

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE PEPIEUX

## MODIFICATION N°1

---

### NOTICE TECHNIQUE

***Pièce 1***

---

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

## UrbaDoc

**Tony PERRONE**  
56, avenue des Minimes  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
contact@be-urbadoc.fr

---

PLU APPROUVE :	3 Août 2011
DELIBERATION PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°1 :	27 Février 2017
ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°1 :	21 Juin 2017
ENQUETE PUBLIQUE :	31 Octobre au 1 <sup>er</sup> Décembre 2017
APPROBATION :	11 Décembre 2017

---



# SOMMAIRE

<b>LA PROCEDURE DE MODIFICATION : COMPATIBILITE AVEC LE PROJET</b>	<b>4</b>
<b>LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU ET LEURS CONSÉQUENCES</b>	<b>15</b>

# LA PROCEDURE DE MODIFICATION : COMPATIBILITE AVEC LE PROJET

## 1. Rappel des règles relatives aux procédures d'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)

Afin d'être en constante adéquation avec le cadre légal, les documents de planification d'un niveau supérieur ou simplement avec les projets de la collectivité, le code de l'urbanisme a prévu plusieurs procédures permettant aux documents d'urbanisme d'évoluer.

Les articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme régissent ces conditions d'évolution au travers des diverses procédures à engager selon l'évolution souhaitée et les incidences de celle-ci sur le territoire en question d'une part, mais aussi sur le projet de PLU approuvé d'autre part.

La modification du PLU est engagée, selon les conditions régies aux articles L.153-36 et suivant dès lors que la commune décide de modifier le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

## 2. Rappel des articles fondateurs de la procédure de modification

### 2.1 Extrait de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31, 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 ».

### 2.2 Extrait de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

## 3. Les modifications envisagées par le conseil municipal

La municipalité projette :

- d'ouvrir à l'urbanisation trois zones AU0 situées à l'Est, au Nord-Est et au Sud-Ouest du bourg et de créer des Orientations d'Aménagement sur ces secteurs ;
- De modifier et d'adapter le règlement écrit et notamment l'article 14 de la zone Uc, qui fait référence au Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

L'article 11 des zones Ua, Ub, Uc et AUa sera ajusté pour encadrer l'habillage des éléments extérieurs en façade des bâtiments donnant sur les voies publiques et autoriser les toitures terrasses dans les zones Ub, Uc et AUa.

L'article 10 de la zone AUa sera précisé pour régler la hauteur des annexes d'habitations.

L'article 7 des zones Ub, Uc et AUa sera également modifié pour faciliter la construction de nouvelles annexes d'habitation implantées en limite séparative. L'article 6 de la zone Ua sera actualisé, pour faire référence au numéro d'article correspondant à la phrase.

L'article 5 de la zone AUa sera modifié pour autoriser l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome à défaut du réseau public d'assainissement.

L'article 4 de la zone AUa sera ajusté afin d'apporter plus de souplesse sur la superficie minimale des terrains constructibles

Et pour terminer, le préambule de la zone AUa, sera modifié, suite à l'ouverture de trois zones à l'urbanisation.

- De rajouter un emplacement réservé à proximité de la Cave Coopérative Coteaux du Minervoies.
- D'annexer la modification du Périmètre délimité des abords de la « Chapelle du Plo »

## 4. Les justifications de l'emploi de la procédure de modification de droit commun

Cette modification de droit commun intervient après approbation :

- du PLU, le 3 août 2011
- de la modification simplifiée N°1 du PLU, le 26 Mars 2012
- de la modification simplifiée N°2 du PLU, le 11 Mars 2014
- de la révision simplifiée N°1 du PLU, le 4 Mars 2013.

Dans le but de poursuivre un développement harmonieux de la commune, le Conseil Municipal de la commune de Pépieux a prescrit une modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme, le 27 février 2017.

En parallèle, la municipalité a également prescrit une modification du périmètre délimité des abords de la « chapelle du Plo » le 27 janvier 2017.

Ces changements expliqués ci-dessus ne relèvent pas des dispositions contenues dans l'article L.153-31. Ainsi, une procédure de modification de droit commun peut être réalisée (article L.153-36 et suivants).

