



Commune de Préfailles

PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U)

MODIFICATION SIMPLIFIEE
PORTANT SUR
LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE
N°3

DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

NOTE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

I - LE CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

- A- LES EVOLUTIONS SUCCESSIVES DU PLU
- B- LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

II – RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE ET DE LA PROCEDURE

- A- CADRE REGLEMENTAIRE
- B- PROCEDURE

III – JUSTIFICATION ET PRESENTATION DE LA MODIFICATION

- A- JUSTIFICATION
- B- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE
- C- LES MODIFICATION APPORTEES A LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

IV- LES PIECES DU DOSSIER DE PLU CONCERNEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

PREAMBULE

Ce dossier a pour objet de présenter la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Préfailles relative à la suppression de l'emplacement réservé n°3.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme relatives à la procédure de modification simplifiée des documents d'urbanisme, la procédure de modification simplifiée a été prescrite par arrêté du Maire en date du 1 septembre 2021.

Ce projet de modification simplifiée est soumis à une mise à disposition du public conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme et selon les modalités qui ont été définies par délibération du conseil municipal en date du 6 septembre 2021.

Seules les dispositions modifiées, exposées dans le précédent dossier peuvent faire l'objet d'observations.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte de l'avis émis et des observations du public par délibération motivée.

I - LE CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document réglementaire et de planification qui d'une part, définit le projet d'avenir de la commune sur l'ensemble de son territoire et d'autre part, fixe la règle d'urbanisme en fonction de laquelle les demandes d'occuper et d'utiliser le sol, telles que les déclarations préalables, les permis de construire, sont instruits. Cette règle d'urbanisme est une traduction des choix formulés dans le PADD.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2008.

A- LES EVOLUTIONS SUCCESSIVES DU PLU

Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions successives :

- 3 procédures de modification approuvées chronologiquement par les délibérations municipales des 14 décembre 2010, 6 décembre 2013 et 20 septembre 2019.
- 1 procédure de révision approuvée par délibérations municipales le 18 décembre 2015.
- 2 procédures de modifications simplifiées approuvées par délibérations municipales les 30 juin 2017 et 7 septembre 2018.

B- LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

La présente procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Préfailles a pour objectif de supprimer l'emplacement réservé n°3 afin de libérer la parcelle concernée de cette servitude.

La modification simplifiée envisagée concerne la modification :

- Du règlement graphique du PLU,
- De la liste des emplacements réservés figurant en annexe du PLU.

II – RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE ET DE LA PROCEDURE

A- CADRE REGLEMENTAIRE

Tout changement au PLU doit faire l'objet d'une procédure définie et encadrée par le Code de l'urbanisme en fonction de sa nature et de ses effets sur les documents d'urbanisme.

La suppression d'un emplacement réservé ne répond pas à la définition de « la révision », énoncée à l'article L 153-31 du Code de l'urbanisme, car il ne vise pas à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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 ;
- 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.

Le projet correspond dès lors à une « modification » en application de l'article L 153-36 du Code de l'urbanisme.

Cependant, ce projet ne peut être entendu comme une modification de droit commun, car il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 153-41 du Code de l'urbanisme. En effet, il n'a pas pour objet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles de plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Au vu de ce qui précède, le projet de modification correspondant en la suppression de l'emplacement réservé n°3 relève du champ d'application de l'article L 153-45 du Code de l'urbanisme relatif à la « modification simplifiée ».

B- PROCEDURE

Le présent dossier contenant les dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après modification sera transmis à l'ensemble de personnes publiques associées, conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de modification (exposé des motifs, avis des personnes publiques associées...) sera ensuite tenu à disposition du public.

Conformément au Code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier de modification simplifiée sera d'une durée d'un mois minimum et sera portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Par délibération en date du 6 septembre 2001, le conseil municipal a défini les modalités suivantes (à confirmer après délibération) :

