

DEPARTEMENT

DE LA NIEVRE 

# Commune de Donzy

# P.L.U.

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### 1 – Notice explicative Modification simplifiée n°1

---

PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 14 février 2008

Révision allégée n°1 approuvée par délibération du conseil municipal du 15 octobre 2013

Modification n°1 approuvée par délibération du conseil municipal du 15 octobre 2013

Révision allégée n°2 approuvée par délibération du conseil municipal du 30 juin 2015

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil municipal du 9 novembre 2023

## 1 - NOTICE EXPLICATIVE

### I – Document d’urbanisme existant

Le PLU de Donzy a été approuvé par délibération du conseil municipal du 14 février 2008.

Une modification a été approuvée le 15 octobre 2013 pour mettre à jour le règlement, intégrer le PPRi du Nohain, repérer les exploitations agricoles pouvant changer de destination, réduire le zonage à Donzy-le-Pré et revoir le phasage des zones à urbaniser.

Une première révision allégée a été approuvée le 15 octobre 2013 pour créer un secteur NL à vocation de loisirs au Tramois et permettre l’extension de la zone d’activités UX.

Une deuxième révision allégée a été approuvée le 30 juin 2015 pour étendre la zone 1AUx, de manière à permettre l’implantation d’un supermarché. Cette révision a aussi été l’occasion de mettre à jour le PLU pour prendre en compte la loi ALUR, en identifiant des secteurs de taille et de capacités d’accueil limitées au niveau des constructions isolées en zones agricoles ou naturelle, pour permettre leur évolution et en repérant les exploitations agricoles pouvant changer de destination

La modification simplifiée a été décidée par arrêté du maire en date du 6 février 2023.

### II – Objet de la modification et justification

Cette procédure a pour objet de modifier plusieurs points du règlement d’urbanisme et de corriger une erreur matérielle :

**1 - Corriger une erreur matérielle en créant un secteur particulier pour la carrière au sud-ouest du territoire communal :**

Lors des études du PLUi approuvé en 2008, la carrière, pourtant préexistante, n’a pas été identifiée dans un secteur particulier pour permettre l’évolution de l’activité.

**2 - Intégrer dans le règlement la protection des linéaires commerciaux :**

Pour préserver l’activité commerciale de détail et de proximité dans le centre-bourg, le règlement graphique identifie des rues où les rez-de-chaussée de bâtiments à usage d’activité commerciale ou de service ne peuvent pas faire l’objet d’un changement de destination, conformément aux articles L 151-16 et R 151-37 du code de l’urbanisme.

**3 - Compléter le règlement sur l’aspect extérieur des constructions concernant les ouvertures de toiture**

Pour préserver la cohérence architecturale sur le bourg et les hameaux, l’article 11 sur l’aspect extérieur est complété avec une phrase sur la taille des vélux, de manière à limiter leur taille.

**4 - Compléter le règlement sur l’évolution des constructions existantes en zones agricole et naturelle**

Le règlement va autoriser les extensions ou les annexes sur les bâtiments d’habitation existants, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l’article L.151-13 du code de l’urbanisme.

### III – Choix de la procédure

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Les modifications à apporter au PLUi n'entrent pas dans le champ d'une révision prévue à l'article L153-31 dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le P.A.D.D. ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit 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.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure pour modifier le règlement d'urbanisme du PLU relève donc d'une modification.

Toutefois, la procédure ne relève pas d'une modification de droit commun, pour laquelle l'article L.153-41 du code de l'urbanisme impose une enquête publique, puisqu'elle n'a pas pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise que « la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

Ainsi, ne relevant d'aucun des cas prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la présente modification relève donc d'une procédure simplifiée prévue à l'article L.153-45, c'est-à-dire avec une simple mise à disposition du public du dossier et non une enquête publique. La rectification de l'erreur matérielle relève aussi de cette même procédure.

