COMMUNE DE SAINT-LEONARD DE NOBLAT (87)

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION N°4 – MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Modification simplifiée n°2 approuvée le 3 octobre 2024

OCT.-24

Modification simplifiée n°2 : correction d'erreur matérielle du règlement graphique

MODIFICATION N°2 DU PLU

ECO SAVE
BUREAU D'ÉTUDES
CABINET D'AUDIT JURIDIQUE

Société d'Action et
de Veille Environnementale
ESTER Technopole
Immeuble Antarès - BP 56959
22 rue Atlantis - 87069 Limoges Cedex
T. +33 (0)5 55 35 01 38
E. ecosave@orange.fr
www.ecosave.fr

SOMMAIRE

PROCEDURE ET NATURE DU PROJET 2

CHOIX DE LA PROCEDURE **2**
PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 2
PHASAGE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE POUR ERREUR MATERIELLE 3

NATURE DU PROJET **3**
CONTEXTE DE L'EVOLUTION DU PLU 3
ERREUR DU REGLEMENT GRAPHIQUE 3
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE 5

PROCEDURE ET NATURE DU PROJET

CHOIX DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de St Leonard de Noblat a été approuvé le 30 Septembre 2021.

L'approbation du PLU a fixé le règlement graphique. Il apparait aujourd'hui nécessaire de modifier ce règlement graphique afin de corriger une erreur matérielle et simplifier ainsi l'instruction des autorisations d'urbanisme.

PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le projet envisagé ne répond pas aux critères établis par l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme qui estime que « Le Plan Local d'Urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération (EPCI) 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 forestières ;
- 3. Soit de réduire une protection édictée en raison de 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 nuisance ;
- 4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, 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 ;
- 5. Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Le projet d'évolution du PLU de la commune de St Léonard de Noblat ne répondant pas à ces critères, il relève de la procédure de modification.

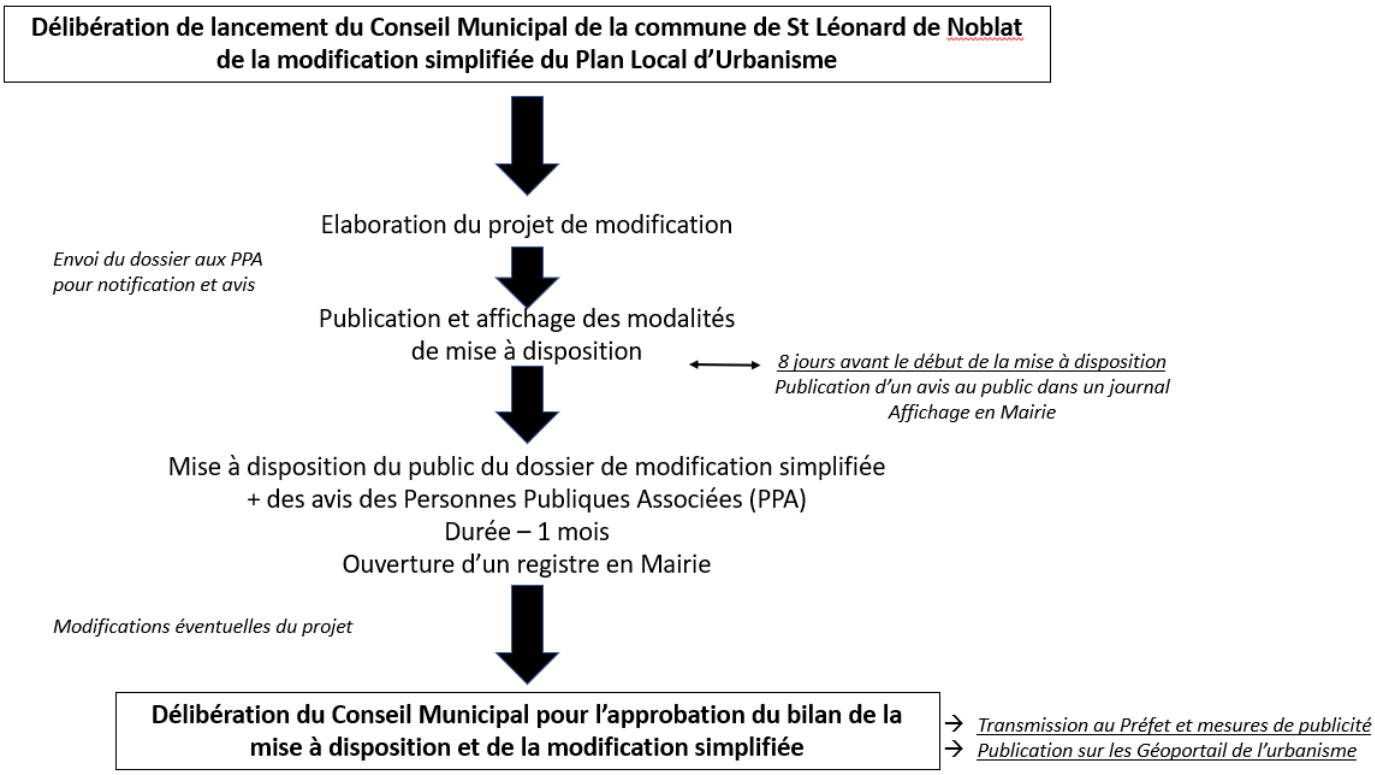
Le Code précise également à travers son article L 153-45 que : « La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1. Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L 153-41 ;
- 2. Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L 151-28 ;
- 3. Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Le projet de modification ne porte pas atteinte au PADD, ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construire, ne diminue par les droits à construire et ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. La commune de St Léonard de Noblat a donc fait le choix d'engager une procédure de modification simplifiée de son PLU par délibération en date du 13 avril 2023.

