

PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHAPTELAT

**CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE LIÉE AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE
DANS LE SECTEUR DU CENTRE-BOURG**



SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
1. CONTEXTE	3
1. Contexte	3
2. Objet de la modification simplifiée n°1	3
2. PROCÉDURE	4
1. Le choix de modification simplifiée	4
2. La procédure de modification simplifiée	4
<i>Notification du projet aux PPA</i>	4
<i>Examen au cas par cas</i>	4
<i>Mise à disposition du public</i>	4
<i>Le rapport de présentation</i>	4
<i>Approbation</i>	4
II. OBJET ET JUSTIFICATIONS	6
1. CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LE ZONAGE DE LA ZONE UA	6
1. Motifs de la modification	6
<i>Élément de contexte</i>	6
<i>Description du projet et justification</i>	6
2. Les modifications apportées au PLU	13
<i>Le règlement graphique</i>	13
3. Évaluation des incidences sur l'environnement	13

I. INTRODUCTION

I. CONTEXTE

1. Contexte

La commune de Chaptelat comptait 2095 habitants en 2021 selon les chiffres de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

Le Plan local d'urbanisme (PLU) a fait l'objet d'une révision générale approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 29 septembre 2023.

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU s'articule autour de 5 axes :

- Assurer la protection des milieux naturels, mettre en valeur les paysages, soutenir la transition écologique ;
- Promouvoir un développement urbain maîtrisé dans le temps et dans l'espace pour permettre l'accueil de populations dans de bonnes conditions ;
- Maintenir l'industrie et développer l'économie locale en encadrant le développement du territoire ;
- Améliorer le fonctionnement urbain et renforcer la cohésion territoriale en affirmant la centralité du bourg ;
- Garantir la préservation et la qualité du cadre de vie, de l'architecture et

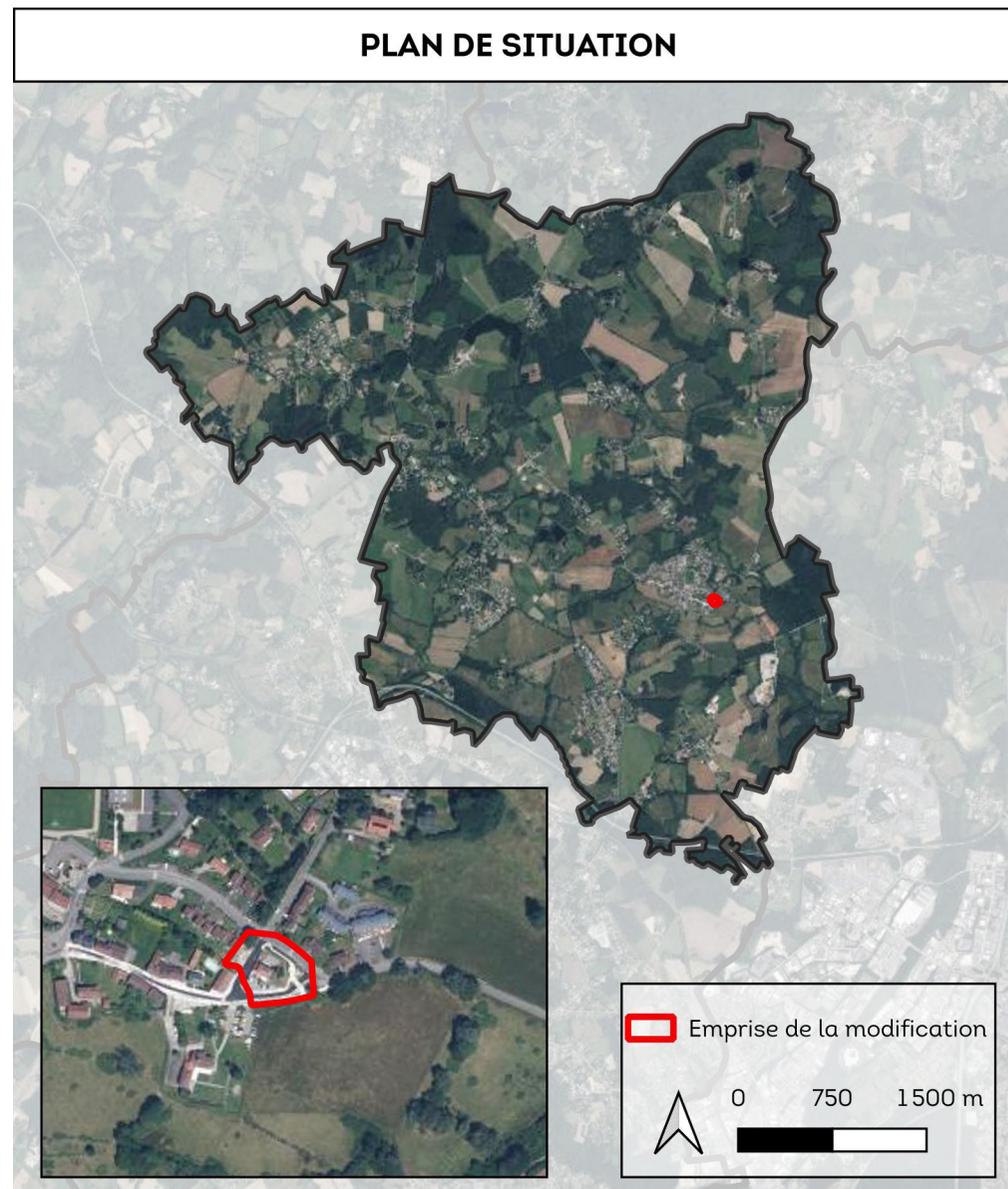
des aménagements.

