02

Département de : **la Côte d'Or**

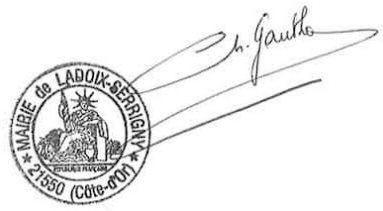
Commune de : **LADOIX-SERRIGNY**

Modification simplifiée n°2

Additif au rapport de présentation n°2

Vu pour être annexé
à la délibération
du 26 Février 2020
approuvant la modification
simplifiée n°2 du P.L.U.

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



Modification simplifiée n°1 du P.L.U approuvée le 11 février 2015
Révision générale du P.L.U approuvée le 11 février 2015
Révision générale du P.L.U prescrite le 28 février 2012
Révision du P.O.S par élaboration du P.L.U approuvée le 28 novembre 2003
P.O.S approuvé le 27 mars 1992

Dossier de modification simplifiée n°2 du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

Perspectives
URBANISME & PAYSAGE

SOMMAIRE

I/ Pourquoi une procédure de modification simplifiée ? 2

II/ Les objets de la modification simplifiée n°2 4

II.1. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT 4

II.2. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE 7

II.3. LES MODIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION 9

III/ Prise en compte de l'environnement 10

IV/ Conclusion 10

Légende :

~~Elément supprimé par la modification simplifiée~~
Elément ajouté par la modification simplifiée

I/ Pourquoi une procédure de modification simplifiée ?

Le Plan Local d'Urbanisme – P.L.U de la commune de Ladoix-Serrigny a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 11 Février 2015 (complété par la délibération du 29 Juillet 2015), et modifié le 27 Janvier 2016 par l'intermédiaire d'une modification simplifiée n°1.

Le Plan Local d'Urbanisme de Ladoix-Serrigny nécessite une adaptation afin d'assouplir certaines règles du règlement écrit et graphique (constructions manquantes sur les fonds de plans alors que leur réalisation a été faite avant l'approbation du PLU) posant des problèmes d'application. Il s'agit également de mettre à jour le rapport de présentation qui présente une erreur matérielle dans ses justifications.

Les modifications n'auront pas pour effet :
- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

Il n'est donc pas nécessaire de faire une procédure de modification, mais uniquement une procédure de modification simplifiée.

La modification simplifiée ne peut pas modifier les orientations du PADD du PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

La commune souhaite faire évoluer son PLU afin :
- d'adapter certaines prescriptions du règlement pour les clarifier car elles posent des problèmes lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et lors de la réalisation des projets ;
- de mettre à jour le fond de plan du zonage, pour prendre en compte les constructions existantes dans le zonage ;
- de mettre à jour une justification du rapport de présentation, considérée comme une erreur matérielle.

Rappel du contexte législatif

La procédure de modification simplifiée a été introduite par la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés (APCIPP), modifiée par l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et de son décret d'application du 14 février 2013 et par **la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)**. Le nouveau champ d'application de la modification simplifiée est applicable depuis le 1er janvier 2013.

Depuis l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme et ses décrets d'application du 28 décembre 2015, la modification simplifiée du PLU est régie par les articles L.153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme.

Elle ne comporte pas d'enquête publique.

Article L.153-45 du code de l'urbanisme
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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 L153-46 du code de l'urbanisme
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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 code de l'urbanisme
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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 code de l'urbanisme
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

Mise à disposition du public :

Un dossier accompagné d'un registre d'observations sera mis à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture pendant ce délai.

Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public peut consulter le dossier et formuler des observations sera publié dans le **Bien Public** 8 jours au moins avant le début de la consultation du public. Cet avis sera également affiché sur le panneau municipal d'affichage et maintenu durant toute la durée de la consultation du public.

II/ Les objets de la modification simplifiée n°2

II.1. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

D'une manière générale dans le règlement, la difficulté est posée par les difficultés d'application des règles (trop restrictives pour la plupart), d'interprétation et d'erreur grammaticale.

