

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1 du PLU

Date d'approbation : 16/02/2021



COMMUNE DE MONTBIZOT

Table des matières

1.	Préambule	2
2.	La modification simplifiée	4
2.1.	La rectification d'une erreur matérielle.....	4
2.2.	La modification du plan de zonage.....	5
3.	Les incidences sur l'environnement	6
4.	Les incidences sur l'activité agricole	6
5.	Les surfaces des zones	6
6.	Conclusion	6

1. Préambule

Présentation de la commune

MONTBIZOT se situe au cœur du département de la Sarthe, dans la région Pays de la Loire.

À une quinzaine de kilomètres au nord du Mans, le territoire communal s'étend sur 1 138 hectares. Sa population est de 1 803 habitants en 2017. MONTBIZOT appartient à l'aire urbaine du Mans.



Les communes limitrophes de MONTBIZOT sont :

- Teillé au nord,
- Sainte-Jamme-sur-Sarthe et Saint-Jean-d'Assé à l'ouest,
- La Guierche et Souillé au sud,
- Ballon et Souigné-sous-Ballon à l'est.

MONTBIZOT fait partie de la Communauté de Communes Maine Cœur de Sarthe, établissement public de coopération intercommunale créé au 1er janvier 2017 et regroupant 13 communes pour un total d'environ 21 000 habitants.

La modification simplifiée

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 4 février 2019.

Conformément à l'article L.153-41 et 45 du code de l'urbanisme, une procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :

- 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 ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Dans ce contexte, le Conseil Municipal a décidé d'engager une telle procédure pour modifier le règlement graphique des zones UB et UE (zones urbaines à vocation d'habitat et d'équipements).

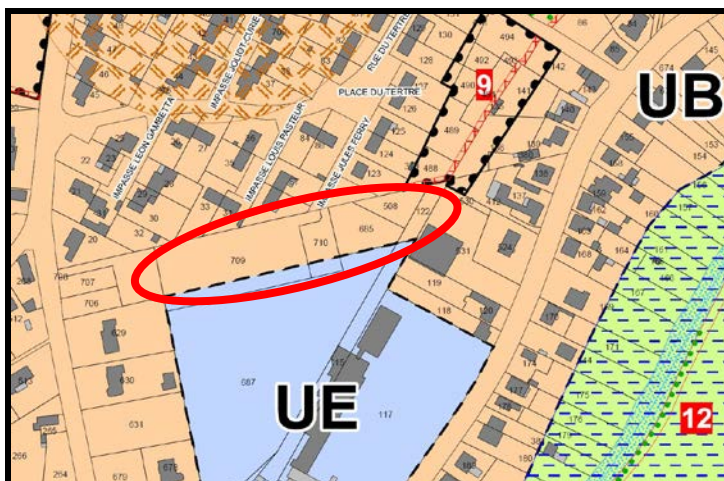
2. La modification simplifiée

2.1. La rectification d'une erreur matérielle

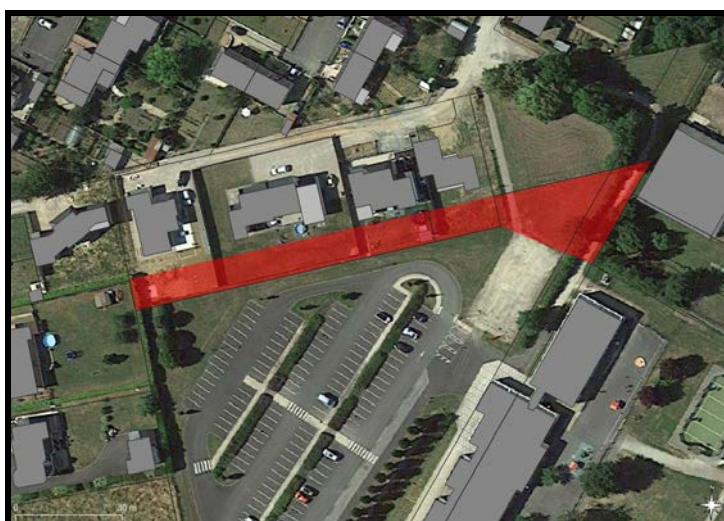
La présente modification consiste à rectifier une erreur matérielle. Cette erreur matérielle concerne la partie nord des parcelles cadastrées AC n° 115 et 687 ainsi que la partie sud des parcelles cadastrées AC n° 709 et 710 (références parcellaires de l'ancien cadastre affiché sur le PLU), situées au nord du groupe scolaire Louis Rouzay, dans le bourg de Montbizot.

