

Plan Local d'Urbanisme de Cournonsec

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

I. NOTICE EXPLICATIVE

Elaboration du PLU approuvée par DCM le 8 décembre 2003					
Procédures d'évolution du PLU	Mise à jour Date d'arrêté	Modification Date d'approbation	Modification simplifiée Date d'approbation	Révision Simplifiée Date d'approbation	Mise en compatibilité Date d'approbation
1 ^{ère}	AP3M 25/09/2020	DCM 09/02/2005	DCM 02/03/2012	DCM 07/11/2005	
2 ^{ème}	AP3M 06/11/2020	DCM 27/01/2011	DC3M 30/09/2015	DCM 27/01/2011	
3 ^{ème}		DC3M 20/09/2018	DC3M 07/06/2021		
4 ^{ème}					

Equipe : F. Chibaudel, J. Berquet, BE Tech Sud

SOMMAIRE

I- INTRODUCTION	4
1- Historique du plan local d'urbanisme	4
2- Objets de la modification simplifiée n°3 du PLU de Cournonsec	4
3- Régime juridique de la modification simplifiée	5
3-1 Les conditions de fond	5
3-2 Les conditions de forme	5
II- EXPOSE DES MOTIFS ET DES MODIFICATIONS ENTREPRISES.....	7
1 - Rectifier une erreur matérielle sur le découpage de la zone AU8 en secteurs	7
1-1 Motif de la modification simplifiée	7
1-2 Objet de la modification simplifiée	9
1-3 Effets de la modification simplifiée.....	9
2 - Rectifier une erreur matérielle sur le positionnement de la limite entre la zone AU7 et la zone N.....	10
2-1 Motif de la modification simplifiée	10
2-2 Objet de la modification simplifiée	12
2-3 Effets de la modification simplifiée.....	12
III- JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	13
1 - Synthèse cartographique des rectifications du zonage	13
2 - Justification de la modification simplifiée.....	13

I- INTRODUCTION

1- Historique du plan local d'urbanisme

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cournonsec a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal (DCM) en date du 8 décembre 2003.

Depuis lors, le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- 1^{ère} modification approuvée par DCM du 9 février 2005,
- 1^{ère} révision simplifiée approuvée par DCM du 7 novembre 2005,
- 2^{ème} modification approuvée par DCM du 27 janvier 2011,
- 2^{ème} révision simplifiée approuvée par DCM du 27 janvier 2011,
- 1^{ère} modification simplifiée approuvée par DCM du 2 mars 2012,
- 2^{ème} modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole du 30 septembre 2015,
- 3^{ème} modification approuvée par délibération du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole du 20 septembre 2018,
- 1^{ère} mise à jour constatée par arrêté du Président de Montpellier Méditerranée Métropole du 25 septembre 2020,
- 2^{ème} mise à jour constatée par arrêté du Président de Montpellier Méditerranée Métropole du 6 novembre 2020.

2- Objets de la modification simplifiée n°3 du PLU de Cournonsec

La modification simplifiée n°3 est entreprise en vue de rectifier deux erreurs matérielles constatées sur le règlement graphique :

1 - Rectifier une erreur matérielle sur l'absence de découpage de la zone AU8 en deux sous-secteurs AU8a et AU8b créés sur un plan graphique de détail par la révision simplifiée n°2 et non reportés sur les plans graphiques des différentes procédures d'évolution ultérieures du PLU ;

2- Rectifier une erreur matérielle sur le positionnement de la limite entre la zone AU7 et la zone N lors de la modification n°3 du fait d'un manque de lisibilité des plans graphiques antérieurs.

3- Régime juridique de la modification simplifiée

Dans les développements suivants, les articles font référence au Code de l'urbanisme. En cas contraire, le code de référence est nommément cité.

3-1 Les conditions de fond

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, 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.

Article L153-45

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.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

3-2 Les conditions de forme

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le

conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales.

II- EXPOSE DES MOTIFS ET DES MODIFICATIONS ENTREPRISES

1 - Rectifier une erreur matérielle sur le découpage de la zone AU8 en secteurs

1-1 Motif de la modification simplifiée

Le PLU de 2008 a créé une zone AU8 au Nord du village, lieu-dit La Billière, à vocation de développement économique.

La révision simplifiée n°2 approuvée en 2011 a été entreprise pour permettre la réalisation d'un parc photovoltaïque au sein de cette zone.

