Commune de Prades Le Lez

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification simplifiée n°2

Note de présentation

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration			27/08/2012
1ère modification simplifiée			23/04/2014
2ème modification simplifiée	13/01/2016		

Montpellier Méditerranée Métropole

50, place Zeus
34000 MONTPELLIER
Tel : 04 67 13 60 00
Fax : 04 67 13 61 01

Mairie de Prades Le Lez

Place du 8 mai 1945
BP90036
34 730 PRADES LE LEZ
Tel : 04 99 62 26 00
Fax : 04 67 59 56 27

Sommaire

1 – Procédure de modification simplifiée 3

2 – Objet de la modification simplifiée n°2 du PLU de PRADES LE LEZ 5

3 – Plans de zonage du Plan local d'urbanisme de Prades Le Lez

3.1 - Zonage avant modification simplifiée du plan local d'urbanisme

3.2 - Zonage après modification simplifiée du plan local d'urbanisme

1 – Procédure de modification simplifiée.

L'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme prévoit une procédure dite de modification simplifiée qui peut être utilisée dans les cas suivants :
1) le projet n'entre pas dans le champ de la modification générale défini par l'article L. 153-41, c'est à dire n'a pas pour effet :
- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

2) l'instauration de majorations des possibilités de construire prévues à l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme, visant à favoriser l'habitat, le logement locatif social, les performances énergétiques et environnementales;

3) la rectification d'une erreur matérielle ;

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire 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

Article L153-45 du Code de l'Urbanisme : 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.

La procédure de modification simplifiée peut donc être utilisée pour la rectification d'une erreur matérielle.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9, sont mis à disposition du public pendant un mois, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont ensuite enregistrées et conservées.

Article L153-47 du Code de l'Urbanisme : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 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. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
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

Par décret du 23 décembre 2014, la Communauté d'agglomération de Montpellier s'est transformée en Métropole. Ce changement de statut, opéré à périmètre territorial constant, lui confère de nouvelles prérogatives, dont la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par arrêté n°A2016-55 en date du 13 janvier 2016, M. Le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a engagé la 2ème modification simplifiée du PLU de la commune de PRADES LE LEZ en vue de rectifier une erreur matérielle relative à la délimitation des zones N (site Coste Rousse) et IINA1 (ZAC Prata)

Par délibération N°13589 en date du 27 janvier 2016, le Conseil de Métropole a défini les modalités de mise à disposition du dossier à savoir :
- la mise à disposition du public du dossier en Mairie de PRADES LE LEZ, pendant un mois, aux jours et heures d'ouverture habituelles ;
- la mise à disposition en Mairie de PRADES LE LEZ, d'un registre permettant au public de formuler ses observations ;
- la mise en ligne du dossier sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (www.montpellier3m.fr) et de la Mairie de PRADES LE LEZ (www.prades-le-lez.fr).

Ces modalités de mise à disposition sont portées à la connaissance du public huit jours au moins avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Président de Montpellier Méditerranée Métropole présentera le bilan de la mise à disposition devant le Conseil de Métropole, qui en délibèrera et adoptera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

2 – Objet de la modification simplifiée n°2 du PLU de PRADES LE LEZ

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Prades-Le-Lez a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 aout 2012.

Cependant, une erreur matérielle a été décelée sur le plan de zonage en vigueur, qui bloque certains projets.

Ce Plan Local d'Urbanisme de la Commune de PRADES LE LEZ est affecté d'une erreur matérielle de retranscription graphique des zones N (site de Coste rousse) et IINAa (ZAC Prata).

