

LE CONTEXTE

La Commune de Mirande, conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme lance une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2007 modifié le 29 Novembre 2011 par le Conseil Municipal.

En effet, la nouvelle loi pour l'accès au logement et urbanisme rénové dite « A.L.U.R » du 24 mars 2014 publiée au journal officiel le 26 mars 2014, modifie l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le P.L.U.

L'entrée en vigueur de la suppression du C.O.S et de la superficie minimale des terrains constructibles est immédiate pour les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées au lendemain de la publication de la loi au journal officiel, soit le 27 mars 2014.

Toutefois pour plus de clarté au niveau du public il convient de supprimer ces deux dispositifs, aux articles 5 et 14 du règlement du P.L.U. Cela doit faire l'objet d'une procédure de modification dite simplifiée.

Il en est de même pour la disparition des notions de SHON et de SHOB au profit de la notion de surface de plancher et pour la disparition de la participation pour non réalisation de places de stationnement.

Compte tenu de la nécessité de mettre en œuvre cette procédure de modification simplifiée, la commune souhaite en profiter pour ajuster quelques dispositions réglementaires.

Pour rappel et conformément aux articles L153-45, L153-46 et L153-41 du Code de l'urbanisme, tout projet de modification du Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée, dès lors que celui-ci :

- a pour effet, dans une zone, de majorer les possibilités de construire de 20% au maximum,
- ne réduit pas, dans une zone, les possibilités de construire,
- ne réduit pas une zone urbaine ou à urbaniser,
- a pour objet de rectifier une erreur matérielle,
- a pour objet de définir des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements bénéficie d'une majoration du volume constructible conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme,
- a pour objet d'autoriser, dans les cas prévus par l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme, le dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols.

LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les changements apportés par procédure de modification simplifiée du PLU concernent uniquement le règlement.

Les ajustements apportés au contenu du règlement, ils sont de deux ordres :

- > les suppressions
- > les ajouts sont indiqués par une police verte.

Les modifications issues de la loi d'accès au logement et urbanisme rénové (A.L.U.R.) n° 2014-366 du 24/03/2014 publiée au journal officiel du 26 mars 2014.

La loi A.L.U.R modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du P.L.U.

L'entrée en vigueur de ces suppressions est immédiate pour les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées au lendemain de la publication de la loi au journal officiel, soit depuis le 27 mars 2014.

En application de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, la suppression de ces deux dispositifs, le coefficient d'occupation des sols correspondant à l'article 14 du P.L.U et la superficie minimale des terrains constructibles correspondant à l'article 5 du P.L.U, peut être effectuée par une procédure de modification simplifiée du P.L.U.

Le règlement du P.L.U pourrait donc être modifié en conséquence :

Zone UA article 5

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATION
Non règlementé	Sans objet	Mise en conformité avec la Loi ALUR

Zone UA article 14

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATION
Il n'est pas fixé de COS	Sans objet	Mise en conformité avec la Loi ALUR

Zone UB article 5

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATION
Non règlementé	Sans objet	Mise en conformité avec la Loi ALUR

Zone UB article 14

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATION
1- <u>Secteur UBa</u> : le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5. 2 - <u>Secteurs UBb, UBc et UBc</u> : le C.O.S. est fixé à 0,40. 3 – <u>Secteur UBd</u> : le C.O.S. est fixé à 0,25 4 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif.	Sans objet	Mise en conformité avec la Loi ALUR

Zone UC article 5

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATION
<p>1-Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 2500 m². Cette superficie pourra être diminuée si une étude hydrogéologique particulière, énoncée à l'article UC 4 ci-dessus, justifie les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien du dispositif proposé, et si nécessaire, le choix du mode et du lieu de rejet.</p> <p>2 - Il n'est pas fixé de taille minimale de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none">• en cas de raccordement au réseau d'assainissement collectif• pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'il n'y ait pas création de logement ;• pour la réalisation d'annexes à une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U.	Sans objet	Mise en conformité avec la Loi ALUR

Zone UC article 14

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATION
<p>1 - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15.</p> <p>2 - En cas de raccordement au réseau d'assainissement collectif, le C.O.S. est fixé à 0,25</p> <p>3 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif.</p>	Sans objet	Mise en conformité avec la Loi ALUR

