



Commune d'AUBAIS (30)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

(Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme)

Rapport de présentation des modifications

Procédure	Approbation
Plan Local d'Urbanisme	07/11/2011
Modification simplifiée n°1 du PLU	20/05/2015
Révision n°1 du PLU	21/05/2019
Déclaration de projet portant mise en comptabilité du PLU	08/12/2022
Modification simplifiée n°1 du PLU	18/06/2025

Mairie d'Aubais

11 avenue Émile Léonard

30250 AUBAIS

Tel : 04 66 80 89 00

contact.mairie@aubais.fr



Sommaire

1. Procédure de modification simplifiée.....	3
1.1. Justification du recours à la procédure de modification simplifiée.....	3
1.2. Déroulement de la modification simplifiée.....	5
2. Objets de la modification simplifiée n°1 du PLU.....	6
2.1 Une dynamique communale en faveur des énergies renouvelables.....	6
2.2. Modification du règlement.....	7
2.2.1 Modification des règles relatives aux installations photovoltaïques dans la zone US.....	7
2.2.2 Modification des règles relatives au toit terrasse.....	8
3. Incidences de la modification simplifiée n°1 du PLU d'AUBAIS sur l'environnement.....	9

1. Procédure de modification simplifiée

1.1. Justification du recours à la procédure de modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'AUBAIS approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 07/11/2011 a fait l'objet d'une première modification simplifiée en date du 20/05/2015 puis d'une révision n°1 approuvée en date du 21/05/2019 ainsi que d'une mise en comptabilité approuvée en date du 08/12/2022.

La commune d'AUBAIS souhaite aujourd'hui permettre l'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables sur un secteur urbanisé dédié à la gestion de la station d'épuration communale et apporter une adaptation mineure sur une règle écrite relative à la réalisation de toit terrasse.

Premièrement, en matière de justification du recours à la procédure de modification simplifiée, l'article L.153-45 du code de l'urbanisme dispose que « la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31. Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

Les modifications envisagées ne sont donc pas de nature à enfreindre l'article L.153- 31 du code de l'urbanisme, à savoir :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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 ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Et en vertu de l'article L.153-41, les modifications projetées n'ont pas non plus pour effet de :

- 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 ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

En outre, l'article 153-31§II du code de l'urbanisme dispose « Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48. »

Ainsi la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables a pour objectif principal de répondre au retard de la France en matière de développement des énergies renouvelables sur son territoire. La crise énergétique actuelle a mis en lumière l'urgence d'accélérer la production d'énergie renouvelable pour protéger les ménages et les entreprises de la hausse des prix de l'énergie.

Au vu de cette situation, la commune veut trouver une nouvelle solution énergétique pour alimenter sa station d'épuration et ajuster les règles en matière de toit terrasse.

Deuxièmement, depuis la loi 'Grenelle 2 », l'article L-111-16 et l'article R-111-23 du code de l'urbanisme permettent la réalisation de toit terrasse ou de toit plat y compris lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme s'y oppose dans la condition qu'il soit végétalisé excepté dans les périmètres définis à l'article L.111-17 du même code.

A savoir que l'article L.111-16 du code de l'urbanisme dispose « nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

La commune souhaite donc mettre son Plan Local d'Urbanisme en adéquation avec les avancées réglementaires et les tendances de constructions.

Cette modification simplifiée porte alors sur les points suivants :

- Modification du règlement écrit de la zone US du PLU afin de pouvoir y autoriser l'installation de productions d'énergies renouvelables nécessaire à l'alimentation énergétique de la station d'épuration,
- Modification du règlement écrit concernant les règles relatives aux toitures terrasses dans le secteur du Cluz de la zone UB .

Au vu du contexte réglementaire et des modifications envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

Après délibération du Conseil Municipal en date du 06 juin 2024, ce dernier a décidé de prescrire la modification simplifiée n°2 du PLU de la Commune d'Aubais. Les services de la préfecture nous ont informé que cette « modification simplifiée n°2 » devait se nommer « modification simplifiée n°1 » étant donné que cette modification simplifiée est la 1ère depuis la 1ère révision générale approuvée en date du 21/05/2019. Il conviendra désormais de rectifier cette erreur matérielle et nommer cette modification ainsi que tous les documents inhérents à l'affaire par la dénomination « modification simplifiée n°1 ».