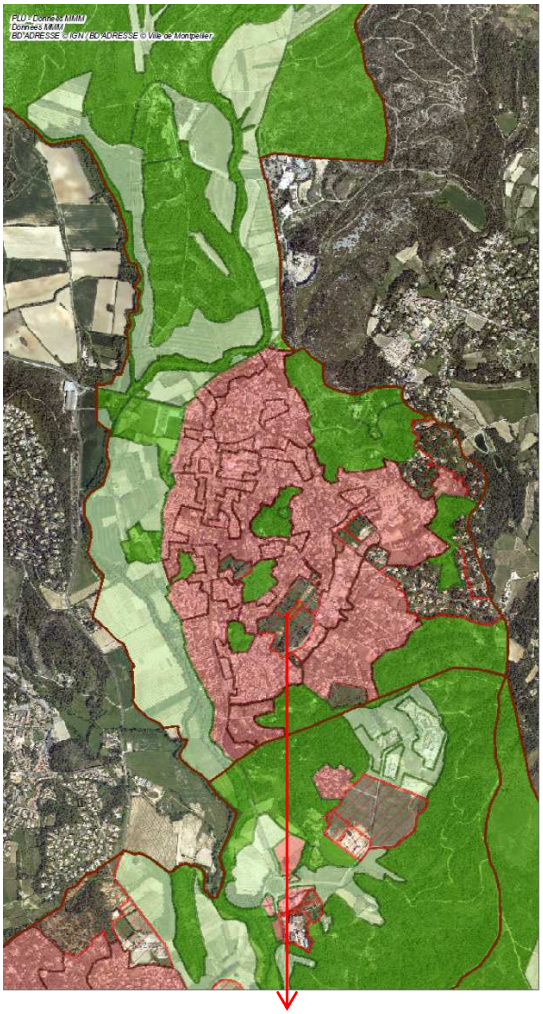
Le site intéressé est inclus dans le périmètre de la ZAC Multi sites PRATA, actée par une approbation du dossier de création par délibération du conseil municipal de Prades du 06 juillet 2006 et une approbation du dossier de réalisation par délibération du même conseil municipal du 12 juillet 2007.
Cette ZAC Multi sites PRATA s'attachait notamment au site « Coste rousse » qui comprend les zones IINA1 et IINA2 et l'espace naturel à préserver au cœur de « Coste Rousse. »

Une procédure de mise en compatibilité du POS est intervenue en mai 2009 pour modifier le POS de 1999, de préciser les règles d'urbanisme, de créer des emplacements réservés, de modifier des espaces boisés classé et d'apporter des compléments aux annexes sanitaires du POS au vu de la ZAC multi-sites Prata.

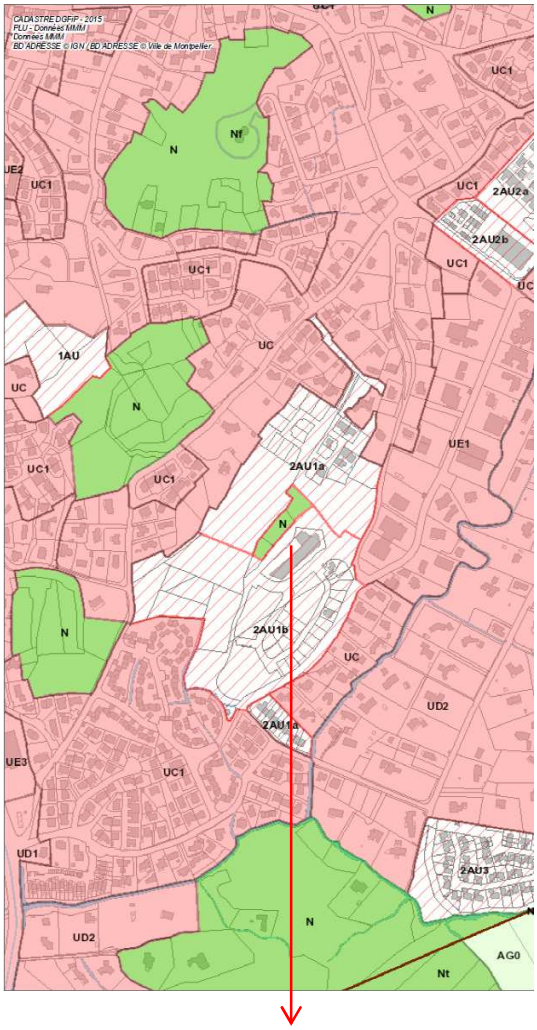
A l'occasion e l'élaboration du PLU 2012, il a été introduit un léger décalage de tracé de la zone naturelle boisée classée qui se produit sur certaines parcelles de lotissement par un classement en zone N, inconstructible. Les parcelles cadastrées AI 459 et AI 460 se trouvent par erreur intégrées dans la zone N et dans l'espace boisé classé.

