

Esvres-sur-Indre

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



**MODIFICATION
simplifiée N°3**

EXPOSE DES MOTIFS

Délibération de prescription de la
procédure de modification simplifiée n° 3
du PLU en date du 14.09.2017



Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION	P 3
1.1. Le PLU, un document évolutif	p 3
1.2. Le choix de la procédure de modification	p 3
2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE- RECTIFIER LES ERREURS MATERIELLES	P 4
2.1. Rétablissement du classement d'une partie de parcelle en zone A	p 4
2.2. Rétablissement d'un espace boisé classé sur une parcelle	p 5
2.3. Rétablissement du classement d'un secteur en zone UDb	p 6
3. L'IMPACT DE LA MODIFICATION DANS LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU	P 6
3.1. Modification du plan de zonage n°2 (NORD)	p 7
3.2. Modification du plan de zonage n°3 (SUD)	p 11
4. LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	P 12

1. LE CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION

1.1. LE PLU, UN DOCUMENT EVOLUTIF

Le PLU d'Esves-sur-Indre a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 23 octobre 2006.

Cinq grands objectifs sont déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Orientation 1 : un cadre de vie préservé et valorisé

Orientation 2 : des logements et des services pour tous

Orientation 3 : des déplacements facilités, des circulations piétons/vélos favorisées

Orientation 4 : un développement économique renforcé

Orientation 5 : un développement urbain maîtrisé privilégiant le centre

Depuis cette date, la commune s'attache à mettre en œuvre son Projet d'Aménagement et de Développement Durables tout en procédant, en fonction des besoins à des adaptations de son Plan Local d'Urbanisme.

Plusieurs procédures de modification ont ainsi été engagées depuis 2008 pour mieux prendre en compte l'évolution du contexte local.

Dans le cas présent, la ville d'Esves-sur-Indre a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée (sans enquête publique) afin de rectification des erreurs matérielles constatées sur les plans de zonage du P.L.U. intervenues à la suite d'un changement de référencement informatique pour la dématérialisation des documents d'urbanisme.

1.2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le choix de la procédure de modification simplifiée découle notamment de l'application des articles suivants :

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En application de l'article L.153-40 : "avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition au public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification".

Article L.153-45

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 L.153-47

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.

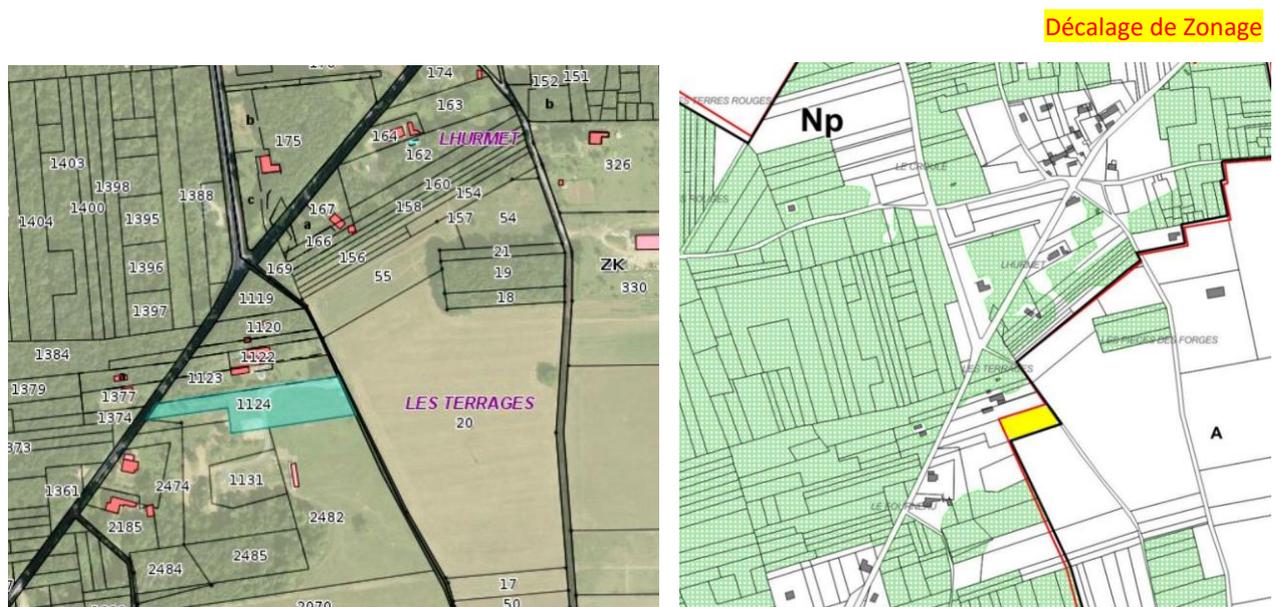
2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE : RECTIFIER LES ERREURS MATERIELLES :

2.1. RETABLISSEMENT DU CLASSEMENT D'UNE PARTIE DE PARCELLE EN ZONE A

La parcelle cadastrée section F n° 1124 située au lieudit « le Fourneau » est classée depuis le P.L.U. approuvé le 23 octobre 2006 pour partie ouest en zone NP et pour partie est en Zone A.

Or, le changement de nomenclature informatique pour favoriser la dématérialisation des documents d'urbanisme a généré une erreur sur le plan de zonage n°2 lors de la procédure de modification simplifiée n°2 approuvée le 8 décembre 2016. En effet, un glissement de délimitation de la zone A au profit de la zone Np a pu être constaté lors du dépôt, par le propriétaire, d'un projet de construction sur la parcelle concernée.

En conséquence, il y a lieu de rétablir le classement d'origine de la parcelle F n° 1124 en zone NP et en zone A.

