.**
- **Délibération du Conseil Municipal approuvant la modification simplifiée,**
- **Mesures de publicité de la délibération** la modification simplifiée prévues à l'article R.123-25 du code de l'urbanisme.

Approbation de la modification simplifiée

A l'issue de la consultation publique, le projet de modification simplifiée du PLU peut :

- Soit être approuvé (motivation),
- Soit faire l'objet de modifications limitées pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation.
- Soit être abandonné, si le maire le juge opportun ; dans ce cas, le Maire peut, s'il l'estime nécessaire, engager une nouvelle procédure de modification simplifiée.

La délibération d'approbation de la modification simplifiée du PLU marque l'achèvement de la procédure.

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en Mairie pendant une durée d'un mois.

Mention de cet affichage est insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée du PLU qui lui est annexé est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

Transmission et communication du dossier de PLU modifié

Un exemplaire du dossier de POS modifié doit être adressé ;

- Au Préfet,
- Au Service Instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol,
- Aux personnes publiques associées.

2 - Modifications apportées au règlement du POS

Adaptation du Règlement			
Objet	Description	Articles concernés	Justification
Modifier le règlement du PLU approuvé pour tenir compte de la réforme de la surface de plancher instituée par l'Ordonnance n° 16 2011-1539 du 16 novembre 2011 (g)	Dans toutes les dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme, les mots, « SHON », « SHOB », « Surface Hors Œuvre Nette », « Surface Hors Œuvre Brute », « Surface de plancher hors œuvre nette », « Surface de plancher hors œuvre brute » sont remplacés par les mots : « surface de plancher », « surface », « surface de bâtiment ».	Articles : UC12, UD12, IIAUa12, IIAUa14, IIAUc12, IIAUc14, IIAUd12, IIAUd14, A2, N2	Application de l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme

Pièce n°2
ANNEXES (INFORMATIONS)



CODE DE L'URBANISME

EXTRAITS Article L123-13 (Modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V))

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement .

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;
- b) Ne réduise 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 ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l' enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement , au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont 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 de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones

constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

Article R123-20-1

Créé par Décret n°2009-722 du 18 juin 2009 - art. 1

La procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour :

- a)** Rectifier une erreur matérielle ;
- b)** Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- c)** Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- d)** Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- e)** Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;
- f)** Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1.

Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme (Art. 4)

A compter de la publication de la présente ordonnance, les modifications des plans locaux d'urbanisme, plans d'occupation des sols et plans d'aménagement de zone ayant pour seul objet de modifier leur règlement pour tenir compte de la réforme de la surface de plancher instituée par cette ordonnance sont approuvées selon la procédure de modification simplifiée prévue par le septième alinéa de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme.

A compter de la publication de la présente ordonnance, les modifications des plans de prévention des risques naturels, des plans de prévention des risques miniers et des plans de prévention des risques technologiques ayant pour seul objet de modifier leur règlement pour tenir compte

de la réforme de la surface de plancher instituée par cette ordonnance sont approuvées selon la procédure de modification prévue par le II de l'article L. 562-4-1 du code de l'environnement.

Les modifications prises en application des deux alinéas précédents entreront en vigueur au plus tôt le 1er mars 2012.

A compter du 1er mars 2012, les valeurs exprimées en surface hors œuvre nette et en surface hors œuvre brute dans tous les plans locaux d'urbanisme, plans d'occupation des sols, plans d'aménagement de zone et plans de prévention des risques naturels, plans de prévention des risques miniers et plans de prévention des risques technologiques devront s'entendre en valeurs exprimées en surface de plancher telle que définie dans la présente ordonnance.

A compter du 1er mars 2012, les valeurs exprimées en surface hors œuvre nette et en surface hors œuvre brute dans tous les plans de sauvegarde et de mise en valeur devront s'entendre en valeurs exprimées en surface de plancher telle que définie dans la présente ordonnance.

Surfaces de planchers

Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

Art. R. 112-2 du code de l'urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »