



PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

NOTE DE PRESENTATION

PLUi APPROUVE :15 FEVRIER 2024

EVOLUTION DU PLUi :

- Modifications Simplifiées n°1 et 2

.....

SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	2
1.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION	2
1.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
2. CONTENU DE LA MODIFICATION.....	5
2.1. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS.....	5
2.2. PIECES DU PLUI MODIFIEES	6
2.2.1. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	6
3. ANNEXES.....	7
3.1. ANNEXE N°1 : ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLUI.....	7

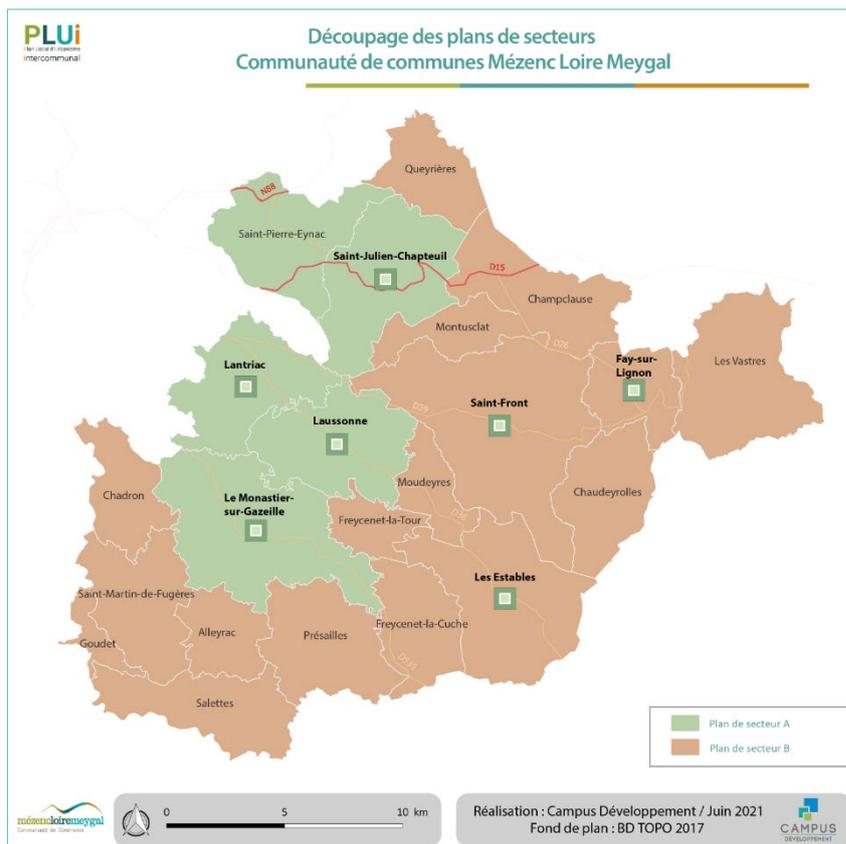
1. PREAMBULE

1.1. Contexte de la modification

Pour rappel, la Communauté de communes Mézenc Loire Meygal est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) emportant abrogation des Cartes Communales de Chadron, Laussonne et Queyrières, approuvé par délibération n°2024.002 du Conseil Communautaire en date du 15 février 2024.

Ce PLUi approuvé présente la particularité de comporter deux plans de secteur couvrant l'intégralité du territoire des communes membres correspondantes, à savoir :

- Plan de secteur A : Lantriac, Laussonne, Le Monastier-sur-Gazeille, Saint-Julien-Chapteuil et Saint-Pierre-Eynac ;
- Plan de secteur B : Alleyrac, Chadron, Champclause, Chaudeyrolles, Fay-sur-Lignon, Freycenet-la-Cuche, Freycenet-la-Tour, Goudet, Les Estables, Montusclat, Moudeyres, Présailles, Queyrières, Saint-Front, Saint-Martin-de-Fugères, Salettes et Les Vastres.