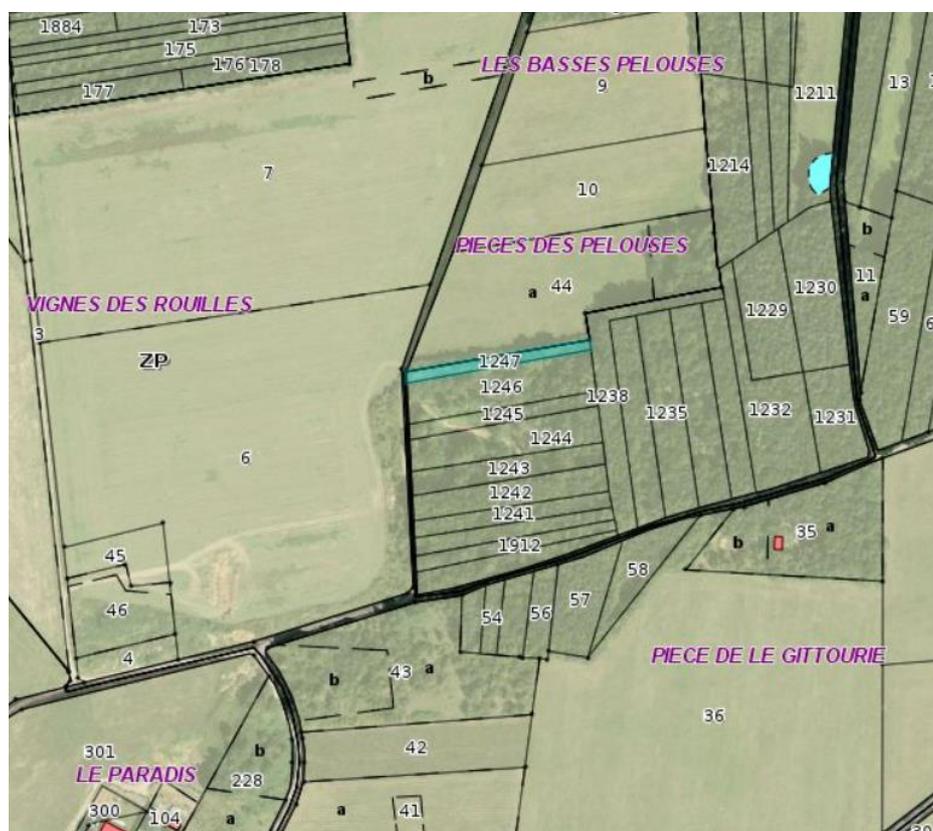
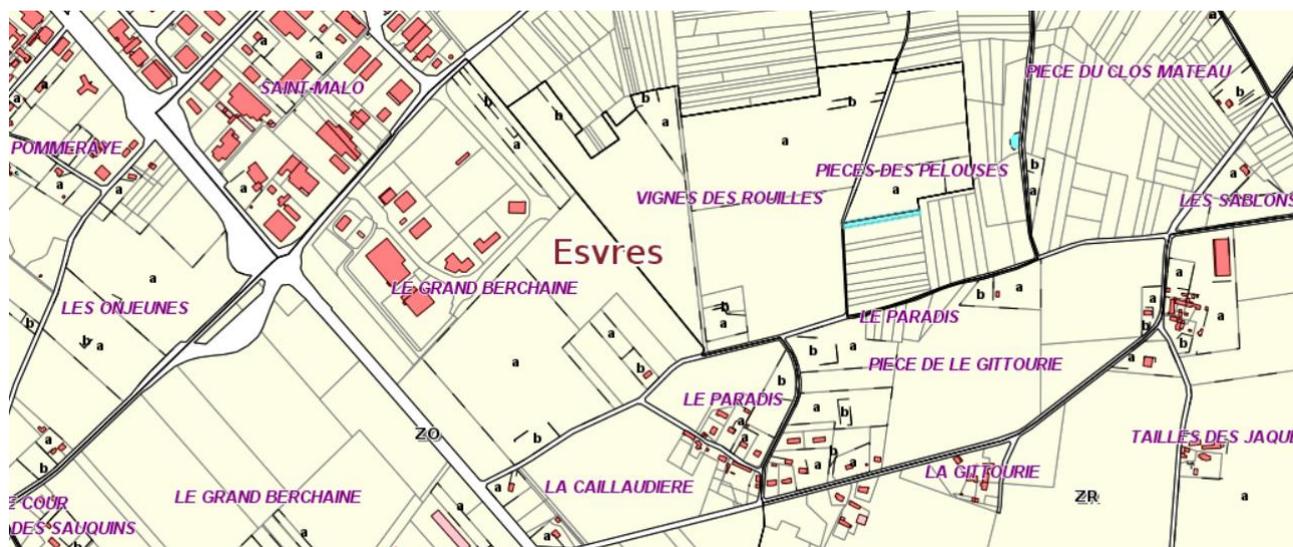


2.2. RETABLISSEMENT D'UN ESPACE BOISE CLASSE SUR UNE PARCELLE

La parcelle cadastrée section F n° 1247 (1020 m²) située au lieudit « Les Basses Pelouses » est classée depuis le P.L.U. approuvé le 23 octobre 2006 en Espace Boisé Classé du PLU.

Or, le changement de nomenclature informatique pour favoriser la dématérialisation des documents d'urbanisme a généré une erreur sur le plan de zonage n°2 lors de la procédure de modification simplifiée n°2 approuvée le 8 décembre 2016. En effet, après vérification la suppression de la couche d'Espace Boisé Classé a pu être constatée.