A. Modification de l'article Ua2 – alinéa 2.1, Rappel 2ème alinéa

Disposition avant modification

« 2/ Les constructions nouvelles situées dans la bande des 100 mètres de part et d'autre de la RD 974 sont soumises aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 398 du 25 septembre 2012, en matière d'isolation acoustique. acoustique. »

➔ *Une erreur de frappe s'est glissée, puisque le mot acoustique est inscrit deux fois.*

Disposition après modification

« 2/ Les constructions nouvelles situées dans la bande des 100 mètres de part et d'autre de la RD 974 sont soumises aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 398 du 25 septembre 2012, en matière d'isolation acoustique. ~~acoustique~~. »

B. Modification de l'article Ua6 – alinéa 1

Disposition avant modification

« 6.1. Les constructions principales devront s'implanter selon les règles dominantes du secteur, c'est-à-dire à l'alignement :
- soit par le pignon,
- soit par le long pan. »

➔ *Cette règle impose une implantation soit par le pignon, soit par le long pan. La zone urbaine ancienne Ua ne présentant que quelques dents creuses à ce jour (de petites largeurs façade sur rue), cette règle apparait comme trop contraignante.*

Disposition après modification

« 6.1. ~~Les constructions principales devront s'implanter selon les règles dominantes du secteur, c'est-à-dire à l'alignement :~~
~~soit par le pignon,~~
~~soit par le long pan. »~~

« 6.1. Les constructions principales devront s'implanter :
- soit à l'alignement,
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres. »

C. Modification des articles Ua6 et Ub6 – alinéa 6.3

Disposition avant modification

« 6.3. Les annexes devront être implantées :
- soit à l'alignement,
- soit à 4 mètres minimum,
- soit en respectant le retrait initial de la construction principal. »

➔ *Cette règle, qui impose un recul minimum de 4 mètres de l'alignement, apparait comme étant trop restrictive, dans la zone urbaine.*

Disposition après modification

« 6.3. Les annexes devront être implantées :
- soit à l'alignement,
- soit à 4 mètres minimum,
- ~~soit en respectant le retrait initial de la construction principale.~~
- soit dans l'alignement de la construction principale. »

D. Modification de l'article Ua11 – alinéa 11.3 Toitures – 3ème alinéa

Disposition avant modification

« - La pente des toitures sera comprise entre 80 et 100% (40° à 45°). »

➔ *Cette règle impose une pente de toiture pour toutes les constructions, ce qui pose des problèmes pour la création d'annexes ou le prolongement d'un bâtiment existant ayant une pente inférieure à 40° par exemple. De plus, le pourcentage de pente étant un arrondi de 40°, cette règle ne présentera que la variation de pente autorisée en degrés.*

Disposition après modification

« La pente des toitures sera comprise entre ~~80 et 100% (~~40° à 45°~~)~~, uniquement pour les constructions principales. »

E. Modification des articles Ua11 et Ub11 – alinéa 11.4 Façades et ouvertures – 3ème alinéa

Disposition avant modification

« - Les menuiseries extérieures seront réalisées avec des matériaux naturels ou peints dans les tons beige ou gris clair, (Cf : Fiche « Nuancier » du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères). »

➔ Il apparait une incohérence entre le PLU et le nuancier dans l'écriture de cette règle. De plus, il convient de ne plus parler de matériau, mais d'aspect.

Disposition après modification

« - Les menuiseries extérieures seront réalisées ~~avec des matériaux naturels ou peints~~ dans les tons beige ou aspect bois ou gris ~~clair~~, (Cf : Fiche « Nuancier » du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères). »

F. Modification de l'article Ua11– alinéa 11.4 Façades et ouvertures – 4ème alinéa

Disposition avant modification

« - Les fenêtres seront plus hautes que larges. »

➔ *Lors de différentes instructions, la règle imposant que les fenêtres soient plus hautes que larges posait des problèmes pour les portes-fenêtres ainsi que pour les fenêtres supérieures des maisons traditionnelles bourguignonnes. De ce fait, il est décidé de ne plus règlementé la hauteur des fenêtres.*

Disposition après modification

« - ~~Les fenêtres seront plus hautes que larges.~~
- La hauteur des fenêtres n'est pas règlementée. »

G. Modification de l'article Ui11– alinéa 11.4 Clôtures – 2ème alinéa

Disposition avant modification

« - Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2,5 mètres. »

➔ *Cette règle autorisait une hauteur maximale de 2,5 mètres, ce qui obstrue les vues et apparait trop haute au vu de la morphologie bâtie du bourg en zone Ui.*

Disposition après modification

« - Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2,00 mètres. »

H. Ajout d'une règle sur les activités autorisées dans les articles Ua2 et Ub2 – alinéa 2.2 ; en cohérence avec la définition de la zone

