



VILLE DE GOURDON  
Hôtel de Ville  
B.P. 30017  
Place Saint-Pierre  
46 300 GOURDON

☎ - 05 65 27 01 10  
☎ - 05 65 41 09 88  
✉ - contact@gourdon.fr

Département du Lot  
Commune de Gourdon

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU P.L.U. N° 3

En application des dispositions de l'article L\*123-13-3 du code de l'urbanisme dans les conditions fixées par le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche qui modifie, notamment, les dispositions de l'article R\*123-20-1 du code de l'urbanisme

#### Additif n° 12 au Plan Local d'Urbanisme : évolution graphique

#### Projet de Modification simplifiée n° 3

La modification simplifiée du plan local d'urbanisme (P.L.U.) porte sur le point suivant :

- Corriger une **erreur matérielle** qui a conduit à une mauvaise délimitation du zonage.

En zone U2, une erreur sur les limites d'une parcelle, suite au défaut de mise à jour du découpage cadastral au lieu-dit Mont Saint Jean (section OG), a conduit en l'espèce à une mauvaise transcription cartographique des travaux menés par la commission urbanisme exposés globalement en séance du Conseil municipal pour l'approbation du P.L.U.

## DOSSIER DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

### Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du

Approuvant la modification simplifiée du P.L.U. (n° 3)

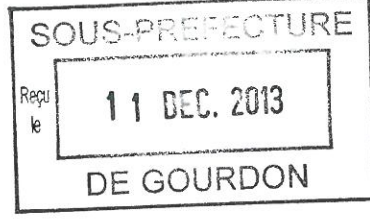
# Commune de GOURDON

## Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

### Modification simplifiée n°3

Décembre 2013

## Notice de présentation



Vu pour être annexée à la délibération du Conseil Municipal

En date du .....

Approuvant la **modification simplifiée n° 3** du P.L.U. (Additif n°12)

## Contexte de la Modification Simplifiée n° 3

### ↳ « **Modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de Gourdon** ».

La Commune de Gourdon a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 22 juin 2010.

Considérant que le P.L.U. tel qu'il est opposable comporte une erreur matérielle qui a conduit à une mauvaise délimitation du zonage, il est envisagé de faire application des dispositions de l'article L\*123-13-3 du code de l'urbanisme dans les conditions fixées par le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche qui modifie, notamment, les dispositions de l'article R\*123-20-1 du code de l'urbanisme.

➤ Ce décret stipule en effet que la modification simplifiée du P.L.U. peut consister à **corriger une erreur matérielle**.

La procédure de modification simplifiée utilisée pour rectifier cette erreur matérielle est donc mise en œuvre non plus en application de l'article R\*123-20-1 du code de l'urbanisme (version abrogée) mais en application de l'article L\*123-13-3 du même code (version en vigueur).

### **Les motifs du projet sont les suivants :**

La modification simplifiée du plan local d'urbanisme (P.L.U.) porte sur le point suivant :

- **Corriger une erreur matérielle** qui a conduit à une mauvaise délimitation du zonage.

En zone U2, une erreur sur les limites d'une parcelle, suite au défaut de mise à jour du découpage cadastral au lieu-dit Mont Saint Jean (**section OG**), a conduit en l'espèce à une mauvaise transcription cartographique des travaux menés par la commission urbanisme exposés globalement en séance du Conseil municipal pour l'approbation du P.L.U.

La correction présentée dans le dossier de modification simplifiée nécessite, les adaptations mineures suivantes :

Tenir compte de la division de la parcelle initialement cadastrée n° 0817 (section OG) d'une superficie totale de 1ha 46a 03ca (14 603 m<sup>2</sup>) découpée en quatre parcelles n° 0839/0840et 0841 d'une superficie totale de 29 a 28ca (2 928 m<sup>2</sup>) et n°0842 d'une superficie de 1ha 16a 75ca (11 675 m<sup>2</sup>) ;

**Agrandissement de la surface constructible (zone U2) sur les parcelles section OG n° 0839/0841 (ancien n° 0817) et maintien de la surface déjà constructible (zone U2) de la parcelle section OG n° 0840 (ancien n° 0817 correspondant au chemin d'accès à la parcelle n° 0839).**

Conformément à la démarche de la commission urbanisme, la parcelle section OG n° 0842 (ancien n° 0817) est maintenue en zone naturelle (zone N).

