



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) de Roquetoire

PROJET DE MODIFICATION N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice explicative

Le Plan Local d'Urbanisme de Roquetoire a été approuvé par le Conseil Municipal de Roquetoire le 29 mars 2013.

Par délibération en date du 22 septembre 2020, le Conseil Communautaire de la CAPSO a prescrit une procédure de modification du PLU.

I. PRESENTATION DE LA MODIFICATION

A. Rappel de la procédure

Conformément aux articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale envisage de modifier le règlement écrit ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions du PLU, dès lors que le projet de modification n'implique pas :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De 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.
- D'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.

Cette procédure permet des modifications ayant pour effet de :

- 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 ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

B. Objet de la modification

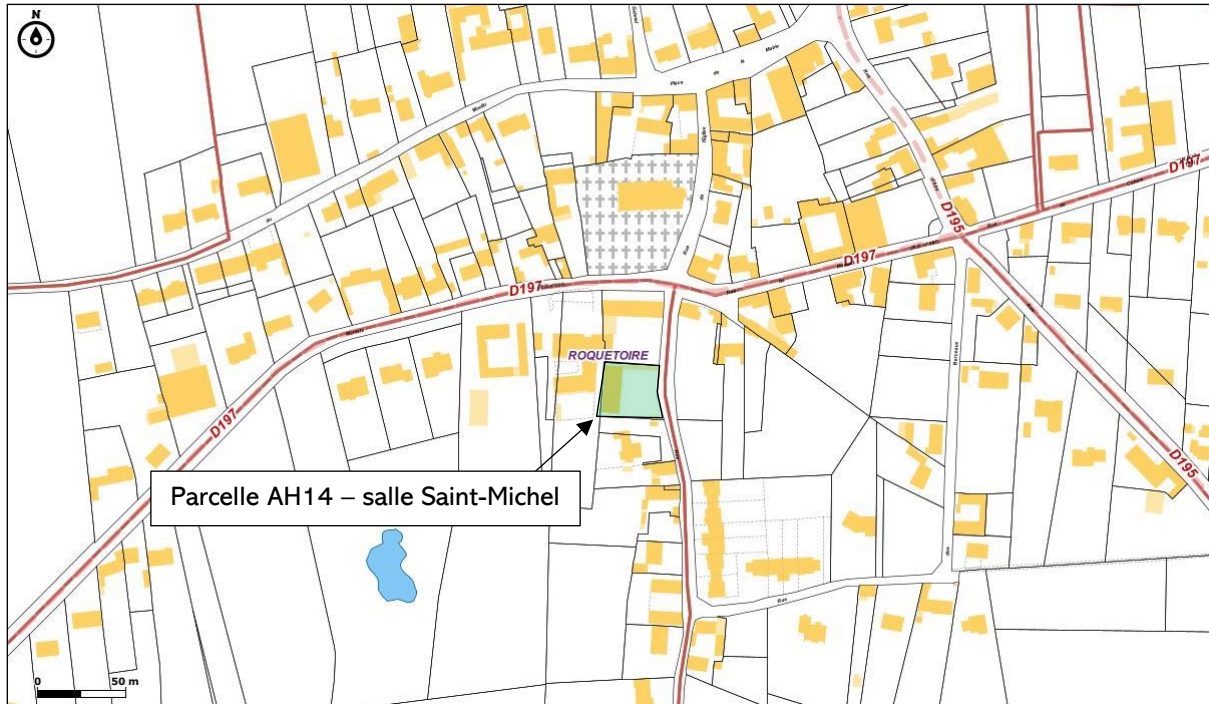
Par courrier en date du 25 août 2020, la commune de Roquetoire sollicite la CAPSO afin de modifier le règlement graphique du PLU communal.

Une salle est construite sur la parcelle AH14 (rue Saint Michel, Roquetoire). Cette parcelle est repérée en zone UH dans le PLU communal.

Cette salle appartient à la société Saint-Michel, elle est utilisée pour accueillir principalement des repas, des réunions, des fêtes de village et des représentations théâtrales.

Actuellement, les toilettes de la salle sont situées à l'extérieur, la pièce de chauffe n'est accessible seulement par l'estrade (2 escaliers), les tables et chaises sont rangées sous le préau.

La société Saint-Michel envisage donc de moderniser la salle et de construire une extension pour permettre un toilette adapté PMR, une pièce de chauffe, une chambre froide et un espace de rangement.



