

PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE 2

MODIFICATION ERREUR MATÉRIELLE LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION



MAIRIE DE
SOLIGNAC

Délibération de lancement de la modification simplifiée n°2 par le Conseil Communautaire le 09/11/2021
Approbation de la modification simplifiée n°2 par délibération du Conseil Communautaire le .../.../...

<u>PROCÉDURE ADMINISTRATIVE</u>	P.3
<u>NATURE DU PROJET</u>	P.5
<u>ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES SUR LE PLU DE SOLIGNAC</u>	P.8
<u>ANNEXE DE LA NOTICE</u>	P. 9

CHOIX DE LA PROCÉDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Solignac a été approuvé le 18 février 2020.

L'approbation du PLU de Solignac a fixé le règlement graphique et la vocation de chacune des parcelles de la commune. Aujourd'hui ce plan doit être revu pour corriger une erreur matérielle concernant une prescription placée sur un bâtiment susceptible de changer de destination.

PROCÉDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le projet envisagé ici ne répond pas aux critères établis par l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme qui estime que « *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 six 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.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »*

Le Code précise également à travers son article L153-45 que : « *La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.».*

Considérant que le projet de modification :

- Ne répond pas au champ d'application des révisions;
- L'évolution de l'annexe est entreprise pour corriger une erreur matérielle

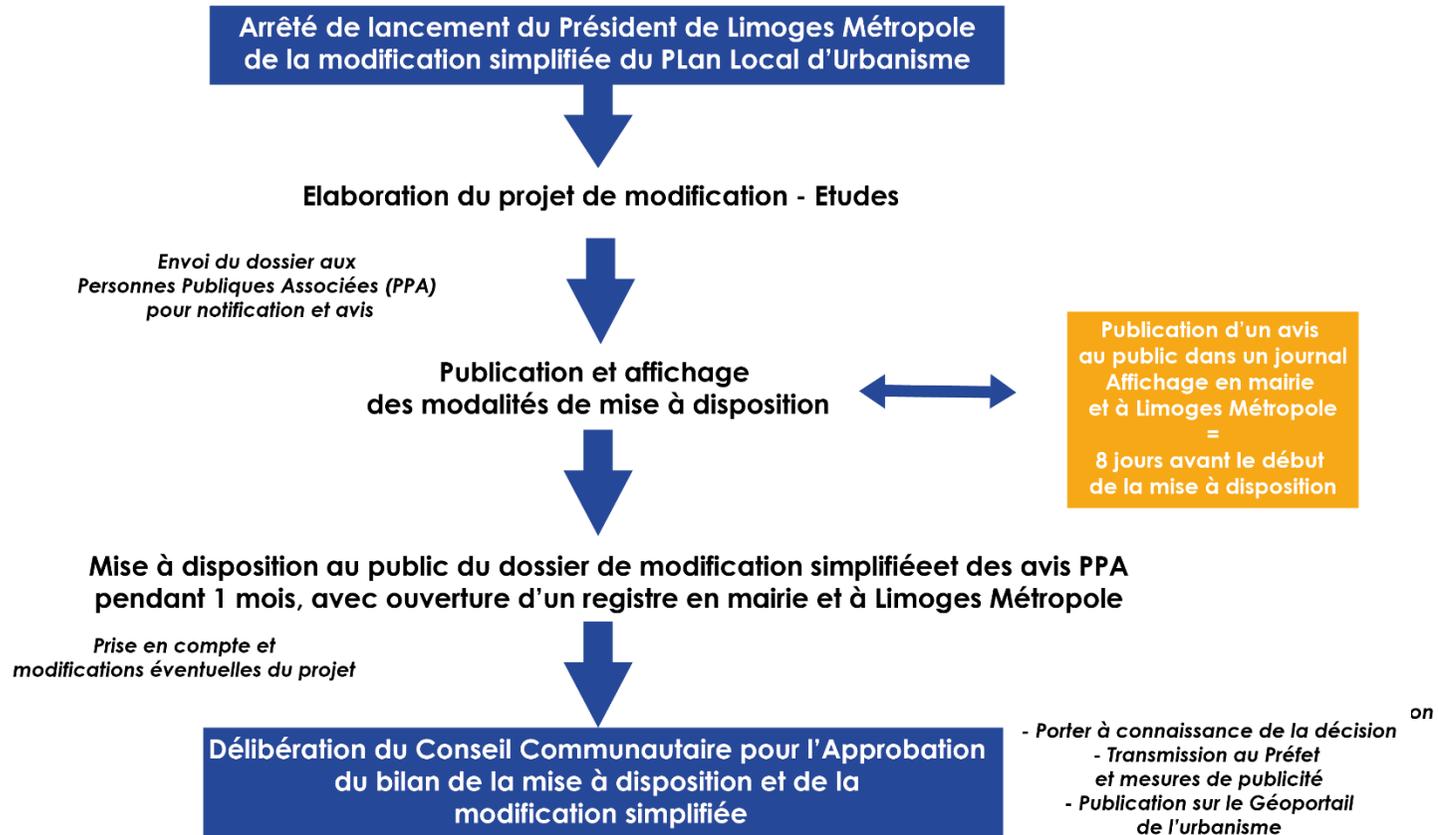
La commune a fait le choix d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Un arrêté a été pris en ce sens le 09 novembre 2021.