Zone UD article 5

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATION
Non réglementé	Sans objet	Mise en conformité avec la Loi ALUR

Zone UD article 14

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATION
Non réglementé	Sans objet	Mise en conformité avec la Loi ALUR

Zone UI article 5

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATION
Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit disposer d'une superficie au moins égale à 2 500 m ² . Cette superficie pourra être augmentée si la nature ou l'importance des eaux rejetées l'exigent.	Sans objet	Mise en conformité avec la Loi ALUR

Zone UI article 14

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATION
Il n'est pas fixé de C.O.S.	Sans objet	Mise en conformité avec la Loi ALUR

Zone UL article 5

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATION
Pour être constructible, toute unité foncière doit - soit disposer d'une superficie au moins égale à 20 000 m ² - soit couvrir l'ensemble de la zone si elle est inférieure à 20 000 m ² .	Sans objet	Mise en conformité avec la Loi ALUR

Zone UL article 14

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATION
Il n'est pas fixé de C.O.S.	Sans objet	Mise en conformité avec la Loi ALUR

Zone 1AU article 5

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATION
Secteur 1AUa : Non réglementé Secteur 1AUb : pour être constructible, tout secteur doit disposer d'une superficie au moins égale à 2500 m ² .	Sans objet	Mise en conformité avec la Loi ALUR

Zone 1AU article 14

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATION
1 - Le C.O.S. est fixé à 0,3 2 - il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipements collectifs.	Sans objet	Mise en conformité avec la Loi ALUR

Zone 1AUi article 5

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATION
Non réglementé	Sans objet	Mise en conformité avec la Loi ALUR

Zone 1AUi article 14

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATION
Il n'est pas fixé de C.O.S.	Sans objet	Mise en conformité avec la Loi ALUR

Zone 2AU article 14

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATION
Le C.O.S. de la zone est fixé à 0. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les occupations et utilisations du sol admises à l'article 2AU 2 ci-dessus.	Sans objet	Mise en conformité avec la Loi ALUR

Zone A article 5

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATION
Tout terrain accueillant une construction à usage d'habitation doit disposer d'une superficie au moins égale à 2 500 m ² .	Sans objet	Mise en conformité avec la Loi ALUR

Zone A article 14

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATION
Non règlementé	Sans objet	Mise en conformité avec la Loi ALUR

Zone N article 5

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATION
Toute construction évacuant des eaux usées domestiques doit disposer d'une superficie au moins égale à 2500 m ² . Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas augmentation du volume des eaux usées rejetées.	Sans objet	Mise en conformité avec la Loi ALUR

Zone N article 14

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATION
Il n'est pas fixé de C.O.S.	Sans objet	Mise en conformité avec la Loi ALUR

Modifications liées à l'aspect extérieur des constructions

Le règlement du P.L.U pourrait donc être modifié en conséquence

Zone UB article 11-2 -TOITURES

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATIONS
<u>2 - TOITURES :</u> 2.1 - Les couvertures à rampants seront en tuiles canal ou romanes. La pente sera comprise entre 30 et 35%. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. 2.2 - Sont également admises sous réserve que la construction nouvelle s'harmonise avec le bâti environnant - les toitures présentant des pentes supérieures. Des matériaux de couvertures différents pourront être admis; - les toitures terrasses.	<u>- 2 - TOITURES</u> 2.1 - Les couvertures à rampants seront en tuiles canal ou romanes. Leur pente sera comprise entre 30 et 35%. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. 2.2 -Sont également admises sous réserve que la construction nouvelle s'harmonise avec le bâti environnant - les toitures en pente présentant des déclivités supérieures. Dans ce cas, des matériaux de couvertures différents pourront être admis; - les toitures terrasse et mono pente.	L'objectif est de compléter l'article et de le rendre plus cohérent

Dans le secteur UBd, le sens du plus long faitage ou du plus long côté de la maison sera sensiblement parallèle aux courbes de niveau.	Dans le secteur UBd, le sens du plus long faitage ou du plus long côté de la maison sera sensiblement parallèle aux courbes de niveau..	
--	---	--