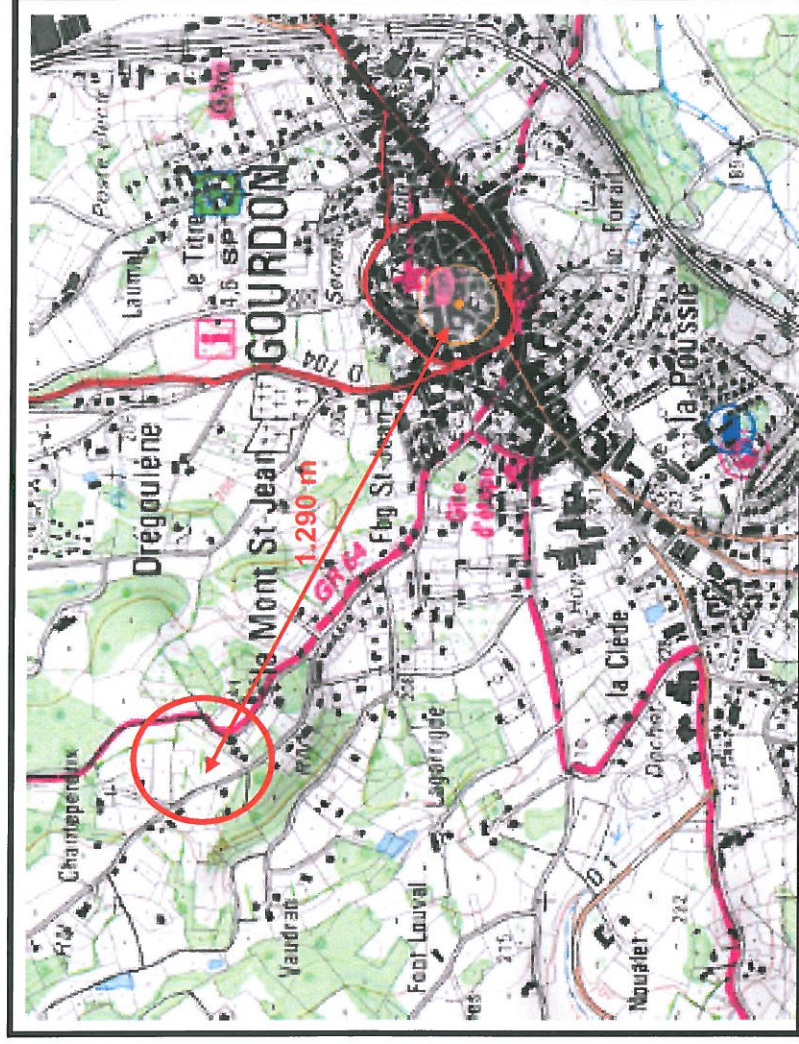
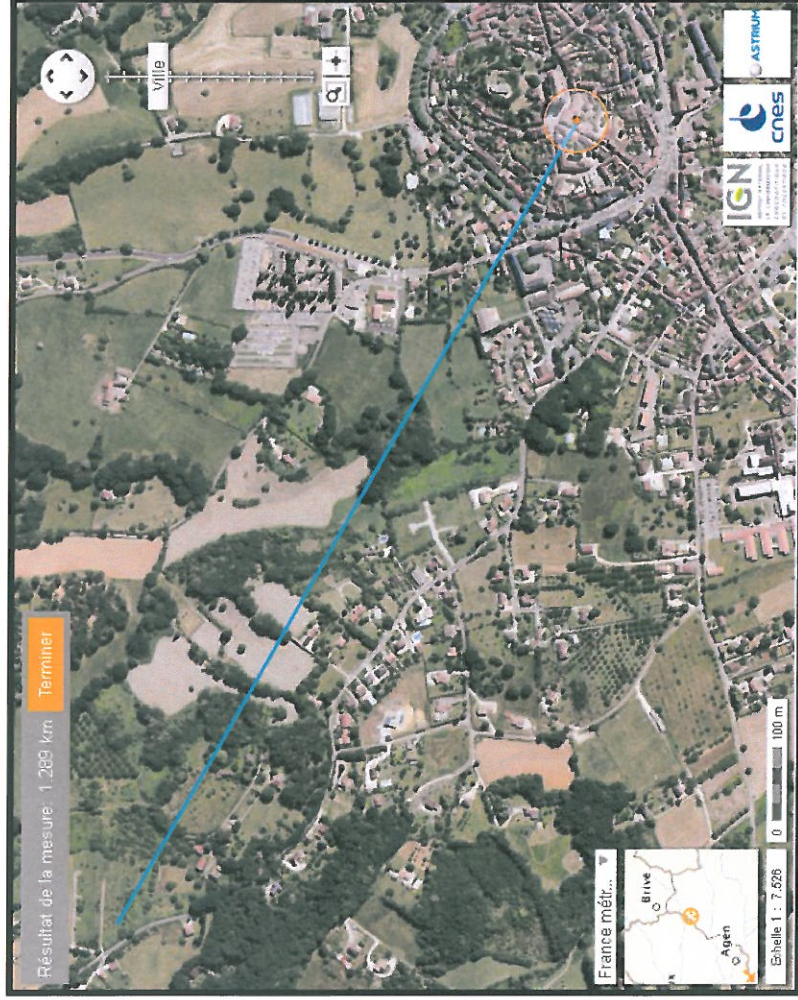
**La localisation du projet est la suivante :**