Aujourd'hui, la Communauté de communes Mézenc Loire Meygal souhaite **corriger une erreur matérielle figurant dans le règlement écrit « secteur B »**, en particulier le préambule du règlement de la zone naturelle (N), sous-secteur Neol, afin d'être en cohérence avec le règlement graphique et ainsi éviter toute ambiguïté.

Dans ce cadre, la Communauté de communes Mézenc Loire Meygal **a engagé, par arrêté en date du 12 juin 2024, une procédure de modification simplifiée n°2 de son PLUi**. Cette modification ne portera que sur le règlement écrit du Plan de secteur B du PLUi en vigueur.

1.2. Contexte règlementaire

■ Le champ d'application de la modification (art. L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme)

Pour rappel, le projet peut être adopté selon **une procédure simplifiée** (article L.153-45 du C.U.) dans les cas suivants :

- Modifications autres que (article L.153-41 du C.U.) :
 - Majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
 - Diminution des possibilités de construire
 - Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Majorations des possibilités de construire prévues à l'article L. 151-28 du C.U. :
 - Augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation en zone urbaine ;
 - Augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social ;
 - Augmentation jusqu'à 30 % des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou à énergie positive ;
 - Augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires, dans certains secteurs.
- **Rectification d'une erreur matérielle**

Considérant que le projet de modification simplifiée du PLUI de la Communauté de Communes Mézenc-Loire-Meygal vise à corriger une erreur matérielle figurant dans le règlement écrit « secteur B », en particulier le préambule du règlement de la zone naturelle (N), sous-secteur Neol, afin d'être en cohérence avec le règlement graphique ; **le projet peut donc être adopté selon une procédure simplifiée.**

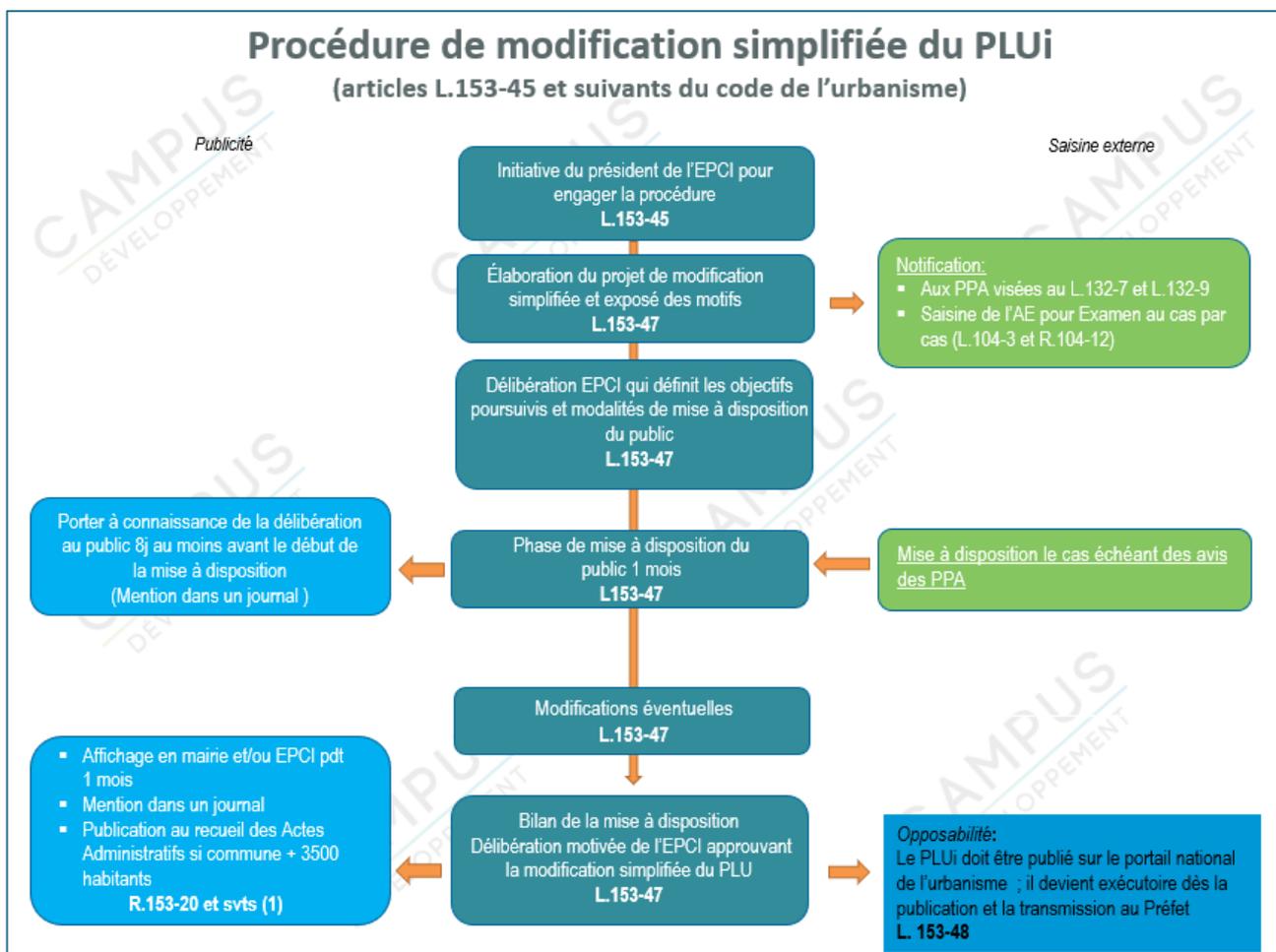
A noter que **cette procédure de modification simplifiée n'est pas soumise à l'avis de l'Autorité Environnementale** car il s'agit d'une erreur matérielle :

