



***Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune
de SAINT-WITZ***

NOTE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

1. LES MODIFICATIONS À INTRODUIRE DANS LE PLU DE SAINT-WITZ.....	2
2. POURQUOI UNE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU ?	3
3. PRESCRIPTION ET DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE	4
4. LE CONTENU DU DOSSIER DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU	4

1. LES MODIFICATIONS À INTRODUIRE DANS LE PLU DE SAINT-WITZ

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Witz a été approuvé le 19 octobre 2017.

Une première modification du document (modification n°1) a été approuvée le 14 juin 2018.

Une seconde modification s'avère nécessaire, en effet :

L'objet:

Il existe dans le PLU un emplacement réservé ER 1 qui a pour but de permettre la réalisation d'une liaison viaire entre la rue des Hauts de Senlis et la rue de la Fontaine aux Chiens.

L'emplacement réservé ER1 a été créé à une époque où la parcelle riveraine de la rue de la Fontaine aux Chiens et du chemin devant être transformé en rue était une propriété privée (parcelle 000 AB 298).

Par voie de préemption ce terrain a été acquis par la commune. La commune étant par ailleurs propriétaire de la parcelle 000 AB 304 qui assure la liaison entre la rue des Hauts de Senlis et la rue de la Fontaine aux Chiens.

La problématique:

Dans ce contexte, un permis de construire délivré pour la création de logements collectifs nécessite une modification. En effet, des parkings privatifs indispensables aux besoins des nouveaux logements n'ont pas pu légalement être implantés sur une partie du périmètre de l'ER 1. Le projet de construction respecte bien le besoin de liaison viaire entre la rue des Hauts de Senlis et la rue de la Fontaine aux Chiens, objet de l'emplacement réservé.

La modification simplifiée n°2 consiste donc en la suppression de l'ER 1 qui est devenu sans objet.

Le fait que la commune soit propriétaire de l'ensemble foncier constitué des parcelles 000 AB 304 et 000 AB 298) entraîne de facto l'inutilité de cet ER.

2. POURQUOI UNE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU ?

Des modifications apportées à un Plan Local d'Urbanisme (PLU) peuvent intervenir durant la durée de vie de celui-ci. Généralement, le Plan Local d'Urbanisme est établi pour une durée de dix ans.

La modification décrite ci-dessus, à introduire dans le PLU de Saint-Witz, font l'objet d'une procédure dite de « Modification simplifiée ».

Pourquoi une procédure de Modification ?

La Modification d'un PLU est une procédure bien particulière. En effet, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, le PLU est modifié lorsque la commune (ou l'établissement public de coopération intercommunale) décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les réserves émises à l'article L. 153-31 sont les suivantes :

Pour être entamer une procédure de modification du PLU doit obéir à certaines conditions :

- 1° Ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- 2° Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Ne pas 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° Ne pas 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.

Si l'une de ces quatre conditions n'est pas remplie, la procédure à envisager est une Révision du PLU.

Nous sommes donc bien dans le cas de la Modification : la commune envisage de modifier, à la marge, le zonage du PLU, à savoir son volet réglementaire, en supprimant un emplacement réservé devenu inutile et bloquant pour le développement de la ville inscrit au PLU. La procédure respecte les conditions de l'article L. 153-31.

Pourquoi une procédure de Modification simplifiée?

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 du code l'urbanisme, 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.

Nous rappelons les cas mentionnés à l'article L. 153-41 du code l'urbanisme :

- 1° Soit 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 diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme (cas de la mise en compatibilité du PLU en rapport avec un programme d'habitat à mettre en place et émis par un territoire intercommunal

Nous sommes donc bien dans le cas d'une Modification dite « simplifiée », les cas mentionnés à l'article L. 153-41 du code l'urbanisme n'étant pas concernés par la procédure.

3. PRESCRIPTION ET DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

En date du 6 septembre 2018, par arrêté municipal, Monsieur le Maire de la commune de Saint-Witz engage la Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de sa commune.

Rappel des étapes de la procédure :

Engagement de la Modification simplifiée du PLU
Le Conseil municipal définit les modalités de mise à disposition du public
Notification du dossier aux personnes publiques associées
Mise à disposition du public du dossier de Modification simplifiée
Approbation de la Modification simplifiée

4. LE CONTENU DU DOSSIER DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

La suppression de l'emplacement réservé n°1 (ER 1) entraîne la rectification de certaines pièces du PLU :

- les pages 170, 171 et 295 du Rapport de présentation
- les plans de zonages respectivement aux échelles 1/5000^{ème} et 1/1250^{ème}
- l'OAP de la zone UAb1 dans laquelle est reporté l'ER 1

La fiche réglementaire 4.3 ER1 est supprimée ; cette suppression entraîne un recalage dans la dénomination des autres ER : ER2 devient ER3, ER3 devient ER4, etc...

Le dossier de Modification simplifié du PLU de Saint-Witz comprend :

1. NOTE EXPLICATIVE

2. DOCUMENTS AVANT MODIFICATION

- EXTRAIT page 170_1 Rapport de présentation_PLU St Witz_AVANT Modification n°2
- EXTRAIT page 171_1 Rapport de présentation_PLU St Witz_AVANT Modification n°2
- EXTRAIT page 295_1 Rapport de présentation_PLU St Witz_AVANT Modification n°2
- 3.1 OAP zone UAb1_PLU St Witz_approuvé en octobre2017
- 4.1a Plan de zonage communal (échelle 1/5000^{ème})_approuvé en octobre2017
- 4.1b Plan de zonage du village (échelle 1/2500^{ème})_approuvé en octobre2017
+ extrait sur le secteur concerné

3. DOCUMENTS APRÈS MODIFICATION

- EXTRAIT page 170_1 Rapport de présentation_PLU St Witz_APRES Modification n°2
- EXTRAIT page 171_1 Rapport de présentation_PLU St Witz_APRES Modification n°2
- EXTRAIT page 295_1 Rapport de présentation_PLU St Witz_APRES Modification n°2
- 3.1 OAP zone UAb1_PLU St Witz_approuvé en octobre2017_APRES Modification n°2
- 4.1a Plan de zonage communal (échelle 1/5000^{ème})_approuvé en octobre2017_APRES Modification n°2
- 4.1b Plan de zonage du village (échelle 1/2500^{ème})_approuvé en octobre2017_APRES Modification n°2 + extrait sur le secteur concerné

4. DOCUMENTS SUPPRIMÉS

- 4.3 Emplacement réservé ER1 (cette suppression entraîne un recalage dans la dénomination des autres ER : ER2 devient ER3, ER3 devient ER4...)