

Dommartin-Les-Cuiseaux

DOSSIER DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Dossier de modification simplifiée n°1

Dossier approuvé par délibération du conseil municipal le :

Signature et cachet de la mairie :





Sommaire

- Préambule – rappels règlementaires. **5**
- Contexte général de la modification simplifiée du PLU. **8**
- Point n°1 : réécriture de la définition du terme annexe dans les dispositions générales. **10**
- Justifications du projet de modification simplifiée du PLU. **14**



Préambule - Rappels réglementaires



Article L153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° 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.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier 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 L153-45

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

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

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

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.

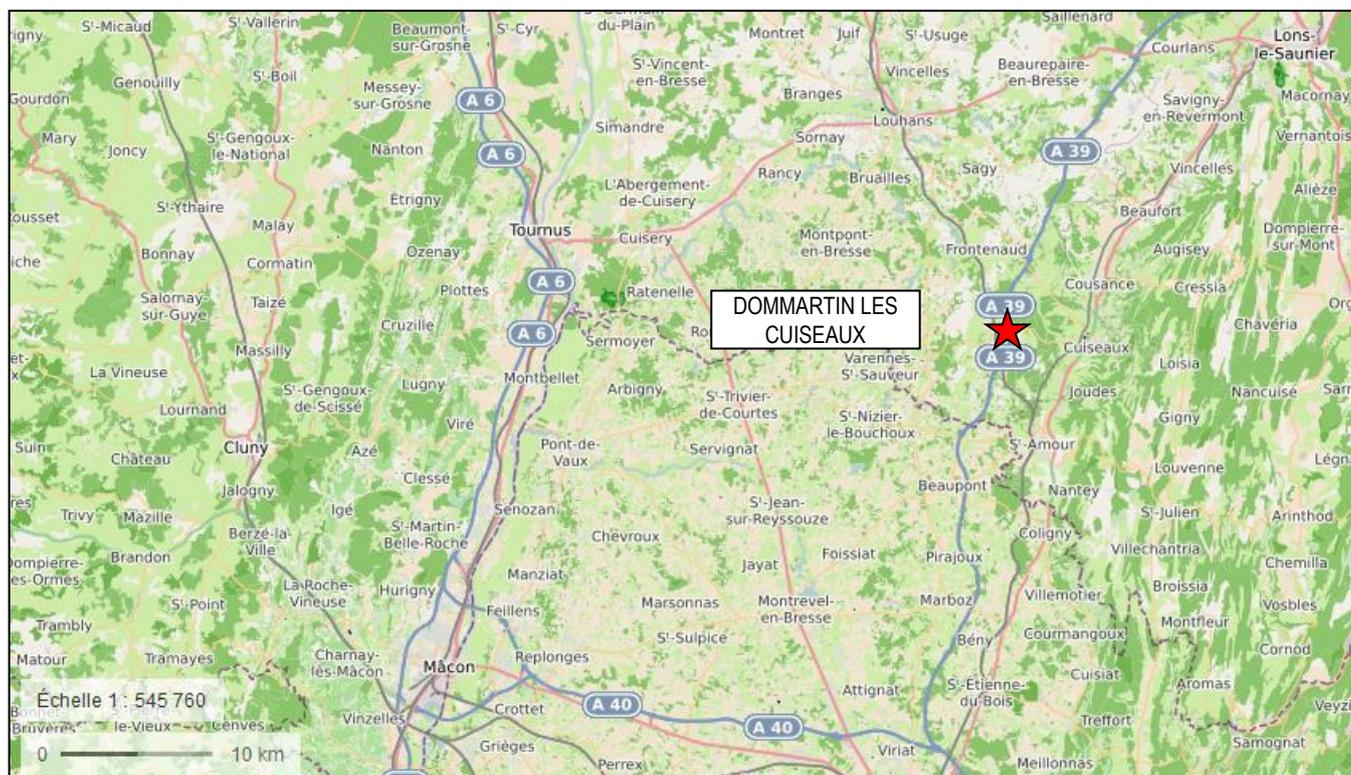


Contexte général de la modification du PLU



Situation géographique

- La commune de DOMMARTIN LES CUISEUX se situe au Sud du département de la SAONE ET LOIRE, en région BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE.
- La commune est située à 36 km au Sud-ouest de LONS-LE-SAUNIER, préfecture du Jura, département voisin. Elle se situe également à 24 km de LOUHANS, le chef-lieu de l'arrondissement. Sa superficie est d'environ 1 886 ha. La commune est composée d'un Bourg et de très nombreuses constructions éparpillées sur le territoire réparties en hameaux ou lieux-dits.
- L'A39 traverse l'Est du territoire du Nord au Sud, la D11 traverse la commune d'Est en Ouest. Plusieurs départementales secondaires telles que les RD112, RD39 et RD412 desservent la plupart des hameaux.
- D'après le recensement de l'INSEE, la commune compte 794 habitants au 1^{er} janvier 2013. La commune appartient à l'EPCI Bresse Louhannaise Intercom' comptabilisant une population d'environ 28.000 habitants pour 29 communes.



Localisation de DOMMARTIN-LES-CUISEUX entre LONS-LE-SAUNIER et MACON.

Source : www.geoportail.gouv.fr



Situation du document urbanisme

Approuvé par délibération du conseil municipal le 21 octobre 2016, le PLU n'a fait l'objet d'aucune procédure d'adaptation à ce jour. Il s'agit de la première modification simplifiée.