➔ *Afin de limiter les conflits d'usages et les nuisances occasionnées par des activités (commerces, services, artisanat ou bureaux) en zone urbaine a vocation principale d'habitat, une règle a été ajoutée pour la zone urbaine, pour veiller à la compatibilité avec le caractère du voisinage.*

Disposition après modification

« * Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de service et de bureaux non nuisantes sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère du voisinage et ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publique. »

I. Modification de l'article Ua12 – obligation de réaliser des aires de stationnement, alinéa 12.1

Disposition avant modification

« Pour les constructions à destination d'habitation, y compris dans le cas de changement de destination à destination d'habitation, 2 places de stationnement matérialisées sur la parcelle seront exigées. »

➔ *Cette règle imposait deux places de stationnement dans la zone urbaine ancienne. Cette dernière n'est pas compatible avec la configuration et la morphologie bâtie de la zone. De plus, la modification de la règle d'implantation de la construction principale avec la possibilité d'un retrait de 4 mètres minimum favorise le stationnement sur l'emprise privée.*

Disposition après modification

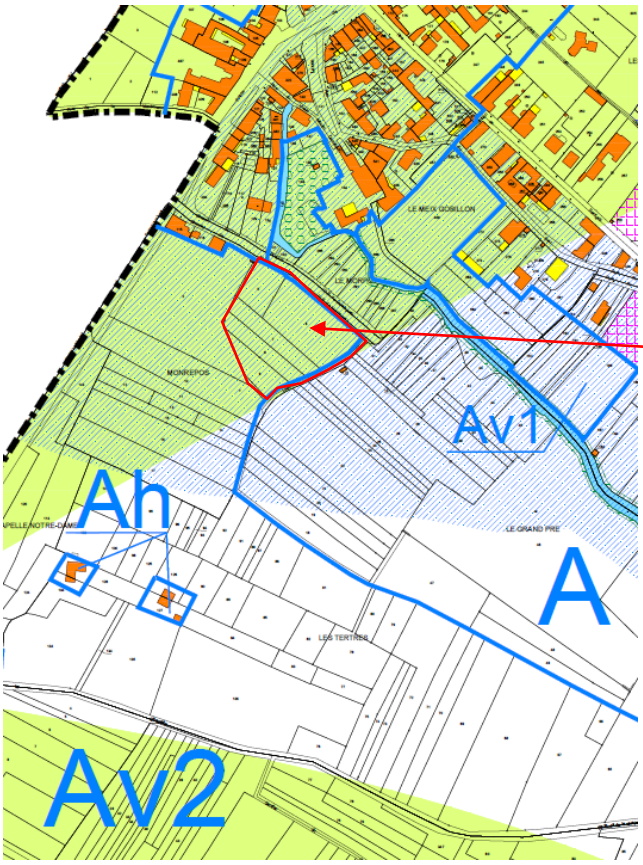
« Pour les constructions à destination d'habitation, y compris dans le cas de changement de destination à destination d'habitation, ~~2 places~~ 1 place de stationnement matérialisée~~s~~ sur la parcelle ~~seront exigées~~ sera exigée. »

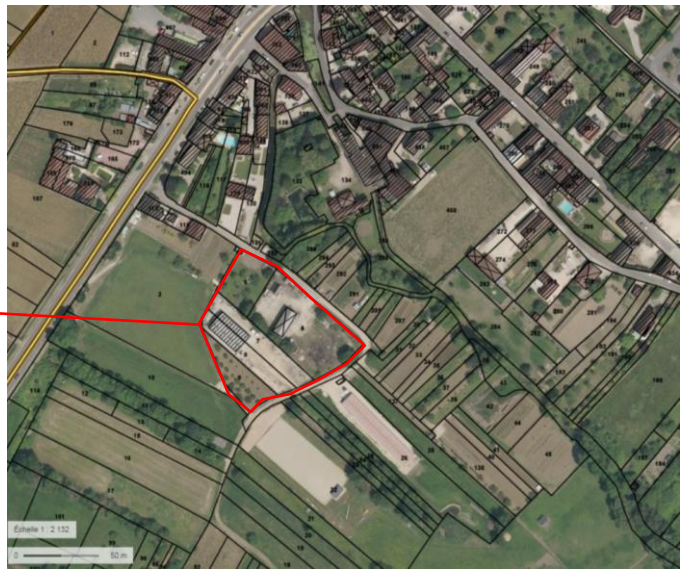
II.2. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

