

COMMUNE DE FAVARS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1



Exposé des motifs

	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
PLU	<i>2 mars 2011</i>	<i>26 août 2014</i>	21/07/2015
Modification simplifiée n°1			

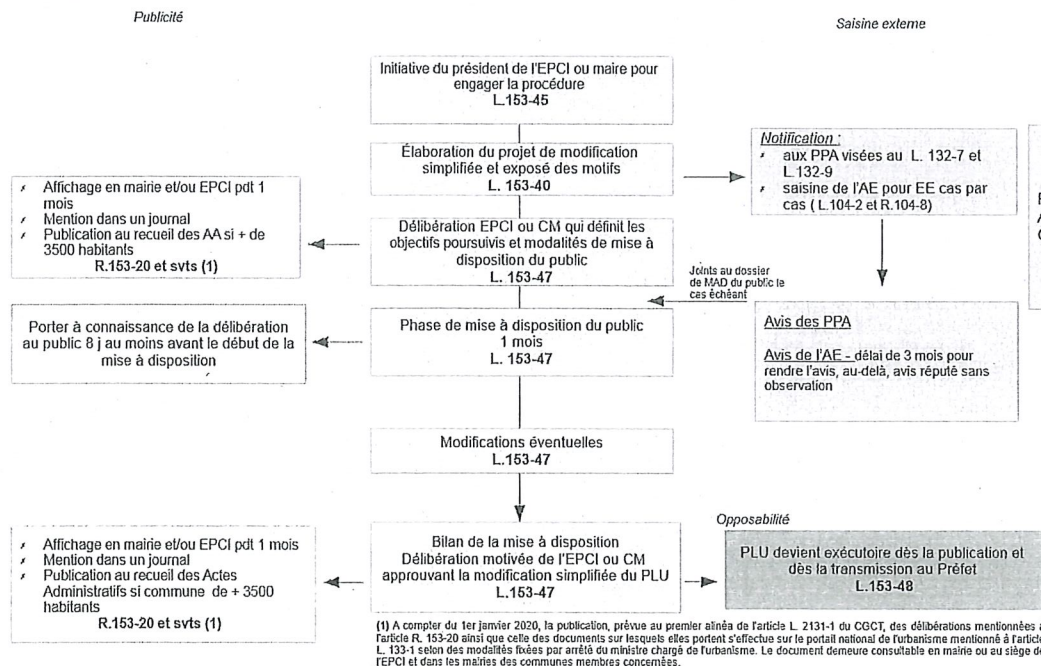
SOMMAIRE

1. Rappel de la procédure
2. La modification envisagée : extension de la zone des Alleux via la diminution de la zone N
3. Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux
4. Incidence de la modification sur l'environnement

1. Rappel de la procédure :

La procédure de modification pour erreur matérielle est utilisée de manière exceptionnelle.

PLU - La procédure de modification simplifiée : article L.153-40, article L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme



La commune de Favars dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21 juillet 2015. La commune souhaite apporter une modification à la marge à son document d'urbanisme car une erreur de zonage s'est produite dans la zone d'activités des Alleux.

2. La modification envisagée : extension de la zone des Alleux via la diminution de la zone N

La commune de Favars a décidé de lancer une procédure de modification simplifiée pour erreur matérielle de son Plan Local d'Urbanisme.

Celle-ci porte sur la rectification d'une délimitation de la zone UX au lieu-dit « LES ALLEUX ».

Les limites constructibles de la zone UX au lieu-dit « LES ALLEUX » doivent être corrigées pour englober la parcelle AD 47 située en zone N du P.L.U.

HISTORIQUE ET PRESENTATION DE LA DEMANDE :

Deux ans après sa première acquisition de terrain (parcelle AD 44), le 20 décembre 2007,

M. PIRONTE a acquis la parcelle AD 47, attenante à sa parcelle initiale auprès de la communauté de communes Tulle et Cœur de Corrèze dans la perspective d'y réaliser une extension de bâtiment.

