

Urbanisme

De: Yann Grit <yann.grit@urbicube.fr>
Envoyé: mardi 8 février 2022 17:37
À: GIRARD Marianne - DDT 72/SUAAJ/PLANIFICATION; Urbanisme
Cc: PETITHOMME Martine - DDT 72/SUAAJ/PLANIFICATION
Objet: Re: Modification PLU Spay
Pièces jointes: Arrêté prescription modification.docx; NOTICE_MODIF4_PLU_SPAY.pdf

Bonjour,

pour faire suite à nos différents échanges, je rédige un mail récapitulatif de la situation concernant la modification du PLU de Spay.

Suite à l'envoi de la notice de présentation, la DDT a relevé que les secteurs NL délimités dans le PLU n'étaient pas des STECAL. Le PLU a été révisé durant une période transitoire, qui a permis de considérer que bien que l'arrêt de projet a été réalisé après la loi créant les STECAL et bien que le secteur NL crée des possibilités de construire, il ne peut être considéré comme un STECAL mais uniquement comme un sous-secteur de la zone N.

De ce fait, l'objet intégré dans la modification ne correspond pas à une modification du règlement d'un STECAL existant mais à la création d'un STECAL, cette création ne pouvant s'envisager que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

En conséquence, si la commune souhaite poursuivre la procédure afin de permettre l'adoption des autres adaptations réglementaires, il convient de sortir cet objet de la procédure de modification.

Dès lors, la modification n°4 ne porterait que sur les points suivants :

- procéder à la modification des emplacements réservés n°5 et n°16,
- modifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans les zones UC et UCnc,
- modifier les coefficients d'emprise au sol des constructions dans les zones UC et UCnc,
- adapter certaines règles relatives à la hauteur des clôtures dans les urbaines et à urbaniser,
- apporter une adaptation relative aux installations et aménagements permis dans les espaces boisés et parcs/jardins protégés.

En termes de procédure :

- l'arrêté du maire prescrivant la modification devrait être repris (annule et remplace) pour exclure la modification du règlement des STECAL. Je joins la nouvelle mouture de l'arrêté en pièce jointe (transmission en Préfecture, affichage en mairie pendant un mois et insertion dans la presse à faire),

- la délibération du conseil municipal évoquant une modification simplifiée n'est qu'une délibération d'information du conseil municipal. Toutefois, pour garantir la cohérence de l'information de la population, il conviendrait également de la reprendre pour corriger les objets de la modification et les mettre en cohérence avec le nouvel arrêté en rappelant qu'il s'agit bien d'une modification avec enquête publique.

- la saisine de la MRAE pour examen au cas par cas a été réalisé et la décision doit être rendue d'ici le 24 février. Sur ce point, est-il possible d'envoyer un correctif dès à présent à la MRAE pour qu'elle ne prenne pas en compte les STECAL dans sa décision? L'objectif est d'éviter une nouvelle saisine et un nouveau délai de 2 mois.

Pour ne pas perdre de temps, je joins la version corrigée de la note de présentation à adresser à la MRAE avec le courrier de saisine leur précisant que le projet de modification a fait l'objet d'une évolution et que la modification du règlement portant les secteurs NL et la création de secteurs NLa présentés dans la version initiale sont désormais exclus du champ de la modification.

Dans l'hypothèse où la décision de non soumission à évaluation environnementale était rendue avant la réception du nouveau courrier par la MRAE, pourrait-on considérer que l'objet de la

modification étant plus réduit que celui envisagé initialement, la modification aura forcément moins d'incidences sur l'environnement et que la décision rendue serait toujours valable?

Dans l'attente de vos retours et compléments
Cordialement

Yann GRIT
URBICUBE

06 87 16 31 01

4 RUE GUSTAVE MAREAU
Porte 6
49000 ANGERS

Le mar. 8 févr. 2022 à 15:30, GIRARD Marianne - DDT 72/SUAAJ/PLANIFICATION <marianne.girard@sarthe.gouv.fr>
a écrit :

Bonjour Mr Grit,

Je suis chargée de reprendre le dossier concernant la commune de SPAY pour l'unité planification de la DDT 72. J'ai pris connaissance de la volonté de celle-ci de lancer une procédure de modification de droit de commun de leur PLU.

Cependant, plusieurs choses m'interpelle, notamment, le fait de mentionner que le "PLU délimite des STECAL NL". Effectivement en analysant le PLU approuvé le 23/03/2015, les STECAL n'étaient pas existantes lors de la rédaction du PLU, les zones NL sont des sous zonages. De fait, vous ne pouvez pas mettre ces zones en STECAL à moins d'engager une procédure de révision générale du document d'urbanisme.

Merci de revenir vers moi si vous avez une autre analyse du dossier.

Bien cordialement

--

MARIANNE GIRARD
Chargée de projet
Service Urbanisme Aménagement - Affaires Juridiques
unité Planification

19, Boulevard Paixhans - CS 10013 - 72042 Le Mans Cedex 9
Tél. +33 2 72 16 40 78
www.sarthe.gouv.fr



PRÉFET
DE LA SARTHE

Liberté
Égalité
Fraternité

--

Direction
départementale
des territoires

Le Commissaire enquêteur
Jean-Edouard LEMASSON

Spay, le 20 décembre 2021

Secrétariat de la CDPENAF
DDT de la Sarthe
Service Urbanisme et Aménagement
19, Bd Paixhans - CS 10013
72042 Le Mans cedex 9

Nos réf. : 2021/JYA/NB/n° 112 .
Objet : modification n° 4 du PLU

Madame, Monsieur,

La commune de Spay a prescrit la modification n°4 de son Plan Local d'Urbanisme.

Ce projet de modification se traduit par le reclassement de deux STECAL NL existants en STECAL NLa, reclassement destiné à intégrer de nouvelles dispositions réglementaires applicables sur ces secteurs autorisant des constructions à vocation touristique ou de loisirs. Il convient de préciser que l'emprise des STECAL NLa n'est pas augmentée comparativement aux STECAL NL actuellement délimités sur les documents graphiques du PLU.

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, il convient, avant l'enquête publique, d'obtenir l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers concernant les nouvelles dispositions réglementaires applicables sur ces STECAL NLa.

J'ai donc l'honneur de demander à Monsieur le Préfet de la Sarthe de bien vouloir procéder à l'inscription de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Spay à l'ordre du jour de la prochaine réunion de la commission afin d'obtenir son avis.

Vous trouverez ci-joint la notice de présentation de la modification n°4 du PLU présentant les adaptations apportées au PLU concernant les STECAL NLa et permettant à la commission de rendre son avis sur ce dossier.

Je vous de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes meilleurs sentiments.

Jean-Yves AVIGNON
Maire de Spay



