

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIE

Communauté de communes du Val de Bouzanne
Commune de Neuvy Saint Sépulchre

Plan Local d'Urbanisme
Modification simplifiée
NOTICE EXPLICATIVE

1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en
date du :

.....

approuvant la modification du PLU de Neuvy saint Sépulchre

Le Président,

Table des matières

Objet de la modification simplifiée	3
Justification du choix de la procédure.....	4
Le déroulement de la procédure.....	5
Les pièces du PLU en vigueur	6
1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	6
2. Le zonage.....	6
3. Le règlement écrit	6
4. Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	6
Exposé des motifs de la modification simplifiée pour erreurs matérielles et contenu de la modification	7

Objet de la modification simplifiée

La Communauté de communes du Val de Bouzanne, compétente en matière Plan Local d'Urbanisme a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neuvy Saint Sépulchre, par délibération du 22 mai 2018, sur proposition du Conseil municipal de Neuvy Saint Sépulchre ayant délibéré le 17 mai 2018.

Par délibération en date du 10 décembre 2018, la Communauté de communes du Val de Bouzanne a souhaité engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Neuvy Saint Sépulchre, en application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme et sur demande du maire de Neuvy Saint Sépulchre.

Cette modification n°1 vise uniquement à rectifier des erreurs matérielles découvertes à la suite du dépôt à l'instruction d'un permis de construire.

La modification n'entraînera aucun impact sur l'environnement et n'a pas pour effet de changer les orientations générales définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La modification porte sur les erreurs matérielles suivantes :

A. Rectification du Bilan de concertation

1. Erreur matérielle n°1 : rectification du bilan de concertation point 17 – parcelles A179 et 81
2. Erreur matérielle n°2 : rectification du bilan de concertation point 51 – parcelle B707 – 706 – 705 – 704 – 708 – 710 – B1228

B. Mise en conformité du plan de zonage

3. Erreur matérielle n°3 : rectification du plan de zonage conformément au bilan de concertation point 27 – parcelle AH79 Les Guizettes
4. Erreur matérielle n°4 : rectification du plan de zonage pour les parcelles AH154 et 192 en zone Ai relative au bilan de concertation point 46
5. Erreur matérielle n°5 : rectification du plan de zonage pour les parcelles D787 et 793 conformément au bilan de concertation point 79
6. Erreur matérielle n°6 : rectification du plan de zonage pour les parcelles AL149 et 150 conformément au bilan de concertation point 126.

Justification du choix de la procédure

Les articles L. 153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme prévoient sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31, que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée dans le cas où les changements du PLU n'ont pas pour effet :

7. de modifier les orientations du PADD
8. de réduire une zone Naturelle, une zone Agricole ou 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,
9. d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 9 ans.

Et de plus, qu'ils n'ont pas pour effet :

10. de majorer de plus de 20 %, ou de diminuer les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
11. ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le recours à la procédure de modification simplifiée est également possible lorsque :

12. la commune souhaite rectifier une erreur matérielle ;
13. la majoration des droits à construire d'une zone, même supérieure à 20 %, est décidée en application des 2° à 4° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme qui prévoit des incitations à la construction de logements sociaux, de logements intermédiaires ou de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ;
14. la commune décide de supprimer, dans certains secteurs, la majoration destinée à favoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, à la double condition, d'une part, de justifier que cette suppression est motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines, d'autre part, que cette suppression intervienne plus de 2 ans après l'intervention de la mesure.

4

La modification envisagée pour le Plan Local d'Urbanisme de Neuvy Saint Sépulchre :

15. ne modifie pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
16. ne réduit pas une zone N, A ou 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,
17. n'ouvre pas de nouvelle zone AU créée depuis plus de 9 ans.

Le déroulement de la procédure

Cette procédure est conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme, articles L.153-45 à L.153-48.

Initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire.

Projet de modification simplifiée du PLU.

Le projet de modifications est notifié aux personnes publiques associées avant la mise à disposition.

Les modalités de mise à disposition

Délibération du conseil communautaire précisant les modalités de la mise à disposition. Ces modalités sont portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

Transmission de la délibération au préfet.

Mesures de publicité.

Mise à disposition du public du projet de modification et des avis émis le cas échéant par les PPA.

Délibération motivée du conseil communautaire tirant le bilan de la mise à disposition et adoptant le projet.

Après délibération du conseil municipal sur le bilan de la mise à disposition, le projet peut être modifié pour tenir compte des avis et des observations, puis il est adopté par une délibération motivée.

Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité.

Les pièces du PLU en vigueur

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les erreurs matérielles qui motivent la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en vigueur ne remet pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en matière d'économie et en matière d'habitat.

Elles concernent des ajustements validés avant l'approbation du PLU par les élus, entre le bilan de concertation et le plan de zonage.

