



COMMUNE DE LE TEIL

EXTRAIT

du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Exercice :	29	L'An Deux Mille Vingt Trois, le six novembre dans la salle Caravane Monde,
Présents :	24	à 18 heures, le Conseil Municipal de la Commune s'est réuni en session ordinaire sur
Absents :	5	convocation en date du 31 octobre 2023 et sous la présidence de Monsieur Olivier PEVERELLI, Maire.
Pour :	26	<u>Présents</u> : MM. Bayle, Bornes, Boukal, Buard, Chabaud, Dersi, Diatta, Faure-Pinault,
Abstentions :		Gaillard, Galiana, Garraud, Gleyze, Griffé, Guillot, Laville, Lorenzo,
Contre :	1	Mazellier, Mazeyrat, Michel, Noël, Peverelli, Tolfo, Valla, Vallon.
		<u>Excusés</u> : Mme Heyndrickx (pouvoir à M. Michel), M. Jouve (pouvoir à M. Mazeyrat), Mme Segueni (pouvoir à M. Griffé).
		<u>Absents</u> : MM. Chezeau, Keskin.
		<u>Secrétaire</u> : Mme Valla

Objet : Modification simplifiée N°3 du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme communal a été approuvé par délibération du 25 septembre 2007. Il a fait l'objet d'une révision simplifiée n° 1 approuvée le 12 avril 2010, d'une révision simplifiée n°2 approuvée le 28 février 2011, d'une modification n°1 approuvée le 28 février 2011, d'une modification n°2 approuvée le 9 septembre 2013, d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 16 octobre 2019 et d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 05 juillet 2021.

Suite au séisme survenu le 11 novembre 2019 sur la commune, l'Église Notre-Dame de l'Assomption doit être démolie, elle sera reconstruite à proximité immédiate du site actuel. Le règlement actuel du PLU impose des règles d'alignement qui ne sont pas compatibles avec l'édification d'un édifice public de cette importance.

Par conséquent, il est nécessaire d'apporter au PLU les modifications suivantes :

- Modification du règlement écrit de la zone UA, notamment les articles UA4, UA6, UA10 et UA12, dans le but de permettre la reconstruction de l'Église Notre-Dame de l'Assomption en centre-ville, sur la parcelle BD612.

Le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU a été soumis à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) Auvergne Rhône Alpes qui a transmis un avis en date du 18 août 2023 de non-réalisation d'une évaluation environnementale.

Le projet de modification simplifiée telle que prévue à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme a été notifié aux personnes publiques associées avant mise à disposition du public du dossier. À l'issue de la notification, la commune a reçu 2 avis :

- La Direction Départementale des Territoires de l'Ardèche indique dans son courrier du 19 septembre 2023 que le projet n'appelle pas de remarque ;
- La Chambre d'Agriculture de l'Ardèche indique dans son courrier du 11 septembre 2023 émettre un avis favorable au projet.

Conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme, la délibération du 10 juillet 2023 a précisé les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3.

La mise à disposition du public a été réalisée du 11 septembre au 13 octobre 2023 inclus, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie, afin que les remarques ou suggestions puissent être consignées sur le registre ouvert à cette occasion. À l'issue de cette consultation, une personne a formulé une observation sur le registre présent en Mairie.

Le bilan de la mise à disposition du dossier est le suivant :

Aucune remarque des personnes publiques associées ne remet en cause le projet de modification simplifié n°3.

Concernant la remarque formulée lors de la mise à disposition, il est proposé d'adapter le dossier de la manière suivante :

- Revoir l'entête de toutes les pages de la notice de présentation ;

Les autres points soulevés n'appellent pas d'adaptation du dossier, à savoir :

- La modification simplifiée s'applique dans les cas cités aux articles L153-36 et L153-41 du code de l'urbanisme : les adaptations de règlement correspondent à ce type de procédure ;

- Selon la définition des destinations et sous-destinations (arrêté du 10 novembre 2016) les lieux de culte sont inclus dans la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ;

- La circulation en centre-ville sera revue et la sécurité routière sera optimisée devant le lieu de culte ;

- Les règles de stationnement sont précises et exclues les constructions d'intérêt général et de service public.

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 25 septembre 2007 qui a approuvé le PLU ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12 avril 2010 qui a approuvé la révision simplifiée N°1 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 28 février 2011 qui a approuvé la modification N°1 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 28 février 2011 qui a approuvé la révision simplifiée N°2 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 9 septembre 2013 qui a approuvé la modification N°2 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 06 octobre 2019 qui a approuvé la modification simplifiée N°1 du PLU ;

Vu les délibérations du Conseil municipal en date du 05 juillet 2021 qui a approuvé la modification simplifiée N°2 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivant et L153-45 et suivants ;

Entendu l'exposé du Maire Adjoint et le bilan des observations faites par les personnes publiques associées et le public au cours de la mise à disposition réalisée du 11 septembre au 13 octobre 2023 inclus, entraînant une adaptation de l'entête de la notice de présentation.

Considérant que le dossier de modification simplifiée N°3 du PLU tel qu'il est présenté au Conseil municipal, au vu des avis et observations est prêt à être adopté, conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme ;

Le Conseil Municipal,
Après avoir délibéré,

DÉCIDE d'approuver telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la modification simplifiée n°3 du PLU visant à permettre la reconstruction de l'Église Notre-Dame de l'Assomption.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

DIT que le dossier de modification simplifiée n°3 est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

DIT que la présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité, à savoir l'affichage en Mairie et l'insertion dans la presse d'un avis d'information.