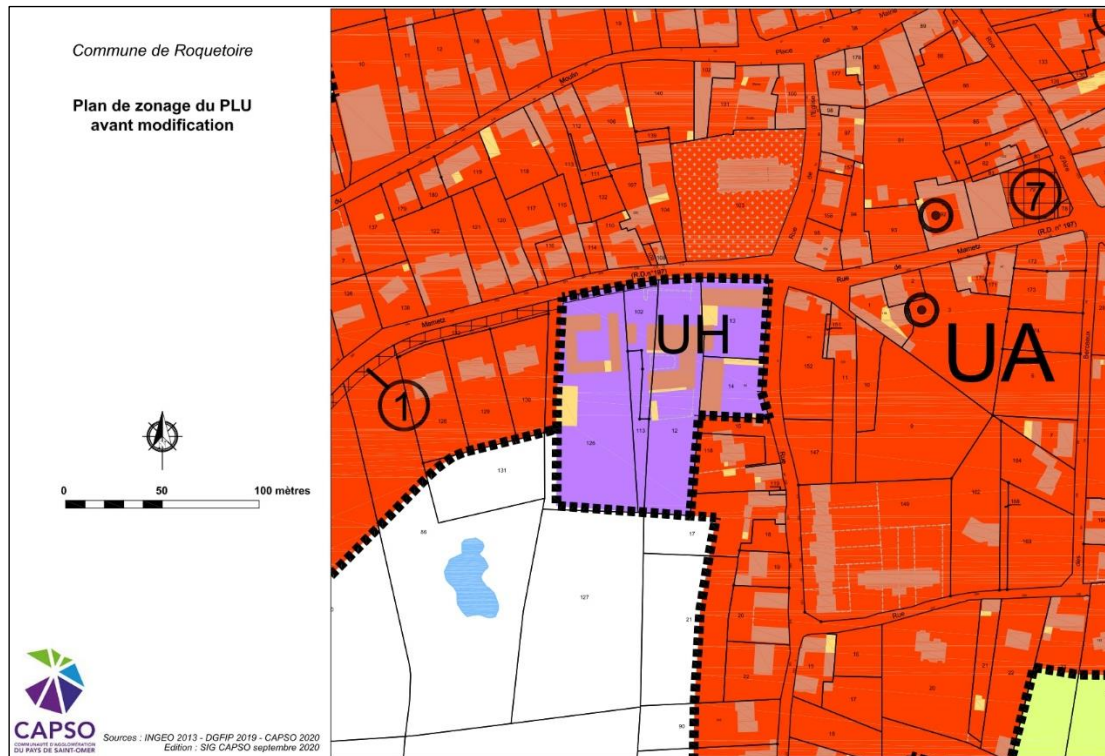
Le règlement de la zone UH autorise uniquement les bâtiments et installations liés aux services et les équipements publics. La salle appartenant à la société Saint-Michel, les travaux de réfection et d'extension ne sont donc pas autorisés par le règlement du PLU.

Afin de permettre la restauration et l'extension de cette salle, le conseil communautaire a délibéré le 22 septembre 2020 afin de lancer une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Roquetoire. L'objet de la modification portera donc sur le classement en zone UA de la parcelle AH 14 permettant l'extension de la salle Saint-Michel de Roquetoire.

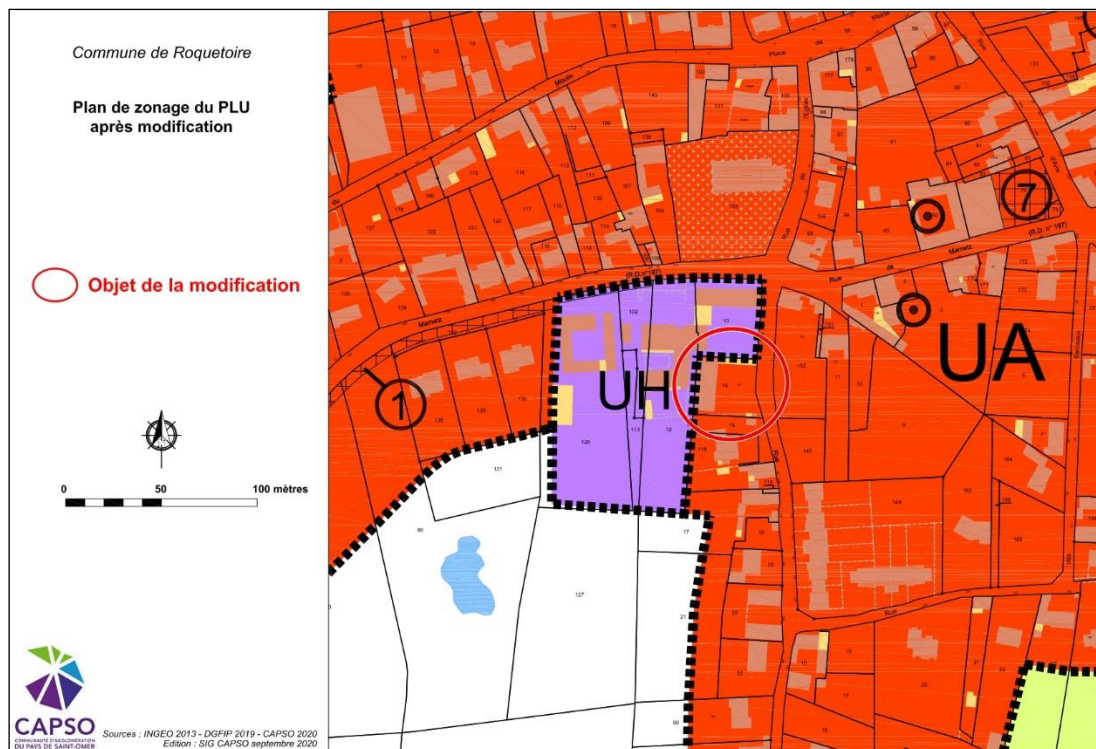
II. DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS PROPOSEES

A. Modifications du règlement graphique

La modification du Plan Local d'Urbanisme de Roquetoire vise reprendre la parcelle AH 14 en zone UA.



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification