

COMMUNE DE NIEUIL
L'ESPOIR (8 6)

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°2 du PLU approuvée le 9 juin 2006

Modification simplifiée n°2 approuvée

Le

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

A.	CONTEXTE	2
B.	MOTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2	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 au document des petites modifications ou ajustements.

B. MOTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

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°2 du PLU de Nieuil L'Espoir.

La présente modification simplifiée porte sur la suppression de la règle imposant une largeur de façade minimale sur rue dans les terrains en zone N, secteur Ne. Cette modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme ne concerne que le règlement littéral du Plan Local d'Urbanisme. Les autres pièces du document ne sont pas modifiées.

C. INTÉRÊT DU PROJET ET JUSTIFICATION

La règle présente dans l'article 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS en zone N est la suivante :
« Dans le secteur Ne, les façades sur voie auront une largeur minimale de vingt-cinq mètres (25m). »

La loi SRU du 13 décembre 2000 a mis l'accent sur la lutte contre l'étalement urbain et la densification dans le cadre du renouvellement urbain. Elle a également supprimé la possibilité de fixer une taille minimale des parcelles constructibles, sauf lorsqu'elle était justifiée par des contraintes techniques liées à l'assainissement individuel. Puis, les lois ENE du Grenelle (3 août 2009 et 13 juillet 2010) ont confirmé la nécessité du renouvellement urbain, d'un développement urbain maîtrisé, la lutte contre l'étalement urbain et la gestion économe du foncier et la lutte contre la régression des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Dans ce contexte réglementaire actuel, la règle citée ci-dessus représente un véritable frein à la densification des hameaux classés aujourd'hui en secteur Ne du PLU. Pour rappel, le secteur Ne correspond aux hameaux existants à développement limité. Afin d'encourager à la densification des espaces bâtis existants et parce que la commune a constaté que cette règle était bloquante quant à la mise en œuvre de tels projets, il semble important de supprimer cette mention.

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 permet de faciliter la densification des secteurs Ne, afin de limiter la consommation d'espace. 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.

La suppression de cette règle en zone N, secteur Ne :

- 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 de suppression de la règle relative aux largeurs de façade dans l'article 5 de la zone N 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 suppression de la règle relative aux largeurs de façade dans l'article 5 de la zone N :

-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 libérer la constructibilité des secteurs Ne pour permettre la densification,

- 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°2 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 à la suppression de cette règle.

Autres incidences potentielles

La suppression de cette règle renforcera les possibilités de densification en compatibilité avec le règlement du secteur Ne et conformément au contexte réglementaire actuel.

G. PRÉSENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Règlement littéral avant modification

Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (notamment son article 3) et de l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre sans changement de destination.

Dans le secteur Ne, les façades sur voie auront une largeur minimale de vingt cinq mètres (25 m).

Règlement littéral après modification

Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (notamment son article 3) et de l'arrêté du ministre de l'Environnement du 6 mai 1996.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux de service public ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre sans changement de destination.