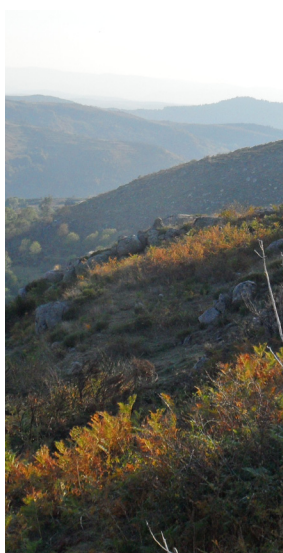


Commune de **Fraissinet-de-Lozère** (48)  
Communauté de Communes des Cévennes au Mont Lozère

## 1ère MODIFICATION SIMPLIFIÉE du Plan Local d'Urbanisme

plu



**RAPPORT de Présentation**

30 mai 2016



## Sommaire :

### Table des matières

Champ d'application de la procédure :	5
Objet de la procédure :	6
La mise en oeuvre de la Modification Simplifiée :	6
Rappel du contexte :	8
Zonage proposé à l'ARRET :	8
Le Zonage APPROUVÉ erroné :	9
La correction apportée sur le Zonage :	10
Le Règlement écrit demeure inchangé :	11



# Champ d'application et objet de la procédure

## Champ d'application de la procédure :

La procédure de modification simplifiée de POS ou PLU est issue de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés et de son décret d'application n° 2009-722 du 18 juin 2009.

En application du nouvel article R 153-7 du Code de l'Urbanisme du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée prévue à l'article L. 153-34 peut être utilisée pour :

- Rectifier une erreur matérielle
- Augmenter, dans la limite de 20%, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols (COS) ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes
- Diminuer les obligations de recul des constructions,
- Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles,
- Supprimer les règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou

de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

- Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés, ou réduire leur emprise,
- Supprimer des règles qui auraient pour seul objet ou pour seul effet d'interdire l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol d'une puissance crête inférieure ou égale à douze méga-watts, dans les parties des zones naturelles qui ne font pas l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et qui ne présentent ni un intérêt écologique particulier ni un intérêt pour l'exploitation forestière.

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application de l'article L. 153-34 (éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs, bien identifiés, localisés et délimités, en vue de les protéger, de les mettre en

valeur, ou de les requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique)

La modification simplifiée reste soumise aux conditions de fond du recours à la modification ; elle ne peut porter atteinte à l'économie générale du POS ou du PADD pour un PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances.

## Objet de la procédure :

La commune de Fraissinet-de-Lozère a approuvé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme par Délibération du Conseil Municipal du 05 novembre 2015.

N'ayant pas auparavant de document d'urbanisme sur son territoire (l'ancienne Carte Communale ayant été révoquée), le PLU a constitué une première étape importante dans l'administration des Droits du Sol sur la commune, et a prescrit la création des zones Urbaines, A Urbaniser, Agricoles et Naturelle sur l'ensemble du territoire.

La présente procédure ne porte que sur un seul objet :

- **Correction d'erreur matérielle.**

Dans le cadre de la mise en oeuvre des pièces constituant le dossier de PLU, les auteurs ont commis une erreur matérielle qu'il convient aujourd'hui, et par le biais de la présente procédure, de corriger.

L'erreur à corriger porte sur le Plan de ZONAGE, sur lequel réside une faute de frappe dans l'appellation d'une zone. La mauvaise lettre de dénomination sur le plan entraîne une contradiction entre les documents écrits et graphiques du règlement, et doit être modifiée.

L'erreur d'écriture est intervenu entre l'ARRET et l'APPROBATION du PLU, dans le cadre de l'intégration des avis PPA et des retours de l'Enquête Publique qui ont justifié l'ajustement ponctuel des documents, et dans le cadre de la transcription des fichiers informatiques de cartographie pour leur mise en compatibilité avec les normes SIG (standard CNIG). C'est pourquoi, seul le document graphique (Zonage) a été affecté par cette erreur, alors que le règlement écrit demeure conforme et ne nécessite aucun changement.

