Décembre 2016

Théza

Plan Local d'Urbanisme

Modification Simplifiée

Notice explicative

Ecosys Territoires & Paysages

12, avenue d'Elne - 66570 SAINT-NAZAIRE France
Tél : 04 68 80 11 45 (44) - @ : petiau@ecosys.tm.fr - Site : http://www.ecosys.tm.fr/

SOMMAIRE

RAPPEL DES PROCEDURES ET MOTIF DE LA MODIFICATION 3

Le cadre règlementaire 3

Les textes du Code de l'Urbanisme relatifs au choix de la procédure 3

La procédure 3

Le Contexte 4

Motif général 4

Localisation de la Modification Simplifiée 5

Justification de la procédure 6

LES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA MODIFICATION 6

Modification graphique 6

Modification des superficies 8

Rappel des procédures et motif de la modification

LE CADRE REGLEMENTAIRE

Les textes du Code de l'Urbanisme relatifs au choix de la procédure

Les articles du code de l'urbanisme concernant la présente procédure sont retranscrits ci-dessous. Les passages soulignés justifient le choix de la procédure.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31°, 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 L153-31

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 L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L153-28, 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 L153-41

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.

La procédure

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7° et L132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

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 L132-7 et L132-9 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

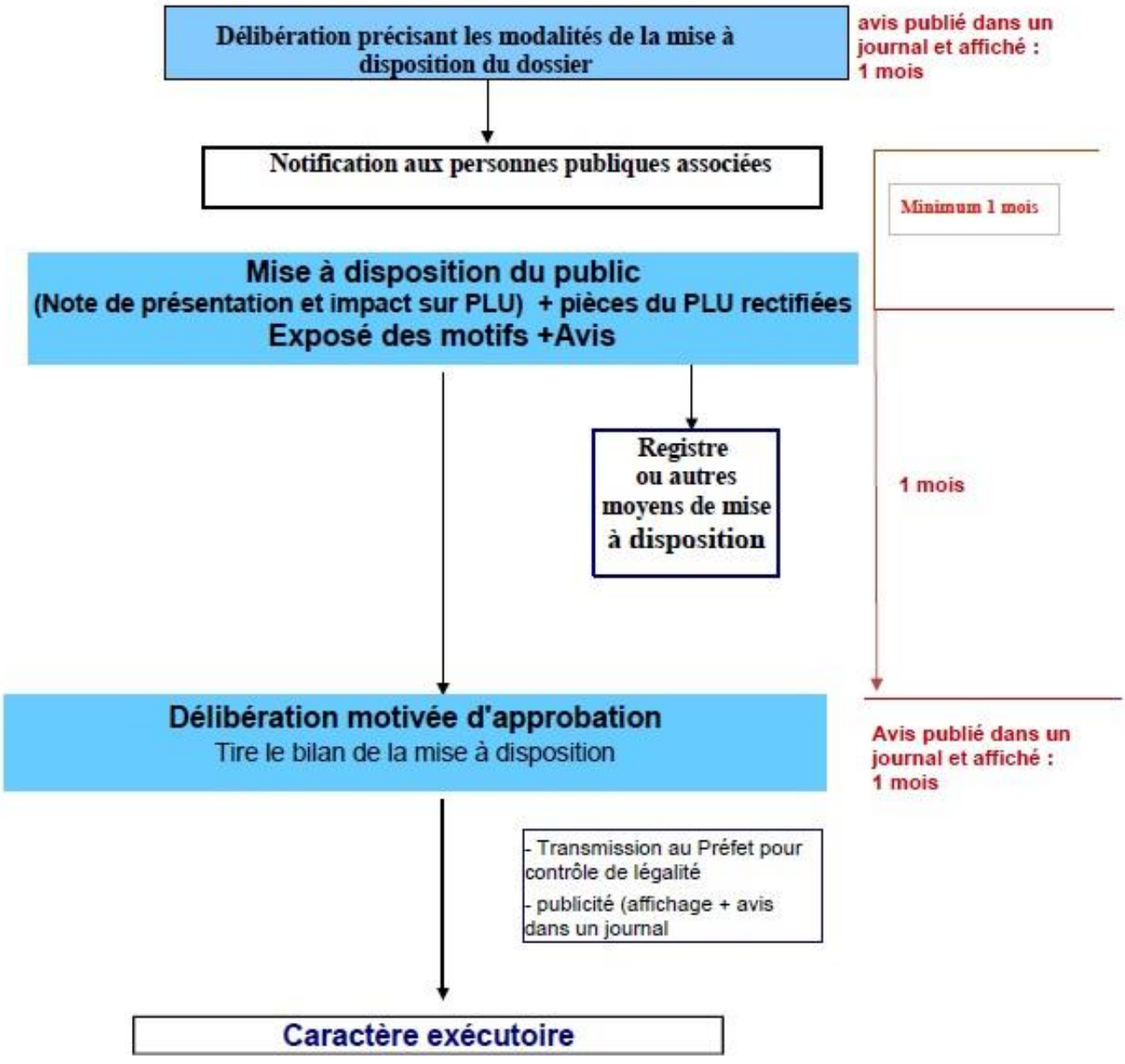
Article L153-48

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 L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Modification Simplifiée du PLU ou du POS

Procédure utilisable dans les conditions suivantes :

- si la révision ou la modification avec enquête publique, ne sont pas requises
- pour les majorations de possibilités de construire prises en application de article L.151-28
- pour rectifier une erreur matérielle



LE CONTEXTE

Motif général

La Commune a décidé par délibération du 14 Février 2011 de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/04/1987.

La Commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 juillet 2016.

La présente modification a pour objet la « rectification » d'une erreur matérielle.

Il s'agit de réajuster le zonage Urbain dans le secteur du lotissement communal des « Quinze Olius », classé en zone UD, entre les secteurs UD, UDb et UDc :

- Le secteur UD a une vocation d'habitat où le niveau du plancher habitable des constructions doit être situé au moins à la cote + 0,70 mètres mesurés par rapport au terrain naturel du fait du risque inondation ;
- Le secteur UDb situé en frange Ouest de la zone est réservé à l'implantation de bassins de rétention des eaux pluviales, d'espaces paysagers et ludiques, de jardins (publics ou privés) ainsi qu'à l'aménagement des voies d'accès nécessaires à la réalisation du lotissement (voies routières, cheminements piétons et cyclables…) ;
- Le secteur UDc a une vocation d'habitat et où le niveau du plancher habitable des constructions doit être situé au moins à la cote + 0,70 mètres mesurés par rapport au terrain naturel du fait du risque inondation. Il se distingue du secteur UD par l'interdiction de réaliser des piscines.

L'objectif est de faire correspondre les limites de zones à certaines limites parcellaires et de lots.

En effet lors de la réalisation du PLU le découpage exact des lots n'était pas encore précisément établi et le zonage du PLU s'est appuyé sur le zonage du POS (2ème révision simplifiée approuvée le 28 décembre 2009) lui-même instauré sur la base d'un schéma d'aménagement produit à l'échelle du quartier.

Des incohérences résultent de cette approximation du tracé du zonage entre ces différents secteurs urbains puisque des parcelles destinées à la constructibilité du lotissement se retrouve partiellement tronçonnées et classer en zone UDb de la frange urbaine non constructible, sauf pour l'implantation de piscine non couverte par une structure fixe.

L'objectif est donc de remédier à cette erreur matérielle en intégrant dans la zone UD, sur une dizaine de mètres, la partie Sud des parcelles n°119 et n°130 de la section cadastrale AP actuellement classées en zone UDb.

Un ajustement très localisé est également opportunément réalisé sur d'autres limites parcellaires.