Sur le cadastre mis à jour en juillet 2020, l'emprise concerne la partie sud des parcelles cadastrées AC n° 710, 718, 719 et 720, ainsi que l'extrémité nord-est des parcelles cadastrées AC n° 115 et 687. Ce sont ces nouvelles références cadastrales qui seront présentes sur la modification du règlement graphique.

Cette emprise foncière (en rouge sur les illustrations suivantes), d'une superficie totale de 1 610 m², a été intégralement classée à tort en zone UE (équipements collectifs) dans le PLU approuvé en 2019. Or, elle n'est pas destinée à accueillir des équipements puisque plusieurs maisons d'habitations y sont implantées ou vont s'y implanter : ce sont les fonds de parcelles de ces maisons qui occupent l'emprise concernée.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

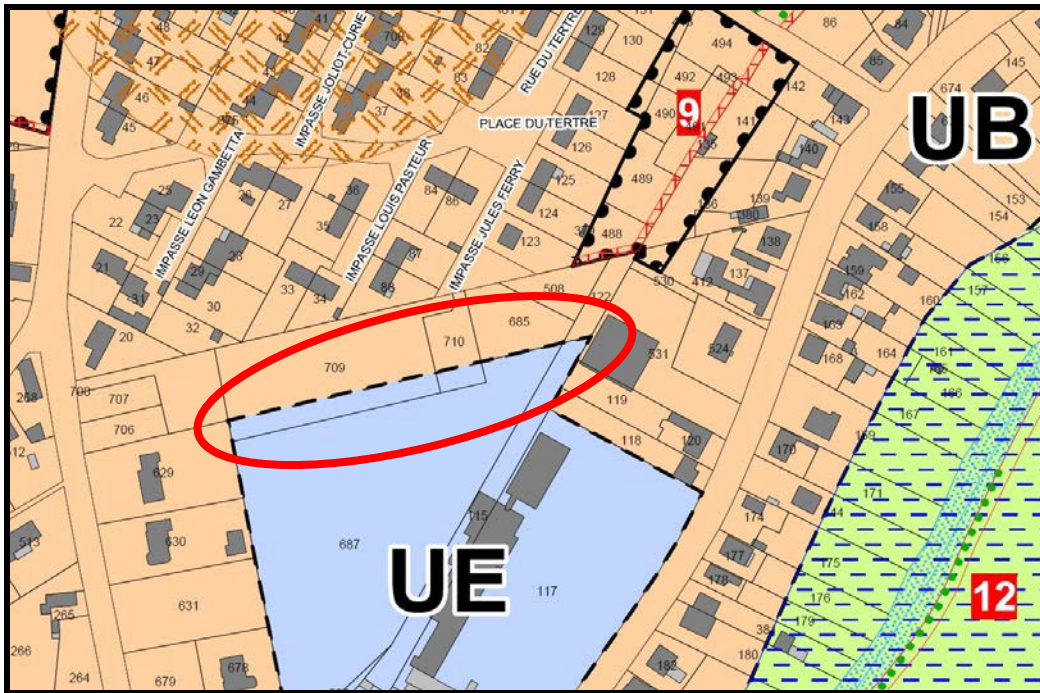


Localisation du secteur concerné

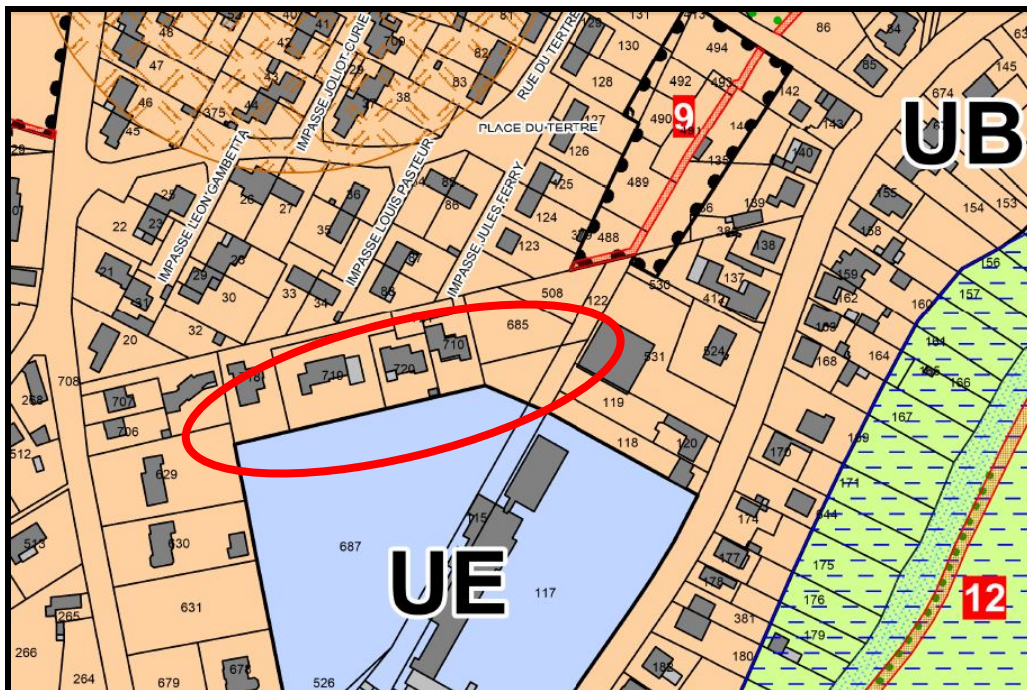
2.2. La modification du plan de zonage

Il s'agit de modifier le zonage de l'extrémité nord-est des parcelles cadastrées AC n°115 et 687 et de la partie sud des parcelles cadastrées AC n° 710, 718, 719 et 720 (nouvelles références cadastrales), d'une superficie de 1 610 m², en les classant en zone UB (zone urbaine à vocation d'habitat) au lieu de zone UE (vocation d'équipements collectifs).

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur (avant modification)



