DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de
BAGE-LA-VILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1

RAPPORT DE PRESENTATION

Révisé le 3 mars 2005

Modifié le 1er février 2007
Modifié le 18 juin 2009
Modification et révision simplifiée le 8 octobre 2010

Modification simplifiée le 27 février 2016

Agnès Dally Martin - *Etudes d'Urbanisme* – Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont
04-74-35-54-35 / adallymartin@aol.com

Le PLU approuvé le 3 mars 2005 a connu les évolutions suivantes :

- ♣ modification le 1er février 2007
- ♣ modification le 18 juin 2009
- ♣ modification le 8 octobre 2010
- ♣ révision simplifiée le 8 octobre 2010.

Aujourd'hui, par un arrêté municipal du 26 mars 2015, la commune a lancé une procédure de Modification simplifiée.

I – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La Modification simplifiée porte sur deux points :
- ♣ supprimer ou modifier certains emplacements réservés,
- ♣ revoir le Règlement.

1 – Les emplacements réservés

La modification concerne les emplacements réservés n° 4, 7, 11 et 12 :

N° de l'emplacement	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie approximative
4	Réalisation d'un cheminement piéton au Colombier	Commune	292 m2
7	Réalisation d'un cheminement piéton chemin de la Glaine et modification du tracé chemin de la Glaine	Commune	6 997 m2
11	Espace de stationnement avec accès aux zones UB et UX limitrophes	Commune	937 m2
12	Réalisation de terrains de sport et gymnase du collège, extension des écoles maternelle et élémentaire, centre de loisirs, espaces de jeux végétalisés, accueil des personnes âgées.	Commune	21 650 m2

L'emplacement réservé n° 4 n'est plus utile car le cheminement piéton prévu a été réalisé ailleurs.

L'emplacement réservé n°11 concerne des parcelles qui depuis 2010 ont été acquises par la commune.

- ➢ **Il y a donc lieu de supprimer ces emplacements réservés.**

Concernant l'emplacement réservé n°7, certaines parcelles ont été acquises par la commune (n° 56 et 57) ; la réserve peut donc être partiellement supprimée.

L'emplacement réservé n° 12 concernent des parcelles qui ont été acquises en partie depuis 2010 par la commune.

- ➢ **Il y a donc lieu de réduire la superficie de ces emplacements réservés en enlevant les emprises achetées.**

➢ **Ces modifications nécessitent la modification du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés. Voir ces deux nouvelles pièces dans le dossier.**

2 – Le règlement

Le règlement à corriger est celui de 2010.

♣ Une des premières raisons de la modification du règlement concerne la possibilité de construction de bâtiments agricoles en zone N lorsque le siège de l'exploitation agricole existe.

Pour ce faire, il est convenu de corriger l'article N2 (admis sous conditions) de la manière suivante :

♦ Sont admis :

* Les travaux suivants concernant les constructions existantes :

  ◊ l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changement de destination en vue de l'habitation ou d'une activité agricole, dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres

  ◊ l'extension mesurée des constructions existantes, avec ou sans changement de destination en vue de l'habitation ~~ou d'une activité agricole~~, dans la limite maximale de 30 % de ~~SHON~~ surface de plancher en plus de la ~~SHON~~ surface de plancher existante avant extension

  ◊ l'extension ~~mesurée~~ des constructions existantes, avec ~~ou sans~~ changement de destination en vue ~~de l'habitation ou~~ d'une activité agricole, ~~dans la limite maximale de 30 % de SHON en plus de la SHON existante avant extension~~ si le bâtiment est situé à proximité du siège de l'exploitation agricole

* la construction de bâtiments agricoles si le siège de l'exploitation agricole est situé à proximité.

♣ Actualisation du règlement au vu des modifications législatives : notions qui n'existent plus depuis 2010, surface minimale et COS à supprimer …

♣ Dispositions générales : nouvel article L 111-3 du CU pour la reconstruction à l'identique. Supprimer « après sinistre » dans les articles correspondant.

♣ Article 3 - voies : préférer la notion d'adaptation de la largeur de la chaussée à l'importance de l'opération plutôt que fixer une largeur qui peut s'avérer trop rigide selon les projets surtout si l'on pense à des sens uniques.

