

PLAN LOCAL d'URBANISME de MAISOD Modification simplifiée n°1

1. Additif au rapport de présentation

- PLU approuvé le 06.05.2008
- Modification simplifiée prescrite le 25.10.2016
- Modification simplifiée n°1 mise à disposition du public du 28.08.2017 au 28.09.2017
- Modification simplifiée approuvée le 14/12/2017
- Vu pour rester annexé à la DCM du



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

JURA

32 rue Rouget de Lisle - BP 20460 - 39007 LONS LE SAUNIER CEDEX

☎ : 03 84 86 19 10 / 📠 : 03 84 86 19 19

Email : contact@jura.soliha.fr site internet : www.jura.soliha.fr

GAWAW



Contenu

Rappel du contexte réglementaire	5
Objets de la modification simplifiée	7
1. Création d'un STECAL pour la salle polyvalente	7
1.1. Contexte et problème rencontré.....	7
1.2. Modifications apportées.....	9
2. Modification des règles concernant les toitures dans les zones urbaines et à urbaniser	11
2.1. Contexte et problèmes rencontrés.....	11
2.2. Modifications apportées.....	12
3. Suppression des articles 14 concernant le COS.....	14
3.1. Contexte et problème rencontré.....	14
3.2. Modifications apportées.....	14
Les évolutions apportées au PLU.....	15
1. Les pièces du PLU impactées	15
2. Superficies des zones du PLU.....	15
Effets et impacts de la modification simplifiée.....	17

RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Maisod possède un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 6 mai 2008.

La commune a décidé d'engager une première modification simplifiée de son PLU en application des articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme ainsi que les articles L153-41 et L151-28.

Article L153-45 du CU :

« 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. »

Article L153-41 du CU :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} 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 L151-28 du CU :

Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

- 1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;*
- 2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;*
- 3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;*
- 4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.*

Article L153-46 du CU :

« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée. »

Article L153-47 du CU :

« 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. »

Article L153-48 du CU :

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

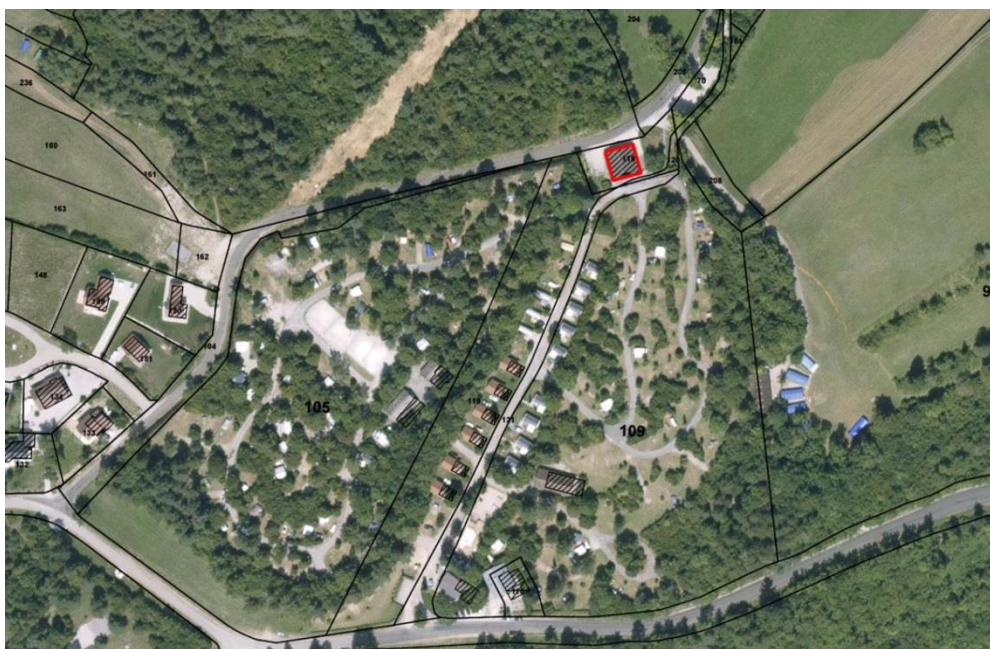
OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

