

DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE (53)
Commune d'ENTRAMMES

Plan Local d'Urbanisme



Modification simplifiée n°2

Modification simplifiée n°2

PLU approuvé le 13 juin 2012
Vu pour être annexé à la délibération du

.....

0. BORDEREAU DES PIECES

1. Notice de présentation

2. Pièces modifiées

DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE (53)
Commune d'ENTRAMMES

Plan Local d'Urbanisme



1 – Notice de présentation

Modification simplifiée n°2

PLU approuvé le 13 juin 2012
Vu pour être annexé à la délibération du

.....

1.	Introduction.....	3
1.1.	Historique du PLU.....	3
1.2.	Objectif de la modification simplifiée	3
2.	Objet de la procédure de modification simplifiée.....	3
3.	Synthèse de la modification simplifiée.....	4
4.	Correction d’une erreur matérielle concernant les parcelles cadastrées n° 1065, 1067, 1068, 1069, 1071, 1074, 1128 et 1336 sur le plan de zonage.....	5
4.1.	Objectif	5
4.2.	Justification.....	5
4.3.	Recours à la modification simplifiée	5
4.4.	Modification apportée au PLU	6
5.	Annexe : mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée	8

1. Introduction

1.1. Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Entrammes a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13 juin 2012.

Il résulte d'une procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) lancée par délibération du 8 octobre 2008 afin de :

- maîtriser les zones d'assainissement des eaux pluviales, l'urbanisation et la consommation de l'espace agricole,
- préserver le caractère rural propre à l'identité communale,
- protéger et mettre en valeur les zones vertes ou « continuités écologiques »,
- limiter l'impact du développement urbain sur le(s) paysage(s).

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), avec lesquelles le dispositif réglementaire du PLU est en cohérence sont :

- organiser un développement urbain maîtrisé et équilibré,
- agir pour l'environnement, la biodiversité et le cadre de vie,
- maintenir une zone agricole de projet,
- consolider l'activité économique et adapter les équipements pour répondre aux besoins futurs,
- intégrer la dimension environnementale au cœur des projets urbains,
- améliorer les conditions de déplacements.

1.2. Objectif de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°2 du PLU vise la rectification d'une erreur matérielle permettant la modification du zonage des parcelles cadastrées n° 1065, 1067, 1068, 1069, 1071, 1074, 1128 et 1336, correspondant au Hameau de La Grande Blossinière. Ces parcelles, aujourd'hui en zone A doivent être classées en secteur Nh, afin de prendre en compte la vocation réelle des bâtiments.

2. Objet de la procédure de modification simplifiée

En vertu de l'article L.153-45 du Code l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque la modification a pour objet :

- La rectification d'une erreur matérielle.
- Des modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun, c'est-à-dire des évolutions qui n'ont pas pour effet :
 - soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

- La majoration des possibilités de construction inscrites à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme qui indique que le règlement peut prévoir :
 - des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;
 - des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;
 - dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;
 - des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

3. Synthèse de la modification simplifiée

Modification simplifiée n°2	
Objet	Pièce modifiée dans le PLU opposable
Rectification d'une erreur matérielle : faire passer les parcelles cadastrées n° 1065, 1067, 1068, 1069, 1071, 1074, 1128 et 1336, correspondant au Hameau de La Grande Blossinière en secteur Nh.	Zonage

4. Correction d'une erreur matérielle concernant les parcelles cadastrées n° 1065, 1067, 1068, 1069, 1071, 1074, 1128 et 1336 sur le plan de zonage

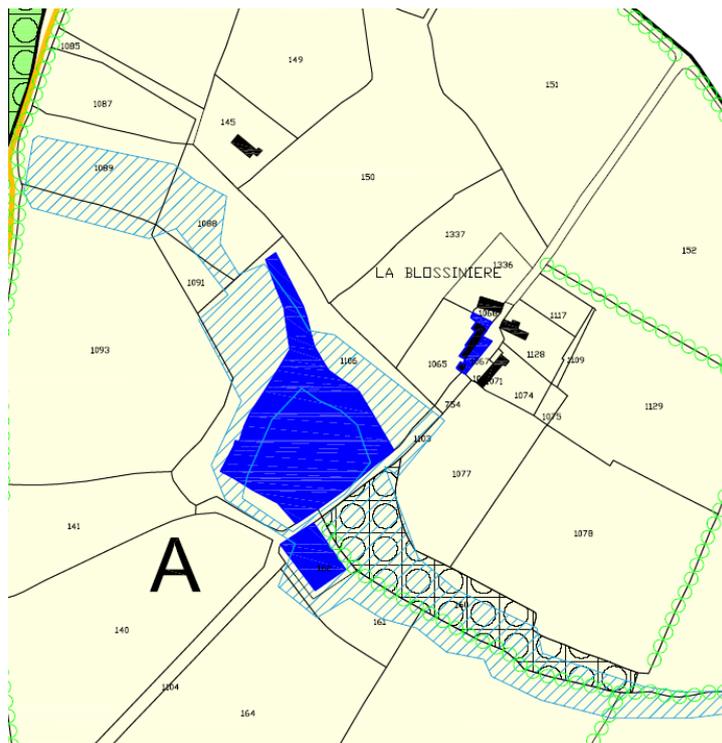
4.1. Objectif

La modification simplifiée a pour objectif de rectifier le zonage des parcelles cadastrées n° 1065, 1067, 1068, 1069, 1071, 1074, 1128 et 1336. Ces parcelles ont été classées en zone A ; or, compte tenu de la vocation des bâtiments, elles auraient dû être intégrées au secteur Nh.

4.2. Justification

Lors de l'élaboration du zonage du PLU une erreur matérielle a été réalisée. Les parcelles cadastrées n° 1065, 1067, 1068, 1069, 1071, 1074, 1128 et 1336, correspondant au Hameau de La Grande Blossinière ont été classées en zone agricole alors qu'elles sont occupées par de l'habitat non lié à l'activité agricole. Il s'agit donc de reclasser ces parcelles en Nh.

Le secteur Nh est une zone naturelle délimitant l'habitat diffus et destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant. La construction de nouvelles habitations est interdite.



Extrait du plan de zonage

4.3. Recours à la modification simplifiée

La présente évolution ne relève pas de la procédure de modification de droit commun (article L.153-41 du Code de l'urbanisme), puisque les évolutions n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,

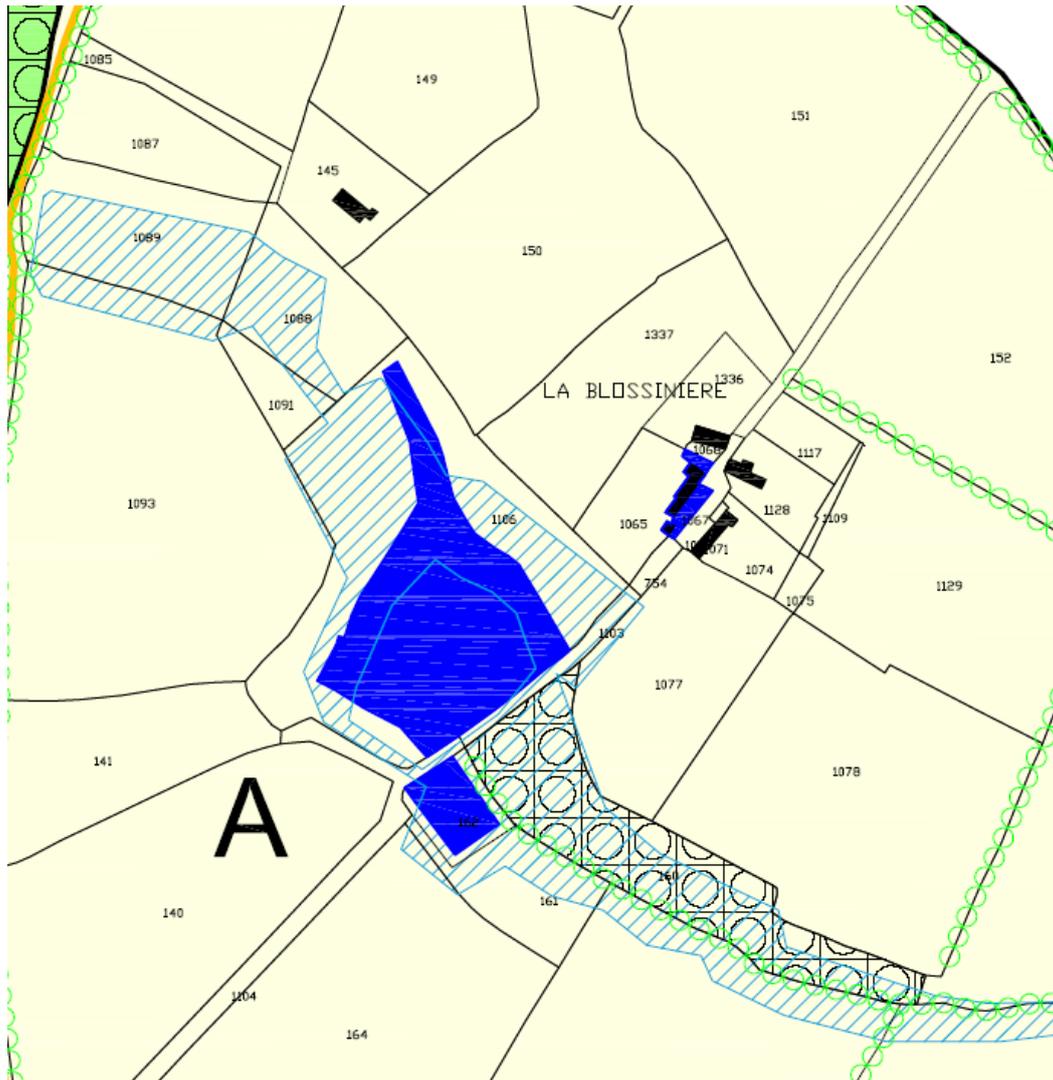
- diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

