



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHANAC

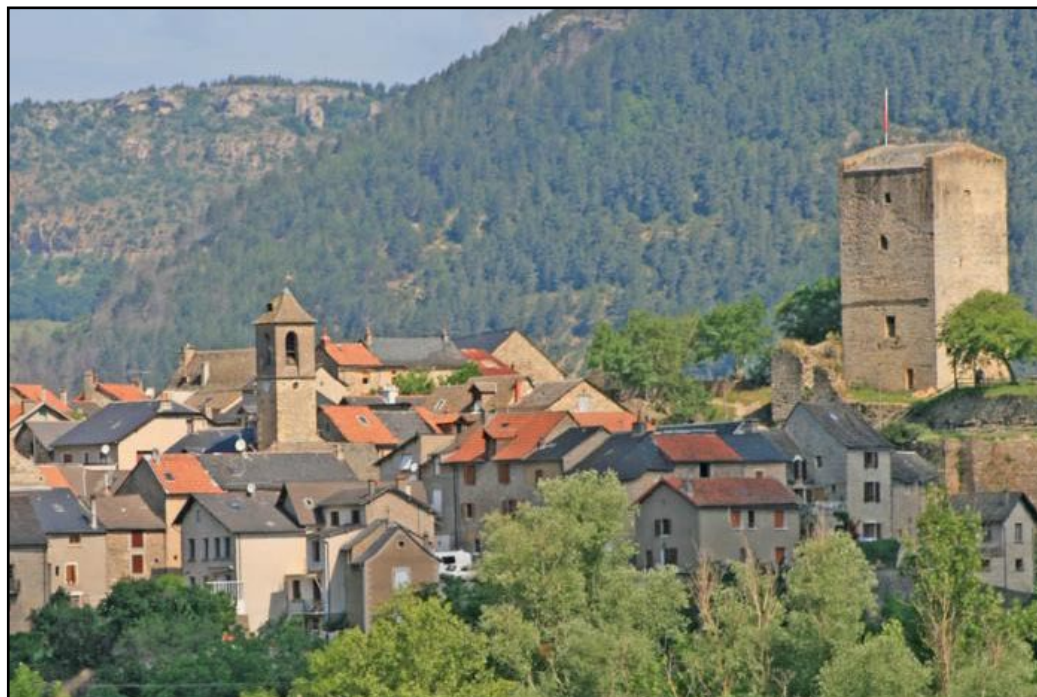
Plan Local d'Urbanisme

Arrêté le :

7 mars 2019

Approuvé le :

24 février 2020



Modification Simplifiée n°1

Modifications - Révisions allégée -
Mises à jour

Modification simplifiée n°1 approuvée le 17
décembre 2020

VISA

Date: 22 décembre 2020



Le Maire,
Philippe ROCHOUX

Rapport de Présentation

1

<i>Préambule</i>	5
<i>1. La procédure de modification simplifiée du PLU</i>	6
La Modification simplifiée	6
<i>2. Contexte</i>	7
2.1 - Situation géographique de la Commune	7
2.2 - Contexte supracommunal	7
<i>3. Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU</i>	8
4.1 - Objets de la présente modification simplifiée	9
4.2 - Modification du Règlement	9

La commune de Chanac a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal le 24 février 2020.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaire, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en oeuvre son projet de territoire.

Après quelques mois d'application, une problématique particulière justifie une procédure de modification simplifiée. En effet, le courrier du contrôle de légalité relatif au PLU, en date du 22 juillet 2020, fait état, à la lecture du règlement de la zone (A), d'une incohérence de sa rédaction quant à la destination de la zone. L'article A1 est ainsi rédigé « En zone A et en secteur A* sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, sauf : les constructions nouvelles destinées à l'habitation [...] les garages collectifs de caravanes ». Cette rédaction revient à autoriser tous types de construction en zone agricole, ce qui est incompatible avec l'objectif des zones agricoles, tel que définis aux articles L151-11 à L151-13 du code de l'urbanisme.

Cette erreur matérielle, également présente pour les zones Ut, Ux et 1AUx est issue de la modification « post-enquête publique » du règlement afin d'intégrer l'avis de la préfecture.

En effet, l'élément bloquant résulte de l'omission de la suppression d'un élément présent dans la rédaction initiale. Ainsi, une légère modification doit y être apportées.

LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles suivants du Code de l'Urbanisme:

Article L153-45

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

Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

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 L. 132-7 et L. 132-9 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 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.

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 L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Comme démontré ci-après et eu égard à l'objet du projet de modification simplifiée n°1 (cf - Préambule), la modification simplifiée n°1 induit uniquement la modification du règlement de la zone A (sans modification du potentiel constructible).

Ce dossier de modification simplifié n'a aucun impact sur les autres pièces constitutives du dossier de PLU.

Il répond en tous points aux conditions énoncées par l'article L153-36 du CU et suivants du CU, cités supra.

Précisons par ailleurs que la présente procédure n'aura pas d'incidences sur l'environnement (habitats, espèces...).

2. Contexte

2.1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

La commune de Chanac se situe dans une des zones les plus densément peuplée du département de la Lozère, au centre d'un triangle constitué par trois des communes les plus importantes du département : Mende (13 000 habitants), Marvejols (5 500 habitants) et la Canourgue (1 900 habitants).

Chanac est située le long de la vallée du Lot, qu'emprunte la RN88, reliant Mende à l'A75.

Le bourg est ainsi situé à quelques kilomètres seulement de l'échangeur autoroutier du Monastier permettant de rallier Clermont-Ferrand puis Paris vers le Nord d'une part, et Millau puis Montpellier vers le Sud d'autre part.

La commune est desservie par la ligne de chemin de fer la Bastide - le Monastier qui permet de rejoindre la ligne Béziers - Neussargues au Monastier.

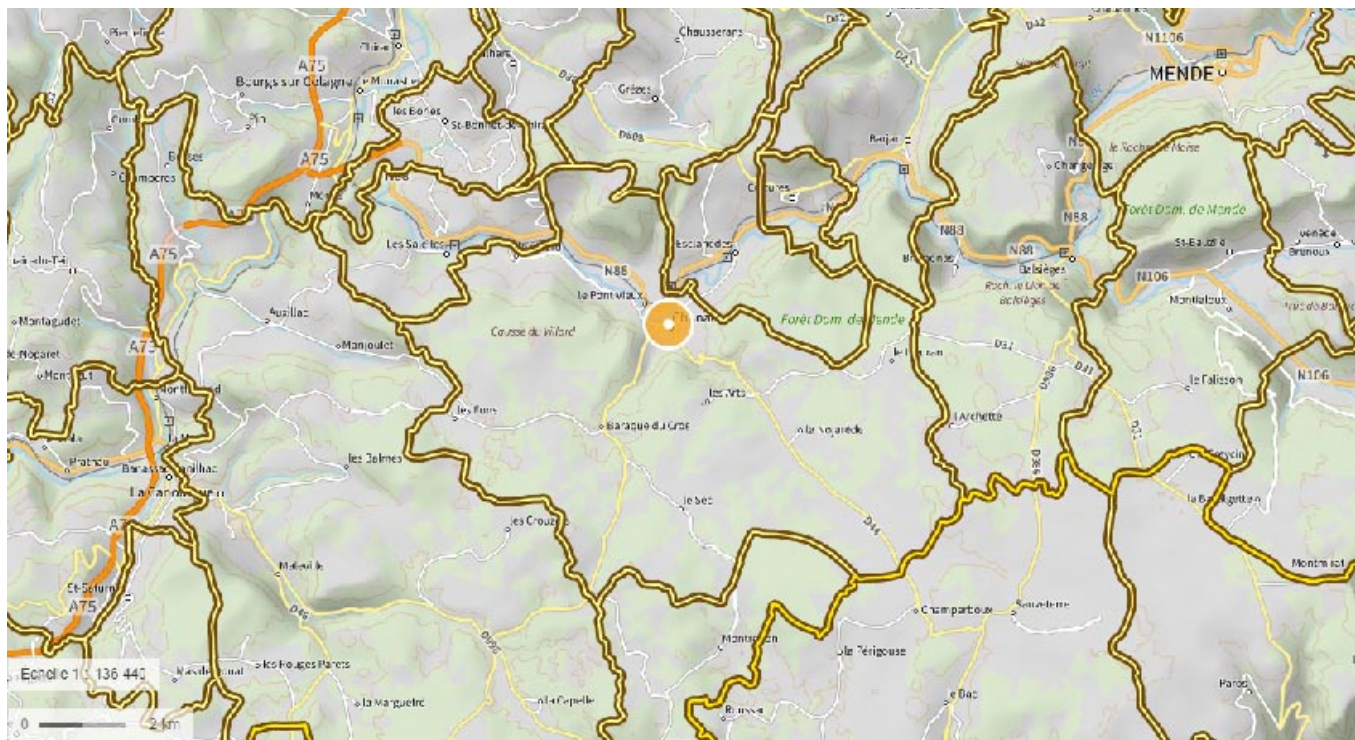
2.2 - CONTEXTE SUPRACOMMUNAL

• Communauté de communes Aubrac Lot Causse et Pays de Chanac :

Chanac appartient à la Communauté de Communes Aubrac Lot Causse et Pays de Chanac, mise en place au 1er janvier 2017. D'une superficie de 58 229 ha, elle accueille 7 834 habitants sur son territoire en 2014. Celle-ci est composée de trois anciennes Communautés de Communes et comprend 15 communes :

Chanac, Cultures, Esclanèdes, Les Salelles, La Canourgue, Banassac-Canilhac, Les Hermaux, Laval-du-Tarn, Saint-Germain-du-Tell, Saint-Pierre-de-Nogaret, Saint-Saturnin, Les Salces, La Tieule, Trélans, Masegros Causse Gorges.

Cette appartenance est un atout majeur pour la commune, puisqu'elle permet la mutualisation des moyens et la réalisation de projets à l'échelle du territoire, dans un souci de cohérence entre les différentes communes.



3. Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU

Rappels des Objectifs et des Orientations du PADD du PLU de Chanac

OBJECTIF 1 : Organiser le développement urbain

- 1.1. Objectifs démographiques : une ambition qui s'appuie sur des atouts et des bases solides
- 1.2. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace
- 1.3. Les principes d'aménagement entre la prise en compte de l'existant et le développement maîtrisé de l'urbanisation
- 1.4. Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et promouvoir la mixité sociale et générationnelle

OBJECTIF 2 : Soutenir l'économie communale et de territoire

- 2.1. Disposer de foncier disponible pour diversifier le tissu économique
- 2.2. Valoriser le potentiel touristique et culturel
- 2.3. Protéger le fonctionnement des exploitations agricoles

OBJECTIF 3 : Renforcer l'accessibilité

- 3.1. Créer, développer, matérialiser les liaisons viaires urbaines afin de « décroisonner » les différents quartiers et lutter contre l'isolement
- 3.2. Améliorer les déplacements
- 3.3. Développer et améliorer l'accès aux nouveaux outils de communications

OBJECTIF 4 : Protéger l'identité architecturale et patrimoniale

- 4.1. Protéger le patrimoine bâti et les sites archéologiques
- 4.2. Valoriser les éléments du paysage, les complémentarités entre le bourg et son cadre naturel

OBJECTIF 5 : Promouvoir une gestion durable du territoire

- 5.1. Protéger et valoriser la biodiversité et les continuités écologiques
- 5.2. Concilier le développement de l'urbanisation et des activités et la protection de la biodiversité
- 5.3. Réduire les émissions de gaz à effet de serre
- 5.4. Préserver les ressources naturelles
- 5.5. Limiter l'exposition aux risques naturels ou technologiques

4.1 - OBJETS DE LA PRÉSENTE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Considérant que l'axe 2 du PADD relatif au soutien de l'économie communale et de territoire précise la nécessité de protéger le fonctionnement des exploitations agricoles, l'objet de la modification simplifiée répond à cet objectif.

Cette procédure de modification simplifiée ne remet pas en cause l'économie générale du document. Elle est conçue sans compromettre l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ni remettre en cause aucune protection inscrite au titre des paysages ou de la conservation des milieux et de la protection des risques naturels.

Il convient de mettre en oeuvre une procédure de « modification simplifiée » du PLU, afin de permettre les modifications énoncées ci-dessus.

Le régime juridique de ces évolutions du document d'urbanisme communal est donc celui de la modification simplifiée régie par l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme.

Comme évoqué ci-avant, le présent projet de modification simplifiée porte sur la modification de l'article Ut1, Ux1, 1AUx1, et A1 du règlement écrit du PLU.

4.2 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT

NB, ci après, ainsi que dans le règlement :

- *en italique les extraits du règlement ;*
- *en rouge barré italique : les points de rédaction qui seront supprimés après approbation de la modification simplifiée n°1.*

Les modifications du règlement écrit, présentées ci-dessous, permettront la rectification d'une erreur matérielle.

Les paragraphes suivants relatent les changements que la présente modification du PLU entend apporter aux articles Ut1, Ux1, 1AUx1, et A1 du règlement. Ils expliquent par ailleurs les motifs de ces changements.

Modification des articles Ut1, Ux1, 1AUx1, et A1 :

L'article A1 est ainsi rédigé « En zone A et en secteur A* sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, sauf : les constructions nouvelles destinées à l'habitation [...] les garages collectifs de caravanes ». Cette rédaction revient à autoriser tous types de construction en zone agricole, ce qui est incompatible avec l'objectif des zones agricoles, tel que définis aux articles L151-11 à L151-13 du code de l'urbanisme.

Ainsi, la mention introductive est supprimée, de l'article A1 comme pour les articles Ut1, Ux1, 1AUx1.

Ci-après la version initiale de l'article Ut1 :

«Article Ut 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, sauf :

- *les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;*
- *[...]*
- *les carrières »*

Ci-après la version modifiée de l'article Ut1 :

«Article Ut 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

~~*Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, sauf :*~~

- *les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;*
- *[...]*
- *les carrières »*

Ci-après la version initiale de l'article Ux1 :

«Article Ux 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, sauf :

- *Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;*
- *[...]*
- *L'ouverture de carrières »*

Ci-après la version modifiée de l'article Ux1 :

«Article Ux 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

~~*Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, sauf :*~~

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- [...]
- L'ouverture de carrières »

- [...]
- les garages collectifs de caravanes ;»

Ci-après la version modifiée de l'article A1 :

Ci-après la version initiale de l'article 1AUx1 :

«Article 1AUx 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, sauf :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- [...]
- L'ouverture de carrières »

«Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En zone A et secteur A, ~~sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, sauf :~~*

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation et les extensions des constructions

- [...]
- les garages collectifs de caravanes ;»

Ci-après la version modifiée de l'article 1AUx1 :

«Article 1AUx 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

~~*Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, sauf :*~~

- ~~- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;~~
- ~~- [...]~~
- ~~- L'ouverture de carrières »~~

Ci-après la version initiale de l'article A1 :

«Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En zone A et secteur A, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, sauf :*

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation et les extensions des constructions