

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU DE SARRY

NOTICE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

I. RAPPEL DE LA PROCÉDURE	p.3
II. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	p.4
III. RECEVABILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	p.5
IV. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	p.5

I RAPPEL DE LA PROCEDURE

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Sarry a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 26 février 2008 et a fait l'objet depuis d'une modification (17 septembre 2012) et d'une modification simplifiée (23 mai 2016).

Cette modification, effectuée selon une procédure simplifiée, a pour objectif de modifier certains points réglementaires en ce qui concerne les toitures et les clôtures, ces deniers ayant pu poser des problèmes lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme définit le champ de la modification de la façon suivante :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31¹, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Les articles L.153-37 et L.153-40 du code de l'urbanisme apportent quant à eux des précisions sur la procédure :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9². Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise les cas où la procédure de modification doit faire l'objet d'une enquête publique :

Le projet de modification est soumis à enquête publique 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 ;*
- 4° [disposition concernant les PLUi tenant lieu de PLH].*

¹ **Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune envisage :**

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 3° 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 ;
 [4° et 5° concernant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU et le cas d'une OAP valant création de ZAC]

² **En l'occurrence, dans le cas présent :**

Les services de l'Etat, le Conseil régional, le Conseil départemental, la Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne (autorité organisatrice des transports et EPCI compétents en matière de PLH), la Chambre de commerce et d'industrie, la Chambre de métiers, la Chambre d'agriculture, le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays de Châlons-en-Champagne (en charge du SCoT).

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise les cas où la procédure de modification peut faire l'objet d'une procédure simplifiée :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

L'article L.153-47 du code de l'urbanisme apporte quant à lui des précisions sur la procédure :

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, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

II OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La modification simplifiée du PLU a pour objectif de faire évoluer certains points règlementaires qui ont pu poser des problèmes lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme en ce qui concerne les toitures et les clôtures.

Modification relative aux toitures

La nouvelle rédaction relative aux toitures, en zone U1, U2 et 1AU2 du PLU, précise qu'elles doivent être recouvertes de tuiles de couleur terre cuite naturelle, rouge flammée ou ardoisée ou d'ardoises.

Par ailleurs, la rédaction actuelle relative aux toitures-terrasses apparaissant très restrictive cette possibilité est étendue à l'ensemble des annexes et dépendances sans limitation de niveau ni de surface en sachant que leur végétalisation reste toujours possible.

Modification relative aux clôtures

Pour les clôtures, en zone U1, U2 et 1AU2, la nouvelle rédaction donne plus de choix en termes de typologie, notamment en ce qui concerne les haies vives, reflétant en cela la situation existante sur le terrain, tout en permettant l'usage de nouveaux matériaux de type dispositifs en métal mais pas seulement.

Il est à noter que la modification simplifiée est sans incidence sur la hauteur maximale des clôtures qui reste fixée, tant à l'alignement qu'en limite séparative, à 2,50 m.

III RECEVABILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Comme le stipule l'article L.153-363 du code de l'urbanisme la décision de modifier le règlement du PLU entre dans le champ de la procédure de modification. De plus, le présent dossier répond aux critères d'une modification dite simplifiée définis par les articles L.153-453 et L.153-413 du code de l'urbanisme.

D'une part, les modifications apportées au PLU n'ont pas pour effet de diminuer les possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

D'autre part, concernant les possibilités de construction (majoration ou diminution), les modifications relatives aux toitures et aux clôtures sont sans incidence.

Le dossier de modification simplifiée du PLU fera ainsi l'objet d'une mise à disposition du public comme le prévoit l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

IV CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Les ajustements apportés aux différentes pièces du PLU jointes à la présente notice de présentation dans le cadre de la modification simplifiée sont les suivants :

1 - Rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété par la mention des motifs ayant conduit à la modification simplifiée.

2 - Règlement littéral

Le règlement est modifié de la façon suivante :

Zone U1, U2 et 1AU2, article 11-2 / Les toitures

Rédaction actuelle :

Les constructions à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles de couleur terre cuite naturelle ou d'ardoises. Les produits verriers et similaires (matériaux de synthèse) sont admis pour les vérandas et les dispositifs visant à l'utilisation de l'énergie solaire.

Les versants des toitures doivent obligatoirement être constitués d'une pente comprise entre 30% et 100%. Dans le cas de l'extension des constructions existantes, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures-terrasses ne sont admises que pour les parties de bâtiment, d'un seul niveau, et à condition qu'elles couvrent au maximum 20% de la construction. Elles peuvent alors être végétalisées.

³ Voir partie "rappel de la procédure" page 3 de la présente notice de présentation.

Les installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles doivent être positionnées parallèlement au plan de la toiture sans pouvoir dépasser de plus de 0,30 m.

Nouvelle rédaction :

Les constructions à destination d'habitation doivent être recouvertes de tuiles de couleur terre cuite naturelle, rouge flammée ou ardoisée ou d'ardoises. Les produits verriers et similaires (matériaux de synthèse) sont admis pour les vérandas et les dispositifs visant à l'utilisation de l'énergie solaire.

Les versants des toitures doivent obligatoirement être constitués d'une pente comprise entre 30% et 100%. Dans le cas de l'extension des constructions existantes, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les annexes et dépendances (garage, véranda, appentis, auvent, abris de jardin...). Elles peuvent alors être végétalisées.

Les installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles doivent être positionnées parallèlement au plan de la toiture sans pouvoir dépasser de plus de 0,30 m.

Zone U1, article 11-3 / Les clôtures

Rédaction actuelle :

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,50 m ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1 m surmonté d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent avoir une hauteur totale inférieure ou égale à 2,50 m.
- quand le linéaire de clôture sur rue excède 30 m, il est admis que la clôture sur rue soit constituée de panneaux de grillage rigides montés éventuellement sur un soubassement, ce dernier n'excédant pas la hauteur de 1 m.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,50 m.

Nouvelle rédaction :

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive ;
- soit par un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,50 m ;
- soit par une grille, un grillage ou tout autre dispositif en métal ou en autres matériaux. Dans ce cas, elles peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1 m.

Quand le linéaire de clôture sur rue excède 30 m, il est admis que la clôture sur rue soit constituée de panneaux de grillage rigides montés éventuellement sur un soubassement, ce dernier n'excédant pas la hauteur de 1 m.

Tant à l'alignement qu'en limite séparative, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,50 m.

Zone U2 et 1AU2, article 11-3 / Les clôtures

Rédaction actuelle :

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1 m surmonté d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent avoir une hauteur totale inférieure ou égale à 2,50 m.

Quand le linéaire de clôture sur rue excède 30 m, il est admis que la clôture sur rue soit constituée de panneaux de grillage rigides montés éventuellement sur un soubassement, ce dernier n'excédant pas la hauteur de 1 m.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,50 m.

Nouvelle rédaction :

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive ;

- soit par une grille, un grillage ou tout autre dispositif en métal ou en autres matériaux. Dans ce cas, elles peuvent comporter un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1 m.

Quand le linéaire de clôture sur rue excède 30 m, il est admis que la clôture sur rue soit constituée de panneaux de grillage rigides montés éventuellement sur un soubassement, ce dernier n'excédant pas la hauteur de 1 m.

Tant à l'alignement qu'en limite séparative, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,50 m.