



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHANAC

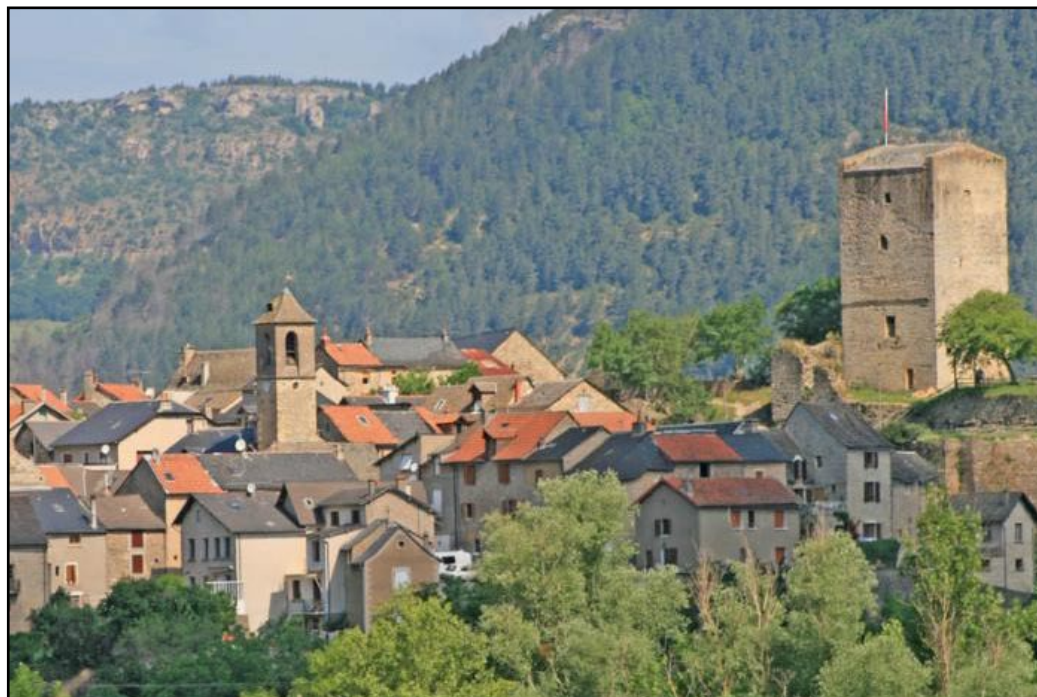
Plan Local d'Urbanisme

Arrêté le :

7 mars 2019

Approuvé le :