Pour extrait conforme

Le Maire,



Olivier PEVERELLI



Le Secrétaire de séance,



Fanny VALLA

Envoyé en préfecture le 09/11/2023

Reçu en préfecture le 09/11/2023

Publié le

ID : 007-210703195-20231106-DELIB2023_119-DE



PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME DE **Le Teil**

MODIFICATION SIMPLIFIEE **N°3**

NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 06/11/2023

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
1	10/2023	Approbation	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 :

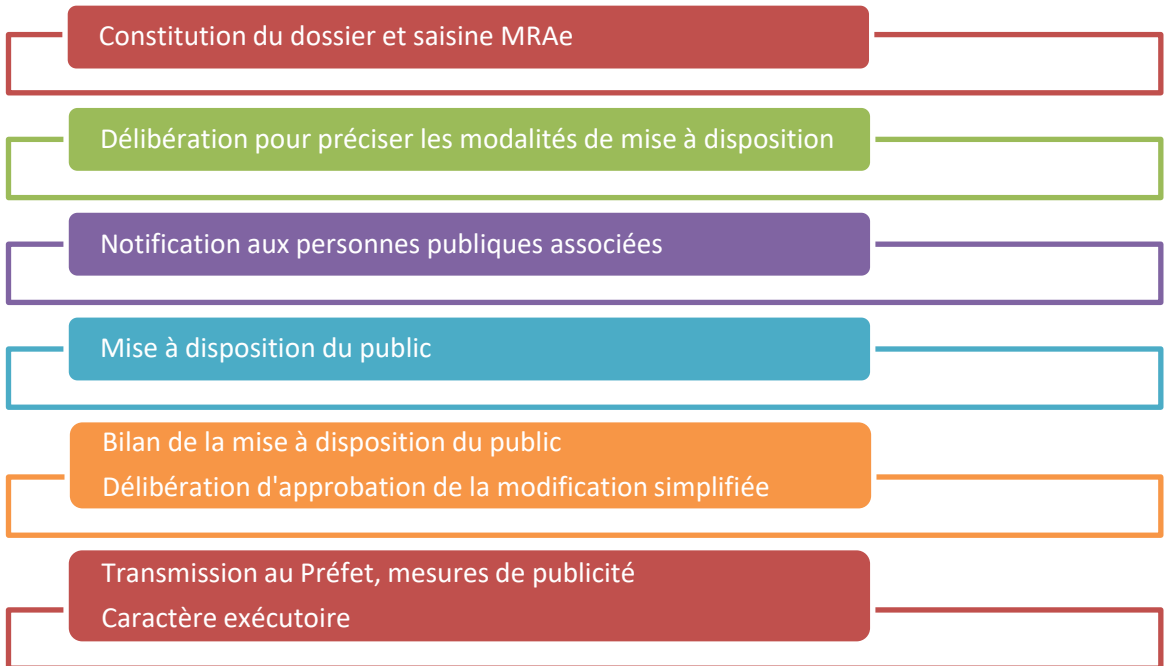
- n'augmente pas les possibilités de construire de plus de 20% dans les zones concernées,
- ne réduit pas les possibilités de construire,
- ne réduit pas une zone urbaine ou à urbaniser.

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



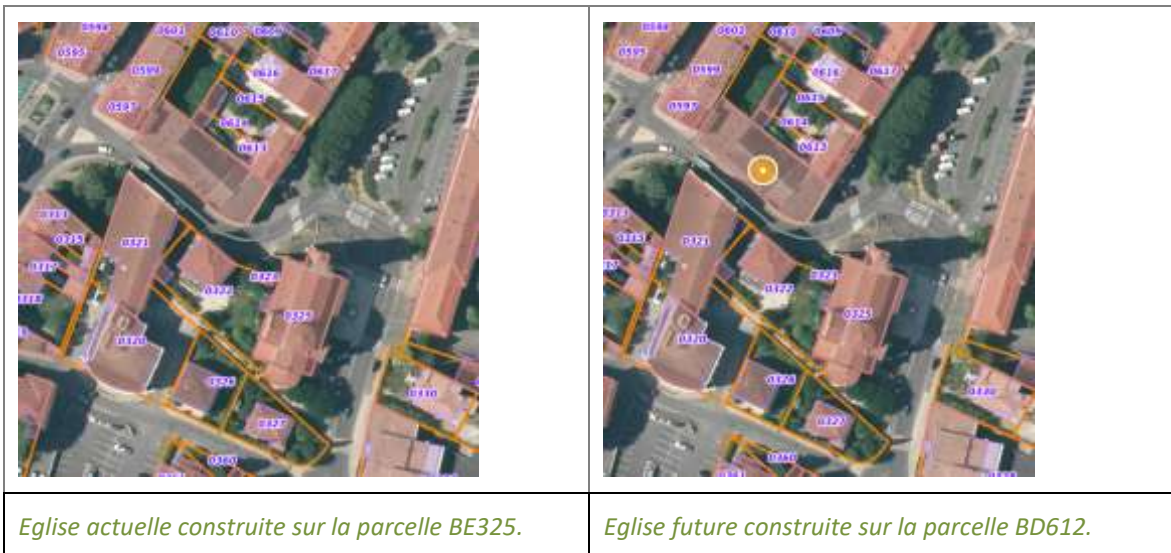
Le code de l'urbanisme ne prévoit, dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée d'un PLU, aucune concertation préalable obligatoire. D'autre part, la modification simplifiée du PLU n'étant pas soumise à évaluation environnementale, une concertation préalable volontaire n'est pas non plus 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 UA_{cv} 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 UA_{cv} : la construction d'immeuble en R+5 maximum est autorisée.</p>	<p>Article A10 – hauteur En zone UA_{cv} : 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.