

Département de la Gironde

Commune de PUJOLS S/CIRON (33210)

PLAN LOCAL D'URBANISME



Modification simplifiée n°2

Pièce n° 1 : NOTICE EXPLICATIVE ADDITIVE AU
RAPPORT DE PRESENTATION

Sommaire

1. CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	3
1.1 HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR.....	3
1.2 REGIME JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	3
1.3 JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	4
2. NATURE ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	5
2.1 CONTEXTE ET EXPOSE DES MOTIFS	5
2.2 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU	7
3. COMPATIBILITES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	7
3.1 COMPATIBILITE AVEC LE PADD.....	7
3.2 COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME.....	7
4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION.....	8
4.1 LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES.....	8

1. CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

1.1 Historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pujols s/Ciron a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2007. Depuis lors, il a fait l'objet :

- d'une modification en date du 28/07/2015
- d'une modification simplifiée en date du 25/11/2020
- de mises à jour en date des 28/07/2016, 23/02/2017, 25/08/2017

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la commune de Pujols s/Ciron a intégré la nouvelle intercommunalité de Convergence Garonne, issue de la fusion des anciennes Communautés de communes de Podensac et des Côteaux de Garonne et de l'adhésion de plusieurs communes anciennement membres d'autres intercommunalités en rive droite.

La Communauté de communes Convergence Garonne ayant pris la compétence en matière de « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale », la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Pujols s/Ciron est conduite sous l'égide du Président de l'EPCI, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

1.2 Régime juridique de la modification simplifiée

L'article L.153-31 dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune décide :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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 ;
- 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 ;
- soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Dans les autres cas, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions des articles L.153-36 à L.153-41 et L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :

« 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. »

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de

modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique (...) lorsqu'il a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

Article L.153-48 du Code de l'Urbanisme :

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

1.3 Justification du choix de la procédure de modification simplifiée du PLU

Au regard des enjeux de développement de la commune, le document d'urbanisme nécessite d'être adapté pour créer un emplacement réservé pour la création de voirie et cheminement piéton.

La nature des adaptations souhaitées par la collectivité relève d'une modification simplifiée du document d'urbanisme, compte-tenu du fait que les évolutions attendues :

- ne changent pas les orientations du PADD,

- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison de 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 ;
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone 2AU 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 ;
- ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminuent pas les possibilités de construire,
- ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le déroulement de la procédure sera conduit conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Les modalités de mise à disposition du public seront définies par délibération du Conseil Communautaire.

Le projet de modification simplifiée du PLU de Pujols s/Ciron sera préalablement transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour un examen au cas par cas ad hoc, afin d'évaluer la nécessité de soumettre ou non la modification simplifiée du PLU à évaluation environnementale.

Le dossier mis à disposition du public comportera, le cas échéant, les avis des PPA, si elles ont émis un avis sur le projet. Le dossier comportera également la décision prise par la MRAE après sa saisine concernant l'examen au cas par cas ad hoc, de ne pas soumettre le projet de modification simplifiée à évaluation environnementale ; si cette dernière était requise, le dossier évoluera pour comprendre une évaluation environnementale complète du PLU.

2. NATURE ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

2.1 Contexte et exposé des motifs

Afin de renforcer la vitalité de la commune qui ne dispose actuellement d'aucun commerce, la mairie a procédé à l'acquisition d'une parcelle supportant un immeuble en cœur de bourg.

Le projet consiste à diviser le bâtiment en plusieurs logements et un local commercial après démolition de certaines parties trop dégradées.

Ce lieu devrait avant tout être un lieu de rencontre et de convivialité pour les habitants.

