

Département de Corse du Sud

COMMUNE DE SOTTA

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Ajustement du PLU au regard de l'entrée en vigueur de la loi ALUR



Notice de présentation

Additionnelle au rapport de présentation du PLU approuvé

PLU approuvé par DCM du 07/03/2008

Modification simplifiée N°1 approuvée par DCM du 9/07/2009

Modification simplifiée N°2 approuvée par DCM du 4/12/2009

Révision simplifiée N°1 approuvée par DCM du 15/01/2010

Modification N°1 approuvée par DCM du 10 /03/2017



Cabinet C. Luyton Le Concorde 280, Avenue Foch 83000 TOULON

Tel. : 04 94 89 06 48 Télécopie : 04 94 89 97 44 christian.luyton@wanadoo.fr

INTRODUCTION	5
1. Rappel de l'évolution du document d'urbanisme de Sotta	5
2. Objectifs de la modification n°1 du PLU	5
3. Objet de l'enquête publique	5
I. OBJETS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU ET PROCÉDURE MISE EN OEUVRE	7
1. Objet de la procédure de modification n°1	7
1.1. Objet principal	7
1.2. Autres objets	7
2. Synthèse de la modification n°1 du PLU	9
3. Planning de la procédure	9
II. MODIFICATIONS ET DISPOSITIONS RETENUES CONCERNANT LE RÈGLEMENT DU PLU	11
1. Prise en compte de la loi ALUR	11
1.1. Suppression de la notion de «superficie minimale» - Article 5	11
1.2. Suppression de la notion de «Coefficient d'occupation du sols» - Article 14	13
1.3. Ajustement de l'«Emprise au sol» - Article 9	15
1.4. Synthèse des modifications liées à la prise en compte de la loi ALUR	17
2. Dispositions visant des rectifications réglementaires diverses	19
2.1. Préciser les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones	19
2.2. Suppression de la surface hors oeuvre nette dans le règlement du PLU	27
3. Respect de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme	29
III - RAPPEL SUR LA MISE EN OEUVRE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION	31
1. Champ d'application	31
2. Association des services	31
3. Composition du dossier de modification	31
4. Procédure administrative	32

NOTA : Les documents du PLU modification n°1 sont modifiés pour tenir compte de la nouvelle référence aux articles législatifs - nouvelle codification du livre 1er du Code de l'Urbanisme entrée en vigueur le 1er Janvier 2016.

Article L153-36

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 -

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 L153-39

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-41

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

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 ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-43

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par **délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal**.

Article L153-44

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

1. Rappel de l'évolution du document d'urbanisme de Sotta

Le Plan Local d'Urbanisme de Sotta a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 8 mars 2008 afin de se doter d'un document adapté aux besoins actuels et futurs de la commune.

La Commune de Sotta conformément aux dispositions des articles L153-36 - L153-41 à L153-43 (anciens L.123-13-1 et L.123-13-2) du Code de l'Urbanisme, lance le projet de modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) objet de cette notice de présentation.

Les enjeux transversaux du PADD, avec lesquels le dispositif réglementaire du PLU est en cohérence sont :

- Organiser le développement de la commune autour des hameaux et villages existants
- Renforcer le pôle de Sotta village et de Sava di Levo
- Maintenir la valeur du capital naturel de la commune
- Développer les capacités d'accueil pour les loisirs et le tourisme

2. Objectifs de la modification n°1 du PLU

La présente modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sotta porte exclusivement sur la mise en cohérence du PLU au regard de l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 de mars 2014 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

En effet, le Code de l'urbanisme modifié supprime toutes les références relatives à la superficie minimale de terrains constructibles et au coefficient d'occupation des sols dans les règlements des plan locaux d'urbanisme.

Le projet communal vise donc à intégrer les modifications réglementaires contenues dans la loi ALUR qui sont d'application immédiate.

Conformément aux articles L153-31 et L153-36 (ancien L300-6) du Code de l'Urbanisme du Code de l'urbanisme, la procédure de modification est ici justifiée dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.

Cette procédure de modification fait l'objet d'une mise à enquête publique.

3. Objet de l'enquête publique

La procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme s'effectuera dans le cadre d'une procédure d'enquête publique, régie par l'article L153-41 (ancien L. 123-16)du Code de l'Urbanisme.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement.

L'autorité chargée de la procédure exerce les compétences attribuées au préfet par les articles

R. 123-7, R. 123-8, R. 123-13, R. 123-14, R. 123-18 et R. 123-20 à R. 123-23 de ce code.

RAPPEL DE LA LOI ALUR DU 24 MARS 2014

« La loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) modifie le code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

Cette suppression se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre sur la base des COS notamment sur les bonus de constructibilité ou « sur-COS », sur la mise en œuvre du versement pour sous densité mais aussi sur la répartition de la surface de plancher maximale autorisée sur le périmètre d'un lotissement.