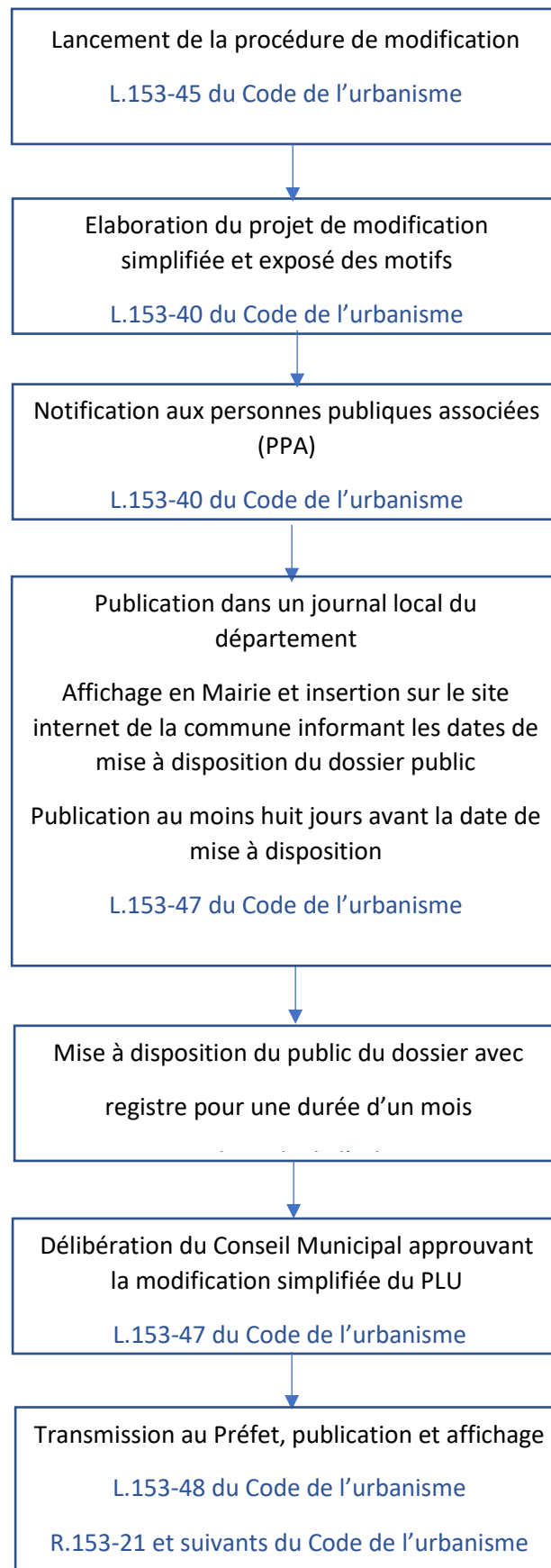
Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée, accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé par monsieur le Maire ou son représentant ; registre sur lequel le public pourra consigner ses observations.

Ces documents seront déposés à la mairie de Préfailles, 17 Grande Rue et consultables aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Pendant cette période, le dossier de modification simplifiée du PLU sera également consultable sur le site internet de la commune : www.prefailles.fr

Déroulement de la procédure :

Cette procédure est conduite en application des dispositions du Code de l'urbanisme (articles L.153-45 à L.153-18).



III – JUSTIFICATION ET PRESENTATION DE LA MODIFICATION

En application de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique du PLU peut délimiter des emplacements réservés sur des terrains, qui interdisent toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le PLU. Ces emplacements permettent de prévoir la réalisation d'une voie publique, d'un ouvrage public ou d'une installation d'intérêt général, d'un équipement public ou d'un espace vert, et sont au bénéfice d'une collectivité publique, généralement la commune.

A- JUSTIFICATION

Description de l'emplacement réservé n°3 :

L'emplacement réservé n°3, instauré dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 juillet 2008, puis modifié lors de la révision du PLU approuvée le 18 décembre 2015 au bénéfice de la commune, était destiné à la réalisation d'un accès.

Cet emplacement réservé d'une surface de 1338.36 m² est situé route de La Pointe St Gildas, au lieu-dit le Chatelet, sur la parcelle cadastrée AO 210 en zone UH du PLU (cf. plan n°1)

La Zone UH correspond aux extensions urbaines réalisées « au coup par coup » à dominante résidentielle. Il s'agit de secteurs peux denses aux formes urbaines peu composées. Le bâti y est généralement implanté en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives. Le tissu de la zone UH se densifie depuis quelques années via des divisions parcellaires notamment. Ce secteur est destiné à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement de la commune.

L'emplacement réservé n°3 est destiné à la création d'un accès partant de la route de La Pointe Saint Gildas vers la zone Nx (secteur délimitant des espaces naturels entretenus par l'activité agricole, aux franges de l'espace urbanisé) en vue de créer une voie douce vers une future zone à urbaniser.