L'ensemble de ces axes sont déclinés en orientations qui sont elles-mêmes déclinées en actions.

2. Objet de la modification simplifiée n°1

Suite à la révision générale du PLU, une erreur matérielle a été identifiée sur le règlement graphique, au niveau du zonage sur le secteur du centre-bourg. L'objet de la présente modification est de rectifier cette erreur matérielle.

PLAN DE SITUATION



I. INTRODUCTION

2. PROCÉDURE

1. Le choix de modification simplifiée

Les procédures d'évolution des PLU sont encadrées par les articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme prévoit les cas dans lesquels la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée et notamment en son alinéa 3 «dans le cas où elle a uniquement pour objet que la correction d'une erreur matérielle.»

Le Conseil d'État précise que cette procédure peut être utilisée pour rectifier une «malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des rédacteurs du PLU» (CE, Décision n° 416364).

En conséquence, **le projet d'évolution du PLU est soumis à la procédure de modification simplifiée.**

2. La procédure de modification simplifiée

Engagement de la procédure de modification simplifiée

Conformément à l'article L.153-37 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'EPCI ou du maire qui établit le projet de modification.

Cette procédure a été engagée par arrêté du Président de Limoges Métropole en date du 28 novembre 2024.

Notification du projet aux PPA

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40, le projet a été notifié aux Personnes publiques associées (PPA) ainsi qu'au maire de la commune de Chaptelat le .../.../....

Examen au cas par cas

Conformément à l'article R.104-12 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée ayant pour seul objet de corriger une erreur matérielle, il est **dispensé d'évaluation environnementale.**

Mise à disposition du public

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil communautaire de Limoges Métropole fixant les modalités de mise à disposition du public lors des procédures de modification simplifiée en date du 1er octobre 2021, le projet de modification, l'exposé des motifs et les éventuels avis émis par les PPA seront mis à disposition du public en mairie de Chaptelat et au siège de Limoges Métropole accompagné d'un registre permettant au public de présenter ses observations pendant 1 mois.

Le rapport de présentation

Le présent rapport de présentation de la procédure d'évolution du PLU a pour vocation de présenter la procédure et les motivations de cette dernière. À l'issue de la procédure, ce document sera annexé au rapport de présentation initial du PLU dont la révision générale a été approuvée le 29 septembre 2023.

