

Note de présentation de la modification simplifiée n°1

P.L.U.	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Révision			08.12.2017
Modification simplifiée n°1	25.05.2018		07.12.2018

I. Contexte

La commune de Savigny-L'Evescault est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par le Conseil de Grand Poitiers Communauté urbaine le 8 décembre 2017.

Il s'avère qu'après l'approbation du PLU, trois erreurs matérielles ont été identifiées sur les plans de zonage. Elles résultent de la non retranscription dans les pièces constitutives du PLU approuvé de trois décisions prises par le Conseil lors du vote.

La modification simplifiée n°1 vise donc uniquement à corriger ces trois erreurs matérielles en s'assurant de l'exacte retranscription des décisions prises par le Conseil lors de l'approbation de la révision du PLU de la commune de Savigny-L'Evescault.

II. Motif de la modification simplifiée n°1

Les trois points particuliers qui font l'objet de la présente modification simplifiée résultent de la prise en considération de deux observations formulées lors de l'enquête publique conduite dans le cadre de la dernière révision du PLU de la commune. En effet, ces deux observations formulées par des particuliers comprenant trois points distincts avaient reçu un avis favorable du Commissaire Enquêteur. Le Conseil de Grand Poitiers Communauté urbaine avait décidé de valider les rectifications souhaitées et de faire évoluer le plan de zonage en correspondance.

Il s'avère que les trois rectifications à apporter sur les plans de zonages n'ont pas été réalisées. Comme ces trois points répondent parfaitement aux critères de l'erreur matérielle, la modification simplifiée n°1 a pour objet unique de les corriger.

La représentation graphique est actualisée à l'occasion de cette modification simplifiée en concordance avec les possibilités techniques offertes par le système d'information géographique en vigueur dans Grand Poitiers Communauté urbaine. Cette opération technique sera réalisée lors de l'approbation de la modification simplifiée

III. Intérêt, justifications et présentation des mesures intégrées dans la modification simplifiée n°1

- Correction d'une erreur matérielle dans le plan de zonage pour reclasser en zone agricole un ensemble de parcelles maintenu en zone naturelle.

La première erreur matérielle à corriger sur les plans de zonage du PLU de la commune de Savigny-L'Evescault concerne la reclassification d'un ensemble de parcelles cadastré I.63, I.64, I.66, I.69 et I.72 et classé en zone naturelle, en zone agricole. Les données chiffrées et cartographiées se rapportant à ce changement et présentes dans le rapport de présentation sont à actualiser en conséquence.

Lors de l'enquête publique réalisée dans le cadre de la révision du PLU, l'observation n°15 formulée par un particulier avait pour objet cette demande de reclassement. Le commissaire enquêteur avait donné un avis favorable actant que « *la demande découle d'une mise en cohérence des activités du propriétaire et peut légitimement trouver une réponse positive, sous réserve du respect des périmètres réglementaires évoqués dans les éléments de réponse fournis.* [La réalisation de bâtiments agricoles à des fins d'élevage ne doit pas entrer en conflit avec la présence d'habitat actuel ou envisagé aux abords de ces parcelles]. »

L'annexe 1 relative à la délibération d'approbation du PLU de Savigny-L'Evescault spécifie que la décision de Grand Poitiers Communauté urbaine est de valider le reclassement des parcelles I.63, I.64, I.66, I.69 et I.72 en zone agricole. Toutefois, la rectification des plans de zonage pour les rendre conformes à cette décision prise, n'a pas été réalisée.