Extrait du plan de zonage du PLU après modification



3. Les incidences sur l'environnement

Les modifications ci-dessus n'auront aucune incidence sur l'environnement.

Les zones humides, boisements, linéaires bocagers, réservoirs de biodiversité ne sont pas impactés par cette modification simplifiée.

4. Les incidences sur l'activité agricole

Les modifications ci-dessus n'auront pas d'incidence négative sur la consommation d'espaces agricoles. Aucune parcelle exploitée n'est concernée par ce changement.

5. Les surfaces des zones

Il convient de modifier le tableau des superficies des zones urbaines du PLU.

En effet, la présente modification réduit la superficie des zones UE de 0,16 ha, et augmente la superficie des zones UB de 0,16 ha.

Zones Urbaines (mesurées en ha)	PLU en vigueur	Projet de modification	Évolution
Zones UA	6,9	6,9	=
Zones UB	73,4	73,56	+0,16
Zones UJ	4,7	4,7	=
Zones UE	3,5	3,34	-0,16
Zones UZ	8,4	8,4	=
TOTAL ZONES U	96,9	96,9	=

6. Conclusion

Cette procédure de modification simplifiée va permettre de rendre opposable aux tiers le règlement graphique dûment mis à jour.

Les changements explicités ci-dessus se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- ✓ La présente notice de présentation de la modification simplifiée.
- ✓ Le règlement graphique modifié.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.