Zone 1AU article 11-2 -TOITURES

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATIONS
<p><u>2- TOITURES :</u></p> <p>2.1 - Les couvertures à rampants seront en tuiles canal ou romanes. La pente sera comprise entre 30 et 35%. Des dispositions différentes pourront être admises pour les vérandas.</p> <p>2.2 - Sont également admises sous réserve que la construction nouvelle s'harmonise avec le bâti environnant</p> <ul style="list-style-type: none"> - les toitures présentant des pentes supérieures. Des matériaux de couvertures différents pourront être admis - les toitures terrasses. 	<p><u>- 2- TOITURES</u></p> <p>2.1 - Les couvertures à rampants seront en tuiles canal ou romanes. Leur pente sera comprise entre 30 et 35%. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.</p> <p>2.2 -Sont également admises sous réserve que la construction nouvelle s'harmonise avec le bâti environnant</p> <ul style="list-style-type: none"> - les toitures en pente présentant des déclivités supérieures. Dans ce cas, des matériaux de couvertures différents pourront être admis; - les toitures terrasse et mono pente. 	<p>L'objectif est de compléter l'article et de le rendre plus cohérent</p>

Modifications liées au changement de destination des constructions existantes

Le règlement du P.L.U pourrait donc être modifié en conséquence

Zone UL article 1 -3

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATIONS
<p>3- Les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux et de services, d'entrepôt commercial ou agricole;</p>	<p>3- Les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux et de services, d'entrepôt commercial ou agricole. Toutefois le changement de destination de bâtiments existants vers ces destinations est autorisé</p>	<p>L'objectif est de permettre le changement de destination des bâtiments existants dans la zone</p>

Modifications liées à la disparition des notions de SHON et SHOB suite à la parution de l'ordonnance du 16 novembre 2011

Article UA 12, UB2, UB12, UI12, UL2, 1AU12, 1AUi 12, A2 et N2

La Loi ALUR du 24 Mars 2014 a supprimé les notions de SHON et de SHOB dans les règlements d'urbanisme. Il convient donc de prendre en compte ces modifications.

Zone UA – Art. 12

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATIONS
<p>1.1 – Habitations :</p> <p>* par logement créé d'une SHON inférieure ou</p>	<p>1.1 – Habitations :</p> <p>* par logement créé d'une surface de</p>	<p>Mise en conformité avec l'ordonnance du 16</p>

égale à 70 m ² : 1 emplacement, * par logement créé d'une SHON supérieure à 70 m ² : 2 emplacement,	plancher inférieure ou égale à 70 m ² : 1 emplacement, * par logement créé d'une surface de plancher supérieure à 70 m ² : 2 emplacement	novembre 2011 † qui a supprimé la notion de SHON et de SHOB
--	---	---

Zone UB – Art. 2

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATIONS
2.6 – * l'extension mesurée (+ 20 % de la SHON existante) ou + 20 % de l'emprise au sol des bâtiments non soumis à SHON, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.	2.6 – * l'extension mesurée (+ 20 % de la surface de plancher existante) ou + 20 % de l'emprise au sol des bâtiments non soumis à surface de plancher), l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.	Mise en conformité avec l'ordonnance du 16 novembre 2011 qui a supprimé la notion de SHON et de SHOB

Zone UB – Art. 12

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATIONS
1.1 – Habitations : * par logement créé d'une SHON inférieure ou égale à 70 m ² : 1 emplacement, * par logement créé d'une SHON supérieure à 70 m ² : 2 emplacement,	1.1 – Habitations : * par logement créé d'une surface de plancher inférieure ou égale à 70 m ² : 1 emplacement, * par logement créé d'une surface de plancher supérieure à 70 m ² : 2 emplacement	Mise en conformité avec l'ordonnance du 16 novembre 2011 qui a supprimé la notion de SHON et de SHOB

Zone UI – Art. 12

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATIONS
2 – Bureaux et services Une place de stationnement pour 40 m ² de SHON	2 – Bureaux et services Une place de stationnement pour 40 m ² de surface de plancher	Mise en conformité avec l'ordonnance du 16 novembre 2011 qui a supprimé la notion de SHON et de SHOB