En outre l'ensemble du plan de Zonage est correct, seule la dénomination du secteur de Plaisance est concernée.

Lorsque la modification a pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire être effectuée selon une procédure simplifiée, c'est le cas dans la présente.

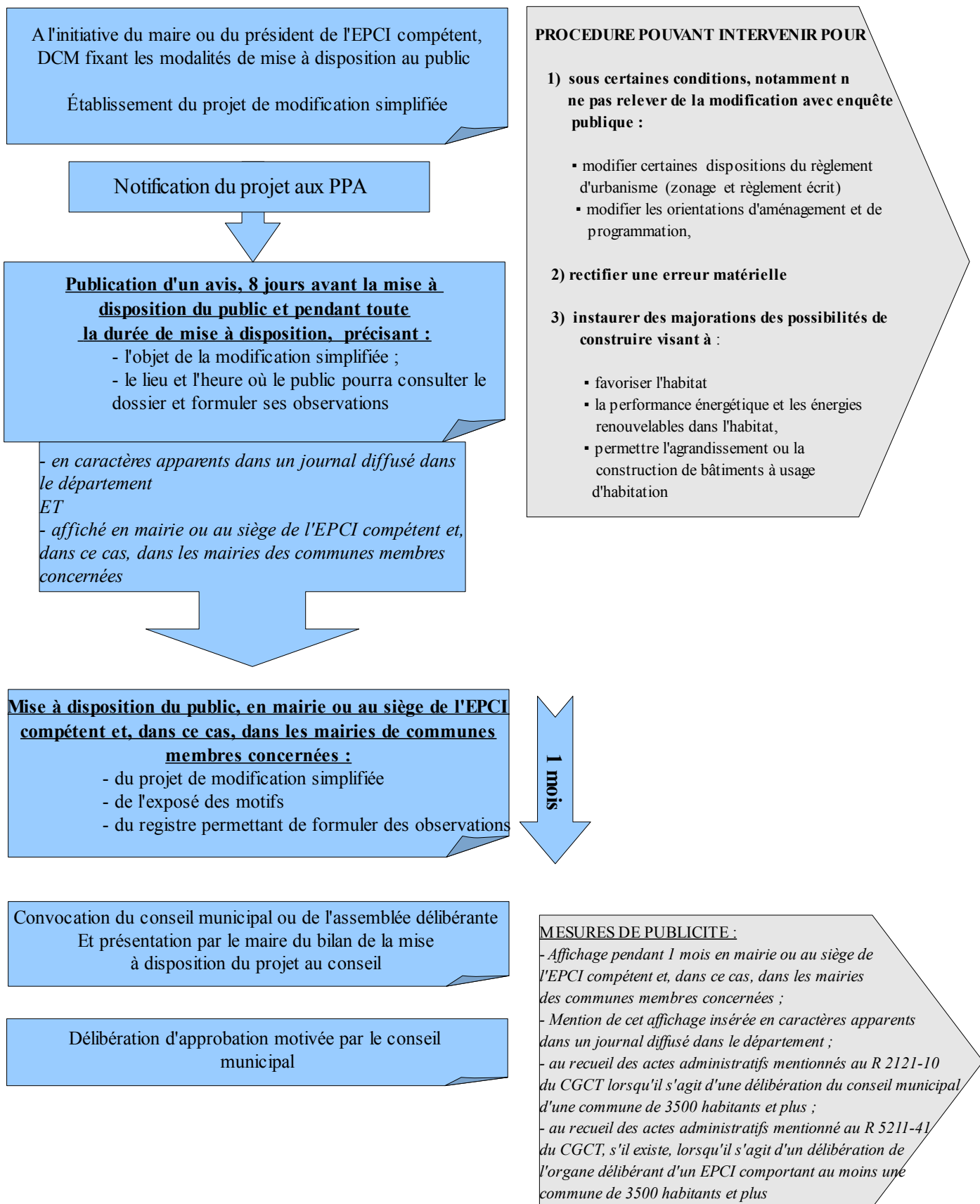
## La mise en oeuvre de la Modification Simplifiée :

Aux termes de l'article R.153-7 du Code de l'urbanisme, un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en Mairie.