A. Mise à jour du fond de plan cadastral et réintégration des parcelles en zone agricole Av1

Le fond de plan cadastral mis à disposition de l'approbation du PLU ne fait pas apparaitre les constructions liées à l'activité viticole sur les parcelles 4 à 9 (permis de construire accordé en 2013), au Sud-Ouest du bourg, Chemin de mon repos. Il convient alors de corriger cette erreur matérielle, en inscrivant l'activité viticole existante en zone AV1 ; pour tenir compte de l'existant et permettre son développement. A noter qu'une construction agricole est manquante sur la parcelle 26 en zone agricole A (face à cette zone) ; cette dernière apparaitra sur le fond de plan dans le cadre de la présente modification simplifiée n°2.

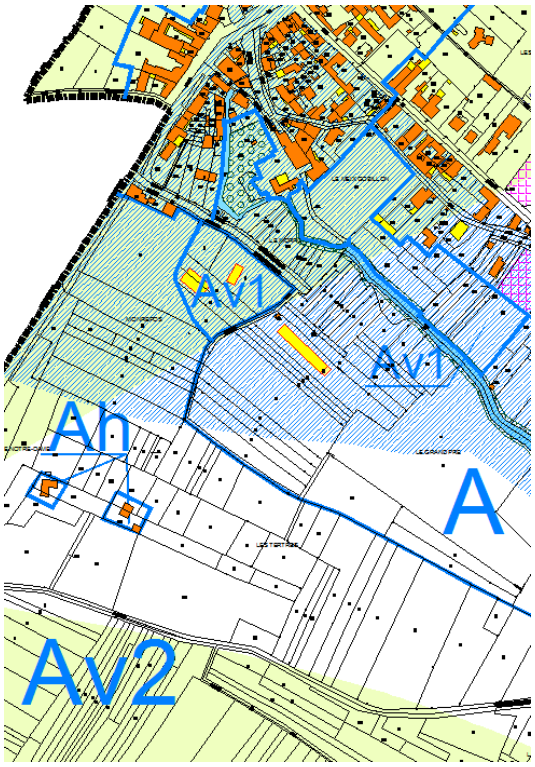
Extrait du zonage avant modification





Source : site internet Géoportail

Extrait du zonage après modification

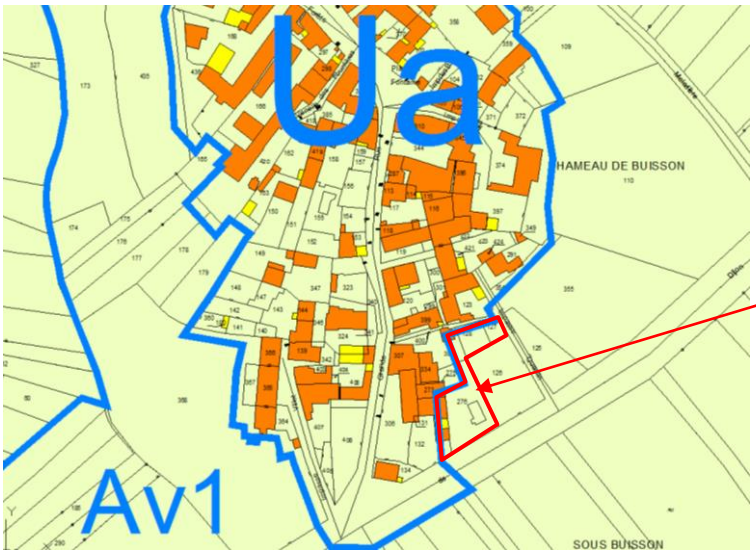


B. Réintégration de constructions dissimulées par le trait de zonage

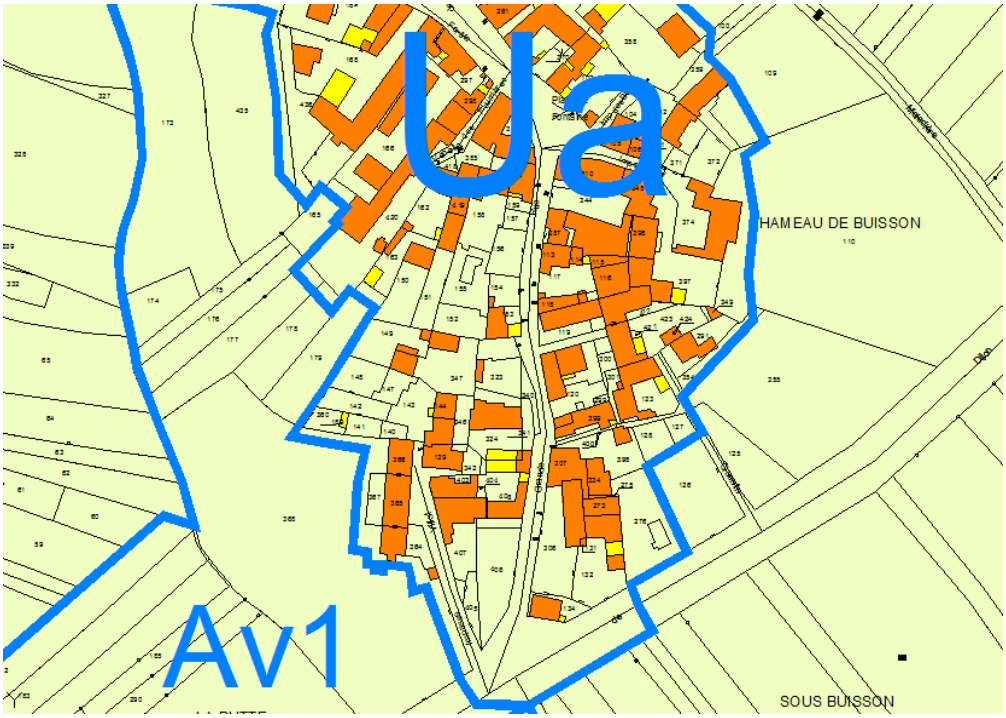
Des constructions annexes et piscines sont à cheval sur le trait de zonage des zones urbaines Ua et Ub. S'agissant d'une erreur matérielle, des ajustements seront apportés au zonage pour intégrer les constructions annexes et piscines aux zones urbaines, permettant à la fois leur identification, et leur confortement.

