



Département de la Manche
Arrondissement d'Avranches


COMMUNE DE SAINT GEORGES DE ROUELLEY

26 Grande rue

50720

 : 02.33.59.44.03

 : 02.33.59.36.65

 : mairie.stgeorgesde.rouelley@wanadoo.fr

site : <http://saint-georges-de-rouelley.a3w.fr>



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE SAINT GEORGES DE ROUELLEY

RAPPORT DE PRESENTATION

INTRODUCTION

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Georges de Rouelley vise l'objectif suivant : réduction de deux zones N.

La procédure de modification simplifiée du PLU peut être utilisée pour :

- ✓ Rectifier une erreur matérielle
- ✓ Augmenter dans la limite de 20 % le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- ✓ Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- ✓ Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- ✓ Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;
- ✓ Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

Les conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée posée par le 7^{ème} alinéa de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme modifié par la loi N°2010-788 du 12 juillet 2010 sont respectées dans la mesure où la modification décrite ci-dessus concerne une erreur matérielle.

PROCEDURE

Le déroulement de la procédure prévoit la mise à disposition du projet de modification et l'exposé de ses motifs pendant 1 mois minimum. Durant cette période, un registre permet au public de formuler ses observations.

Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie. L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

A l'issue de la consultation publique, le projet de modification simplifiée peut :

- Soit faire l'objet de modifications limitées pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation,
- Soit abandonné, si le maire le juge opportun, dans ce cas, le Maire peut s'il l'estime nécessaire, engager une nouvelle procédure de modification simplifiée.

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée de un mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Georges de Rouelley a été approuvé le 23 mars 2011 puis modifié le 28 août 2012.

La modification simplifiée concerne la réduction de deux zones N avec agrandissement des zones A afin de mettre en concordance la situation exacte et existante avant l'approbation du PLU des bâtiments sur le terrain avec le zonage.

La rectification permettra de corriger deux erreurs matérielles manifestes.

Les modifications envisagées concernent uniquement les plans de zonage du PLU.

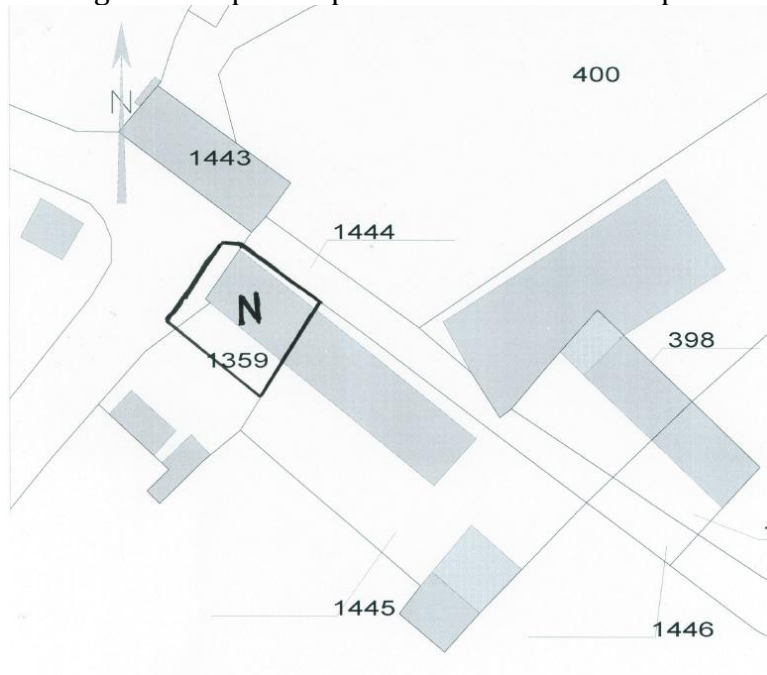
Le conseil municipal a approuvé la décision de procéder à la modification simplifiée du PLU pour rectification d'erreur matérielle le 14 novembre 2012.

Modification n° 1 :

Au lieudit « La Mercerie », deux habitations existent. La première située sur la parcelle 1443 est en zone A car siège de l'exploitation agricole. La seconde située sur la parcelle 1359 est en zone N car occupée par un tiers. Seulement cette zone N ne comprend pas uniquement l'habitation mais tout l'ensemble du corps de bâtiment contigu. Ces bâtiments sont actuellement affectés à l'agriculture avec du bétail et le classement en N empêche tout aménagement agricole. Le zonage doit donc être réduit à l'habitation située sur la parcelle 1359.



