

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE

(Pièce n°1-3 du PLU – annexe n°2 du rapport de présentation)

SOMMAIRE

1. Préambule	2
2. Exposé des motifs	3
3. Modification apportée au PLU	3
4. Bilan de la modification simplifiée n°2 du PLU.....	5

1. Préambule

La commune de La Guiche dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30 août 2013.

Il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée afin de réduire la superficie de la zone 1AU « Sous Bellevue », approuvée le 3 septembre 2015.

Une modification simplifiée du PLU est menée conformément aux articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme.

Il s'agit de faire évoluer le zonage Nh afin prioritairement de permettre l'évolution des habitations isolées en zones A et N.

La modification simplifiée n°2 du PLU s'inscrit dans la mise en œuvre des orientations du PADD :

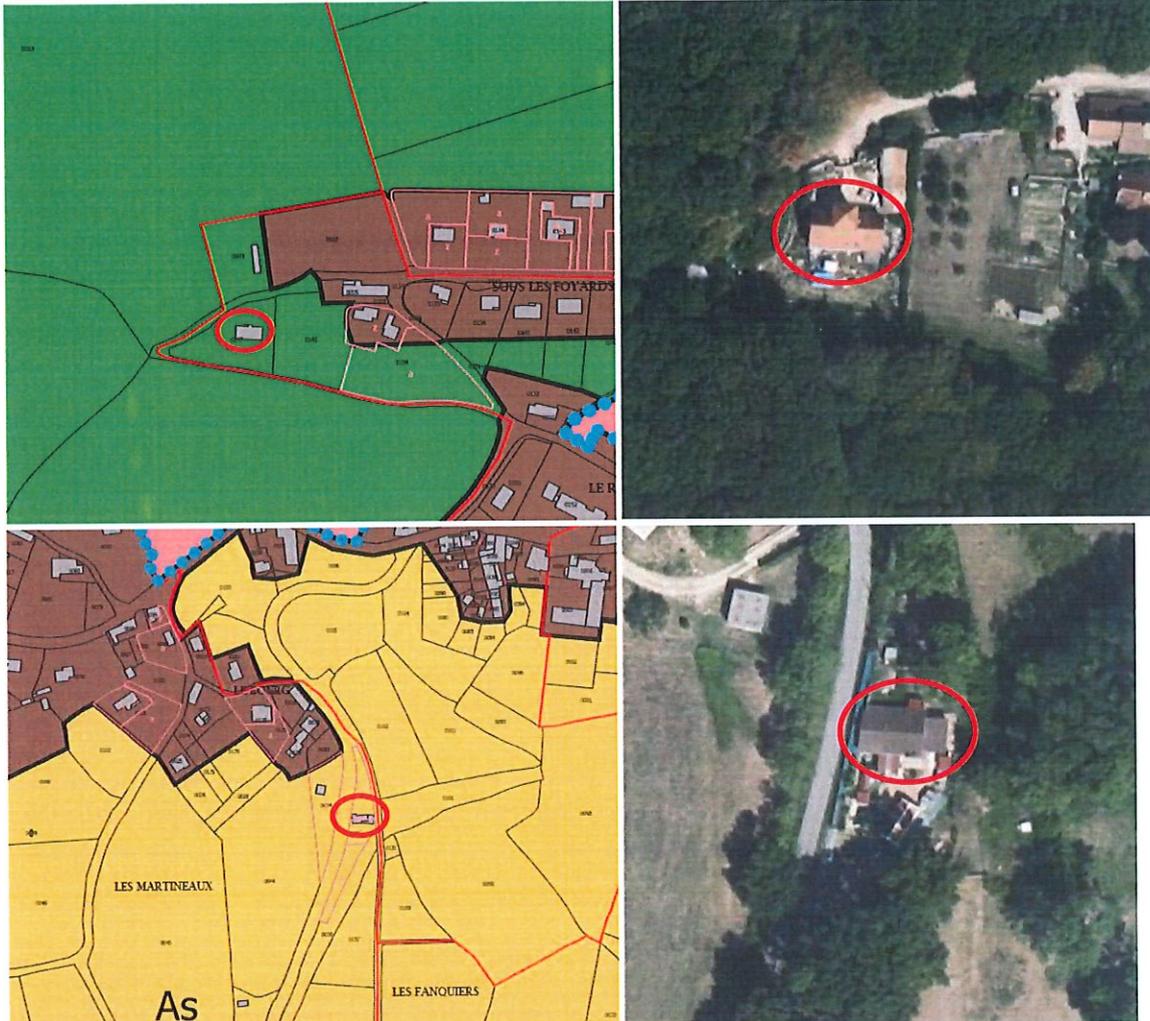
Elle n'implique aucun changement aux orientations du PADD. Elle permet l'évolution du bâti existant, en cohérence avec le parti d'aménagement du PLU qui a inscrit l'ensemble des maisons d'habitation hors bourg en zone Nh. Cela est précisé en page 71 du rapport de présentation de la révision du PLU : les « secteurs Nh concernent les habitations, ou groupes d'habitations, dispersées sur la commune et pour lesquels le PLU autorise uniquement les aménagements, les extensions limitées, et la création d'annexes. Le règlement définit les modalités précises encadrant ces possibilités d'aménagement ou d'extension ». Ce classement des maisons isolées hors bourg en zone Nh est cohérent avec le parti d'aménagement du PADD consistant à localiser toutes les constructions nouvelles de logements dans le bourg : ce dernier préconise en effet leur localisation à l'intérieur du bourg et le développement d'habitats nouveaux en continuité avec l'existant dans le bourg. Pour cette raison, seul le bourg est classé en zone urbaine et à urbaniser à vocation d'habitat (zones UA et 1AU).