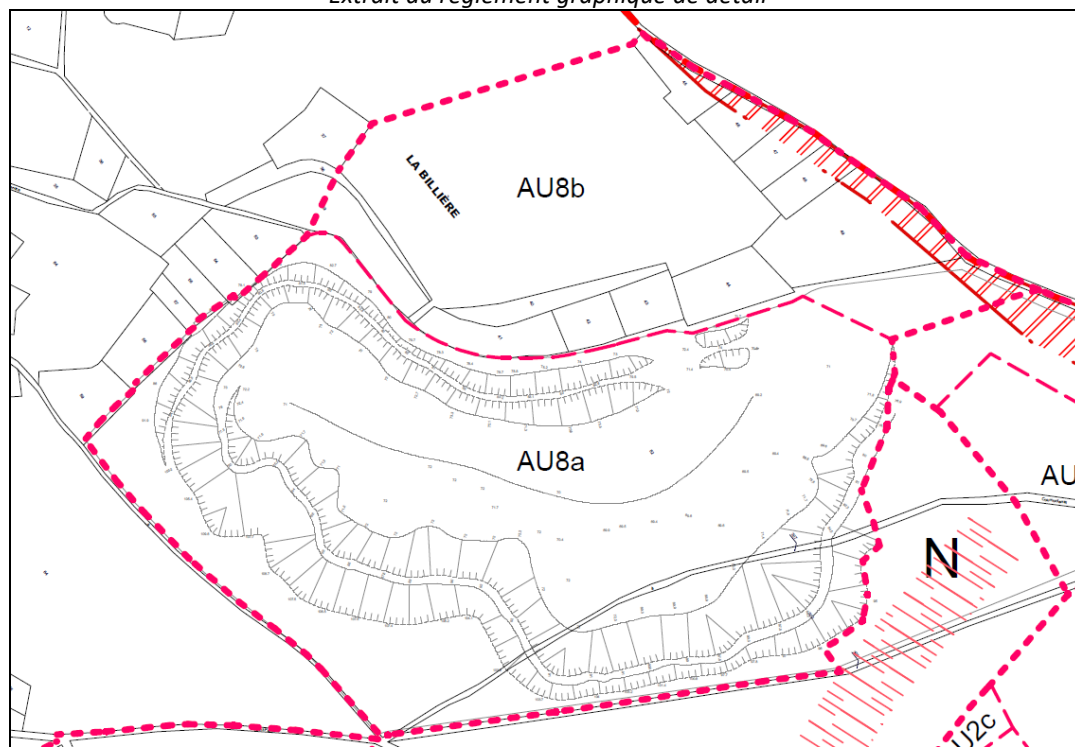
L'objet de la révision simplifiée était de diviser la zone AU8 en deux secteurs affectés d'une vocation spécifique et d'un règlement particulier (*Carte 1*) :

- un secteur AU8a destiné à l'accueil du parc photovoltaïque,
- un secteur AU8b, non concerné par l'emprise du parc photovoltaïque, qui conserve sa vocation initiale (équipements et infrastructures à vocation économique).

D'un point de vue formel, la révision simplifiée a produit un règlement graphique de détail ciblé sur la zone modifiée, indépendamment des plans existants à l'échelle de la commune. Ce faisant, les deux secteurs créés au sein de la zone n'ont pas été reportés sur ces plans.