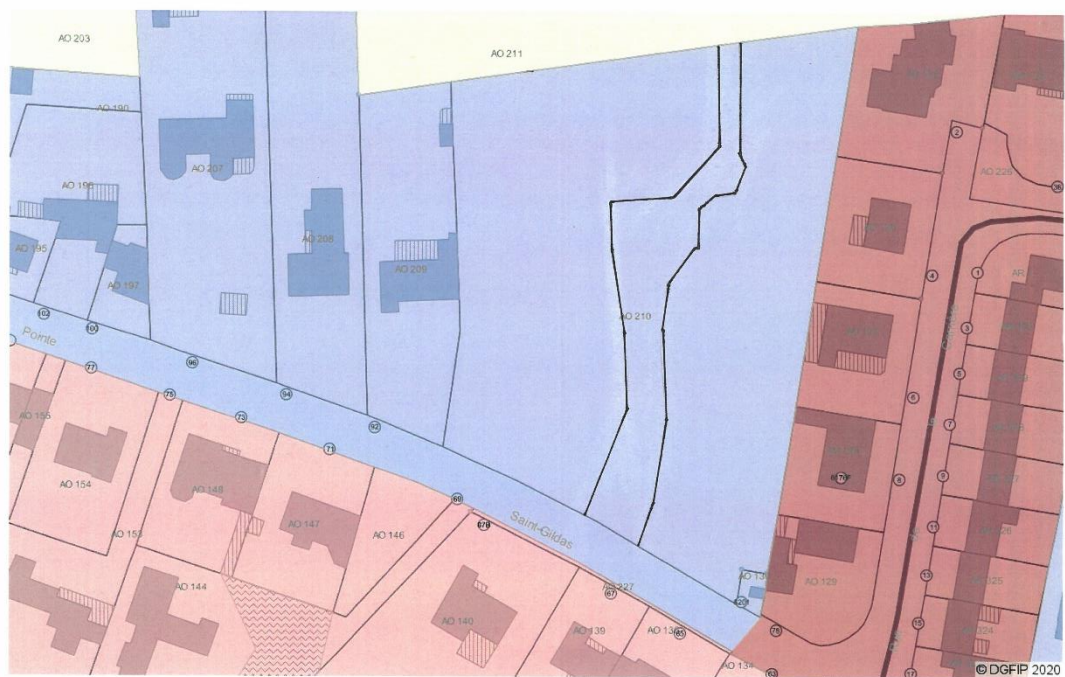
Un projet de lotissement de 13 lots initié par la sté URBAH AMENAGEMENT FONCIER est envisagé sur la parcelle AO 210 où se situe l'emplacement réservé n°3. Ce projet d'aménagement en cours d'instruction (PA n° 044 136 21 D 3001) prévoit une voie pour desservir l'ensemble des lots avec une liaison douce vers le nord de la parcelle d'une surface d'environ 836m² (cf. plan n°2).

La justification de l'emplacement réservé n°3 n'ayant plus d'objet suite au projet d'aménagement déposé, il y a lieu de procéder à sa suppression.

