



PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

NOTE DE PRESENTATION

PLUi APPROUVE :15 FEVRIER 2024

EVOLUTION DU PLUi :

- Modifications Simplifiées n°1 et 2

.....

SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	2
1.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION	2
1.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
2. CONTENU DE LA MODIFICATION.....	5
2.1. PRESENTATION DES MODIFICATIONS	5
2.2. PIECES DU PLUI MODIFIEES	6
2.2.1. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	6
3. ANNEXES.....	8
3.1. ANNEXE N°1 : ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLUI.....	8

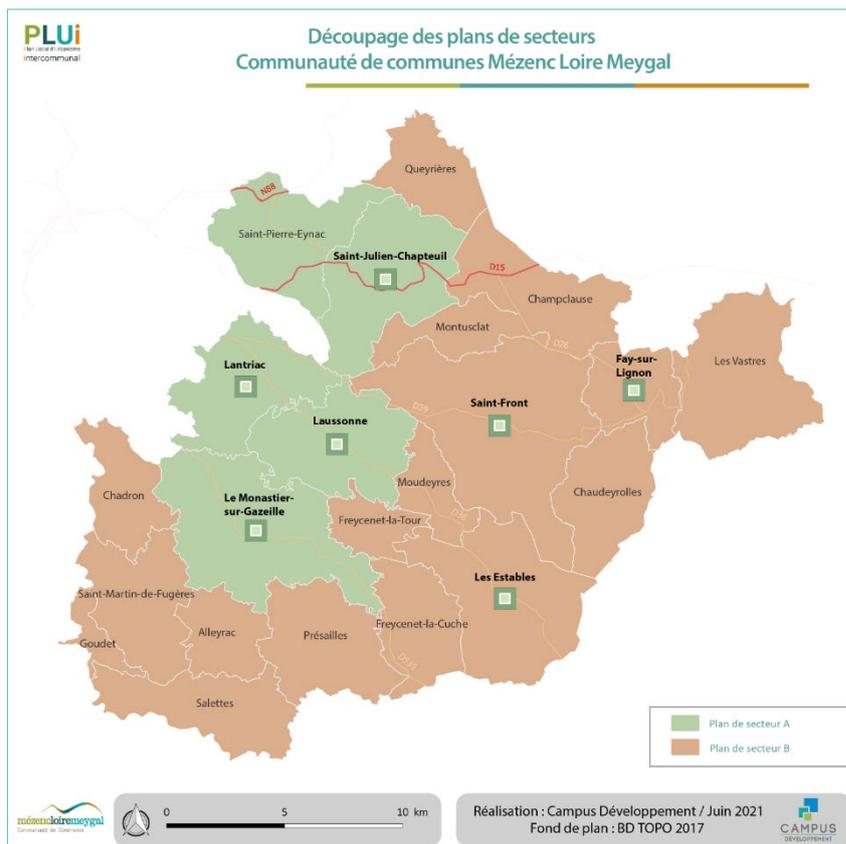
1. PREAMBULE

1.1. Contexte de la modification

Pour rappel, la Communauté de communes Mézenc Loire Meygal est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) emportant abrogation des Cartes Communales de Chadron, Laussonne et Queyrières, approuvé par délibération n°2024.002 du Conseil Communautaire en date du 15 février 2024.

Ce PLUi approuvé présente la particularité de comporter deux plans de secteur couvrant l'intégralité du territoire des communes membres correspondantes, à savoir :

- Plan de secteur A : Lantriac, Laussonne, Le Monastier-sur-Gazeille, Saint-Julien-Chapteuil et Saint-Pierre-Eynac ;
- Plan de secteur B : Alleyrac, Chadron, Champclause, Chaudeyrolles, Fay-sur-Lignon, Freycenet-la-Cuche, Freycenet-la-Tour, Goudet, Les Estables, Montusclat, Moudeyres, Présailles, Queyrières, Saint-Front, Saint-Martin-de-Fugères, Salettes et Les Vastres.