Carte 1 - Le découpage de la zone AU8 par la révision simplifiée n°2

Extrait du règlement graphique de détail



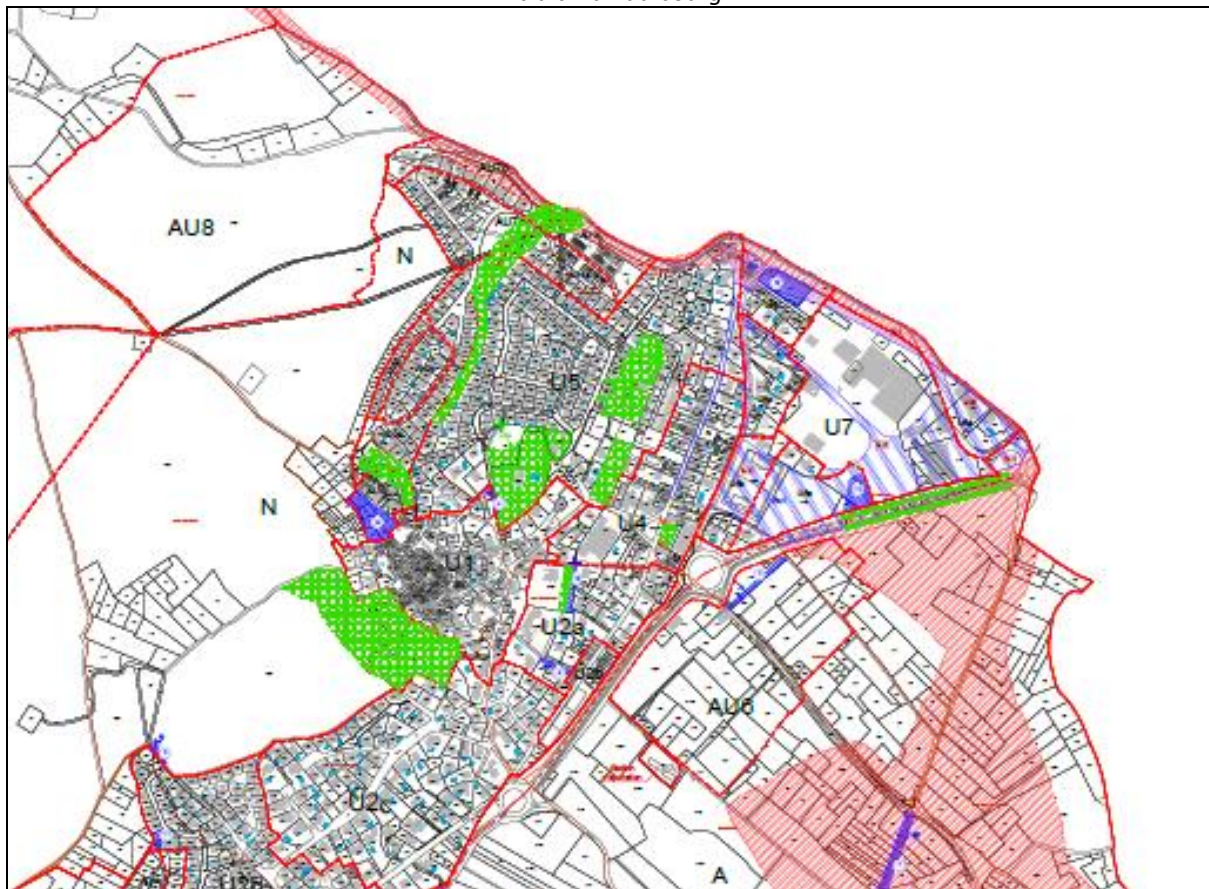
Par la suite, la modification n°3 approuvée en 2018 a été entreprise pour apporter divers ajustements au règlement écrit et au règlement graphique. Les plans produits à l'occasion de cette procédure correspondent aux dernières pièces graphiques opposables.

Toutefois, en se basant sur les plans non actualisés de la révision simplifiée n°2, les plans de la modification n°3 n'ont pas répercuté la délimitation des secteurs AU8a et AU8b figurant uniquement sur le plan de détail.

Ces plans se trouvent donc entachés d'une erreur matérielle. (*Carte 2*)

Carte 2 - Erreur matérielle sur le règlement graphique en vigueur (modification n°3)