1. Hameau de Buisson - parcelles 398, 276, 273, 132, 127 et 128

Extrait du zonage avant modification

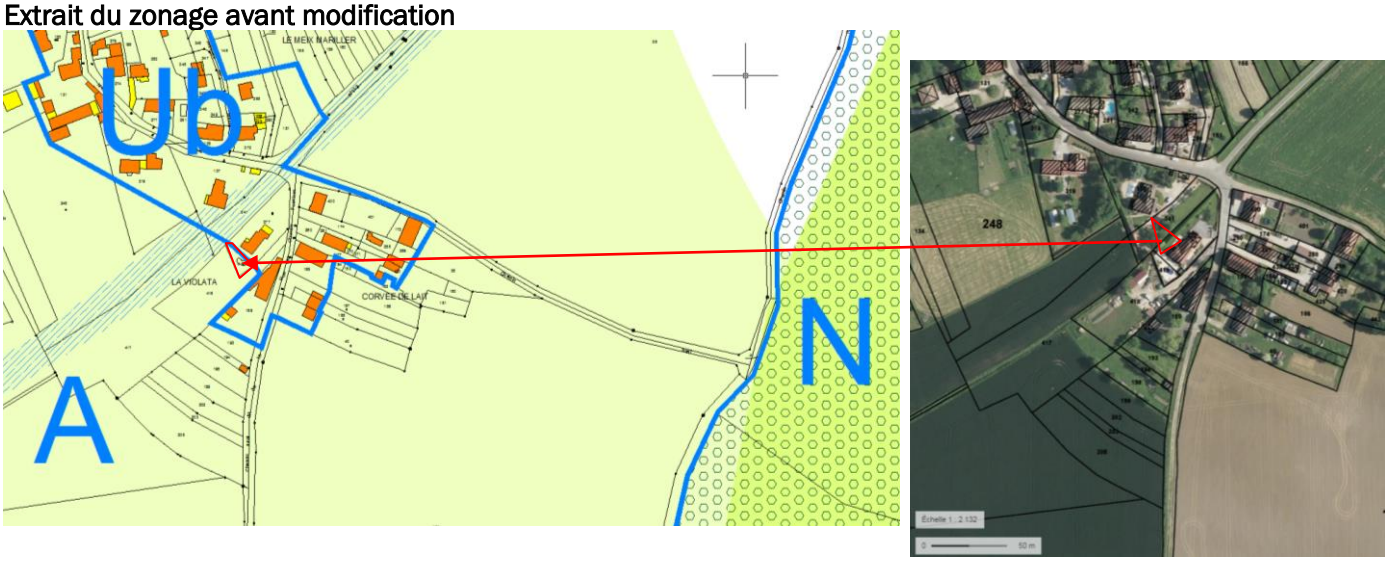


Extrait du zonage après modification



2. Lieu-dit « Corcelles » - parcelle 419

Extrait du zonage avant modification



Extrait du zonage après modification

II.3. LES MODIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION

A. Modification des justifications de la zone Av

La zone Av2 est entièrement inconstructible dans le règlement écrit. Une erreur matérielle s'est glissée lors de la rédaction des justifications.

La commune souhaite apporter la modification suivante au paragraphe 4.2.3.1 du rapport de présentation (page 137) – Caractère de la zone Av

Disposition avant modification

« La zone Av correspond aux zones de la commune classées en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée, et occupées majoritairement par la vigne. Elle se décline en deux secteurs Av1 permettant l'accueil des constructions relatives à l'activité agricole et viticole, et AV2 entièrement constructibles dont le but est de protéger les terres viticoles. »

Disposition après modification

« La zone Av correspond aux zones de la commune classées en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée, et occupées majoritairement par la vigne. Elle se décline en deux secteurs Av1 permettant l'accueil des constructions relatives à l'activité agricole et viticole, et AV2 entièrement ~~constructible~~ inconstructible dont le but est de protéger les terres viticoles. »

B. Modifications des justifications du rapport de présentation suite aux modifications apportées au règlement écrit et graphique

Suite aux modifications apportées dans le cadre de la modification simplifiée n°2 ci-présente, la partie justification du rapport de présentation sera reprise de la manière suivante :

- Page 123 : remplacement de l'extrait de zonage de la zone Ua du PLU ; pour prendre en compte les parcelles sur lesquelles se trouvent des constructions annexes et piscine ;
- Page 129 : remplacement de l'extrait de zonage de la zone Ub du PLU ; pour prendre en compte la parcelle sur laquelle se trouve la piscine ;