24 février 2020



Modification Simplifiée n°2

Modifications - Révisions allégée -
Mises à jour

Modification simplifiée n°1 approuvée le
17 décembre 2020

Modification simplifiée n°2 approuvée le
3 juin 2021

VISA

Date : le 8 juin 2021



Le Maire,
Philippe ROCHOUX

Rapport de présentation

2.1

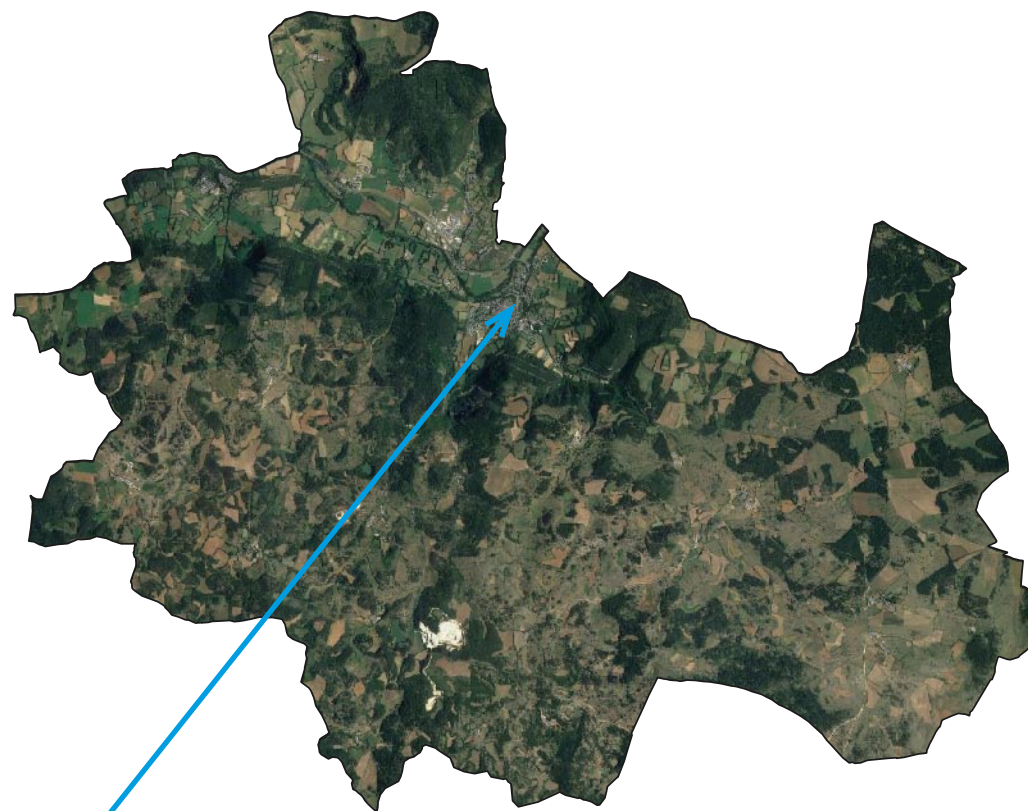
Sommaire

<i>P</i>	<i>Préambule</i>	4
<i>I</i>	<i>. La procédure de modification du PLU</i>	6
	1.1. La modification simplifiée	6
	1.2. Impact négligeable sur l'environnement	6
	1.3. Avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	7
<i>2</i>	<i>. Contextualisation de la procédure</i>	<i>8</i>
	2.1. Contexte	8
	2.2. Objet	8
	2.3. Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	8
	2.4. Conclusion	11
<i>3</i>	<i>. Les évolutions envisagées des zones Ua et Ub</i>	<i>12</i>
	3.1. Le classement des parcelles B 343, 344, 345, 1463, 346, 821, 822, et 1538 avant la modification simplifiée n°2	12
	3.2. Le classement des parcelles B 343, 344, 345, 1463, 346, 821, 822, et 1538 après la modification simplifiée n°2	13
	3.3. Analyse des surfaces et des disponibilités avant et après la modification simplifiée n°2	14
<i>4</i>	<i>. Compatibilité du projet avec le SCoT</i>	<i>15</i>
<i>5</i>	<i>. Impact des évolutions sur l'état initial de l'environnement</i>	<i>16</i>

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Chanac a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 24 février 2020.