A l'usage, le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent eu pour objet de limiter a priori les droits à construire sans s'appuyer une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine qui sont la base nécessaire pour définir un dispositif réglementaire adapté, gérant en particulier les conditions d'alignement par rapport à l'espace public, d'implantation et la dimension des constructions.

Par ailleurs, la possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager. Elle s'est révélée peu efficace et souvent mal utilisée, et a contribué à une surconsommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés. »

I. Objets de la modification n°1 du PLU et procédure mise en oeuvre

1. Objet de la procédure de modification n°1

1.1. Objet principal

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a procédé à une réforme des règles d'urbanisme.

La présente modification n°1 du PLU de Sotta porte ainsi sur l'ensemble du règlement du PLU de Sotta en intégrant les modifications opérées par la loi ALUR. Celles-ci visent notamment la suppression brutale des dispositions relatives à la superficie minimale et au coefficient d'occupation du sol contenues dans les articles 5 et 14 de chaque zone du règlement de Plan local d'urbanisme.

1.2. Autres objets

La présente modification n°1 du PLU vise également :

- Un « toilettage » du règlement, notamment pour le mettre en cohérence par rapport aux autres évolutions législatives et réglementaires qui, en-dehors de la loi ALUR, ont modifié le code de l'urbanisme,
- Des modifications réglementaires mineures qui sont, notamment, apparues nécessaires suite à l'instruction des autorisations d'urbanisme déposées depuis l'entrée en vigueur du PLU.

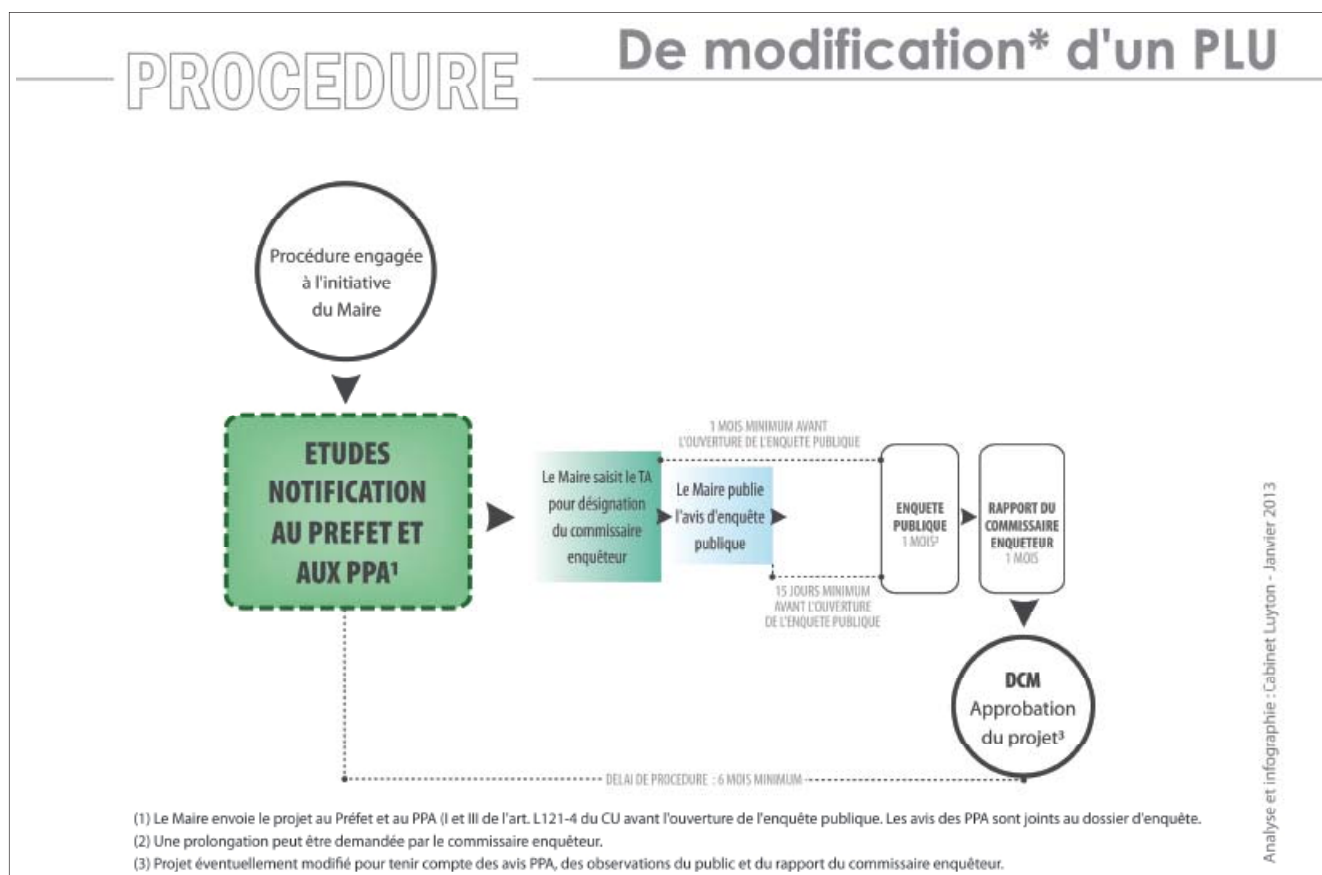
2. Synthèse de la modification n°1 du PLU