Dans le cadre de la mise en compatibilité des règles du POS avec la création et la réalisation de la ZAC multisites PRATA, une zone de protection des pelouses à brachypodes rameux a été délimitée en partie centrale du quartier. La protection de ces milieux naturels reconnus comme habitat d'intérêt communautaire et de conservation prioritaire au niveau européen au tire de la directive habitats/faune/flore permettra à la fois son développement et sa découverte grâce au passage de l'axe piétonnier à proximité. Cette zone a été identifiée et intégrée comme élément fort du site dans le schéma d'aménagement du secteur.
Le rapport de présentation du PLU approuvé le 27 août 2012, affirme les principes d'aménagement de la ZAC Prata/projet horizons, notamment sur les aménagements paysagers particulièrement étudiés pour permettre une bonne insertion des constructions dans le site et doter le quartier d'espaces publics de qualité. Un grand parc est prévu au Sud du secteur, en tampon avec le quartier des albizzias. Cet espace recevra une grande partie des ouvrages de rétention des eaux pluviales du quartier. Ce vaste parc s'insère en continuité de la zone de protection des pelouses à brachypodes rameux délimitée en partie centrale du quartier dont il convient d'assurer la protection.

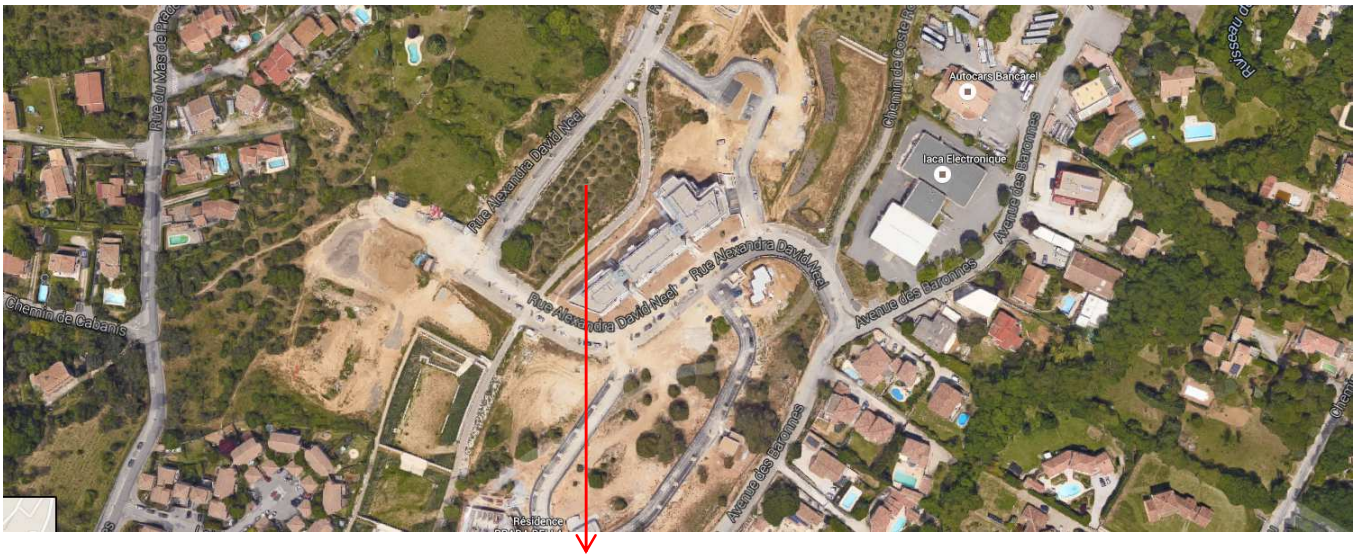
Les documents de planification ont intégrés cette végétation, et notamment dans le schéma d'aménagement aujourd'hui abouti (voir plan ci-dessous).
La superposition du schéma d'aménagement de la ZAC et le POS de 1999, révèle la complémentarité et la cohérence de l'espace boisé classé et naturel et le milieu préservé.