Extrait Plan du bourg



→ *Les secteurs AU8a et AU8b ne sont pas reportés.*

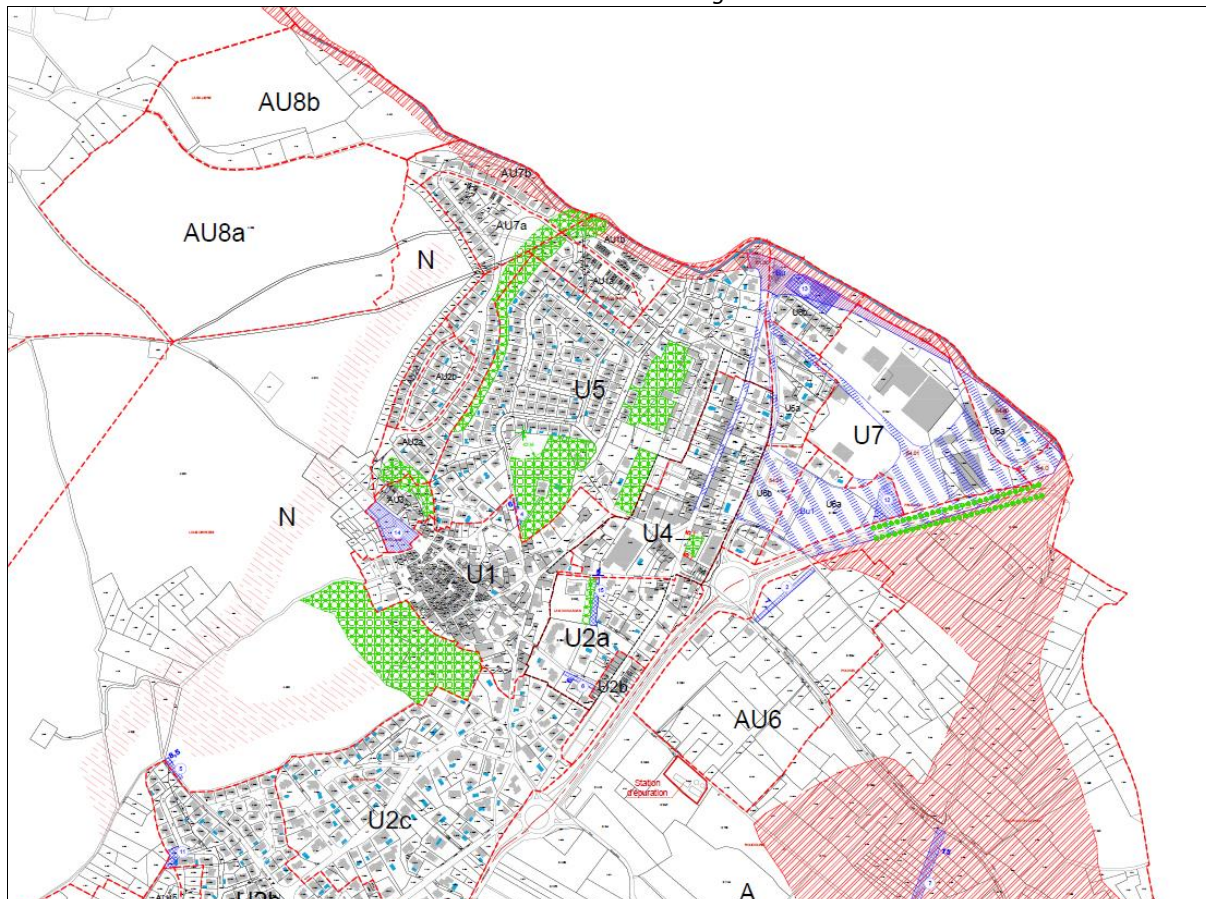
Seuls les plans graphiques sont affectés par cette erreur matérielle : le règlement écrit issu de la révision simplifiée n°2, comprenant les dispositions respectives des deux secteurs créés, a été reproduit dans son intégralité lors de cette procédure, n'impliquant aucun manquement lors des procédures ultérieures.

1-2 Objet de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°3 est entreprise en vue de rectifier l'erreur matérielle constatée au niveau de l'absence de découpage de la zone AU8 en deux secteurs AU8a et AU8b sur les derniers plans de zonage opposables tels qu'issus de la modification n°3. (Carte 3)

Carte 3 – Rectification de l'erreur matérielle

Extrait Plan du bourg



→ Les secteurs AU8a et AU8b sont reportés.

1-3 Effets de la modification simplifiée

Les plans graphiques du zonage rectifiés sont substitués à tout plan correspondant antérieur. Aucune autre pièce du PLU n'est modifiée.

Consistant en la rectification d'erreur matérielle sur le règlement graphique, la modification simplifiée n'a aucun effet sur l'environnement.

En particulier, elle n'a ni pour objet pour effet de permettre la création d'un parc photovoltaïque mais bien de rétablir une situation erronée. Au demeurant, le parc photovoltaïque autorisé par la révision simplifiée n°2 a d'ores et déjà été réalisé.

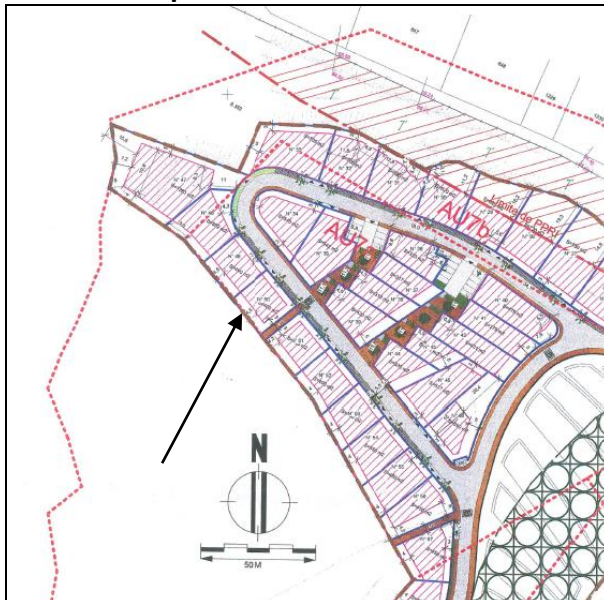
2 - Rectifier une erreur matérielle sur le positionnement de la limite entre la zone AU7 et la zone N