Le dossier de modification contient les pièces suivantes :

- Notice de présentation,
- Règlement modifié du PLU

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

3. Planning de la procédure



U ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Zones U1 et U2 : non réglementées
- Zone U3 : Les caractéristiques des terrains doivent être conformes aux prescriptions énoncées à l'article « U article 4 » zones U3 sans pouvoir être inférieures à 1200 m2.

AU ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Zone AU1 : sans objet

Zone AU2 et secteurs AU2a, zones AU3, AU4 et AU5 :

Si la construction est branchée sur le réseau public d'assainissement : non réglementé

Si la construction ne peut être branchée sur le réseau public d'assainissement, les caractéristiques du terrain doivent être conformes aux prescriptions énoncées à l'article AU article 4 sans pouvoir être inférieures à 1200 m2.

Extraits du règlement du PLU en vigueur

U ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

AU ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Extraits du règlement du PLU modifié

II. Modifications et dispositions retenues concernant le règlement du PLU

1. Prise en compte de la loi ALUR

1.1. Suppression de la notion de «superficie minimale» - Article 5

Objectifs

L'objectif de cet ajustement est de supprimer les dispositions contenues aux articles 5 «Caractéristiques des terrains» de chaque zone du règlement de PLU en vigueur, faisant références à des superficies minimale.

Justifications et modifications apportées au PLU d'un système d'assainissement

Initialement créée par la loi SRU du 13 décembre 2000 pour faciliter la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif sur les terrains qui présentent des contraintes techniques, la fixation d'une superficie minimale des terrains a ensuite été élargie à deux autres motifs, que sont la préservation de l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de la zone considérée, notions sujettes à interprétation.

Cette possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles est supprimée. Elle a été identifiée comme un frein à la densification, mais également à la mixité sociale, le législateur ayant jugé que les autres dispositions réglementaires constituaient une boîte à outils suffisante pour répondre aux objectifs de préservation du cadre de vie ou de gestion des contraintes d'assainissement.

La loi ALUR supprime ainsi cette disposition, au profit de règles relatives à l'emprise, au gabarit et à la hauteur. Il n'est donc désormais plus possible de réglementer cet article dans un PLU. L'article 5 «Caractéristiques des terrains» est désormais rédigé de la sorte dans le PLU de Sotta : «Non réglementé».

Modifications apportées au PLU

Il s'agit de modifier la pièce du PLU suivante :

Pièce n°3 - Règlement du PLU - Zones U et zones AU.

U ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

- zones U1 : non réglementé.
- zones U2 : 0,40 pour les constructions individuelles
0,50 pour les immeubles collectifs d'habitation, d'hébergement et de services.
- zones U3 : 0,25 pour les constructions individuelles
0,40 pour les immeubles collectifs d'habitation, d'hébergement et de services.

AU ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Zones AU1 et AU3 : sans objet.

Zone AU2 : COS = 0,20 pour les constructions individuelles
0,40 pour les immeubles collectifs et les hôtels

Zone AU4 : COS = 0,40

Zone AU5 : non réglementé.

Extraits du règlement du PLU en vigueur

U ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé.

AU ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé.

Extraits du règlement du PLU modifié

1.2. Suppression de la notion de «Coefficient d'occupation du sol» - Article 14

Objectifs

L'objectif de cet ajustement est de supprimer les dispositions contenues aux articles 14 «Coefficient d'occupation des sols» de chaque zone ayant défini un ou des Coefficients d'occupation du sol (COS) ainsi que toute références cette notion.

Justifications et modifications apportées au PLU

Jusqu'à présent, le PLU pouvait édicter une règle de densité particulière, constituée par le Coefficient d'occupation du sol (COS), exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptible d'être construit par mètre carré de terrain. La mise en place de ce COS dans les documents d'urbanisme a fait l'objet de critiques, notamment en raison du fait que ce mécanisme était susceptible de freiner la densification et de contribuer à l'étalement urbain en favorisant par exemple la création de quartiers pavillonnaires en zone tendue.