## **5. La procédure de modification**

### **5.1 Extrait de l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme**

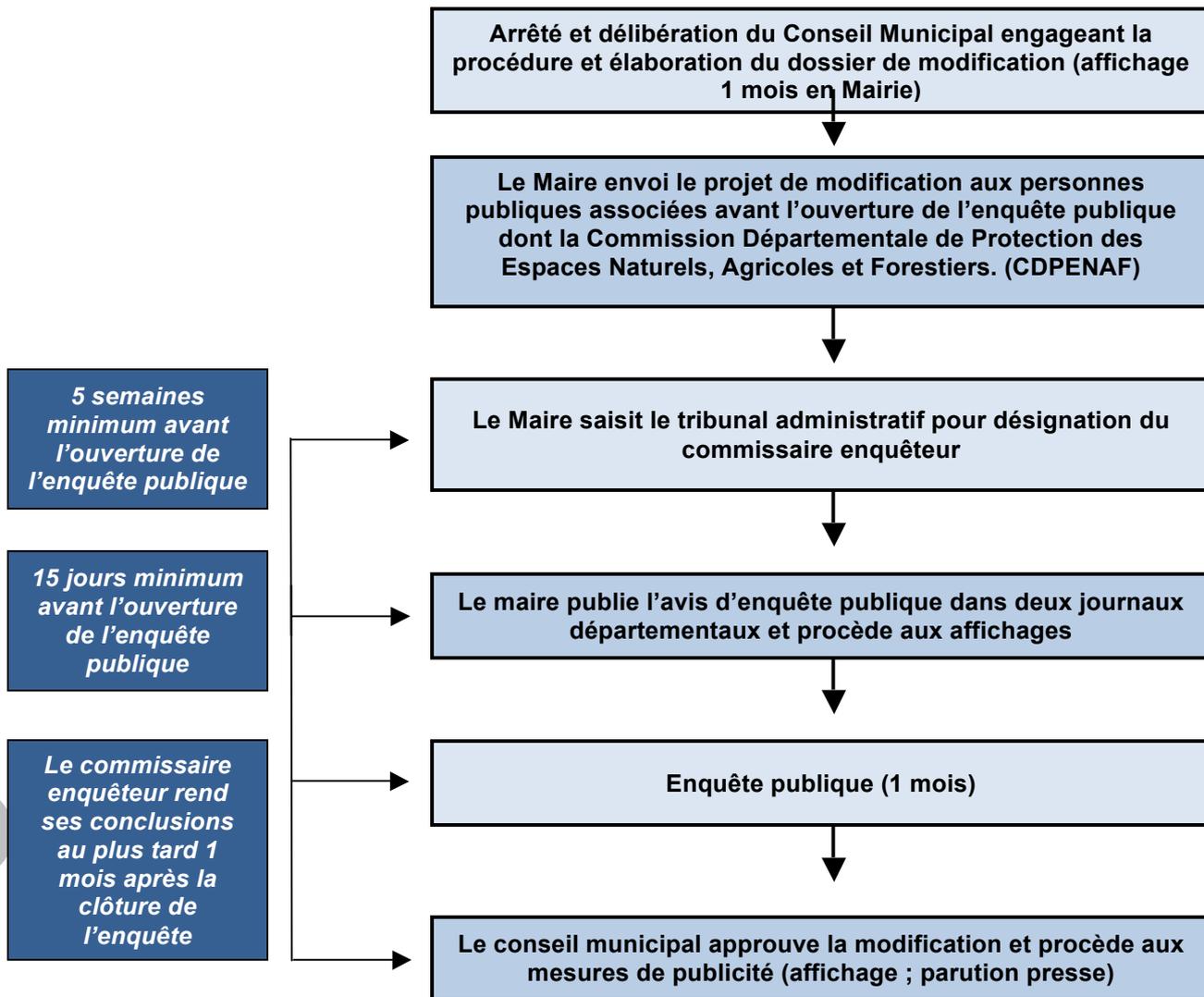
« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

### **5.2 Extrait de l'article L 142-4 du Code de l'Urbanisme**

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :  
1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme [...]

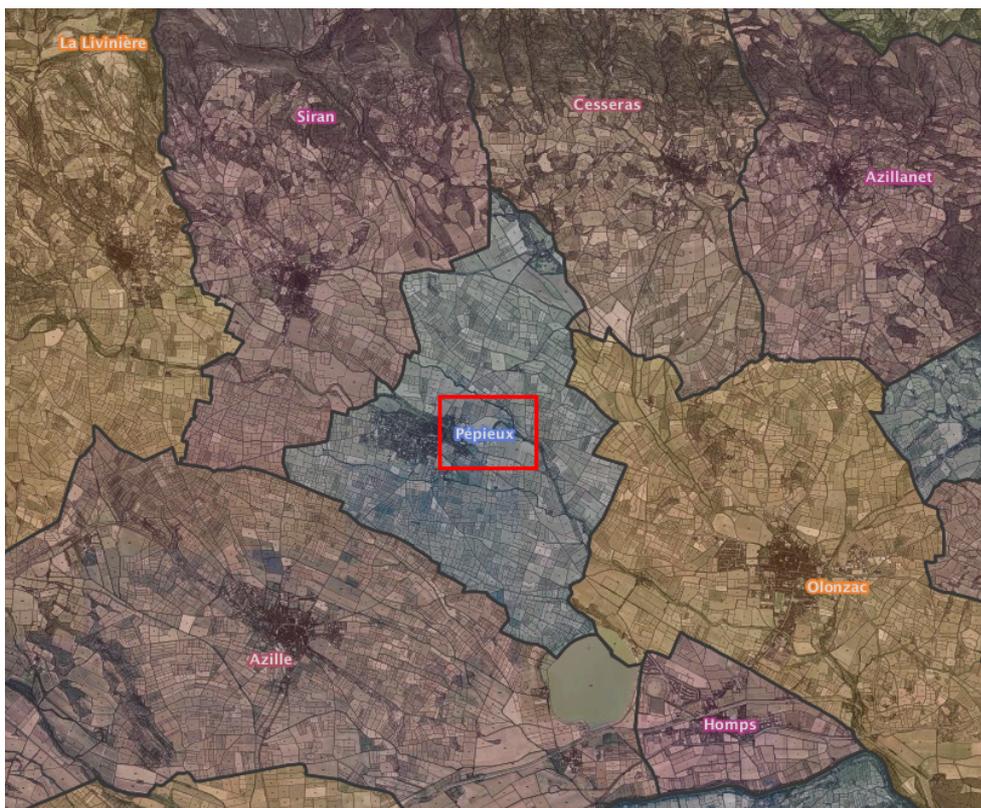
# TABLEAU DE BORD

Figure 1 : Déroulement de la procédure de modification, UrbaDoc, 2015



6

Figure 2 : Localisation de la commune de Pépieux, Géoportail



### **5.1 Extrait de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme**

« Il peut être dérogé à l'article L.142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L.143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »

### **5.2 Extrait de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme**

« 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 L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

### **5.3 Extrait de l'article L.153-41 à L153-43 du Code de l'Urbanisme**

« 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. »

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de

coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

### **5.4 Extrait de l'article L.132-7, L132-9, L132-10 et L132-11 du Code de l'Urbanisme**

« L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées. »

« Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :

1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;

2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;

3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale. »

« A l'initiative de l'autorité chargée de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme, ou à la demande de l'autorité administrative compétente de l'Etat, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du schéma ou du plan. »

« Les personnes publiques associées :

1° Reçoivent notification de la délibération prescrivant l'élaboration du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

2° Peuvent, tout au long de cette élaboration, demander à être consultées sur le projet de schéma de cohérence territoriale ou de plan local d'urbanisme ;

3° Emettent un avis, qui est joint au dossier d'enquête publique, sur le projet de schéma ou de plan arrêté. »

# TABLEAU DE BORD

Illustration 1 : Extrait du règlement graphique avant modification, localisation des trois secteurs ouverts à l'urbanisation – Urbadoc 2017

