

COMMUNE DE NIEUIL
L'ESPOIR (8 6)

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°2 du PLU approuvée le 9 juin 2006

Modification simplifiée n°4 approuvée

Le

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

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

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°4 du PLU de Nieuil L'Espoir.

La présente modification simplifiée porte sur l'identification de deux bâtiments au titre de l'article R151-35 du Code de l'Urbanisme. Cette modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme ne concerne que le document graphique du Plan Local d'Urbanisme. Les autres pièces du document ne sont pas modifiées.

C. INTÉRÊT DU PROJET ET JUSTIFICATION

En juin 2006, lors de l'approbation du PLU le changement de destination des bâtiments en zone N avait été autorisé dans le PLU. Ainsi, la commune souhaitait permettre ce changement de destination et le PLU définit donc dans l'article 2 de la zone N la règle suivante :

« sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes : Dans la mesure où il ne sera pas porté atteinte ou à l'activité agricole environnante, et où le risque créé par l'utilisation de ces constructions ne sera pas aggravé, les aménagements de constructions existantes, y compris les changements de destination pour un usage hôtelier ou un usage d'habitation, d'équipement collectif, de commerce ou d'artisanat et que ces aménagements respectent ce caractère. Cet aménagement pourra comprendre une extension mesurée contiguë au volume existant, à condition qu'elle ait une architecture adaptée au reste de la construction et que sa surface soit limitée à : 30% de la SHOB de la construction existante et limitée à 50 m² en secteur Np, et 50 % de la SHOB de la construction existante et limitée à 100m² dans l'ensemble de la zone N et le secteur Ne et Nl. »

Cependant, depuis l'approbation du PLU, le Code de l'Urbanisme a beaucoup évolué. C'est la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 qui a pour la première fois autorisée le changement de destination des bâtiments agricoles. La loi posait toutefois une condition d'intérêt patrimonial ou architectural dont les modalités d'application posaient difficulté. La loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture l'a donc supprimée. Toute construction agricole est donc susceptible de changer de destination. Depuis la loi « ALUR » du 24 mars 2014 (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), ce dispositif est étendu à toutes les constructions existantes qu'elles soient ou non à usage agricole. Néanmoins, le changement de destination ne concerne que les bâtiments qui sont désignés par le règlement du PLU. Cette notion

Photographies des bâtiments objets de la modification simplifiée n°4 : identification au titre de l'article R151-35 du Code de l'Urbanisme



suppose, non plus une définition générale des bâtiments susceptibles d'évoluer (comme c'est le cas dans le PLU en vigueur de Nieuil L'espoir), mais bien une identification du ou des bâtiments concernés. Ces bâtiments doivent apparaître sur le document graphique comme le prévoit l'article R151-35 du code de l'urbanisme : « **Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.** »

Aujourd'hui, la commune souhaiterait accueillir un projet de ce type (changement de destination de deux anciennes granges pour transformation en habitation au lieu-dit l'Aubercé) et a donc la nécessité d'identifier les deux bâtiments concernés. Les deux bâtiments concernés n'ont plus d'utilité agricole et présentent un caractère patrimonial. L'identification de ces deux bâtiments au titre de l'article R151-35 du Code de l'Urbanisme permettra d'assurer la sauvegarde de ce patrimoine rural traditionnel (photographie ci-contre). Cette modification simplifiée n°4 a donc pour objet de préciser l'application de l'article R151-35 du Code de l'Urbanisme en identifiant sur plan ces deux bâtiments comme pouvant changer de destination.

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. Au contraire, l'identification de ces deux granges traditionnelles au titre de l'article R151-35 du Code de l'Urbanisme renforce la traduction réglementaire du PADD notamment l'objectif V.B. relatif à la protection et mise en valeur du patrimoine naturel et bâti.

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'identification de ces deux granges traditionnelles au titre de l'article R151-35 du Code de l'Urbanisme :

- n'impacte pas le PADD (cf. paragraphe D – compatibilité avec 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'identifier les deux granges traditionnelles au titre de l'article R151-35 du Code de l'Urbanisme 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.»