1.2. Déroulement de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est régie par les articles L.153-36 à L.153-40 ainsi que les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme. Les principales étapes de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de AUBAIS sont les suivantes :

- Délibération du conseil municipal prescrivant la modification simplifiée.
- Notification du présent projet de modification simplifiée et de l'exposé de ses motifs aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.
- Délibération du conseil municipal précisant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.
- Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du PLU et de l'exposé de ses motifs ainsi que des avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme pendant une durée de 1 mois.
- Délibération du conseil municipal tirant le bilan de la mise à disposition du dossier au public et approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU. Cette délibération deviendra exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission au Préfet pour l'exercice du contrôle de légalité.

2. Objets de la modification simplifiée n°1 du PLU

La modification simplifiée n°1 du PLU de la Commune d'AUBAIS poursuit deux objets :

- Permettre l'installation de panneaux photovoltaïques nécessaire à l'alimentation de la station d'épuration,
- Autoriser les toitures terrasses uniquement pour les commerces dans le secteur du Cluz de la zone UB.

2.1 Une dynamique communale en faveur des énergies renouvelables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pièce II du PLU opposable exprime clairement une volonté d'accueil d'équipements et d'installations pour le développement des énergies renouvelables, en cohérences avec les enjeux du développement durable.

Cette préoccupation est exprimée à l'orientation n°3 du PADD dans le volet « Préserver un cadre de vie de qualité » .

PRESERVER L'ENVIRONNEMENT LOCAL, SES PAYSAGES ET SA BIODIVERSITE

Il s'agira également de prendre en compte les objectifs de « développement durable » suivants :

- Raccorder progressivement un maximum de secteurs au réseau d'assainissement collectif (sauf contrainte majeure) ;
- Préserver la ressource en eau et sa qualité en respectant les périmètres de protection de captage ;
- Préserver et affirmer les trames vertes et bleues en maintenant des mosaïques d'habitats ouverts diversifiés et des zones boisées ;
- Favoriser la rétention des eaux pluviales et encourager l'utilisation des énergies renouvelables. En ce sens, un parc photovoltaïque citoyen se construit actuellement sur le site de l'ancienne décharge.
- Favoriser le développement des véhicules électriques par la poursuite de l'installation de bornes électriques.

Les principes exprimés au PADD permettent à la commune d'accueillir au fil du temps, sur l'essentiel de son territoire, des projets liés au développement des énergies renouvelables en fonction des diverses initiatives qui émergeront ou des besoins.

2.2. Modification du règlement

2.2.1 Modification des règles relatives aux installations photovoltaïques dans la zone US

Présentation de la problématique :

La zone US correspond à l'emprise de la station d'épuration.

Les règles relatives à l'installation de panneaux photovoltaïques en zone US permettent uniquement les installations photovoltaïques en toiture.

La crise énergétique actuelle a mis en lumière l'urgence de trouver une autre solution énergétique pour alimenter la station d'épuration au vu de la hausse des prix de l'énergie. L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments existant ne serait pas suffisante pour alimenter la station d'épuration. Il faut également prendre en considération que la station d'épuration tourne 24H/24H et elle fonctionne plus en saison estivale que pendant la saison hivernale.

Cette restriction est en inadéquation avec les enjeux nationaux et le contexte actuel, où le déploiement des énergies renouvelables est fortement encouragé.

Modifications apportées :

**Rédaction révision n°1 du PLU
approuvé le 21/05/2019**

**Règlement de la modification
simplifiée n°1 du PLU**

Article US 1 :

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions destinées à l'entrepôt ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées, de camping-cars, de camions aménagés, de mobil-homes quelle qu'en soit la durée ;
- les carrières ;
- les éoliennes ;
- les piscines.
- les installations photovoltaïques au sol, ainsi que sur tout support hormis les toitures.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions destinées à l'entrepôt ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées, de camping-cars, de camions aménagés, de mobil-homes quelle qu'en soit la durée ;
- les carrières ;
- les éoliennes ;
- les piscines.
- ~~les installations photovoltaïques au sol, ainsi que sur tout support hormis les toitures.~~

Rédaction révision n°1 du PLU approuvé le 21/05/2019

Règlement de la modification simplifiée n°1 du PLU

Article US 2 :

ARTICLE US 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition d'être nécessaire au traitement des eaux usées.

