


DÉPARTEMENT D'EURE ET LOIR

COMMUNE DE CHÉRISY



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

<p>Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste O.P.Q.U. Géographe C.E.A.A. Patrimoine Spécialisation A.E.U. Membre de la S.F.U.</p> <p>Jean-Pierre LOURS Architecte D.P.L.G. Urbaniste O.P.Q.U. D.E.A. analyse & Aménagement Membre de la SFA</p> <p>Anne CAZABAT Architecte du Patrimoine & D.P.L.G. D.E.A. Histoires socio-culturelles Enseignante à Chaillot</p>	MODIFICATIONS :	1704b
		Juillet 2022
	REVISION PRESCRITE EN DATE DU 19 DECEMBRE 2014 PROJET ARRETE EN DATE DU 21 SEPTEMBRE 2018 APPROUVE EN DATE DU 26 OCTOBRE 2021	<p>Michel LETHUILLIER</p>  Maire de CHERISY

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800981-20221018-20221018007-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/10/2022
Affichage : 19/10/2022

Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture Tél.02.47.05.23.00 – Fax.02.47.05.23.01 – www.be-ua.com
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100 €, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel : be-ua@wanadoo.fr
Siège social : 168, rue George Sand 37 000 TOURS – Agence secondaire : 1, rue Guillaume de Varye, Résidence de l'Argentier 18 000 BOURGES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800981-20221018-20221018007-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/10/2022

Affichage : 19/10/2022

1. RAPPEL DES PROCEDURES / EXPOSE DES MOTIFS

a. Rappel du contexte juridique

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, en modifiant l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, a instauré une nouvelle procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le régime de la modification simplifiée est réglé par les articles L153-45 et suivants du même code. Ces dispositions prévoient, en effet, que « dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 [article relatif à la procédure de modification de droit commun], 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**. [...] Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition [...]. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

La commune de Chérisy est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 octobre 2021. Aucune modification de droit commun, aucune modification simplifiée, aucune révision et autre évolution du PLU n'a été engagée pour l'instant.

Dans ce cadre réglementaire et au regard du contenu de la modification envisagée de rectification du règlement graphique à la suite d'une erreur matérielle, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

Dans un arrêt du 31 janvier 2020, n°416364, le Conseil d'État précise la notion de rectification d'une erreur matérielle permettant de recourir à la procédure de modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme (ancien article L.123-13-3 devenu l'article L.153-45, 3° du code de l'urbanisme).

Le juge précise ainsi que la procédure de modification simplifiée « est légalement possible en cas de 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 auteurs du plan local d'urbanisme ».

Accusé de réception - Ministère de l'Énergie

028-212800981-20221018-20221018-20221018

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/10/2022

Affichage : 19/10/2022

SOMMAIRE

1. **Rappel des procédures / exposé des motifs**
 - a. Rappel du contexte juridique
 - b. Objet de la modification simplifiée
 - c. Procédure de modification simplifiée

2. **Notice explicative**
 - a. Justification de l'erreur matérielle sur le zonage
 - b. Eléments modifiés

3. **Conclusion**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800981-20221018-20221018007-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/10/2022

Affichage : 19/10/2022



b. Objet de la modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée du PLU a pour objet, la rectification d'une erreur matérielle de zonage sur la parcelle ZO0073 en zone UB.

c. La procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :

- Elaboration du projet de modification simplifiée,
- Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de mise à disposition du public,
- Notification aux Personnes Publiques Associées,
- Publication et affichage des modalités de mise à disposition,
- Mesures de publicité :
 - o Publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département,
 - o Affichage en mairie. (8 jours au moins avant le début de la mise à disposition),
- Mise à disposition du public en mairie pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations,
- Bilan de la mise à disposition et délibération du Conseil Municipal motivée d'approbation,
- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification simplifiée prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme :
 - o La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois,
 - o Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
 - o La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au préfet en vue du contrôle de légalité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800981-20221018-20221018007-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/10/2022