Pour rappel (Article R.104-12 du CU), « *les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;
- 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

■ **Tableau synoptique de la démarche de modification simplifiée du PLUi**



2. CONTENU DE LA MODIFICATION

2.1. Présentation et justifications des modifications

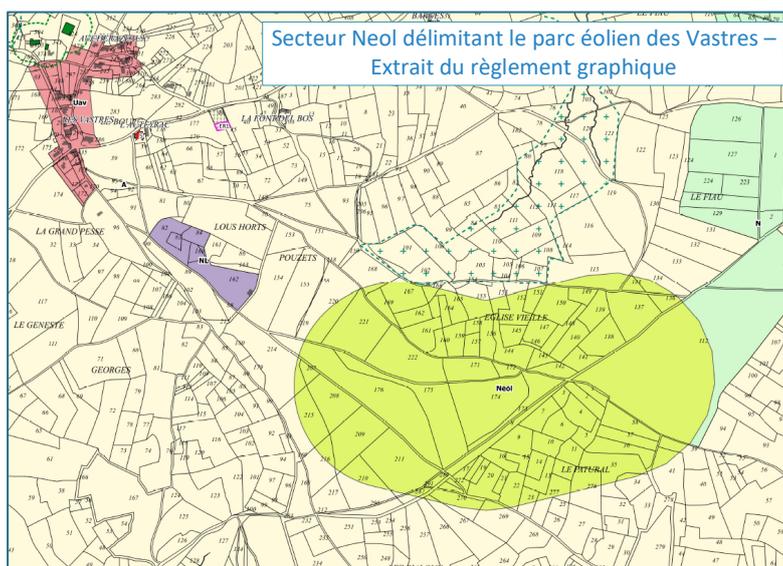
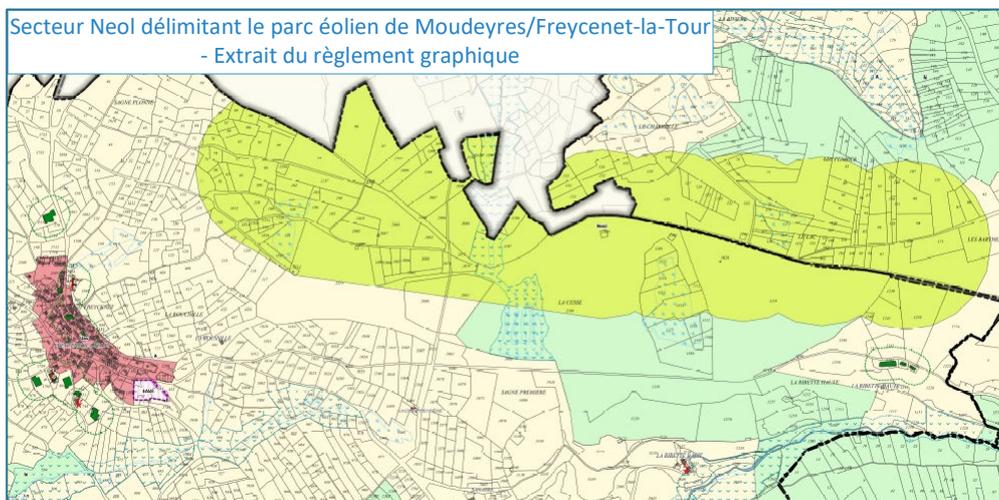
Pour rappel, à l'arrêt du PLUi le 16 février 2023, le PLUi comprenait un seul secteur Neol délimitant le parc éolien existant sur les communes de Freycenet-la-Tour et de Moudeyres, seul secteur pouvant accueillir des éoliennes.