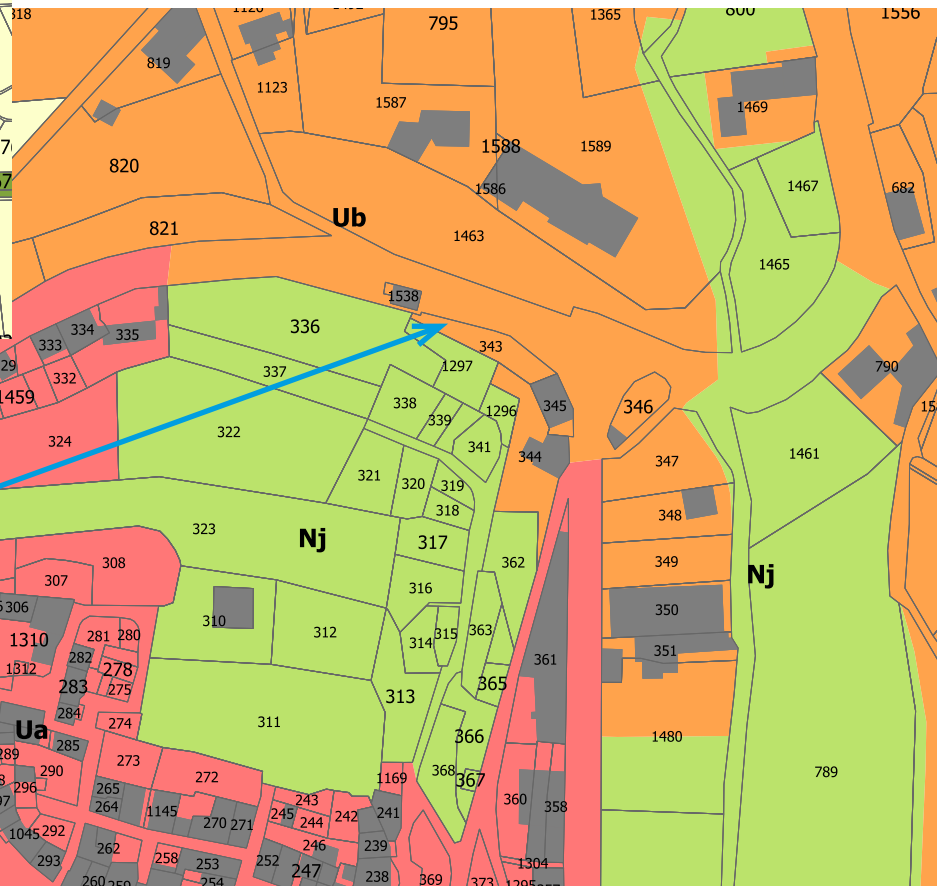
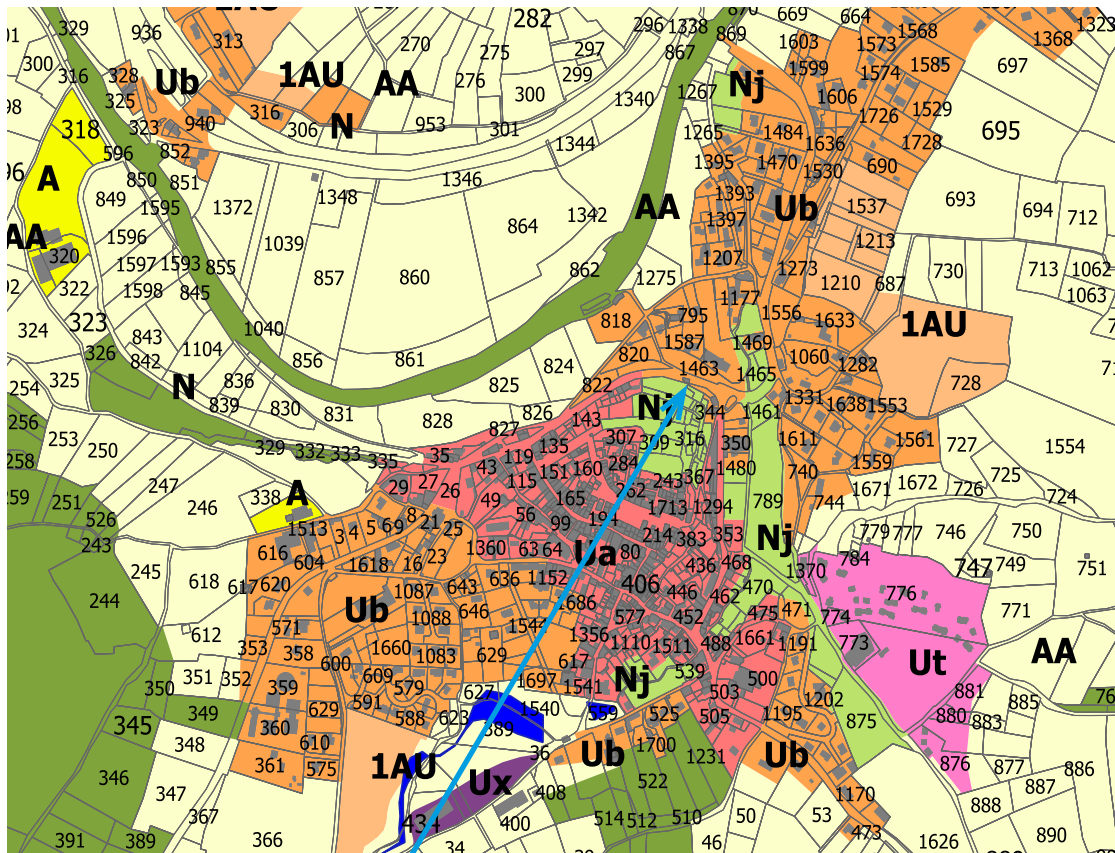
La Commune de Chanac est compétente en matière de planification des documents d'urbanisme.

La modification a pour objectif de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chanac, et plus précisément une rectification du zonage. Certaines parcelles classées en zone Ub évolueront vers un classement en zone Ua.



Commune de Chanac

Situation du projet de modification



Situation du projet de modification

1.1. La modification simplifiée

Conformément aux dispositions des articles L. 153-45 et L. 153-46 du Code de l'urbanisme, le projet de la Commune de Chanac prévoyant la modification du zonage des secteurs Ua et Ub entraîne la mise en oeuvre d'une procédure de modification simplifiée.

Le projet a pour objectif en particulier de :

- rectifier le zonage des parcelles B 343, 344, 345, 1463, 346, 821, 822, et 1538 afin qu'elles soient classées en zone Ua au lieu de Ub.

Ainsi la modification sera 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 pers-

pectives 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, le projet de modification simplifiée n°2 induit uniquement la rectification du classement de certaines parcelles au sein de la zone U, passant de Ub à Ua.

Il s'agit principalement de retoucher le zonage afin de l'harmoniser à la volonté globale de l'équipe municipale.