En effet, la parcelle AD 47, attenante au terrain de M. PIRONTE, avait été conservée par la communauté aux fins de créer un accès vers une extension éventuelle de la zone. Ce projet n'ayant pas vu le jour, la Communauté de communes a vendu la parcelle

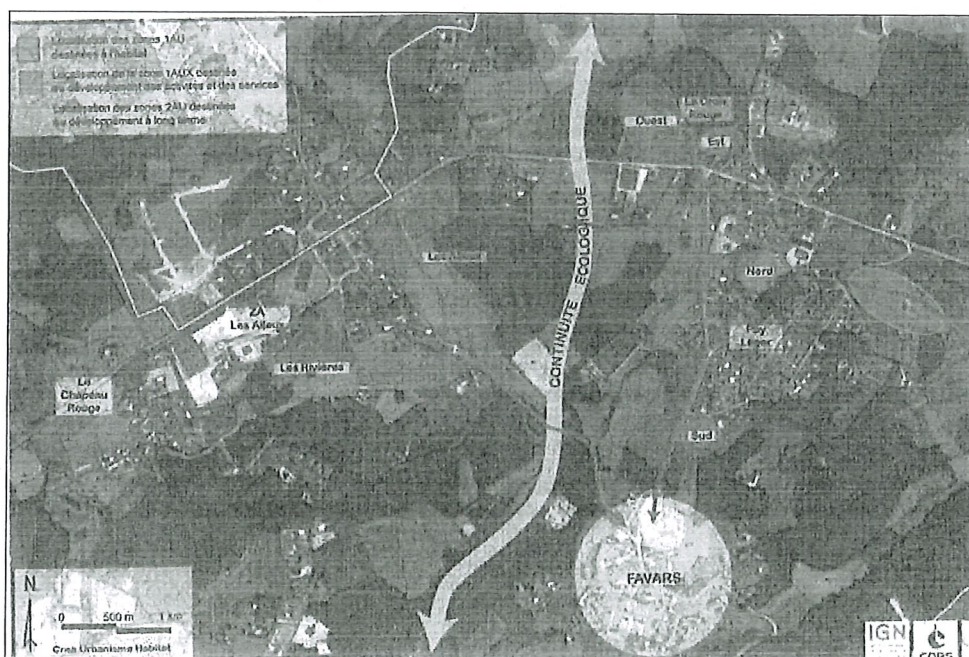
à M. PIRONTE pour que son terrain retrouve une forme plus cohérente et qu'il puisse envisager un développement.

Lors de la réalisation du PLU de FAVARS, la parcelle AD 47 aurait dû être intégrée au périmètre de la zone d'activités et être classée en zone Ux afin que l'entreprise PIRONTE puisse mener à bien un projet de développement datant de 2007. Or cette parcelle n'a pas été intégrée dans la zone.

De plus, il existait pour cette parcelle, un arrêté préfectoral donnant un avis favorable pour la modification du règlement du lotissement « Les Alleux » à FAVARS afin de permettre à l'un des co-lotis une extension de son bâtiment jusqu'en limite de parcelle. Aujourd'hui, ce modificatif de règlement n'est plus valable vu que le règlement de la zone ne s'applique plus puisque c'est le PLU qui prévaut.

Il est précisé que :

- La parcelle AD 44 est en zone Ux destinée aux activités économiques existantes,
- La parcelle AD 47 est en zone N, mais au regard du Scot et du PLU, elle ne correspond en rien à une zone humide ou autre. Au vu de la carte ci-dessous, la parcelle n'est pas dans le corridor écologique.

