

COMMUNE DE NIEUIL
L'ESPOIR (8 6)

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°2 du PLU approuvée le 9 juin 2006

Modification simplifiée n°3 approuvée

Le

Vu pour être annexé à la délibération du
Monsieur le Président :

A.	CONTEXTE	2
B.	MOTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3	2
C.	INTÉRÊT DU PROJET ET JUSTIFICATION	2
D.	COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD	2
E.	CONFORMITÉ DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	2
F.	PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	3
G.	PRÉSENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	4

Note de Présentation

A. CONTEXTE

Historique de la planification de la commune :

- Révision n°2 du POS approuvée le 9 juin 2006

La commune de Nieuil L'Espoir dispose aujourd'hui d'un document d'urbanisme, Plan Local d'Urbanisme approuvé le 9 juin 2006. Suite à cette approbation de nouvelles problématiques, mais également de nouveaux enjeux sont apparus sur la commune, nécessitant d'apporter des ajustements.

B. MOTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

Le 1^{er} juillet 2016 la Communauté de Communes des Vallées du Clain a pris la compétence « documents de planification » et assure donc le lancement et le suivi de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de Nieuil L'Espoir.

La présente modification simplifiée porte sur la modification du schéma de principe de l'Orientation d'Aménagement de la zone AUa n°4 « Baconnet ». Les autres pièces du document de PLU ne sont pas modifiées.

C. INTÉRÊT DU PROJET ET JUSTIFICATION

L'Orientation d'Aménagement de la zone AUa n°4 « Baconnet » prévoit deux accès sur la future zone AUa 4 depuis la route RD95 afin de créer un nouveau quartier en lien avec le bourg et non refermé sur lui-même. L'un des accès (celui-ci au nord-ouest du site) est aujourd'hui difficile à mettre en œuvre (difficulté d'acquisition foncière par la commune) alors que l'urbanisation de ce nouveau quartier (zone AUa) est projetée à court terme. La commune de Nieuil L'Espoir a donc besoin aujourd'hui de pouvoir mettre en œuvre un troisième accès sur la zone à urbaniser.

La modification consistera ainsi à ajouter au schéma de principe un principe d'accès au sud du site, à l'emplacement actuel d'un tracé indiqué comme « cheminement piéton ». L'enjeu de cette modification est de proposer un futur quartier traversant et non enclavé. Par un aménagement qualitatif et paysager de ce nouvel accès, la mise en place d'une voie au sud du site dans la zone tampon identifiée ne posera pas de difficulté. Ce nouvel accès permettra ainsi de proposer un nouveau quartier traversant dès qu'il sera urbanisé. Le dernier accès sera créé ultérieurement (celui-ci au nord-ouest du site).

D. COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD

La modification simplifiée ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune. La modification simplifiée permettra de faciliter et accélérer la mise en œuvre de l'urbanisation du site en proposant un quartier traversant, en lien avec le bourg et l'urbanisation existante. Elle reste compatible avec le PADD.

E. CONFORMITÉ DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Selon l'article L 153-36 du code de l'urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application 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.

Selon l'article L 153-31 du code de l'urbanisme :

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.

L'ajout d'un principe d'accès sur le schéma de principe :

- n'impacte pas le PADD,
- ne réduit pas un EBC, une zone A ou N,
- 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
- n'ouvre pas une zone AUb à l'urbanisation.

La procédure permettant d'ajouter un principe d'accès sur le schéma de principe de la zone AUa « Baconnet » relève donc de la procédure modification selon l'article L 153-36 du code de l'urbanisme.

Selon l'article L 153-45 du code de l'urbanisme :

*Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, 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.*

Selon l'article L 153-41 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 ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.»

La procédure permettant d'ajouter un principe d'accès sur le schéma de principe de la zone AUa « Baconnet » :

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ; au contraire elle permettra de faciliter l'urbanisation de la zone AUa « Baconnet »,
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- ne concerne pas un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat.

La modification du PLU n°3 peut donc être effectuée selon une procédure simplifiée.

F. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Incidence de la modification du PLU sur l'environnement

Aucune nuisance particulière n'est attendue par l'ajout de ce principe d'accès.

G. PRÉSENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Schéma de principe avant modification

4 - Zone AUa4 - "Baconnet"

Cette zone est une des zones nouvelles ayant fait l'objet de la demande d'ouverture à l'urbanisation.

Dans un souci de rééquilibrage géographique de l'extension du bourg, elle vient en complément logique d'une zone NAA ouverte à l'urbanisation en 2001 au Nord.

Elle est située en partie sur une zone NAS et sur une zone NC de l'ancien POS.

Elle a une superficie de 4,85 ha environ.

L'assainissement collectif y est possible, le raccordement de la zone se fera au Sud sur la station de relèvement existante.

Son schéma assurera un bouclage des différents accès sur la route de Fleuré (RD 95).

Sa lisière Sud, située en limite d'une vallée sèche, sera inconstructible et aménagée en une zone largement plantée où un cheminement piéton sera aménagé, qui assurera une liaison avec la route de Vernon en accompagnement du bassin d'orage à créer dans le talweg au Sud-Ouest et avec le chemin rural bordé de haies à l'Est.