SOUS-PREFECTURE	
Reçu P	11 DEC. 2013
Page : 2 - DE GOURDON	



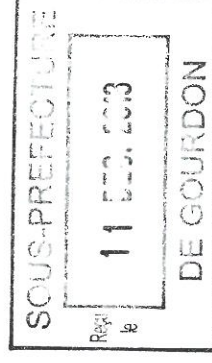
# Plan de situation Lieu-dit le Mont Saint-Jean Sud

Parcelles de terrain cadastrées :  
Section OG n°s 0839-0840 & 0841  
Superficie totale estimée à 2 928 m<sup>2</sup>



Cette **Modification Simplifiée n° 3** est conçue sans compromettre l'économie du P.A.D.D., ni remettre en cause aucune protection inscrite au titre de la loi Paysage ou de la conservation des milieux et de la protection des risques naturels.

Seul le plan de zonage est concerné par cette **Modification Simplifiée n° 3**.





**Extrait du plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme**  
**Lieu-dit Mont Saint-Jean**  
**Avant modification simplifiée n° 3 :**



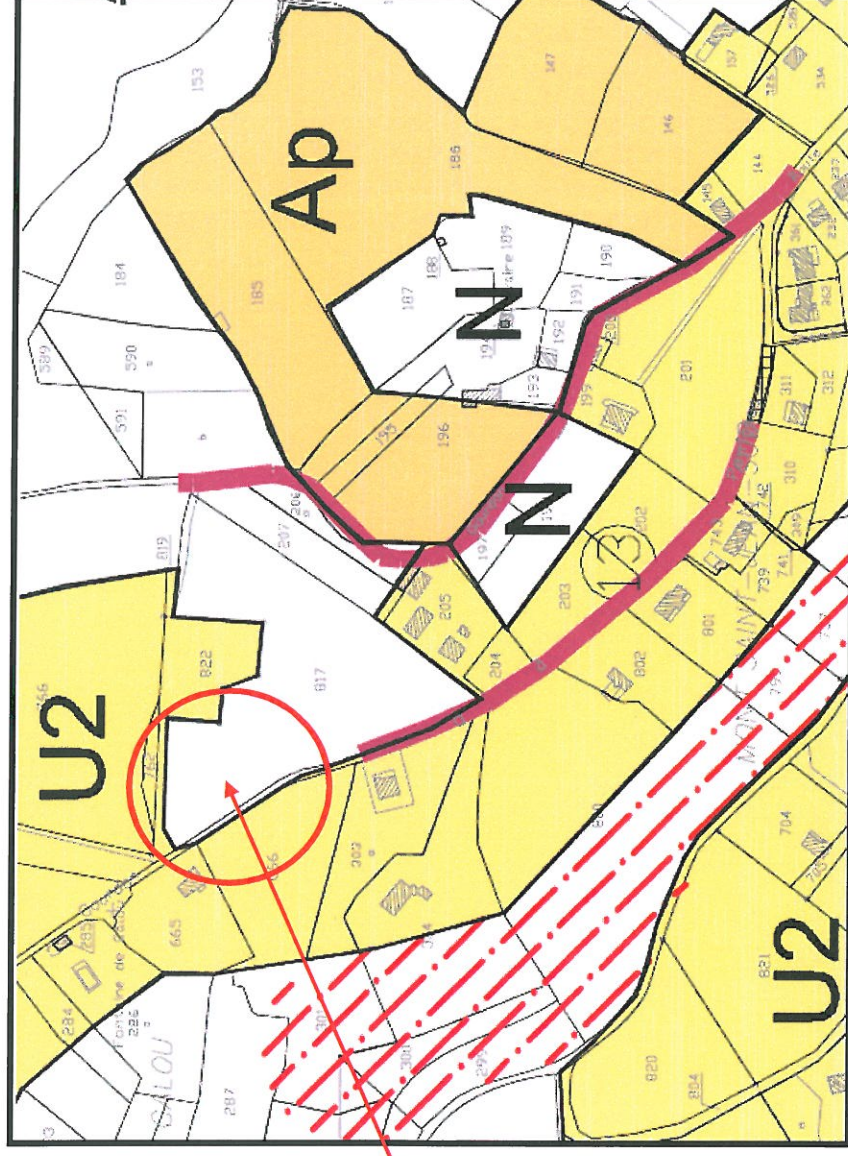
Les terrains classés en zone U2 peuvent recevoir les projets de construction nouvelle à partir du moment où il y a observation et respect du cadre réglementaire du P.L.U. (Articles U2-1 à U2-14).