Approbaton

À l'issue de la mise à disposition, le président de Limoges Métropole ou son représentant en présente le bilan devant le conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement

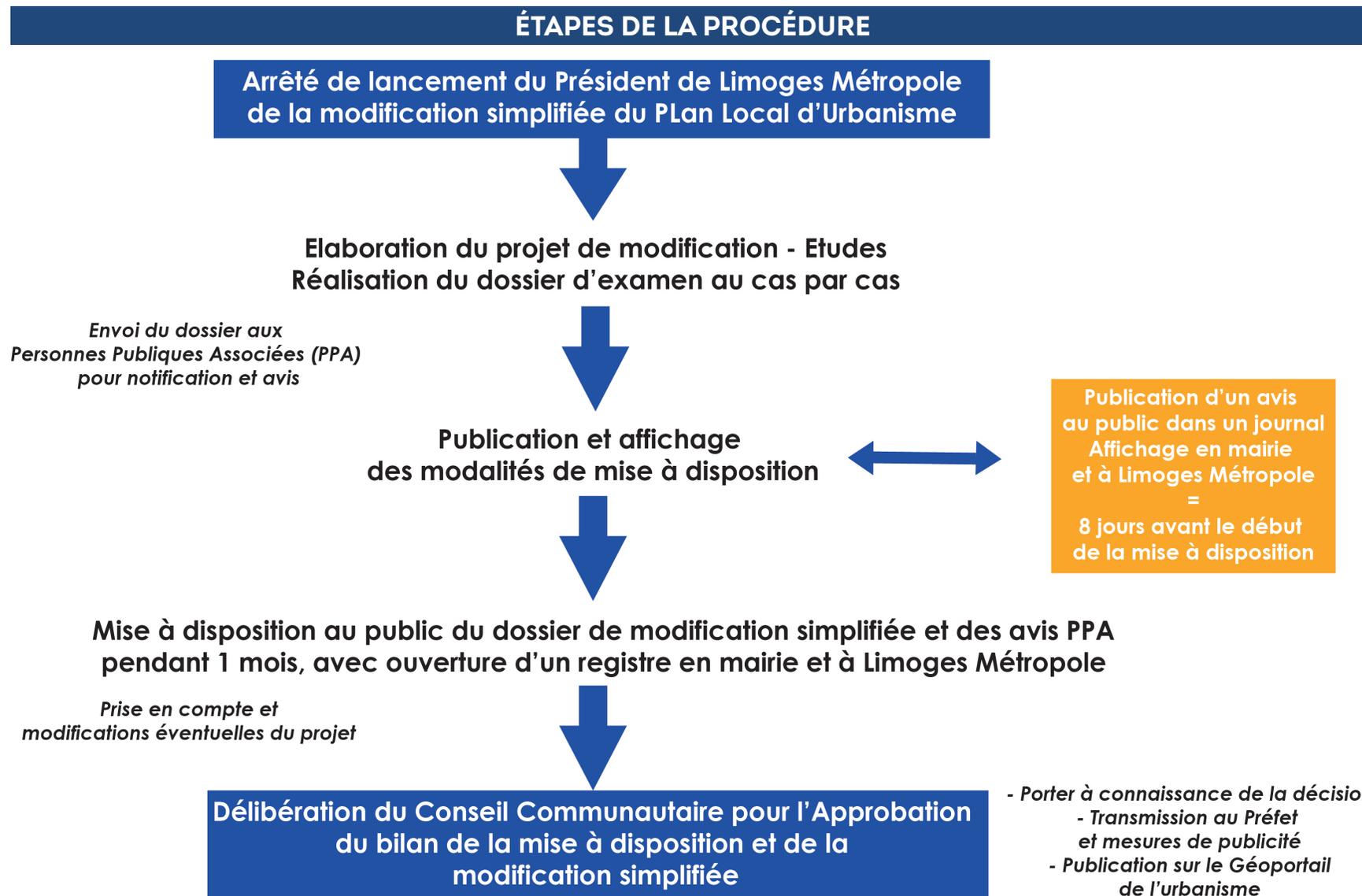
modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Afin de clôturer la procédure de modification simplifiée, celle-ci est approuvée en conseil communautaire.

I. INTRODUCTION

2. PROCÉDURE

Le schéma ci-dessous illustre le parcours administratif de la présente procédure de modification simplifiée.



II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LE ZONAGE DE LA ZONE UA

1. Motifs de la modification

Élément de contexte

Suite à la révision générale du PLU de 2023, une erreur matérielle a été identifiée sur le règlement graphique, au niveau du zonage sur le secteur du centre-bourg.

En effet, l'emprise du restaurant situé à l'intersection de la rue Saint-Eloi et de la rue de la Pêcherie a été classée dans la zone Ub à vocation d'habitat alors qu'elle aurait dû être classée dans la zone Ua mixte.

