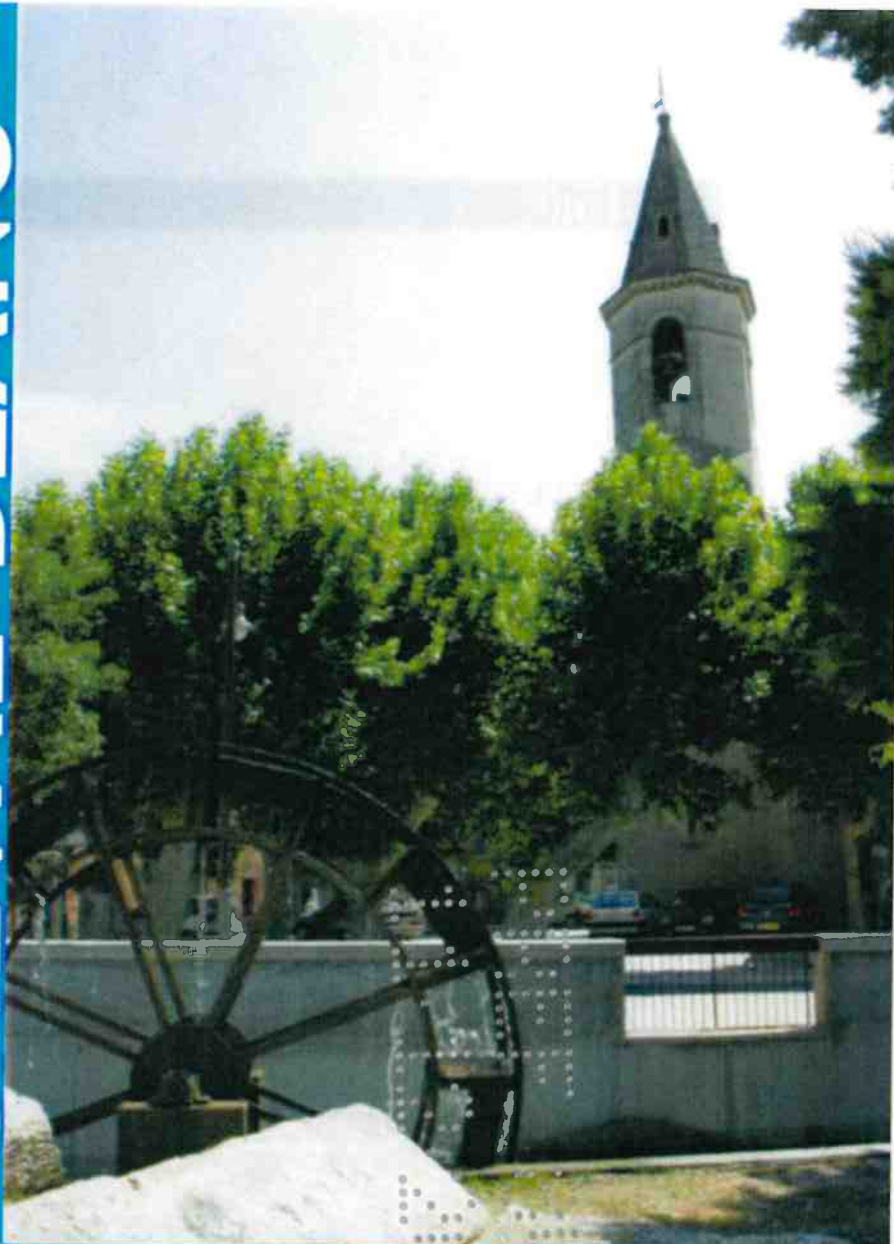


# CHEVAL-BLANC

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



**SOLiHA** HABITAT ET TERRITOIRE 84  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

PIECE N° 1

## Plan Local d'Urbanisme

### Modification simplifiée n° 1

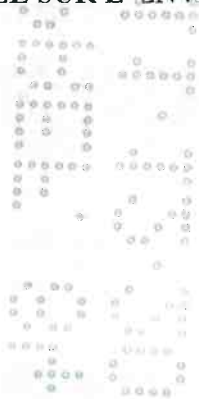
#### *NOTICE EXPLICATIVE*

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA 84
P. MARBAT	Directeur
JB. PORHEL	Responsable pôle urbanisme
A. BARBIEUX	Chargé d'études urbanisme

24/02/2020

# SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
<b>PREAMBULE : .....</b>	<b>2</b>
<b>OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE: .....</b>	<b>3</b>
<b>ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT : .....</b>	<b>5</b>



## PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cheval Blanc a été approuvé le 12 mars 2019.

La présente modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concerne le point suivant :

- **Rectifier une erreur matérielle. Sur les plans de zonage du PLU approuvé, les limites des zones UA, UC et 1AU au niveau du Logis Neuf n'apparaissent pas. La modification simplifiée a donc pour objectif de rectifier cette erreur matérielle en faisant réapparaître ces limites sur les plans de zonage.**

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme est établie conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée n'ait pas pour conséquence :

1. Soit de porter atteinte à l'économie générale du plan ;
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 neuf 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'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

L'article L.153-41 du Code de l'urbanisme explique que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique (...) 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. »

L'article L.153-45 du Code de l'urbanisme précise que :

« 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 ».