En conséquence, il y a lieu de rétablir le classement d'origine de la parcelle F n° 1247 en Espace Boisé Classé (EBC).



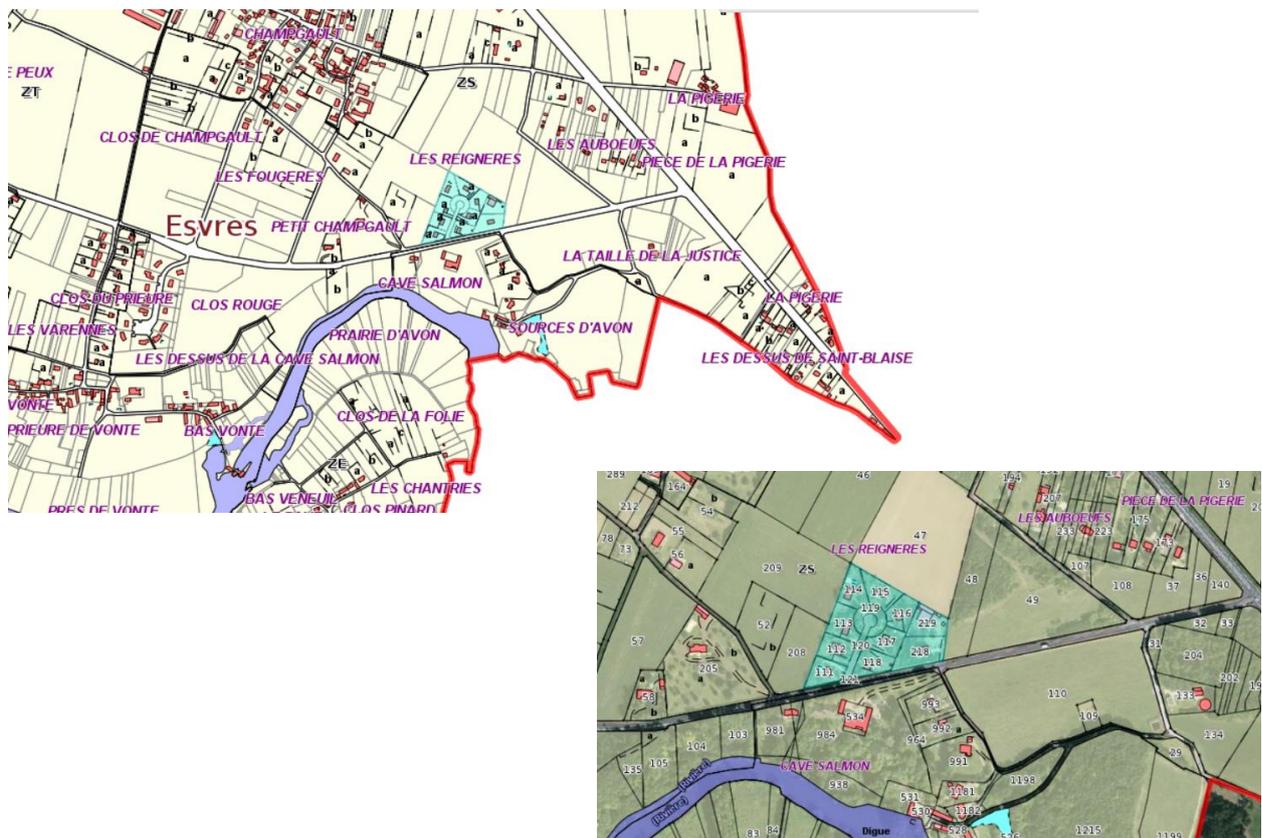
2.3. RETABLISSEMENT DU CLASSEMENT D'UN SECTEUR EN ZONE UDb

Le secteur « Les Reignères » situé route de Cormery (RD n°17) est classé depuis le P.L.U. approuvé le 23 octobre 2006 en zone UDb du PLU.

Or, une erreur d'identification de la zone est intervenue sur le plan de zonage n°3 lors de la procédure de modification n°3 approuvée le 12 mars 2014 et qui a été maintenue dans la procédure de modification simplifiée n°2 approuvée le 8 décembre 2016.

Cette erreur de classement du secteur en zone Uc a pu être constatée lors d'une demande de renseignement d'urbanisme par le propriétaire de la parcelle ZS n° 218 concernée. En effet, il n'existe pas de règlement de la zone Uc sur la Commune d'Esvres.

En conséquence, il y a lieu de rétablir le classement d'origine du secteur « Les Reignères » en zone UDb du PLU.



3. L'IMPACT DE LA MODIFICATION DANS LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU

La mise en œuvre de la modification simplifiée n° 3 du PLU impacte les pièces suivantes du dossier de PLU :

- les plans de zonage n°2 (Nord) et n° 3 (Sud);