1. CREATION D'UN STECAL POUR LA SALLE POLYVALENTE

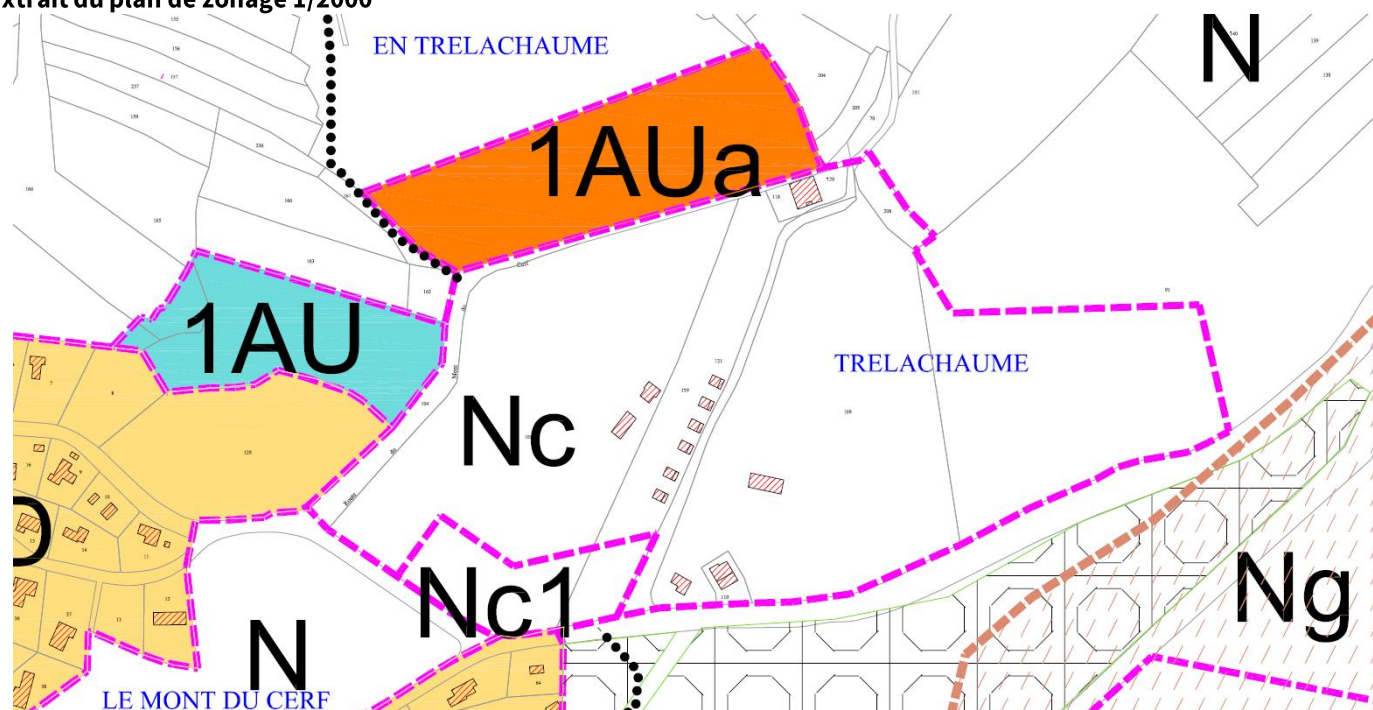
1.1. Contexte et problème rencontré

Le conseil municipal de Maisod a décidé de réaliser des travaux de réhabilitation et d'extension de la salle polyvalente : mise aux normes accessibilité, réorganisation des espaces intérieurs, réfection de façades...

Cette dernière se trouvant en zone Nc du PLU- secteur réservé à l'aire de camping qui interdit toutes les occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas liées à l'aménagement et l'exploitation des aires de camping-caravaning (et aux HLL dans le secteur Nc1) – le projet communal est impossible à réaliser. Les équipements collectifs tels que la salle polyvalente n'y sont pas autorisés.