Description du projet et justification

La présente procédure a pour objet de modifier le règlement graphique du PLU afin de corriger l'erreur matérielle. La modification prévoit donc de reclasser le périmètre de l'emprise du restaurant et de ses abords, actuellement en zone Ub, en zone Ua pour une superficie d'environ 3558 m².

La lecture combinée des justifications du PLU et de l'état initial de l'environnement du rapport de présentation du PLU ainsi que des documents préparatoires expliquent l'erreur matérielle qui a été commise lors de la définition du zonage dans le secteur du centre-bourg.

Les actions 19 «Maintenir la mixité fonctionnelle au sein du centre bourg» et 20 «Permettre la mixité fonctionnelle» du PADD affirment la volonté de maintenir et de développer la mixité fonctionnelle au sein du centre-bourg. Le reclassement de l'emprise du restaurant et de ses abords permet de conforter la position du restaurant dans une zone dans laquelle sa destination est autorisée contrairement à sa situation actuelle dans la zone Ub essentiellement résidentielle. Il s'inscrit donc dans la logique des actions 19 et 20 du PADD.

ACTION 19 | Maintenir la mixité fonctionnelle au sein du centre-bourg

Le maintien de l'activité économique et commerciale dans le centre-bourg de Chaptelat constitue un enjeu majeur pour le cadre de vie et l'attractivité du territoire.

La politique menée dans le cadre du PLU devra contribuer au maintien et au développement de l'offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population.



- Permettre l'implantation de commerces et de services dans le centre-bourg.



- Assurer la protection des linéaires commerciaux (maintien de façades commerciales).



- Poursuivre les dynamiques de requalification des espaces publics et de leurs abords (espaces de stationnement), notamment en cœur de bourg, rue Saint-Eloi. Le traitement des espaces publics aura également vocation à conforter la perception de cette centralité.

ACTION 20 | Permettre la mixité fonctionnelle au sein du centre-bourg

La centralité du centre-bourg se traduit dans la mixité des fonctions (habitats, activités et équipements). La politique poursuivie par le PLU vise à asseoir son caractère de centralité pour insuffler au centre-bourg un réel écho identitaire, vecteur d'une véritable pratique spatiale et sociale. À cette fin, le PLU visera à :



- Permettre la construction ou le changement de destination visant à implanter une activité économique si celle-ci est compatible avec les tissus résidentiels : commerces, activités artisanales, bureaux, etc.



- Interdire les entreprises sources de nuisances au sein ou à proximité des quartiers d'habitations.

Actions 19 et 20 de l'orientation 7 du PADD «Maintenir le niveau de l'offre commerciale et de service public et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants»

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LE ZONAGE DE LA ZONE UA

La carte de synthèse des orientations de l'axe 3 du PADD illustre le rôle du centre-bourg en matière de mixité fonctionnelle. En effet, c'est l'espace privilégié pour le maintien et le déploiement d'offre commerciale et de service au sein de la commune.

Carte de synthèse des orientations du PADD

AXE 3

Orientation 7
Maintenir le niveau de l'offre commerciale et de service public et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants

Action 19 - Maintenir la mixité fonctionnelle au sein du centre-bourg

-  Permettre l'implantation de commerces et services dans le centre-bourg
-  Assurer la protection des linéaires commerciaux
-  Poursuivre les dynamiques de requalification des espaces publics en cœur de bourg

Action 20 - Permettre la mixité fonctionnelle au sein du bourg

-  Permettre la construction ou le changement de destination visant à implanter une activité économique
-  Interdire les entreprises sources de nuisances à proximité des quartiers d'habitations