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

Il répond en tous points aux conditions énoncées par les dispositions de l'article L. 153-45 du CU et suivants, cités supra.

1.2. Impact négligeable sur l'environnement

La commune de Chanac est concernée par un site Natura 2000 (Causse des Blanquets). Toutefois, au vu de la faiblesse de l'incidence de la modification présentée sur l'environnement, il ne sera pas nécessaire que l'autorité environnementale (MRAe) soit saisie d'une demande nouvelle d'examen au cas par cas.

1.3. Avis de la Commission Départementale de

Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La procédure envisagée vise à la modification des secteurs Ua et Ub et n'a pas pour conséquence la réduction des surfaces des zones agricoles. Ainsi, elle n'entre pas dans les hypothèses nécessitant la saisine de la CDPENAF.

2. Contextualisation de la procédure

2.1 - Contexte

La Commune de Chanac a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 24 février 2020.

Ce dernier comporte une zone U découpée en divers secteurs notamment Ua et Ub.

Dans un objectif d'accueil de population et d'activité économique sur le territoire, la commune se retrouve confrontée à certaines prescriptions liées à ces secteurs qui se révèlent trop contraignantes, notamment au regard de la réalité du terrain présentant une topographie marquée.

En effet, le classement en Ub de certaines parcelles s'avère bloquant pour la commune dans la perspective d'accueil d'une activité commerciale sur son territoire. Alors que, requalifiées en Ua, celles-ci seraient susceptibles de pouvoir accueillir une telle activité.

Ceci, d'autant plus que le classement en Ub de ces parcelles relève d'une erreur d'appréciation au moment de l'élaboration du PLU, ces dernières s'apparentent davantage à la zone Ua située en continuité.

Ainsi, il convient dès lors de corriger la répartition des secteurs Ua et Ub.

2.2 - Objet

La modification n°2 du PLU de Chanac vise à :

- Permettre le classement des parcelles B 343, 344, 345, 1463, 346, 821, 822, et 1538 en zone Ua, au lieu de leur classement initial en zone Ub.

2.3 - Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour des grandes orientations suivantes :

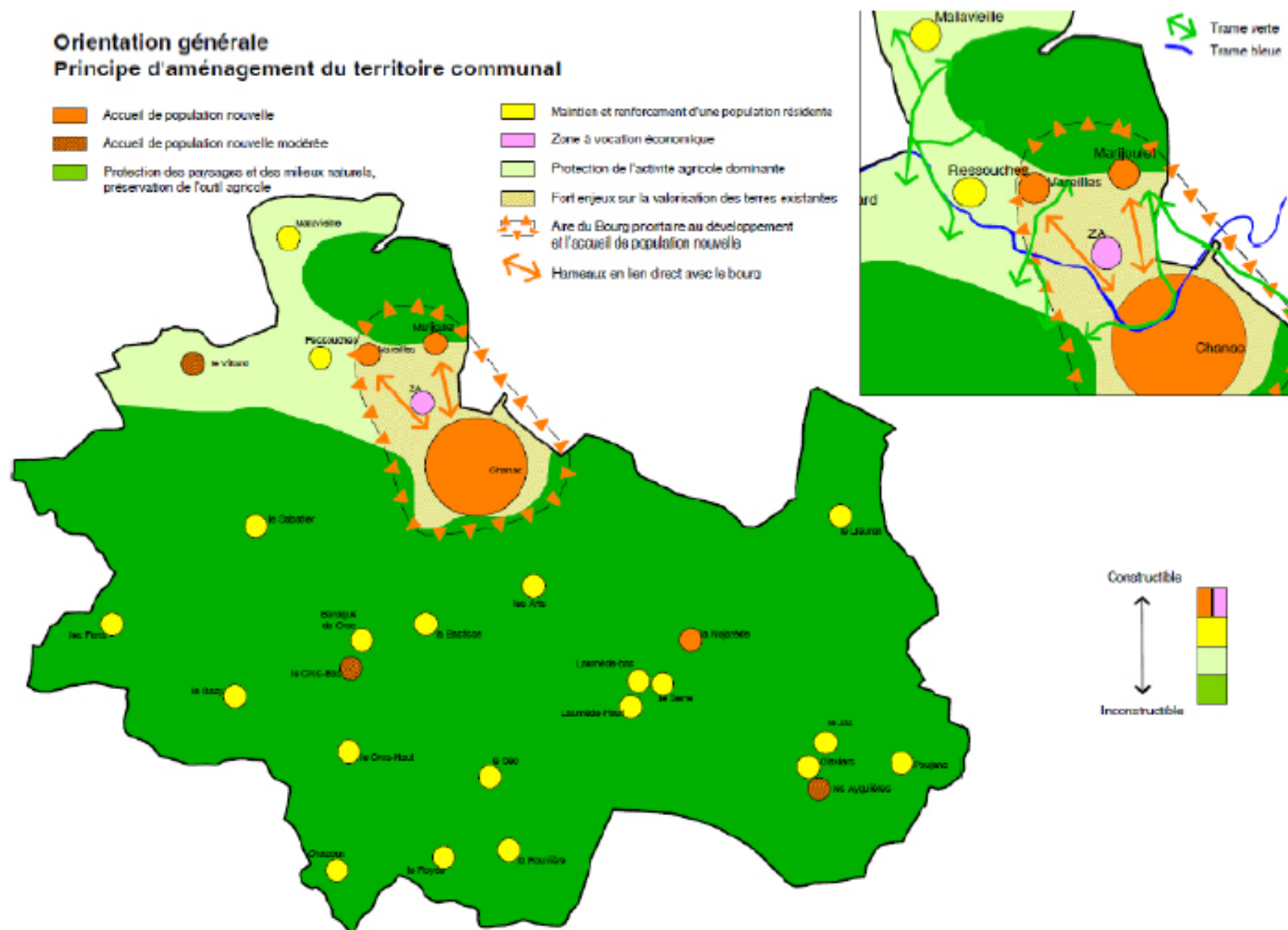
1. Organiser le développement urbain
2. Soutenir l'économie communale et de territoire
3. Renforcer l'accessibilité
4. Protéger l'identité architecturale et patrimoniale
5. Promouvoir une gestion durable du territoire