La modification simplifiée n°2 du PLU porte uniquement sur la rectification d'une erreur matérielle. Il manque l'aplat de couleur représentant la zone UGa au Pont de Noblat

PHASAGE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE POUR ERREUR MATERIELLE



NATURE DU PROJET

CONTEXTE DE L'EVOLUTION DU PLU

Le PLU de la commune de St Léonard de Noblat, a été approuvé en 30 Septembre 2021. Il n'a fait l'objet d'aucune modification jusqu'à maintenant.

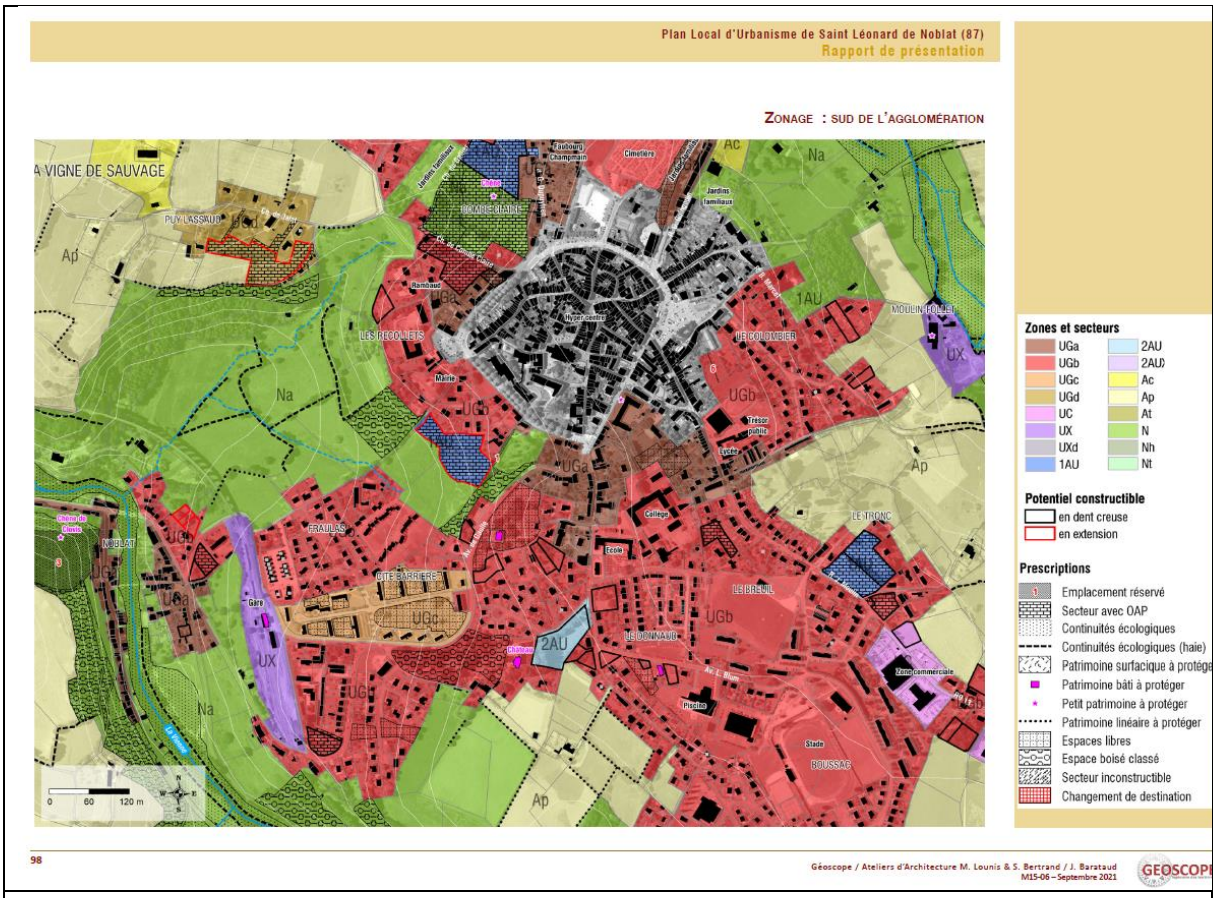
Cependant, après plusieurs mois d'utilisation et d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, la commune s'est rendue compte d'une erreur matérielle dans le plan imprimé et pdf du règlement graphique. Si cette erreur n'entraine pas d'illégalité du document, elle rend toutefois complexe son utilisation. La commune a donc souhaité que le plan soit corrigé.