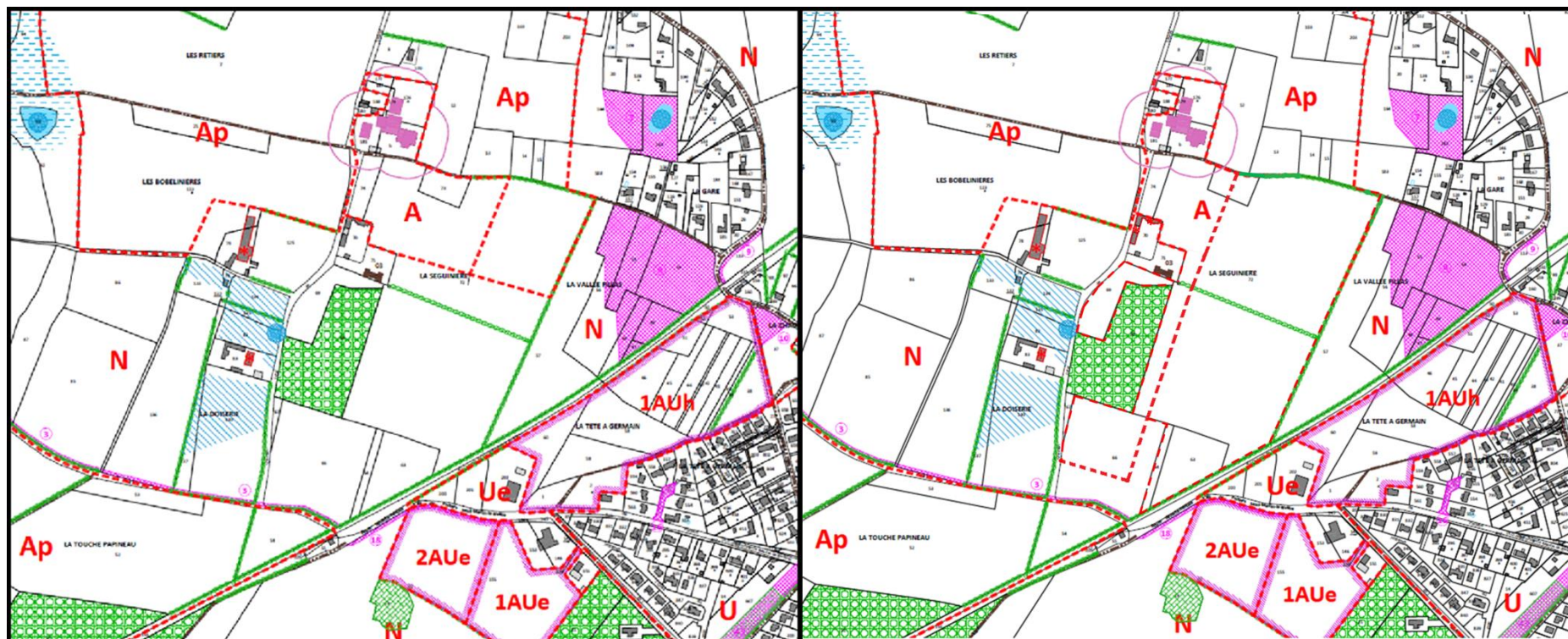
Par conséquent, il est donc proposé :

- de reclasser en zones agricoles les parcelles ci-dessus mentionnées dans les plans de zonage. Le PLU de la commune de Savigny-L'Evescault disposant de deux types de zones agricoles « A » et « Ap », les parcelles sont reclassées dans ces deux types de zone pour correspondre aux attendus de la révision, assurer une continuité de classement avec les espaces limitrophes et rendre compatible la création de bâtiments à des fins agricoles au regard de la présence d'habitat actuel ou envisagé aux abords.
- d'actualiser dans le rapport de présentation le tableau des surfaces des zones ainsi que les cartes présentant le zonage (zones N et Zones A).

Extraits du plan de zonage : situation avant et après modification simplifiée – parcelles I.63, I.64, I.66, I.69 et I.72