Plan n°1- Localisation de l'emplacement réservé n°3

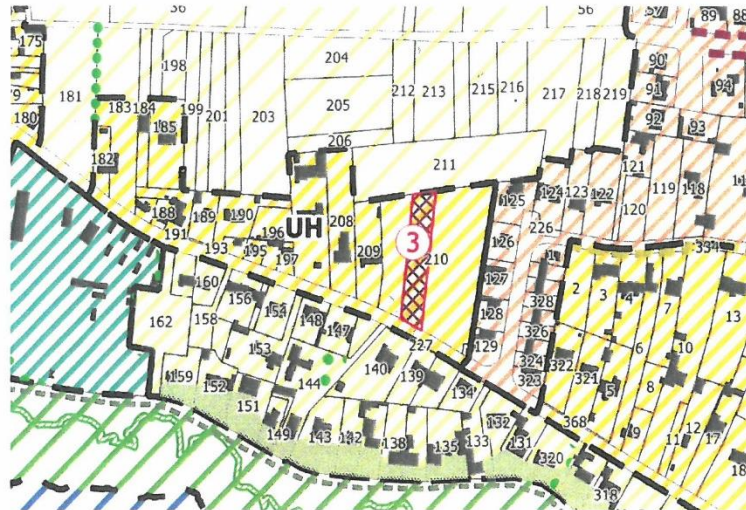


Plan n°2- Localisation de la voie desservant le projet d'aménagement

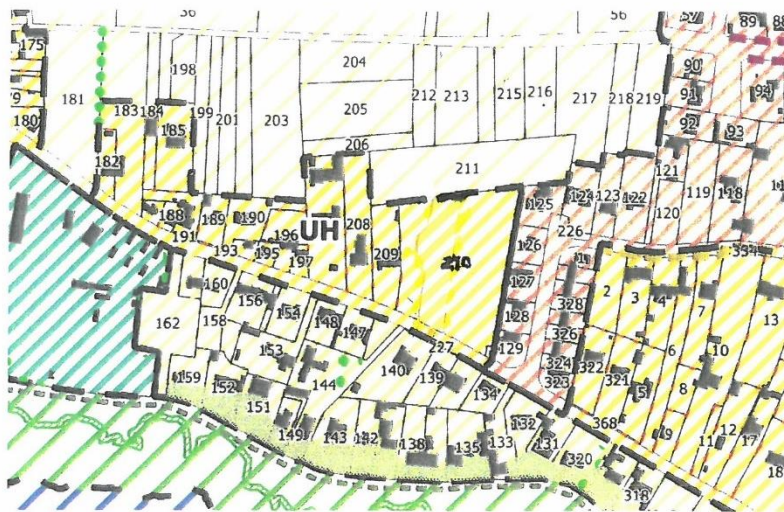


B- LES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du plan avant modification :



Extrait du plan après modification :



C- LA MODIFICATION APPORTEE A LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Tableau de synthèse des emplacements réservés avant modification :

| Liste des emplacements réservés | | | |
|---------------------------------|--|--------------|----------|
| Numéro | Désignation | Bénéficiaire | Surface |
| 1 | Création d'un accès | Commune | 454,61 |
| 2 | Aménagement de la voirie pour la sécurité des circulations cycles et automobiles | Commune | 256,29 |
| 3 | Création d'un accès | Commune | 1338,36 |
| 4 | Aménagement paysager de l'espace | Commune | 11774,7 |
| 5 | Aménagement paysager de l'espace | Commune | 20195,99 |
| 6 | Aménagement paysager de l'espace | Commune | 3147,19 |
| 7 | Création d'un cheminement doux | Commune | 1105,12 |
| 8 | Création d'un cheminement doux | Commune | 2392,57 |
| 9 | Création d'un cheminement doux | Commune | 553,49 |
| 10 | Aménagement d'une aire de stationnement | Commune | 701,66 |
| 11 | Aménagement de la voirie | Commune | 966,14 |
| 12 | Création d'une liaison douce | Commune | 171,98 |
| 13 | Espace vert et activité de plein air | Commune | 14355,14 |
| 14 | Aménagement de voirie | Commune | 3122,88 |

Tableau de synthèse des emplacements réservés après modification :

| Liste des emplacements réservés | | | |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Numéro | Désignation | Bénéficiaire | Surface |
| 1 | Création d'un accès | Commune | 454,61 |
| 2 | Aménagement de la voirie pour la sécurité des circulations cycles et automobiles | Commune | 256,29 |
| 3 | Création d'un accès Supprimé par modification simplifiée du PLU | Commune | 1338-36 |
| 4 | Aménagement paysager de l'espace | Commune | 11774,7 |
| 5 | Aménagement paysager de l'espace | Commune | 20195,99 |
| 6 | Aménagement paysager de l'espace | Commune | 3147,19 |
| 7 | Création d'un cheminement doux | Commune | 1105,12 |
| 8 | Création d'un cheminement doux | Commune | 2392,57 |
| 9 | Création d'un cheminement doux | Commune | 553,49 |
| 10 | Aménagement d'une aire de stationnement | Commune | 701,66 |
| 11 | Aménagement de la voirie | Commune | 966,14 |
| 12 | Création d'une liaison douce | Commune | 171,98 |
| 13 | Espace vert et activité de plein air | Commune | 14355,14 |
| 14 | Aménagement de voirie | Commune | 3122,88 |

IV- LES PIÈCES DU DOSSIER DE PLU CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le rapport de présentation du PLU sera complété par la notice justificative qui explique les choix effectués et les modifications introduites dans le cadre de cette procédure.

Le plan de zonage intégrera la suppression de l'emplacement réservé n°3.

Le liste des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage sera mis à jour.

Les autres pièces constitutives du PLU ne seront pas modifiés.