

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME DE
Le Teil
MODIFICATION SIMPLIFIEE **N°3**

NOTICE DE PRESENTATION
AUTO EVALUATION
REPRESENTATION GRAPHIQUE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du [Cliquez ici pour entrer une date.](#)

A Le Teil, le
Olivier Pévèrelli, le Maire



Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 AUBENAS

Numéro d'affaire : 230268				Page : 2/11
Rev	Date	Description	Rédaction	Approbation
0	05/2023	Création	Sonia FACEN	SF

Sommaire

Sommaire	3
1. Coordonnées du maître d'ouvrage	4
2. Présentation de l'objet de la procédure	5
2.1. Situation du document d'urbanisme communal	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée	5
2.3. Justification de la procédure	5
3. Informations relatives à la mise à disposition du dossier	7
3.1. Mention des textes qui régissent la mise à disposition du dossier	7
3.2. Insertion de la mise à disposition du dossier dans la procédure administrative relative à la modification simplifiée du PLU	7
4. Modifications apportées au PLU	8
4.1. Objectifs et justification de la modification	8
4.2. Evolution du rapport de présentation	8
4.3. Modification apporté en règlement écrit	9
5. Incidences des modifications sur l'environnement	11

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de Le Teil



Rue de l'hôtel de ville
07400 Le Teil



04 75 49 63 20



accueil@mairie-le-teil.fr
st-urbanisme@mairie-le-teil.fr

représentée par



Olivier Pévèrelli, le Maire

2. Présentation de l'objet de la procédure

2.1. Situation du document d'urbanisme communal

La commune de Le Teil dispose d'un Plan Local d'Urbanisme :

- approuvé en date du 25 septembre 2007,
- adapté en date du 12 avril 2010 (révision simplifiée 1), 28 février 2011 (révision simplifiée 2)
- modifié le 28 février 2011 (modification 1), 09 septembre 2013 (modification 2), 16 octobre 2019 (modification simplifiée 1), 05 juillet 2021 (modification simplifiée 2),
- mis à jour le 09 janvier 2008, 21 mai 2013, 29 juillet 2014, 23 août 2016, 12 juin 2020,

2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée

La commune de Le Teil a engagé la présente procédure de modification simplifiée en vue d'apporter des ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Possibilité de reconstruire l'église en centre-ville et qui a subi des dégâts suite au séisme du 11 novembre 2019. Elle est située dans une zone urbaine qui impose l'alignement des constructions par rapport aux voies, règle non compatible pour un édifice public.

Le dossier sera mis à la disposition du public pour assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée ;

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

En vertu des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation relèvent donc d'une procédure de modification du PLU ; compte-tenu de la nature des évolutions envisagées (adaptation du règlement écrit), une procédure de modification simplifiée peut être envisagée.

La reconstruction de l'église, au niveau de la rue de l'église, avec une surface de plancher similaire :

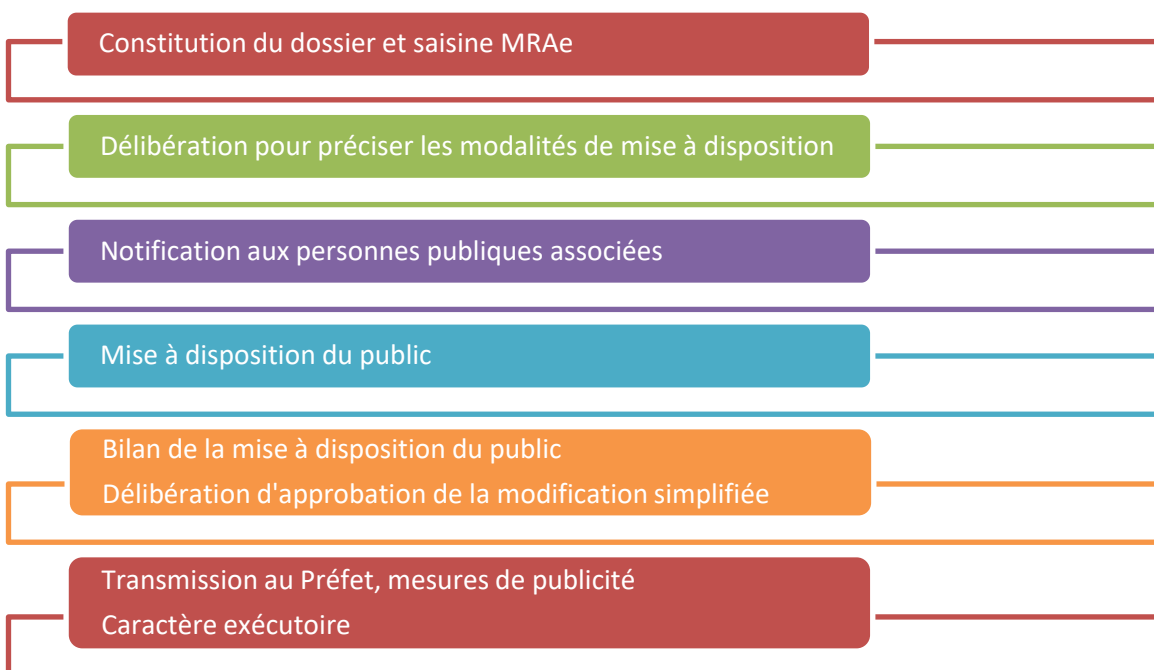
- n'augmente pas les possibilités de construire de plus de 20% dans les zones concernées,
- ne réduit pas les possibilités de construire,
- ne réduit pas une zone urbaine ou à urbaniser.

3. Informations relatives à la mise à disposition du dossier

3.1. Mention des textes qui régissent la mise à disposition du dossier

Conformément aux dispositions de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier a fait l'objet d'une délibération de l'organe délibérant afin de fixer les modalités de la mise à disposition du dossier.

3.2. Insertion de la mise à disposition du dossier dans la procédure administrative relative à la modification simplifiée du PLU



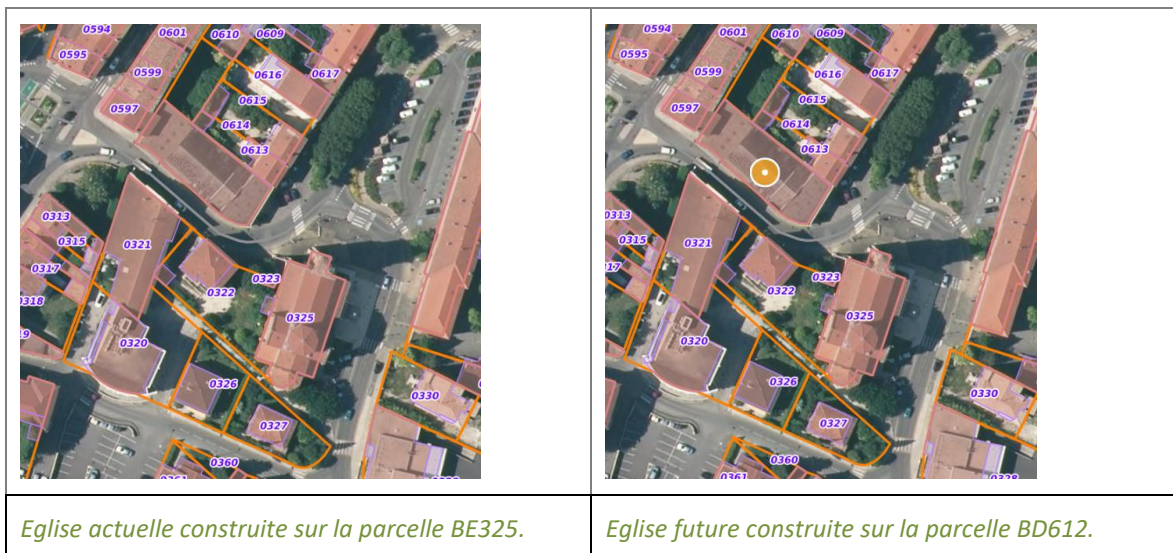
Le code de l'urbanisme ne prévoit, dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée d'un PLU, aucune concertation préalable obligatoire. D'autre part, la modification simplifiée du PLU n'étant pas soumise à évaluation environnementale, une concertation préalable volontaire n'est pas non plus requise au titre du code de l'environnement. En conséquence, aucune concertation préalable n'a été conduite sur le projet.

