

Département de L'AIN

Commune de Journans

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 4

Conformément à l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme

Dossier pour notification aux Personnes Publiques Associées

1 – DOSSIER DE PRESENTATION ET DE JUSTIFICATIFICATION DE LA PROCÉDURE



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27/12/2005
Règlement corrigé suite aux modifications intervenues :
23/05/2011 – 25/10/2012 – 19/05/2014 – 21/12/2015

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire	Modification approuvée le
--	---------------------------

SOMMAIRE

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	3
HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME	4
ÉVOLUTION DES DOCUMENTS	4
<i>1 – ÉVOLUTION DU REGLEMENT</i>	5
<i>1A – Évolution de l'Article UA6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	5
<i>1B – Evolution de l'article 11 – aspect des constructions dans les zones UA, UB, 1AU, A et N</i>	5
<i>2 – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</i>	8
<i>3 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMATION</i>	9
<i>4 – ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE</i>	9
CONCLUSION	10

Champ d'application de la modification simplifiée

La procédure de modification est initiée par le maire conformément aux articles L. 153-37 et L. 153-45 du Code de l'Urbanisme pour modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

En dehors des cas prévus pour la modification (article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme), la modification simplifiée permet notamment de :

- Article L. 153-41 du code de l'urbanisme :
majorer jusqu'à 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone entière, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- Article L. 151-28 1° du code de l'urbanisme :
délimiter des secteurs situés dans les zones urbaines (U) à l'intérieur desquels le dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol, est autorisé, dans la limite de 20 %, pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à l'usage d'habitation. 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. 151-28 2° du code de l'urbanisme :
délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, bénéficie d'une majoration de 50 % maximum du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.
Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux 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 25 LLS, la majoration sera plafonnée à 50 %)
- Article L. 151-28 4° du code de l'urbanisme :
délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration de 30 % maximum du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.
Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération (exemples : pour une opération de 40 logements comportant 4 logements intermédiaires, la majoration ne pourra être supérieure à 10 % - pour une opération de 40 logements comportant 20 logements intermédiaires, la majoration sera plafonnée à 30 %)
- Article L. 151-28 3° du code de l'urbanisme :
délimiter des secteurs, dans les zones U et AU, où le dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols est autorisé 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.

La modulation des majorations des possibilités de construire peut-être organisée par secteurs. Cette modulation ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de 2 ans.

- Article L. 153-45 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.

Les modalités de mise à disposition :

Les modalités de mise à disposition sont précisées par délibération du conseil municipal et portées à la connaissance du public par voie d'affichage et au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition (article L 153-47 du code de l'urbanisme).

Le dossier est tenu à disposition du public pendant au moins un mois.

Il comprend :

- le projet de modification simplifiée ainsi que l'exposé des motifs et les pièces du PLU ayant fait l'objet de modifications (règlement, documents graphiques ...),
- le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées.

Adoption du projet

A l'expiration de la mise à disposition du dossier au public, le maire en présente le bilan au conseil municipal : celui-ci en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public (article L 153-47 du code de l'urbanisme).

HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de JOURNANS a été approuvé le 27 décembre 2005.

Adoption des modifications suivantes :

- le 23 mai 2011 - modification simplifiée n° 1
- le 25 octobre 2012 - modification n° 1
- le 19 mai 2014 - modification simplifiée n°2 du PLU
- le 25 décembre 2015 - modification simplifiée n°3 du PLU

1 – ÉVOLUTION DU REGLEMENT

1A – Évolution de l'Article UA6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour sauvegarder le dernier commerce de la commune et afin qu'il puisse développer, dans les meilleures conditions, son activité économique, il convient de modifier l'article UA 6 comme suit :

Article opposable :

ARTICLE – UA 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
----------------	--

- Les constructions nouvelles doivent observer le même alignement que les constructions préexistantes sur lesquelles elles s'appuient, et sauf en cas de débordement gênant sur la chaussée.

Article modifié :

ARTICLE – UA 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
----------------	--

- Les constructions nouvelles doivent observer le même alignement que les constructions préexistantes sur lesquelles elles s'appuient, **exceptés les commerces et leurs locaux techniques pour lesquels l'implantation est libre**, et sauf en cas de débordement gênant sur la chaussée.

1B – Evolution de l'article 11 – aspect des constructions dans les zones UA, UB, 1AU, A et N

Pour autoriser les propriétaires à construire une véranda ou une pergola, il convient de modifier l'article 11 – aspect des constructions des zones Ua – Ub – 1Au – A et N.

Article opposable :

ARTICLE – 11 des zones UA, UB, 1AU, A et N - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.