L'avis est publié 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition. Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie.

En fin de procédure, la modification simplifiée est adoptée par le Conseil municipal par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs aient 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 du conseil municipal.

Ces éléments de procédure étant précisés, il convient de définir les éléments du document d'urbanisme qui font l'objet de la présente procédure de modification simplifiée.



Schématisation des éléments de  
procédure pour la Modification Simplifiée.

# Les pièces modifiées

## Rappel du contexte :

La présente procédure a pour objet de corriger une simple erreur matérielle d'écriture sur la dénomination de la zone Urbaine sur le secteur de PLAISANCE.

En effet, lors de la numérisation du fichier informatique natif du Plan de Zonage pour sa mise en conformité avec les critères normatifs CNIG qui encadrent les documents aux formats SIG, une erreur d'écriture est intervenue dans la dénomination de la zone sur ce Secteur.

Cette erreur crée de fait une incohérence entre le règlement écrit et le Plan de Zonage, ainsi qu'entre le PLU arrêté et le PLU approuvé.

La présente procédure de 1ère Modification Simplifiée a pour objet la correction de cette simple et unique erreur d'écriture.

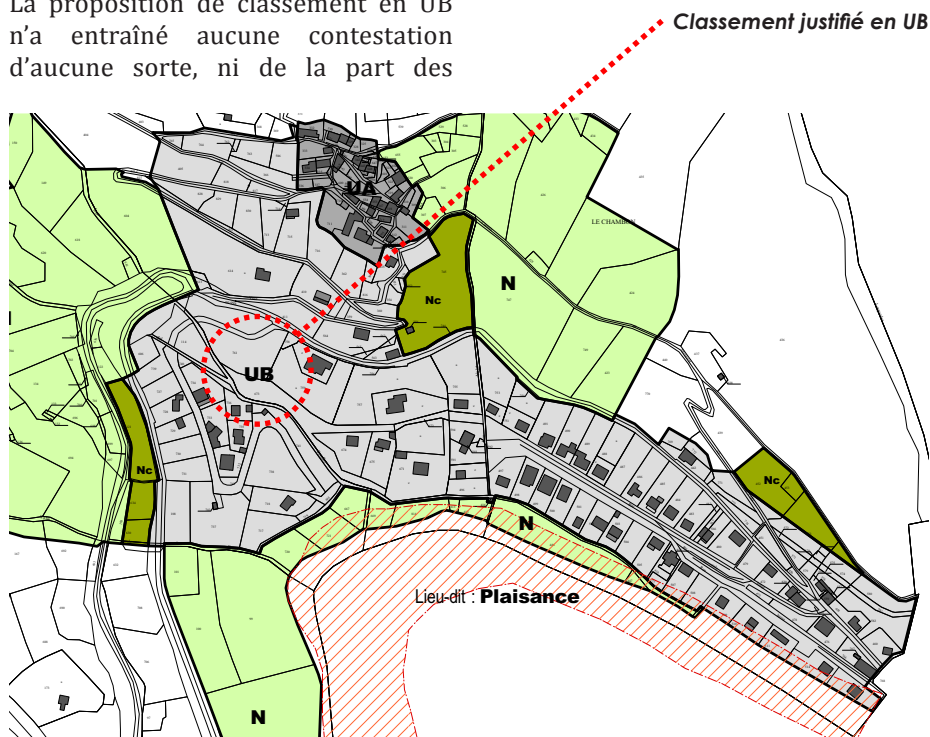
## Zonage proposé à l'ARRET :

Dans sa version Arrêtée, de novembre 2014, le PLU a classé en zone UB le secteur urbanisé de PLAISANCE.

Ce classement correspondait à la volonté des élus et à la réalité du terrain, ce secteur présentant une urbanisation résidentielle existante, suffisamment équipée, ce qui justifie pleinement ce classement.

La proposition de classement en UB n'a entraîné aucune contestation d'aucune sorte, ni de la part des

Personnes Publiques Associées, ni dans le cadre de l'Enquête Publique, ce qui justifie que le projet de PLU Approuvé ait cherché à ne pas faire évoluer ce classement en zone UB.