L'objet de la modification simplifiée du PLU

La présente modification simplifiée du PLU concerne :

- La réécriture de l'article 2 du règlement de la zone A.

Éléments du PLU à modifier

- Règlement écrit au niveau de l'article 2 de la zone A.

Point n°1 : réécriture de l'article 1 de la zone A.



Objectif et explication de la modification

Suite à la consultation officielle des Personnes Publiques Associées et de l'organisation de l'enquête publique le PLU a fait l'objet de quelques ajustements avant d'être approuvé.

Ces ajustements ont permis de modifier l'article 1 de la zone A qui listait auparavant les interdictions envisagées au sein de la zone agricole pour ce qui est des occupations et des utilisations du sol. A la suite de cet ajustement, l'article 1 stipulait que toutes les occupations et utilisations du sol étaient interdites à l'exception de celles qui étaient mentionnées au sein de l'article 2. Or, l'article 2 n'a pas été ajusté en conséquence ce qui fait que les constructions à usage agricole sont devenues interdites dans la zone agricole ce qui est pourtant sa vocation première.

En effet, l'esprit de la rédaction de l'article 2 est normalement de lister les occupations et utilisations du sol autorisées sous certaines conditions. Cela implique de manière générale que ce qui n'est pas interdit dans l'article 1 ou soumis à condition dans l'article 2 est autorisé sans condition. Mais dans le cas où l'article 1 renvoie à une liste d'occupation et d'utilisation du sol présente dans l'article 2 comme seules autorisations ou utilisations du sol acceptées, il convient d'être exhaustif dans cette liste au sein de l'article 2 pour tout ce qui est autorisé en fixant des conditions d'acceptation minimales au risque de ne pas pouvoir envisager les occupations et utilisations du sol non mentionnées.

Ainsi, il est nécessaire de revoir la rédaction de l'article 2 de la zone A afin d'atteindre cette exhaustivité pour les occupations et utilisations du sol acceptées en zone agricole.



Rédaction actuelle de la réglementation des articles 1* et 2 dans la zone A

Article 1 - A : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 2.

Article 2 - A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont interdits tous les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Les constructions à usage d'habitation principale sont autorisées à la triple condition d'être :

- dans une limite de 100 mètres autour des bâtiments agricoles,
- et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone (activités agricoles),
- et liées et nécessaires au maintien de l'activité agricole en place.

Sont autorisés l'extension mesurée, la réfection ou l'adaptation des constructions et installations existantes à usage d'habitat.

- **L'article 1 est mentionné à titre informatif afin de mieux appréhender l'articulation entre les deux articles.*



Rédaction modifiée de la réglementation des articles 1* et 2 dans la zone A

NB : les phrase en *rouge* sont celles ajoutées à la nouvelle version de l'article.

Article 1 - A : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 2.

Article 2 - A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations à usage agricole à **condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

L'édification et la transformation de clôtures à **condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.

Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles à **condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère agricole du secteur de zone.

Les constructions à usage d'habitation principale sont autorisées à **la triple condition** d'être :

- dans une limite de 100 mètres autour des bâtiments agricoles,
- et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone (activités agricoles),
- et liées et nécessaires au maintien de l'activité agricole en place.

Les affouillements et exhaussements du sol à **condition** d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Sont autorisés l'extension mesurée, la réfection ou l'adaptation des constructions et installations à **condition** d'être liées à une construction à usage d'habitat existante.

- **L'article 1 est mentionné à titre informatif afin de mieux appréhender l'articulation entre les deux articles, il n'a pas été modifié.*
- *Les phrases écrites en vert ne sont pas de nouvelles règles, il s'agit de règles déjà existantes dont la tournure a été modifiée pour mieux s'articuler avec l'esprit de l'article 2 où des conditions doivent clairement apparaitre.*



Justifications du projet de modification simplifiée du PLU



Les ajustements réalisés dans le cadre de la modification simplifiée et de son point n°1 permettent de pallier à une erreur d'ajustement entre la version d'arrêt du PLU et la version d'approbation. Dans l'esprit de la rédaction du PLU, aucune nouvelle règle n'a été ajoutée ou supprimée. Les constructions à usage agricole sont simplement de nouveau autorisées dans la zone agricole ce qui est une évidence.

Nous avons vu en préambule de ce dossier dans les rappels réglementaires que la procédure de modification simplifiée pouvait être envisagée à partir du moment où les modifications ne permettaient pas de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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 ;
- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Pour le point n°1, la possibilité de permettre des constructions à usage agricole :

- Ne change en rien les orientations du PADD puisqu'aucune modification sur le fond n'a été réalisée.
- Ne réduit pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle puisque le zonage n'a pas été modifié.
- Ne réduit pas 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 puisqu'aucune modification sur le fond n'a été réalisée .
- Ne permet pas de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans n'importe quelle zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisque aucun article encadrant le gabarit ou l'implantation (articles 6, 7, 9 et 10 principalement) n'a été modifié.
- Dans le même ordre d'idée, la diminution de l'ensemble des possibilités de construire n'est pas non plus une conséquence des ajustements opérés et aucune réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser n'a été effectuée.

En conséquence, le point ajusté à travers ce dossier peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée. Un nouveau règlement écrit remplace le règlement approuvé au mois d'octobre 2016. Il est utilement joint à la présente notice.



 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPPE TOPOS INGENIERE