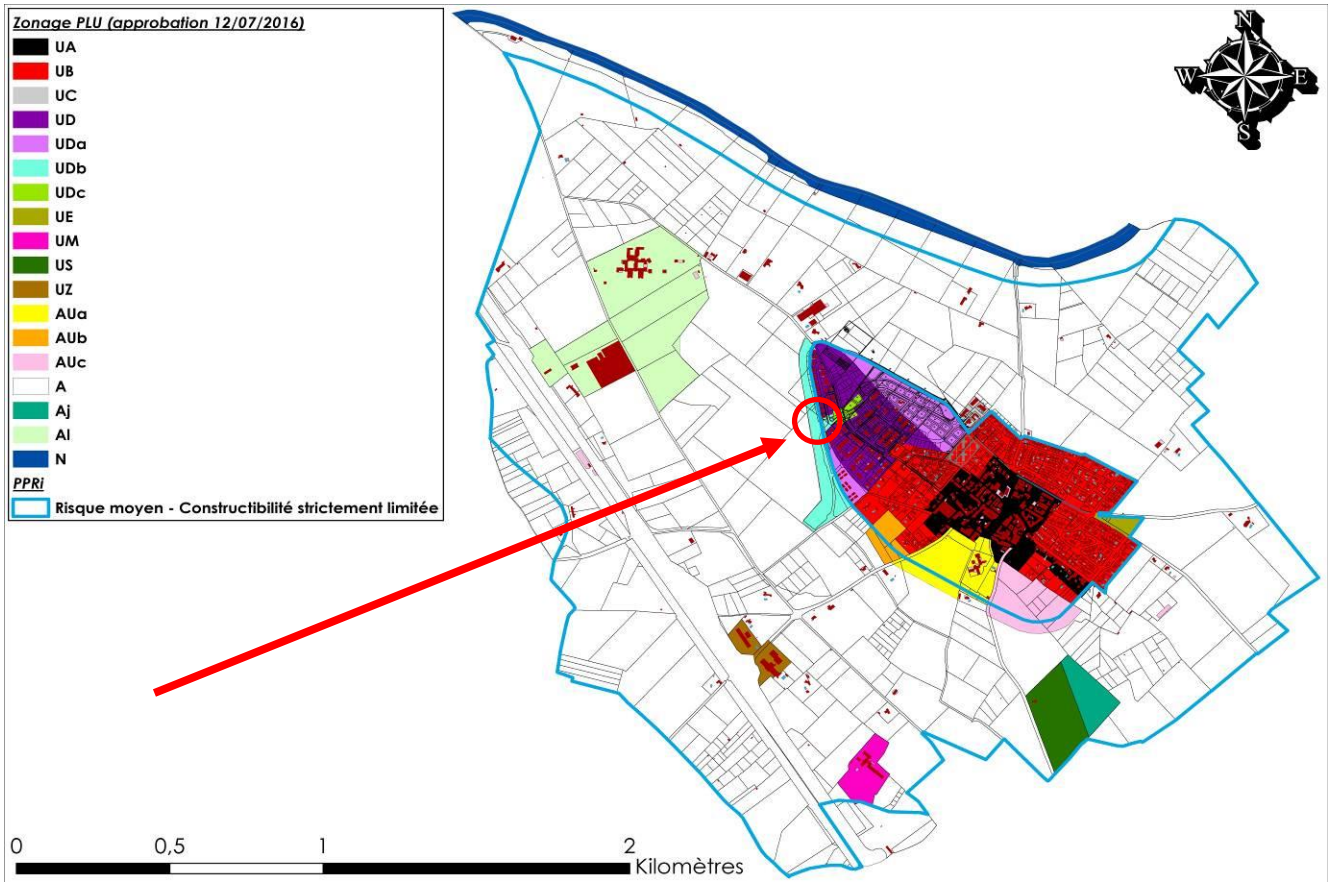
Il en résulte que :

- La superficie du secteur UD (n°5) passe de 91406 m² à 91629 m²
- La superficie du secteur UDb (n°8) passe de 37029 m² à 36717 m²
- La superficie du secteur UDc (n°9) passe de 4695 m² à 4785 m²