### IV – Contenu de la modification

#### 1 - Corriger une erreur matérielle en créant un secteur particulier Nc pour la carrière

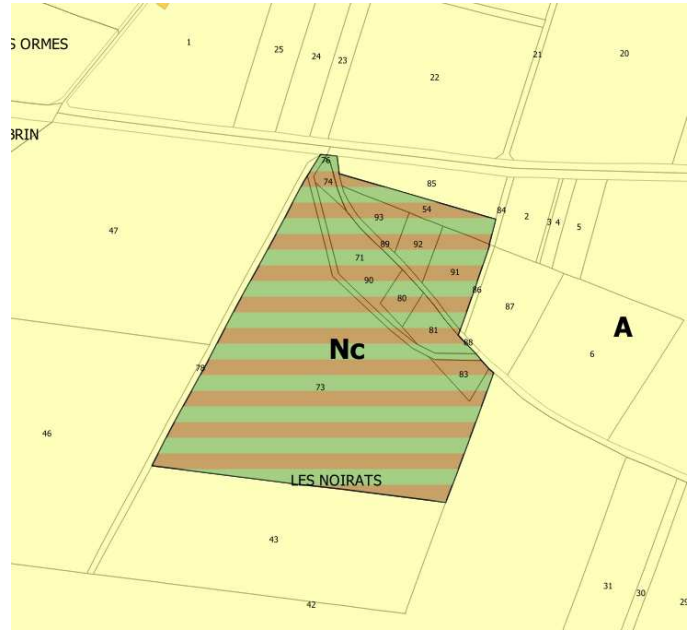
Le secteur Nc autorise :

- les affouillements et exhaussements de sols.
- les constructions et installations nécessaires à l'activité de carrière

La zone UC est délimitée au niveau du périmètre défini dans l'arrêté en date du  
La SARL Carrière de la Grosse Borne de poursuivre et d'étendre l'exploitation de



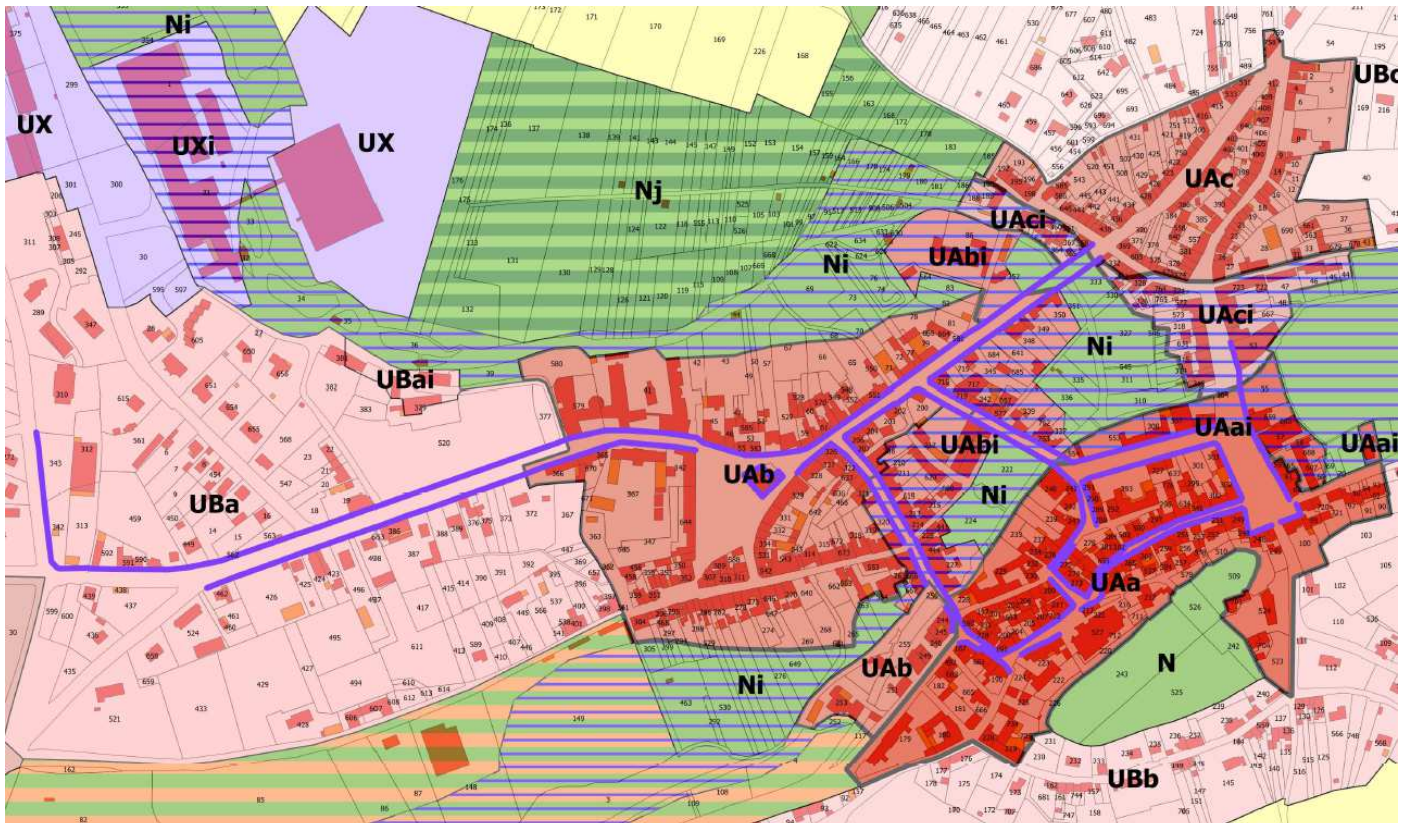
Photo aérienne de la carrière (Source : IGN)