4.4. Modification apportée au PLU

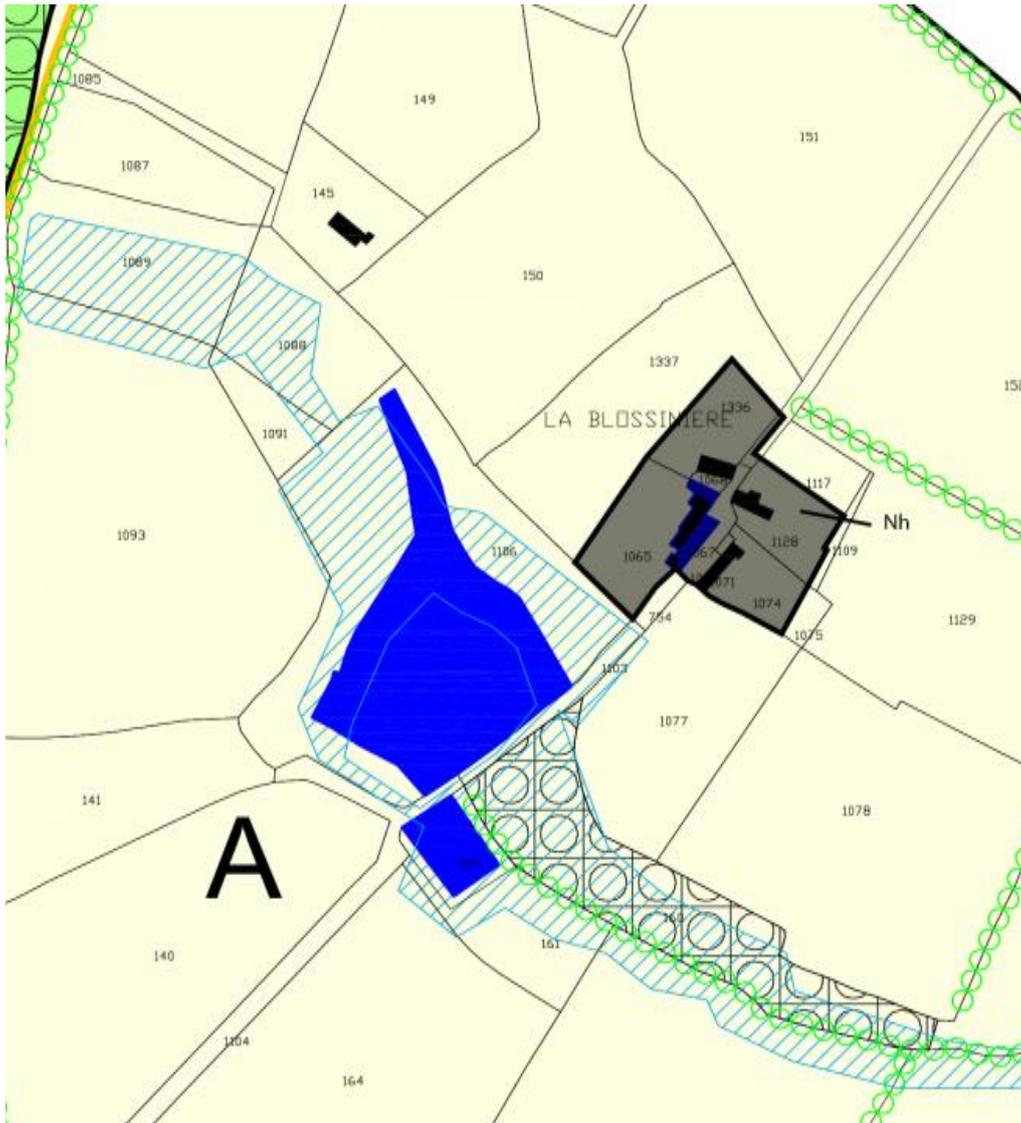
La présente modification apporte aux documents du PLU l'ajustement suivant :

