

DEPARTEMENT DU CHER
Communauté de Communes de La Septaine



P.L.U.i.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1 – Notice explicative Modification simplifiée n°1

Elaboration prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 7 décembre 2015

Projet réapprouvé par délibération du conseil communautaire en date du 22 juin 2020

Modification approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 4 décembre 2023

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUi DE LA SEPTAINE

1 - NOTICE EXPLICATIVE

I – Document d’urbanisme existant

Le PLUi de La Septaine a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 22 juin 2020.

La modification simplifiée a été décidée par délibération du conseil communautaire en date du 15 novembre 2022.

II – Objet de la modification et justification

Cette procédure a pour objet de modifier plusieurs points du règlement d’urbanisme et de corriger une erreur matérielle :

- **Autoriser l’hébergement dans la zone UE.**
A Osmoy, les zones UE comprennent un gîte de groupe ainsi que les bâtiments de l’EPIDE et de Sésame Autisme Cher, tous les deux comprenant de l’hébergement. Ainsi, pour permettre l’évolution de ces activités et notamment l’augmentation de la capacité d’accueil de ces établissements, le règlement doit autoriser l’hébergement.
- **Autoriser les panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture sans condition.**
L’article imposant l’encastrement dans la toiture des panneaux solaires a bloqué plusieurs projets d’installation. Il est décidé de supprimer cette contrainte pour favoriser l’installation de panneaux solaires (en ajoutant aussi photovoltaïques) en toiture, conformément au PADD qui encourage l’utilisation des énergies renouvelables.
- **Rédiger différemment le règlement sur l’aspect extérieur des constructions concernant la couleur des bardages.**
La formulation « les bardages d’apparence métallique sont interdits » pouvant être équivoque, elle sera complétée par « les bardages teintés sont autorisés », pour faciliter sa compréhension. L’objectif est d’interdire sur les bâtiments principaux et les annexes de grande taille les bardages d’aspect métallique brillant, brut dont l’aspect « non fini » n’est pas compatible avec la zone urbaine mais d’autoriser les bardages peints.
- **Modifier le règlement sur l’implantation par rapport aux voies pour les bâtiments existants ;**
Pour faciliter l’évolution des constructions existantes, la règle concernant l’implantation des constructions par rapport aux voies est assouplie. Une implantation différente est autorisée lors de l’aménagement ou l’extension d’une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant un retrait égal au retrait existant comme cela était déjà rédigé mais aussi si le retrait est supérieur, permettant à l’extension d’être décalée par rapport à la construction existante, du moment que le retrait n’est pas réduit.
- **Corriger une erreur matérielle**
Lors des études du PLUi approuvé en 2022, la zone urbaine U sur le hameau de Bellevue à Nohant-en-Goût a oublié dans son tracé une partie de parcelle 26, créant une encoche dans la zone constructible alors même que cette partie de parcelle était déjà bâtie. La modification va permettre de corriger cette erreur matérielle en modifiant le tracé de la zone urbaine.

III – Choix de la procédure

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Les modifications à apporter au PLUi n'entrent pas dans le champ d'une révision prévue à l'article L153-31 dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le P.A.D.D. ;
- 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.

La procédure pour modifier le règlement d'urbanisme du PLU relève donc d'une modification.

Toutefois, la procédure ne relève pas d'une modification de droit commun, pour laquelle l'article L.153-41 du code de l'urbanisme impose une enquête publique, puisqu'elle 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 ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise 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 ».

Ainsi, ne relevant d'aucun des cas prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la présente modification relève donc d'une procédure simplifiée prévue à l'article L.153-45, c'est-à-dire avec une simple mise à disposition du public du dossier et non une enquête publique. La rectification de l'erreur matérielle relève aussi de cette même procédure.

IV – Contenu de la modification

- **Autoriser l'hébergement dans la zone UE.**

A l'article 1 - Destination des constructions et affectation des sols autorisées, interdites ou soumises à condition, l'hébergement sera autorisé sous conditions.

A l'article 3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, il est ajouté : « L'hébergement est autorisé lorsqu'il est lié à une construction existante ou une construction nouvelle autorisée dans la zone ».