Ces raisons ont poussé le législateur à supprimer la possibilité de fixer un COS dans le PLU. Cela entraîne la suppression des possibilités de «sur-COS» fixés par le règlement du PLU, pour l'application des surdensités accordées notamment aux constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevés ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable. Par ailleurs, cette suppression met également fin au mécanisme de transfert de COS, qui, par convention de transfert de droits à construire, permet notamment de construire en zone naturelle.

Il n'est donc désormais plus possible de réglementer cet article dans un PLU, l'article 14 «Coefficient d'occupation du sol» est désormais rédigé de la sorte dans le PLU de Sotta «Non réglementé».

Modifications apportées au PLU

Il s'agit de modifier la pièce du PLU suivante :

Pièce n°3 - Règlement du PLU - Zones U et zones AU.

U ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

AU ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Extraits du règlement du PLU en vigueur

U ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé dans les zones U1 et U2.

9.2 - Dans les zones U3 : L'emprise des constructions, à l'exception des constructions à usage de parking et annexes dont l'emprise au sol n'est pas réglementée, ne pourra excéder 30% de la surface de la parcelle (l'emprise au sol des constructions à usage d'équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif n'est pas limitée).

AU ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé dans les zones AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5.

9.2 - Dans le secteur AU2a : l'emprise des constructions, à l'exception des constructions à usage de parking et annexes dont l'emprise au sol n'est pas réglementée, ne pourra excéder 30% de la surface de la parcelle (l'emprise au sol des constructions à usage d'équipements publics ou privés d'intérêt public ou collectif n'est pas limitée).

Extraits du règlement du PLU modifié

1.3. Ajustement de l'«Emprise au sol» - Article 9

Objectifs

Parallèlement à la suppression des notions de «Coefficient d'occupation des sols» et de «Superficie minimale», il est proposé dans le cadre de cette modification n°1 de revoir la rédaction de l'article 9 «Emprise au sol» propre à chaque zone.

Justifications et modifications apportées au PLU

Le Titre IV, intitulé « Moderniser les documents de planification et d'urbanisme» de la loi ALUR comporte différentes dispositions visant notamment à permettre la densification des zones urbanisées et à lutter contre l'étalement urbain.

A ce titre, le législateur a notamment souhaité renforcer les règles relatives à l'emprise au sol, au gabarit et à la hauteur.

Ainsi, l'utilisation de l'article 9 «Emprise au sol» de chaque zone du règlement est renforcée puisqu'il permet, en fixant l'emprise maximale autorisée du bâti, d'exprimer à la fois la part accordée à l'emprise au sol des constructions tout en préservant une part d'espace « vide » sur chaque parcelle.

L'article 9 de chacune des zones urbaines du PLU de Sotta a ainsi été redéfini pour correspondre au mieux au projet communal exprimé au travers du PADD et du tissu urbain existant et projeté.

Modifications apportées au PLU

Il s'agit de modifier la pièce du PLU suivante :

Pièce n°3 - Règlement du PLU - Zones U et zones AU.

SYNTHESE DES MODIFICATIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI ALUR

Tableau 1 / PLU approuvé								
Zones	Caractère	Tissu	Surf. min	CES	H. max	H.max	CEV	COS
			(m2)	(empr. sol))	Individuel	Autres	(esp. verts.)	
U1	Centre	Dense	Néant	Néant	12	18	0,1	Néant
U2	Continuité centre	Dense	Néant	Néant	7	12	0,1	0,4 à 0,5
U3	Centres Hameaux	Urbain	Néant	Néant	7	10	0,1	0,25 à 0,4
AU1	Continuité / centre	Non urbanisé	Néant	Néant		10	0,33	Néant
AU2	Continuité U1, U2 et U3 de salva di Levo	Discontin Lâche	1200	Néant	7	10	Néant	0,2 à 0,4
AU2a	Continuité U3	Discontin Lâche	1200	Néant	7	10	Néant	0,2 à 0,5
AU3	Equipement sportif et culturel	Non urbanisé	1200	Néant		10	Néant	Néant
AU4	Activités économiques	Discontin Lâche	1200	Néant	7	7	Néant	0,4
AU5	Zone d'accueil campings et loisirs	Discontin	1200	Néant	4		Néant	Néant