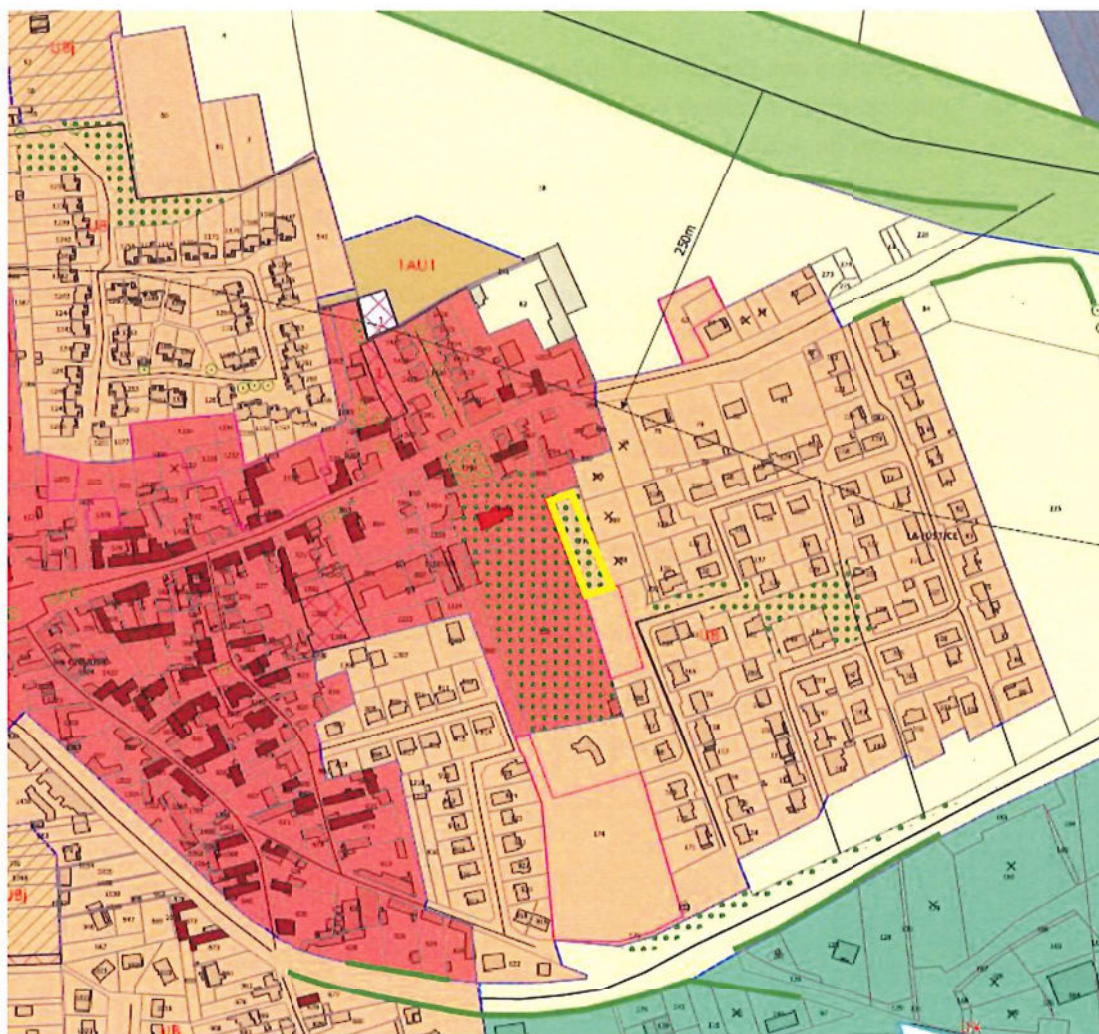
Affichage : 19/10/2022

2. NOTICE EXPLICATIVE

a. Justification de l'erreur matérielle sur le zonage

La modification opérée à l'occasion de la présente procédure concerne le règlement graphique du centre bourg et plus précisément la parcelle Z00073 située en zone UB.

Au PLU approuvé le 26 octobre 2021, ladite parcelle classée en zone UB porte une protection édictée en raison de la qualité des sites et des paysages (article L.151-19° du code de l'urbanisme).



Or, dans le rapport de présentation du PLU (page 146), et dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD (page 10) les cartographies figurant la trame verte et bleue et les secteurs de jardins ne concernent absolument pas cette parcelle. Seul le parc municipal limitrophe est repéré avec une protection édictée au titre de l'article L.151-19° du code de