2-1 Motif de la modification simplifiée

Le PLU approuvé en 2008 a institué une zone AU7 au Nord du village, lieu-dit La Billière, qui se compose de deux secteurs AU7a et AU7b, et qui jouxte une zone naturelle N sur son flanc Ouest. Destinée à recevoir des développements urbains à vocation résidentielle, la zone a été urbanisée par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble (Lotissement Les Terrasses) dès 2009.

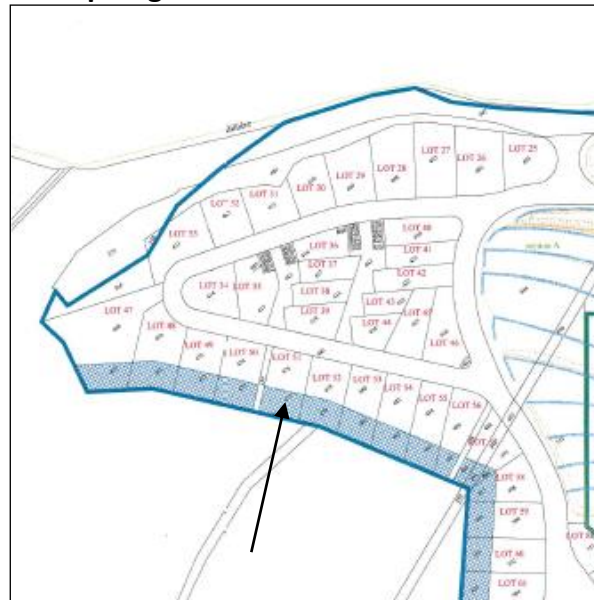
L'opération a été conçue en intégrant la limite entre la zone AU7 et la zone N dans le périmètre du lotissement pour proposer des jardins en zone naturelle attenants aux habitations : ainsi, au droit de cette limite, les lots sont constructibles pour l'emprise située en zone AU7 et inconstructibles pour l'emprise située en zone N. Cette répartition a été convenue avec les acquéreurs lors de la commercialisation des lots.

Extrait du plan de masse du lotissement



Les limites des lots constructibles coïncident avec la limite de la zone AU7 (pointillé rouge)

Repérage de la bande inconstructible



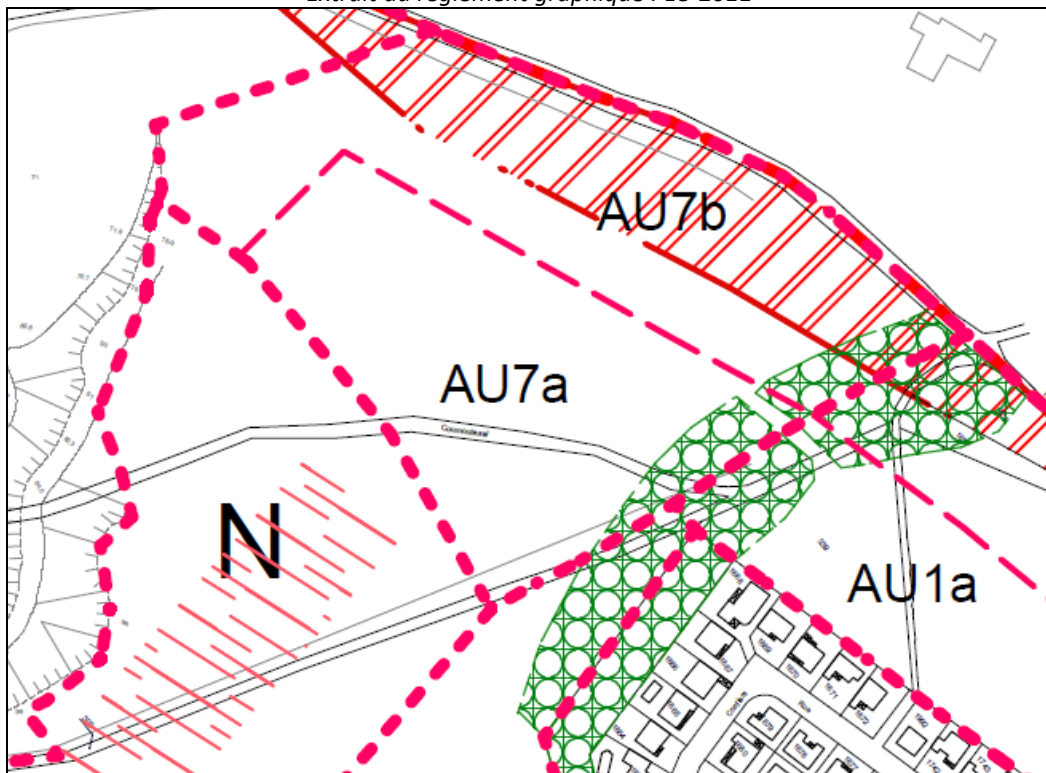
Les lots proposent un fond de parcelle inconstructible (bande bleue) au-delà de la limite de la zone AU7