Extrait du Plan de Zonage version ARRETEE  
- novembre 2014



## Le Zonage **APPROUVÉ** erroné :

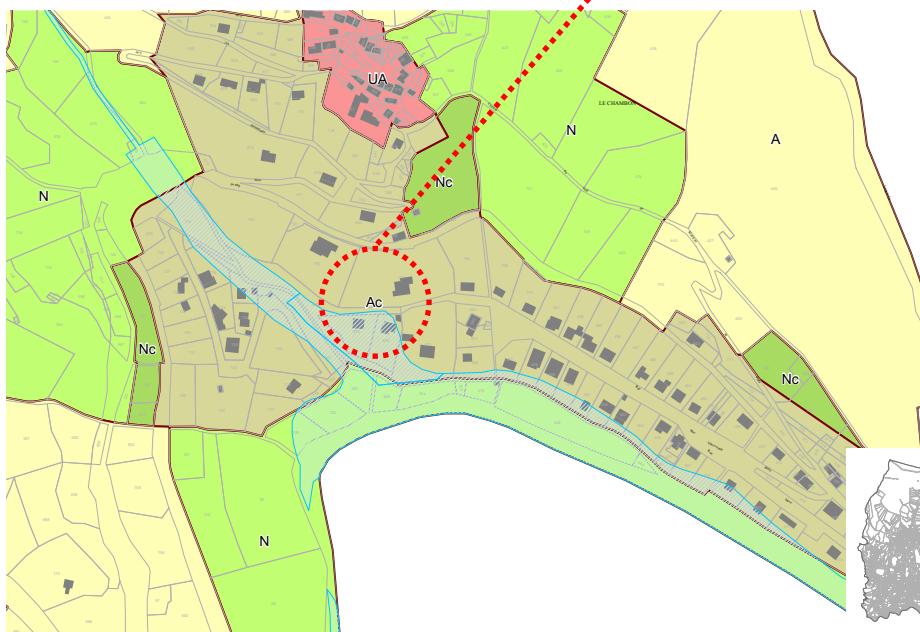
L'extrait de plan ci-dessous montre l'erreur de dénomination de la zone urbaine du Secteur de Plaisance dans la version Approuvée du 05 novembre 2015, qui justifie la présente procédure.

Le PLU approuvé le 05 novembre 2015 présente une erreur matérielle dans la dénomination de la zone urbaine du secteur de PLAISANCE, malencontreusement indiquée en AC (Agriculture Constructible), ce qui ne correspond ni au règlement écrit et

Rapport de Présentation du PLU, ni à la réalité fonctionnelle du quartier PLAISANCE, et ce qui doit être rectifié.

L'erreur ne concerne que le plan de zonage, le Règlement et le Rapport de Présentation classent toujours le quartier Plaisance en zone UB.

*Erreur d'écriture pour la dénomination de la Zone : Ac au lieu de UB*



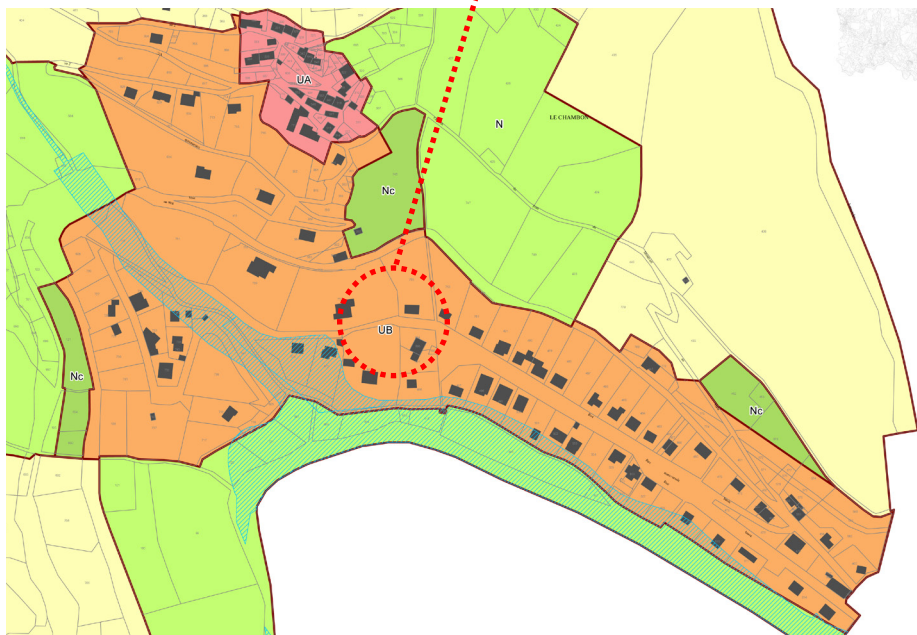
Extrait du Plan de Zonage version  
APPROUVÉE - novembre 2015