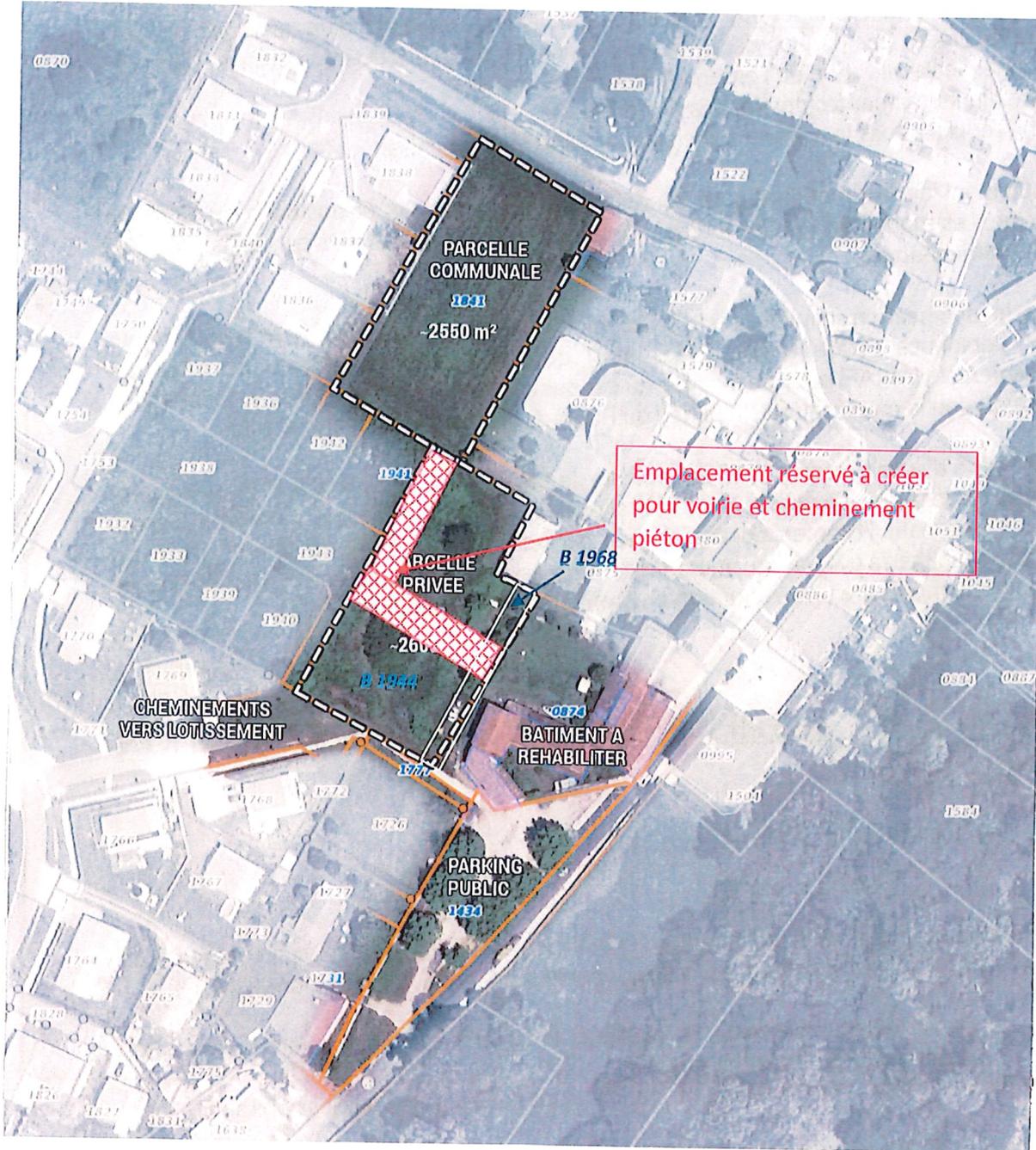
Afin de favoriser l'intégration urbaine de ce nouveau projet, la commune l'a intégré dans un cadre plus large d'aménagement de l'espace public, à échelle du centre-bourg, afin d'optimiser la desserte en voiture, de favoriser les cheminements doux, de veiller au maintien de continuités vertes et de garantir la qualité paysagère du lieu.

Ainsi, il s'agira :

- d'une part d'aménager une voie afin de desservir la partie arrière du projet de réhabilitation depuis la zone pavillonnaire,

- et d'autre part de créer un cheminement doux qui permettra d'assurer la liaison entre le terrain communal, le réseau de cheminements du lotissement et le futur espace public attenant à l'école.

Ce cheminement doux et cette nouvelle voie de desserte doivent ainsi faire l'objet de la création de l'emplacement réservé n°9 sur une partie des parcelles B 1944 et B 1968 afin d'éviter que d'éventuelles constructions ne compromettent la réussite du projet.



