



PROCEDURE DE
MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE GRACAY

(18)

NOTE DE PRESENTATION

La communauté de communes a approuvé lors de la séance du conseil communautaire du 07 décembre 2017 le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graçay suite à la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols prescrite le 01 mars 2010.

Par courrier en date du 12 février 2018, les services de la préfecture ont exercé leur contrôle de légalité du document en émettant des observations sur le contenu du PLU approuvé de la commune de Graçay. Au vu des éléments ressortis, des modifications doivent être apportées au document afin de garantir la conformité de celui-ci.

Les modifications apportées au PLU de Graçay sont :

- I. La suppression d'un secteur de taille et de capacités limitées (STECAL) illégalement délimité et situé route de Romorantin, sur la parcelle 176.

Suppression de celui-ci dans les différents documents tels que le rapport de présentation, le règlement, le document graphique « plan de zonage – Secteur Ouest » et le « plan de zonage – Centre Bourg ».

- II. Modification du règlement d'urbanisme concernant les secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Le règlement précisera les conditions de hauteur, d'implantation, de densité des constructions afin d'assurer leur insertion dans leur environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel agricole et forestier.

En application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, le projet de modification du document d'urbanisme peut être effectué selon une procédure simplifiée. Au cours de cette procédure, le code de l'urbanisme remplace la procédure d'enquête publique au profit d'une mise à disposition du public du projet de modification et des avis émis par les personnes associées.

La collectivité doit alors délibérer en conseil communautaire sur le bilan de la mise à disposition. Le projet pourra être modifié au vu des observations émises par les personnes publiques associées et des observations du public. Le document d'urbanisme sera adopté par une délibération motivée.

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, 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.

Afin que le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graçay soit conforme à la réglementation, la communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry a décidé de prendre les mesures nécessaires pour l'évolution du document d'urbanisme approuvé et intégrer les observations émises au titre du contrôle de légalité en date du 12 février 2018.

I. SUPPRESSION D'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES (STECAL)

a) Modification dans le « rapport de présentation »

Le secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) nommé « silos » est situé route de Romorantin (*parcelle numéro 176*). Il doit être supprimé du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Graçay afin de régulariser le document au regard du droit de l'urbanisme. Le STECAL cité ci-dessus a été créé sans avis de la CDEPENAF, le rendant illégal. La suppression du STECAL qui est situé en zone Agricole et Industrielle (Ai), aura pour impact de diminuer la surface dans cette zone, pour être ajouté en zone Agricole (A) du PLU.

Afin de régulariser cette situation, il faut en même temps, supprimer le STECAL du rapport de présentation et supprimer la zone dans les différents documents graphiques cités auparavant.

Le rapport de présentation subira les modifications suivantes et sera rédigé ainsi :

EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION – PLU COMMUNE DE GRACAY

Caractère de la zone A

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir la pérennité des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- Aca qui correspond à une zone où le stationnement des caravanes est autorisé.
- AI qui correspond à une zone agricole industrielle ne causant pas de nuisance ou de pollution au lieu avoisinant.

Situation :

Elle est disséminée sur l'ensemble du territoire de la commune, généralement dans des hameaux.

Dans le sous-secteur AI : intégration de ~~5 STECAL~~ : 4 STECAL

- Plaisance/Restaurant les routiers,
- Plaisance/la Ferme,
- Les locaux Poubeau,
- ~~- Les silos situés route de Romorantin,~~
- Usine Verte RD922.

b) Modification sur les documents graphiques

Le STECAL concerné par la suppression est celui-ci situé sur la route de Romorantin, sur la parcelle identifié n°176 – (*identification au centre de la carte par un cadre large vert et quadrillé– ci-dessous*).

Les documents graphiques qui seront modifiés dans le PLU de la commune de Graçay sont :

- Le plan de zonage – Centre Bourg
- Le plan de zonage – Secteur Ouest.

II. MODIFICATION DU REGLEMENT D'URBANISME DANS LE PLU

Mise en conformité du règlement d'urbanisme dans le PLU

Afin que le règlement du PLU de la commune de Graçay soit conforme, des modifications doivent être apportées au sous-secteur AI concernant les secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL).

Par application de l'**article L.151-13 du code de l'urbanisme**, il convient de préciser les conditions dans lesquelles peuvent être créés les STECAL :

« ...le règlement du PLU peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestiers, des secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

- *Des constructions,*
- *Des aires d'accueils et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,*
- *Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation, de densité des constructions afin d'assurer leur insertion dans leur environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel agricole ou forestier ».

De ce fait, des règles complémentaires doivent être apportées au règlement du PLU de la commune de Graçay sur la zone Agricole (A) du PLU qui prend en compte le sous-secteur AI (concerné par la modification).

III. Tableau des superficies des zones et secteurs du PLU.

| | PLU approuvé le 12/12/2017 | Projet de modification simplifiée du PLU |
|--------------------------------------|----------------------------|--|
| | En ha | |
| Zones Urbaines | 114.96 | 114.96 |
| Dont Ua | 9.06 | 9.06 |
| Dont Ub | 90.5 | 90.5 |
| Dont Uj | 6.93 | 6.93 |
| Dont UI | 2.55 | 2.55 |
| Dont UL | 5.38 | 5.38 |
| Zone à urbaniser | 2.88 | 2.88 |
| Dont 1AU | 2.88 | 2.88 |
| Zones Naturelles et Agricoles | 3 064.16 | 3 064.16 |
| Dont 2AUi | 38.49 | 38.49 |
| Dont N | 872.29 | 872.29 |
| Dont NI | 1.70 | 1.70 |
| Dont Nco | 45.11 | 45.11 |
| Dont A | 2 101.38 | 2 101.63 |
| Dont Ai | 5.19 | 4.94 |
| TOTAL | 3 182 ha | 3 182 ha |

Telles sont les modifications proposées et soumises à la consultation publique. Conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, cette modification selon la procédure simplifiée n'a pas pour effet de soit:

- 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.