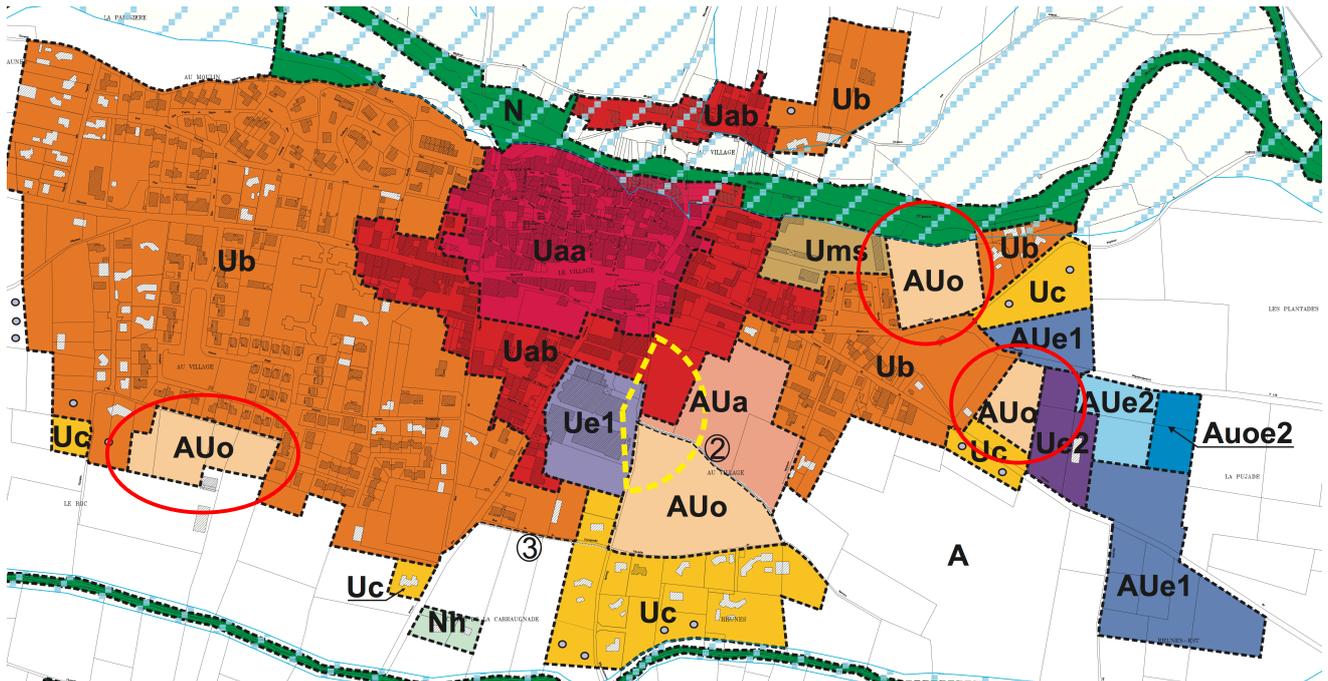


Illustration 2 : Secteur Sud-Ouest - Extrait de la vue aérienne (Géoportail) - et du schéma de l'OAP - Urbadoc 2017

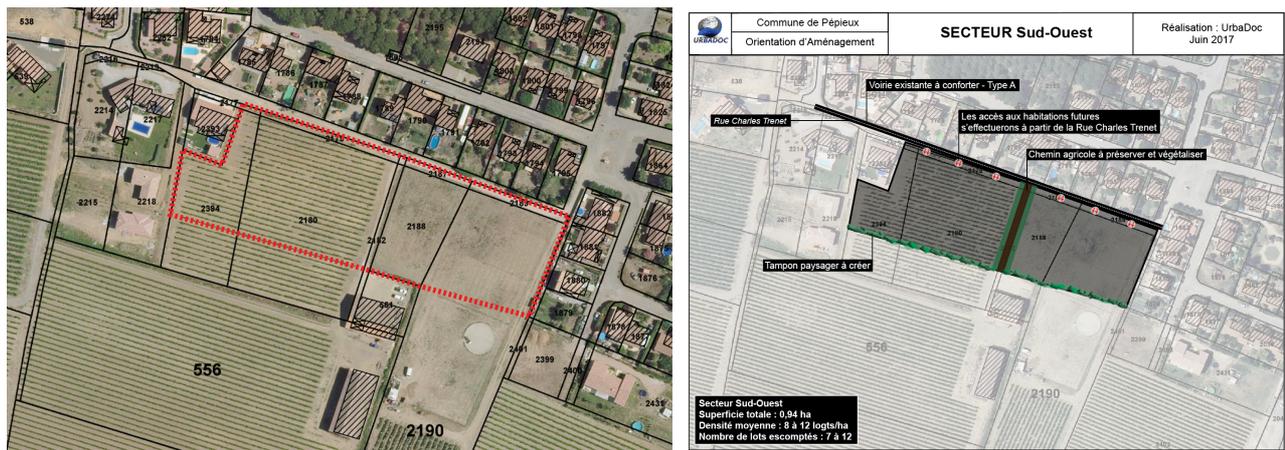
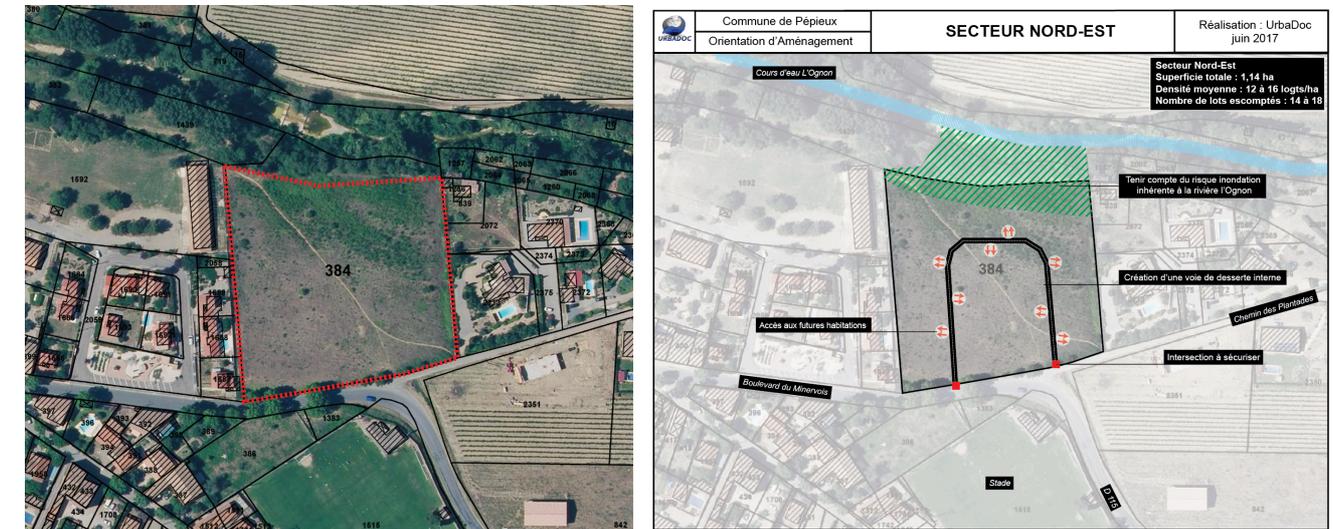