Avant modification

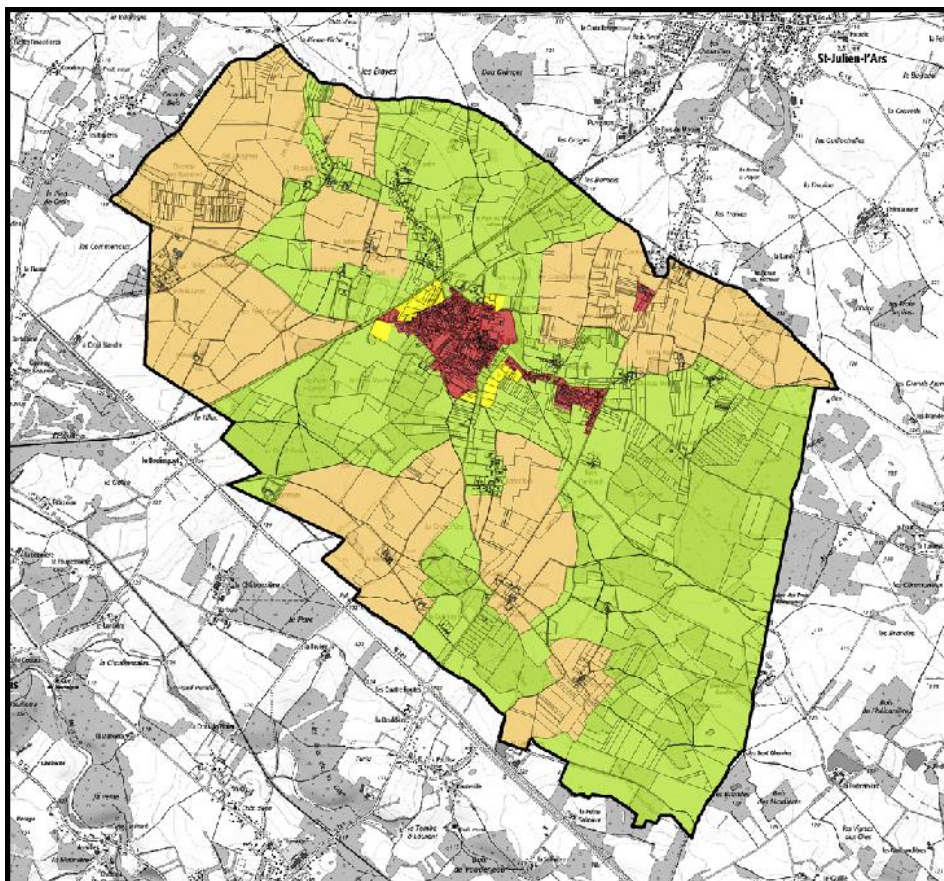
Après modification



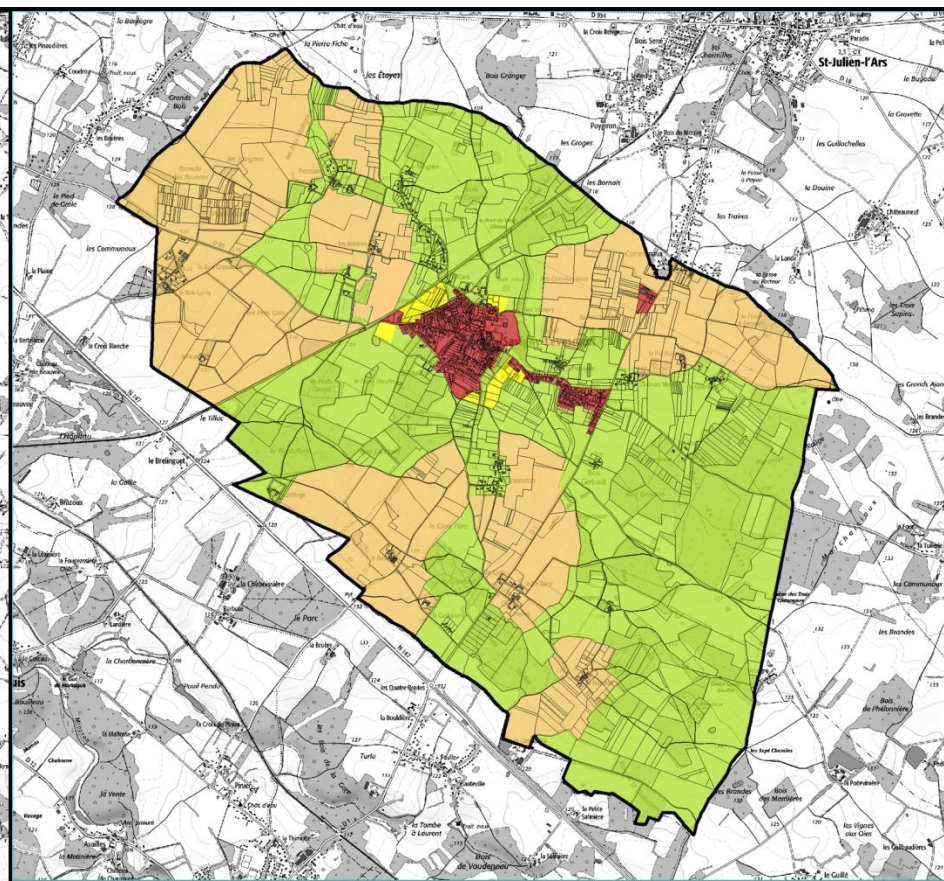
Extraits du rapport de présentation :

- Actualisation de la carte présentant une version simplifiée du zonage – page 177 du rapport de présentation