- Page 138 : remplacement de l'extrait de zonage de la zone Av du PLU ; pour prendre en compte l'exploitation existante ;
- Pages 142, 144, 145 et 146 : prise en compte des adaptations des règles – articles 2, 6, 11 et 12 pour les zones Ua, Ub et Ui.
- Page 173-174 : mise à jour de la carte des surfaces du PLU révisé et du tableau des superficies des zones du PLU

III/ Prise en compte de l'environnement

Les adaptations du règlement écrit et graphique liées à la modification simplifiée n°2 n'ont pas d'impact sur l'environnement ou le paysage. En effet, elles correspondent à la prise en compte de la morphologie bâtie et des caractéristiques locales des constructions existantes sur la commune.

Ce projet n'a donc pas d'impact sur l'environnement.

IV/ Conclusion

La modification simplifiée n°2, du PLU approuvé le 11 Février 2015, complété par la délibération du 29 Juillet 2015, et de la modification simplifiée n°1 approuvée le 27 Janvier 2016, n'a pas d'incidence sur la consommation des espaces puisqu'il s'agit de prendre en compte les constructions existantes en zone agricoles, et d'adapter quelques prescriptions du règlement pour qu'il soit plus souple et cohérent avec la morphologie bâtie.

La modification simplifiée n°2 du PLU implique donc le changement des pièces suivantes :

- ⇨ le rapport de présentation dans sa partie justifications (pièce 1) ;
- ⇨ le règlement écrit (pièce 3A) ;
- ⇨ les plans de zonage (pièces 3B, 3C, 3D et 3E).
- ⇨ et de fait, le plan du DPU (pièce 5G).

Cette modification simplifiée n°2 est cohérente avec les objectifs du PADD notamment ceux visant à adapter le développement urbain pour conserver le cadre rural et pérenniser l'activité agricole et viticole et protéger les terres (en respect avec la modération de la consommation d'espaces).

<u>Ainsi la modification du PLU</u> :

a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, 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.

Cette modification simplifiée n°2 est conforme aux objectifs des dispositions législatives et règlementaires.