Les objets de la présente modification, exposés ci-avant, ne remettent pas en cause les principes fondamentaux du PADD.

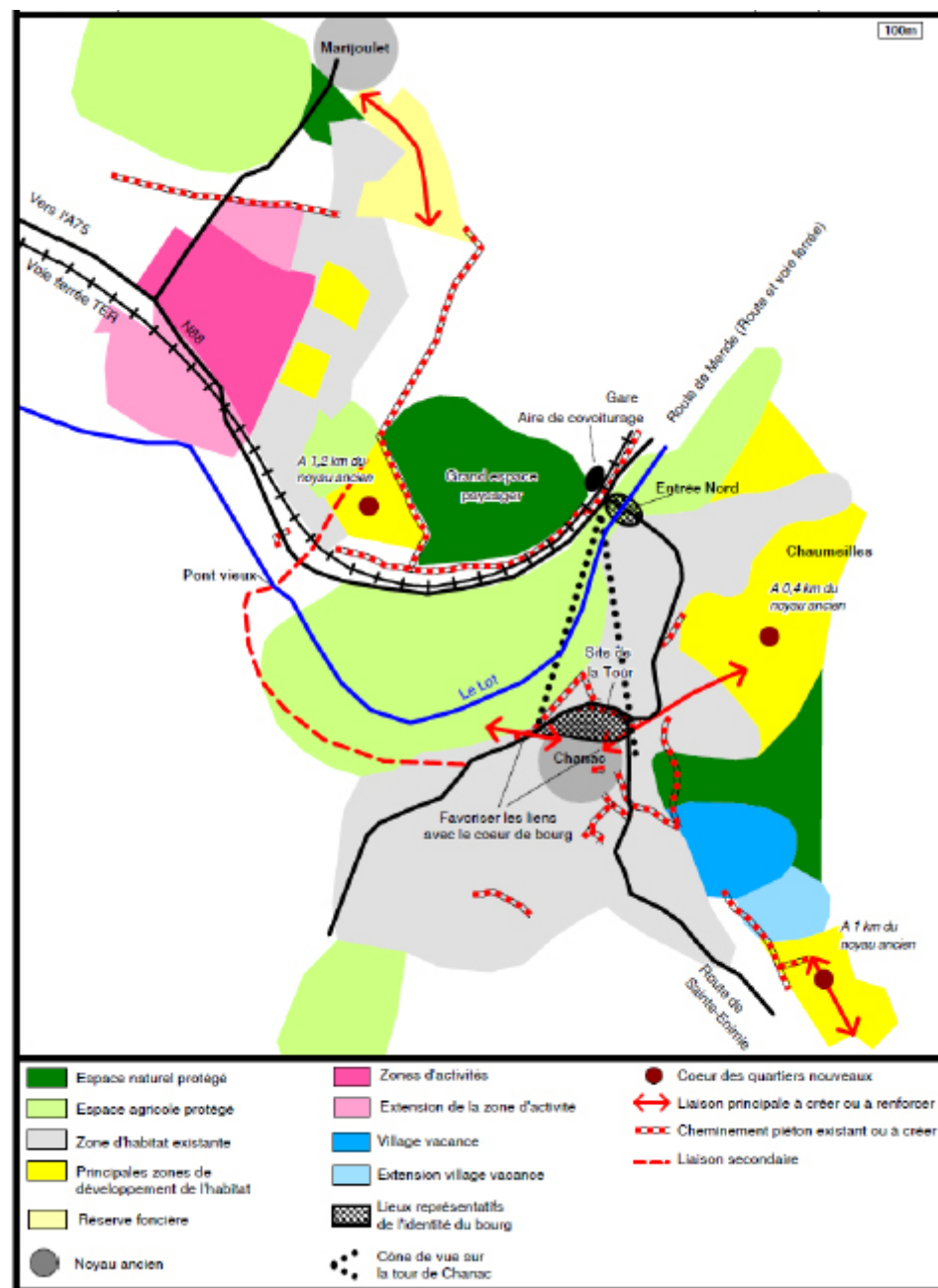
La traduction réglementaire du projet politique de la commune de Chanac n'est pas remise en question.