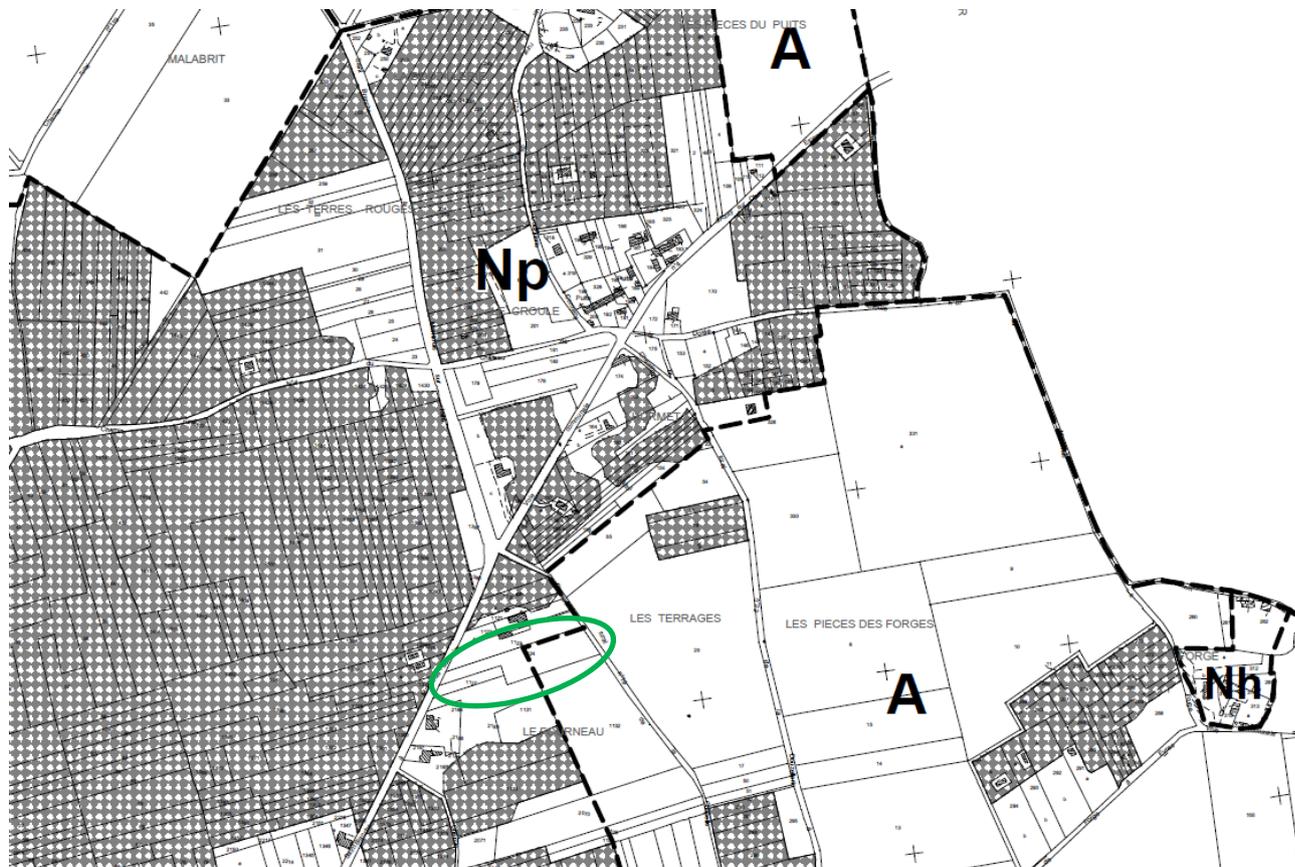
Sur les plans de zonage n° 2 et 3 les modifications consistent à rectifier les trois erreurs matérielles constatées :

- A. RETABLISSEMENT DU CLASSEMENT EN ZONE A**
- B. RETABLISSEMENT D'UN ESPACE BOISE CLASSE**
- C. RETABLISSEMENT DE LA ZONE UDb**

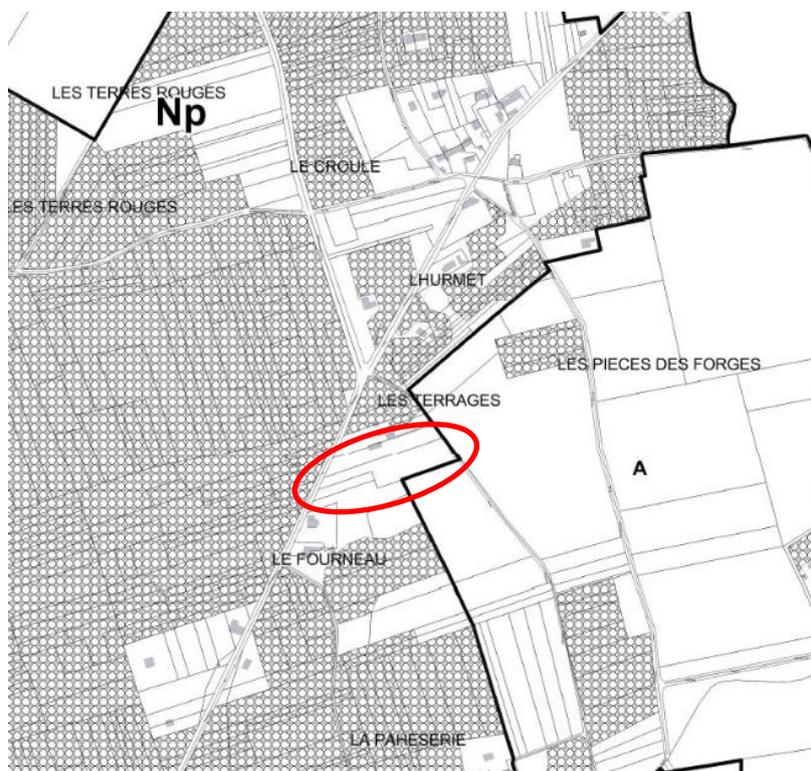
3.1 MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE N°2 (NORD)