Plan du zonage modifié

## 2 - Intégrer dans le règlement la protection des linéaires commerciaux :

Le règlement graphique identifie les rues présentant des linéaires commerciaux à protéger et le règlement écrit est complété au niveau des dispositions générales par un article pour assurer leur protection :  
« Conformément aux articles L 151-16 et R 151-37 du code de l'urbanisme, le règlement graphique identifie les rues où les rez-de-chaussée de bâtiments à usage d'activité commerciale ou de service ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination. Les seules destinations autorisées sont les activités commerciales, de services, artisanales ou libérales ».



Linéaires commerciaux

Extrait du plan de zonage du PLU

### **3 - Compléter le règlement sur l'aspect extérieur des constructions concernant les ouvertures de toiture.**

L'article 11 sur l'aspect extérieur est complété par une phrase précisant « la taille ouverture de toit (dont châssis de toit) sera en harmonie avec les ouvertures existantes et proportionnée à la taille de la toiture ».

### **4 - Compléter le règlement sur l'évolution des constructions existantes en zones agricole et naturelle**

En zones agricole et naturelle, le règlement va autoriser les extensions ou les annexes sur les bâtiments d'habitation existants, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. Le règlement doit aussi prévoir les dispositions précisant la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes.

Ainsi, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la construction de leurs annexes doivent respecter les conditions suivantes :

- Zone d'implantation : les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 50 m de la construction principale.
- Conditions de hauteur : l'extension d'une construction à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur au faîtage de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 3,5 m à l'acrotère ou l'égout du toit.
- Condition d'emprise : l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de l'emprise au sol de 30% ou 30 m<sup>2</sup>, en choisissant la solution la plus favorable et l'emprise au sol d'une annexe est limitée à 30 m<sup>2</sup>.
- Condition de densité : les différentes constructions ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière et le nombre d'annexes est limité à 3.

De plus, pour prendre en compte le PPRi, il est ajouté à la suite des articles sur l'emprise au sol : « dans les secteurs inondables identifiés par un i, se reporter au PPRi en vigueur ».