

28/05/2015



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Commune de PAZAYAC

MODIFICATION N° 1 du PLU

CABINET PERUSIN Jean-Michel
26/05/2015



PREAMBULE

Cette modification concerne une zone UY du PLU de PAZAYAC.

Définition :

La zone UY est une zone urbaine affectée aux activités.

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper, destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal, industriel et de bureaux.

REFERENCE REGLEMENTAIRE

Article L123-13 du Code de l'Urbanisme, modifié par ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 – art. 3, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

CHAMPS D'APPLICATION

Le PLU bénéficie de la procédure de modification lorsque cette dernière :

- Ne porte pas atteinte à l'économie de PADD, mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123.1 ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Dans le cas de la commune de PAZAYAC, suite à la demande écrite et motivé de deux propriétaires demandant le déclassement de leurs parcelles actuellement en zone UY, en zone N2.

- Propriétaire Mr EPS Christian : parcelle n° 813 et 815, section A, lieu-dit « Le Ponteil » pour une surface totale de 7 159 m².

S
23/12/2015

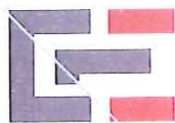
- Propriétaire Mme BORDAS Paulette née ROUDIER : parcelle n° 812-814-766-764, section A, lieu-dit « Le Ponteil » pour une surface totale de 3081 m².

Ces deux propriétés sont destinées à l'habitation et elles désirent se retirer de leur vocation d'activités.

Du fait de leur enclavement entre une zone UY et une zone AUy, le classement en zone N2 s'impose afin de ne pas aggraver la co-existence des différentes occupations.

Une zone tampon entre la zone N2 et la zone 2AUy projetée sera créée sous la forme d'une zone non-aedificandi (voir plan)

23147615



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Commune de PAZAYAC

Révision à modalités simplifiée du PLU

Présentation de l'opération et intérêt général

CABINET PERUSIN Jean-Michel
25/02/2015

23/11/2015
[Signature]

PREAMBULE

Cette révision simplifiée concerne certaines zones classées en N2 du PLU de PAZAYAC, se situant le long de la RD 6089.

La zone N2 est définie de la façon suivante :

Zone naturelle et forestière comprenant les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels, dans laquelle peuvent être notamment autorisées des constructions à usage agricole.

Elle comprend les secteurs suivants :

N2h – Secteur de taille et de capacité d'accueil limité dans lesquels des constructions nouvelles peuvent être autorisées.

REFERENCE REGLEMENTAIRE

Article L123-13 du Code de l'Urbanisme, modifié par ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 – art. 3, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

CHAMPS D'APPLICATION

Le PLU fait l'objet d'une révision à modalités simplifiée lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD.

LOCALISATION DU PROJET

Dans le cas de la commune de PAZAYAC, la demande de révision simplifiée va porter sur 3 zones distinctes. Ces zones sont actuellement classées en zone N2, elles sont occupées par des bâtiments ayant pour vocation l'artisanat et le commerce.

Afin de permettre aux entreprises les occupant, de se développer, de s'agrandir et éventuellement de changer de destination ; cela bien sur dans l'intérêt économique de la collectivité, la commune de PAZAYAC demande le changement de zone de ces 3 secteurs, sans agrandissement du périmètre existant ; le classement futur serait le classement en zone N2hy.

Pour chaque révision, un plan figure la situation actuelle et la situation après révision.

23/11/2015
S

A/ Révision à modalité simplifiée N° 1

La parcelle n° 681, section A, située « Le Fraysse », d'une surface de 3000 m² est occupée par un bâtiment, à vocation d'atelier de menuiserie, afin de permettre un agrandissement de ce local d'environ 175 m², il est nécessaire de modifier la zone N2 actuelle en zone N2hy, pour obtenir le permis de construire.

Il est à noter que le périmètre de cette zone sera inchangée et que les accès au domaine public ne seront pas modifiés.

(Voir plan n°1)

B/ Révision à modalité simplifiée N° 2

Les parcelles n° 239-644p-648p-832-833-884p-834, section A, situées au lieu-dit « Maneyrol » font partie d'un ensemble commercial dont l'activité est la brocante et la vente de meubles et d'objets anciens.

Afin de permettre à ce commerce d'évoluer ou de changer de destination, il est nécessaire de modifier le zonage en « zone N2hy ».

L'ensemble de ce secteur a une surface cadastrale de 1h 02a 40ca. Le périmètre ne sera pas modifié.

(Voir Plan n°2)

C/ Révision à modalité simplifiée N° 3

Les parcelles n° 903-904-905, section B situées au lieu-dit « Daudevie Nord », concernent un ensemble immobilier ayant servit de « salle de vente ».

Afin de conforter la vocation commerciale ou artisanale de ce lieu, il est nécessaire de modifier le zonage actuel (N2) et le transformer en N2hy.

L'ensemble de ce secteur à une surface cadastrale de 98a 40ca. Le périmètre ne sera pas modifié.

(Voir plan n° 3)