

Table des matières

LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	2
Document d'urbanisme en vigueur.....	2
Cadre réglementaire de la procédure.....	2
Contenu de la modification simplifiée.....	4
LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	4
Modification des prescriptions règlementaires de l'article 8 (Ua/Ub).....	4
Changement apporté au règlement écrit	4
Modification des prescriptions règlementaires de l'article 11 (Ua/Ub).....	5
Changement apporté au règlement écrit	5
Ajustement des justifications du rapport de présentation suivant les modifications.....	8

LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée est réalisée conformément à l'article L153-45 et suivant du Code de l'urbanisme.

Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Courtomer est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 9 mai 2017.

Cadre réglementaire de la procédure

Le présent projet porte sur deux modifications du règlement des zones Ua et Ub :

- la première comporte la rédaction de l'article 8 précisant le recul entre les constructions ;
- la seconde modification concerne la suppression de l'interdiction des châssis de toit visibles des voies publiques.

Ces deux modifications ne changent pas les orientations définies par le PADD, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de grave risque de nuisance.

Article L153-45 et suivant, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 –art.

Article L153-45 : Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46 : Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47 : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L153-48 : L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le présent projet sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L153-48 du Code de l'urbanisme :

- L'Etat ;
- La région Ile-de-France ;
- Le département de la Seine-et-Marne ;
- La Communauté de Commune du Val Briard ;
- La chambre de commerce et d'industrie ;
- La chambre de métiers et de l'artisanat ;
- La chambre d'agriculture.

Le présent projet ainsi qu'un registre seront mis à la disposition du public pendant 1 mois aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Courtomer. Un affichage en mairie, huit jours avant le début de cette mise à disposition sera réalisé pour en informer le public.

Contenu de la modification simplifiée

Les pièces du dossier de PLU concernées par la présente modification simplifiée sont les suivantes :

- Le rapport de présentation, complété par cette présente notice justificative ;
- Le règlement.

LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Modification des prescriptions règlementaires de l'article 8 (Ua/Ub)

La modification de l'article 8 en zone Ua et en zone Ub vise à limiter les éventuels problèmes de voisinage et renforcer la cohérence vis à vis de l'article 7 des zones Ua et Ub

Changement apporté au règlement écrit

Règlement avant la modification – p12

Article Ua8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Règlement après la modification

Article Ua8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché

Les constructions principales (hors annexes) doivent être implantées avec un recul minimum de 16 mètres entre elles.

Règlement avant la modification – p23

Article Ub8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Règlement après la modification

Article Ub8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché

Les constructions principales (hors annexes) doivent être implantées avec un recul minimum de 16 mètres entre elles.

Modification des prescriptions réglementaires de l'article 11 (Ua/Ub)

La modification de l'article 11 en zone Ua et en zone Ub porte sur la suppression de l'interdiction des châssis de toit visibles des voies publiques. Cette règle s'avère trop contraignante et ne tenait pas compte de la situation existante sur Courtomer.

Changement apporté au règlement écrit

Règlement avant la modification p14 et 15

Article Ua11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

.....

Ouvertures et menuiseries

- ⇒ Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, exception faite :
 - des portes de garage ;
 - des fenêtres de sous-sol ;
 - des baies vitrées.
- ⇒ Les ouvertures de couleurs vives sont interdites.
- ⇒ Les lucarnes doivent comporter deux ou trois pans.

- ⇒ Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires.
- ⇒ Les châssis de toit **ne doivent pas être visibles des voies publiques** et leur largeur cumulée ne doit pas excéder 25 % de la longueur du faîtage.
- ⇒ Les ouvertures visibles des voies publiques, exception faite des lucarnes, doivent être équipées de volets à battants éventuellement doublés de volets roulants.
- ⇒ Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Règlement après la modification

- Les ouvertures doivent être plus hautes que large, exception faite :
 - Des portes de garage ;
 - Des fenêtres de sous-sol ;
 - Des baies vitrées
- Les ouvertures de couleurs vives sont interdites
- Les lucarnes doivent comporter deux ou trois pans
- Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires
- **Les châssis de toit ont une largeur cumulée qui ne doit pas excéder 25% de la longueur du faîtage**
- Les ouvertures visibles des voies publiques doivent être équipées de volets à battant éventuellement doublés de volets roulants
- Les coffrets de volets roulants en saillie sont interdits.

Règlement avant modification p 25 et 26

Article Ub11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Ouvertures et menuiseries

- ⇒ Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, exception faite :
 - des portes de garage ;
 - des fenêtres de sous-sol ;
 - des baies vitrées.
- ⇒ Les ouvertures de couleurs vives sont interdites.
- ⇒ Les lucarnes doivent comporter deux ou trois pans.
- ⇒ Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires.
- ⇒ Les châssis de toit **ne doivent pas être visibles des voies publiques** et leur largeur cumulée ne doit pas excéder 25 % de la longueur du faîtage.
- ⇒ Les ouvertures visibles des voies publiques, exception faite des lucarnes, doivent être équipées de volets à battants éventuellement doublés de volets roulants.
- ⇒ Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Article Ub11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

.....

Ouvertures et menuiseries

- Les ouvertures doivent être plus hautes que large, exception faite :
 - des portes de garage ;
 - des fenêtres de sous-sol ;
 - des baies vitrées
- Les ouvertures de couleurs vives sont interdites
- Les lucarnes doivent comporter deux ou trois pans
- Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires
- Les châssis de toit ont une largeur cumulée qui ne doit pas excéder 25% de la longueur du faîtage
- Les ouvertures visibles des voies publiques, doivent être équipées de volets à battant éventuellement doublés de volets roulants
- Les coffrets de volets roulants en saillie sont interdits.

Ajustement des justifications du rapport de présentation suivant les modifications

UA8

Justification du règlement du PLU – RP p 106

Avant modification

UA8 Cet article n'est pas règlementé afin de favoriser la densification du tissu bâti ancien

Après modification

La modification de l'article 8 en zone Ua vise à limiter les éventuels problème de voisinage et renforcer la cohérence vis à vis de l'article 7 des zones Ua

UB8

Justification du règlement du PLU – RP p 108

Avant modification

UB8 Cet article n'est pas règlementé afin de favoriser la densification du tissu bâti ancien

Après modification

La modification de l'article 8 en zone Ub vise à limiter les éventuels problème de voisinage et renforcer la cohérence vis à vis de l'article 7 des zones Ub

UA11

Justification du règlement du PLU – RP p 106

Avant modification

UA11 à propos de l'interdiction des chassis de toit visibles des voies publiques

Après modification

la suppression de l'interdiction des châssis de toit visibles des voies publiques. Cette règle s'avère trop contraignante et ne tenait pas compte de la situation existante sur Courtomer.

UB11

Justification du règlement du PLU – RP p 108

Avant modification

UB11 à propos de l'interdiction des chassis de toit visibles des voies publiques

Après modification

la suppression de l'interdiction des châssis de toit visibles des voies publiques. Cette règle s'avère trop contraignante et ne tenait pas compte de la situation existante sur Courtomer.