Extrait du plan de zonage 1/2000



Photos des accès à la salle et de la salle

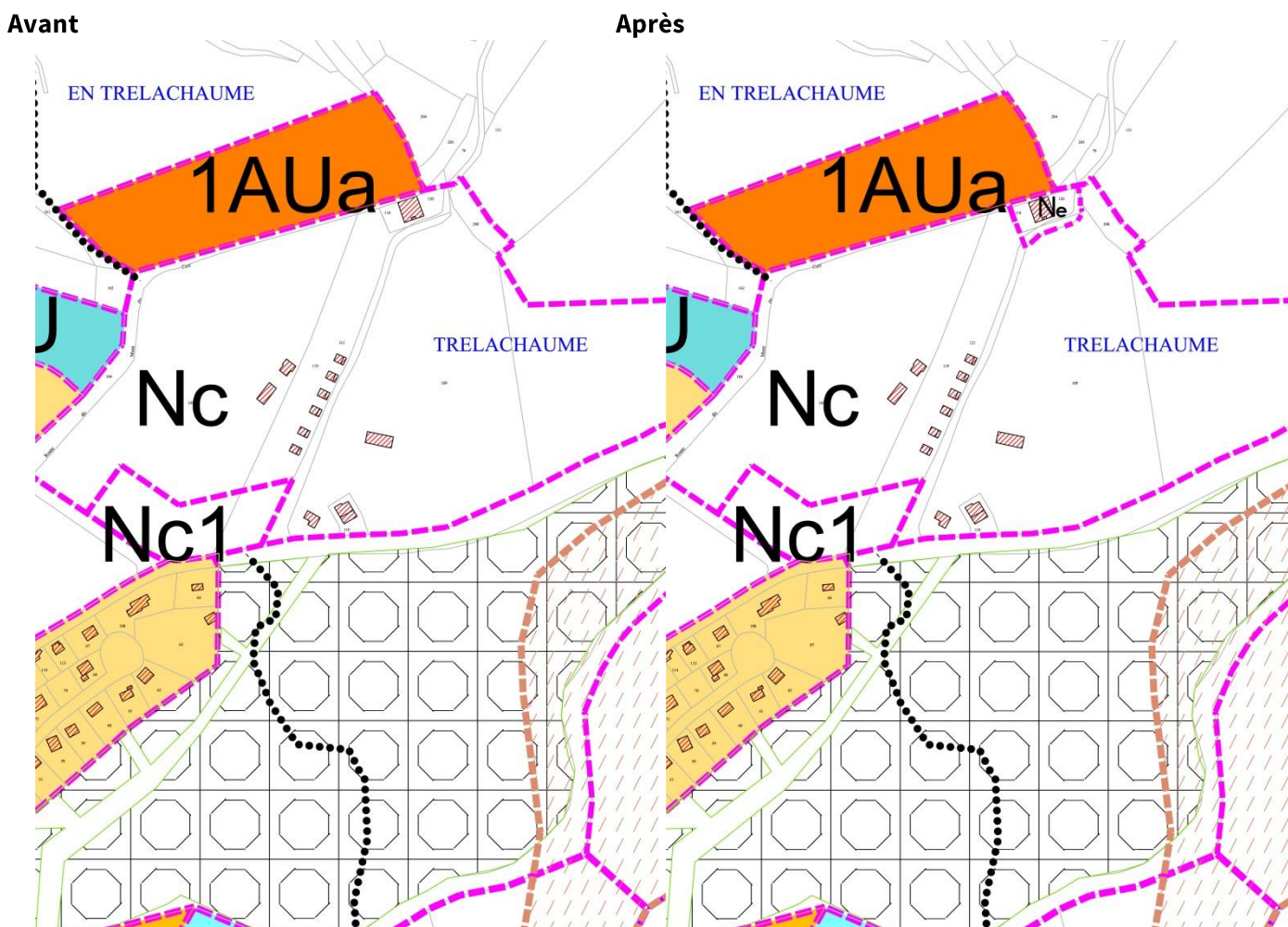


1.2. Modifications apportées

Considérant que la salle polyvalente n'a pas de lien avec l'aire de camping, il convient de lui créer au titre de l'article L-151-13 du Code de l'Urbanisme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dans la zone naturelle pour y autoriser des constructions.

