



LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE



DÉFINITION

La modification simplifiée est une procédure d'urbanisme qui permet d'apporter des modifications mineures à un POS ou un PLU de façon simple et rapide.



POUR RÉPONDRE À QUELS OBJECTIFS DU SCOTERS ?

- > produire 4 000 logements par an
- > produire 800 logements aidés par an
- > produire 25% de logements intermédiaires
- > réduire les émissions de gaz à effet de serre
- > promouvoir les énergies renouvelables

OBJECTIFS

La modification simplifiée a été créée par la loi du 17 février 2009 entrée en application depuis le 21 juin 2009 pour :

- > favoriser la relance de la construction en période de crise économique
- > permettre la mise en œuvre rapide de certaines préconisations du Grenelle de l'environnement en faveur des énergies renouvelables et du développement durable en matière de construction

ACTEURS

- > la commune
- > l'intercommunalité compétente en urbanisme

ÉTAPES ET ÉLÉMENTS DE MISE EN OEUVRE

• Un dossier en trois parties :

- une note exposant les motifs de la modification envisagée,
- le projet de modification proprement dit,
- un registre destiné à recueillir les observations du public.

• Un avis du conseil municipal ou du conseil communautaire

Cet avis précise l'objet de la modification ainsi que le lieu, les dates et les heures où le public pourra, pendant un mois, consulter le dossier et formuler des observations. Il est :

- publié dans un journal diffusé dans le département au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du dossier,
- affiché à la mairie ou au siège de l'intercommunalité compétente, ainsi que dans la ou les mairies concernées pendant la durée de la mise à disposition du dossier.

• Une délibération motivée adoptée, à l'issue de la période de mise à disposition du dossier, par le conseil municipal ou le conseil communautaire



Simple :

- pas de décision préalable de l'organe délibérant
- pas de réunion ou d'information des Personnes Publiques Associées
- pas d'enquête publique

Rapide :

adoption de la modification possible en moins de deux mois



Avantages

- pas de date limite d'utilisation s'agissant des POS (sauf si l'il s'agit de supprimer des reculs par rapport aux limites séparatives)
- pas d'obligation d'utiliser ces possibilités d'assouplissement dans toutes les zones du document d'urbanisme



Toiture végétalisée



Système domestique solaire de production d'énergie

La modification simplifiée ne peut pas :

- changer la destination des sols (le zonage)
- modifier les prescriptions édictées pour protéger, mettre en valeur ou requalifier des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites ou secteurs identifiés (au titre de l'article L. 123-1/7°)



POS de Nordheim

DANS QUEL CAS L'UTILISER ?

La modification simplifiée peut être utilisée pour:

- rectifier une erreur matérielle,
- faire des ajustements mineurs:
 - augmenter de 20 % au maximum : le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols, la hauteur maximale des constructions ou l'extension limitée des constructions existantes,
 - diminuer les obligations de recul imposées aux constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives ou aux autres constructions sur le même terrain
 - diminuer de 20% au plus la superficie minimale des terrains,
- supprimer les règles qui interdisent :
 - l'installation de systèmes domestiques solaires ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
 - l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
 - la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales,

- supprimer ou réduire l'emprise d'un ou plusieurs emplacements réservés,
- autoriser l'implantation de constructions en limite séparative à titre temporaire (jusqu'au 31 décembre 2010 seulement).

UN EXEMPLE: LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU POS DE NORDHEIM - OCTOBRE 2009

Cette modification simplifiée vise à autoriser l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable dans la mesure où le POS actuel ne le permet pas.

Elle consiste à compléter le règlement en ajoutant aux articles 11UA, 11UB et 11INA qui portent sur l'aspect extérieur, un alinéa autorisant les dispositifs solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

Crédit photo: Ademe , Région Alsace, Soprema
Conception graphique : www.ratatam.com