Illustration 3 : Secteur Nord-Est - Extrait de la vue aérienne (Géoportail) - et du schéma de l'OAP - Urbadoc 2017



## 6. Les justifications de l'emploi de la procédure de modification

### 6.1 Les modifications apportées au PLU approuvé

#### L'ouverture de trois zones AU0 à l'urbanisation

La mairie constate une forte demande en terrain constructible depuis quelques mois. Cependant, en raison du manque de terrains constructibles en zone U, et l'impossibilité de satisfaire les projets de constructions et d'installation sur la commune, il s'avère nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation trois zones AU0.

(Cf. *Illustration n°1*).

Le premier secteur est situé au Sud-Ouest du bourg. Les parcelles concernées par l'aménagement sont les suivantes : n°2177, n°2179, n°2181, n°2187, n°2189, n°2532, n°2188 et une partie des parcelles n°2531, n°2180, n°2182 et n°2190.

(Cf. *Illustration n°2*).

Le périmètre de la zone AU0 a été réduit afin de ne pas venir construire un troisième rideau à partir de la rue Charles Trenet. Cette réduction de la zone est permise dans le cadre de la procédure de modification de droit commun conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme vu préalablement.

Synthèse de la superficie de la zone Sud-Ouest	
Zone AU0 avant réduction	Zone AUa après réduction
11820 m <sup>2</sup>	9470m <sup>2</sup>

Le deuxième secteur est localisé au Nord-Est du bourg, à proximité du cours d'eau « L'Ognon », reposant sur une partie de la parcelle n°384.

(Cf. *Illustration n°3*).

Le troisième secteur est situé à l'Est du bourg, entre le terrain de foot et la déchèterie. Il repose sur la parcelle n°1541

(Cf. *Illustration n°4*).

La localisation des secteurs possède de nombreux atouts comme la proximité des équipements structurants ou encore la présence proche des réseaux facilitant l'aménagement des zones.

Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation seront portées pour organiser l'urbanisation de ces secteurs.

OAP - Secteur Sud-Ouest du bourg :

Ce secteur s'étend sur 0,94 ha. Un chemin agricole sépare la zone en deux. Il sera conservé et végétalisé. Les accès aux futures habitations s'effectueront à partir de la rue Charles Trenet. Un tampon paysager sera créé au contact de l'activité agricole. La densité recherchée sera de 8 à 12 logements à l'hectare. (Cf. *Illustration n°2*).

OAP - Secteur Nord-Est du bourg :

Ce secteur représentant environ 1,14 ha, devra tenir compte de la proximité immédiate de « L'Ognon » (au Nord) représentant un enjeu fort. Le principe d'aménagement prévoit la création d'une voie de desserte interne à partir de laquelle les accès aux futures habitations s'opéreront. La densité recherchée sera de 12 à 16 logements à l'hectare.

(Cf. *Illustration n°3*).

OAP – Secteur Est du bourg :

Ce secteur possède une superficie d'environ 0.62 ha. Une liaison structurante entre la D 115 et l'avenue de la résistance est à créer, sur laquelle se greffera une voie de desserte interne. La densité recherchée sera de 15 à 20 logements à l'hectare.

(Cf. *Illustration n°4*).

L'ouverture de ces trois secteurs entraîne un changement de zonage. Ainsi, ils seront classés en zone AUa (anciennement AU0). Néanmoins, un redécoupage de l'ancienne zone AU0 située au Sud-Ouest du bourg est nécessaire. Une partie des parcelles n°2394 et 2180 de la zone AU0 sera classée en zone A. La limite de la zone AU0 s'alignera à la parcelle n°561.

(Cf. *Illustration n°5*).

Les conditions d'ouverture des zones sont définies de la manière suivante :

Le secteur « Sud-Ouest » et le secteur « Nord-Est » sont ouverts à l'urbanisation en priorité.

Le secteur « Est » sera urbanisé dans un second temps.

L'ouverture de la zone « secteur Est » est conditionnée au remplissage à 80% de la surface totale des OAP secteur « Sud-Ouest » et secteur « Nord-Est ».

Cette modification de zonage entraîne une modification du règlement graphique et une modification des superficies des zones A, AU0 et AUa.