Action 21

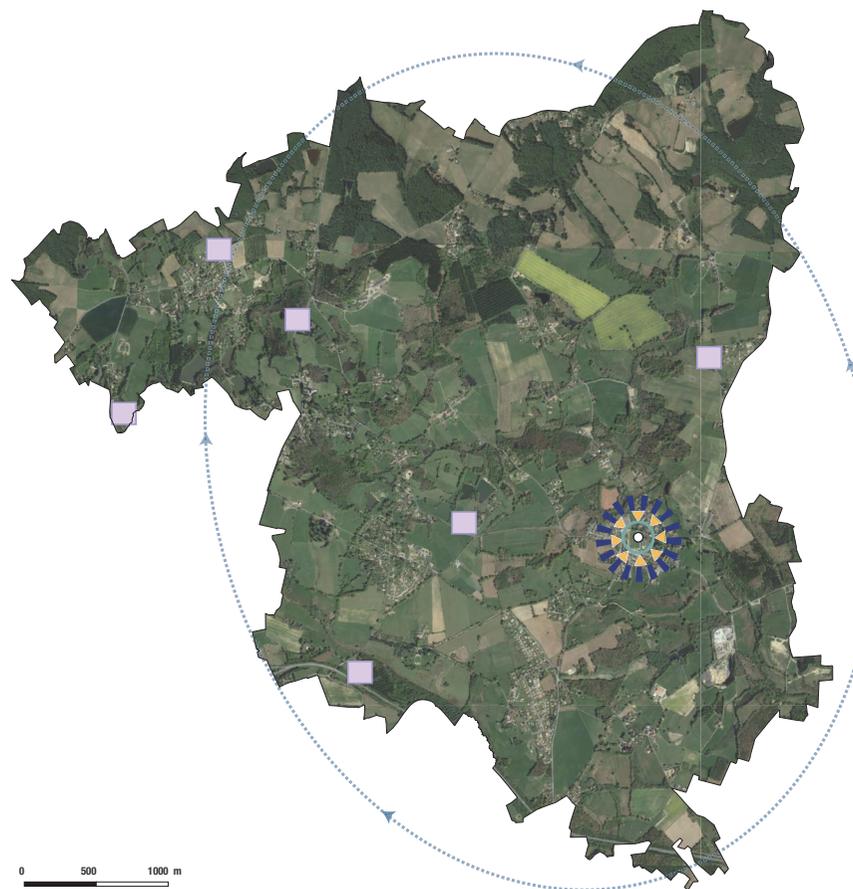
Permettre une évolution adaptée des activités isolées par la création de «STECAL» d'activités économiques en zones agricoles et naturelles

-  Prendre en compte les entreprises en dehors des zones urbaines, isolées ou en périphérie du bourg

Orientation 8
Maintenir les exploitations agricoles et accompagner leurs évolutions

Action 22 - Préserver les exploitations agricoles, faciliter les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement et à la diversification de l'activité agricole

-  Permettre les nouvelles constructions agricoles et forestières liées au développement des exploitations ainsi qu'à la création de nouvelles.
-  Accompagner la diversification des activités en lien avec la promotion des produits locaux, la filière touristique ou la production d'énergies renouvelables
-  Permettre le changement d'usage et la transformation de bâtiments agricoles
-  Soutenir la diversification de l'agriculture
-  Prendre en compte les déplacements agricoles lors des nouveaux aménagements
-  Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles
-  Veiller à intégrer les distances de réciprocity sanitaires afin d'anticiper les évolutions des bâtiments d'exploitation mais aussi celles d'urbanisation



25

Extrait de la carte de synthèse des orientations de l'axe 3 du PADD, page 25

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LE ZONAGE DE LA ZONE UA

La zone 1AUm située au sud du projet est une zone à urbaniser dédiée à la réalisation d'équipements et à l'implantation de commerce de proximité qui constitue une extension de la zone de mixité fonctionnelle. Le reclassement du restaurant en Ua assure donc une cohérence et une continuité avec la zone 1AUm.