Le premier objectif consiste donc à créer un secteur « Ne » correspondant à la parcelle actuellement occupée par la salle polyvalente cadastrée AI n°118 et celle adjacente cadastrée AI n°120.

Extraits plan de zonage au 1.2000°



Le second objectif est de rédiger des règles spécifiques au secteur « Ne » en précisant « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il faut également fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions [...] doivent satisfaire. »

Ce secteur sera délimité après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les règles pour le secteur Ne sont rédigées en s'appuyant sur le projet d'extension de la salle porté par la collectivité ;

- ARTICLE ND O – Caractère de la zone

Un secteur Ne réservé à la salle polyvalente.

ARTICLE N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

PLU de Maisod – Modification simplifiée n°1 – Additif au rapport de présentation

Dans le secteur Ne : Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas liées à la salle polyvalente et admises sous conditions à l'article N 2.

- ARTICLE N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur Ne :

La réfection, l'adaptation et l'extension mesurée (40% de l'emprise au sol) de la salle sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Les extensions, les annexes accolées ou non accolées à la salle sous réserve :

- Qu'elles s'implantent dans un périmètre de 30 m autour de la salle.
- Dans la limite de deux annexes. L'emprise au sol cumulée de ces dernières ne pourra pas dépasser 50 m².
- Du respect des prescriptions de l'article N 11.

- ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...] Dans les secteurs Na et Ne les implantations à l'alignement sont autorisés. [...]

- ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur Ne, dans la marge de 0 à 3 m, les constructions s'implanteront soit sur limite soit en respectant un recul minimal de 50 cm par rapport aux limites séparatives.

- ARTICLE N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur Ne, les annexes non accolées de la salle devront s'implanter dans un périmètre de 30 m autour de celle-ci.

Pour les autres secteurs ou zones, il n'est pas imposé de prescription particulière.

- ARTICLE N 9 – Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol totale des constructions en dur ne devra pas dépasser 40% de la surface de la zone.

Pour les autres secteurs ou zones, il n'est pas imposé de prescription particulière.

- ARTICLE N 11- Aspect extérieur

[...]

Dans le secteur Ne, toute construction devra faire l'objet d'une intégration maximale dans son environnement, l'objectif recherché sera l'effacement de la construction dans les paysages :

- par son implantation – veiller, lorsque le site s'y prête, à une intégration dans le relief,
- par son aspect extérieur - teintes et matériaux auront un aspect s'harmonisant avec le milieu naturel - privilégier les bardages en bois naturel.

2. MODIFICATION DES REGLES CONCERNANT LES TOITURES DANS LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

2.1. Contexte et problèmes rencontrés

Les articles 11 des zones UA, UB, UD et 1AU imposent des règles concernant les toitures qui ne correspondent soit pas à l'architecture locale soit ne permettent pas de répondre favorable aux demandes des habitants souhaitant construire sur la commune.

Dans la zone UA, correspondant au tissu ancien du village, « les pentes des toits [doivent être] situées entre 70% et 100%.

Les matériaux doivent être choisis sur la liste des matériaux de couverture de référence pour le Jura ou équivalents. Les toitures terrasses sont interdites sauf lorsqu'elles permettent une meilleur liaison entre deux bâtiments ou avec le dénivelé du sol ».

Dans la zone UB, correspondant à des constructions de type habitat groupée à destination hébergement touristique, « Les matériaux doivent être choisis sur la liste des matériaux de couverture de référence pour le Jura ou équivalents.

Les toitures terrasses sont interdites sauf lorsqu'elles permettent une meilleur liaison entre deux bâtiments ou avec le dénivelé du sol ».