Avant modification



Après modification

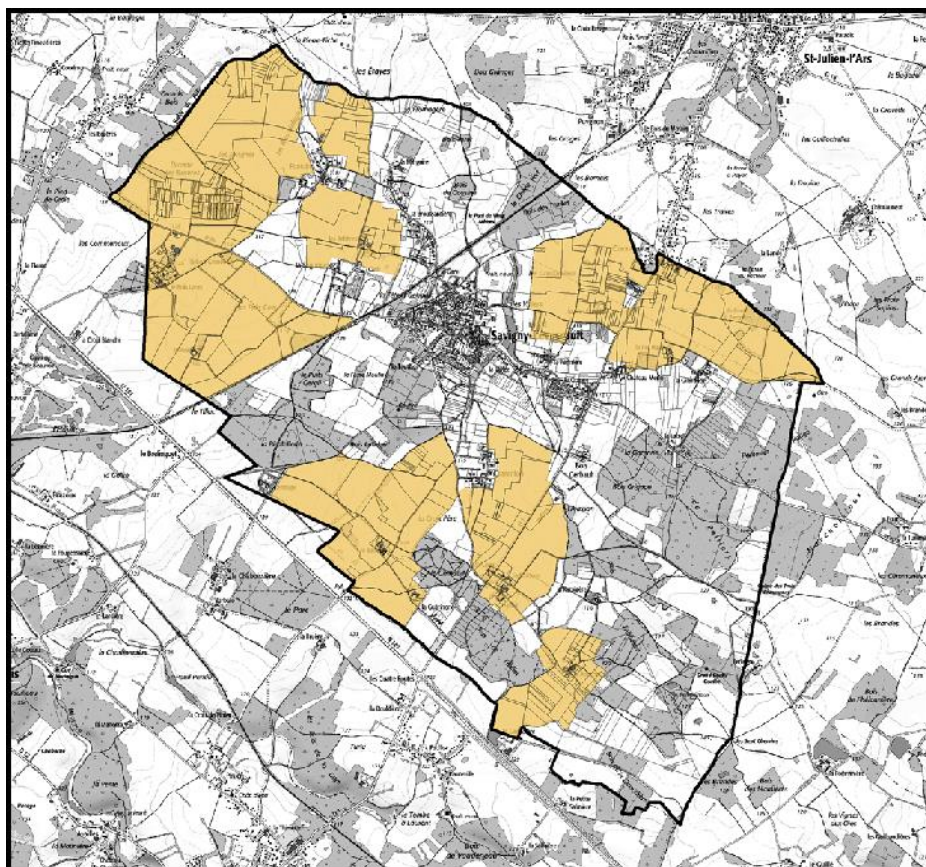


- Actualisation du tableau des surfaces – page 178 du rapport de présentation

Zone	Dénomination du secteur	Lettrage	Superficie actuelle	Superficie actualisée
ZONE URBAINE	Urbain	U	48,4 ha	48,4 ha
	Urbain à vocation économique	Ue	5,0 ha	5,0 ha
	Urbain à vocation de loisirs	UI	5,6 ha	5,6 ha
	Urbain à vocation d'équipements et services publics	Us	2,7 ha	2,7 ha
Sous total			61,7 ha	61, 7 ha
ZONE À URBANISER	À urbaniser à court terme à vocation d'habitat	1AUh	12,1 ha	12,1 ha
	À urbaniser à long terme à vocation d'habitat	2AUh	2,3 ha	2,3 ha
	À urbaniser à court terme à vocation économique	1AUe	2,3 ha	2,3 ha
	À urbaniser à long terme à vocation économique	2AUe	2,2 ha	2,2 ha
Sous total			18,9 ha	18,9 ha
ZONE NATURELLE	Naturel et forestier	N	1 281,3 ha	1 272,7 ha
	Naturel à vocation de loisirs	NI	11,0 ha	11, 0 ha
Sous total			1 292,3 ha	1 283,7 ha
ZONE AGRICOLE	Agricole	A	13,0 ha	15,6 ha
	Agricole protégé	Ap	828,1 ha	834,1 ha
Sous total			841,1 ha	849,7 ha
TOTAL			2 214,0 ha	2 214,0 ha

- Actualisation de la carte des espaces en zone agricole et des superficies mentionnées – pages 189 et 190 du rapport de présentation

Avant modification

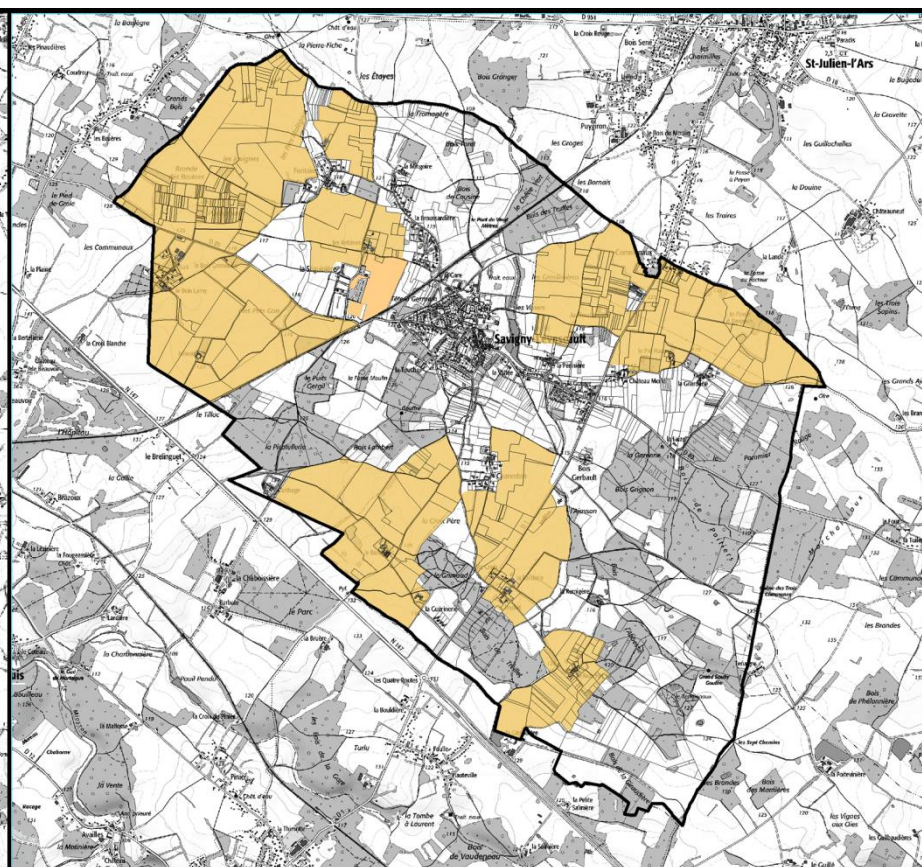


« La zone agricole couvre un total de **841,1 hectares**, soit **38 % du territoire communal**. »