.

ERREUR DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Sur la planche graphique Sud Ouest ainsi que sur la planche Agglomération, la zone UGa représentant « les faubourgs de ville » au lieu-dit Le Pont de Noblat, n'est pas coloriée en marron.

Or la carte représentée page 98 du rapport de présentation, montre bien que ce secteur est identifié en zone UGa.

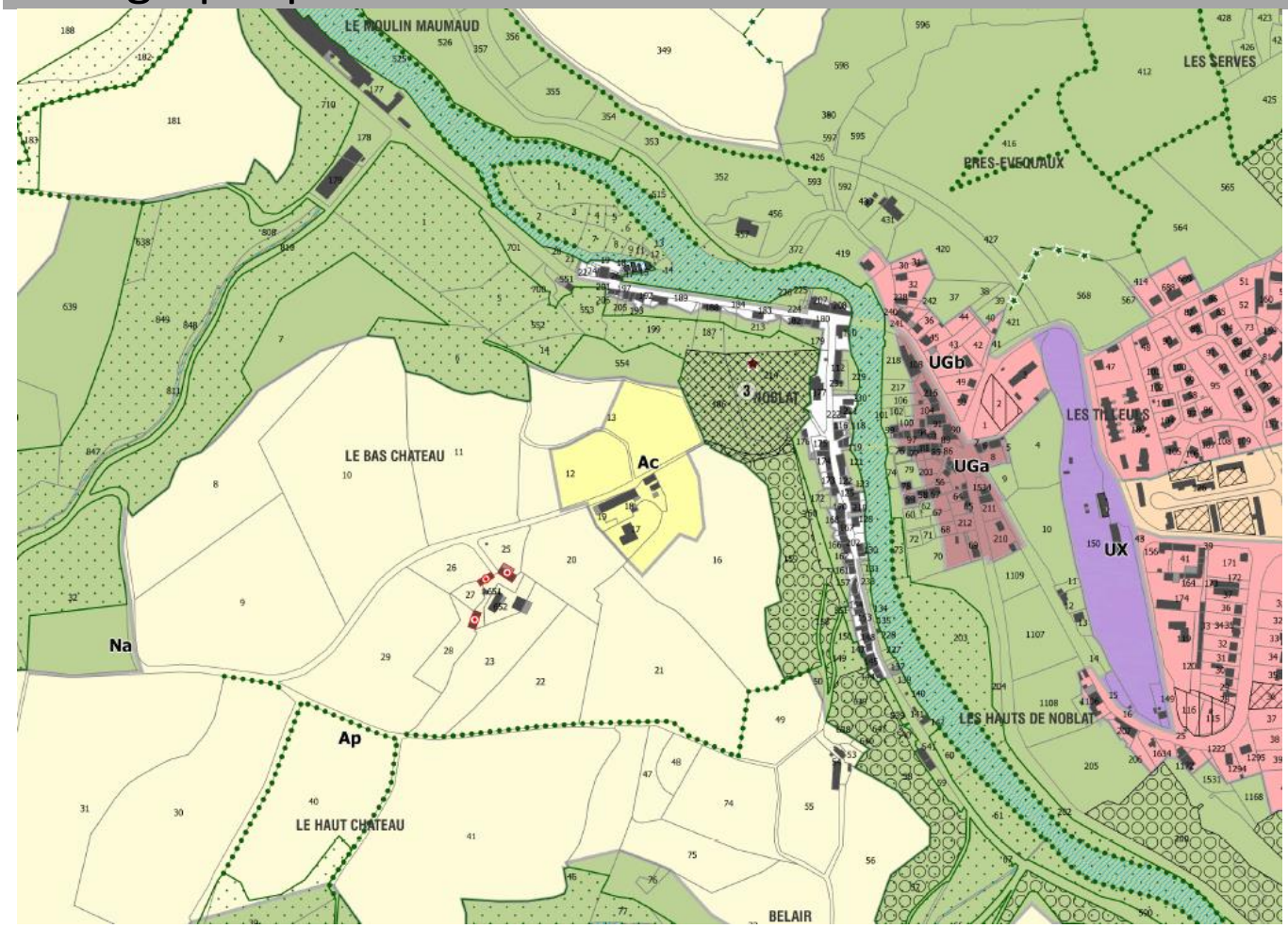
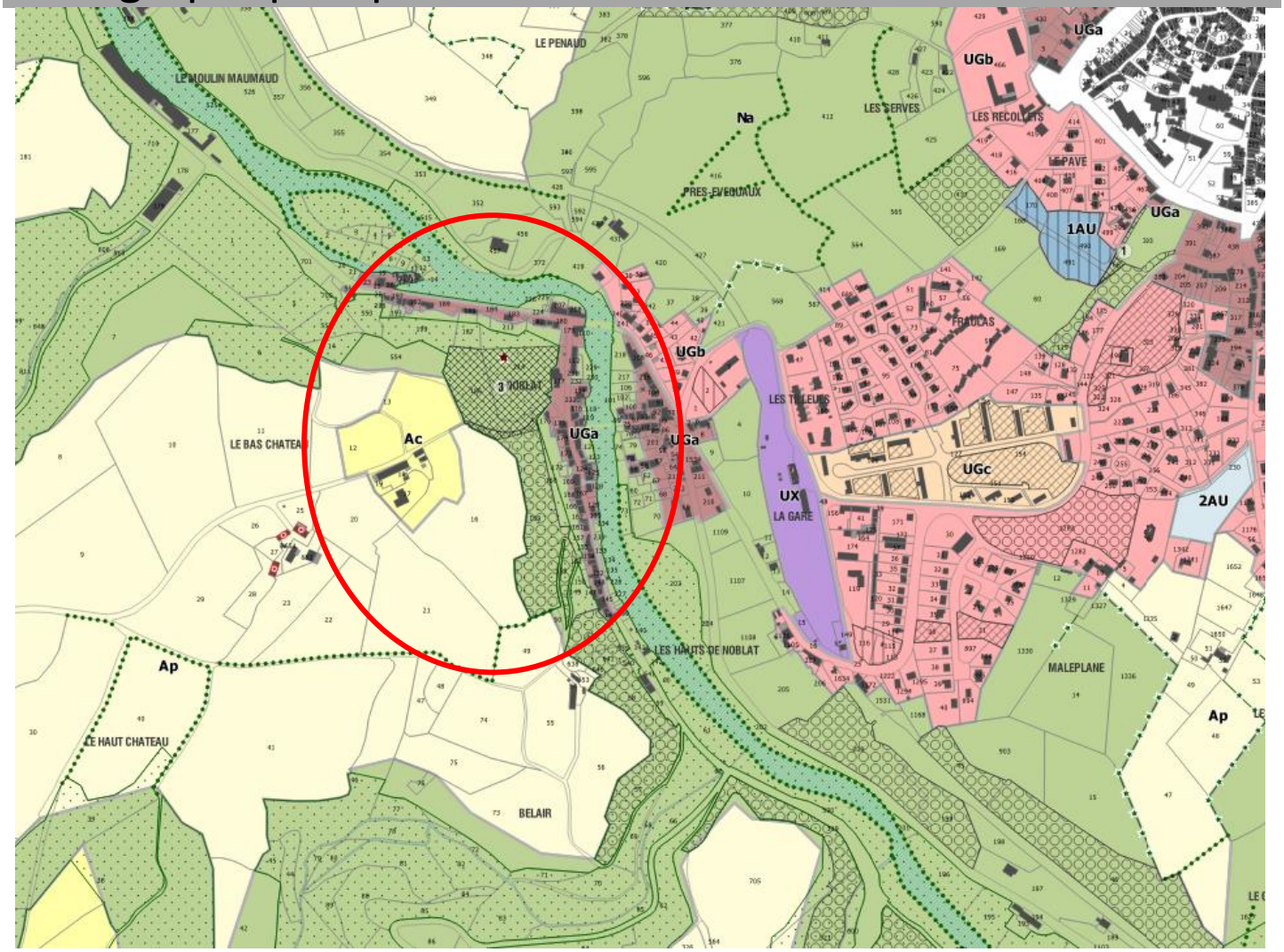


Page 98 – extrait du rapport de présentation du PLU approuvé le 30.09.2021

De plus, toujours dans le rapport de présentation, page 101, il est écrit « le secteur UGa (bâtiments à l'alignement de l'emprise publique sur au moins deux étages) recouvre ici un secteur ancien et dense de la ville (de la rue Colombier à l'école) ainsi que du quartier historique de Pont de Noblat.

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Plan graphique avant



Plan graphique après