Illustration 4 : Secteur Est - Extrait de la vue aérienne (Géoportail) - et du schéma de l'OAP - Urbadoc 2017

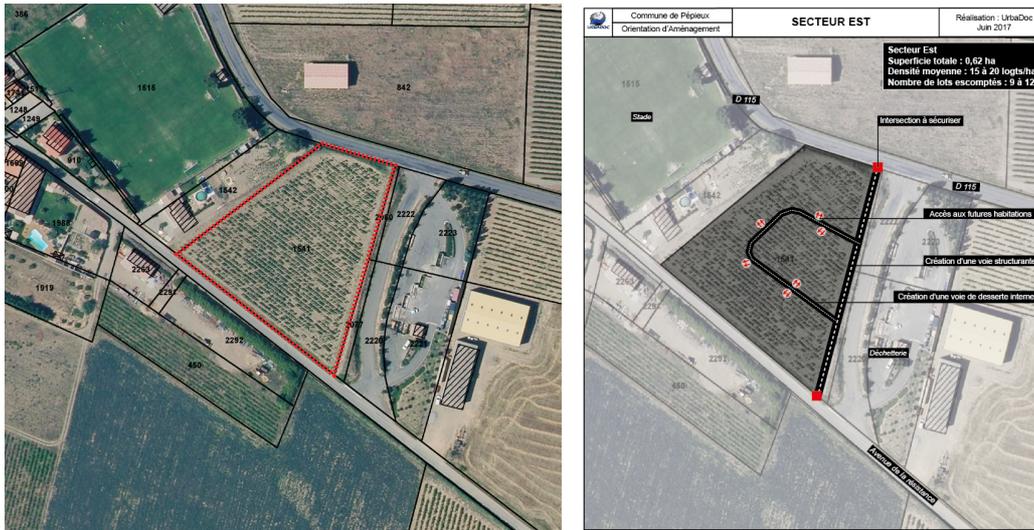
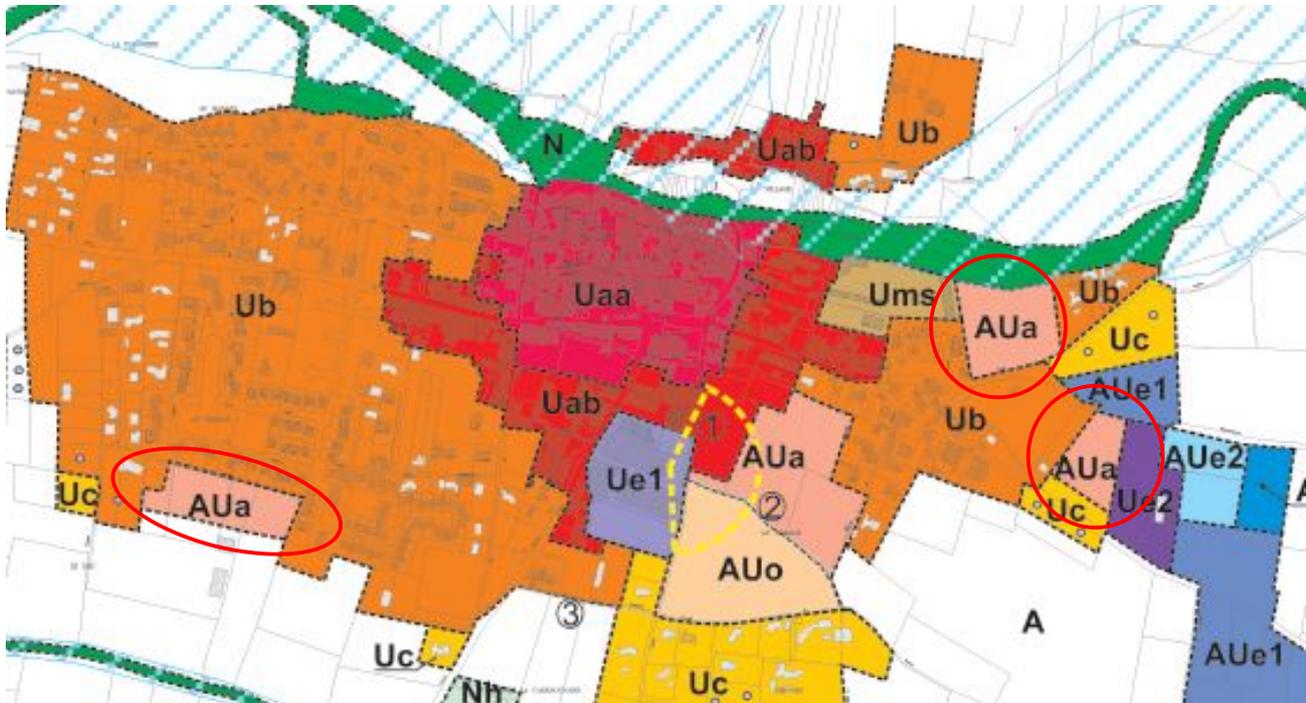
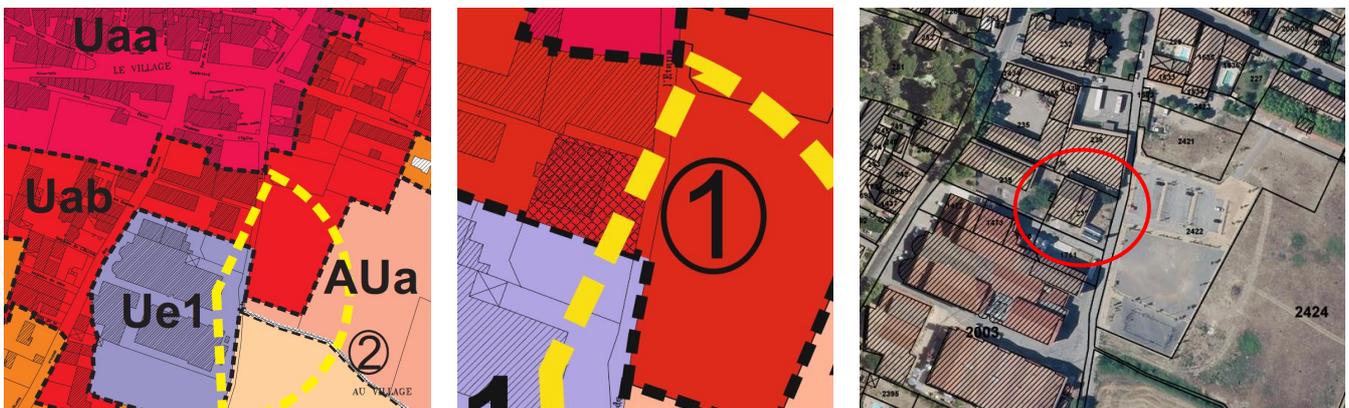


Illustration 5 : Extrait du règlement graphique après modification, Urbadoc 2017



10

Illustration 6 : Emplacement réservé n°1 - Extrait du règlement graphique avant et après modification – Urbadoc 2016 / extrait de la vue aérienne – Géoportail



## **Modification effectuée sur le règlement écrit :**

### **Modification de l'article 14 du règlement écrit de la zone Uc**

L'article 14 relatif au Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de la zone Uc est modifié. Jusqu'à présent, le PLU pouvait fixer, grâce au COS, la surface de plancher susceptible d'être construite sur un terrain. Avec la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer un COS dans un PLU. D'autres règles ont été mises en place pour le remplacer telles que l'emprise au sol, la hauteur maximum des bâtiments ou encore l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives.