- **Autoriser les panneaux photovoltaïques en saillie**

Dans les dispositions s'appliquant à l'ensemble du territoire, au niveau du chapitre 5 – Dispositions concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, l'article 2 régleme les toitures. Le point « h » concernant les panneaux solaires est modifié en supprimant l'obligation de les encastrer dans la toiture. Cet alinéa précise désormais que les panneaux solaires / photovoltaïques sur les bâtiments sont autorisés (en enlevant la condition « s'ils sont saillies » qui figurait dans le règlement approuvé en 2020).

- **Modifier le règlement sur l'aspect extérieur des constructions concernant la couleur de bardages**

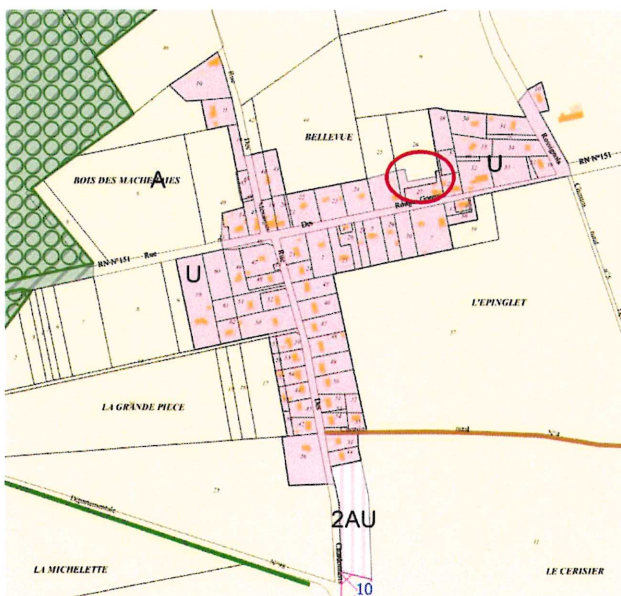
Dans les dispositions s'appliquant à l'ensemble du territoire, au niveau du chapitre 5 – Dispositions concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, l'article 3 régleme les façades. La formulation « les bardages d'apparence métallique sont interdits » est complétée par « les bardages teintés sont autorisés », pour faciliter sa compréhension.

- **Rédiger différemment le règlement sur l'implantation concernant les bâtiments existants en zone urbaine**

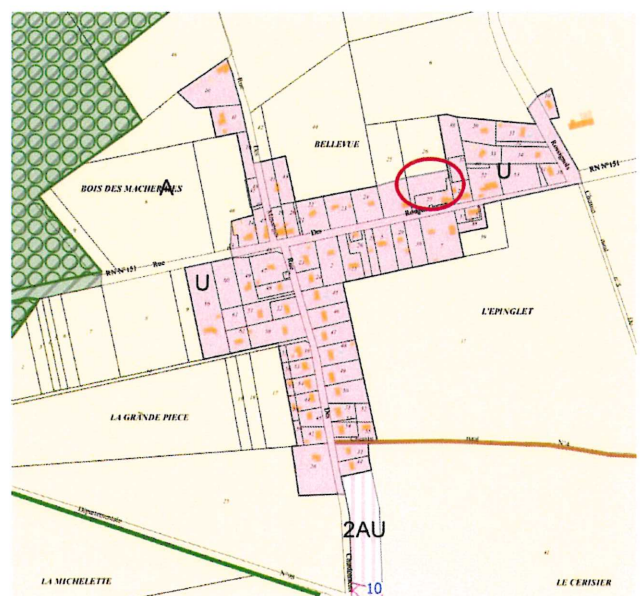
Dans les zones urbaines U, UE et Ui, l'article 5 concernant l'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques est complété au niveau de l'alinéa 2 autorisant une implantation différente de celle définie à l'article 1. Ainsi, le point autorisant une implantation différente lors de l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant un retrait égal au retrait existant, est complété en autorisant aussi un retrait supérieur au retrait existant.

- **Corriger une erreur matérielle**

Sur le hameau de Bellevue à Nohant-en-Goût, la zone urbaine U est légèrement modifiée en prolongeant la délimitation au droit de la parcelle 26, supprimant ainsi l'encoche présente dans le PLU de 2020 pour intégrer une construction qui existait déjà en 2020.



Zonage du PLU approuvé en 2020



Zonage modifié