Ainsi, la présente modification est menée sous une forme simplifiée, conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'Urbanisme.

## OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

### 1. RAPPEL

Lors de la révision de son PLU, la commune a souhaité recentrer l'urbanisation autour de certains pôles, et favoriser l'urbanisation des secteurs déjà desservis par les réseaux (accès, assainissement, eau potable, etc.). Ainsi cela concerne le secteur village/Canebière ainsi que le secteur du Logis Neuf qui dispose d'une récente station d'épuration.

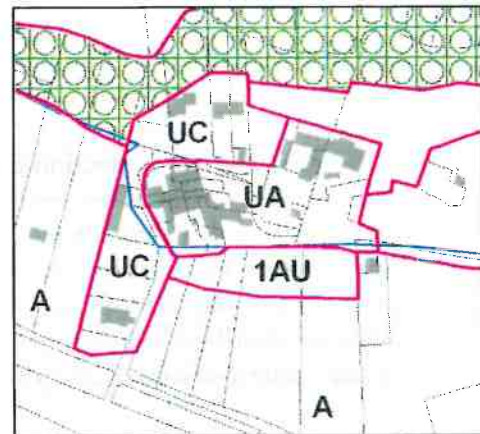
Pour cela des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ont été définies, et la limite de l'enveloppe constructible sur le territoire a été affinée.

### 2. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Au niveau du Logis Neuf, des zones UA, UC et 1AU ont été délimitées en cohérence avec la morphologie du tissu bâti et des enjeux en matière de mixité urbaine.

Lors de l'arrêt du PLU, en Mai 2018 et jusqu'à l'enquête publique (Novembre à Décembre 2018), le zonage faisait clairement apparaître ces limites de zones (cf extrait ci-joint).

Au cours de l'enquête publique, aucune remarque n'avait été formulée au niveau du Logis Neuf, n'engendrant pas de modification sur ce secteur.