## La correction apportée sur le Zonage :

L'extrait de plan ci-dessous montre la correction de l'erreur d'écriture intervenue sur le plan de Zonage faisant l'objet de la présente 1ère Modification Simplifiée.

Il s'agit de remplacer la dénomination erronée du quartier Plaisance, à tort classé en Ac, et devant être classé en UB, conformément au réel caractère de la zone ainsi qu'au Règlement écrit.

*Rétablissement par correction d'écriture du classement en zone UB.*



Extrait du Plan de Zonage version  
CORRIGÉE par la 1ère Modification  
Simplifiée - mai 2016

## Le Règlement écrit demeure inchangé :

L'erreur d'écriture ne concernait que le plan de zonage. A ce titre, le règlement écrit demeure donc inchangé, car le quartier Plaisance était bien intégré à la zone UB comme en témoignent les extraits suivants :

### VERSION ARRÊTÉE // extrait du Règlement de la zone UB // définition du caractère de la zone :

#### «DESCRIPTION :

La zone UB recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

*Il s'agit d'une zone de bâti moyennement dense, comprenant principalement de l'habitat individuel et des équipements publics.*

*La zone UB comporte un secteur UBa qui n'étant pas connecté au réseau d'assainissement collectif appelle une réglementation spécifique adaptée à l'assainissement autonome.*

*Rappel : Une partie de la zone est comprise dans le périmètre de protection de la ferme située à Fraissinet-bourg inscrit à l'inventaire des monuments historiques. En conséquence, dans ce périmètre, les autorisations*

*d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*

#### LOCALISATION :

*Cette zone correspond à la périphérie du cœur des villages de Fraissinet bourg, de Finialettes, du Viala et de Labrousse. Elle concerne également la totalité du bâti des hameaux du Serre et de Plaisance.*»

### VERSION APPROUVÉE // extrait du Règlement de la zone UB // définition du caractère de la zone :

#### «DESCRIPTION :

La zone UB recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

*Il s'agit d'une zone de bâti moyennement dense, comprenant principalement de l'habitat individuel et des équipements publics.*

*La zone UB comporte un secteur UBa qui n'étant pas connecté au réseau d'assainissement collectif appelle une réglementation spécifique adaptée à l'assainissement autonome.*

*Rappel : Une partie de la zone est comprise dans le périmètre de protection de la ferme située à Fraissinet-bourg inscrit à l'inventaire des monuments historiques. En conséquence, dans*

*ce périmètre, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*

*Rappel : Une partie de la zone est comprise dans les plans d'alignement du Conseil Départemental. Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques.*

#### LOCALISATION :

*Cette zone correspond à la périphérie du cœur des villages de Fraissinet bourg, de Finialettes, du Viala et de Labrousse. Elle concerne également la totalité du bâti des hameaux du Serre et de Plaisance.*»

La seule modification entre les deux versions réside, à la demande formulée dans le cadre des avis formels par le Conseil Départemental de la Lozère, dans la précision sur l'application du Plan d'Alignement comme servitude.

Le caractère de la zone définit toujours le quartier Plaisance comme un secteur urbanisé, justifiant son classement en UB. La présente 1ère Modification simplifiée ne porte donc pas sur une quelconque réécriture du Règlement, seul le document graphique devra être corrigé.