A. RETABLISSEMENT DU CLASSEMENT EN ZONE A

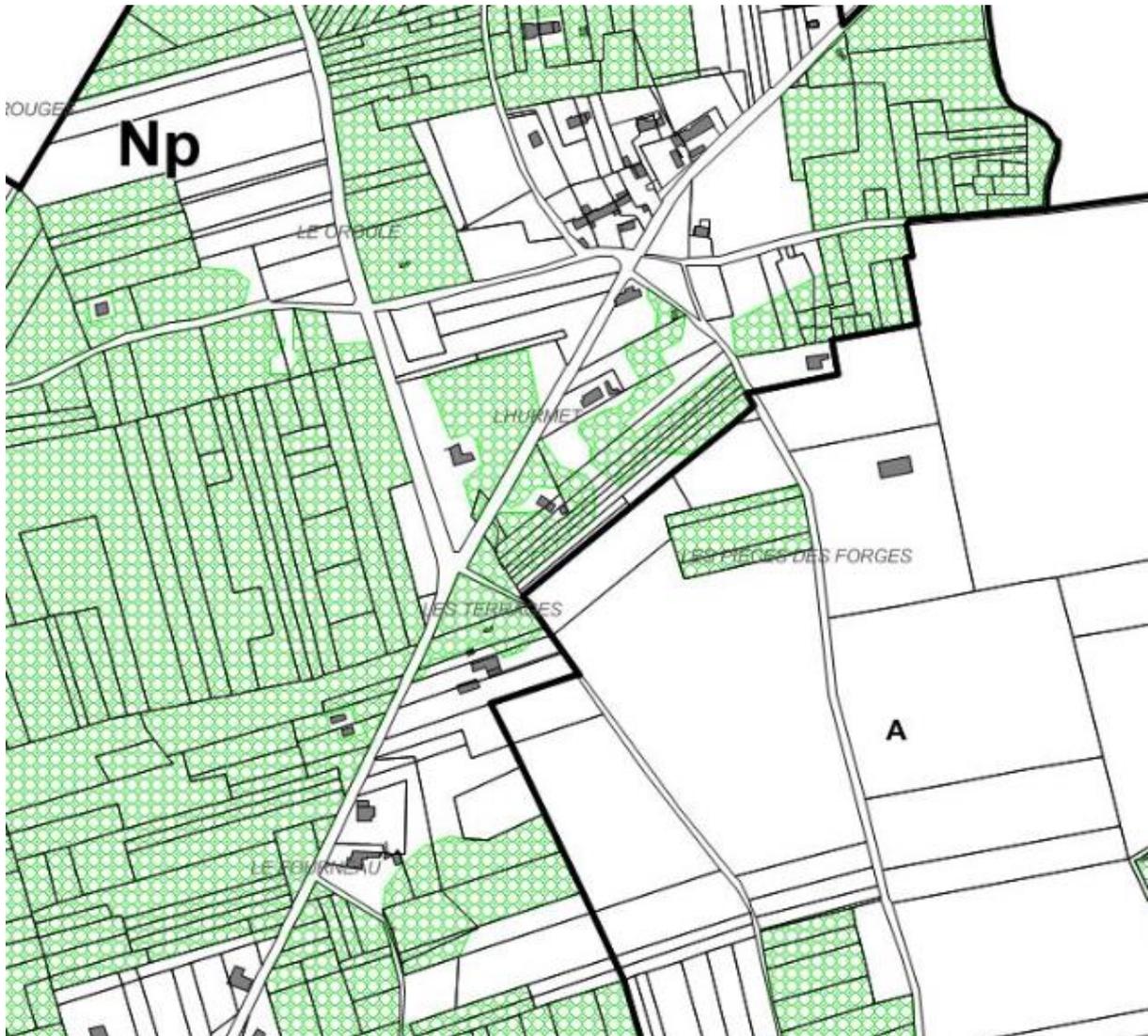
a. *Zonage d'origine : parcelle F n°1124 classée partiellement en zone Np et partiellement en zone A*



b. *Zonage avec erreur constatée : parcelle F n°1124 classée en totalité en zone Np*