« Les secteurs agricoles « A » couvrent une surface de 13,0 hectares. »

« Les secteurs agricoles protégés « Ap » couvrent une surface de 828,1 hectares »

Après modification



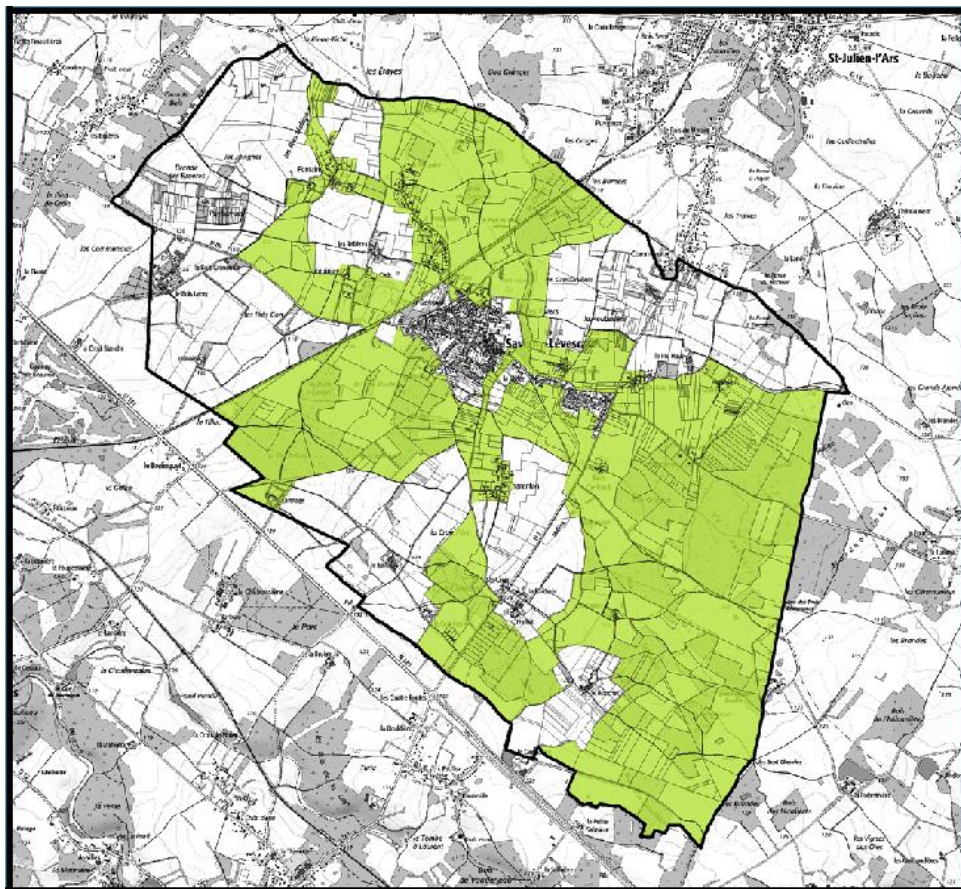
« La zone agricole couvre un total de **849,7 hectares**, soit **38 % du territoire communal**. »

« Les secteurs agricoles « A » couvrent une surface de **15,6 hectares**. »

Les secteurs agricoles protégés « Ap » couvrent une surface de **834,1 hectares** »

- Actualisation de la carte présentant les espaces classés en zone naturelle et des textes reprenant les superficies – pages 191 et 192 du rapport de présentation