Le non classement des deux habitations en zone Nh relève donc d'une erreur de zonage, puisqu'il n'est pas cohérent avec la démarche réglementaire du PLU. Il a pour effet d'empêcher toute possibilité d'évolution de ces habitations : en effet, ces deux dernières sont en zones A et N, dont le règlement interdit les constructions à destination de logement.

2. Exposé des motifs

Motifs des changements apportés au PLU

Deux habitations sont classées en zones A et N.



Cela pour effet d'interdire toute possibilité d'évolution des habitations, puisque les constructions à destination de logement ne sont pas autorisées en zones A et N. L'article L151-13 du code de l'urbanisme prévoit que « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions ». Or, le classement de ces deux habitations en zones A et N est bien un cas très spécifique lié à un oubli très ponctuel de classement en zone Nh. Le caractère exceptionnel est avéré.

3. Modification apportée au PLU

La modification porte sur le plan de zonage :

- A l'ouest du bourg, classement du terrain d'assiette de l'habitation en zone Nh pour une superficie de 0,17 hectares environ, en lieu et place de la zone N.
- Au sud du bourg, classement du terrain d'assiette de l'habitation en zone Nh pour une superficie de 0,07 hectares environ, en lieu et place de la zone A.

Ainsi le classement en zone Nh est de l'ordre de 0,21 hectares.

