



VILLE DE LUZÉCH

26, Place du Canal

46140 LUZÉCH

PLAN LOCAL D'URBANISME

Bilan de la mise à disposition auprès du public du dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU

Mise à disposition du public
du 23 décembre 2015 au 25 janvier 2016 inclus

Pièce jointe de la délibération du 4 février 2016

SOMMAIRE

	Pages
1. Présentation de la mise à disposition	3
1.1. Objet de la modification simplifiée	3
1.2. Le cadre réglementaire de la procédure	3-4
1.3. La composition du dossier mis à disposition du public	4
1.4. Les modalités de la mise à disposition	4-5
2. Déroulement de la mise à disposition	5
2.1. Publicité de la mise à disposition	5
2.2. Notification du projet aux PPA	5
2.3. Consultation du dossier, accès aux documents	5
3. Analyse des observations recueillies	6
3.1. Les observations du public	6
3.2. Les observations et avis des PPA	7
4. Bilan	7-8

1. Présentation de la mise à disposition

1.1. Objet de la modification simplifiée n° 1 du PLU

Le plan local d'urbanisme de LUZECH (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16 Octobre 2004. Il a été révisé le 2 Juillet 2010, puis modifié les 22 Mars 2013, 21 Juin 2013 et 24 Janvier 2014 ;

Lors de la séance du Conseil Municipal en date du 9 février 2015, la Commission d'urbanisme a fait état de ses travaux et a exposé sa volonté de faire évoluer le PLU actuel afin de donner satisfaction aux demandes des particuliers qui relèvent d'une procédure simplifiée du PLU.

Par délibération du 9 juin 2015, le Conseil Municipal a pris acte de la décision de Monsieur le Maire d'engager une procédure de modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme (P.L.U) pour donner suite aux travaux de la Commission d'urbanisme.

Conformément à l'article L. 153-45 (ancien L. 123-13-3) du code de l'urbanisme, la modification simplifiée n° 1 du PLU a été prescrite par arrêté du Maire le 22 juin 2015 et porte sur les points suivants :

1/ La réduction d'une partie de l'emplacement réservé n° 4 soit la suppression de la bande de 3 m à gauche de la voie communale n° 103 dite de la Lande (parcelles AZ n° 76, 74, 73, 72, 71, BD n° 172, 400, 399, 335, 333).

2/ L'autorisation des toits plats, toitures végétalisées sur les nouvelles constructions ou agrandissements pour répondre à la demande des particuliers et à l'exigence du Grenelle de l'environnement.

3/ L'extension entre 30 à 40 % des habitations situées en zone N, le PLU actuel prévoit une extension maximum de 20 %, surface trop exigüe, s'agissant principalement d'habitat ancien de petite surface.

4/ Les adaptations mineures au règlement du PLU suivant la législation en vigueur (surface de plancher notamment, etc.).

1.2. Le cadre réglementaire de la procédure

Application des dispositions du Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-45, L. 153-47 se rapportant à la procédure de modification simplifiée du PLU.

La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante. Le projet de modification, l'exposé des motifs et le cas échéant, les avis des personnes publiques associées mentionnées à les articles L.132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme, sont mis à la disposition du public pendant un mois.

Les modalités de la mise à disposition sont définies par le Conseil Municipal. Elles sont portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition et doivent lui permettre de formuler ses observations. Elles sont consignées sur un registre et conservées.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibère. Le projet peut être modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public. Il est adopté par délibération.

1.3. La composition du dossier mis à disposition du public

Le dossier mis à la disposition du public contient les pièces suivantes :

1. Pièces administratives :

- La délibération du Conseil Municipal n° 2015-6-9 du 9 juin 2015 prenant acte de la décision du Maire d'engager par arrêté municipal la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU.
- L'arrêté du Maire n° 2015/0023 en date du 22 juin 2015 prescrivant la modification simplifiée n° 1 du PLU.
- La délibération du Conseil Municipal n° 2015-11-5 en date du 10 décembre 2015 définissant les modalités de mise à disposition du dossier auprès du public.
- Avis de mise à disposition du dossier.
- Certificat d'affichage de l'avis de mise à disposition du dossier en date du 15 décembre 2015.
- Les publications dans le journal de la Dépêche du Midi (journal local).
- L'information sur le site internet de la ville et une pré-information du public dans le bulletin municipal n° 181.

2. Les avis des personnes publiques associées

3. Le projet de modification simplifiée du PLU

- La note de présentation
- L'extrait du rapport de présentation
- Le règlement modifié
- Les documents graphiques
- La liste des emplacements réservés

1.4. Les modalités de la mise à disposition

Par délibération en date du 10 décembre 2015, le Conseil Municipal a défini les modalités suivantes de mise à disposition pendant une durée de **1 mois**

consécutif, soit du mercredi 23 décembre 2015 au lundi 25 janvier 2016 inclus, du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU, de l'exposé des motifs et le cas échéant des avis des personnes publiques associées afin que le public puisse formuler ses observations :

- Mise à disposition du dossier auprès du public à l'Accueil de la Mairie de LUZECH, aux jours et heures d'ouverture habituels,
- Mise à la disposition du public d'un registre afin de recueillir les observations du public.

2. Déroulement de la mise a disposition

2.1. Publicité de la mise à disposition

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, l'avis de mise à disposition du projet de modification simplifiée auprès du public a été publié dans le journal local La dépêche du Midi du 15 décembre 2015 soit 8 jours avant.