- rectification du zonage des parcelles cadastrées n° 1065, 1067, 1068, 1069, 1071, 1074, 1128 et 1336

PLU opposable



PLU modifié



5. Annexe : mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée

RENNES

Jacques **Druais**
Pierre **Abegg**
Avocats honoraires

Vincent **Lahalle**
Julien **Dervillers**
Jean-François **Rouhaud**
Marc **Cazo**
Marie **Faguer**
Maud **Avril**
Alexia **Grandière**
Emmanuelle **Beguïn**
Pierre-Luc **Delage**

JURISTE

Adrien **Colas**

NANTES

Philippe **Boisset**

ANGERS

Sarah **Bagault**
Charline **Belin**
Sophie **Beucher**
Laurent **Bezie**
Thierry **Boisnard**
Vanessa **Cadoret**
Clarisse **Chevalier**
Claire **Chevallier**
Sylvain **Cianferani**
Bertrand **Cren**
Emmanuelle **Crochemore**
Anne **Damas**
Alain **Demaille**
André **Follen**
Ludovic **Gauvin**
David **Humeau**
Pierre **Laugery**
Lætitia **Lenain**
Flavien **Meunier**
Ronan **Minier**
Laurence **Nossereau**
Antoine **Pinçon**
Emilie **Rimbert**
Maryline **Saquer-Deniau**
Aurélien **Touzet**
Nathalie **Valade**

JURISTES

Emilie **Alexandre**
Guy **Baudrier**
Amandine **Diers**

CHOLET

Jean-Yves **Belin**

PARIS

Christophe **Brachet**
Caroline **Garnero**
Gérald **Hauff**
Véronique **Masson**
Stéphane **Moinet**

JURISTE

Christelle **Girard**

SAUMUR

Diane **Baron**
Paul **Hugot**
Maryline **Saquer-Deniau**

Rennes, le 24 mai 2016

Note sur la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est régie par les dispositions des articles L. 153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

❶ L'initiative du projet de la procédure de modification simplifiée appartient au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou au maire.

En l'espèce, elle appartient au Président de LAVAL AGGLOMERATION.

Nous conseillons donc sur ce point qu'une décision de « prescription » soit édictée par le Président de LAVAL AGGLOMERATION et publiée selon les règles ordinaires de publicité des décisions édictées par le président de l'établissement public de coopération intercommunale. Par prudence, les formalités suivantes nous paraissent devoir être accomplies :

- affichage au siège de l'EPCI,
- affichage au siège de la mairie de la commune concernée,
- publication au registre des actes administratifs de l'EPCI,
- transmission au contrôle de légalité.

❷ Un dossier de projet de modification simplifiée doit être élaboré, contenant notamment l'exposé de ses motifs.

❸ Le dossier du projet de modification simplifiée doit ensuite être notifié aux personnes publiques associées (PPA) suivantes :

- l'Etat,
- la région,
- le département,
- l'autorité organisatrice prévue à l'article L. 1231-1 du code des transports,

www.lexcap-avocats.com

RENNES 304, rue de Fougères – CS10824 – 35708 Rennes Cedex 07
NANTES 19, rue Racine – 44000 Nantes
ANGERS 4, rue du Quinconce - B.P. 60429 - 49104 Angers Cedex 02
PARIS 51 bis, rue de Miromesnil - 75008 Paris
SAUMUR Palais St Pierre - Rue Haute-Saint-Pierre - 49400 Saumur
CHOLET 3 Place Michel Ange - Esp. Performance - Bât B - 49300 Cholet

T. +33(0)2 23 20 90 50 – F. +33 (0)2 23 20 90 59
T. +33(0)2 23 20 90 50 – F. +33 (0)2 23 20 90 59
T. +33(0)2 41 25 32 60 – F. +33 (0)2 41 25 32 70
T. +33(0)1 44 71 92 92 – F. +33 (0)1 44 71 94 02
T. +33(0)2 41 51 02 21 – F. +33 (0)2 41 67 65 98
T. +33(0)2 41 56 93 32 – F. +33 (0)2 41 56 92 01

rennes@lexcap-avocats.com
nantes@lexcap-avocats.com
angers@lexcap-avocats.com
paris@lexcap-avocats.com
saumur@lexcap-avocats.com
cholet@lexcap-avocats.com

- l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,
- le cas échéant, l'organisme de gestion du parc naturel régional,
- la chambre de commerce et d'industrie,
- la chambre de métiers,
- la chambre d'agriculture,
- l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du SCOT lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ou, lorsque le territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale, l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan.

Le code de l'urbanisme est ambigu sur ce point car il n'exige pas, formellement, de consulter les PPA mais indique que les avis des PPA sont, le cas échéant, mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

En pratique, nous conseillons de notifier aux PPA le dossier du projet de modification simplifiée en leur impartissant un délai d'un ou deux mois par exemple, afin de produire un avis si elles souhaitent en produire un, et en leur indiquant que, passé ce délai, il sera considéré qu'elles n'ont pas d'avis particulier à formuler.

④ En parallèle de la consultation des PPA, le conseil communautaire sera tenu de délibérer sur les modalités de mise à disposition du public.

Cette délibération doit préciser le lieu de la mise à disposition ainsi que les horaires de consultation et le contenu du dossier consultable, mais aussi les modalités selon lesquelles les observations du public pourront être enregistrées et conservées (tenue d'un registre).

Cette délibération doit être portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Nous conseillons pour ce faire de procéder aux formalités de publicité habituelles des délibérations du conseil communautaire (affichage au siège de l'EPCI, insertion au RAA) mais aussi d'accompagner ces formalités d'un affichage en mairie de cette délibération et même d'une mention de cette délibération dans un journal diffusé dans le département.

⑤ La mise à disposition du dossier du projet de modification simplifiée peut alors avoir lieu.

La loi prévoit que 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.

Il est bien fait référence uniquement à la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal.

En l'espèce, sur LAVAL AGGLOMERATION, en l'absence de PLUi, cette règle ne trouve pas à s'appliquer.

Néanmoins, la question pourrait se poser de savoir si un juge, saisi au contentieux de cette question, pourrait considérer que la mise à disposition doit être limitée au territoire de la commune concernée, même en l'absence de PLUi.

En d'autres termes, la règle visée juste avant peut-elle également s'appliquer en l'absence de PLUi approuvé ?

Nous pensons que la réponse pourrait être affirmative mais la jurisprudence n'a, à ce jour, pas tranché ce point.

⑥ La procédure se termine par une délibération du conseil communautaire.

A cette occasion, le président de l'établissement public présente le bilan de la mise à disposition du public devant l'organe délibérant de l'établissement public.

Le conseil municipal délibère alors sur ce bilan (en l'approuvant par exemple) et délibère sur l'adoption du projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

La délibération est motivée.

Pour cette délibération, nous conseillons de procéder aux formalités de publicité habituelles des délibérations du conseil communautaire (affichage au siège de l'EPCI, insertion au RAA) mais aussi d'accompagner ces formalités par un affichage en mairie de cette délibération.

Elle devra également être transmise au contrôle de légalité.

Jean-François ROUHAUD
Spécialisé en droit public
Spécialisé en droit immobilier
Avocat Associé
jean-francois.rouhaud@lexcap-avocats.com

DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE (53)
Commune d'ENTRAMMES

Plan Local d'Urbanisme



2 – Pièces modifiées

Modification simplifiée n°2

PLU approuvé le 13 juin 2012
Vu pour être annexé à la délibération du

.....

1. Zonage 3

1. Zonage