Seule l'annexe répertoriant les bâtiments susceptibles de changer de destination est concernée par cette modification simplifiée n°2.

PHASAGE DE LA PROCEDURE

PHASAGE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE POUR ERREUR MATERIELLE



CONTEXTE DE L'ÉVOLUTION DU PLU

○ Éléments de contexte :

Rappel de ce qu'est un changement de destination :

Le changement de destination des bâtiments agricoles est permis par le Code de l'Urbanisme, grâce à son article L151-11, en zones Agricoles et Naturelles.

Il autorise aux anciens bâtiments agricoles qui n'ont plus vocation à être utilisés pour une exploitation agricole, à être réutilisés pour un autre usage, comme de l'habitation, de la restauration, de l'accueil touristique, etc.

Cela permet, dans des zones réservées aux activités agricoles et sylvicoles, d'accueillir notamment de nouveaux habitants tout remobilisant le bâti existant. Cela participe donc à la lutte contre la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers mais cela permet également de lutter contre la désertion des milieux ruraux, la vacance du bâti dans les territoires isolés et la dégradation du paysage de ces secteurs.

Pour ce faire, le règlement écrit du PLU en vigueur sur la commune doit autoriser le changement de destination dans les zones Agricoles et/ou Naturelles. Le règlement graphique doit, quant à lui, identifier les bâtiments concernés. Tout bâtiment non identifié ne pouvant prétendre à un changement de destination.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° [...];

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article [L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Art L151-11 du Code de l'urbanisme

La commune de Solignac, lors de la révision générale de son PLU, a souhaité donner à certains bâtiments agricoles la possibilité de changer de destination pour devenir notamment des habitations.

Le document règlemente cette possibilité de la façon suivante :

« Les occupations et utilisations du sol, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes :

- [...],
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans le document graphique du règlement au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme,
- [...]».

Sur le document graphique du PLU, 3 bâtiments sont identifiés et concernés par la prescription du changement de destination, sur les parcelles AC0082, B0438 et B0439.