C'est pourquoi, l'article 14 de la zone Uc, sera modifié et non règlementé dans le règlement écrit.

### **Modification de l'article 11 du règlement écrit des zones Ua, Ub, Uc. et AUa**

L'article 11 du règlement écrit fait référence à l'aspect extérieur des constructions et de l'aménagement de leurs abords. Deux points ont été modifiés.

Le premier, l'article 11 prévoyait une interdiction des blocs de climatiseurs en façade donnant sur l'espace public. La municipalité a décidé d'assouplir la règle en autorisant la pose de climatiseurs en façade si ces derniers sont occultés, dissimulés par un habillage.

Cette modification entraîne une réécriture de l'article 11, dans les zones urbaines Ua, Ub, Uc et AUa.

Néanmoins pour la zone Uaa, la municipalité a souhaité préserver la qualité architecturale de son centre-ancien. C'est pourquoi, la réglementation de l'article 11 de la zone Uaa, est différente. Elle permet de demander l'avis à l'Architecte des Bâtiments de France pour intégrer au mieux les blocs climatiseurs sur les façades.

Le deuxième point, fait référence à la réglementation sur les différents types de toitures. La municipalité a souhaité autoriser l'implantation de toitures terrasses dans les zones d'habitat individuel ou pavillonnaire de configuration et d'architecture plus contemporaine.

C'est pourquoi, l'article 11 de la zone Ub, Uc et AUa seront modifiés afin d'autoriser la construction de toiture terrasses.

### **Modification de l'article 10 du règlement écrit de la zone AUa**

L'article 10 du règlement écrit de la zone AUa n'apportait pas de réglementation particulière sur les annexes d'habitations.

Ainsi la municipalité a souhaité règlementer la constructions des annexes d'habitations afin d'apporter une cohérence entre l'habitation principale et son annexe.

C'est pourquoi, l'article 10 de la zone AUa précise la hauteur maximale d'une annexe d'habitation.

### **Modification de l'article 7 du règlement écrit des zones Ub, Uc et AUa**

L'article 7 du règlement écrit fait référence à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il prévoyait « que la totalité des façades implantées en limite séparative, pour la construction de nouvelles annexes d'habitation, ne pourra excéder une longueur de 7m par limite séparative ».

Or, cette règle contraignait la réalisation de certains projets. C'est pourquoi, la municipalité a décidé d'assouplir la règle autorisant une longueur maximum de 12m au lieu de 7m actuellement.

Cette modification entraîne une adaptation de l'article 7, dans les zones urbaines Ub, Uc et AUa.

### **Modification de l'article 6 du règlement écrit de la zone Ua**

L'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est actualisé. Actuellement, dans la zone Uab, la continuité bâtie devra être assurée par un mur de clôture maçonné selon les prescriptions contenues à l'article 12. Or dans le règlement de la zone Ua, l'article 12 fait référence à la réglementation sur le stationnement des véhicules. C'est pourquoi, l'article 11 qui fait référence à la réglementation sur les clôtures, remplace l'article 12. Cette erreur entraîne l'actualisation de l'article 6 de la zone Ua.

### **Modification de l'article 5 du règlement écrit de la zone AUa**

L'article 5 du règlement écrit fait référence à la superficie minimale des terrains constructibles. Actuellement non règlementé, la modification de l'article apportera des précisions sur la superficie minimale des terrains. Elle pourra varier en fonction du raccordement ou non à l'assainissement collectif.

## **Modification de l'article 4 du règlement écrit de la zone AUa**

L'article 4 du règlement écrit relatif à la desserte des réseaux, plus précisément le paragraphe sur l'assainissement des eaux usées est modifié. Le règlement écrit indiquait que « le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire ».

Or, afin d'apporter plus de souplesse, l'article est changé afin d'autoriser l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome pour les secteurs inscrits dans la zone d'assainissement non collectif du schéma directeur d'assainissement.

## **Modification du préambule du règlement écrit de la zone AUa**

Le préambule de la zone AUa fait référence à une seule zone AUa, présente au sein du règlement graphique avant modification. Or avec la modification actuelle et l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones, cette introduction doit être actualisée pour être conforme avec le règlement graphique après modification.

## **Précisions sur les capacités de traitement de la station d'épuration**

L'ouverture à l'urbanisation des zones classées AU0 dans le PLU approuvé, augmente la quantité des effluents vers la station d'épuration. La capacité de traitement de la station d'épuration est de 1 400 équivalent/habitant. Elle fonctionne sur le principe des boues activées faible charge.

D'après INSEE, en 2014, la population de Pépieux était de 1 050 habitants. La station d'épuration semble donc en capacité d'accueillir les futures constructions.

De plus, des travaux ont été engagés dans le cadre de la réhabilitation de la station d'épuration. Ils concernent<sup>1</sup>:

- Le remplacement des organes électromécaniques (pompe poste de relevage de l'entée de la STEP, pompe recirculation du clarificateur, le pont brosse dans le bassin d'aération) ;
- L'installation d'une cloison siphonide avec entonnoirs de récupération des flottants ;
- La réhabilitation du poste toutes eaux (récupération des flottants) ;
- La réhabilitation des lits de séchages des boues.

Ces améliorations favoriseront le traitement des eaux usées. De plus, le zonage d'assainissement représenté sur l'annexe sanitaire, pièce 5.3 du PLU approuvé, est mis

en annexe du dossier de modification pour apporter des informations complémentaires.

