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.

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 :

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 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 tissus 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

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 maitrise 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.

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 règlemente 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.

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.

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.