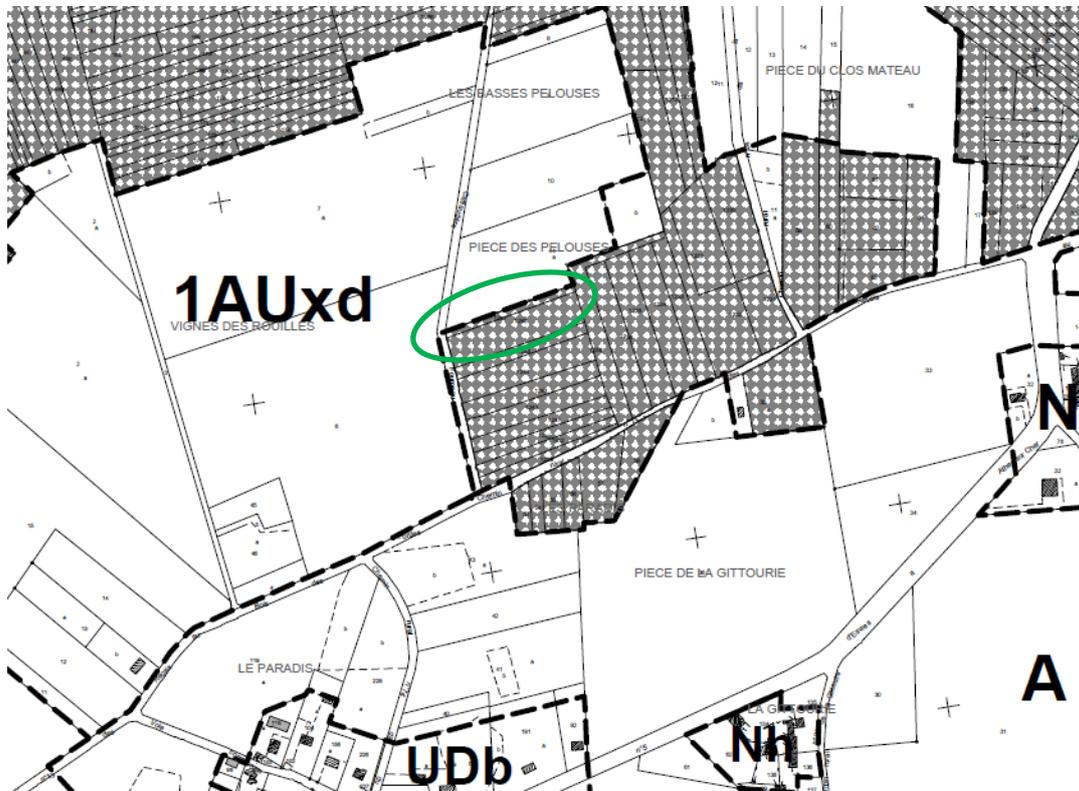


c. Zonage après rectification : rétablissement du classement partiel en zone A de la parcelle

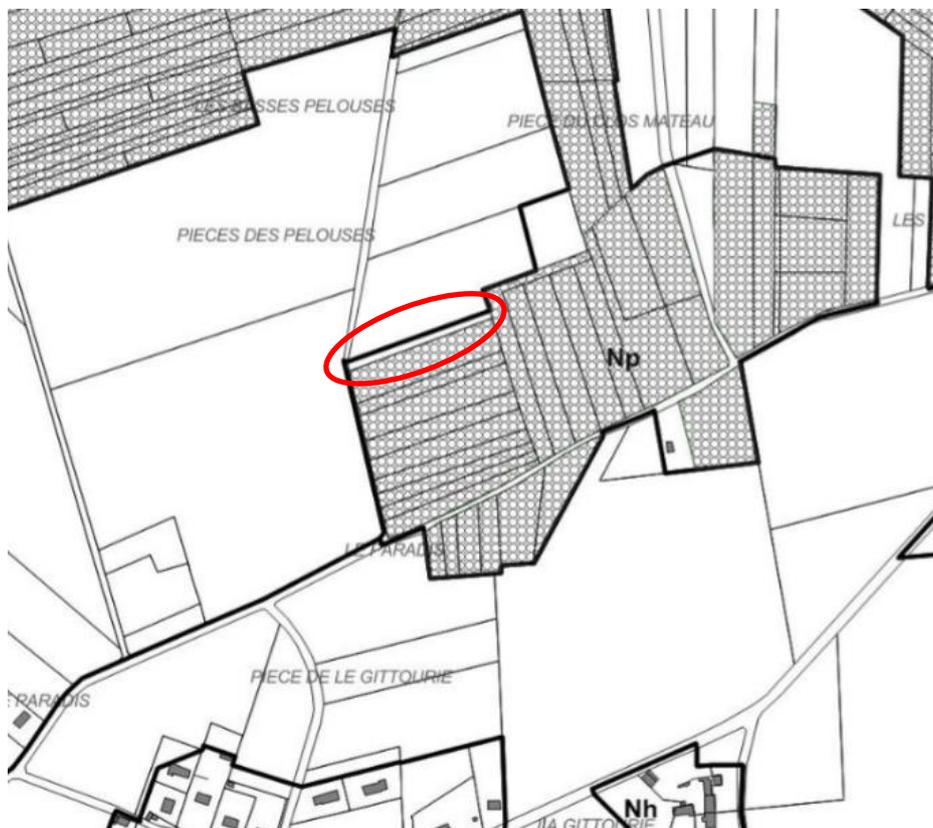


B. RETABLISSEMENT D'UN ESPACE BOISE CLASSE

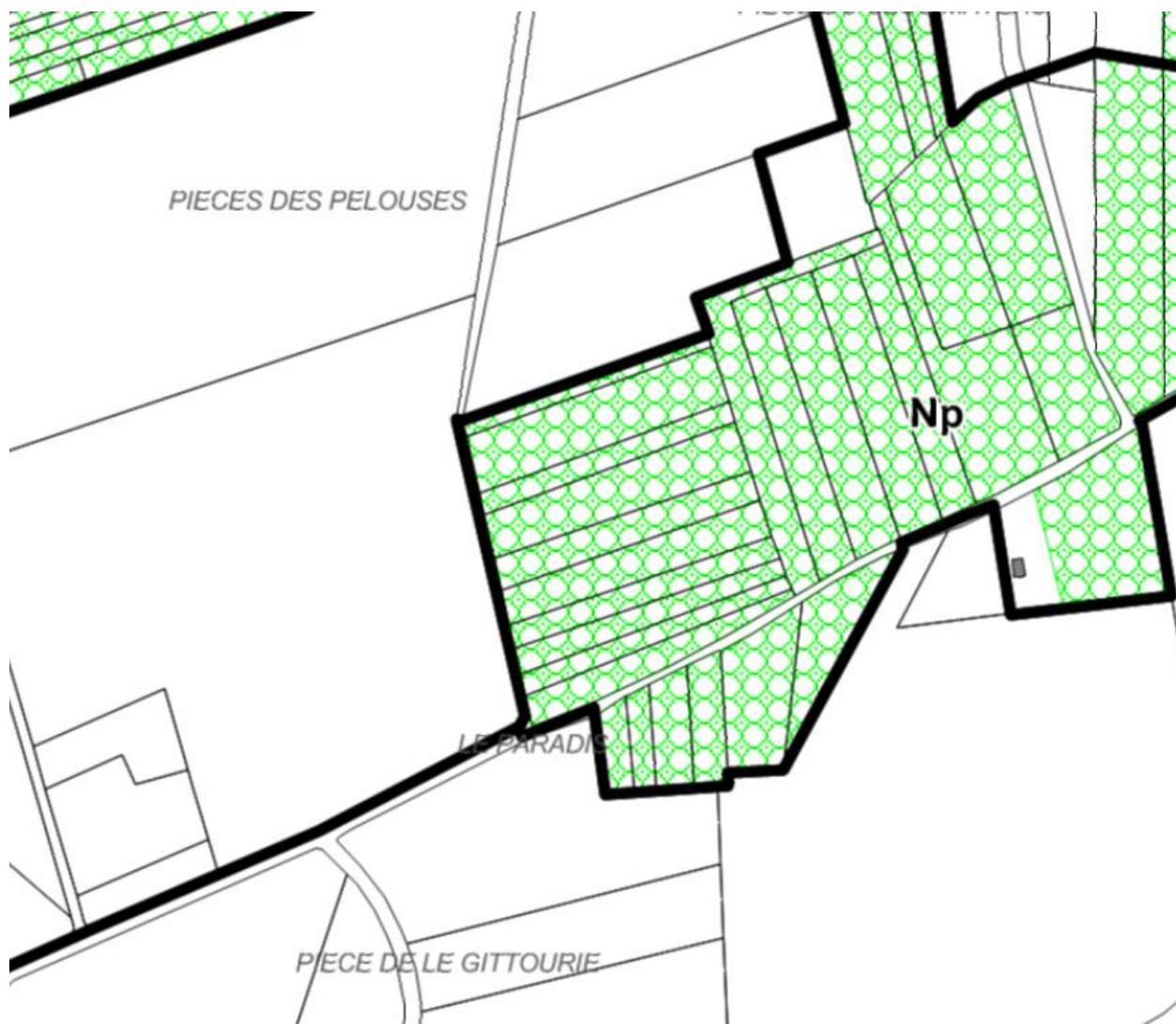
a. Zonage d'origine : Parcelle Fn°1247 classée en Espace Boisé Classé