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

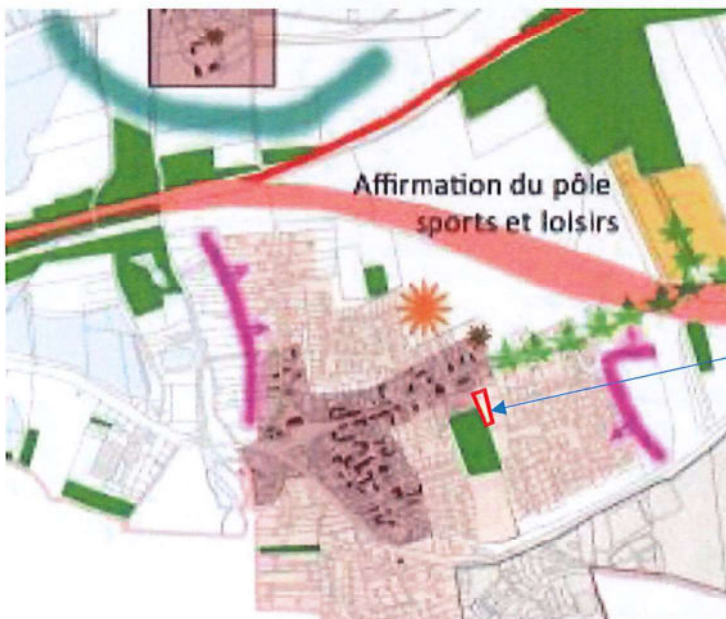
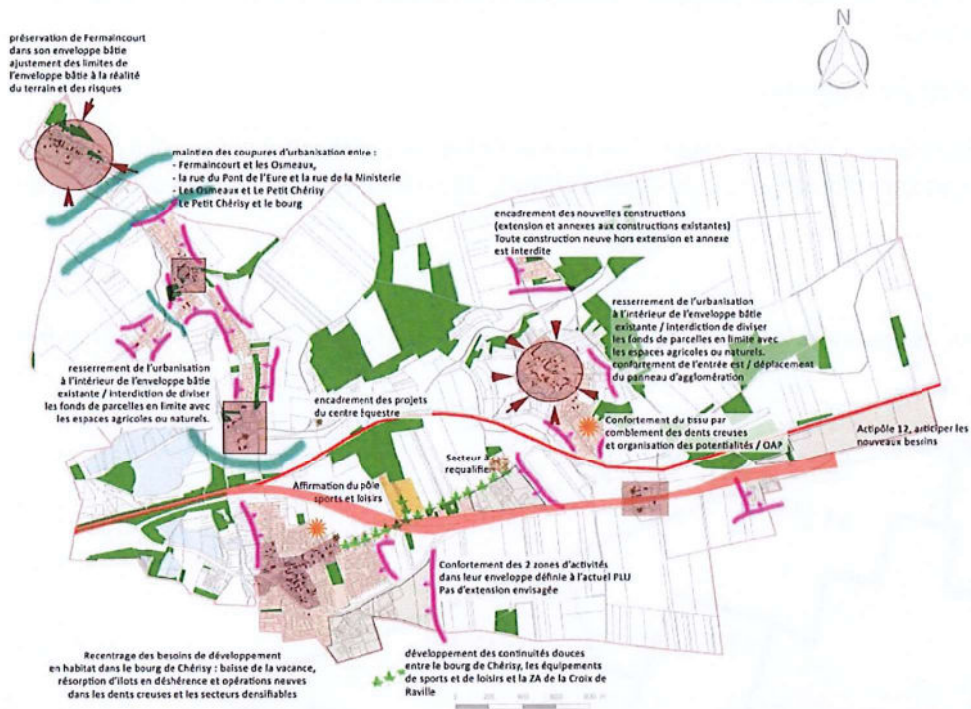
028-212800981-20221019-20221019-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/10/2022

Affichage : 19/10/2022

Les enjeux du développement urbain



Parcelle Z00073

Ainsi, il ressort clairement de l'analyse des cartographies du rapport de présentation et du PADD que la parcelle Z00073, en zone UB du PLU ne devrait pas faire l'objet d'un repérage comme élément de paysage à protéger et qu'il s'agit bien d'une erreur matérielle au moment de la transcription des enjeux et objectifs en

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

028-21200000-20221018-20221018007-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/10/2022