- ⇒ Pour la zone UA, les pentes de toitures exigées sont trop fortes comparées à l'architecture des fermes traditionnelles dans ce secteur.
Par ailleurs, la règle est définie pour toutes les constructions et ne permet donc pas d'adaptation suivant si c'est une construction principale ou si c'est une annexe ou une extension de la construction.
- ⇒ Pour les deux zones, la référence aux matériaux de couverture est jugée insuffisante pour les élus qui considèrent que le choix des coloris doit être davantage encadré.
- ⇒ Pour les deux zones, la demande en matière de toiture – terrasse se fait de plus en plus forte et les élus souhaitent pouvoir y répondre tout en respectant une harmonie visuelle notamment dans le tissu ancien. Ces toitures doivent être encadrées pour les autoriser.

Dans la zone UD, correspondant aux extensions du village, il n'existe pas de règles concernant les coloris des toitures ni de prescription concernant les typologies de toiture. Afin d'harmoniser avec les règles des zones UA-UB, les élus souhaitent ajouter des règles concernant le choix des coloris de toiture et le cas de la toiture terrasse.

Dans la zone 1AU, correspondant aux zones destinées à être ouverte à l'urbanisation, les règles pour les toitures sont similaires à celles de la zone UA (exception faite de la règle concernant les matériaux).

- ⇒ Afin de conserver une unité tant réglementaire qu'esthétique, les élus souhaitent faire correspondre les règles pour la zone 1AU avec les nouvelles règles des zones UA/UD.

2.2. Modifications apportées

Les règles pour les articles 11 des zones UA-UB, UD et 1AU seront donc rédigées comme suit :

▫ ARTICLE UA 11 – Aspect extérieur

TOITURE :

L'axe de la toiture du bâtiment principal doit être orienté suivant la direction dominante du secteur. Les pentes des constructions principales seront situées entre 50% et 100% (il est conseillé une pente de toit minimale de 70%). Pour les extensions et les annexes accolées dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m², aucune pente de toiture n'est exigée.

Les toits terrasses peuvent être autorisés dans le cas de toitures terrasses situées à l'arrière du bâtiment, et donc peu ou pas visibles depuis la principale voirie de desserte, elles seront limitées à 40 m² et :

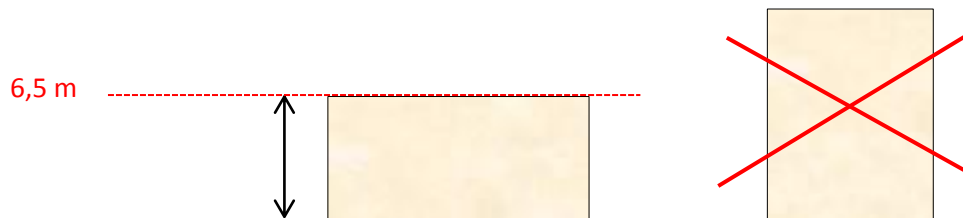
- accessibles depuis les parties habitables,
- ou permettant une meilleure liaison entre des volumes bâtis différents,
- ou en continuité du terrain naturel,
- ou entre une construction et le terrain naturel.

La couleur des couvertures sera rouge brun ou gris bleuté si cette couleur a déjà été utilisée sur le bâtiment (concerne les annexes en particulier).

▫ ARTICLE UB 11 – Aspect extérieur

TOITURE :

L'axe de la toiture des bâtiments sera orienté d'une manière générale parallèlement aux courbes de niveaux. Les toitures terrasses sont autorisées comme unique couverture de la construction si le gabarit et la volumétrie générale du bâtiment s'inscrivent dans des lignes horizontales et non verticales et si le bâtiment ne dépasse pas 6,5 m de hauteur.

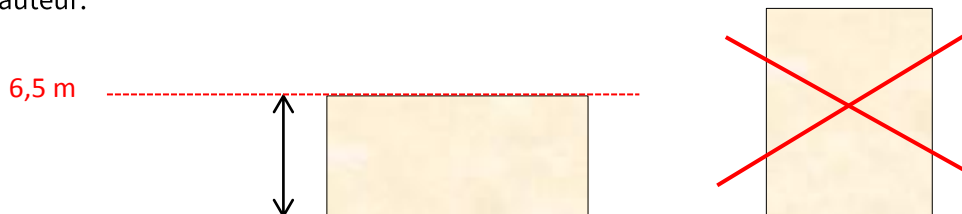


La couleur des couvertures sera rouge brun ou gris bleuté.