Parallèlement, un autre parc éolien était envisagé sur la commune des Vastres mais le permis de construire avait été refusé par arrêté préfectoral n° BCTE/2018/109 du 21 septembre 2018. Par conséquent, le secteur des Vastres n'a pas été classé en zone Neol, au stade de l'arrêt du PLUi.

Néanmoins, entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, le préfet de la Haute-Loire a autorisé le projet éolien des Vastres, par un arrêté préfectoral n° BCTE/2023-87 du 16 août 2023, suite à l'injonction de la cour administrative d'appel de Lyon du 20 octobre 2022. Dans ce cadre, la Communauté de Communes a donc décidé, suite à l'enquête publique, de régulariser la situation en créant un secteur Neol uniquement pour les 3 éoliennes localisées au cœur de la commune.

Si ce nouveau secteur Neol figure bien dans le règlement graphique du Plan de secteur B du dossier d'approbation, une erreur a été commise dans le règlement écrit puisque le secteur des Vastres n'est pas mentionné dans le préambule de la zone N, sous-secteur Neol (page 99).

L'objet de la modification simplifiée du PLUi est donc de corriger cette erreur matérielle dans le règlement écrit du Plan de secteur B, en mentionnant le parc éolien des Vastres au même titre que celui de Freycenet-La-Tour/Moudeyres.



2.2. Pièces du PLUI modifiées

Comme évoqué en préambule, seule la pièce 3.4 « Règlement Ecrit – Secteur B » du PLUI est modifiée.

2.2.1. Modification du Règlement écrit

La modification du règlement écrit du Plan de secteur B concerne le préambule du règlement de la zone naturelle (N), sous-secteur Neol. Il s'agit plus précisément de mentionner le parc éolien des Vastres au même titre que celui de Freycenet-La-Tour/Moudeyres.

■ Modifications apportées à la zone N

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification simplifiée n°2 apparaissent en *bleu* dans les tableaux ci-dessous).

Rédaction du PLUI en vigueur	Rédaction du PLUI modifié
<p>■ <u>Caractère et vocation de la zone</u></p> <p>N – Zone naturelle et forestière à préserver</p> <p>La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Pour préserver ces qualités, la zone N doit demeurer faiblement bâtie. Elle ne peut donc accueillir qu'exceptionnellement des constructions nécessaires à l'exploitation forestière.</p> <p>Dans cette zone, on distingue trois sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ne – Sous-secteur naturel dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectif isolés [...] ➤ Neol – Sous-secteur naturel dédié au développement de l'éolien ; Les équipements, installations et aménagements liées à l'implantation d'éoliennes sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels. Sur le territoire intercommunal, cette zone se situe à cheval sur les communes de Moudeyres et de Freycenet-la-Tour. ➤ Ny – Sous-secteur naturel et forestier dédié aux activités économiques isolées ; [...] 	<p>■ <u>Caractère et vocation de la zone</u></p> <p>Zone naturelle et forestière à préserver</p> <p>La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Pour préserver ces qualités, la zone N doit demeurer faiblement bâtie. Elle ne peut donc accueillir qu'exceptionnellement des constructions nécessaires à l'exploitation forestière.</p> <p>Dans cette zone, on distingue trois sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ne – Sous-secteur naturel dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectif isolés [...] ➤ Neol – Sous-secteur naturel dédié au développement de l'éolien ; Les équipements, installations et aménagements liées à l'implantation d'éoliennes sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels. Sur le territoire intercommunal, cette zone se situe à cheval sur les communes de Moudeyres et de Freycenet-la-Tour ce sous-secteur correspond aux parcs éoliens de Freycenet-la-Tour/Moudeyres et Les Vastres. ➤ Ny – Sous-secteur naturel et forestier dédié aux activités économiques isolées ; [...]