Site



Site
Extrait de plan de zonage actuel
(Echelle : 1/5000ème)



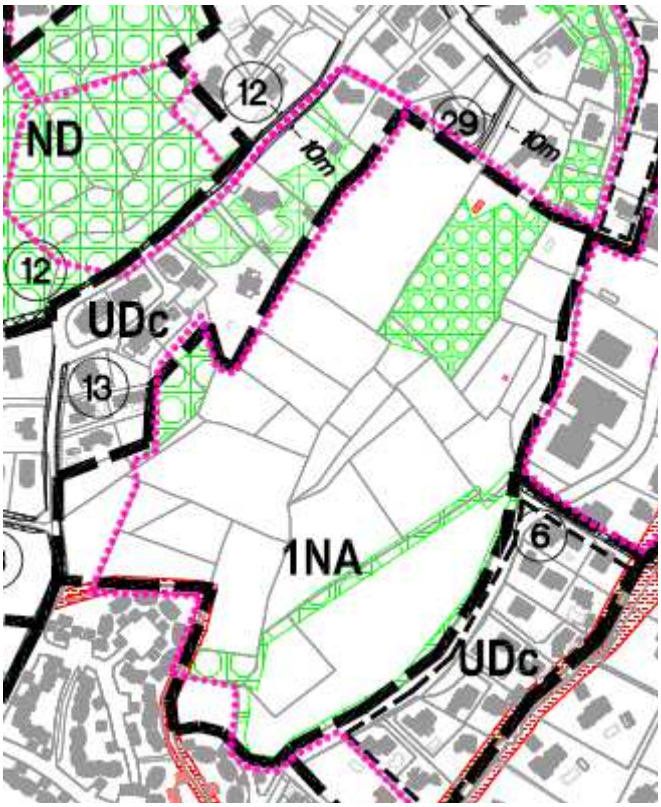
Espace naturel (Zone N. EBC)