## **Création d'un emplacement réservé**

Lors de l'élaboration du PLU, de nombreux emplacements réservés (ER) avaient été localisés sur le règlement graphique.

La liste des emplacements réservés a été actualisée suite à la délibération en date du 4 mars 2013 approuvant la révision simplifiée n°1 du PLU. L'objet de la révision simplifiée consistait en la levée de l'emplacement réservé n°1 situé en marge de la cave coopérative du centre-bourg afin de contribuer au développement des équipements publics du village. Ainsi, l'emplacement réservé n°1 est laissé libre.

Aujourd'hui, la municipalité souhaite créer un nouvel emplacement réservé sur la parcelle A 237 appartenant à la Cave Coopérative Coteaux du Minervoisy.

La commune sera le bénéficiaire et y prévoit l'extension du foyer municipal (équipement public), situé juste au-dessus.

Cet emplacement réservé prendra le n°1 et sera rajouté sur le règlement graphique.

(Cf Illustration n°6).

## **Intégration de la modification du Périmètre délimité des abords de la « Chapelle du Plo » – Annexe 5.5 du PLU approuvé**

Deux monuments historiques, lesquels génèrent un périmètre de protection, sont présents sur le territoire communal :

L'Eglise Saint-Etienne et l'ancienne Chapelle du Plo.

Actuellement, un périmètre de protection modifié relatif à l'Eglise Saint-Etienne a été validé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans le PLU approuvé. Ce périmètre vise à protéger l'homogénéité du centre ancien et englobe en ce sens, l'ensemble du bâti ancien sans y inclure les extensions plus récentes.

Pour autant, le périmètre de la chapelle du Plo, n'ayant pas été modifié, continue de générer un périmètre d'un rayon de 500m recouvrant à la fois le tissu ancien et les extensions pavillonnaires ; la chapelle étant située au niveau du centre-bourg, le maintien de ce périmètre de protection annihile la modification quant à la protection de l'église Saint-Etienne.

C'est pour cette raison que la mairie a souhaité modifier le périmètre de protection pour intégrer les deux monuments dans un seul et même périmètre.

La mairie s'est donc rapprochée de l'Architectes des Bâtiments de France pour discuter d'un nouveau périmètre. Suite à cet

<sup>1</sup> Informations récupérées auprès du service 'Pôle services techniques et services à la population, Carcassonne Agglo

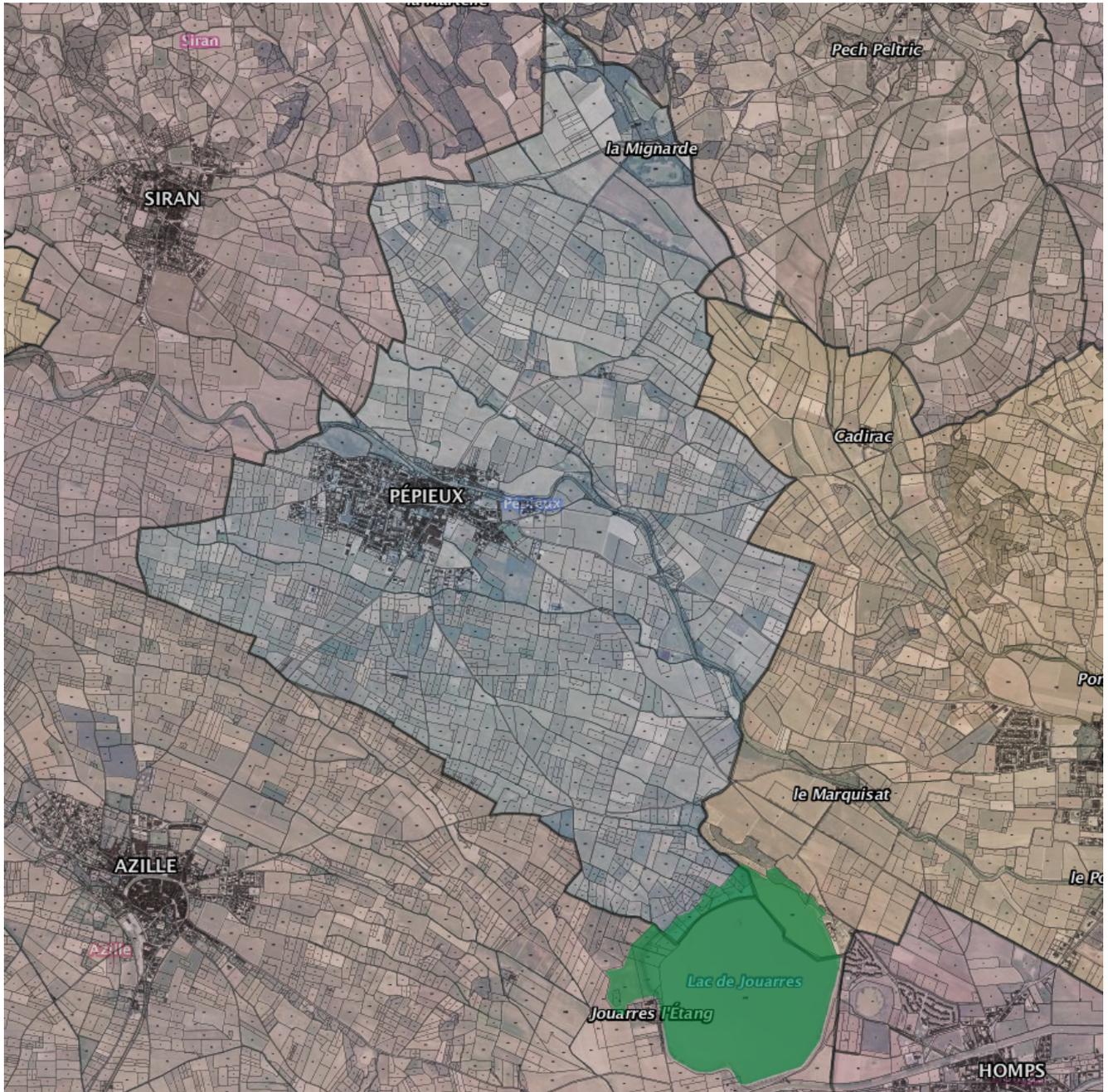
échange, il paraît d'intérêt public de garder la cohérence de cet ensemble patrimonial, architectural, urbain et paysager.