A contrario, les terrains classés en zone N ne peuvent pas recevoir les projets de construction nouvelle.

Parcelles de terrain cadastrées :  
Section OG n<sup>os</sup> 0839-0840 & 0841  
Superficie totale estimée à 2 928 m<sup>2</sup>

Appartenant à :  
**M. VOIRIN Marc et Mme HEISLER Véronique**



Pour l'élaboration de son projet de Plan local d'Urbanisme (P.L.U.), notamment l'établissement de la **carte de zonage**.

La commission urbanisme de la commune de Gourdon a utilisé un fonds de plan issu du cadastre.

Pour aider à la définition des limites de la zone U2 (Zone à bâtir), l'une de ses démarches a consisté à **recenser au préalable l'ensemble des projets de construction en cours de validité sur le secteur urbain** :

Recensement effectué notamment sur la période comprise entre 2008 et 2010 (soit au moment de l'élaboration du projet de P.L.U.) des **certificats d'urbanisme** (Opérations réalisables) et des **permis de construire** (Accordant la construction de maison d'habitation) signés au **nom de la commune**.

Reçu le

11 DEC 2013

Sachant que la transcription des travaux menés par cette commission, et notamment ce recensement, a été dessinée et reportée par le bureau d'études sur la carte de zonage selon les limites du plan cadastral et que **son découpage n'était visiblement pas à jour** au moment desdits travaux.

La commission urbanisme reconnaît alors qu'une **erreur matérielle s'est produite à ce moment là dans la délimitation de la zone U2**.

Les propriétaires concernés ne s'étant manifestés ni pendant la concertation ni au moment de la mise à l'enquête publique du projet de P.L.U., cette erreur n'a pas pu être relevée et corrigée par la commission urbanisme avant son approbation en conseil municipal.

C'est seulement à l'occasion de la demande de renouvellement de l'autorisation d'urbanisme (A.U.) obtenue sous couvert du P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols) que la commission urbanisme a pu déceler la contradiction et le **décalage de la zone constructible (Zone U2) au détriment de la propriété sise lieu-dit Mont Saint Jean à GOURDON**.

Sachant que les travaux menés par la commission urbanisme ont été exposés globalement en séance du Conseil municipal pour l'approbation du P.L.U. Cette exclusion de la zone constructible reste en parfaite contradiction avec la démarche menée par la commission urbanisme tendant à maintenir les droits à construire obtenus régulièrement et toujours valides au moment de l'étude et de l'approbation du P.L.U.