3 – Plans de zonage du Plan local d‘urbanisme de PRADES LE LEZ

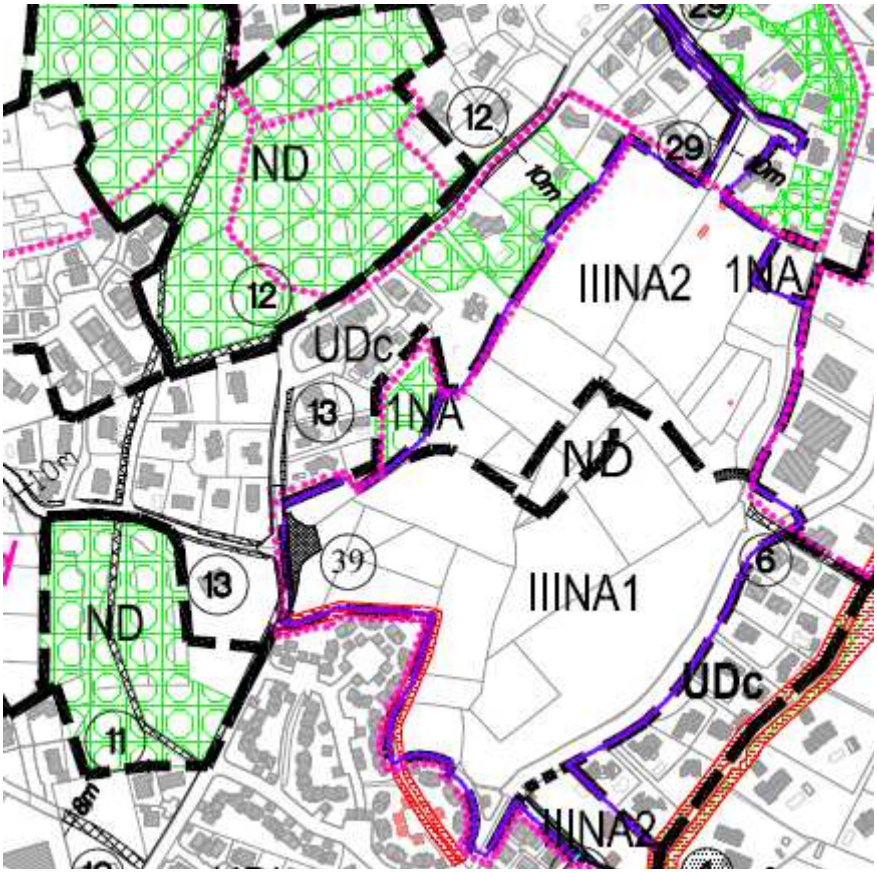
3.1 - Zonage avant modification simplifiée du plan local d'urbanisme.

3.1.1 - Zonage selon Plan d'occupation des sols (1999) et mise en compatibilité du POS (2010).

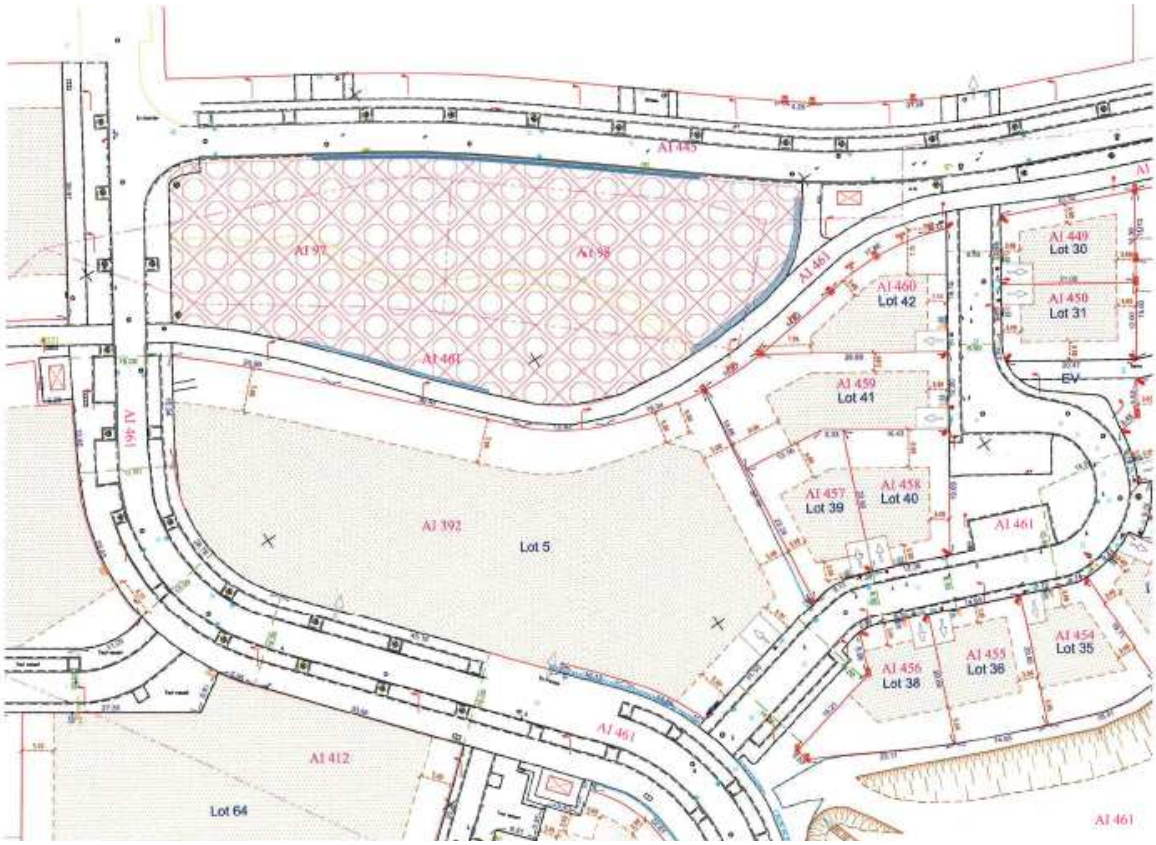
POS DE 1999



MISE EN COMPATIBILITE DU POS EN 2010



Plan d'aménagement (ZAC Prata)



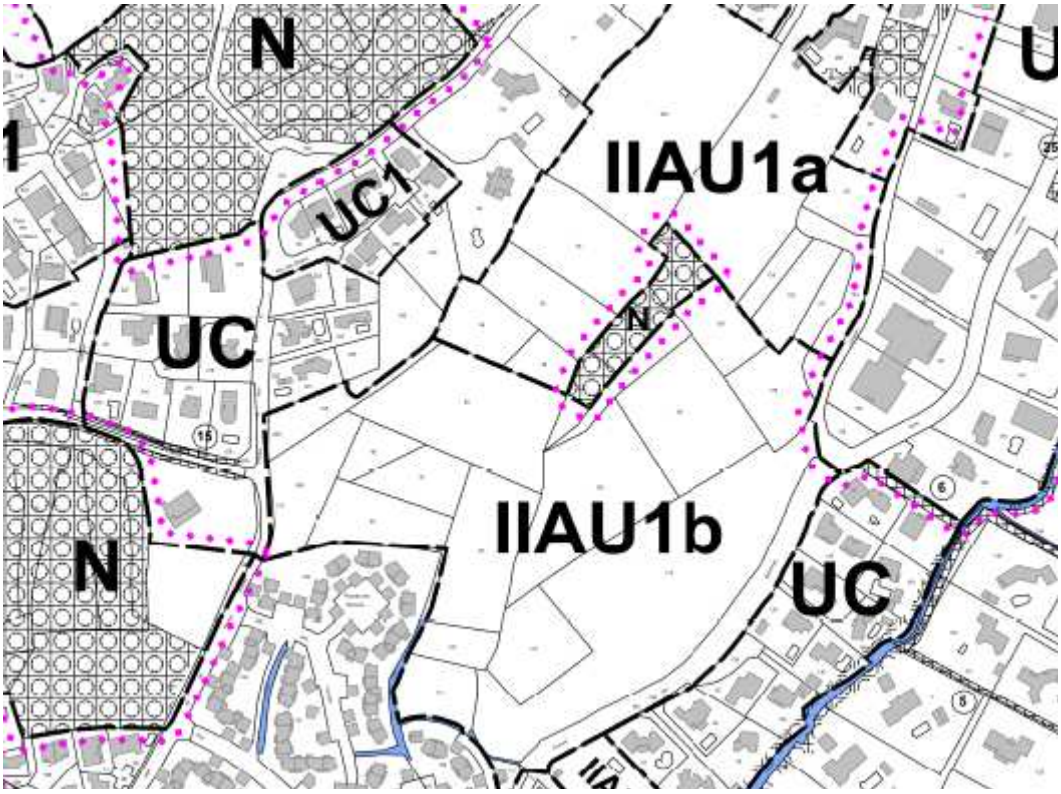
NB : Le plan d'aménagement ci-dessus (ZAC Prata) fait état à travers sa représentation graphique d'une volonté de préservation de cet espace, traduit dans le POS par un classement en zone naturelle.

