

COMMUNE DE SAINT-GUINOUX

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION



Sommaire

1 - Le choix de la procédure de modification du PLU	3
2 – Le déroulement de la procédure de modification simplifiée du PLU	4
3 – L'objet de la modification.....	4
4 – Les modifications apportées aux documents du PLU.....	5
5 – Impact sur l'environnement	6
6 – Bilan	6

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GUINOUX a été approuvé le 26 septembre 2019.

1 - Le choix de la procédure de modification du PLU

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique / littéral) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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 ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier...
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, selon les dispositions de l'article L.153-41, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU)
- D'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme¹

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et selon l'article L.153-45, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L151-28², ou lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Dans ce cadre réglementaire et au regard du contenu de la modification envisagée de l'OAP du PLU, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

Les OAP seront modifiés pour intégrer les modifications.

¹L131-9 du code de l'urbanisme :Les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat prennent en compte toute nouvelle obligation applicable aux communes du territoire intercommunal en application des articles [L. 302-5](#) et suivants du code de la construction et de l'habitation, dans un délai de deux ans, ou de trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme. Lorsque, dans ces délais, l'établissement public de coopération intercommunale n'a pas modifié ou révisé le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ou lorsqu'il a explicitement notifié au représentant de l'Etat sa volonté de ne pas procéder à cette modification ou révision, il est fait application du dernier alinéa du II de l'article [L. 302-4](#) du même code, pour les prélèvements opérés sur les communes du territoire intercommunal en application de l'article [L. 302-7](#) dudit code.)

²L151-28 du code de l'urbanisme : Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article [L. 151-43](#) et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de [l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation](#) bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

2 – Le déroulement de la procédure de modification simplifiée du PLU

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :

- Décision du Maire engageant la procédure de modification simplifiée du PLU ;
- Elaboration du projet de modification simplifiée ;
- Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de mise à disposition du public ;
- Notification aux Personnes Publiques Associées ;
- Publication et affichage des modalités de mise à disposition ;
- Mesures de publicité :
 - Publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département
 - Affichage en mairie (8 jours au moins avant le début de la mise à disposition) ;
- Mise à disposition du public en mairie pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations ;
- Bilan de la mise à disposition et délibération du Conseil Municipal motivée d'approbation ;
- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification simplifiée prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme :
 - La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois ;
 - Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
 - La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

Article L153-48 du code l'urbanisme : « 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. »

Conformément à l'article L153-32 du code de l'urbanisme, « 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 ». Le Maire a pris un arrêté le **12/03/2024**.

La notice explicative et les éléments du PLU seront mis à disposition du public du **15/04/2024 au 15/05/2024** afin qu'il soit informé des modifications envisagées et puisse faire part de ses observations, conformément aux codes de l'urbanisme et de l'environnement.

3 – L'objet de la modification

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de la commune de SAINT-GUINOUX établissent une hiérarchisation des zones à urbaniser, avec un respect de 24 mois entre les dépôts de permis de chaque zone.

Les zones sont organisées comme suit :

1. Secteur Clos Neuf / Ville Baudet
- 2 et 3. Rue du Stade / Rue du Parc
4. Domaine du Pray
5. Le Cottin (2 AU)

A ce jour, le secteur 1 le Clos Neuf / La Ville Baudet a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 11 octobre 2019, et l'ensemble des lots sont bâtis. Les secteurs 2 et 3 n'ont pas de projet prévu dans des délais proches.

En revanche, sur le secteur 4, un lotisseur a acquis les terrains et a déposé une demande de permis d'aménager le 25/01/2024, déclarée complète le 01/03/2024, afin de réaliser un projet d'aménagement.

Par conséquent, la commune de Saint-Guinoux, souhaite **réordonnancer la hiérarchisation de ces zones d'aménagement**. Ainsi la zone 4 – Domaine du Pray deviendra la zone numéro 2 et les zones Rue du Parc et Rue du Stade deviendraient les zones 3 et 4.

Concernant l'espacement temporel des opérations de 24 mois en chaque permis, la commune souhaite **intégrer le fait que ce délai ne concerne pas les projets d'intérêt général et les équipements publics** et ce afin de ne pas connaître de situation de blocage qui affecterait un développement harmonieux de la commune.

4 – Les modifications apportées aux documents du PLU

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Extrait OAP du PLU en vigueur

Le dépôt de permis entre chaque opération successive devra être espacé de 24 mois minimum pour permettre de répondre à l'objectif ci-dessus.

Le secteur A est un secteur stratégique car il permet d'accueillir de nouvelles constructions au plus près des équipements et commerces sans consommer de surfaces agricoles. Situé au cœur du tissu urbain, le secteur A revêt un caractère particulier et plus complexe comparé aux autres secteurs. Dans l'objectif de ne pas freiner de potentiels projets, il est exclu du phasage temporel.

Projet de modification des OAP du PLU

Le dépôt de permis entre chaque opération successive devra être espacé de 24 mois minimum pour permettre de répondre à l'objectif ci-dessus.

Ne sont pas concernés par ce délai les projets d'intérêt général et les équipements publics.

Le secteur A est un secteur stratégique car il permet d'accueillir de nouvelles constructions au plus près des équipements et commerces sans consommer de surfaces agricoles. Situé au cœur du tissu urbain, le secteur A revêt un caractère particulier et plus complexe comparé aux autres secteurs. Dans l'objectif de ne pas freiner de potentiels projets, il est exclu du phasage temporel.

Extrait OAP du PLU en vigueur

Projet de modification des OAP du PLU

Hierarchisation des secteurs dans le temps :



Hierarchisation des secteurs dans le temps :



Aucune autre pièce du PLU est modifié.

5 – Impact sur l'environnement

Les modifications apportées ne remettant pas en cause les surfaces d'urbanisation mais ayant pour objet la modification de l'étalement temporel de l'urbanisation, aucune aggravation de l'impact sur l'environnement n'est générée.

6 – Bilan

La présente modification simplifiée a pour objet de modifier l'ordre des zones à urbaniser. Classées dans le PLU par ordre de priorité d'urbanisation, empêchant une urbanisation non contrôlée dans un temps réduit, il s'agit au vu de la demande, de prioriser la zone « Domaine du Pray » par rapport à celle « Rue du Stade / Rue du Parc ».

Ces modifications s'inscrivent dans le cadre de l'article L153-41 du code l'urbanisme.

La modification simplifiée présentée n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine où à urbaniser
- D'appliquer l'article L.131-9¹ du code de l'urbanisme