Visible sur les cartographies ci-dessus, la réalisation du lotissement a induit un nouveau découpage cadastral où les fonds de lots inconstructibles sont dissociés des emprises constructibles (2 parcelles pour 1 lot). Ce nouveau cadastre n'a fait l'objet d'aucune actualisation sur les documents graphiques du PLU lors des procédures d'évolution ultérieures, jusqu'à la numérisation du zonage entreprise lors de la modification n°3 approuvée en 2018.

Or, il se trouve que le plan produit lors de cette dernière modification est entaché d'une erreur matérielle. Etabli sur la base d'un plan papier sans fond cadastral actualisé (*Carte 4*), une mauvaise retranscription du zonage, non perceptible à l'œil nu, a intégré à la zone AU7 les parcelles qui constituent la bande inconstructible des lots. (*Carte 5*)

Carte 4 - Le découpage de la zone AU7

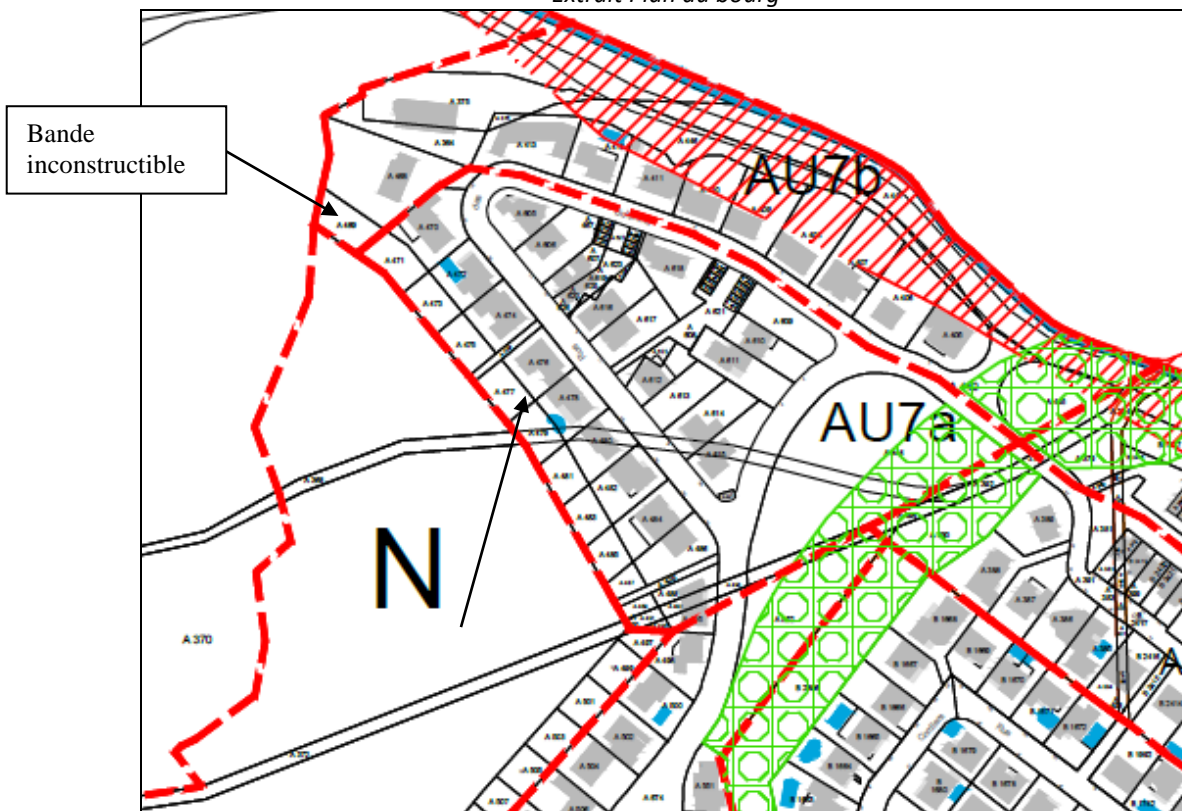
Extrait du règlement graphique PLU 2011



→ Le plan ne fait pas figurer le découpage parcellaire issu du lotissement

Carte 5 - Erreur matérielle sur le règlement graphique de la modification n°3

Extrait Plan du bourg

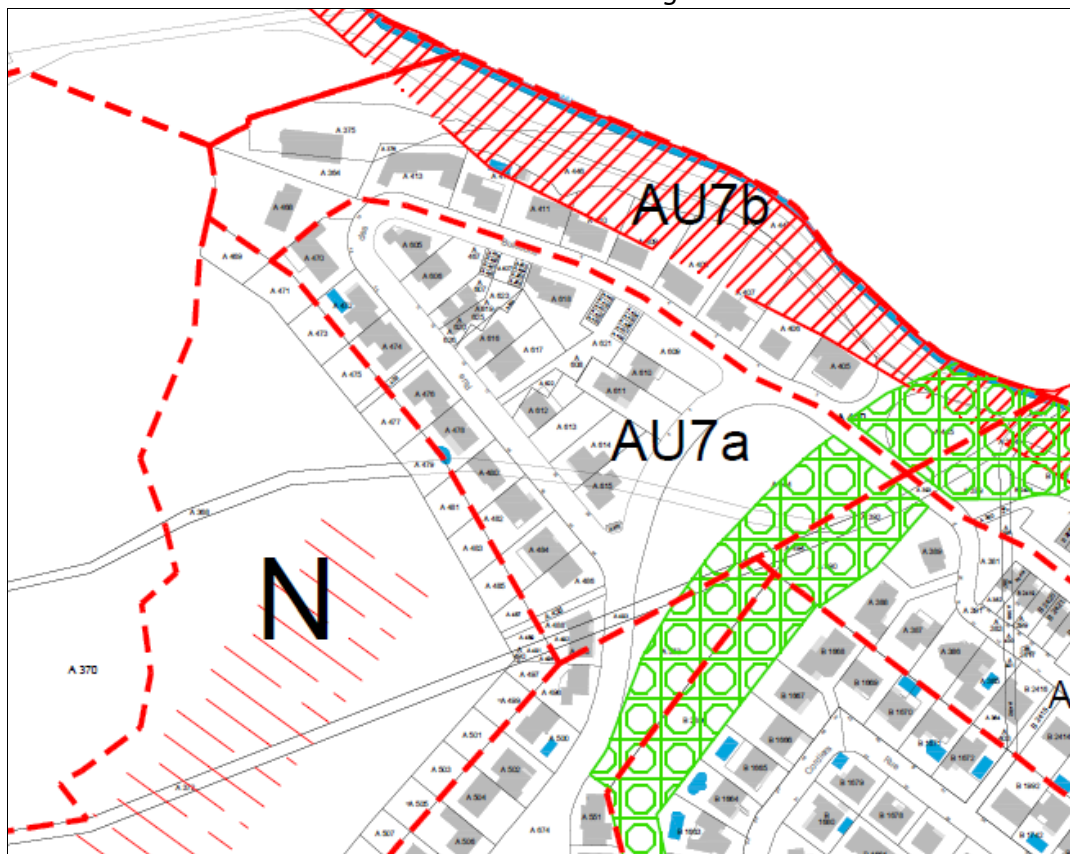


→ Le plan intègre de manière erronée les parcelles inconstructibles à la zone AU7

2-2 Objet de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°3 est entreprise en vue de rectifier l'erreur matérielle constatée sur les derniers plans de zonage opposables tels qu'issus de la modification n°3, concernant la mauvaise retranscription de la limite entre la zone AU7 et la zone N. Il s'agit de repositionner cette limite sur son emplacement initial afin de replacer les parcelles inconstructibles dans la zone N. Les surfaces de zones en légende sont actualisées en conséquence.