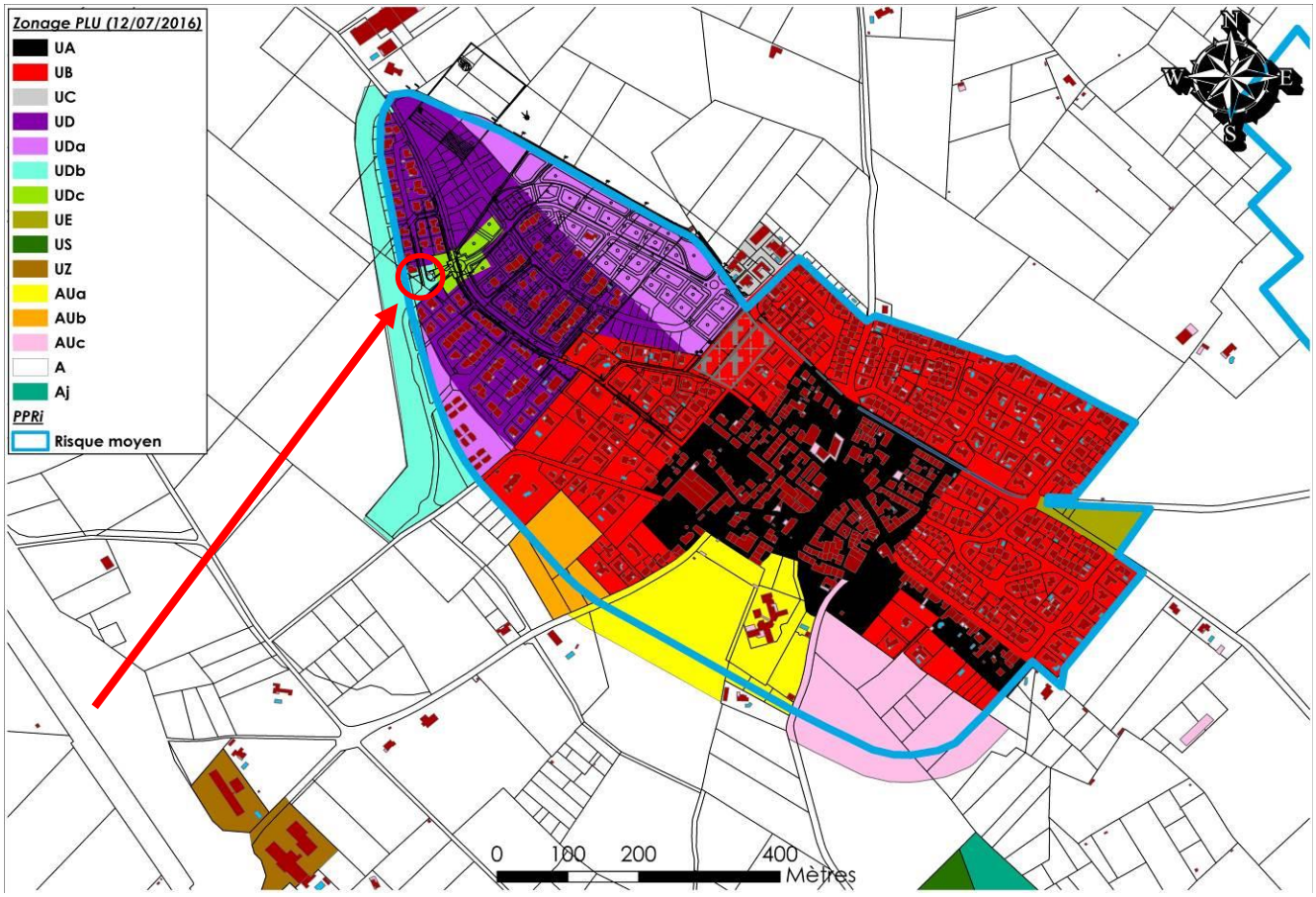
La variation maximale de superficie de zone porte donc sur moins de 300 m² ce qui traduit bien qu'il ne s'agit que d'ajustements.

Le point à modifier porte exclusivement sur le règlement graphique (plan de zonage) du PLU.

Localisation de la Modification Simplifiée



Localisation de la Modification Simplifiée à l'échelle de la Commune



Localisation de la Modification Simplifiée à l'échelle du village

Justification de la procédure

Les procédures d'évolutions sont encadrées par plusieurs articles du Code de l'urbanisme rappelés précédemment.

La Commune n'envisage (L153-31) :

- ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable
- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- ni 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.