▫ ARTICLE UD 11 – Aspect extérieur

TOITURE :

Les toitures terrasses sont autorisées comme unique couverture de la construction si le gabarit et la volumétrie générale du bâtiment s'inscrivent dans des lignes horizontales et non verticales et si le bâtiment ne dépasse pas 6,5 m de hauteur.



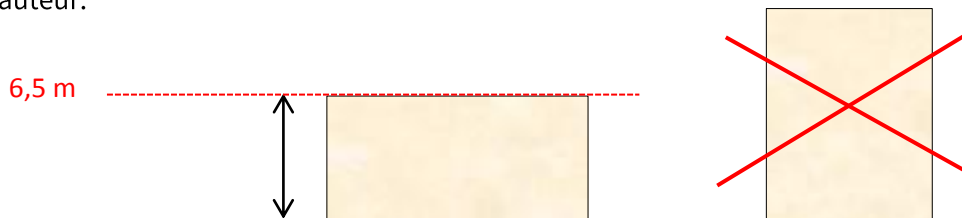
La couleur des couvertures sera rouge brun ou gris bleuté.

▫ ARTICLE 1AU 11 – Aspect extérieur

TOITURE:

L'axe de la toiture du bâtiment principal doit être orienté suivant la direction dominante du secteur et les pentes des constructions principales seront situées entre 50% et 100% (il est conseillé une pente de toit minimale de 70%). Pour les extensions et les annexes accolées dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m², aucune pente de toiture n'est exigée.

Les toitures terrasses sont autorisées comme unique couverture de la construction si le gabarit et la volumétrie générale du bâtiment s'inscrivent dans des lignes horizontales et non verticales et si le bâtiment ne dépasse pas 6,5 m de hauteur.



La couleur des couvertures sera rouge brun ou gris bleuté.

3. SUPPRESSION DES ARTICLES 14 CONCERNANT LE COS

3.1. Contexte et problème rencontré

La Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) entrée en vigueur le 24 mars 2014 a supprimée le COS des PLU.

Dans le règlement du PLU, seules les zones UB et UD font l'objet de prescriptions à cet article :

- ARTICLE UB 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient maximum d'occupation du sol est fixé à 0,40.

- ARTICLE UD 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient maximum d'occupation du sol est fixé à 0,30.

En conséquence, les articles 14 du règlement du PLU de Maisod n'ont plus lieu d'exister et les élus souhaitent donc les supprimer de la rédaction.

3.2. Modifications apportées

Tous les articles 14 pour toutes les zones du règlement du PLU seront supprimés.

LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

1. LES PIECES DU PLU IMPACTEES

Sont impactées par la modification simplifiée n°1 le règlement écrit ainsi que le règlement graphique (plans de zonage).

Les autres pièces du PLU ne subissent pas de transformation.

2. SUPERFICIES DES ZONES DU PLU

Zones	PLU avant modification n°1	PLU après modification n°1
UA	15,48	15,48
UB	4,62	4,62
UD	20,18	20,18
UX	4,5	4,5
1AU	2,8	2,8
1AUa	1,65	1,65
2AU	7,4	7,4
NLc	8,33	8,33
NLb	10,17	10,17
NLd	0,85	0,85
Nla	8,35	8,35
A	218	218
N	657,47	657,30
Ne		0,17
TOTAL (ha)	960	960

EFFETS ET IMPACTS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification simplifiée n°1 du PLU de Maisod :

- N'a aucun effet sur l'équilibre du PLU et notamment sur les orientations du PADD ;
- N'a aucun effet sur l'environnement, les paysages, l'agriculture et le contexte socio-économique ;
- N'a aucun effet sur le respect des normes supérieures.