2. Le zonage

Les erreurs matérielles nécessitent la modification du plan de zonage comme explicité dans le chapitre suivant « *Exposé des motifs de la modification simplifiée pour erreur matérielle et contenu de la modification* ».

3. Le règlement écrit

Le règlement écrit ne nécessite aucune modification.

4. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les OAP ne nécessitent aucune modification.

Exposé des motifs de la modification simplifiée pour erreurs matérielles et contenu de la modification

A. Rectification du Bilan de concertation

Erreur matérielle n°1 : rectification du bilan de concertation point 17 – parcelles A179 et 81

Dans le bilan de concertation, il est noté que le fond des parcelles est en zone Agricole, or sur le plan de zonage la couleur reportée et donc le classement des parcelles est en zone Uj (urbaine jardin).

Le plan de zonage est conforme aux choix des élus au moment de l'examen des demandes relatives au bilan de concertation. C'est en définitive sur le bilan de concertation que l'erreur matérielle figure.

Par conséquent, le bilan de concertation sera corrigé en inscrivant :

« CHOIX DES ELUS : Demande partiellement favorable. Une bande de terrain est classée en U côté RD74 (rue des Violettes) et le fond des parcelles **en Uj** en raison de l'absence de réseaux ».

BILAN DE CONCERTATION AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Extrait page 7 du document approuvé

17. CHOIX DES ELUS : Demande partiellement favorable. Une bande de terrain est classée en U côté RD 74 (rue des Violettes) et le fond des parcelles en A en raison de l'absence de réseaux.



BILAN DE CONCERTATION APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Extrait page 7 du document corrigé

17. CHOIX DES ELUS : Demande partiellement favorable. Une bande de terrain est classée en U côté RD 74 (rue des Violettes) et le fond des parcelles en Uj en raison de l'absence de réseaux.



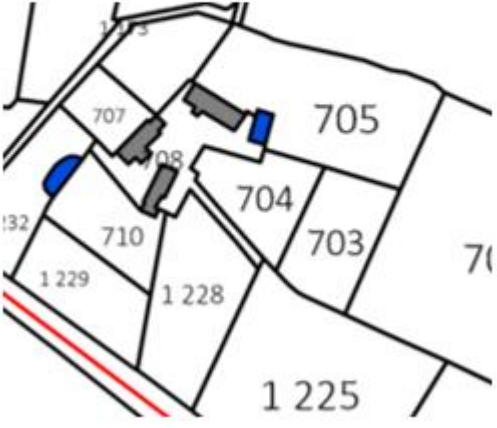

Erreur matérielle n°2 : rectification du bilan de concertation point 51 – parcelles B707 – 706 – 705 – 704 – 708 – 710 – B1228

Dans le bilan de concertation, il est noté que les élus apportent un avis défavorable à la demande de classement en zone U des parcelles B707 – 706 – 705 – 704 – 708 – 710 – B1228, alors que le terme « zone U » est écrit. Il s'avère que c'est une erreur de frappe car ces parcelles restent en zone Agricole.

La correction du bilan de concertation sera faite de manière à respecter le choix des élus au moment de l'examen des demandes relatives au bilan de concertation. C'est en définitive sur le bilan de concertation que l'erreur matérielle figure.

Par conséquent, le bilan de concertation sera corrigé en inscrivant :

« CHOIX DES ELUS : Défavorable. Classement en zone **A** des parcelles B 707, 706, 705, 708, 704, 710 et 1228 Section B. ».

BILAN DE CONCERTATION AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	BILAN DE CONCERTATION APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE
<p data-bbox="193 891 794 925">Extrait page 22 du document approuvé</p> <p data-bbox="193 965 794 1059">2/ CHOIX DES ELUS : Défavorable. Classement en zone U des parcelles B 707, 706, 705, 708, 704, 710 et 1228 Section B.</p>  <p data-bbox="236 1144 735 1570">Le plan cadastral montre une parcelle 706 (en bleu) qui est classée en zone U. Les autres parcelles (707, 705, 708, 704, 710, 1228) sont classées en zone agricole (A).</p>	<p data-bbox="810 891 1394 925">Extrait page 22 du document corrigé</p> <p data-bbox="810 965 1394 1059">2/ CHOIX DES ELUS : Défavorable. Classement en zone A des parcelles B 707, 706, 705, 708, 704, 710 et 1228 Section B.</p>  <p data-bbox="842 1144 1342 1570">Le plan cadastral est identique au précédent, mais la parcelle 706 (en bleu) est maintenant classée en zone A. Les autres parcelles (707, 705, 708, 704, 710, 1228) restent classées en zone agricole (A).</p>

B. Mise en conformité du plan de zonage

Erreur matérielle n°3 : rectification du plan de zonage conformément au bilan de concertation point 27 – parcelle AH79 Les Guizettes

Dans le bilan de concertation, il est noté que les élus apportent un avis partiellement favorable à la demande concernant la parcelle AH79. Une partie de la parcelle devra être classée en zone Agricole.