Dès le 15 décembre 2015, un avis a été affiché au lieu habituel d'affichage de la mairie. L'information a été portée à la connaissance du public sur le site internet de la ville de Luzech. Une pré-information a été faite dans le bulletin municipal n° 181 paru en décembre 2015.

2.2. Notification du projet aux PPA

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme notamment aux articles L.132-7 et L. 132-9, la Commune a notifié, avant la mise à disposition, le projet de modification aux personnes publiques associées par courrier soit le 1^{er} octobre 2015 à :

- Mme la Préfète du LOT
 - Monsieur le Directeur Départemental des Territoires
 - Monsieur le Président du Conseil Régional
 - Monsieur le Président du Conseil Départemental
 - Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
 - Monsieur le Président de l'I.N.A.O.
 - Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'industrie
 - Monsieur le Président de la Chambre des Métiers
- Et le 19 octobre 2015 à :
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCOT
 - Monsieur le Président de la Communauté de Communes de la Vallée du Lot et du Vignoble

2.3. Consultation du dossier, accès aux documents :

Conformément à la délibération du conseil municipal n° 2015-11-5 en date du 10 décembre 2015, le dossier a été mis à la disposition du public à l'Accueil de la mairie de LUZECH où il pouvait être consulté aux jours et heures d'ouverture habituels du secrétariat.

Un registre a été tenu à la disposition du public dans les mêmes conditions que le dossier afin que toute personne puisse y consigner ses observations.

La mise à disposition du dossier s'est terminée le 25 janvier 2016 à 16h30.

3. Analyse des avis et observations recueillies

3.1. Les observations du public

2 personnes sont venues en mairie consulter le dossier et consigner des observations sur le registre :

Le vendredi 22 janvier 2016 - Demande formulée par M. Olivier DELSOL – demeurant à Miran 46140 Luzech

« Demande que dans l'article UD7 du PLU soit inséré « une implantation différente sera autorisée pour l'extension des constructions existantes, car actuellement, l'article est trop restrictif ».

Réponse :

A la lecture du règlement du PLU, l'article 7 de toutes les zones à l'exception de la zone UD prescrit « Pour l'extension des bâtiments existants, une implantation différente peut être autorisée ».

L'absence de cette prescription dans l'article UD7 relève d'une erreur purement matérielle lors de la rédaction du règlement du PLU révisé le 2 juillet 2010.

Il est pris note de cette requête.

Le vendredi 22 Janvier 2016 – Demande formulée par Mme Emilienne MARTY – 1018 La Sole 46140 Luzech

« Demande de modifier le règlement du PLU pour autoriser des pentes de toiture différentes pour les annexes (abri de jardin, garage, etc.) et de pouvoir mettre des matériaux autres que des tuiles ».

Réponse :

L'article 11 de chaque zone à l'exception de la zone UI du règlement du PLU prescrit :

« Les toitures seront réalisées en tuiles demi-rondes ou plates conformément aux toitures riveraines.

Tout autre matériau que les tuiles vieilles et sablées est interdit.

Les pentes de toiture seront conformes aux pentes existantes riveraines (égal ou supérieur à 35 %) (zones UA, UB, UC, UD, AU1) ou les pentes de toiture seront conformes aux pentes existantes riveraines. (zones A, N).

Un assouplissement des prescriptions pour les bâtiments annexes permettrait de donner une suite favorable aux demandes d'urbanisme pour la mise en place des abris de jardin, garages, carports, etc., et de prendre en compte les dispositions du Grenelle de l'environnement.

S'agissant d'une adaptation mineure du règlement écrit, Il est pris note de cette requête.

3.2 Les remarques et avis des PPA

Les personnes publiques associées ci-dessous ont répondu à notre consultation.

- ***Avis de Madame la Préfète du LOT*** : Pas de remarque particulière des services de l'Etat à l'exception de la modification portant sur le règlement écrit en zone N où les extensions ne doivent être autorisées que pour les habitations et non l'ensemble des constructions (article L.123-1-5 du CU). Cette disposition énoncée au chapitre III « Objet de la modification simplifiée » page 8 et développée (p.16), n'est pas correctement retranscrite dans le règlement écrit (p.67) qu'il convient donc de modifier. Il est pris note de cette remarque. Le règlement sera modifié en ce sens.
- ***Avis favorable de la Chambre d'Agriculture du LOT.***
- ***Avis de la Préfecture de Région*** : Pas d'observation.
- ***Avis du Conseil Départemental*** : Pas de remarques particulières.
- ***Avis favorable du Syndicat Mixte du SCOT de CAHORS.***
- ***Avis de l'INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité)*** : Pas de remarque à formuler.

4. Bilan

Les observations et les avis recueillis lors de la mise à disposition du projet de modification simplifiée, de l'exposé des motifs y afférent, nécessitent des adaptations mineures du projet de modification porté à la connaissance du public pour prendre en compte les remarques des Services de l'ETAT et les demandes du public.

Le règlement écrit doit être modifié comme suit :

Zone N – Article N2 -2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après , Il sera retranscrit :

- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles ne dépassent pas 40 % de l'existant, et dans la limite de 200 m² de surface de plancher ».

Zone UD – Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il est ajouté :

- Pour l'extension des bâtiments existants, une implantation différente peut être autorisée.

Zone UA-UB-UC-UD-AU1-A-N - Article 11 – Toitures, il est ajouté :

- Une pente différente de toiture et d'autres matériaux de couverture sont autorisés pour les constructions annexes (abri de jardin, garage ...).

CONCLUSION

**Il peut être tiré un bilan favorable
de la mise à disposition du dossier au public.**