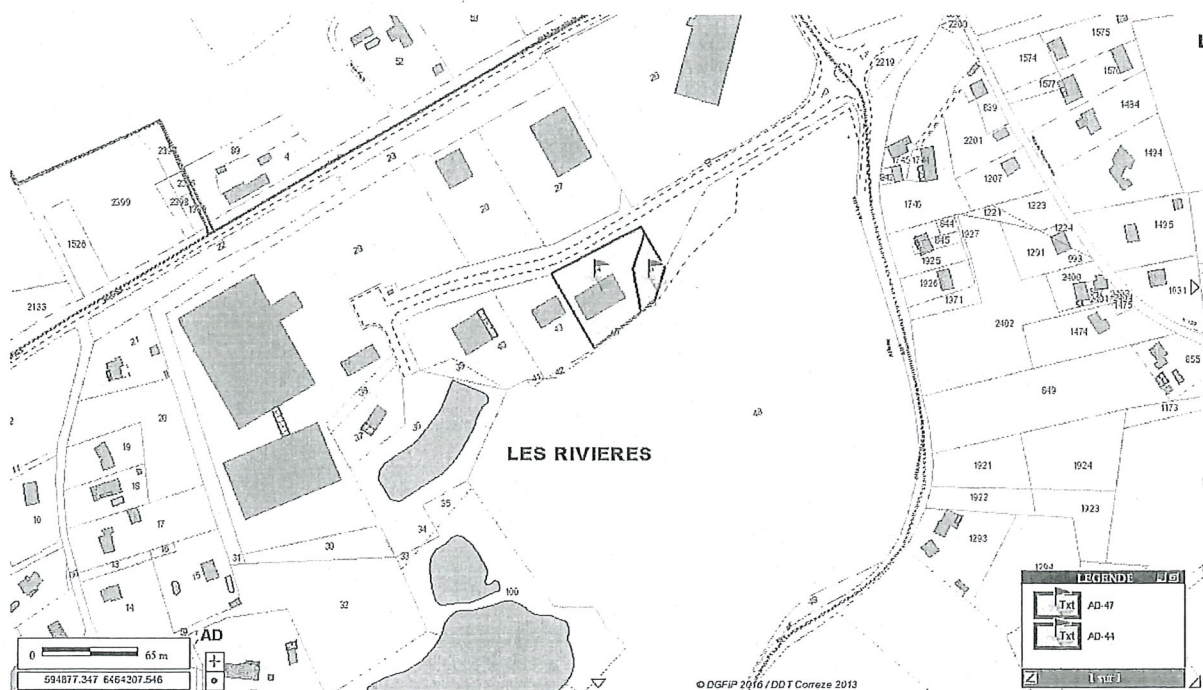


La parcelle acquise par Monsieur Pironte en 2007 ne peut pas être aujourd'hui aménagée compte tenu du zonage de cette dernière.

Une correction est rendue nécessaire afin d'inclure dans la zone UX la parcelle AD 47. Cette parcelle était déjà existante lors de l'élaboration du PLU mais suite à un oubli, cette parcelle n'a pas été incluse dans le périmètre de la zone d'activités ce qui peut constituer une erreur matérielle.

La surface constructible étendue est de :

- Parcelle AD 47 : 653 m²





Modification simplifiée n°1

3. Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux :

- Le Schéma de Cohérence Territorial :

La présente modification ne remet pas en question les orientations et prescriptions définies dans le document d'orientations générales du Scot de Tulle aggro.

- Le schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE) :

Le SRCE qui a été adopté par arrêté le 2 décembre 2015, identifie les grands enjeux écologiques sur l'ensemble du territoire de l'ancienne région Limousin via la matérialisation des trames vertes et bleues. Ce dernier n'est pas remis en cause pour cette demande de modification pour erreur matérielle.

4. Incidence de la révision sur l'environnement :

Le projet de modification simplifiée du PLU ne porte pas atteinte à l'environnement naturel de Favars. L'ouverture de cette parcelle classée en zone naturelle suite à l'élaboration du PLU en juillet 2015, s'inscrit dans la continuité de la zone économique des Alleux.

La parcelle concernée par la demande de modification représente une surface totale de 653 m².

Cette demande de modification et notamment l'ouverture à l'urbanisation prévue dans cette parcelle est l'occasion de contribuer avec cohérence au développement de la commune et de son essor économique.