Ce Plan d'occupation des sols traduisait graphiquement un espace naturel non constructible dont les limites s'attachaient à un espace naturel cerné par les voiries environnantes.

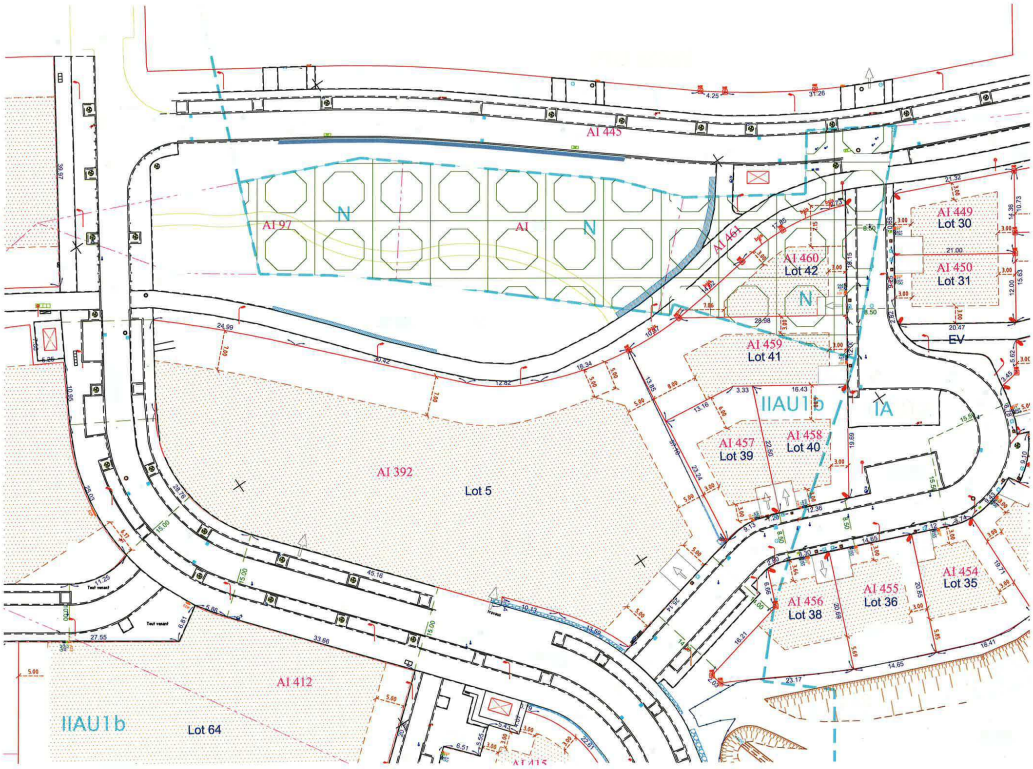
Elles n'incluaient pas les parcelles cadastrées AI 459 et AI 460.

3.1.2 – Zonage selon plan local d'urbanisme approuvé le 27 août 2012.

PLAN LOCAL D'URBANISME
Approuvé le 27 août 2012



Impacts du PLU dans le plan d'aménagement (ZAC Prata)