Aujourd'hui, la Communauté de communes Mézenc Loire Meygal souhaite corriger une erreur matérielle concernant les articles 4 consacrés aux toitures des règlements écrit des plans de secteur A et B, à savoir l'unité utilisée pour exprimer les pentes de toit, et ainsi passer de degré à pourcentage.

Dans ce cadre, la Communauté de communes Mézenc Loire Meygal a engagé, par arrêté en date du 11 juin 2024, une procédure de modification simplifiée n°1 de son PLUi. Cette modification ne portera que sur le règlement écrit des Plans de secteurs A et B du PLUi en vigueur.

1.2. Contexte règlementaire

■ Le champ d'application de la modification (art. L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme)

Pour rappel, le projet peut être adopté selon **une procédure simplifiée** (article L.153-45 du C.U.) dans les cas suivants :

- Modifications autres que (article L.153-41 du C.U.) :
 - Majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
 - Diminution des possibilités de construire
 - Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Majorations des possibilités de construire prévues à l'article L. 151-28 du C.U. :
 - Augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation en zone urbaine ;
 - Augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social ;
 - Augmentation jusqu'à 30 % des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou à énergie positive ;
 - Augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires, dans certains secteurs.
- **Rectification d'une erreur matérielle**

Considérant que le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de la Communauté de Communes Mézenc-Loire-Meygal vise à corriger une erreur matérielle concernant les articles 4 consacrés aux toitures des règlements écrits des plans de secteur A et B, à savoir l'unité utilisée pour exprimer les pentes de toit, et ainsi passer de degré à pourcentage ; **le projet peut donc être adopté selon une procédure simplifiée.**

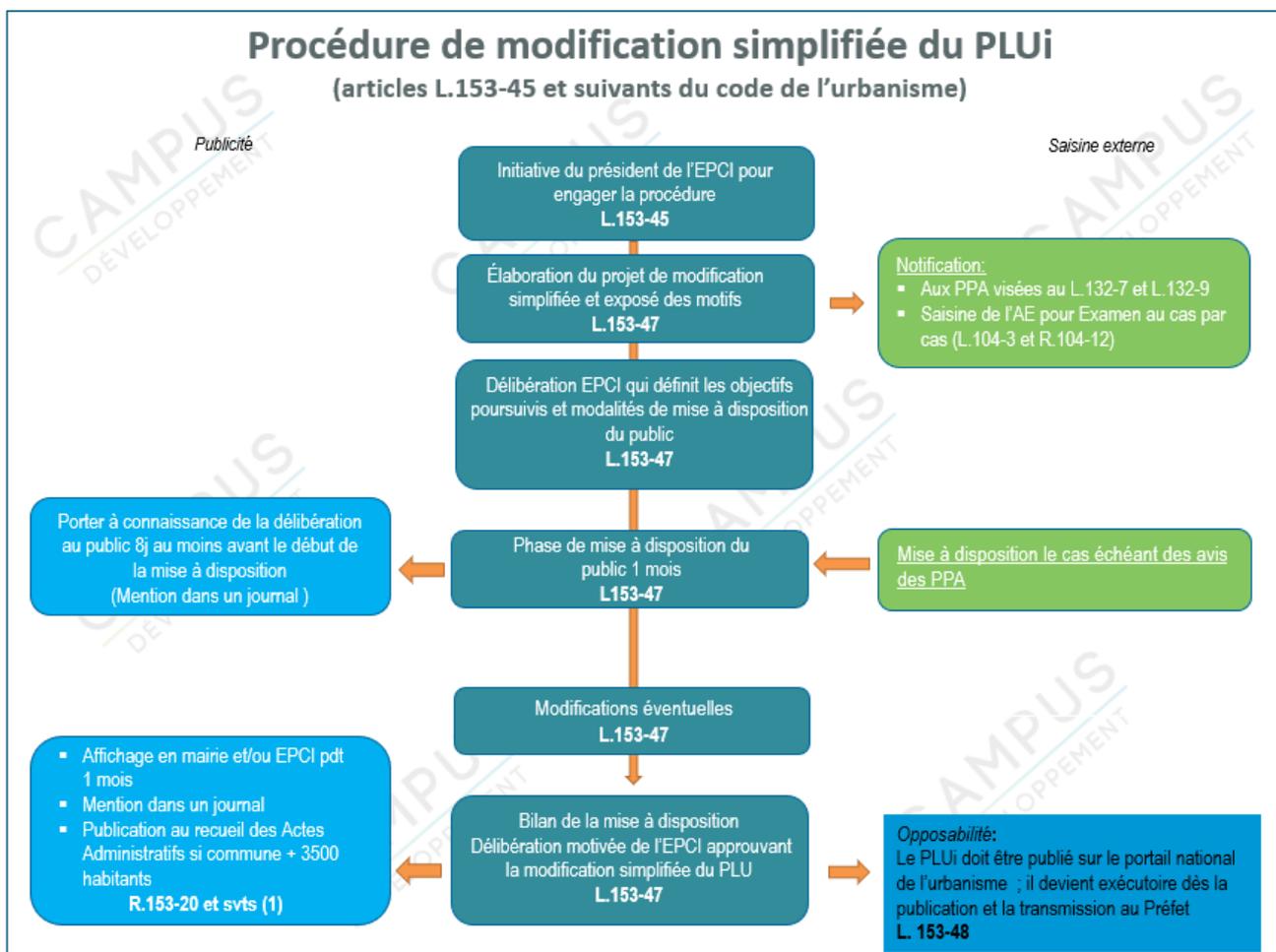
A noter que **cette procédure de modification simplifiée n'est pas soumise à l'avis de l'Autorité Environnementale** car il s'agit d'une erreur matérielle :

Pour rappel (Article R.104-12 du CU), « *les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;
- 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

■ **Tableau synoptique de la démarche de modification simplifiée du PLUi**



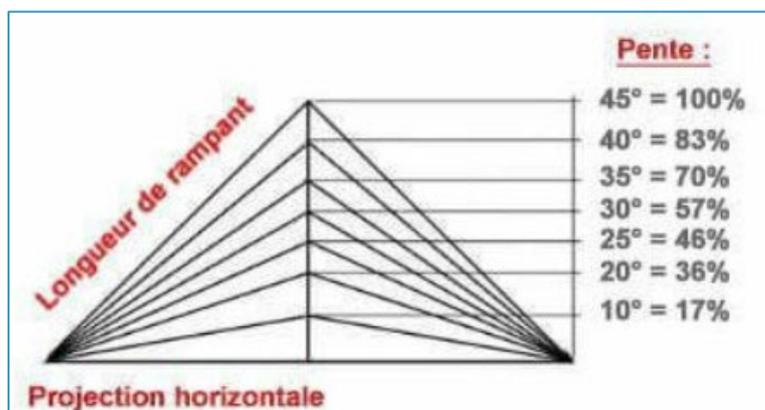
2. CONTENU DE LA MODIFICATION

2.1. Présentation des modifications

La modification simplifiée n°1 du PLUi vise à corriger une erreur matérielle concernant les articles 4 consacrés aux toitures des règlements écrit du secteur A et du secteur B :

Plus précisément, cette modification concerne la modification des pentes de toit qui seront exprimées en pourcentage au lieu de degrés afin d'être en cohérence avec l'architecture traditionnelle et contemporaine du territoire ; cela permettra également d'être cohérent avec les pentes qui étaient autorisées dans les anciens plans locaux d'urbanisme du territoire.

Suite à l'expérience des premiers mois d'application du PLUi Mézenc Loire Meygal en matière d'autorisations d'urbanisme, il apparaît donc nécessaire de changer l'unité utilisée pour exprimer les pentes de toit, et ainsi passer de degré à pourcentage. Dans la pratique, les valeurs actuellement inscrites dans le PLUi s'avèrent régulièrement en inadéquation avec l'architecture traditionnelle du territoire.



Extrait des correspondances entre degré et pourcentage

2.2. Pièces du PLUI modifiées

Comme évoqué en préambule, seules les pièces 3.3 « Règlement Ecrit – Secteur A » et 3.4 « Règlement Ecrit – Secteur B » du PLUI sont modifiées.