2) Toitures

- Les couvertures devront être réalisées en tuiles demi-rondes à emboîtement ou non, ou en tuile canal d'aspect terre cuite et de teinte naturelle rouge vieillie.
- Les toitures doivent avoir au moins deux pans, sauf si elles sont adossées à un mur de clôture ou à un bâtiment.
- Les toitures dites en « pointe de diamant » sont interdites.
- Les pentes doivent être homogènes et comprises entre 25 % et 40 %.
- Le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire aux faîtages voisins ou à la voie publique.
- Le faîtage des constructions isolées doit être perpendiculaire à la ligne de plus grande pente et parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.
- Les forêts de toiture doivent dépasser de 0,50 m le nu extérieur des murs sauf en limite de propriété où la toiture ne doit pas dépasser le mur.

3) Les éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

4) Façades et pignons

- Les façades et pignons doivent être constitués de pierre ou revêtus d'un enduit à la chaux ou ciment teinté pierre.
- Les constructions de moins de 10 m² au sol et de moins de 3,50 mètres de hauteur totale peuvent être constituées de bois.

5) Les clôtures

- En règle générale, les clôtures doivent :
 - être d’aspect sobre et en concordance avec le paysage environnant.
 - être constituées de haies vives, ou bien avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Toutefois, si la nature particulière de l’installation ou de la construction ou la topographie du terrain l’exige, des clôtures d’une hauteur supérieure peuvent être admises.
- Dans le cas où une recherche architecturale d’ensemble n’est pas entièrement conforme aux règles ci-dessus, l’aspect des constructions peut être examiné sur le seul critère de la concordance avec le caractère général du site.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l’autorité compétente en fonction de la nature particulière de l’installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Article modifié :

ARTICLE – UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L’aspect d’ensemble et l’architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

1) Implantation et volume

- L’implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l’environnement et en s’y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s’adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- L’implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l’axe de la chaussée.

2) Toitures

- Les couvertures devront être réalisées en tuiles demi-rondes à emboîtement ou non, ou en tuile canal d’aspect terre cuite et de teinte naturelle rouge vieillie.
- Les toitures doivent avoir au moins deux pans, sauf si elles sont adossées à un mur de clôture ou à un bâtiment.
- Les toitures dites en « pointe de diamant » sont interdites.
- Les pentes doivent être homogènes et comprises entre 25 % et 40 %.
- Le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire aux faîtages voisins ou à la voie publique.
- Le faîtage des constructions isolées doit être perpendiculaire à la ligne de plus grand pente et parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.
- Les forêts de toiture doivent dépasser de 0,50 m le nu extérieur des murs sauf en limite de propriété où la toiture ne doit pas dépasser le mur.

3) Les éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

4) Façades et pignons

- Les façades et pignons doivent être constitués de pierre ou revêtus d'un enduit à la chaux ou ciment teinté pierre.
- Les constructions de moins de 10 m² au sol et de moins de 3,50 mètres de hauteur totale peuvent être constituées de bois.

5) Les clôtures

- En règle générale, les clôtures doivent :
 - être d'aspect sobre et en concordance avec le paysage environnant.
 - être constituées de haies vives, ou bien avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Toutefois, si la nature particulière de l'installation ou de la construction ou la topographie du terrain l'exige, des clôtures d'une hauteur supérieure peuvent être admises.
- Dans le cas où une recherche architecturale d'ensemble n'est pas entièrement conforme aux règles ci-dessus, l'aspect des constructions peut être examiné sur le seul critère de la concordance avec le caractère général du site.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Ne sont pas concernées par les points : 2) toitures, 3) les éléments de surfaces, 4) façades et pignons :

- Les vérandas et les pergolas dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante et adossées à la construction principale
- Les extensions de commerces et leurs locaux techniques

Article modifié :

ARTICLE – 11 des zones UB, 1AU, A et N - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.

2) Toitures

- Les couvertures devront être réalisées en tuiles demi-rondes à emboîtement ou non, ou en tuile canal d'aspect terre cuite et de teinte naturelle rouge vieillie.
- Les toitures doivent avoir au moins deux pans, sauf si elles sont adossées à un mur de clôture ou à un bâtiment.
- Les toitures dites en « pointe de diamant » sont interdites.
- Les pentes doivent être homogènes et comprises entre 25 % et 40 %.
- Le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire aux faîtages voisins ou à la voie publique.
- Le faîtage des constructions isolées doit être perpendiculaire à la ligne de plus grande pente et parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.
- Les forêts de toiture doivent dépasser de 0,50 m le nu extérieur des murs sauf en limite de propriété où la toiture ne doit pas dépasser le mur.

3) Les éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

4) Façades et pignons

- Les façades et pignons doivent être constitués de pierre ou revêtus d'un enduit à la chaux ou ciment teinté pierre.
- Les constructions de moins de 10 m² au sol et de moins de 3,50 mètres de hauteur totale peuvent être constituées de bois.