Zone UL – Art. 2

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATIONS
7 – * l'extension mesurée (+ 20 % de la SHON existante) ou + 20 % de l'emprise au sol des bâtiments non soumis à SHON, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.	7 – * l'extension mesurée (+ 20 % de la surface de plancher existante) ou + 20 % de l'emprise au sol des bâtiments non soumis à surface de plancher), l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.	Mise en conformité avec l'ordonnance du 16 novembre 2011 qui a supprimé la notion de SHON et de SHOB

Zone 1AU – Art. 12

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATIONS
1.2 – Bureaux Une place de stationnement pour 40 m ² de SHON	1.2 – Bureaux Une place de stationnement pour 40 m ² de surface de plancher	Mise en conformité avec l'ordonnance du 16 novembre 2011 qui a supprimé la notion de SHON et de SHOB

Zone 1AU_i – Art. 12

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATIONS
1.2 – Bureaux et services Une place de stationnement pour 40 m ² de SHON	1.2 – Bureaux et services Une place de stationnement pour 40 m ² de surface de plancher	Mise en conformité avec l'ordonnance du 16 novembre 2011 qui a supprimé la notion de SHON et de SHOB

Zone A – Art. 2

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATIONS
2.6 – * l'extension mesurée (+ 20 % de la SHON existante) ou + 20 % de l'emprise au sol des bâtiments non soumis à SHON, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.	2.6 – * l'extension mesurée (+ 20 % de la surface de plancher existante) ou + 20 % de l'emprise au sol des bâtiments non soumis à surface de plancher), l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.	Mise en conformité avec l'ordonnance du 16 novembre 2011 qui a supprimé la notion de SHON et de SHOB

Zone N – Art. 2

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATIONS
2.6 – * l'extension mesurée (+ 20 % de la SHON existante) ou + 20 % de l'emprise au sol des bâtiments non soumis à SHON, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU	2.6 – * l'extension mesurée (+ 20 % de la surface de plancher existante) ou + 20 % de l'emprise au sol des bâtiments non soumis à surface de plancher), l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU	Mise en conformité avec l'ordonnance du 16 novembre 2011 qui a supprimé la notion de SHON et de SHOB

Modifications liées à la suppression de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement

Zone UA – Art. 12

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATIONS
3 -Tous secteurs lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, il pourra soit réaliser les emplacements nécessaires dans l'environnement immédiat de l'opération, soit verser à la Commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal conformément à l'article L 332-7 du Code de l'Urbanisme.	3 -Tous secteurs: lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, il pourra réaliser les emplacements nécessaires dans l'environnement immédiat de l'opération.	Suppression de la participation prévue à l'art. L 332.7 du Code de l'Urbanisme.

Zone UB – Art. 12

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATIONS
3 -Tous secteurs lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, il pourra soit réaliser les emplacements nécessaires dans l'environnement immédiat de l'opération, soit verser à la Commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal conformément à l'article L 332-7 du Code de l'Urbanisme.	3 -Tous secteurs: lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, il pourra réaliser les emplacements nécessaires dans l'environnement immédiat de l'opération.	Suppression de la participation prévue à l'art. L 332.7 du Code de l'Urbanisme.

Mise à jour des références préfectorales

Dans les zones UA, UB, UC, UI, UL, 1AUi, A et N, les dispositions générales sont modifiées comme suit :

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT FUTUR	JUSTIFICATIONS
Dispositions générales : <ul style="list-style-type: none">• De part et d'autre de la RN21, voie classées bruyante par arrêté préfectoral du 22 décembre 2004, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale, doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conformes aux textes en vigueur.	Dispositions générales : <ul style="list-style-type: none">• De part et d'autre de la RN21, voie classées bruyante par arrêté préfectoral du 21 Mars 2012 une bande à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale, doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conformes aux textes en vigueur.	Mise en conformité avec le nouvel arrêté préfectoral.

L'ensemble des modifications exposées n'a pas pour effet de modifier le PADD, ni les orientations d'aménagement. Cette procédure de modification ne porte atteinte ni aux espaces boisés classés, ni aux zones naturelles, ni ne réduit une zone de protection, ne comporte pas de graves risques de nuisances et est donc sans incidence sur l'environnement. Elle permet de clarifier un certain nombre de règles afin de faciliter l'instruction des ADS sans remettre en cause la morphologie urbaine des quartiers concernés.

A l'exception des articles du règlement ci-dessus, les autres pièces du PLU demeurent inchangées.