CONTEXTE DE L'ÉVOLUTION DU PLU

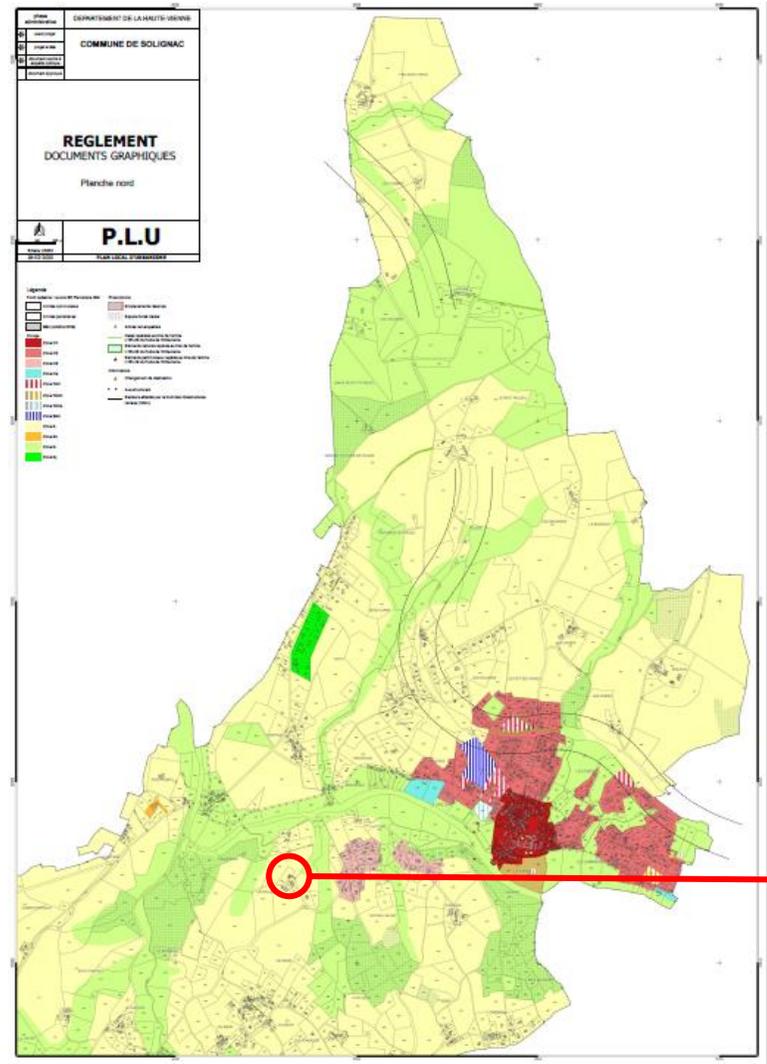


Planche Nord - Règlement graphique - PLU en vigueur

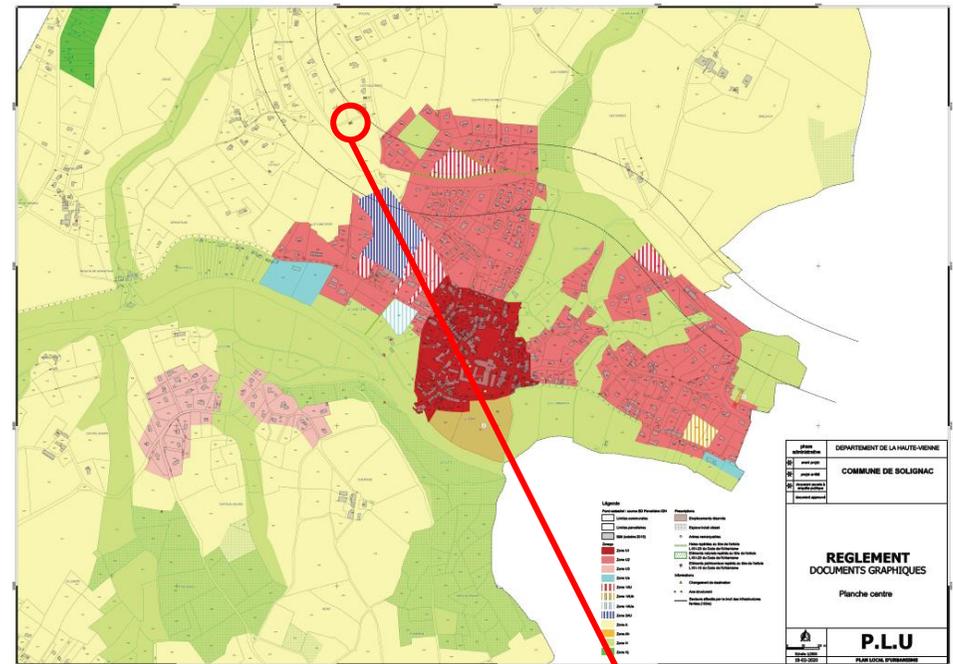
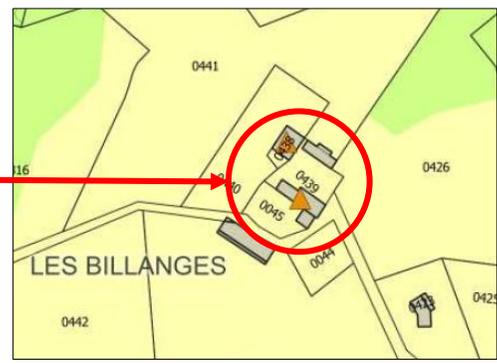


Planche Centre - Règlement graphique - PLU en vigueur



○ Secteurs concernés par la prescription

CONTEXTE DE L'ÉVOLUTION DU PLU

○ Nature de l'erreur:

Les prescriptions de changement de destination, en plus d'apparaître sur le règlement graphique, ont été listés dans une pièce annexe du PLU (annexe 6.12 du dossier de PLU). Cette liste montre des photos des bâtiments concernés et donne leur référence cadastrale.

L'erreur concerne ces références. Il est noté qu'un des deux bâtiments repérés au niveau du hameau des Billanges se trouve sur la parcelle B0440. Cependant il est clairement visible sur le règlement graphique que ce bâtiment se situe sur la parcelle B0438.

Il existe donc une incohérence entre les deux pièces du document d'urbanisme qu'il convient de corriger.

COMMUNE DE SOLIGNAC
PLAN LOCAL D'URBANISME
BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION
selon l'article L151-11 du code de l'Urbanisme

- Lieu-dit LES GALLANDS, parcelle AC0082



- Lieu-dit LES BILLANGES, parcelles B0440 et B0439



PLU SOLIGNAC - Annexe 12
PLU Approuvé le 18/02/2020

EVOLUTION DE L'ANNEXE 6.12

○ Nature de l'erreur:

Les prescriptions de changement de destination, en plus d'apparaître sur le règlement graphique, ont été listés dans une pièce annexe du PLU. Cette liste montre des photos des bâtiments concernés et donne leur référence cadastrale.



Annexe 6.12 – PLU en vigueur



Annexe 6.12 – PLU modifié



ANNEXE :

ANNEXE 6.12 DU PLU MODIFIÉE

Liste des bâtiments pouvant changer de destination