

Commune de PANAZOL

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE LE 25 JANVIER 2017

NOTICE DE PRESENTATION

Modification simplifiée du PLU n°2 :

**Suppression d'une règle applicable aux zones UH1a,
UH1, UH2, UH3, UH4, UG, A et N et d'une règle
applicable aux zones UH1 et UH2**



Délibération de lancement de la modification simplifiée n°2 par le
Conseil Communautaire le **23/11/2018**

Approbation de la modification simplifiée n°2 par délibération du Conseil
Communautaire le **26/06/2019**

Le Président,

Jean Paul DURET

VU ET APPROUVE LE 26 JUIN 2019



SOMMAIRE

1° Champ d'application de la modification simplifiée-----	p.3-5
2° Nature et objet de la modification présentée-----	p.6-18

1° CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Panazol a été approuvé le 25 janvier 2017.

L'approbation du PLU de Panazol a fixé le règlement écrit pour chaque zone du PLU. Il apparaît aujourd'hui nécessaire de supprimer deux règles appliquées à certaines zones.

○ Procédure de la modification simplifiée

Considérant qu'il est ainsi envisagé de faire application des dispositions des articles L.153-36 et suivants et L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme (ordonnance n°2019-1174 du 23/09/15) ; 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. »

Considérant que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) :

« 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 nuisances, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances

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. »

Considérant que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée, article L.153-45 : « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans les 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. »

Considérant que le projet de modification :

- Est compatible avec le PADD ;
- Rectifie une erreur matérielle ;
- Ne majore pas de plus 20% les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine.

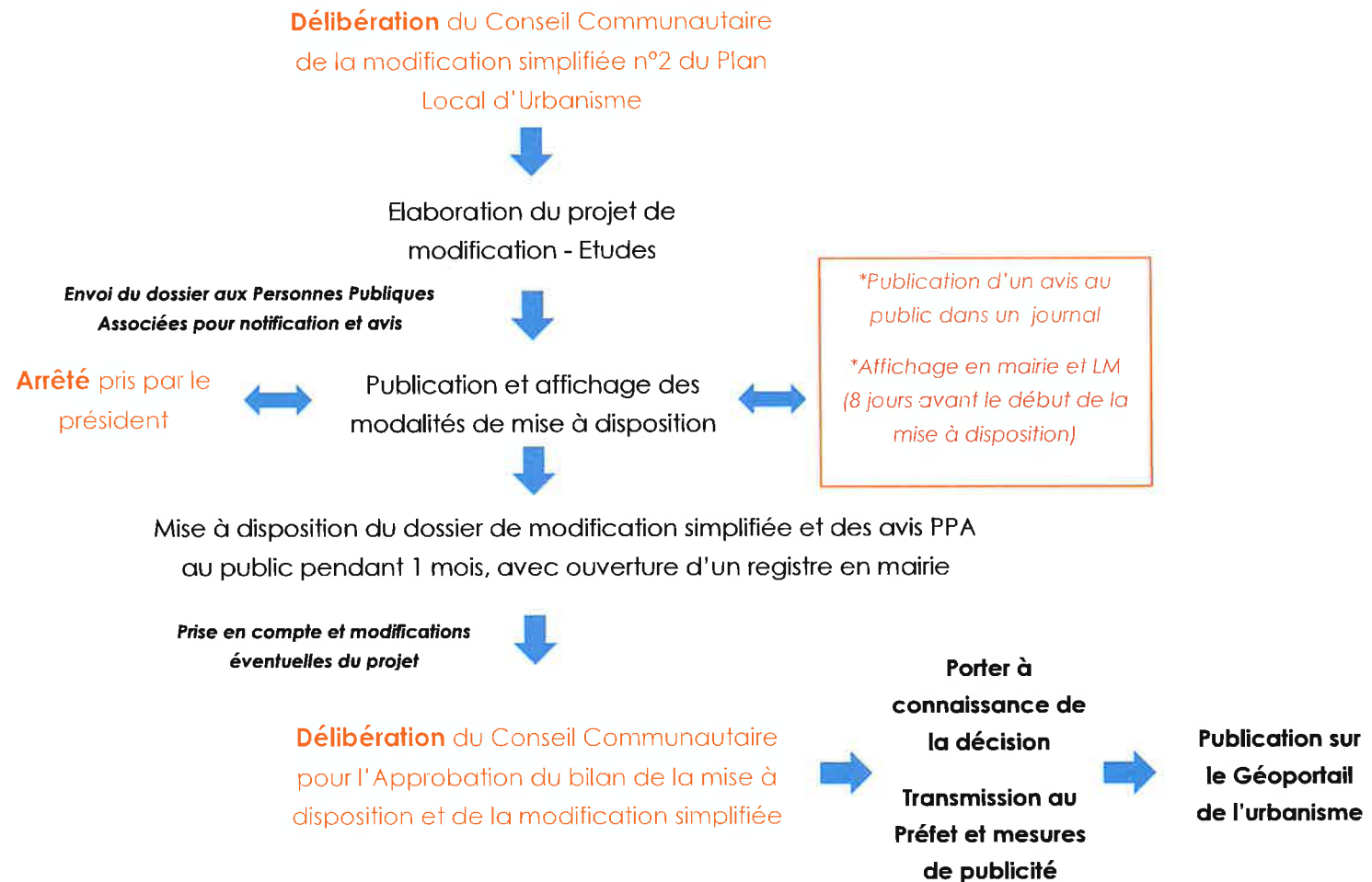
Par conséquent, la commune a fait le choix d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