b. Zonage avec erreur constatée: Parcelle F n°1247 sans Espace Boisé Classé



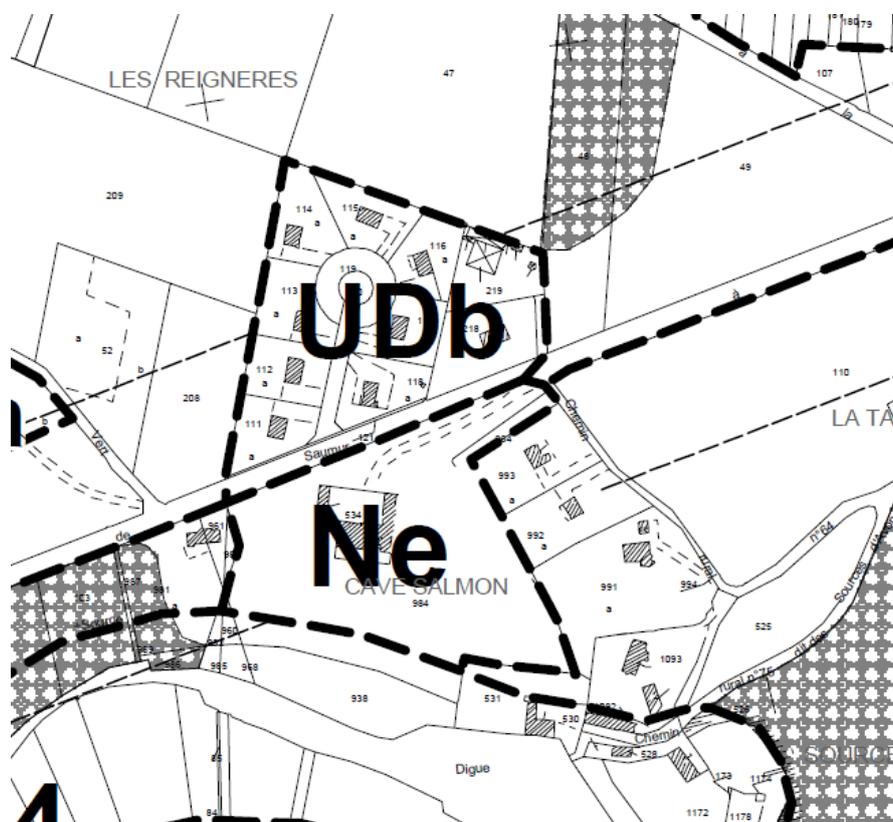
c. Zonage après rectification : Rétablissement de l'Espace Boisé Classé sur parcelle