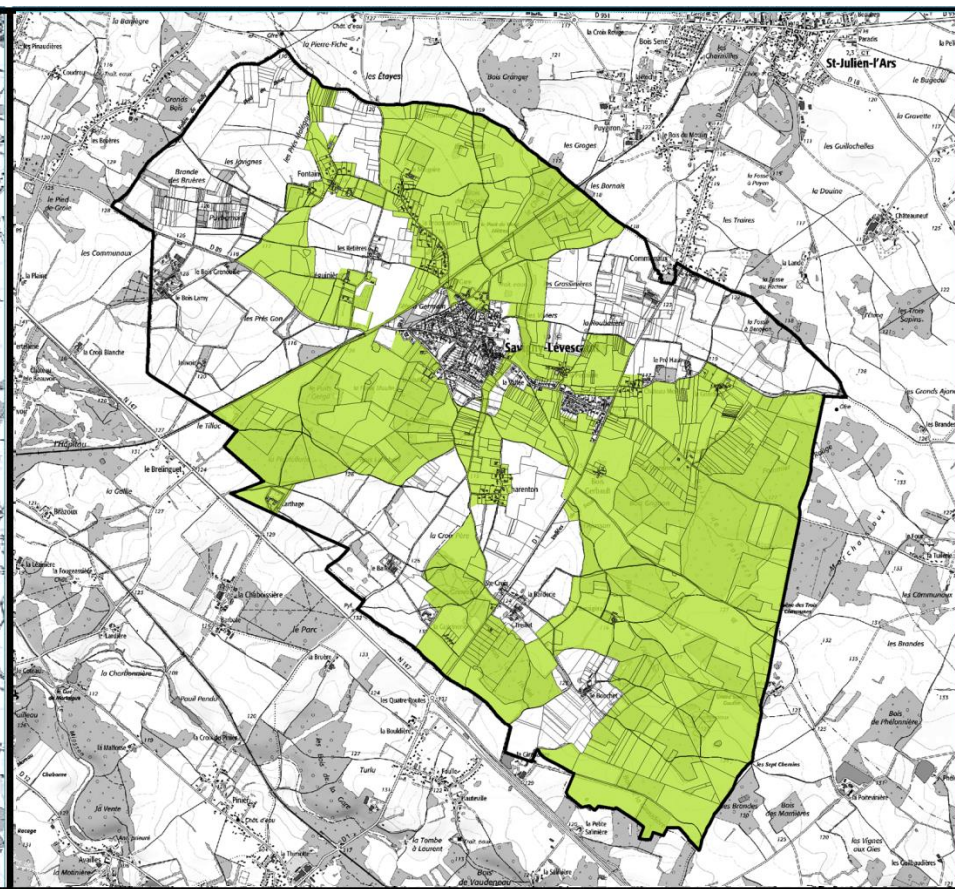
Avant modification



« La zone naturelle couvre un total de **1 292,3 hectares**, soit **58,4 %** du territoire communal. »

« Les secteurs naturels « N » couvrent une surface de 1 281,3 hectares. »

Après modification



« La zone naturelle couvre un total de **1 283,7 hectares**, soit **58,0 %** du territoire communal. »

« Les secteurs naturels « N » couvrent une surface de **1 272,7 hectares**. »

- Correction de deux erreurs matérielles dans le plan de zonage pour identifier un changement de destination possible pour deux bâtiments existants en zone naturelle

Les deux erreurs matérielles à corriger sur les plans de zonage du PLU de la commune de Savigny L'Evescault concernent l'identification de bâtiments présents en zone naturelle ou en zone agricole afin de permettre un éventuel changement de destination. Lesdits bâtiments se situent :

- sur la parcelle cadastrée E.296 au lieu-dit « La Rémigère ». Cette évolution résulte d'une observation formulée par un particulier lors de l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune. Le commissaire enquêteur avait donné un avis favorable et Grand Poitiers Communauté urbaine avait validé ce changement de destination possible lors de la délibération d'approbation de la révision du PLU. Toutefois, la rectification du plan de zonage pour le rendre conforme à cette décision prise n'a pas été réalisée.
- sur la parcelle cadastrée I.70 au lieu-dit « La Séguinière ». Cette évolution résulte également d'une observation réalisée par un particulier lors de l'enquête publique de la dernière révision du PLU de la commune à laquelle le commissaire avait donné un avis favorable. Grand Poitiers Communauté urbaine avait validé ce changement dans l'annexe 1 de la délibération : « Le plan de zonage est modifié pour classer les bâtiments concernés comme susceptibles de changer de destination situés en parcelle I.70 ». Toutefois, la rectification du plan de zonage pour le rendre conforme à cette décision prise, n'a pas été réalisée.

Par conséquent, il est donc proposé :

- de rectifier le plan de zonage du PLU approuvé afin de faire apparaître le symbole permettant d'identifier les bâtiments comme éléments bâtis pouvant changer de destination
- d'actualiser en conséquence le nombre de bâtiments pouvant changer de destination dans le rapport de présentation en indiquant le nombre réellement présent dans le plan de zonage.