5) Les clôtures

- En règle générale, les clôtures doivent :
 - être d'aspect sobre et en concordance avec le paysage environnant.
 - être constituées de haies vives, ou bien avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

- Toutefois, si la nature particulière de l'installation ou de la construction ou la topographie du terrain l'exige, des clôtures d'une hauteur supérieure peuvent être admises.
- Dans le cas où une recherche architecturale d'ensemble n'est pas entièrement conforme aux règles ci-dessus, l'aspect des constructions peut être examiné sur le seul critère de la concordance avec le caractère général du site.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Ne sont pas concernées par les points : 2) toitures, 3) les éléments de surfaces, 4) façades et pignons :

- Les vérandas et les pergolas dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante et adossées à la construction principale

2 – EMBLACEMENT RÉSERVÉ

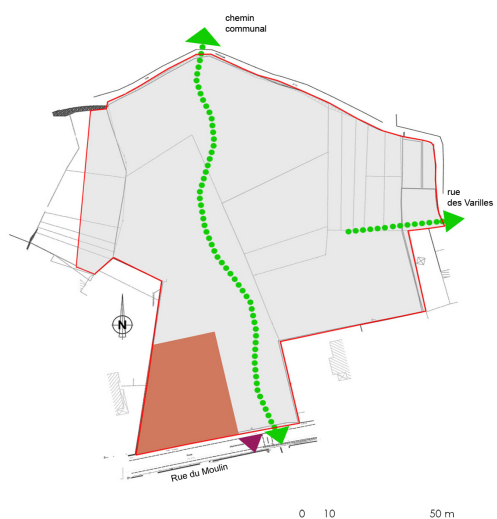
Lors de l'élaboration du PLU, la commune n'étant pas propriétaire du foncier situé dans la zone 1AUa, le conseil municipal avait inscrit un emplacement réservé n° 1 d'une superficie approximative de 1510 m² concernant l'éventuelle construction d'un équipement scolaire.

Suite à l'aménagement de la zone, la commune est devenue propriétaire de cet emplacement, le conseil municipal souhaite procéder à la levée de l'emplacement réservé n° 1.

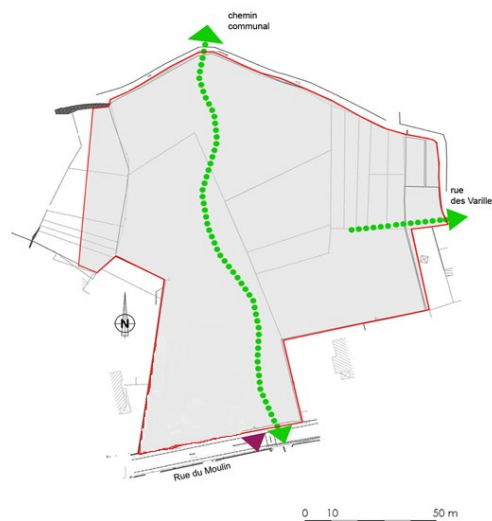
3 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMATION

Suite à la levée de l'emplacement réservé n° 1, il convient de modifier l'OAP de la zone 1AUa.

OAP actuelle



OAP modifiée

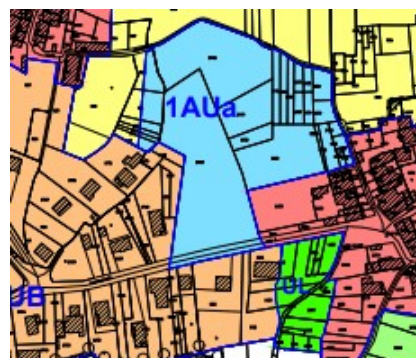


4 – ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

Extrait du zonage actuel



Extrait du zonage modifié



CONCLUSION

La modification simplifiée proposée, conformément aux dispositions de l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme, a pour objet de faire évoluer le règlement sur les points suivants :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UA
- Modification de l'aspect des constructions dans les zones Ua, Ub, 1AU, N et A

Cette modification supprime l'emplacement réservé n° 1, ce qui modifie l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUa ainsi que le plan de zonage.

Elle ne modifie pas l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.

Elle ne réduit aucun zonage.

Elle est, de ce fait, conduite dans le cadre de la procédure de modification simplifiée prévue à l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme.

Les pièces du présent dossier pour la modification simplifiée n° 4 du PLU de la commune de Journans sont :

- 1) Dossier de présentation et de justification de la procédure, explicitant les raisons de la modification simplifiée et l'évolution des différentes pièces du PLU
- 2) Règlement modifié
- 3) Zonage actuel et modifié
- 4) Orientation d'Aménagement et de Programmation actuelle et modifiée
- 5) Emplacements réservés actuels et modifiés

Après notification aux personnes publiques associées, l'ensemble de ce dossier sera mis à disposition du public pendant 1 mois.

A l'issue de la mise à disposition du dossier au public, le maire en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations formulées par délibération motivée.