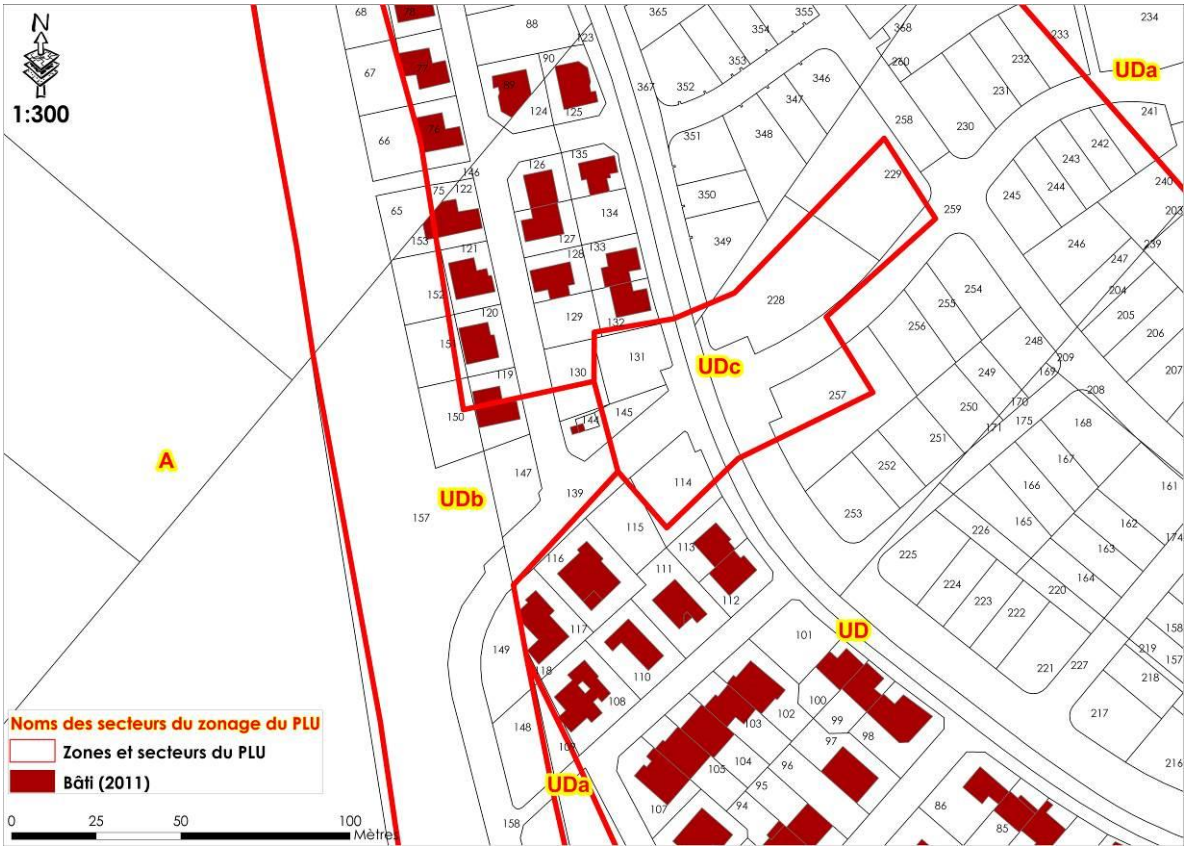
En application du L153-31, le PLU fait donc l'objet d'une procédure de modification.

De plus, ce projet de modification aura seulement pour effet de « rectifier une erreur matérielle » (L153-45)

Le projet de Modification est donc adopté selon une procédure simplifiée.

