

Modification simplifiée du PLU

1 - NOTE DE PRÉSENTATION

Projet de dossier

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2012

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 novembre 2021

SOMMAIRE

1. OBJET DE LA MODIFICATION ET CHOIX DE LA PROCEDURE
2. PRESENTATION DES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTEES ET JUSTIFICATIONS

1. OBJET DE LA MODIFICATION ET CHOIX DE LA PROCEDURE

Objet de la modification

Le PLU révisé d'Ollainville a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 novembre 2021.

Cette présente procédure de modification simplifiée du PLU a pour objet d'ajuster à la marge le dispositif réglementaire (plan de zonage) afin de corriger une erreur matérielle sur le secteur de la ZAC des Bellevues. La procédure de modification simplifiée ne permet en effet pas de « grandes évolutions réglementaires ».

La correction de cette erreur matérielle constitue l'unique objet de la présente procédure de modification du PLU. La procédure ne permet en outre aucune consommation d'espace naturel ou agricole.

La seule pièce impactée par la présente procédure est le plan de zonage du PLU.

Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L. 153-36 lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Cette procédure de modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée conformément à l'article L.153-45 à 48 du Code de l'urbanisme, à savoir lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Elle peut également être mise en œuvre pour la rectification d'une erreur matérielle.

La présente modification du PLU peut donc être mise en œuvre suivant une procédure simplifiée en application de ce dernier cas, son unique objet étant la correction d'une erreur matérielle.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et des limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

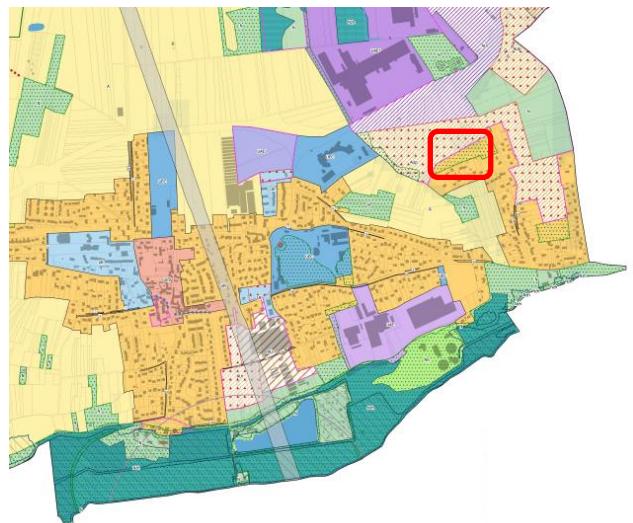
Mise à disposition du public

La modification simplifiée ne comporte pas d'enquête publique mais une mise à disposition du public d'un dossier dans lequel figure les éléments du dossier. Le dossier et sa mise à disposition sont également notifiés aux Personnes Publiques Associées.

Approbation de la modification simplifiée

À l'issue de la mise à disposition du dossier, le bilan de la mise à disposition est présenté au Conseil Municipal qui en délibère et adopte par délibération la modification simplifiée.

Secteur concerné par la procédure de modification



6. PRESENTATION DES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTEES ET JUSTIFICATIONS

Le zonage est ajusté en un unique point :

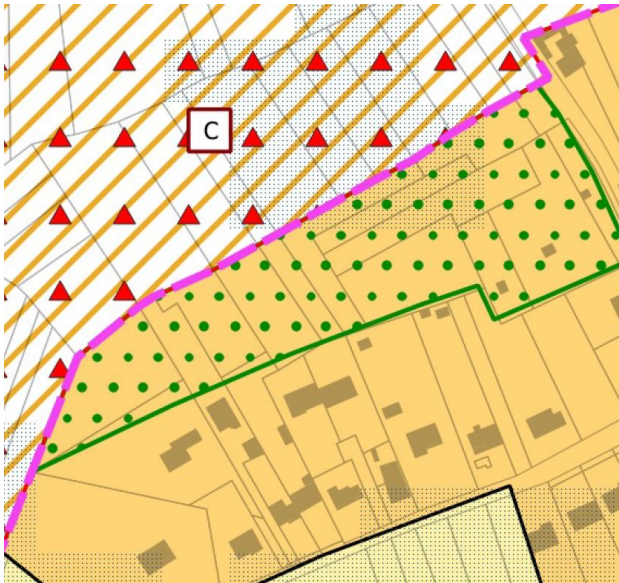
Présentation de la justification

La limite sud de la zone AU_p est recalée sur le périmètre de ZAC des Bellevues (légèrement plus au sud). Cela entraîne également un ajustement des dispositions graphiques associées à la zone UR (espace paysager protéger) et à la zone AU_p (emplacement réservé pour mixité sociale).

Justification de la modification

Cet ajustement vient rectifier une erreur matérielle introduite lors de la révision générale du PLU. Le tracé de la limite de la zone AU_p (correspondant à la ZAC des Bellevues) ne reprenant pas exactement la limite du périmètre de la ZAC sur ce secteur. Ce décalage empêchant la mise en œuvre des opérations projetées sur ce secteur, et pouvant remettre en cause l'équilibre financier de la ZAC, il est essentiel de procéder à son ajustement.

Zonage avant modification du PLU :



Futur zonage suite à la modification du PLU :