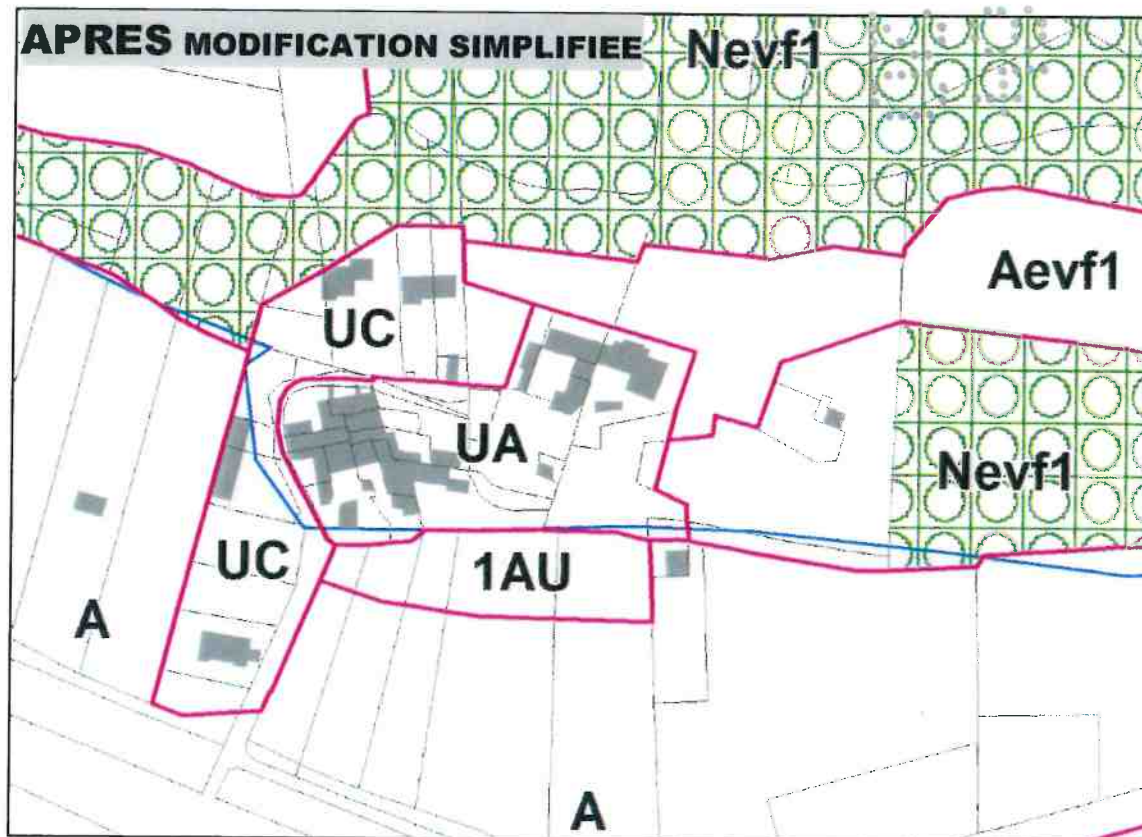
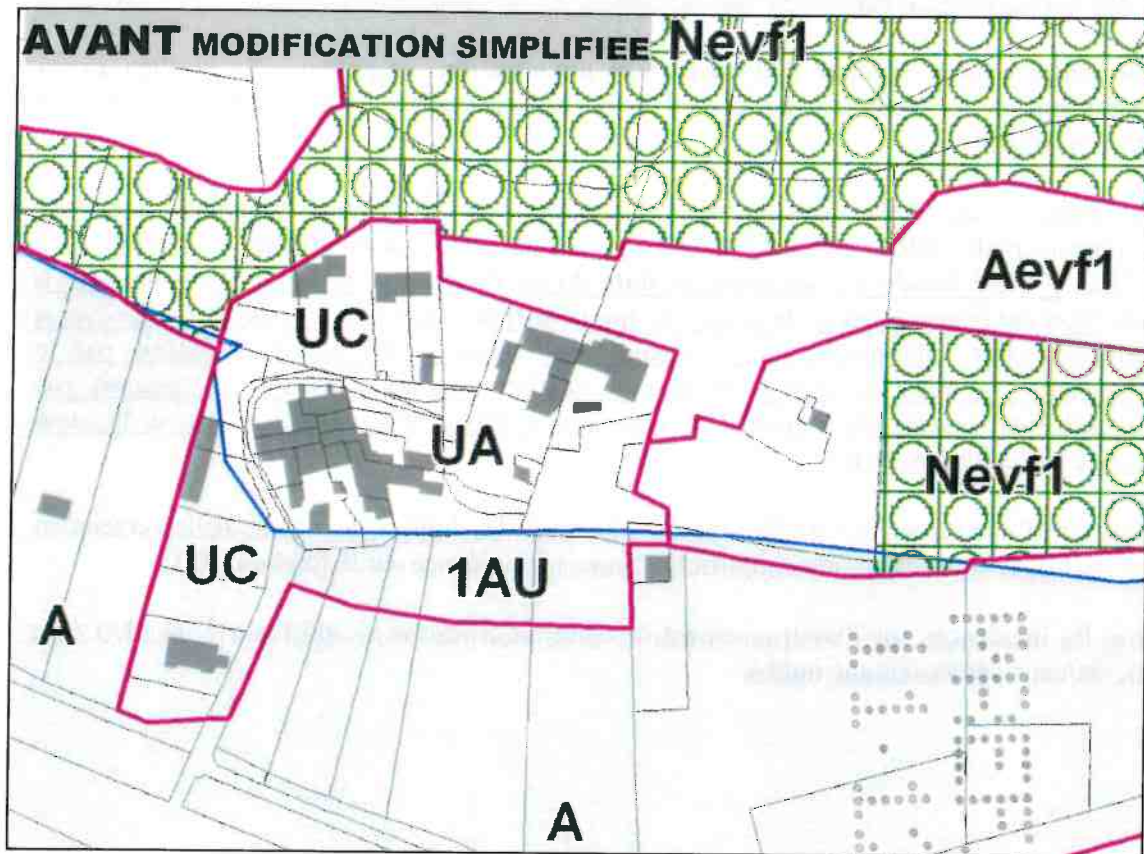
*Extrait de zonage – arrêt du PLU*

Néanmoins, une erreur matérielle s'est produite lors de l'approbation : les limites des zones U et AU du Logis Neuf ont disparu sur le zonage, conservant uniquement l'appellation de ces zones. Ces délimitations n'ont pas évolué entre le dossier d'arrêt et le dossier d'approbation, et le rapport de présentation présente, justifie et explique ces délimitations. L'absence de ces limites sur les plans de zonage au niveau du secteur du Logis Neuf est liée à un problème d'impression des plans du dossier d'approbation

La modification simplifiée a donc pour objectif de rectifier cette erreur matérielle en faisant réapparaître ces limites sur les plans de zonage.

### 3. LES IMPLICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Au niveau du zonage, les limites des zones UA, UC et 1AU au niveau du Logis Neuf ont été réintroduites.



## ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie a pour objectif d'évaluer si la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cheval blanc est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement.

Pour rappel, suite à la décision n°CU-2020-2504 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), et après examen au cas par cas de la modification simplifiée n°1 du PLU, il a été décidé par décision en date du 13 février 2020, de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Cheval Blanc. En effet, elle précise qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la mise en œuvre de la modification simplifiée du PLU n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.

S'agissant d'une erreur matérielle (absence du tracé des limites de zones sur le secteur du Logis neuf), cette modification simplifiée n'a aucune incidence sur le fond du PLU.

Ainsi, les incidences sur l'environnement de cette modification simplifiée n°1 du PLU sont donc été considérées comme nulles.