♣ Complément de l'article 3 : recul de 5 m des portails le long des voies piétonnes et cyclables.

♣ Articles 6 : précision : aucun retrait le long des chemins piétons et pistes cyclables.

♣ Article 7 :
Zone UA : être moins rigide dans la bande de 0 à 4 mètres pour les dépendances dont la hauteur n'excède pas 4 m.

Zone UB :
4 m plutôt que 3,50 m pour les dépendances en limite séparative.
Utiliser le terme « différemment » plutôt que « en limite séparative »

♣ Article 11 :
- ✓ Préciser les exceptions aux toitures terrasses
- ✓ Supprimer la référence au nuancier qui n'existe pas
- ✓ Revoir l'obligation de débords de toiture sur les limites séparatives
- ✓ Clôtures : éclaircir la rédaction en rédigeant la liste avec des tirets. Supprimer la hauteur spécifique pour les murs pleins
- ✓ Permettre une pente de toit de 12% minimum pour les abris de jardins démontables

♣ Article 12 : simplifier les règles pour les constructions autres que les logements

Principe :
Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
Donc possibilité de dire :
Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins de l'opération et justifié par une note jointe à la demande de permis de construire.

Articles UA et UB 12 : introduction de la possibilité d'envisager des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 200 m environ.

➢ Nouvelle rédaction :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres environ de l'opération.

➢ **Ces corrections concernent toutes les zones.**

♣ Article 1AU2 : supprimer les surfaces minimales d'opération en zone 1AU
Elles n'ont pas à être indiquées.

« Les opérations d'aménagement doivent offrir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent, ~~soit une superficie minimale de 8 000 m2 ou couvrant le solde d'une zone~~. »

➢ Nouvelle rédaction :

Les opérations d'aménagement doivent offrir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent.

♣ Définitions positionnées en fin de Règlement :

Après vérification, elles sont corrigées, complétées ou supprimées selon les besoins.

II - JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

La procédure de Modification simplifiée souhaitée par la commune a pour objectif de **modifier quelques articles du Règlement pour toutes les zones et de corriger 3 emplacements réservés (suppression et diminution)**.
Le plan de zonage est donc modifié.

La procédure correspond donc aux possibilités offerte par les articles L 123-13-1 et L 123-13-3 du code de l'urbanisme : « majorer jusqu'à 20 % les possibilités de construction, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles d'emprise au sol, de hauteur, de prospects, de COS, »

En effet, cette procédure permet de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Précisément, elle permet de :

- **majorer jusqu'à 20 % les possibilités de construction, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles d'emprise au sol, de hauteur, de prospects, de COS,**

- déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquelles le dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol, et au COS est autorisé, dans la limite de 20 %, pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à l'usage d'habitation (article L 123-1-11 alinéa 6 et suivants du code de l'urbanisme). En l'absence de COS, le dépassement ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante (article L 123-1-11 alinéa 6 du code de l'urbanisme).

- déterminer des secteurs à l'intérieur desquels le dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol, et au COS est autorisé, dans la limite de 50 %, pour la construction de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Ce dépassement constitue un plafond pour chaque opération. Si l'opération n'atteint pas 50 % de LLS, la majoration sera ramenée au rapport entre le nombre de LLS et le nombre total de logements de l'opération (exemples : pour une opération de 40 logements comportant 10 LLS, la majoration ne pourra être supérieure à 25 % - pour une opération de 40 logements comportant 30 LLS, la majoration sera plafonnée à 50 %) (article L127-1 du code de l'urbanisme).

- autoriser, dans les zones U et AU, le dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols, dans la limite de 30 % modulable et dans le respect des autres règles établies par le PLU, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Ce dépassement est ramené à 20 % dans certains secteurs protégés (articles L128-1 et L128-2 du code de l'urbanisme).

- rectifier une erreur matérielle,

- **supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise,**

- 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.

III - COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le dossier de Modification simplifiée est composé :

- ✓ Du présent Rapport de présentation qui explique et justifie les corrections apportées au dossier de PLU de 2010
- ✓ D'extraits de plan de zonage avant et après les corrections
- ✓ Du Règlement avant et après les corrections.
- ✓ De la liste des Emplacements réservés, avant et après les corrections.