4. Modifications apportées au PLU

4.1. Objectifs et justification de la modification

La commune de Le Teil a engagé la présente procédure de modification simplifiée en vue d'apporter des ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Possibilité de reconstruire l'église Notre Dame de l'Assomption en centre-ville et qui a subi des dégâts suite au séisme du 11 novembre 2019. Elle est située dans une zone urbaine qui impose l'alignement des constructions par rapport aux voies, règle non compatible pour un édifice public.



La parcelle BE325 accueille l'actuelle église qui va être démolie et reconstruite sur la parcelle BD612. La parcelle BE325 gardera les limites de l'emprise au sol de l'église afin de garder la mémoire du bâtiment. Ce qui fut l'intérieur de la construction sera végétalisée.

Pour la parcelle BD612, la construction existante sera détruite et la nouvelle église ne sera pas alignée sur les constructions voisines.

Le règlement écrit est revu en zone urbaine de type UAcv (centre bourg) au niveau des articles 4, 6, 10 et 12.

4.2. Evolution du rapport de présentation

La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

4.3. Modification apporté en règlement écrit

Seul le règlement écrit de la zone urbaine notée UAcv est adapté, sont concernés les articles suivants :

Les adaptations sont notées en rouge.

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p>Article UA4 – desserte par les réseaux <u>Pour les eaux pluviales et de ruissellement :</u> Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...</p>	<p>Article UA4 – desserte par les réseaux <u>Pour les eaux pluviales et de ruissellement :</u> Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement non imperméabilisée, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...</p> <p>La règle édictée à l'alinéa précédent ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif et de service public.</p>
<p>Article UA6 – implantation par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions doivent être édifiées en ordre continu avec les bâtiments existants.</p>	<p>Article UA6 – implantation par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions doivent être édifiées en ordre continu avec les bâtiments existants.</p> <p>La règle édictée à l'alinéa précédent ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif et de service public.</p>
<p>Article UA10 – hauteur En zone UAcv : la construction d'immeuble en R+5 maximum est autorisée.</p>	<p>Article A10 – hauteur En zone UAcv : la construction d'immeuble en R+5 maximum est autorisée.</p> <p>Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt collectif et de service public.</p>

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p>Article UA12 - stationnement des véhicules</p> <p>D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 12,5 m² par véhicule.</p> <p>En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Article UA12 - stationnement</p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, accessible et correspondant aux besoins qu'elles entraînent.</p> <p>La règle édictée à l'alinéa précédent ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif et de service public.</p> <p>La superficie pour le stationnement d'un véhicule léger est de 12,5 m² minimum hors surface de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.</p> <p>Seules les places publiques pour les personnes à mobilité réduite sont imperméabilisées.</p> <p>En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions des articles L151-30 à L151-37 du code de l'urbanisme.</p>

5. Incidences des modifications sur l'environnement

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement :

- les espaces agricoles et naturels, les espèces (faune, flore) sensibles, la trame verte et bleue sont préservés : ils ne sont pas impactés par la modification de règlement écrit d'une zone urbaine,
- les paysages sont également préservés : il s'agit de reconstruire en zone urbaine, à quelques mètres de l'existant un édifice public de dimension similaire à celui qui sera détruit,
- l'air, l'eau superficiel, l'eau souterraine ne sont pas impactés par l'absence d'obligation d'alignement des constructions pour la nouvelle église.