Extrait du zonage actuel

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

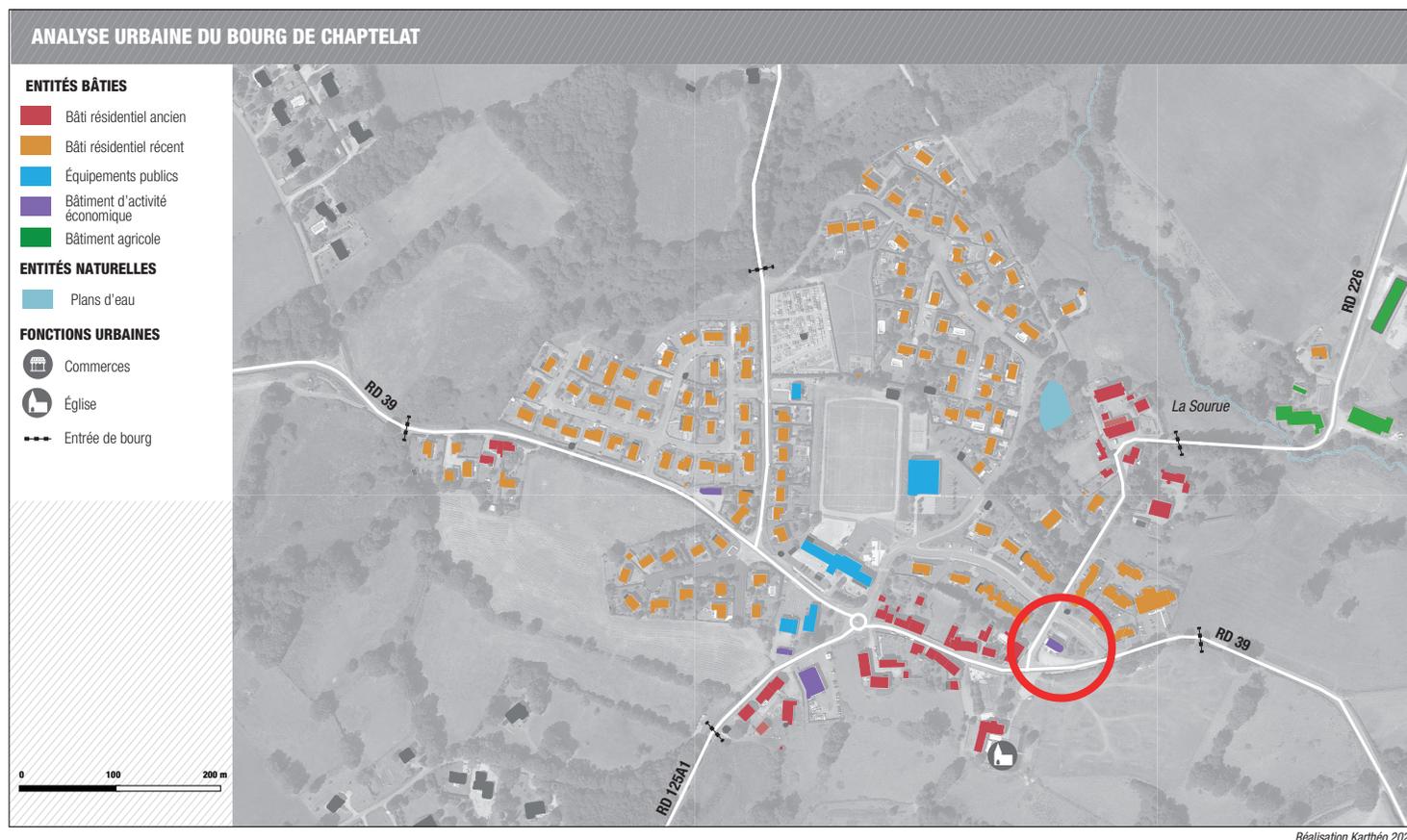
1. CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LE ZONAGE DE LA ZONE UA

Le restaurant situé dans l'emprise de la correction de l'erreur matérielle a bien été référencé comme un «bâtiment d'activité économique» dans l'analyse de l'état initial de l'environnement. Ce bâtiment participe donc à la mixité fonctionnelle du centre-bourg sans pour autant être intégré à la zone Ua dédiée à celle-ci.

RAPPORT DE PRÉSENTATION // TOME 1 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

4.3. LE BOURG

A. ORGANISATION DU BOURG



.84

Extrait de l'état initial de l'environnement du rapport de présentation du PLU qui identifie le restaurant comme un bâtiment d'activité économique, page 84

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LE ZONAGE DE LA ZONE UA

Les justifications des zones urbaines du rapport de présentation du PLU confirment cette distinction entre le zonage Ua, dédié à la mixité fonctionnelle et le zonage Ub, essentiellement résidentiel. Les destinations autorisées dans chacune des zones attestent également de cette distinction.

RAPPORT DE PRÉSENTATION // TOME 2 - JUSTIFICATIONS DU PLU

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.2 LES ZONES URBAINES

- Objectifs de la zone :

- En fonction des secteurs, soutenir l'alliement bâti ;
- Favoriser la densification tout en tenant compte des spécificités paysagères locales et de la nature en ville ;
- Rechercher la diversité des fonctions urbaines dans le cadre d'une bonne coexistence de l'habitat avec des activités compatibles avec la proximité des logements ;
- Promouvoir la mixité sociale et générationnelle au travers d'une diversification du parc de logements et des modes d'implantation.