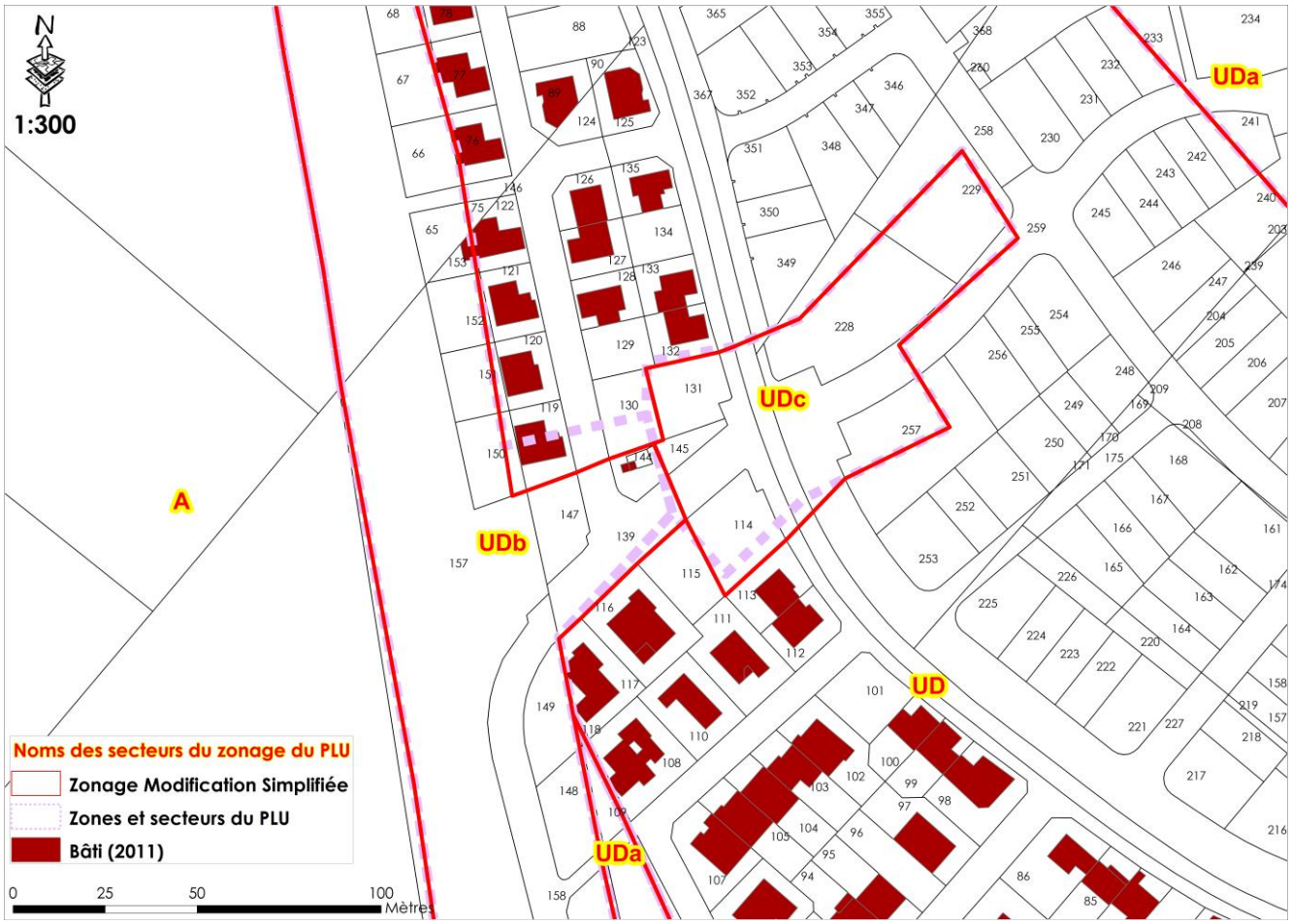
Les changements apportés par la modification