ARTICLE US 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition d'être nécessaire au traitement des eaux usées.

Sont autorisés les installations photovoltaïques nécessaires à la station d'épuration.

2.2.2 Modification des règles relatives au toit terrasse

Présentation de la problématique :

Dans le cadre du projet de création d'une nouvelle école et de nouveaux commerces, associé au réaménagement de l'espace central urbain et de son parking existant, la collectivité souhaite favoriser une meilleure intégration architecturale des futurs bâtiments commerciaux.

Afin d'assurer une cohérence esthétique et une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, la modification du PLU vise à autoriser la réalisation de toits-terrasses sur les commerces. Cette évolution permet :

- Une meilleure intégration architecturale, en s'inscrivant dans les principes d'aménagement retenus pour le centre-ville.
- Une valorisation du cadre de vie, en limitant l'impact visuel des nouvelles constructions et en favorisant des usages complémentaires (espaces végétalisés, terrasses accessibles).
- Une cohérence avec les enjeux environnementaux, en offrant la possibilité d'aménagements durables (toitures végétalisées, récupération des eaux pluviales, panneaux solaires, etc.).

Cette modification du règlement du PLU répond ainsi aux objectifs de qualité urbaine et paysagère du projet, tout en s'inscrivant dans une démarche de développement durable et d'amélioration de l'attractivité du centre-ville.

Modifications apportées :

Rédaction révision n°1 du PLU approuvé le 21/05/2019

Règlement de la modification simplifiée n°1 du PLU

Règlement de la zone UB (p.25)

Toitures :

La pente des toitures en tuiles se situera entre 25 et 30%.

Les toitures terrasses en acrotère avec relevé sont autorisées, à condition de ne pas dépasser 1/3 de la surface de la toiture.

Toitures :

La pente des toitures en tuiles se situera entre 25 et 30%.

Les toitures terrasses en acrotère avec relevé sont autorisées, à condition de ne pas dépasser 1/3 de la surface de la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les commerces dans le secteur du Cluz (parcelles cadastrées section A n°1030 et 1028).

Annexe n°1 : Prescription architecturales applicables aux zones UA et UB

Article 3, les toitures (p.109)

3. TOITURES

3.1 Forme des toitures

L'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes. Les versants de la toiture doivent être du même sens que ceux des constructions avoisinantes. Soit des toitures à simple ou double pente dont la pente doit être comprise entre 25 et 30%.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées, dans une faible proportion à la discrétion de l'Architecte des Bâtiments de France afin de faciliter l'articulation entre différents bâtiments lorsqu'une toiture traditionnelle ne peut pas être mise en œuvre.

3. TOITURES

3.1 Forme des toitures

L'agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d'organisation des toitures existantes. Les versants de la toiture doivent être du même sens que ceux des constructions avoisinantes. Soit des toitures à simple ou double pente dont la pente doit être comprise entre 25 et 30%.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées, ~~dans une faible proportion~~ à la discrétion de l'Architecte des Bâtiments de France afin de faciliter l'articulation entre différents bâtiments lorsqu'une toiture traditionnelle ne peut pas être mise en œuvre.

3. Incidences de la modification simplifiée n°1 du PLU d'AUBAIS sur l'environnement

L'article L.104-3 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.* »

La modification simplifiée n°1 du PLU d' AUBAIS, par sa nature même, n'a pas d'incidence sur l'environnement au sens large. Elle n'a, en effet, pas pour objet d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, ni de modifier de façon conséquente les modalités d'urbanisations des zones urbaines existantes, notamment en augmentant la densité ou la typologie de construction.

Elle se limite à permettre l'installation de panneaux photovoltaïques au sol pour alimenter la station d'épuration communale dans une zone urbaine dédiée et en l'adaptation des règles de toitures des constructions dans un secteur définie de la zone UC sans modifier leur hauteur, ni leur implantation.