L'identification de ces deux granges traditionnelles au titre de l'article R151-35 du Code de l'Urbanisme :

- 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 puisque le règlement littéral ne fait pas l'objet d'évolution ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ; au contraire elle permet de valoriser des bâtiments existants,
- 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°4 peut donc être effectuée selon une procédure simplifiée.

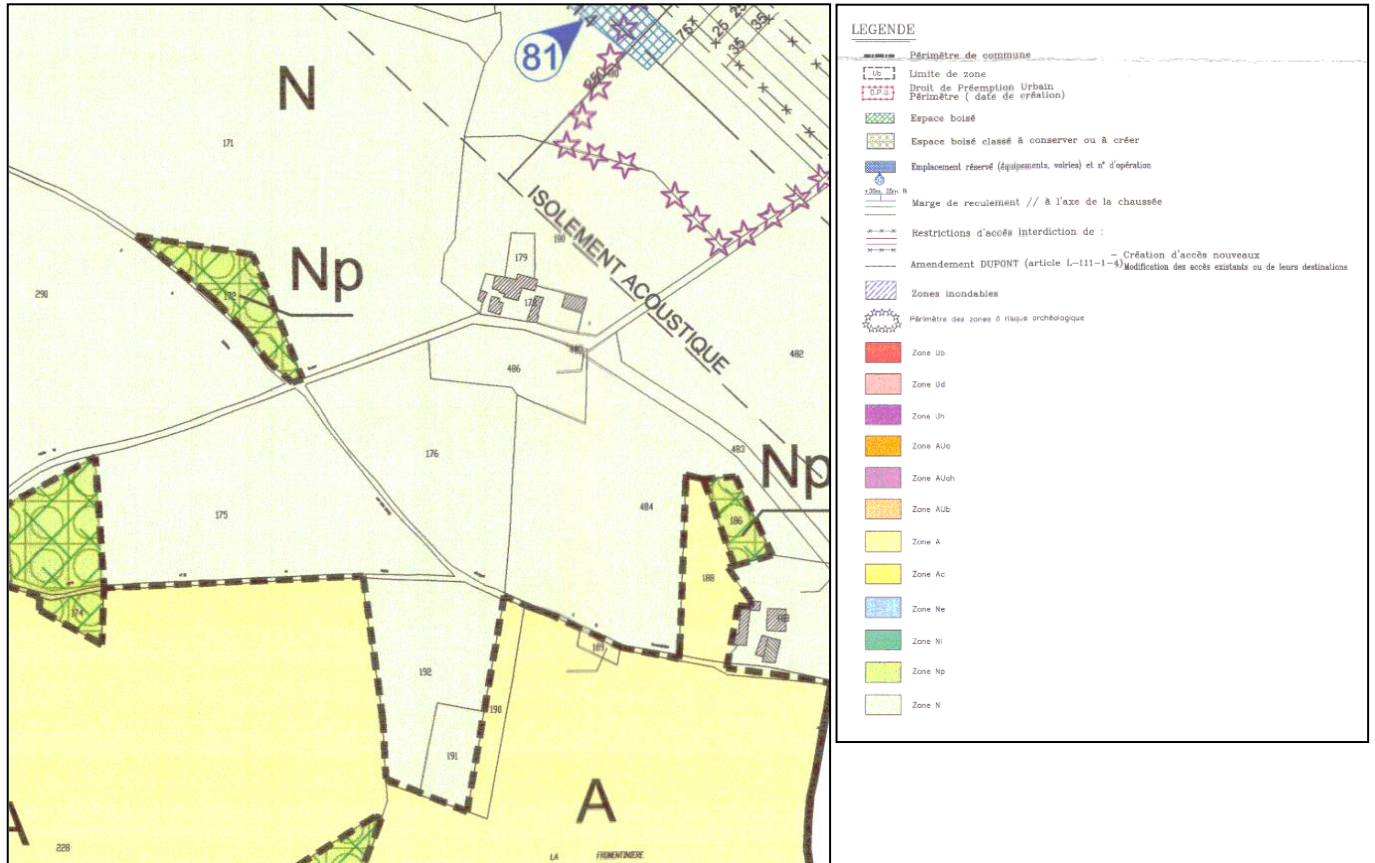
F. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Incidence de la modification du PLU sur l'environnement