Tableau 2 / PLU modifié								
Zones	Caractère	Tissu	Surf. min	CES	H. max	H.max	CEV	COS
			(m2)	(empr. sol))	Individuel	Autres	(esp. verts.)	
U1	Centre	Dense	Abrogé	Néant	12	18	0,1	Abrogé
U2	Continuité centre	Dense	Abrogé	Néant	7	12	0,1	Abrogé
U3	Centres Hameaux	Urbain	Abrogé	0,3	7	10	0,1	Abrogé
AU1	Continuité / centre	Non urbanisé	Abrogé	Néant	10	10	0,33	Abrogé
AU2	Continuité U1, U2 et U3 de salva di Levo	Discontin Lâche	Abrogé	Néant	7	10	Néant	Abrogé
AU2a	Continuité U3	Discontin Lâche	Abrogé	0,3	7	10	Néant	Abrogé
AU3	Equipement sportif et culturel	Non urbanisé	Abrogé	Néant		10	Néant	Abrogé
AU4	Activités économiques	Discontin Lâche	Abrogé	Néant	7	7	Néant	Abrogé
AU5	Zone d'accueil campings et loisirs	Discontin	Abrogé	Néant	4	7	Néant	Abrogé

1.4. Synthèse des modifications liées à la prise en compte de la loi ALUR

Les tableaux ci-contre, présentent la synthèse des règles qui ont été modifiées pour prendre en compte les nouvelles dispositions introduites par la Loi ALUR en ce qui concerne la suppression des COS et des superficies minimales.

Le tableau 1 présente les règles du PLU approuvé. Apparaissent sur fond rose, les zones et secteurs des zones U et AU pour lesquels les impacts de la loi ALUR sont à prendre en compte.

En contrepartie, pour les autres zones, la loi ALUR n'a pas ou peu d'incidences ; les règles d'urbanisme concernées n'ont pas à être modifiées.

Le tableau 2 présente :

- Les règles supprimées en matière de COS.
- Les règles en matière de superficies minimales ayant été réglementées dans les zones AU2, AU3, AU4 et AU5 dans le PLU approuvé, leur abrogation est sans effet hormis pour le secteur AU2a qui dispose d'une nouvelle règle afin de maîtriser la capacité d'accueil de ce dernier.
- Les nouvelles règles introduites en matière d'emprise au sol, avec des Coefficients d'Emprise au Sol (CES) désormais fixés pour la zone U3 (0,3) et le secteur AU2a (0,3).
- Les règles en matière d'espaces verts. Il n'y a pas eu de modification des Coefficient d'Espaces Verts (CEV) pour les zones concernées.

U ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par une voie publique soit directement, soit par une servitude de passage instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Extrait du règlement du PLU en vigueur

U ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par une voie publique soit directement, soit par une servitude de passage instituée en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, au ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour l'écoulement des eaux le long de la voie publique (passage busé, grille, caniveau, etc.) et éviter les venues de terre et autres matériaux sur la voie publique.

Extrait du règlement du PLU modifié

2. Dispositions visant des rectifications réglementaires diverses

2.1. Préciser les modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones

Préciser les dispositions applicables aux accès et voirie

La modification du règlement consiste à apporter des précisions quant aux dispositions d'aménagements des accès afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux le long de la voie publique (passage busé, grille, caniveau, etc.) et éviter les venues de terre et autres matériaux sur la voie publique.

Ces modifications sont intégrées dans les articles 3 des zones concernées, à savoir les zones : U1, U2, U3, AU1, AU2, AU3, AU4, AU5, A et N.

AU ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructibles les terrains doivent être desservis par une voie publique soit directement, soit par une servitude de passage.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès autorisés des opérations sur les voies publiques doivent se limiter au minimum nécessaire en surface et en nombre et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Extrait du règlement du PLU en vigueur

AU ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1 -Accès

Pour être constructibles les terrains doivent être desservis par une voie publique soit directement, soit par une servitude de passage.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès autorisés des opérations sur les voies publiques doivent se limiter au minimum nécessaire en surface et en nombre et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 -Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne créent pas de gêne pour l'écoulement des eaux le long de la voie publique (passage busé, grille, caniveau, etc.) et éviter les venues de terre et autres matériaux sur la voie publique.

Extrait du règlement du PLU modifié

U ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :
 - 15 m de l'axe du RD 859 hors agglomération
 - 15 m de l'axe des autres RD
 - 8 m de l'axe des autres voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation.
 - 4 m de l'axe des chemins et sentiers communaux
- Elles peuvent s'implanter à l'alignement du domaine public, le long du CD 859 dans sa partie agglomérée
- Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

Extrait du règlement du PLU en vigueur et maintenu tel quel

AU ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :
 - 15 m de l'axe du RD 859 hors agglomération
 - 15 m de l'axe des autres RD
 - 8 m de l'axe des autres voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation.
 - 4 m de l'axe des chemins et sentiers communaux
- Elles peuvent s'implanter à l'alignement du domaine public, le long du CD 859 dans sa partie agglomérée
- Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

Extrait du règlement du PLU en vigueur et maintenu tel quel

Préciser les dispositions applicables à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Au regard de l'avis de l'Etat, l'article 6 du Titre II du règlement n'est pas modifié tel qu'envisagé initialement dans le projet de modification soumis à l'enquête publique. Dans le cadre de la révision générale du PLU de nouvelles règles seront élaborées.

U ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol fini, hors remblais, existant jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère une surface théorique parallèle au sol fini, hors remblais, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

Hauteur maximale :

- Dans la zone U1 : la hauteur maximale autorisée est de 12 m et de 18 m pour les édifices publics.
- Dans la zone U2 : la hauteur maximale autorisée est de 7m pour les constructions individuelles et 12 m pour les immeubles collectifs, hôtels.
- Dans la zone U3 : la hauteur maximale autorisée est de 7 m. pour les constructions individuelles et de 10 m pour les immeubles collectifs, d'hébergement et de services.

Extrait du règlement du PLU en vigueur

U ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol fini, hors remblais, existant jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère une surface théorique parallèle au sol fini, hors remblais, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

Hauteur maximale :

- Dans la zone U1 : la hauteur maximale autorisée est de 12 m et de 18 m pour les édifices publics.
- Dans la zone U2 : la hauteur maximale autorisée est de 7m pour les constructions individuelles et 12 m pour les immeubles collectifs, hôtels.
- Dans la zone U3 : la hauteur maximale autorisée est de 7 m. pour les constructions individuelles et de 10 m pour les immeubles collectifs, d'hébergement et de services.

Dans l'ensemble des zones

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, cette hauteur peut être dépassée pour :

- les restaurations et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'exécution du PLU et ayant une hauteur supérieure à celles énoncées ci-dessus,
- les éléments techniques.

Extrait du règlement du PLU modifié

Préciser les dispositions applicables aux hauteurs maximum

L'article 10 du Titre II du règlement, au regard de l'avis de l'Etat les hauteurs sont maintenues tel que dans le PLU approuvé avec seulement en zone U la possibilité de dépasser la hauteur maximale pour :

- les restaurations et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'exécution du PLU et ayant une hauteur supérieure à celles énoncées ci-dessus,
- les éléments techniques.

AU ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol fini existant jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère un plan théorique parallèle au sol fini, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Zones AU1, AU3 AU4 : 10 m. Une surhauteur peut être autorisée en fonction des contraintes liées aux conditions techniques de construction et d'exploitation de l'équipement autorisé
- Zone AU2 : 7 m pour les constructions individuelles et 10m pour les immeubles collectifs et les hôtels
- Zone AU5 : 4 m

Extrait du règlement du PLU en vigueur et maintenu tel quel

Extrait du règlement du PLU modifié

U ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte ni à la qualité de l'environnement ni au paysage.

Dans le secteur U1, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Dans l'ensemble des zones, les pentes des toitures devront être comprises entre 28 et 33%. Les toitures terrasses sont interdites sauf en tant qu'élément de raccordement entre toitures tuiles sans pouvoir excéder 20% de la superficie couverte. Seules les tuiles canales seront autorisées.

Sont autorisées les terrasses accessibles pour une superficie ne pouvant excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

Les demandes de permis de construire ou de déclaration de travaux doivent être explicités quant à la nature des matériaux employés et inclure les éléments accessoires de la construction (portail, clôture, piliers, annexes ...)

Les matériaux seront choisis de préférence parmi les matériaux traditionnels et utilisés conformément à leur usage et finalité habituels.

Le bois est interdit en tant que matériaux de construction. Les éléments accessoires à la construction, type loggia, véranda, garage ... doivent être traités avec soin et avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction.

Les couleurs devront être choisies en veillant à ne pas agresser le site, elles devront être le plus proches possible des teintes naturelles : tuiles roses, paille, brun à l'exclusion du rouge.

Les enduits devront être lisses, de préférence à la chaux, les enduits mécaniques, à la Tyrolienne ou grossiers sont interdits. Leur couleur sera celle des roches, de la terre ou du tuf ou de toutes les nuances intermédiaires à l'exclusion des teintes vives, trop claires ou blanches. Les menuiseries seront de teintes naturelles ou pastels.

Les clôtures maçonnées seront réalisées en bordure de voie. Elles pourront être de préférence en pierres ou en enduit lisse à la chaux (enduit mécanique, à la tyrolienne ou grossier interdit). Leur hauteur ne dépassera pas 1,80 m. Elles pourront être constituées d'un mur bahut de 0,60 m surmonté d'une grille doublée d'une hale arbustive à condition que l'ensemble ne dépasse pas 1,80 m. Dans les lotissements, tous les coffres armoires des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres seront encastrés pour une meilleure harmonie.

Les clôtures seront conçues pour permettre le passage des tortues Hermann.

S'agissant des constructions sur des terrains en pente :

- Les constructions doivent être adaptées au profil du terrain, par paliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet du site.
- La position du garage doit être définie par rapport aux accès afin d'éviter des voies carrossables internes trop longues
- Le sens du faitage doit être proche de la parallèle aux courbes de niveau sauf direction du faitage différente des constructions avoisinantes.