Il s'agit uniquement de régulariser une erreur d'appréciation commise au moment de la rédaction du PLU, qui pénalise l'accueil de nouvelles populations et activités sur le territoire. Ceci dans l'objectif de satisfaire les axes et orientations du PADD actuel.

Rappel du PADD - Carte de synthèse de la commune de Chanac



Rappel du PADD - Carte de synthèse de la commune de Chanac



2.4 - Conclusion

Cette procédure de modification ne remet pas en cause l'économie générale du document.

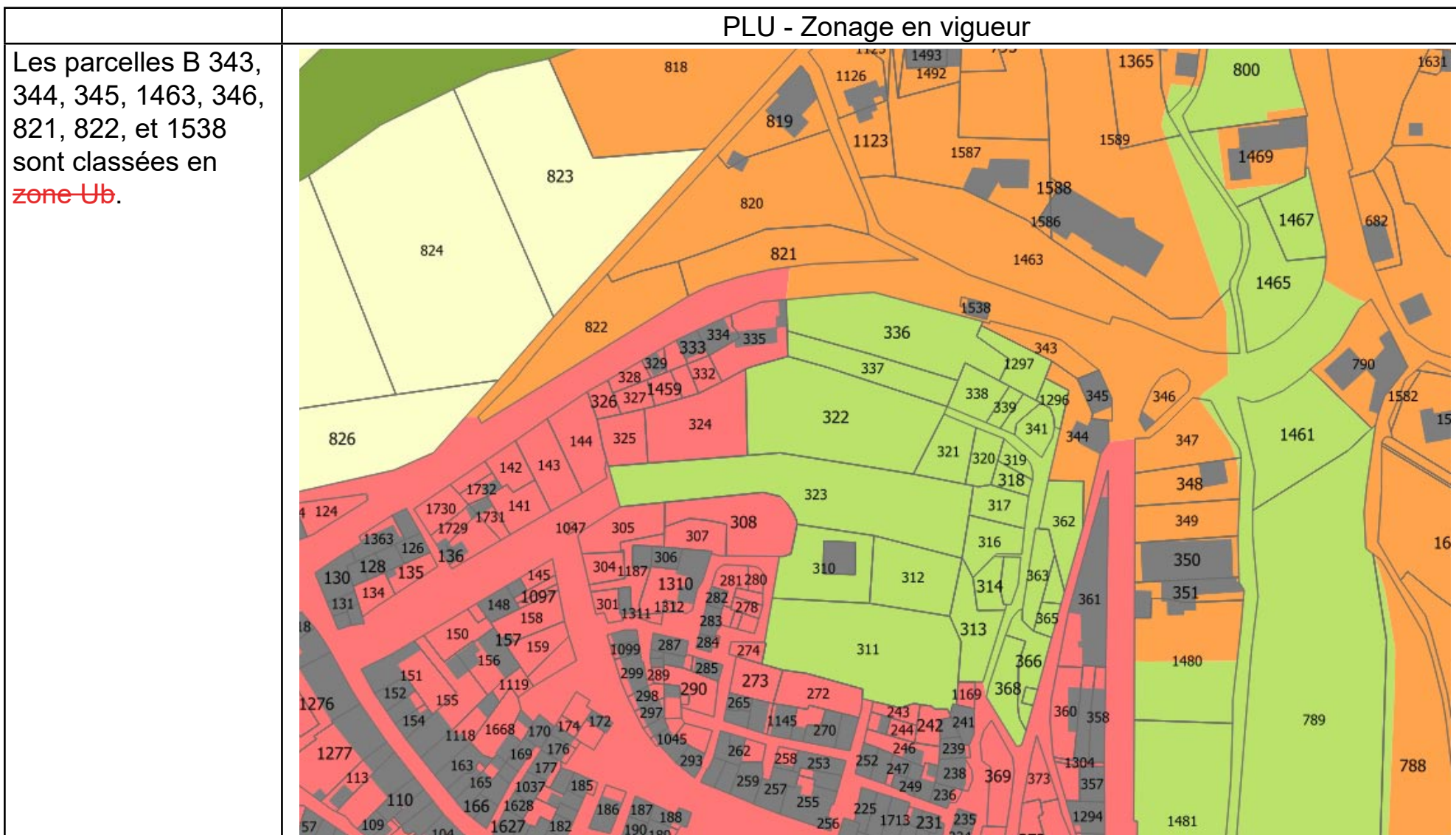
Elle est conçue sans compromettre les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ainsi, il convient de mettre en oeuvre une procédure de Modification du PLU, afin de permettre l'ensemble des ajustements énoncés ci-dessus.