2.2.1. Modification du Règlement écrit

La modification du règlement écrit des Plans de secteur A et B concerne les articles 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » consacrés aux toitures ; plus précisément, il s’agit d’exprimer les pentes de toit en pourcentage au lieu de degrés.

Les zones concernées sont les suivantes :

- Plan de secteur A : zones Ua, Ub, Uc, Uh, Uj, 1AUc, A et ANC ;
 - Pour ces zones, **les toitures auront une pente comprise entre 30% et 60%** (contre 25° et 45° dans la version initiale).
- Plan de secteur B : zones Ua, Ub, Uc, Uav, 1AUc et A ;
 - Pour ces zones, **les toitures auront une pente supérieure ou égale à 30%** (contre 25° dans la version initiale).

■ Modifications apportées aux articles 4 des zones Ua, Ub, Uc, Uh, Uj, 1AUc, A et ANC – Plan de secteur A

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification simplifiée n°1 apparaissent en *bleu* dans les tableaux ci-dessous).

Types de zones	Rédaction du PLUI en vigueur	Rédaction du PLUI modifié
Zone Ua	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente comprise entre 25° et 45°. Les toitures terrasses sont interdites. [...]</p>	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente comprise entre 25° et 45° 30% et 60%. Les toitures terrasses sont interdites. [...]</p>
Zone Ub	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente comprise entre 25° et 45°. Les toitures terrasses sont interdites. [...]</p>	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente comprise entre 25° et 45° 30% et 60%. Les toitures terrasses sont interdites. [...]</p>
Zone Uc	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente comprise entre 25° et 45°. [...]</p>	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente comprise entre 25° et 45° 30% et 60%. [...]</p>
Zone Uh	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente comprise entre 25° et 45°. Les toitures terrasses sont interdites. [...]</p>	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente comprise entre 25° et 45° 30% et 60%. Les toitures terrasses sont interdites. [...]</p>
Zone Uj	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente comprise entre 25° et 45°. Les toitures terrasses sont interdites. [...]</p>	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente comprise entre 25° et 45° 30% et 60%. Les toitures terrasses sont interdites. [...]</p>

Types de zones	Rédaction du PLUI en vigueur	Rédaction du PLUI modifié
Zone 1AUc	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente comprise entre 25° et 45°. [...]</p>	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente comprise entre 25° et 45° 30% et 60%. [...]</p>
Zone A	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente comprise entre 25° et 45°. [...]</p>	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente comprise entre 25° et 45° 30% et 60%. [...]</p>
Zone ANC	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente comprise entre 25° et 45°. [...]</p>	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente comprise entre 25° et 45° 30% et 60%. [...]</p>

■ Modifications apportées aux articles 4 des zones Ua, Ub, Uc, Uav, 1AUc et A – Plan de secteur B

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification simplifiée n°1 apparaissent en *bleu* dans les tableaux ci-dessous).

Types de zones	Rédaction du PLUI en vigueur	Rédaction du PLUI modifié
Zone Ua	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente supérieure ou égale à 25°. Les toitures terrasses sont interdites. [...]</p>	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente supérieure ou égale à 25° 30%. Les toitures terrasses sont interdites. [...]</p>
Zone Ub	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente supérieure ou égale à 25°. Les toitures terrasses sont interdites. [...]</p>	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente supérieure ou égale à 25° 30%. Les toitures terrasses sont interdites. [...]</p>
Zone Uc	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente supérieure ou égale à 25°. [...]</p>	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente supérieure ou égale à 25° 30%. [...]</p>
Zone Uav	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente supérieure ou égale à 25°. Les toitures terrasses sont interdites. [...]</p>	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente supérieure ou égale à 25° 30%. Les toitures terrasses sont interdites. [...]</p>
Zone 1AUc	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente supérieure ou égale à 25°. [...]</p>	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente supérieure ou égale à 25° 30%. [...]</p>
Zone A	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente supérieure ou égale à 25°. [...]</p>	<p>■ <u>Toitures</u></p> <p>Les toitures auront une pente supérieure ou égale à 25° 30%. [...]</p>