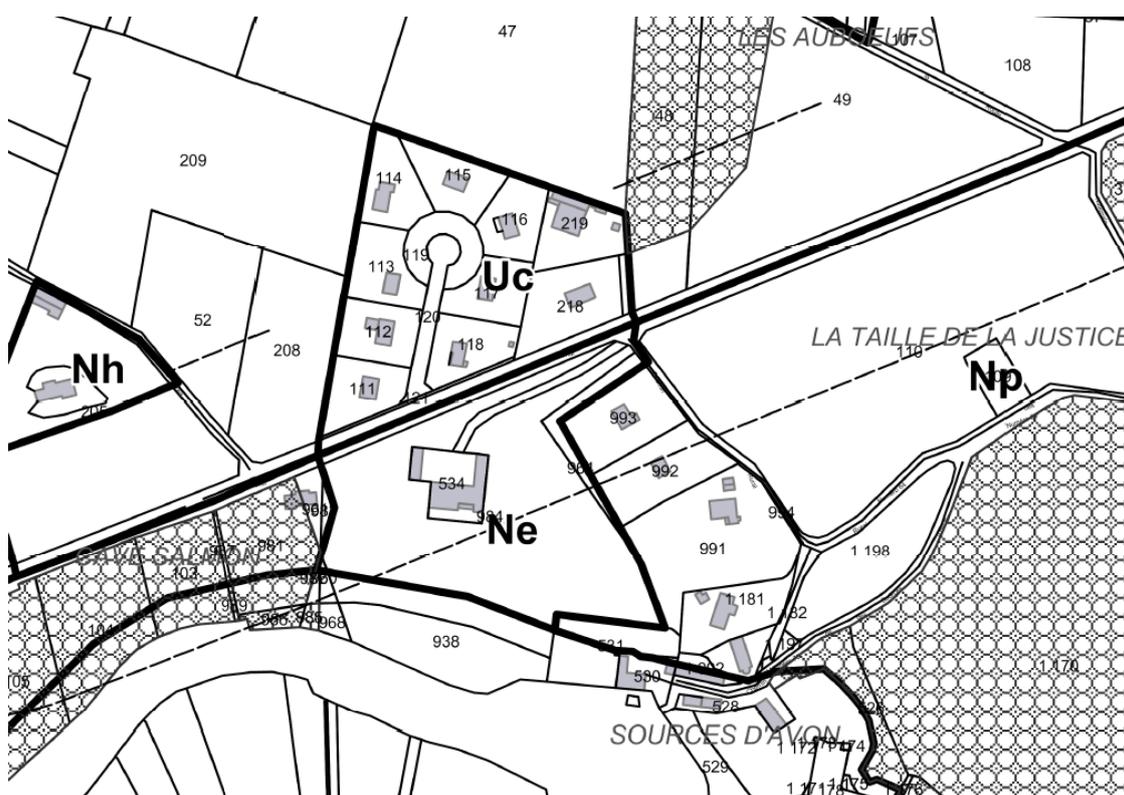
3.2 MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE N°3 (SUD)

C. RETABLISSEMENT DE LA ZONE UDb

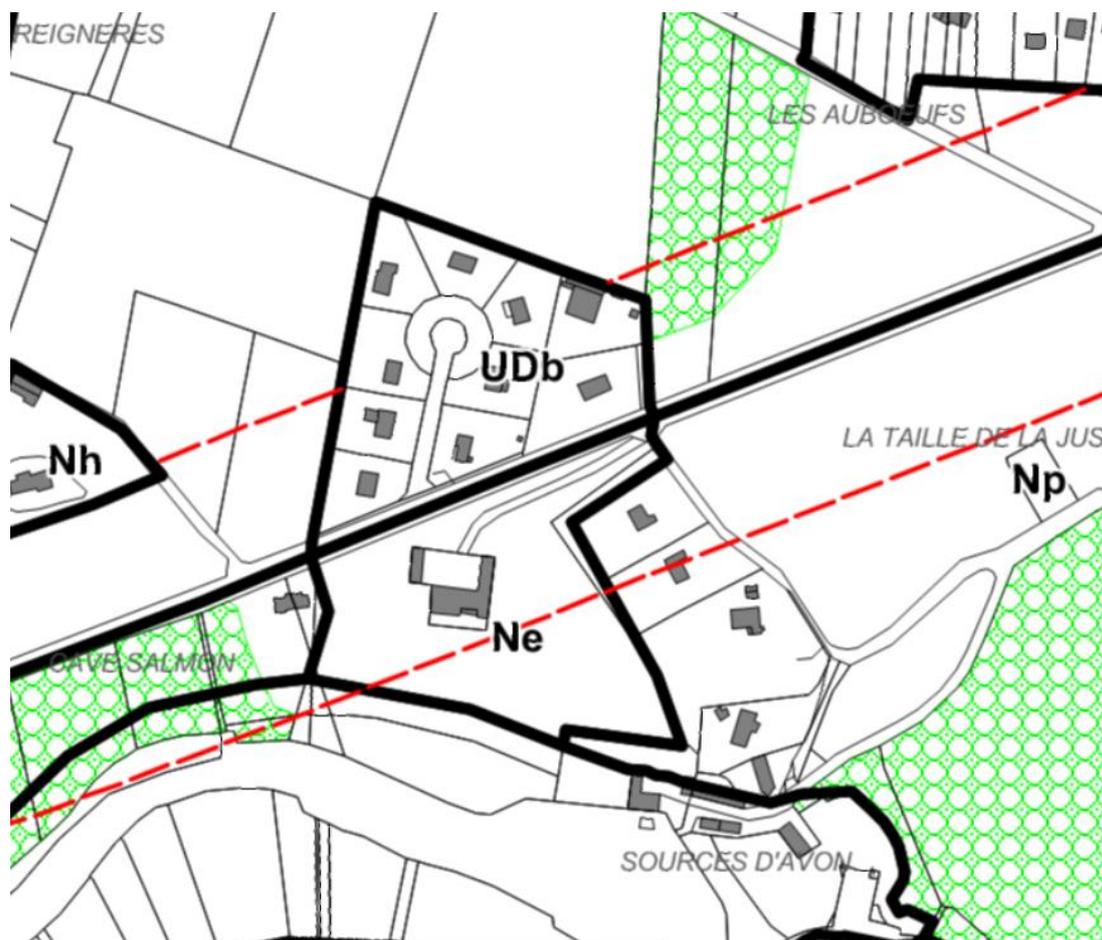
a. Zonage d'origine : Secteur « Les Reignères » classé en zone UDb



b. Zonage avec erreur constatée: Secteur « Les Reignères » classé en zone Uc



c. Zonage après rectification : Rétablissement du classement du secteur en zone UDb



4. LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification n'entraîne pas d'impacts sur l'environnement puisqu'il s'agit de corrections d'erreurs matérielles constatées sur plans.