Considérant :

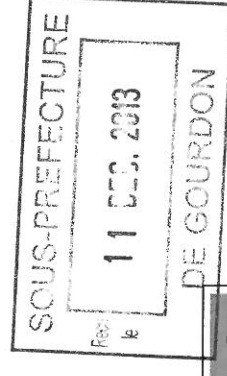
Les références suivantes :

**CU 046 127 08 G0095 accordé le 24.06.2008, et**  
**PC 046 127 09 G0047 accordé le 23.03.2009 pour la construction d'une maison d'habitation ;**

Le fait que les propriétaires s'étaient engagés dans les démarches auprès de l'administration pour afficher leurs projets sur le territoire communal ;

Le fait que les propriétaires disposent d'un certificat d'urbanisme valide et d'un permis de construire pour une maison d'habitation au moment de l'élaboration du projet de P.L.U.

Le fait que la commission urbanisme ait affiché le recensement des autorisations d'urbanisme en cours de validité et le maintien de la qualité de terrain à bâtir de l'unité foncière concernée (sauf irrégularité ou illégalité).





**Extrait du fonds de plan cadastral :**

**Découpage des parcelles cadastrées :**

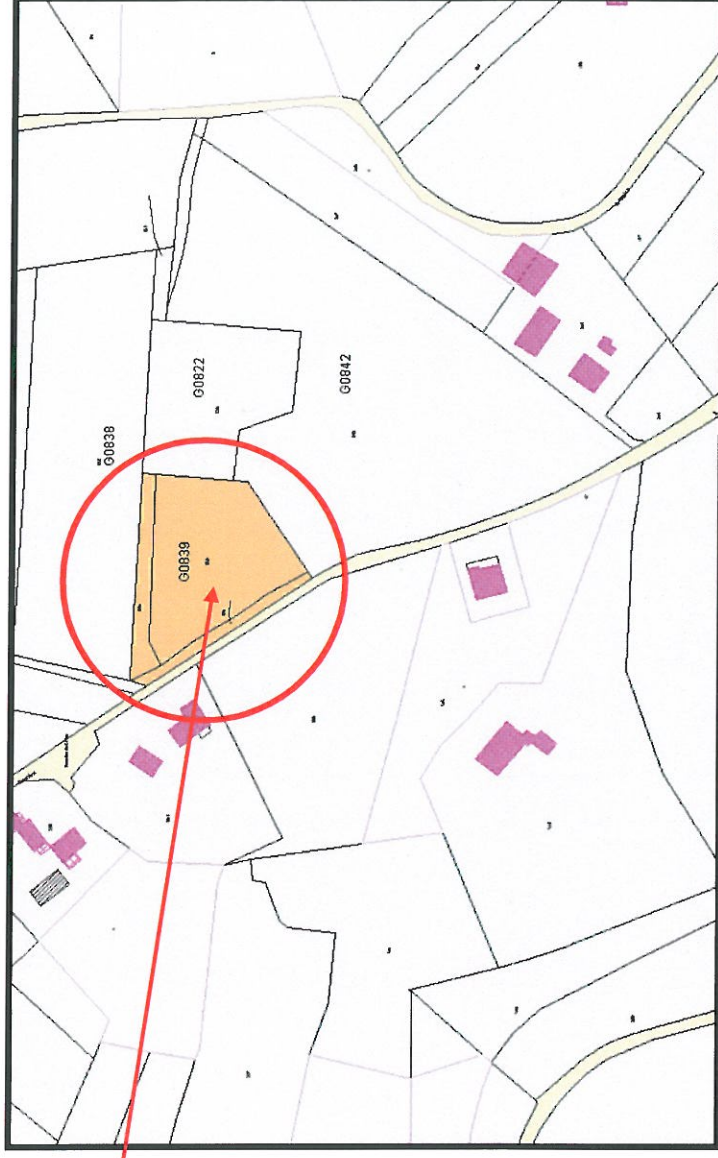
Section OG n° 0839-0840 & 0841

Superficie totale estimée à 29a 28ca (2 928 m<sup>2</sup>)

**Issues de l'ancienne parcelle cadastrée :**

Section OG n° 0817

Superficie totale estimée à 1ha 46a 03ca (14 603 m<sup>2</sup>)



Reconnaissant qu'une **erreur matérielle** s'est produite **dans la transcription des limites de la zone U2** ; déterminée notamment conformément au recensement préalable des projets de construction en cours de validité effectué au moment de l'élaboration du projet de P.L.U.