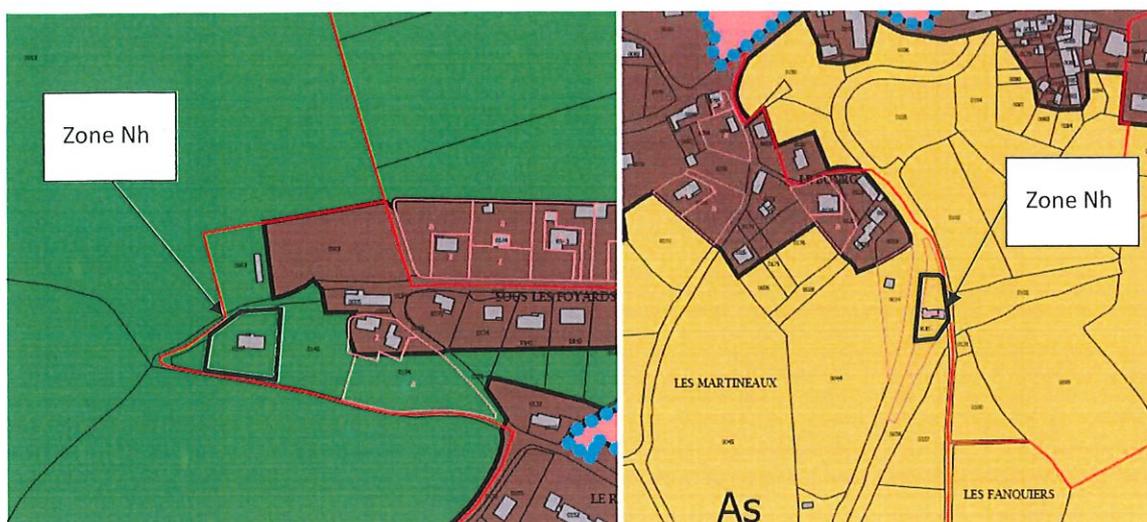


Tableau des superficies avant modification simplifiée n°2 du PLU :

Zones	Vocation dominante	Superficie en hectares	Superficie en %
1. Zones urbaines			
Vocations et modalités principales			
UA	Habitats du bourg (et commerces, services...), immédiatement urbanisable	35,12 (dont 3.0 ha encore disponibles)	1,26%
UE	Equipements d'intérêt collectif, immédiatement urbanisable	9,32 (dont 3,7 ha encore disponibles)	0,34%
UX	Zones d'activités	5,85 (dont 3,5 ha encore disponibles)	0,21%
Sous total 1		50,29	1,81%
2. Zones à urbaniser			
Vocations et modalités principales			
1AU	Urbanisation à court terme (habitat)	1,86	0,07%
Sous total 2		1,86	0,07%
3. Zones naturelles, forestières et agricoles			
Vocations et modalités principales			
N	Zones naturelles, inconstructibles	594,90	21,42%
Nh	Zones d'habitats diffus (seuls l'aménagement et l'extension limitée de l'existant sont autorisés ainsi que la création d'annexes fonctionnelles)	26,25	0,94%
A	Zones agricoles, seules les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées	1856,51	66,85%
As	Secteurs inconstructibles de la zone A	247,17	8,90%
Sous total 3		2724,83	98,11%
TOTAL COMMUNE		2777,00	100,00%

Tableau des superficies après modification simplifiée n°2 du PLU (évolutions de surfaces surlignées en jaune) :

Zones	Vocation dominante	Superficie en hectares	Superficie en %
1. Zones urbaines			
Vocations et modalités principales			
UA	Habitats du bourg (et commerces, services...), immédiatement urbanisable	35,12 (dont 3,0 ha encore disponibles)	1,26%
UE	Equipements d'intérêt collectif, immédiatement urbanisable	9,32 (dont 3,7 ha encore disponibles)	0,34%
UX	Zones d'activités	5,85 (dont 3,5 ha encore disponibles)	0,21%
Sous total 1		50,29	1,81%
2. Zones à urbaniser			
Vocations et modalités principales			
1AU	Urbanisation à court terme (habitat)	1,86	0,07%
Sous total 2		1,86	0,07%
3. Zones naturelles, forestières et agricoles			
Vocations et modalités principales			
N	Zones naturelles, inconstructibles	594,73	21,41%
Nh	Zones d'habitats diffus (seuls l'aménagement et l'extension limitée de l'existant sont autorisés ainsi que la création d'annexes fonctionnelles)	26,49	0,95%
A	Zones agricoles, seules les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées	1856,51	66,85%
As	Secteurs inconstructibles de la zone A	247,10	8,90%
Sous total 3		2724,83	98,11%
TOTAL COMMUNE		2777,00	100,00%

4. Bilan de la modification simplifiée n°2 du PLU

La présente modification du PLU

- ne change pas les orientations définies dans le Projet d'aménagement et de développement durables.

Elle s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre des orientations du PADD puisqu'elle est nécessaire à l'aménagement du site d'urbanisation principal du projet de PLU. Elle s'inscrit dans le cadre d'un programme dense et diversifié et répond ainsi aux orientations du PADD de « s'engager vers la réduction de la consommation des espaces » et de « répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs en logements ».

- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- ne réduit 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 graves risques de nuisance.
- ne prévoit pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de neuf ans.

De plus, la présente modification du PLU peut être menée selon la procédure dite « simplifiée » puisqu'elle n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;

- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.