La modification n°2 du PLU porte sur le point suivant :

- Suppression de règles dans certaines zones du règlement écrit

Seul le règlement écrit est concerné par cette modification simplifiée n°2. Il n'y a pas d'évolution sur le règlement graphique et sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

○ Phasage de la modification simplifiée



2° NATURE ET OBJET DE LA MODIFICATION PRESENTEE

Lors de l'établissement du PLU communal approuvé en janvier 2017, deux règles ont été édictées dans les zones urbaines (UH), les zones d'équipements (UG), les zones agricoles (A) et les zones naturelle (N).

La règle « Dans la marge d'isolement et en présence d'une haie en limite séparative, des annexes de moins de 20m² d'emprise au sol seront autorisées avec un recul maximum d'un mètre » et « Pour une bonne unité architecturale, dans le cas de constructions anciennes implantées dans la marge d'isolement des 3m., il sera autorisé des agrandissements dans le prolongements de celles-ci. ». Les articles UH1a-7, UH1-7, UH2-7, UH3-7, UH4-7, UG-7, A-7 et N-7 en lien avec cette règle doivent être supprimés car non réglementaires.

La règle « Dans les lotissements et les groupements d'habitation d'une superficie supérieure à 5000m², 10% minimum de la surface de l'opération devront être consacrés aux espaces communs d'accompagnement (chaussées, trottoirs et stationnements non compris). » et « Dans ces espaces communs, il est exigé un minimum d'un arbre de haute tige pour 50m². Ces plantations seront accompagnées de végétation variée de type arbustes, haies, etc. »

Les articles UH1-13 et UH2-13 doivent être supprimés. Ces dispositions sont sujettes à interprétation. En effet, il est possible avec cette rédaction d'appliquer la superficie de 5000m² soit à la surface de l'unité foncière, soit à la surface plancher, soit à l'emprise au sol. Ce qui le rend difficilement applicable. Enfin, elles peuvent être un frein au maintien de la nature en ville et à la lutte contre les îlots de chaleur.

De plus, dans l'article UH2-13, il y a la répétition de la règle « Les espaces libres attachés aux établissements commerciaux ou artisanaux doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, notamment le long des clôtures et des constructions dans les limites compatibles avec leurs affectations. » Une des règles est supprimée.