Affichage : 19/10/2022



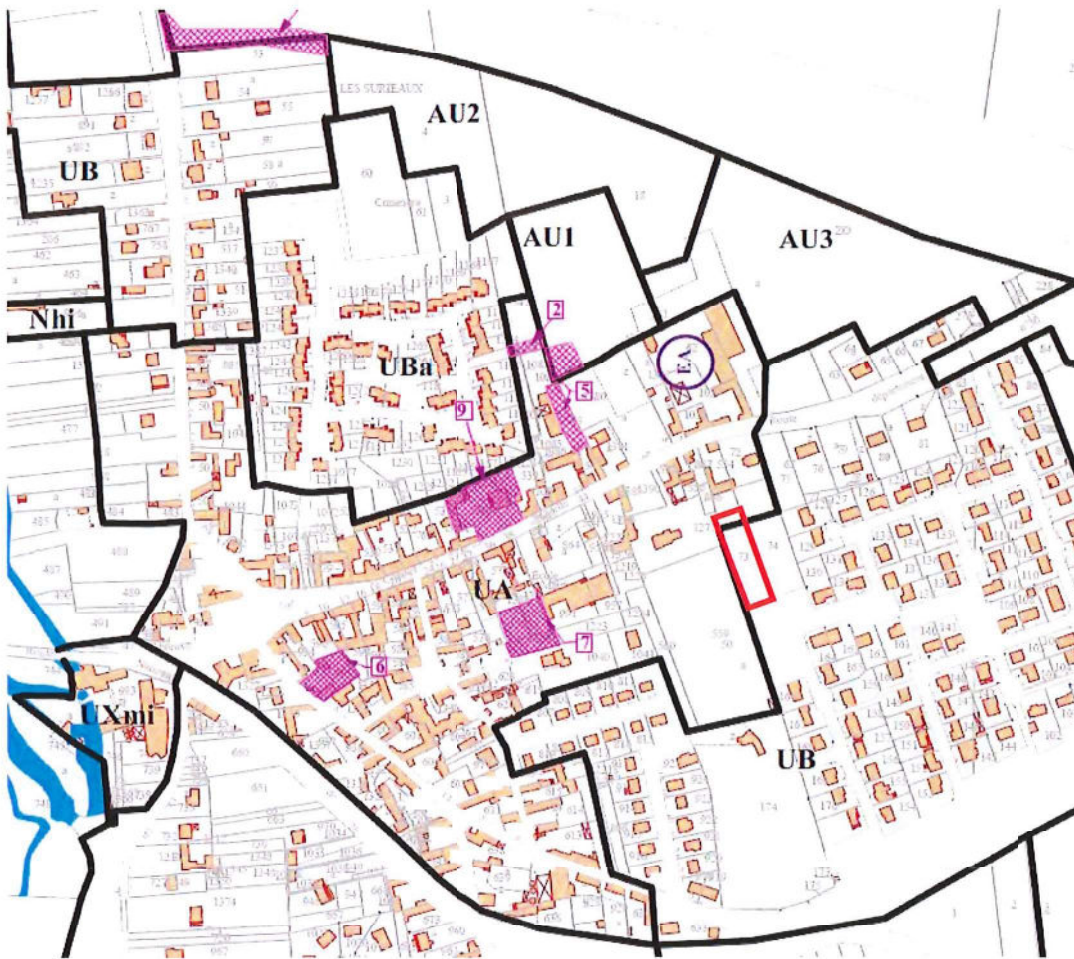
Extrait du rapport de présentation page 150

« • les jardins publics (parc de la Mairie) et privés de qualité sont classés comme éléments de paysage à protéger (EPP) soumis à l'article L.151-19° du code de l'urbanisme constituant ainsi une véritable trame verte à l'intérieur des espaces urbanisés ».

Extrait du rapport de présentation, page 167 :

« Les principaux boisements, arbres d'alignements et le parc de la mairie, à l'échelle du bourg et des hameaux se retrouvent en élément paysager à protéger au titre des articles L. 151-19° (arbres d'alignement) ou 23° du Code de l'Urbanisme. »

De plus, sur le PLU antérieur approuvé le 26 novembre 2006, la parcelle ne faisait pas non plus l'objet d'une protection paysagère.



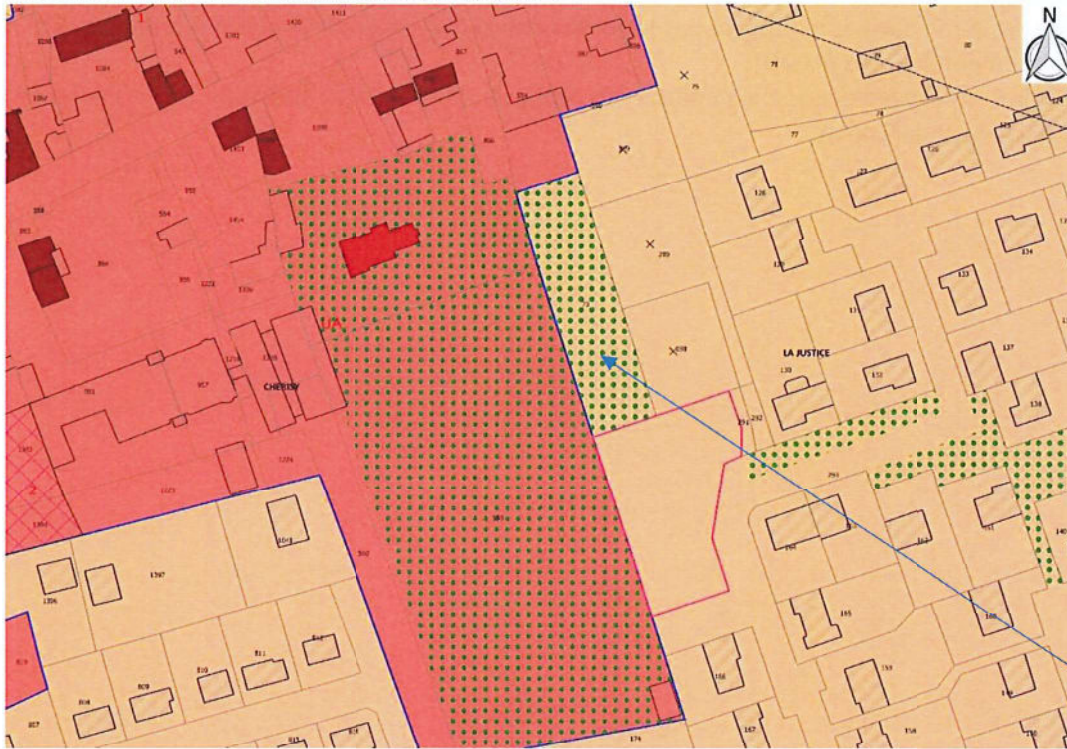
Au regard des éléments développés précédemment, la protection au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme portée sur la parcelle Z00073, jouxtant le parc de la Mairie résulte bien d'une erreur matérielle et doit être rectifiée par le biais de la présente procédure.