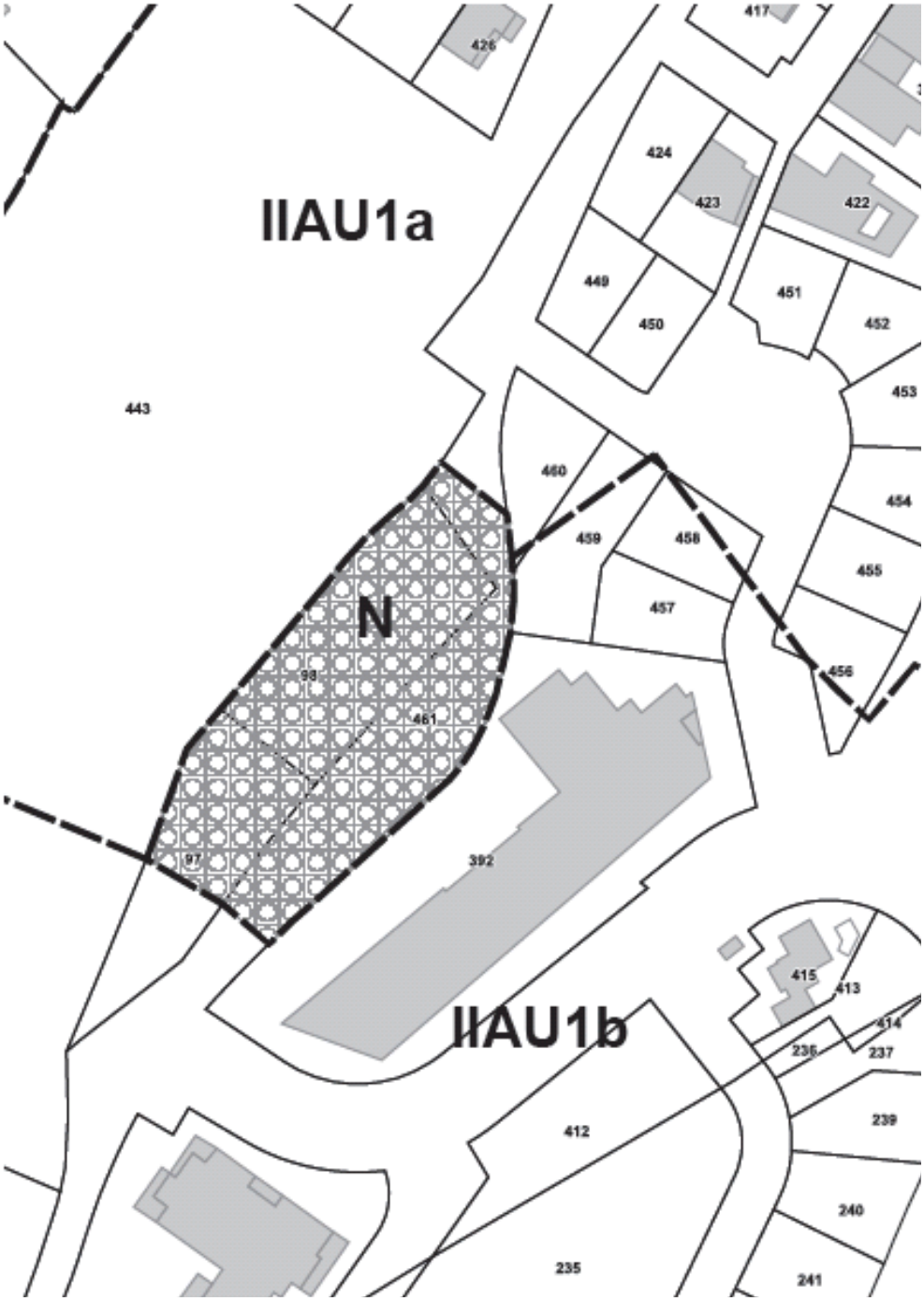


Lors de la révision générale, un décalage de tracé de la zone naturelle est intervenu. De plus, un espace boisé classé a été introduit pour renforcer la protection e cet espace.

Ce décalage se traduit sur certaines parcelles de lotissement par un classement en N, inconstructibles.

La parcelle cadastrée AI 459 se trouve affectée par un zonage N et régime de protection des espaces boisés classés.

La parcelle cadastrée AI 460 se trouve largement impactée dans sa constructibilité alors qu'aucune protection n'y est justifiée.

Au regard du POS, cela constitue une erreur matérielle au sen du Code e l'urbanisme par un mauvais report du tracé de la zone naturelle.

3.2. Zonage après modification simplifiée du plan local d'urbanisme.