C'est pourquoi, le périmètre modifié des abords (P.P.M opposable depuis 2011) de l'église est considéré comme le périmètre délimité des abords des deux monuments historiques du centre ancien, l'église Saint-Etienne et la chapelle seigneuriale sur le Plô.

L'annexe 5.5 du PLU approuvé sera modifiée afin d'intégrer le périmètre délimité des abords de la « Chapelle du Plô ».

# TABLEAU DE BORD

Illustration 7 : Localisation de la ZNIEFF de type 1 « Etang de Jouarres », Géoportail



# LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU ET LEURS CONSEQUENCES

## 7. Les modifications apportées au PLU

### 7.1 La modification du rapport de présentation – pièce 1

L'ouverture à l'urbanisation de trois zones AU0 situées au Nord-Est, à l'Est et au Sud-Ouest du bourg, implique la modification des superficies des zones au sein du rapport de présentation. La superficie des trois zones concernées par l'ouverture à l'urbanisation sera reversée au profit de la zone AUa. De plus la réduction de la zone AU0 située au Sud-Ouest du bourg, implique qu'une partie de la superficie de la zone soit reversée au profit de la zone agricole.

Zone	Superficies avant modification (ha)	Superficies ajoutées ou déduites (ha)	Superficies après modification (ha)
AUa	2,13	+ 2,70	4,83
AU0	5,39	- 2,94	2,45
A	824,50	+ 0,24	824,74

### 7.2 La création des Orientations d'Aménagement – pièce 2

Trois orientations d'aménagement sont créées sur les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les conditions d'ouvertures des zones AUa sont détaillées dans les OAP.

### 7.3 La modification du règlement graphique – pièce 3

Les trois zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation seront classées en AUa (anciennement AU0). Le redécoupage de la zone AU0, sur le secteur Sud-Ouest du bourg, sur une partie des parcelles n°2394 et 2180, sera déclassée en zone A.

De plus, L'emplacement réservé n°1 sera répertorié sur le règlement graphique.

### 7.4 La modification du règlement écrit – pièce 4

Le règlement des zones Ua (articles 6 et 11), Ub (article 7 et 11), Uc (articles 7, 11 et 14) et AUa (préambule, articles 4, 5, 7, 10 et 11) sera réécrit, pour :

- alléger la règle sur les blocs de climatiseurs,

- autoriser les dispositifs d'assainissement autonome,
- ne pas imposer de superficie minimale sur les terrains constructibles,
- permettre la construction d'annexes d'habitations,
- adapter l'implantation en limite séparative des nouvelles annexes d'habitation construites,
- autoriser les toitures terrasses
- supprimer le coefficient d'occupation des sols devenu obsolète.

### 7.5 La modification de l'annexe du périmètre délimité des abords de la « Chapelle du Plo » – pièce 5.5

Cette modification ne constitue qu'une adaptation du périmètre de protection de l'église Saint-Etienne, à l'ancienne Chapelle du Plo. Ainsi, les deux monuments historiques auront le même périmètre de protection modifié.

## 8. Les justifications de l'ouverture de trois zones AU0

### 8.1 Des modifications constituant des adaptations mineures

Cette modification ne constitue qu'une adaptation mineure du PLU qui ne modifie pas l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

En outre le projet est conforme à l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme puisqu'il décide de modifier le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En raison du manque de terrains constructibles en zone U, et l'impossibilité de satisfaire les projets de constructions et d'installation sur la commune, a conduit le conseil municipal à engager la procédure de modification.

### 8.2 Impact sur l'activité agricole et sur l'environnement

Il n'y a aucune incidence sur l'activité agricole apportées par la modification puisque les secteurs concernés par l'ouverture à l'urbanisation sont des parcelles identifiées en zone AU0 dans le PLU approuvé. De plus, avec un réajustement de la zone AU0 située au Sud-Ouest du bourg, une partie de cette zone sera classée en zone agricole, soit une augmentation de 0,24 ha.

Les différentes modifications envisagées par la commune n'ont pas d'impact sur la ZNIEFF de type 1 «Etang de Jouarres » présente au Sud de la commune.

(Cf Illustration n°7).

# TABLE DES MATIERES

<i>LA PROCEDURE DE MODIFICATION : COMPATIBILITE AVEC LE PROJET</i>	4
1. Rappel des règles relatives aux procédures d'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)	4
2. Rappel des articles fondateurs de la procédure de modification	4
2.1 Extrait de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme	4
2.2 Extrait de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme	4
3. Les modifications envisagées par le conseil municipal	4
4. Les justifications de l'emploi de la procédure de modification de droit commun	4
5. La procédure de modification	5
5.1 Extrait de l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme	5
5.2 Extrait de l'article L 142-4 du Code de l'Urbanisme	5
5.1 Extrait de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme	7
5.2 Extrait de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme	7
5.3 Extrait de l'article L.153-41 à L153-43 du Code de l'Urbanisme	7
5.4 Extrait de l'article L.132-7, L132-9, L132-10 et L132-11 du Code de l'Urbanisme	7
6. Les justifications de l'emploi de la procédure de modification	9
6.1 Les modifications apportées au PLU approuvé	9
<i>LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU ET LEURS CONSÉQUENCES</i>	15
7. Les modifications apportées au PLU	15
7.1 La modification du rapport de présentation – pièce 1	15
7.2 La création des Orientations d'Aménagement – pièce 2	15
7.3 La modification du règlement graphique – pièce 3	15
7.4 La modification du règlement écrit – pièce 4	15
7.5 La modification de l'annexe du périmètre délimité des abords de la « Chapelle du Plo » – pièce 5.5	15
8. Les justifications de l'ouverture de trois zones AU0	15
8.1 Des modifications constituant des adaptations mineures	15
8.2 Impact sur l'activité agricole et sur l'environnement	15