Carte 6 - Le règlement graphique rectifié
Extrait Plan du bourg



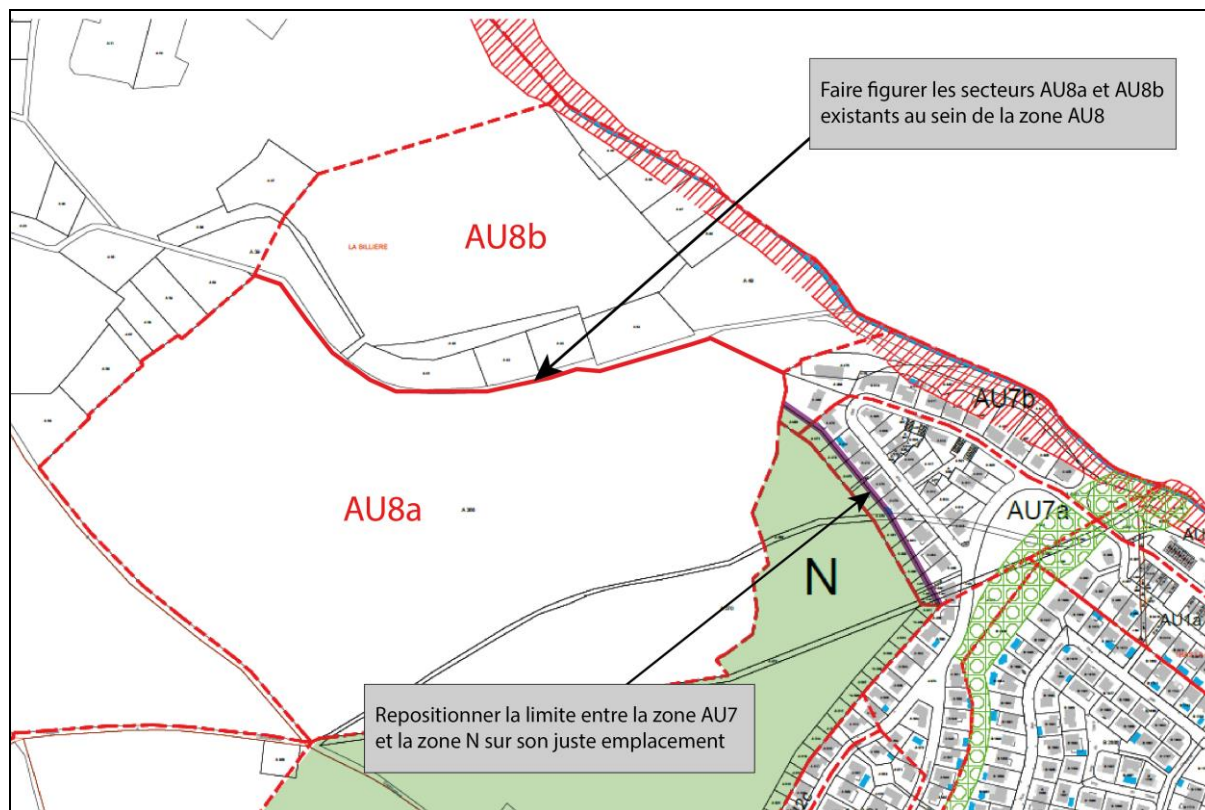
2-3 Effets de la modification simplifiée

Les plans graphiques du zonage rectifiés sont substitués à tout plan antérieur. Aucune autre pièce du PLU n'est modifiée.

Consistant en la rectification d'erreur matérielle sur le règlement graphique, la modification simplifiée n'a aucun effet sur l'environnement.

III- JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1 - Synthèse cartographique des rectifications du zonage



2 - Justification de la modification simplifiée

Considérant d'une part, au regard des dispositions de l'article L153-45 du Code de l'urbanisme, que la présente modification simplifiée a uniquement pour effet de rectifier deux erreurs matérielles du règlement graphique.

Considérant d'autre part, au regard des dispositions de l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, que la présente modification simplifiée n'a ni pour objet ni pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- appliquer l'article L. 131-9 du présent code,

Concernant plus particulièrement la réduction de la surface d'une zone U ou AU, la présente modification simplifiée n'a pas pour objet de réduire l'emprise constructible de la zone AU7 mais bien de revenir au zonage existant avant l'erreur matérielle, en repositionnant la limite avec la zone N sur son juste emplacement.

Considérant enfin, au regard des dispositions de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, que la présente modification simplifiée n'a ni pour objet ni pour effet de :

- modifier les orientations définies par le PADD,
- 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,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Il en résulte que la procédure de modification simplifiée se justifie au regard du champ d'application défini par le Code de l'urbanisme.