- Destination des constructions et usages des sols :

En zone **Ua** les destinations admises permettent de poursuivre les objectifs de mixité fonctionnelle et de centralité de manière compatible avec leur vocation essentiellement résidentielle. Ainsi les constructions d'activités autorisées sont celles apparaissant être compatibles avec la proximité de l'habitat et qui permettent d'asseoir la centralité des centres-bourgs comme pôles de services (publics et privés) et de commerces : services avec accueil de clientèle,

restauration, hébergement hôtelier, bureaux, artisanat et les commerces de détail.

En zone **Ub** les destinations interdites visent à maintenir l'orientation essentiellement résidentielle de la zone : seuls les bureaux et les services avec accueil de clientèle sont admis. Ces derniers génèrent des flux peu importants, et sont déjà bien présents dans ces secteurs. Ils sont néanmoins limités en emprise afin de ne pas admettre des constructions trop importantes qui nuiraient au caractère résidentiel de la zone.

En tant que compléments directs de l'habitat, les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisés dans les 2 zones.

■	Destination interdite
■	Sous-destination interdite
■	Destination admise
■	Sous-destination admise

	Ua	Ub
Exploitation agricole et forestière	■	■
Exploitation agricole	■	■
Exploitation forestière	■	■
Habitation	■	■
Logement	■	■
Hébergement	■	■
Commerce et activité de service	■	■
Artisanat et commerce de détail	■	■
Restauration	■	■
Commerce de gros	■	■
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■	■
Hébergement hôtelier et touristique	■	■
Cinéma	■	■
Équipements d'intérêt collectif et services publics	■	■
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou / et assimilés	■	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■	■
Salles d'art et de spectacles	■	■
Équipements sportifs	■	■
Autres équipements recevant du public	■	■
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	■	■
Industrie	■	■
Entrepôt	■	■
Bureau	■	■
Centre de congrès et d'exposition	■	■

138

Extrait des justifications du PLU du rapport de présentation des zones urbaines», page 138

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LE ZONAGE DE LA ZONE UA

Les justifications du PADD du rapport de présentation du PLU font du règlement l'outil de retranscription des objectifs des actions 19 et 20 du PADD. Dans le cadre des objectifs édictés sur l'implantation et le maintien des commerces et services dans le centre-bourg et sa retranscription dans le règlement qui doit «encourager la mixité fonctionnelle du centre-bourg en permettant l'installation et la poursuite d'activités compatibles avec la proximité d'habitations au sein des espaces urbanisés dans les zones Ua et Ub» ; la situation du restaurant dans une zone ne permettant pas sa destination apparaît comme une erreur manifeste.

RAPPORT DE PRÉSENTATION // TOME 2 - JUSTIFICATIONS DU PLU

2. EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 3. INDUSTRIE, ÉCONOMIE ET DÉVELOPPEMENT

2.3 - ORIENTATION 7 : MAINTENIR LE NIVEAU DE L'OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICE PUBLIC ET FAVORISER L'ADAPTATION DES ÉQUIPEMENTS AUX BESOINS DES HABITANTS

ACTIONS	OBJECTIFS DE MISE EN ŒUVRE	RETRANSCRIPTIONS	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
<p>ACTION 19</p> <p>MAINTENIR LA MIXITÉ FONCTIONNELLE AU SEIN DU CENTRE BOURG</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'implantation de commerces et de services dans le centre-bourg ; - Assurer la protection des linéaires commerciaux (maintien de façades commerciales) ; - Poursuivre les dynamiques de requalification des espaces publics et de leurs abords (espace de stationnement), notamment en cœur de bourg, rue Saint-Eloi. Le traitement des espaces publics aura également vocation à conforter la perception de cette centralité. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement encourage à la mixité fonctionnelle du centre-bourg en permettant l'installation et la poursuite d'activités compatibles avec la proximité d'habitations au sein des espaces urbanisés dans les zones Ua et Ub ; - SCoT : document d'orientation et d'objectifs, orientation 68 «développer la mixité fonctionnelle du territoire». 	<p>Positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valorisation de la qualité du bâti du centre-bourg - Renouvellement urbain permettant d'atténuer les effets de l'urbanisation.
<p>ACTION 20</p> <p>PERMETTRE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE AU SEIN DU CENTRE BOURG</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre la construction ou le changement de destination visant à implanter une activité économique si celle-ci est compatible avec les tissus résidentiels : commerces, activités artisanales, bureaux, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> - Règlement de la Zone U 	<p>Positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renouvellement urbain permettant d'atténuer les effets de l'urbanisation.
<p>ACTION 21</p> <p>PERMETTRE UNE ÉVOLUTION ADAPTÉE DES ACTIVITÉS ISOLÉES PAR LA CRÉATION DE «STECAL» D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les entreprises en dehors des zones urbaines, isolées ou en périphérie du bourg afin de faciliter leurs évolutions (extensions, annexes, travaux, changements de destination ou reprise). 	<ul style="list-style-type: none"> - Il est fait application de Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) de type At, Nx, reconnaissant la présence d'activités existantes en dehors des espaces urbanisés. Ces secteurs spécifiques offrent des possibilités de développement mesurés. Le règlement précise, les conditions de hauteur et d'implantation de ces constructions ; - L. 151-13 du Code de l'Urbanisme. 	<p>Positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers tout en participant au développement économique du territoire. <p>Limitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artificialisation des sols ; - Imperméabilisation des sols.

