



Modification simplifiée n°6 du PLU

Commune de Pénestin

Notice explicative

« Vu pour être annexé à la délibération D090-2022 du conseil municipal du 12 septembre 2022 »

1. Rappel du contexte

Le Conseil Municipal de PENESTIN a décidé d'une nouvelle modification de son PLU, lequel a fait l'objet d'une approbation par délibération en date du 11 octobre 2010. Cinq modifications du PLU ont déjà été approuvées. Les dernières modifications du PLU ont été approuvées le 7 mai 2012, le 21 novembre 2014, le 29 juin 2015 et le 18 janvier 2016.

Le Code de l'urbanisme rend possible le changement de destination qui consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment, comme par exemple, la transformation d'un ancien bâtiment à usage agricole en habitation. Le changement de destination est réglementé par l'article L. 151-11-1-2° du code de l'urbanisme : « *Dans les zones agricoles naturelles ou forestières, le règlement peut [...] 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 prévus à l'article L. 1112-1-1 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* ».

C'est pourquoi en application de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, il convient de corriger la localisation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur un ensemble immobilier composé de trois bâtis et situés sur la parcelle 155 YM 416 au lieu-dit Le Lesté.

2. Fondements juridiques de la modification simplifiée

Instaurée par la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, la procédure de modification simplifiée a notamment pour objet la rectification d'erreurs matérielles et d'éléments mineurs.

Codifiée aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'urbanisme, son champ d'application est détaillé aux articles L. 153-45 et L. 153-48 du Code de l'urbanisme. Cette procédure simplifiée peut être mise en place dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
 - 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 ;
 - Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 - Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.
- Dans le cas de majoration des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme ;
- Lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

L'initiative d'une telle procédure appartient au Maire, la modification étant adoptée par délibération motivée du Conseil Municipal.

Au préalable, il est nécessaire d'apporter une information au public sur le projet de modification et sur l'exposé de ses motifs, de façon à ce qu'il puisse formuler des observations, lesquelles pourront être recueillies sur un registre à disposition en Mairie conformément à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme.

Un avis prévoyant une mise à disposition de l'ensemble de ces pièces sera publié, conformément aux dispositions de l'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme.

La mise à disposition devra durer un mois avant la convocation de l'assemblée délibérante.

La délibération approuvant la modification simplifiée du PLU devient exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et d'informations prévues à l'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme.

3. Identification des dispositions à modifier

L'objet de la présente modification du PLU consiste à corriger le positionnement de l'étoile permettant la désignation du/des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Conformément à la décision du Conseil d'Etat rendue le 12 décembre 2012 : *« Qu'aux termes de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites « Zone A (...) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. **Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement** ».*

L'article A1 du règlement écrit, régit les occupations ou utilisations du sol interdites : « (...) toute reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non compatible avec les objectifs relevant de la vocation de la zone **sauf dans les cas autorisés à l'article A2** ».

L'article A2 II. du règlement écrit, dans la partie *« Occupations ou utilisations soumises à conditions particulières », « autres constructions et installations soumises à conditions particulières »* autorise sous conditions particulières le changement de destination en zone Aa : *« **En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement désignés aux documents graphiques par une étoile** »*

Dans le zonage graphique actuel édité à l'échelle 1/5000^e, **seuls les bâtiments légers** (groupe bâti formé par des dépendances) **et présentant peu d'intérêts sont désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.**

La mise en œuvre de cette modification simplifiée permettrait de modifier l'emplacement de l'étoile et de désigner par conséquent les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

4. Mise en œuvre de la modification simplifiée pour le cas visé

La modification explicitée au paragraphe 3 a pour but la désignation correcte par la modification du règlement graphique et le repositionnement de l'étoile sur les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ce repérage sans équivoque permettra une parfaite concordance entre le règlement écrit et graphique :

En conséquence, la modification apportée au règlement graphique permet de corriger une erreur matérielle affectant le zonage.

5. Pièce du PLU directement substituable : Règlement graphique