Extrait du plan de zonage : situation avant et après modification simplifiée – parcelle E.296

Avant modification

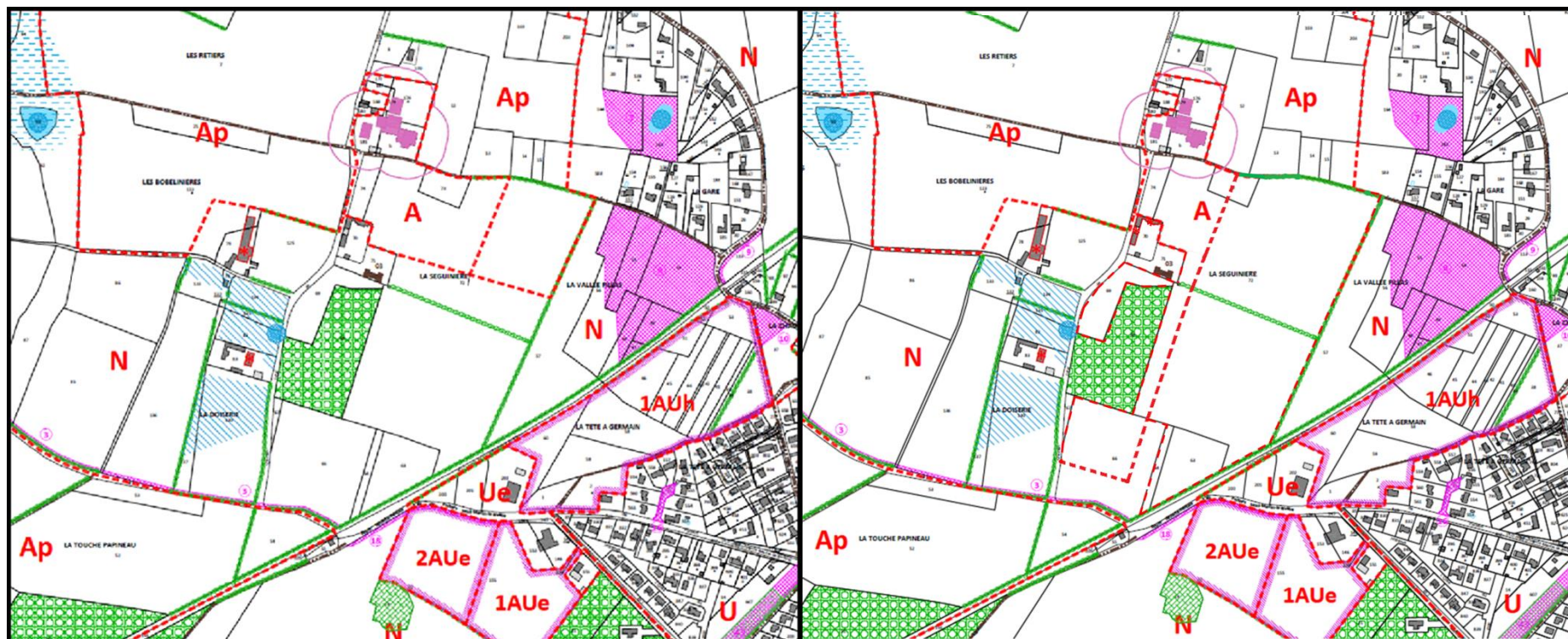
Après modification



Extrait du plan de zonage : situation avant et après modification simplifiée – parcelle I.70

Avant modification

Après modification



La page 196 du rapport de présentation, mentionnant le nombre de bâtiments inventoriés, est actualisée en conséquence :

« Le Plan Local d'Urbanisme de Savigny-L'Évescault désigne ainsi **22 constructions susceptibles de changer de destination** pour l'habitat, le tourisme, les activités économiques... ou tout autre usage compatible avec l'activité agricole et la qualité paysagère du site. »

IV. Compatibilité avec le PADD

La modification simplifiée n°1, portant uniquement sur la correction de trois erreurs matérielles, ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

V. Conformité de la procédure de modification simplifiée

Selon l'article L.153-36 du code de l'urbanisme en vigueur au 18 avril 2018 : *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, 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. »*

Selon l'article L.153-31 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale 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 forestière ;

3° Soit de 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° Soit d'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. »

L'évolution portant sur la correction de trois erreurs matérielles sur le zonage, elles :

- ne changent pas les orientations du PLU,
- ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou naturelle,
- ne réduisent pas 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
- n'ouvrent pas une zone à urbaniser (AU) à l'urbanisation.

La procédure relève donc de la procédure de modification selon l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

Selon l'article L.153-45 du code de l'urbanisme :