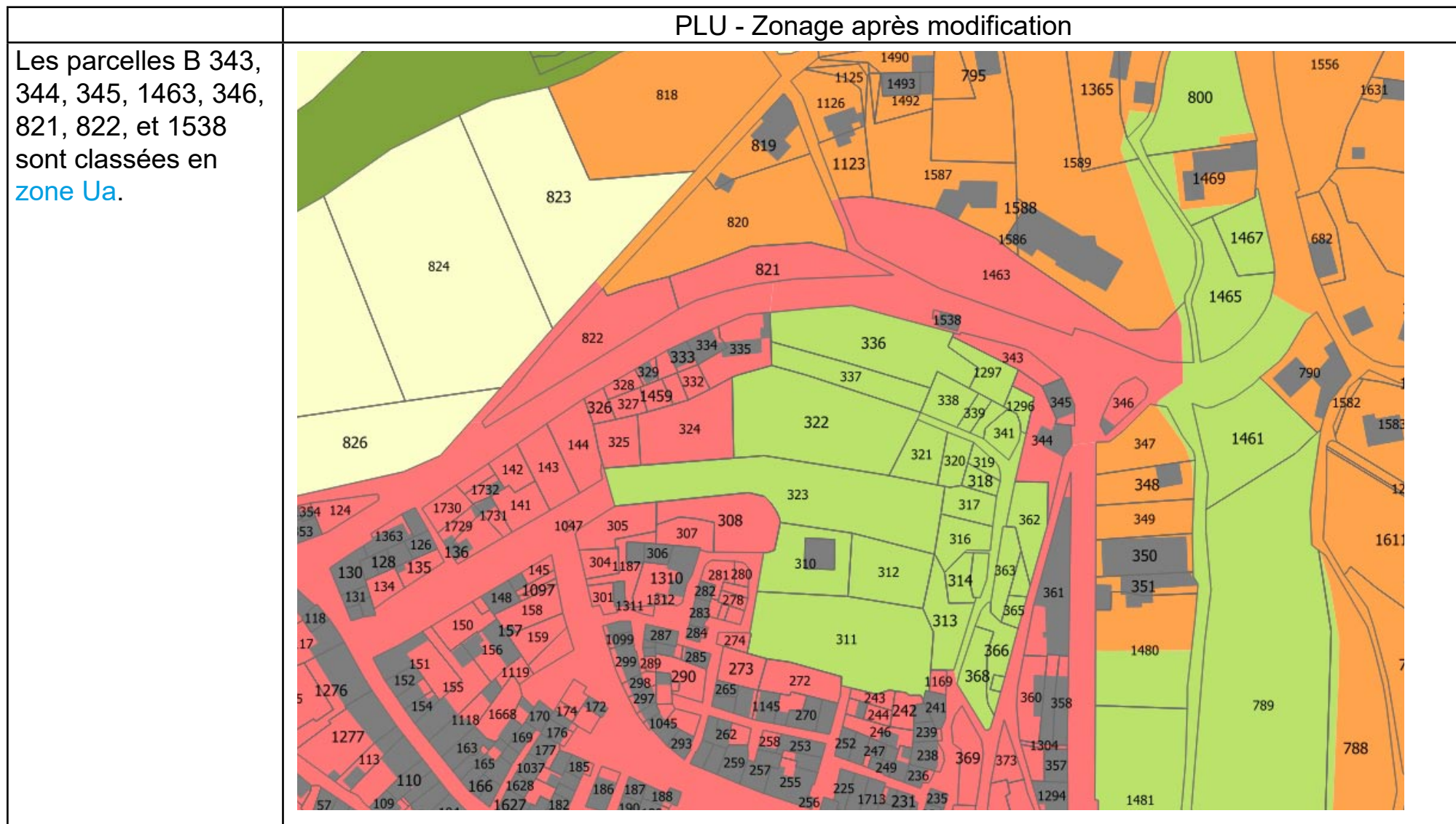
Le régime juridique des évolutions du document d'urbanisme communal est donc celui de la modification régie par l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