Accusé certifié exécutoire

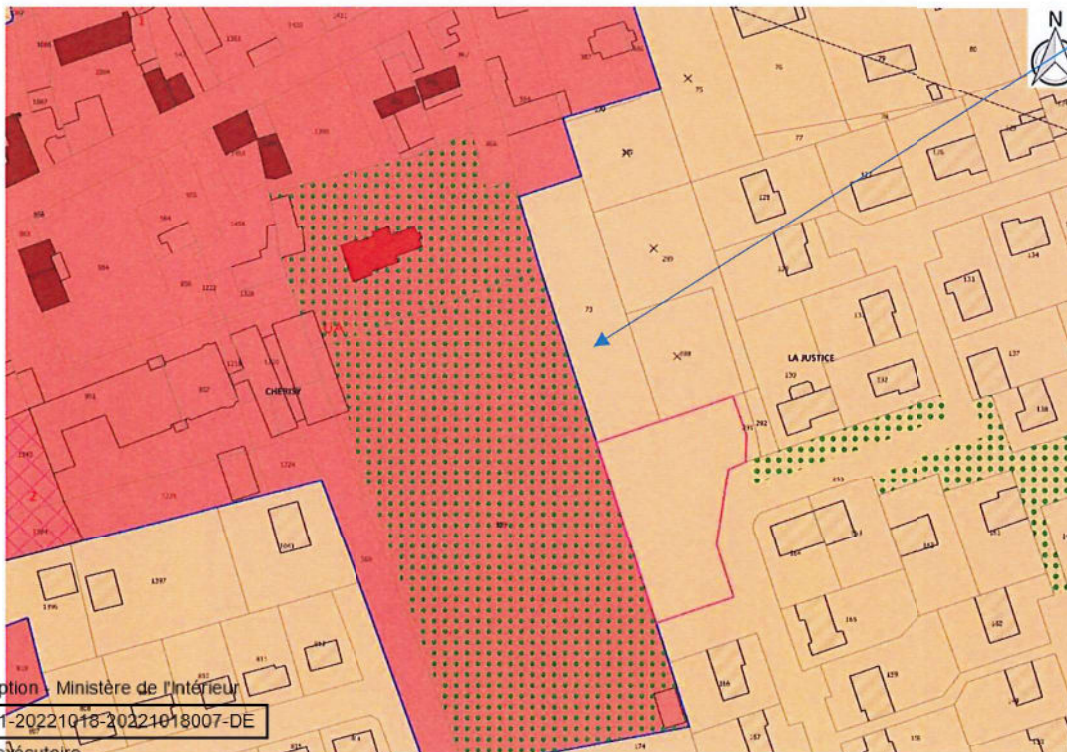
Réception par le préfet : 19/10/2022
Affichage : 19/10/2022

b. Les éléments modifiés

Extrait du règlement graphique en vigueur :



Extrait du règlement graphique à la suite de la modification simplifiée :



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800981-20221018-20221018007-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/10/2022

Affichage : 19/10/2022

3. CONCLUSION

Cette procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sera mise à disposition du public. Elle reste mineure et n'impacte pas les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Elle ne remet pas en cause l'économie générale du projet du PLU initial et participe à une évolution normale du document approuvé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212800981-20221018-20221018007-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/10/2022

Affichage : 19/10/2022