3. ANNEXES

3.1. Annexe n°1 : Arrêté prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLUI

AR Prefecture	
043-200073401-20240613-2024068B-DB Reçu le 02/07/2024	



ARRÊTÉ N°0090 DU 12/06/2024
portant prescription de la modification simplifiée n°2 du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal Mézenc Loire Meygal (Plan de secteur B)

Le Président de la Communauté de communes Mézenc Loire Meygal,

Vu le code Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté de communes Mézenc Loire Meygal emportant abrogation des Cartes Communales de Chadron, Laussonne et Queyrières, approuvé par délibération n°2024.002 du Conseil communautaire en date du 15 février 2024 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté de communes Mézenc Loire Meygal approuvé comportant deux plans de secteur couvrant l'intégralité du territoire des communes membres correspondantes, à savoir :

- Plan de secteur A : Lantriac, Laussonne, Le Monastier-sur-Gazeille, Saint-Julien-Chapteuil et Saint-Pierre-Eynac ;
- Plan de secteur B : Alleyrac, Chadron, Champclause, Chaudeyrolles, Fay-sur-Lignon, Freycenet-la-Cuche, Freycenet-la-Tour, Goudet, Les Estables, Montusclat, Moudeyres, Présailles, Queyrières, Saint-Front, Saint-Martin-de-Fugères, Salettes et Les Vastres.

Considérant qu'il est nécessaire d'engager une procédure de modification simplifiée du plan de secteur B du PLUI afin de corriger une erreur matérielle figurant dans le règlement écrit « secteur B », en particulier le préambule du règlement de la zone naturelle (N), sous-secteur Neol, afin d'être en cohérence avec le règlement graphique ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, une modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ;

ARRETE

Article 1
Il est engagé une procédure de modification simplifiée n°2 du plan de secteur B du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Mézenc Loire Meygal.

AR Prefecture	
043-200073401-20240613-2024068B-DB Reçu le 02/07/2024	

Article 2
Cette modification simplifiée du plan de secteur B du PLUI vise à corriger une erreur matérielle figurant dans le règlement écrit « secteur B » :

- Il s'agit plus précisément de corriger le préambule du règlement de la zone naturelle (N), sous-secteur Neol, afin d'être en cohérence avec le règlement graphique ; il convient de mentionner le secteur des Vastres au même titre que le secteur de Freycenet-La-Tour/Moudeyres.

Article 3
Le dossier de modification simplifié du plan de secteur B du PLUI sera notifié aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme et aux communes concernées du plan de secteur B avant sa mise à disposition au public.

Article 4
Le dossier de modification simplifié du plan de secteur B du PLUI sera mis à disposition du public pour une durée d'un mois selon les modalités précisées par délibération du Conseil communautaire et dans le respect des dispositions de l'article L.143-47 du code de l'urbanisme.

Article 5
À l'issue de cette mise à disposition, Monsieur le Président, en présentera le bilan devant le Conseil communautaire qui en délibérera. Le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public sera approuvé par délibération motivée du Conseil communautaire.

Article 6
Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme. Il sera affiché au siège de la Communauté de communes pendant un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.
Le présent arrêté sera exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission en préfecture dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales

Fait à Saint Julien Chapteuil,
Le 12/06/2024
Jean-Marc FARGIER
Le Président