Modification graphique



Le zonage du PLU en vigueur

Le zonage de la Modification Simplifiée du PLU



La différence entre zonages du PLU et de la Modification simplifiée

Modification des superficies

Zones	Zones et Secteurs	N° secteurs	Vocation - nom secteurs	Superficie brute (m²)	Superficie brute (ha)
U	UA	1	Zone du centre ancien (habitations, services et activités commerciales)	103133	10,31
	UB	2	Zone d'habitat pavillonnaire (lotissements et coup par coup)	209837	20,98
	UB	3	Zone d'habitat pavillonnaire (au Sud de l'allée des platanes)	12187	1,22
	UC	4	Zone destinée à l'implantation d'activités spécialisées (lotissement Ayminades)	5712	0,57
	UD	5	Zone d'habitat (partie centrale lotissement "15 Olius" et "Oratori")	91406	9,14
	UDa	6	Zone d'habitat avec petits collectifs (partie Ouest lotissement "15 Olius")	8316	0,83
	UDa	7	Zone d'habitat (partie Est lotissement "Oratori")	43502	4,35
	UDb	8	Frange urbaine: aménagements paysagers, bassins de rétention, voirie,...("15 Olius")	37029	3,70
	UDc	9	Zone d'habitat avec petits collectifs (partie centrale lotissement "15 Olius" et "Oratori")	4695	0,47
	UE	10	Traitement d'entrée de ville sur la RD39 en provenance d'Alénya	6810	0,68
	UM	11	Clinique du Pré	23454	2,35
	US	12	Equipements sportifs	41589	4,16
	UZ	13	Parc d'activité de proximité (magasins de meubles)	17626	1,76
			Total U =	**605295,00**	**60,53**
AU	AUa	14	Zone mixte habitat/services avec OAE "Camp del Pou"	51179	5,12
	AUb	15	Zone d'habitat avec OAE "Podadora"	14693	1,47
	AUc	16	Zone d'habitat avec OAE "Prat del cavall"	45860	4,59
			Total AU =	**111732**	**11,17**
A	Aj	17	Jardins familiaux	22930	2,29
	Al	18	Etablissements agricoles (lycée, Centre de formation et terres du lycée)	193931	19,39
	A	19	Zone agricole	3844143	384,41
			Total Zone Agricole =	**4061003,6500**	**406,10**
N	N	20	Le Réart et ses berges	90152	9,02
			Total Zone Naturelle =	**90152,0000**	**9,02**

Superficies des zones et secteurs du PLU en vigueur

Zones	Zones et Secteurs	N° secteurs	Vocation - nom secteurs	Superficie brute (m²)	Superficie brute (ha)
U	UA	1	Zone du centre ancien (habitations, services et activités commerciales)	103133	10,31
	UB	2	Zone d'habitat pavillonnaire (lotissements et coup par coup)	209837	20,98
	UB	3	Zone d'habitat pavillonnaire (au Sud de l'allée des platanes)	12187	1,22
	UC	4	Zone destinée à l'implantation d'activités spécialisées (lotissement Ayminades)	5712	0,57
	UD	5	Zone d'habitat (partie centrale lotissement "15 Olius" et "Oratori")	91629	9,16
	UDa	6	Zone d'habitat avec petits collectifs (partie Ouest lotissement "15 Olius")	8316	0,83
	UDa	7	Zone d'habitat (partie Est lotissement "Oratori")	43502	4,35
	UDb	8	Frange urbaine: aménagements paysagers, bassins de rétention, voirie,...("15 Olius")	36717	3,67
	UDc	9	Zone d'habitat avec petits collectifs (partie centrale lotissement "15 Olius" et "Oratori")	4785	0,48
	UE	10	Traitement d'entrée de ville sur la RD39 en provenance d'Alénya	6810	0,68
	UM	11	Clinique du Pré	23454	2,35
	US	12	Equipements sportifs	41589	4,16
	UZ	13	Parc d'activité de proximité (magasins de meubles)	17626	1,76
			Total U =	**605295,00**	**60,53**
AU	AUa	14	Zone mixte habitat/services avec OAE "Camp del Pou"	51179	5,12
	AUb	15	Zone d'habitat avec OAE "Podadora"	14693	1,47
	AUc	16	Zone d'habitat avec OAE "Prat del cavall"	45860	4,59
			Total AU =	**111732**	**11,17**
A	Aj	17	Jardins familiaux	22930	2,29
	Al	18	Etablissements agricoles (lycée, Centre de formation et terres du lycée)	193931	19,39
	A	19	Zone agricole	3844143	384,41
			Total Zone Agricole =	**4061003,6500**	**406,10**
N	N	20	Le Réart et ses berges	90152	9,02
			Total Zone Naturelle =	**90152,0000**	**9,02**

Superficie des zones et secteurs après la Modification Simplifiée