3. ANNEXES

3.1. Annexe n°1 : Arrêté prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLUI

 ARRÊTÉ N° 0088 DU 11/06/2024 portant prescription de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Mézenc Loire Meygal (Plans de secteur A et B)		
<p>Le Président de la Communauté de communes Mézenc Loire Meygal,</p> <p>Vu le code Code Général des Collectivités Territoriales ;</p> <p>Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;</p> <p>Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté de communes Mézenc Loire Meygal emportant abrogation des Cartes Communales de Chadron, Laussonne et Queyrères, approuvé par délibération n°2024.002 du Conseil communautaire en date du 15 février 2024 ;</p> <p>Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté de communes Mézenc Loire Meygal approuvé comportant deux plans de secteur couvrant l'intégralité du territoire des communes membres correspondantes, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none">- Plan de secteur A : Lantriac, Laussonne, Le Monastier-sur-Gazeille, Saint-Julien-Chapteuil et Saint-Pierre-Eynac ;- Plan de secteur B : Alleyrac, Chadron, Champclause, Chaudeyrolles, Fay-sur-Lignon, Freycenet-la-Cuche, Freycenet-la-Tour, Goudet, Les Estables, Montusclat, Moudeyres, Présailles, Queyrères, Saint-Front, Saint-Martin-de-Fugères, Salettes et Les Vastres. <p>Considérant que la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUI est nécessaire afin de corriger une erreur matérielle concernant les articles 4 consacrés aux toitures des règlements écrit des plans de secteur A et B, à savoir l'unité utilisée pour exprimer les pentes de toit, et ainsi passer de degré à pourcentage.</p> <p>Considérant qu'en application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, une modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;</p> <p>Considérant qu'en application de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ;</p> <p style="text-align: center;">ARRETE</p> <p>Article 1 Il est engagé une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Mézenc Loire Meygal (Plans de secteur A et B).</p>		
<table border="1"><tr><td style="text-align: center;">AR Prefecture 043-200073401-20240613-2024067B-DE Reçu le 02/07/2024</td></tr></table>		AR Prefecture 043-200073401-20240613-2024067B-DE Reçu le 02/07/2024
AR Prefecture 043-200073401-20240613-2024067B-DE Reçu le 02/07/2024		

<table border="1"><tr><td style="text-align: center;">AR Prefecture 043-200073401-20240613-2024067B-DE Reçu le 02/07/2024</td></tr></table>		AR Prefecture 043-200073401-20240613-2024067B-DE Reçu le 02/07/2024
AR Prefecture 043-200073401-20240613-2024067B-DE Reçu le 02/07/2024		
<p>Article 2 Cette modification simplifiée n°1 du PLUI vise à corriger une erreur matérielle concernant les articles 4 consacrés aux toitures des règlements écrit du secteur A et du secteur B :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les pentes de toit seront exprimées en pourcentage au lieu de degrés afin d'être en cohérence avec l'architecture traditionnelle et contemporaine du territoire ; cela permettra également d'être cohérent avec les pentes qui étaient autorisées dans les anciens plans locaux d'urbanisme du territoire.		
<p>Article 3 Le dossier de modification simplifié du PLUI (Plans de secteur A et B) sera notifié aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme et aux communes du territoire avant sa mise à disposition au public.</p>		
<p>Article 4 Le dossier de modification simplifié du PLUI (Plans de secteur A et B) sera mis à disposition du public pour une durée d'un mois selon les modalités précisées par délibération du Conseil communautaire et dans le respect des dispositions de l'article L.143-47 du code de l'urbanisme.</p>		
<p>Article 5 À l'issue de cette mise à disposition, Monsieur le Président, en présentera le bilan devant le Conseil communautaire qui en délibérera. Le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public sera approuvé par délibération motivée du Conseil communautaire.</p>		
<p>Article 6 Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme. Il sera affiché au siège de la Communauté de communes pendant un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Le présent arrêté sera exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission en préfecture dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales</p> <p style="text-align: right;">Fait à Saint Julien Chapteuil, Le 11/06/2024 Jean-Marc FARGIER Le Président</p> 		