Schéma d'aménagement de la zone AUa4 - "Baconnet"

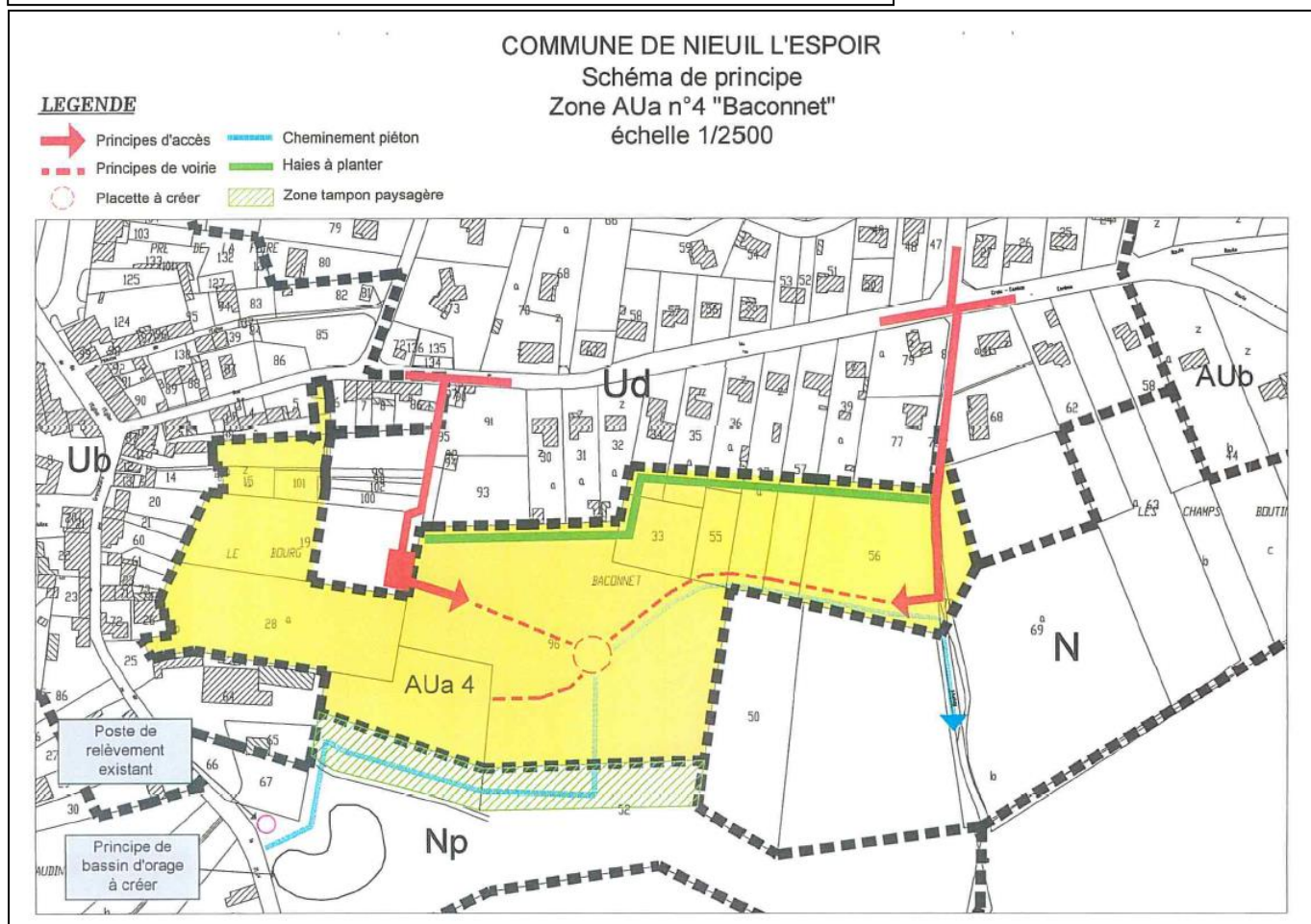


Schéma de principe après modification

4 - Zone AUa4 - "Baconnet"

Cette zone est une des zones nouvelles ayant fait l'objet de la demande d'ouverture à l'urbanisation.

Dans un souci de rééquilibrage géographique de l'extension du bourg, elle vient en complément logique d'une zone NAA ouverte à l'urbanisation en 2001 au Nord.

Elle est située en partie sur une zone NAS et sur une zone NC de l'ancien POS.

Elle a une superficie de 4,85 ha environ.

L'assainissement collectif y est possible, le raccordement de la zone se fera au Sud sur la station de relèvement existante.

Son schéma assurera un bouclage des différents accès sur la route de Fleuré (RD 95) ainsi que sur la route de Vernon.

Sa lisière Sud, située en limite d'une vallée sèche, sera inconstructible et aménagée en une zone largement plantée où un accès véhiculé sera aménagé, qui assurera une liaison avec la route de Vernon en accompagnement du bassin d'orage à créer dans le talweg au Sud-Ouest et avec le chemin rural bordé de haies à l'Est.