28

Extrait des justifications du PLU du rapport de présentation des zones urbaines», page 28

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

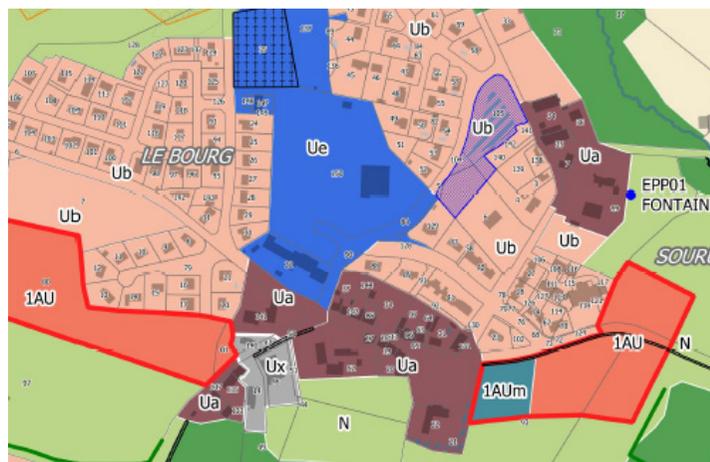
1. CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LE ZONAGE DE LA ZONE UA

Les documents préparatoires font apparaître qu'une zone Uc mixte d'habitation et d'activités de commerce et de service était prévue sur le secteur du restaurant et des habitations situées plus au nord. Cette zone n'a finalement pas été réalisée dans la version du PLU approuvée et la zone Uc a été rattaché à la zone Ub sans que le restaurant n'ait été rattaché à la zone correspondant à sa destination, à savoir la zone Ua.

Ces éléments démontrent l'erreur matérielle et son origine.



Extrait d'un document préparatoire de la révision générale du PLU en date du 09/12/2020 faisant apparaître la zone Uc initialement prévue.



Extrait du règlement graphique approuvé lors de la révision générale du 29/09/2023 dans lequel la zone Uc a été retirée et l'emprise du restaurant et ses abords est intégrée à la zone Ub à vocation d'habitat.

II. OBJET ET JUSTIFICATIONS

1. CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LE ZONAGE DE LA ZONE UA

2. Les modifications apportées au PLU

Le règlement graphique

Le zonage modifié reclasse l'emprise du restaurant et ses abords, aujourd'hui classé en zone Ub, en zone Ua. La surface de l'emprise reclassée est de 3558 m².

3. Évaluation des incidences sur l'environnement

Occupation du sol

Nulles.

Milieux naturels

Nulles.

Continuités écologiques

Nulles.

Zones humides et réseau hydrographique

Nulles.

Paysage et patrimoine

Nulles.

Risques et nuisances

Nulles.

Gestion des eaux

Nulles.

Énergie

Nulles.



Extrait du zonage en vigueur

Cadastre	PLU
Parcelles	IAU
bâti dur	IAUm
bâti léger	N
	Ua
	Ub
	Ue



Extrait du zonage modifié

Cadastre	PLU
Parcelles	IAU
bâti dur	IAUm
bâti léger	N
	Ua
	Ub
	Ue