Le plan de zonage devra être corrigé de manière à respecter le choix des élus au moment de l'examen des demandes relatives au bilan de concertation. C'est en définitive sur le plan de zonage que l'erreur matérielle figure.

Par conséquent, le plan de zonage sera corrigé en inscrivant la parcelle AH79 en zone Ai en partie.

PLAN DE ZONAGE AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Extrait du document approuvé



PLAN DE ZONAGE APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Extrait du document corrigé





Erreur matérielle n°4 : rectification du plan de zonage pour les parcelles AH154 et 192 en zone Ai relative au bilan de concertation point 46

Dans le cadre du bilan de concertation, les élus avaient retenu de :

- parcelle AH154 : classement en zone Ai dans sa totalité car cette parcelle fait l'objet d'un bail agricole
- parcelle AH192 : classement en zone Ai car cette parcelle fait l'objet d'un bail agricole et n'a pas d'accès direct à la route

Le plan de zonage devra être corrigée de manière à respecter le choix des élus au moment de l'examen des demandes relatives au bilan de concertation. C'est en définitive sur le plan de zonage que l'erreur matérielle figure.

Par conséquent, le plan de zonage sera corrigé en inscrivant les parcelles AH154 dans sa totalité et AH192 en zone Ai.

<u>PLAN DE ZONAGE AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE</u> Extrait du document approuvé	<u>PLAN DE ZONAGE APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE</u> Extrait du document corrigé
	

Erreur matérielle n°5 : rectification du plan de zonage pour les parcelles D787 et 793 conformément à la limite du bilan de concertation point 79

Dans le cadre du bilan de concertation, la zone U est plus grande ou plus petite que sur le plan approuvé car le trait de zone respecte le cadastre au moment de l'arrêt projet de PLU. Mais la mise à jour du cadastre entre l'arrêt et l'approbation du PLU a légèrement modifié le positionnement du trait de la zone U. Ceci pose une difficulté pour l'extension des bâtiments existants.

Il convient de corriger cette erreur matérielle de manière à respecter le choix des élus au moment de l'examen des demandes relatives au bilan de concertation. C'est en définitive sur le plan de zonage que l'erreur matérielle figure.

Par conséquent, le tracé apparaissant dans le bilan de concertation sera reporté sur le plan de zonage pour les parcelles D787 et D793.

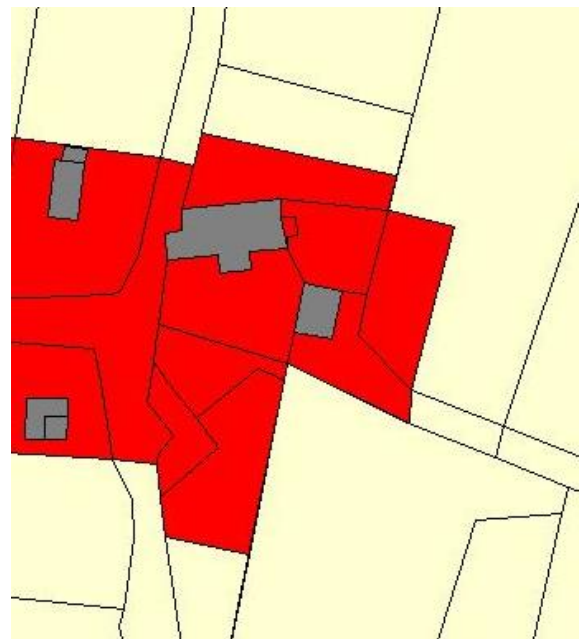
PLAN DE ZONAGE AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Extrait du document approuvé



PLAN DE ZONAGE APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Extrait du document corrigé



Erreur matérielle n°6 : rectification du plan de zonage pour les parcelles AL149 et 150 conformément au bilan de concertation point 126.

Le choix des élus relatif au bilan de concertation, précise que les parcelles AL150 et 149 doivent être classées en zone U afin de garantir le développement de l'entreprise An Héol. Mais, le plan de zonage n'a pas été modifié conformément à cette décision.

Il convient de corriger cette erreur matérielle de manière à respecter le choix des élus au moment de l'examen des demandes relatives au bilan de concertation. C'est en définitive sur le plan de zonage que l'erreur matérielle figure.

Par conséquent, les parcelles AL 149 et 150 seront classées en zone U sur le plan de zonage.

PLAN DE ZONAGE AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	PLAN DE ZONAGE APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE
Extrait du document approuvé	Extrait du document corrigé