*« 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. »*

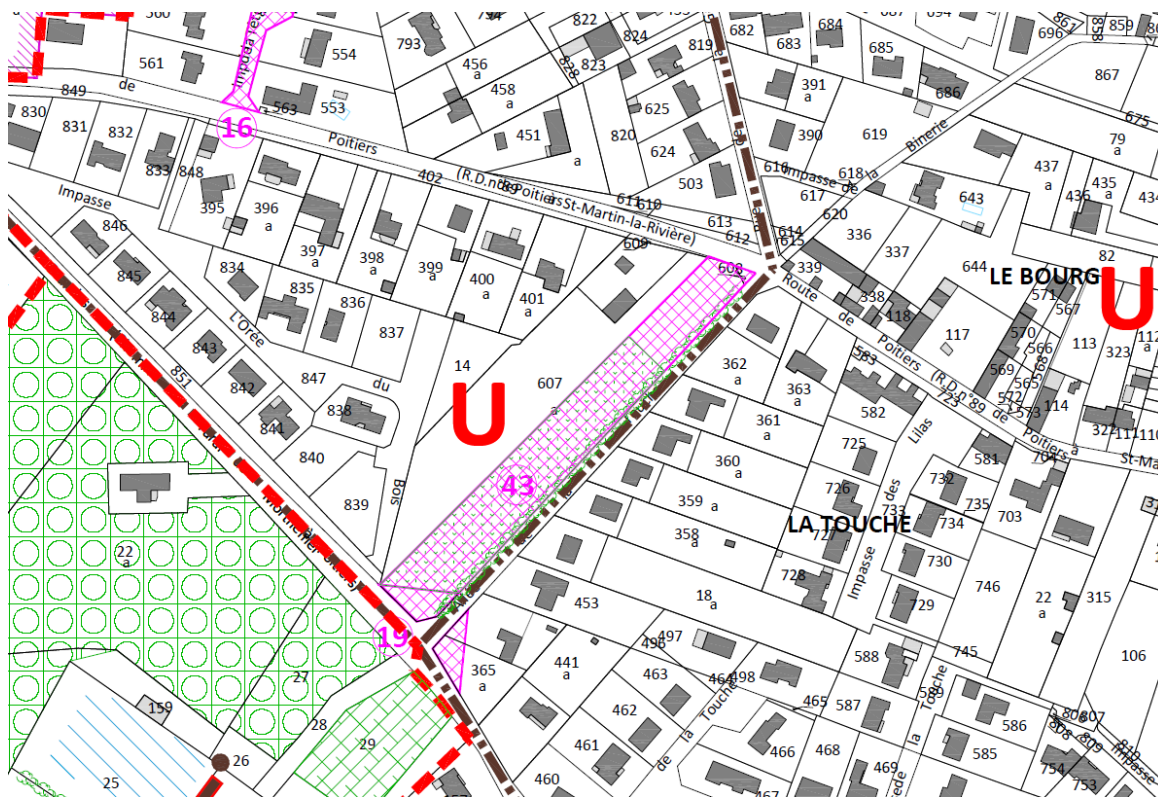
La procédure initiale ne comprend que trois points visant uniquement la correction d'erreurs matérielles, elle s'inscrit parfaitement dans le cadre législatif d'une modification simplifiée.

VI. Observations complémentaires des Personnes Publiques Associées

Observation n°1

La commune demande la suppression de l'emplacement réservé n°43 dont elle est le bénéficiaire situé le long de l'allée de la Touche. Cet emplacement réservé avait pour vocation la création d'un espace vert.

L'acquisition foncière des emprises nécessaires par la commune, la configuration de la voie et ses abords immédiats, la protection d'une haie multi strates existante dans le zonage du PLU suffisent amplement à donner un caractère champêtre aux lieux considérés. En ce sens, l'emplacement réservé n°43 n'a pas lieu d'être maintenu.



La commune sollicite donc sa suppression du plan de zonage et de son annexe intitulée « Annexe au zonage – Liste des emplacements réservés ». Le rapport de présentation du PLU sera modifié en conséquence.

Observation n°2

La commune demande également à ce qu'une règle permettant uniquement la reconstruction après sinistre de bâtiments existants soit ajoutée dans différents articles du règlement. Cette règle n'accroît pas les possibilités de construire de plus de 20 % pour les zones concernées. Elle s'inscrit donc dans une procédure de modification simplifiée du PLU.

En effet, les zones agricoles et naturelles du PLU comprennent de nombreuses habitations existantes. La zone urbaine comprend également des bâtiments agricoles anciens. En cas de sinistre accidentel, le règlement ne permet pas de reconstruire l'habitation sinistrée en zone A et N ou le bâtiment agricole en zone U. La possibilité de reconstruire vise à conserver l'aspect et les usages du tissu bâti existant tout en apportant une réponse concrète ne pénalisant pas plus les particuliers qui auraient à subir cet événement.

La rédaction proposée est la suivante :

« La reconstruction après sinistre d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiment à l'identique sous réserve que la reconstruction :

- propose la même destination que le bâtiment démoli ou sinistré*
- ne soumette pas les occupants à un risque certain et prévisible de nature à les mettre en danger.*

La reconstruction partielle ou totale peut présenter une configuration différente (emprise au sol, hauteur, bâtiments séparés,...) dès lors qu'elle se justifie pour répondre à un motif de salubrité et/ou de sécurité en rapport avec les normes et dispositions réglementaires propres à l'activité concernée. »

Ce nouvel alinéa vient s'ajouter dans les sections 1 « Constructions et activités » pour les articles U2, A2 et N2 du règlement du PLU :
« Constructions activités soumises à condition particulière ».

La procédure initiale est complétée par ces deux points qui s'inscrivent parfaitement dans le cadre législatif d'une modification simplifiée.