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Modifier la rédaction sur les dispositions applicables aux aspects extérieurs

L'article 11 du Titre II du règlement est modifié afin de préciser les dispositions générales en particulier sur l'interdiction de matériaux de construction tel que le bois pour toutes les zones.

Cela concerne également l'autorisation ou l'interdiction des toitures terrasses en zones U et AU, et la diminution de la hauteur maximale du mur bahut dans les zones AU.

Il s'agit d'apporter des modifications dans les zones U, zones AU et les zones A.

U ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Dispositions générales

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

11.2 - Dispositions particulières

a) Les façades et revêtements

Les éléments techniques (antenne, climatiseur, coffres volets roulants, etc.) doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume d'ensemble de la construction.

Les coffrets de compteurs d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Dans les zones U1 : les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

b) Les toitures

La toiture doit être cohérente avec la volumétrie générale et le style architectural du bâtiment.

Les locaux techniques ou tout autre édicule prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Dans les zones U1 et U2 : Les toitures terrasses sont interdites sauf en tant qu'élément de raccordement entre toitures tuiles sans pouvoir excéder 20% de la superficie couverte. Seules les tuiles canales seront autorisées.

Dans les zones U3 : Les toitures terrasses et les tropéziennes sont autorisées sur le corps principal des constructions, et elles pourront être autorisées en tant qu'élément de raccordement entre toitures tuiles sans pouvoir excéder 20% de la superficie couverte. Seules les tuiles canales seront autorisées.

- Les pentes

Les toitures devront être à une ou plusieurs pentes comprises entre 28 et 33%.

- Les couvertures

Les matériaux seront choisis de préférence parmi les matériaux traditionnels et utilisés conformément à leur usage et finalité habituels.

c) Les terrasses

Sont autorisées les terrasses accessibles pour une superficie ne pouvant excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

d) Les clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les clôtures sur voies doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 m de hauteur et doivent être constituées :

- Soit par des dispositifs de maillage de grilles éventuellement doublées d'une haie vive.

- Soit par un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximale, surmonté d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive.

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Le maillage de grilles et murs bahuts devra prévoir des passages au sol pour le passage de la petite faune.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits de préférences à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Extrait du règlement du PLU modifié

2.2. Suppression de la surface hors oeuvre nette dans le règlement du PLU

La surface de plancher entrée en vigueur le 1er mars 2012 - a été conçue en vue d'« unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme », conformément aux objectifs fixés par l'article 25 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Afin de mettre à jour le règlement du PLU de Sotta, la surface hors œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON) mentionnées dans le règlement sont remplacées par une seule et unique surface dite surface de plancher.

A ce titre, les modifications intégrées concernent l'ensemble des zones du règlement (U, AU, A et N).

2.3. Assainissement non collectif

L'article 4 de toutes les zones est complété afin de tenir compte des dernières prescriptions en matière d'assainissement collectif : «En tout état de cause il respectera l'arrêté préfectoral du 22 mai 2012 réglementant les dispositifs d'assainissement non collectif.»

2.3. Stationnement

Le versement d'une participation fixée par le Conseil Municipal fixée initialement (ancien.421-3) a été interdite et donc supprimé de tous les articles du règlement.

Article L153-31 .

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156

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.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.

Article L153-32

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-33

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.

Article L153-34

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-35

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

3. Respect de l'article L153-31 (ancien L.123-13) du Code de l'Urbanisme

Cette modification n°1 du PLU respecte les conditions fixées :

Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

La modification ne modifie en rien les orientations du PADD.

En effet, cette actualisation a été rendue nécessaire par l'entrée en vigueur de la loi ALUR qui comporte des dispositions d'application immédiate (suppression des COS et superficie minimale) impliquant la mise en cohérence du Plan Local d'urbanisme de Sotta. Il s'agit d'ajustements à la marge qui n'ont pas eu d'impacts significatifs sur le PLU de Sotta.

Les modifications proposées ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La présente modification n°1 s'inscrit directement dans le sens des objectifs poursuivis par la loi ALUR, dont les nouvelles dispositions visent notamment à endiguer le phénomène d'étalement urbain par des mesures permettant de densifier l'existant tout en allant vers une plus grande préservation et protection des espaces naturels et agricoles.

Les modifications proposées ne comportent pas de graves risques de nuisance.

En effet, les mesures permettant d'éviter la gêne pour les usagers prises dans le PLU en vigueur (risque sécurité routière, déchets, éclairage public, pollution visuelle,...), n'ont en aucun cas été modifiées ou minimisées.