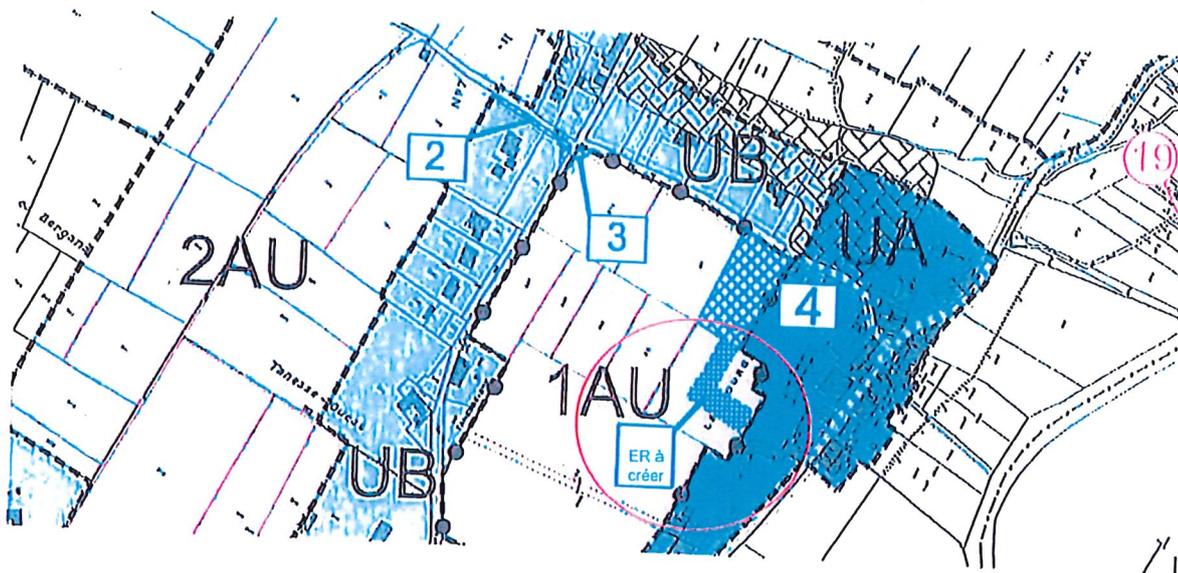
2.2 Objectifs de la modification du PLU

Dès lors, la présente procédure de modification simplifiée vise à modifier la liste des emplacements réservés figurant dans le PLU de Pujols s/Ciron et le règlement graphique de ce document en créant l'emplacement réservé n° 9 :

Numéro	Bénéficiaire	Superficie	Objet
9	Commune	580 m ² environ	Création de voirie et cheminement piéton

En dehors des changements apportés aux pièces énoncées ci-dessus, les autres pièces du PLU de Pujols s/Ciron restent inchangées. La présente notice explicative vient compléter le rapport de présentation.

Règlement graphique modifié :



3. NATURE ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

3.1 Compatibilité avec le PADD

La présente modification qui prévoit la création d'un emplacement réservé en vue de la création d'une voirie et d'un cheminement doux en zone 1AU, à proximité immédiate du bourg, permettant la connexion entre différents espaces publics, est conforme au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, lequel prévoit de « structurer et étoffer le bourg et ses extensions ».

3.2 Compatibilité avec le Code de l'Urbanisme

Le présent projet de modification simplifiée du PLU de Pujols s/Ciron est conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.153-31 à L.153-48).

4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION

1) Incidences sur l'environnement :

Cette modification, qui ne concerne que des zones urbaines, ne présente pas d'impact sur l'environnement ou sur le patrimoine naturel de la commune.

Le projet de modification simplifiée du PLU ne porte pas atteinte aux zones naturelles et agricoles et se situe en dehors de tout site Natura 2000.

La modification du PLU concerne uniquement des aspects règlementaires, applicables à la zone urbaine du PLU, laquelle a été délimitée en dehors des sites protégés énoncés ci-dessus.

Par conséquent, le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidence significative sur l'état de conservation de ces sites : aucune espèce et aucun habitat n'est impacté de façon directe, indirecte, temporaire ou permanente par les changements apportés par la présente modification du PLU.

Ces changements ne présentent pas d'enjeux environnementaux particuliers et sont sans incidences sur les continuités écologiques.