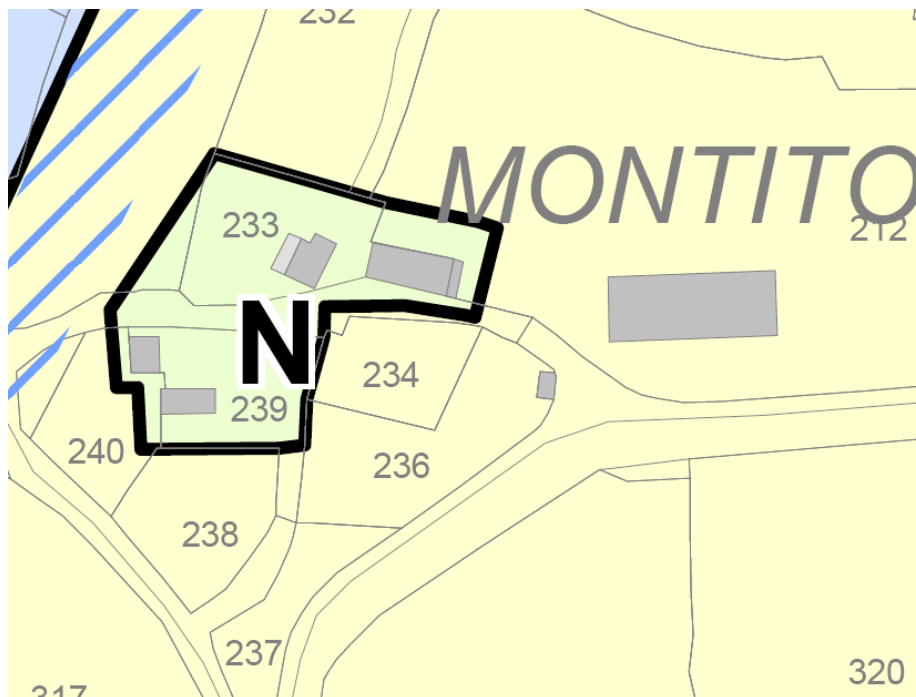
Plan du zonage actuel qui comprend l'ensemble du corps de bâtiment



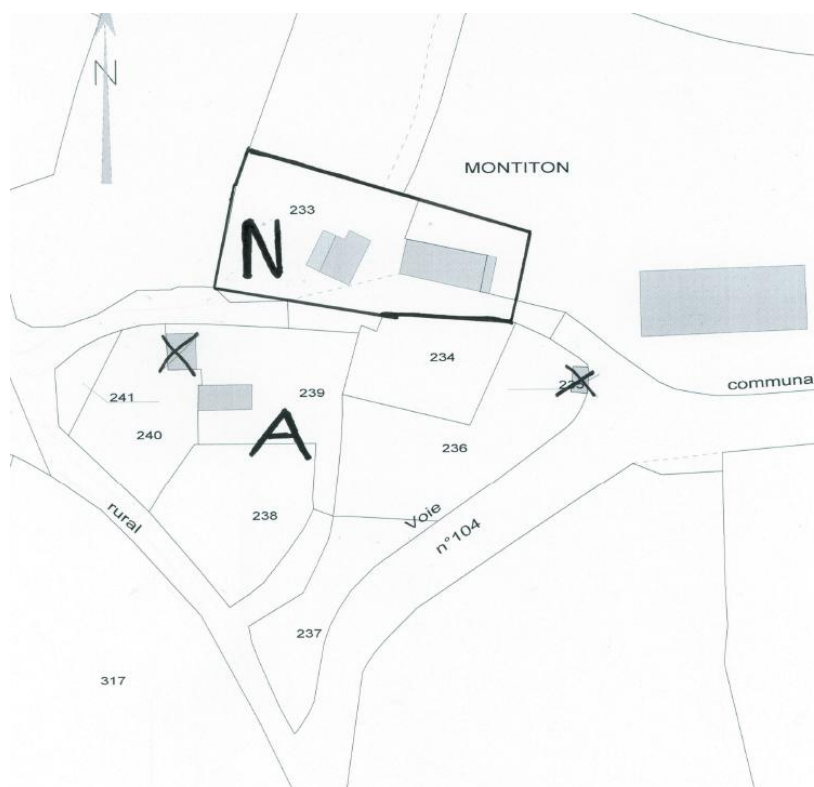
Plan du zonage envisagé qui ne comprend en zone N que l'habitation située sur la parcelle B 1359.

Modification n° 2 :

Au lieudit « Montiton » le zonage en N a encadré un ensemble de bâtiments qui entoure l'habitation. Deux de ces bâtiments n'existent plus et le plus grand situé sur la parcelle C 239 est destiné à l'agriculture. Le zonage doit donc être également réduit pour rétablir la destination agricole du bâtiment.



Plan du zonage actuel



Plan du zonage proposé