3. Les évolutions envisagées pour la zone U - Secteur Ua et Ub

3.1 Le classement des parcelles B 343, 344, 345, 1463, 346, 821, 822, et 1538 avant la modification simplifiée n°2



3.2 Le classement des parcelles B 343, 344, 345, 1463, 346, 821, 822, et 1538 après la modification simplifiée n°2



3.3 Analyse des surfaces et des disponibilités avant et après la modification simplifiée n°2

Surfaces et disponibilités - Avant la modification

PLU	Superficies en ha		Espaces libres (espaces dédiés aux aménagements et équipements nécessaires aux zones compris)	
	ha	%	ha	%
Ua	17,57	0,25%	0,76	0,01%
Ua*	13,76	0,19%	2,28	0,03%
Ub	53,95	0,74%	9,32	0,13%
Ub*	12,70	0,18%	4,25	0,06%
Ux	17,82	0,25%	2,96	0,04%
Uf	4,43	0,06%	0,51	0,01%
Total zones urbaines	120,23	1,69%	20,08	0,28%
1AU	11,47	0,16%	10,54	0,15%
1AUx	0,92	0,01%	0,92	0,01%
2AU	1,90	0,03%	1,90	0,03%
/	/	/	/	/
Total zones AU	14,29	0,20%	13,37	0,19%
A	20,46	0,29%		
A*	62,97	0,89%		
AA	4 166,51	58,57%		
Total zone agricole	4 249,94	59,74%	/	/
N	2 650,50	37,26%		
Nj	8,77	0,12%		
Nc	70,26	0,99%		
/	/	/	/	/
Total zones	2 729,53	38,37%	/	/
TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL	7 114	100%	33,44	0,47%

Surfaces et disponibilités - Après la modification

PLU	Superficies en ha		Espaces libres (espaces dédiés aux aménagements et équipements nécessaires aux zones compris)	
	ha	%	ha	%
Ua	18,25	0,26%	0,76	0,01%
Ua*	13,76	0,19%	2,28	0,03%
Ub	53,27	0,75%	9,32	0,13%
Ub*	12,70	0,18%	4,25	0,06%
Ux	17,82	0,25%	2,96	0,04%
Uf	4,43	0,06%	0,51	0,01%
Total zones urbaines	120,23	1,69%	20,08	0,28%
1AU	11,47	0,16%	10,54	0,15%
1AUx	0,92	0,01%	0,92	0,01%
2AU	1,90	0,03%	1,90	0,03%
/	/	/	/	/
Total zones AU	14,29	0,20%	13,37	0,19%
A	20,63	0,29%		
A*	63,52	0,89%		
AA	4 202,50	58,58%		
Total zone agricole	4 286,66	60,26%	/	/
N	2 673,40	37,58%		
Nj	8,77	0,12%		
Nc	70,86	1,00%		
/	/	/	/	/
Total zones naturelles	2 753,04	38,70%	/	/
TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL	7 174	100%	33,44	0,47%

4. *Compatibilité du projet avec le SCoT*

La commune de Chanac n'est pas inscrite dans le périmètre d'un SCoT.

5. Impact des évolutions sur l'état initial de l'environnement

Il existe sur la commune de Chanac le site Natura 2000 «Causse des Blanquets», et les ZNIEFF de type 2 Causse du Sauveterre et Causses de Marvejols et de Mende.

Le projet de modification visé n'est pas implanté au sein de ces zones.

Les parcelles concernées par la modification sont des parcelles déjà situées en zone U, en continuité de la zone Ua dont elles présentent déjà les caractéristiques.

Cette modification garantira une intégration optimale des nouvelles constructions dans leur proche environnement.

Ainsi, les impacts de l'évolution prévue sur l'état initial de l'environnement paraissent négligeables. Il s'agit avant tout de régulariser une erreur d'appréciation commise lors de l'élaboration du PLU et de faire coïncider le zonage avec l'intention originelles des rédacteurs du PLU.

Par conséquent, l'impact des évolutions du zonage du PLU sur l'état initial de l'environnement est insignifiant.