Sachant de plus :

- Que le terrain situé aux **portes de la zone agglomérée** de Gourdon est **parfaitement desservi par l'ensemble des réseaux** ;
- Que le découpage de la parcelle tient déjà compte d'un possible alignement de la voie communale pour ne pas grever l'avenir du domaine communal/parcelle section OG n° 0841 ;
- Que le terrain voisin cadastré section OG n° 0822 délimité à l'intérieur de la zone U2 (frontière avec la zone N) supporte une maison d'habitation construite après l'approbation du P.L.U. ; et
- Que dans ce secteur la municipalité n'a pas non plus formulé, pour les unités foncières de taille déjà découpée et adaptée à la forme urbaine, la volonté de ne pas maintenir les droits à construire obtenus régulièrement par la signature de permis de construire.

SOUS-PREFECTURE  
Reçu le  
**11 DEC. 2013**  
DE GOURDON

**En définitive**, la commission urbanisme sollicite l'application de **la procédure de modification simplifiée** prévue au troisième alinéa de l'article L\*123-13 du code de l'urbanisme qui peut être utilisée pour rectifier une erreur matérielle.

La Commune de Gourdon a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) par délibération en date du 22 juin 2010.

Considérant que le P.L.U. tel qu'il est opposable comporte une erreur matérielle qui conduit à une mauvaise délimitation du zonage, il est envisagé de faire application des dispositions de l'article L\*123-13-3 (version en vigueur) du code de l'urbanisme dans les conditions fixées par le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche qui modifie, notamment, les dispositions de l'article R\*123-20-1 du code de l'urbanisme.

- Ce décret stipule en effet que la modification simplifiée du P.L.U. peut consister à **corriger une erreur matérielle**.

La procédure de modification simplifiée utilisée pour rectifier cette erreur matérielle est donc mise en œuvre non plus en application de l'article R\*123-20-1 du code de l'urbanisme (version abrogée) mais en application de l'article L\*123-13-3 du même code (version en vigueur).

**En zone U2**, une erreur sur les limites d'une parcelle, suite au défaut de mise à jour du découpage cadastral au lieu-dit Mont Saint Jean (section OG), a conduit en l'espèce à une **mauvaise transcription cartographique des travaux menés par la commission urbanisme exposés globalement en séance du Conseil municipal pour l'approbation du P.L.U.**

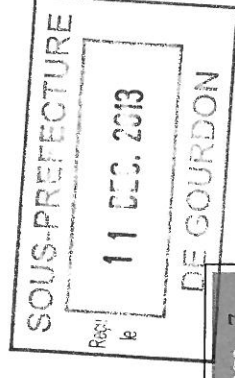
La correction présentée dans ce dossier de modification simplifiée nécessite, les **adaptations mineures** suivantes :

Tenir compte de la division de la parcelle initialement cadastrée n° 0817 (section OG) d'une superficie totale de 1ha 46a 03ca (14 603 m<sup>2</sup>) découpée en quatre parcelles n° 0839/0840 et 0841 d'une superficie totale de 29a 28ca (2 928 m<sup>2</sup>) et n° 0842 d'une superficie de 1ha 16a 75ca (11 675 m<sup>2</sup>) ;

- **Agrandissement de la surface constructible (zone U2) sur les parcelles section OG n° 0839/0841** (ancien n° 0817), et
- **Maintien de la surface déjà constructible (zone U2) de la parcelle section OG n° 0840** (ancien n° 0817 correspondant au chemin d'accès à la parcelle n° 0839).


Conformément à la démarche de la commission urbanisme ;

- **Maintien de la parcelle section OG n° 0842 (ancien n° 0817) en zone naturelle (zone N).**





**Extrait du plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme**  
**Lieu-dit Mont Saint-Jean**  
**Après modification simplifiée n° 3 :**

Les terrains classés en **zone U2**  peuvent recevoir les projets

de construction nouvelle à partir du moment où il y a observation et respect du cadre réglementaire du P.L.U. (Articles U2-1 à U2-14).

Le dossier de **Modification Simplifiée n° 3** exposé dans le cadre de cette mise à disposition du public ne comporte aucune autre évolution, notamment en matière de règlement.

Cette modification n'implique aucune incidence sur :

- la protection des espaces naturels, des paysages et des sites, et
- la sécurité et la gestion des risques sur le territoire communal.