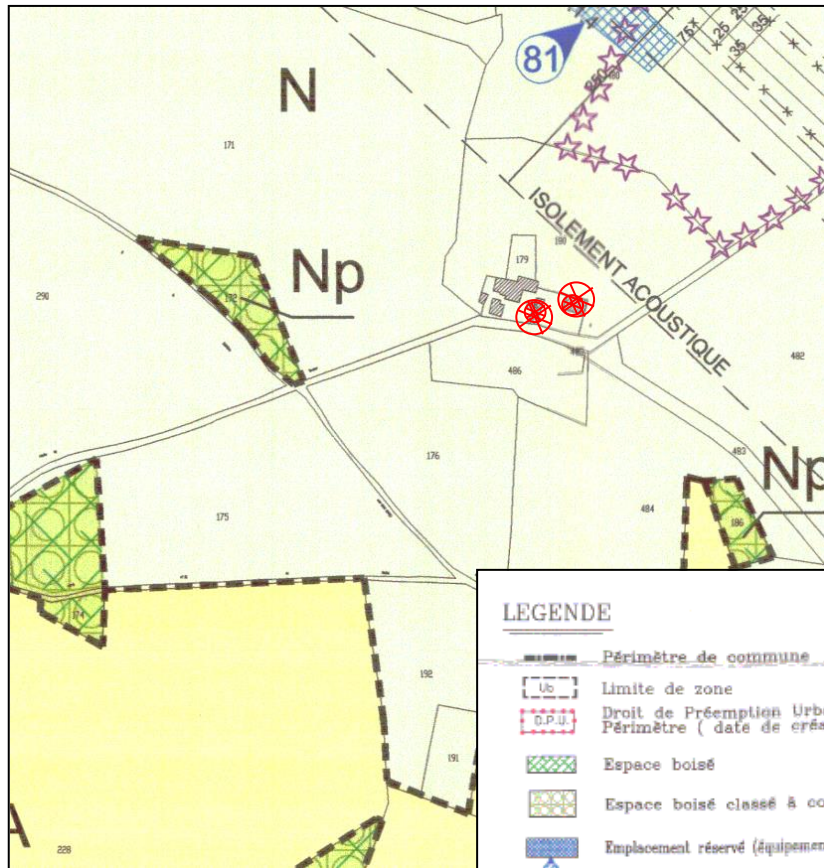
Aucune nuisance particulière n'est attendue par l'ajout de ces deux possibilités de changement de destination si ce n'est d'augmenter légèrement les déplacements automobiles depuis ce site. L'impact, au regard des déplacements véhiculés existants actuellement sur le territoire, sera donc très limité.

G. PRÉSENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



LEGENDE

- Périmètre de commune
- Limite de zone
- Droit de Préemption Urbain Périmètre (date de création)
- Espace boisé
- Espace boisé classé à conserver ou à créer
- Emplacement réservé (équipements, voiries) et n° d'opération
- Marge de reculment // à l'axe de la chaussée
- Restrictions d'accès interdiction de :
 - Création d'accès nouveaux
 - Modification des accès existants ou de leurs destinations
- Zones inondables
- Périimètre des zones à risque archéologique
- Zone Ub
- Zone Ud
- Zone Uj
- Zone AUa
- Zone AUah
- Zone AUb
- Zone A
- Zone Ac
- Zone Ne
- Zone Ni
- Zone Np
- Zone N
- Bâtiments identifiés au titre de l'article R 151-35 du Code de l'Urbanisme