III - Rappel sur la mise en oeuvre de la procédure de modification

1. Champ d'application

L'article L153-41 (ancien L.123-13-1) du Code de l'urbanisme précise que le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque c'est le règlement compris selon nous aussi bien comme le règlement écrit que les documents graphiques ou les OAP qui se trouvent modifiés sur l'un des points suivants :

- majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan calculer la constructibilité à l'échelle d'une zone sera toutefois pour le moins complexe, compte tenu de la disparition de plus en plus fréquente des COS, et de ses dimensions, des espaces déjà bâtis, des équipements publics, des contraintes juridiques et administratives et notamment des servitudes d'utilité publique, des règles d'implantation des constructions, des règles relatives à leur emprise au sol ou à leur hauteur, voire même au stationnement ou aux espaces verts...
- diminution des possibilités de construire (sans seuil, à la différence du point précédent)
- réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

2. Association des services

L'association et la concertation des services de l'état et des personnes publiques associées mentionnées à l'article L132-7 (anciens L.121-4, L.123-8 et L.123-9) n'est pas obligatoire.

Cependant, le projet de modification doit être notifié avant l'ouverture de l'enquête publique au :

- au préfet et aux services de l'Etat indiqués sur la liste fournie par la DDT,
- aux présidents du conseil régional et du conseil général,
- au représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains,
- aux représentants des chambres consulaires (chambre des métiers, de commerce et d'industrie, d'agriculture),
- les EPCI compétents en matière de programme local d'habitat,
- aux représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, le cas échéant,
- au président de l'EPCI chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le cas échéant

Il s'agit juste d'une procédure visant uniquement à informer ces différents services du projet de modification envisagé.

Les services notifiés peuvent ou non émettre un avis ou des observations avant, pendant ou après l'enquête publique, les éventuels avis n'ont pas à être joints au dossier d'enquête publique.

3. Composition du dossier de modification

Il est nécessaire de constituer un dossier exposant le projet de modification du PLU approuvé. Ce dossier peut être composé :

- d'une notice explicative illustrant les modifications envisagées
- des éléments du rapport de présentation se rapportant à la modification;
- du règlement de la ou des zones concerné lorsqu'il est modifié;
- des documents graphiques concernés lorsqu'ils sont modifiés;
- des annexes lorsqu'elles sont concernées par la modification (par exemple ajout ou suppression d'un emplacement réservé);

Ce dossier sera soumis à enquête publique.

4. Procédure administrative

- ▶ Arrêté du Maire lançant la procédure (facultatif)
- ▶ Notification du projet de modification avant l'ouverture de l'enquête publique aux services
- ▶ Saisine du Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un Commissaire Enquêteur
- ▶ *Saisine éventuelle :*
 - en cas d'une modification des règles d'urbanisme dans une ZAC créée à l'initiative d'une personne publique autre que la commune, son avis est requis dans un délai de 3 mois
 - association aux études l'organisme aménageur dans les conditions prévues par une éventuelle convention publique d'aménagement
 - saisine éventuelle du Préfet ou du Syndicat Mixte en cas d'ouverture à l'urbanisation de zones AU lorsque la commune n'est pas couverte par un schéma directeur ou par un schéma de cohérence territoriale
- ▶ Arrêté d'enquête publique avec un affichage en mairie et dans les lieux fréquentés par le public
- ▶ Parution des dates d'enquête publique dans la presse dans « les annonces judiciaires et légales » au moins 15 jours avant le début de l'enquête
- ▶ Parution dans la presse dans les 8 premiers jours de l'enquête : rappel des dates toujours dans les « annonces judiciaires et légales »

► Enquête publique

La commune :

- transmet un dossier d'enquête publique au commissaire enquêteur;
- met un dossier à disposition du public ainsi que les avis des PPA tout au long de la durée de l'enquête ainsi qu'un registre de recueil des observations.

► Rapport du Commissaire enquêteur:

À l'expiration du délai d'enquête, le maire doit clore le registre et le transmettre au commissaire-enquêteur. Ce dernier dispose alors d'un délai d'un mois pour formuler son avis ainsi que ses conclusions motivées et remettre son rapport à la commune. Celui-ci devra être tenu à la disposition du public en mairie pendant un an et toute personne intéressée pourra en obtenir communication.

- Modifications éventuelle du dossiers pour tenir compte des avis des PPA et des observations / remarques du public.
- Délibération du Conseil Municipal approuvant le projet de modification
- Affichage de la délibération pendant un mois en mairie
- Parution dans la presse dans les « annonces judiciaires et légales »
- Transmission au Préfet du dossier de modification pour le contrôle de légalité avec les différentes pièces administratives de la procédure (copie de la notification aux services, éventuel avis de l'aménageur et ou du syndicat mixte
- Parution au recueil des actes administratifs pour les communes >3500 habitants

La modification est exécutoire dès l'accomplissement des formalités de publicités et suite à la transmission au Préfet