

# SOMMAIRE

<b>1 - RAPPEL REGLEMENTAIRE.....</b>	<b>3</b>
<b>2 - CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>.....</b>
<b>2.1 - Objet de la modification et exposé des motifs.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2 - Incidences de la modification.....</b>	<b>6</b>

## RAPPEL REGLEMENTAIRE

La Communauté de communes Convergence Garonne est compétente en matière d'urbanisme, elle assure alors la mise en oeuvre des procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux.

À ce titre, la modification est effectuée, à l'initiative du président de l'EPCL, selon une procédure simplifiée.

La présente modification est engagée conformément aux articles L.153-31, L.153-36, L.153-41, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 du code de l'urbanisme.

### **Extraits du code de l'urbanisme**

#### **Article L.153-31 :**

*Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*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 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.*

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

#### **Article L.153-36 :**

*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.153-41 :**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° 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 ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.*

#### **Article L.153-45 :**

*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 :**

*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 :**

*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.*

La procédure de modification simplifiée du PLU est retenue dans la mesure où :

- la présente procédure a pour objet de modifier le règlement du PLU, sans :
  - 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 ;
- En outre, elle n'entre pas dans le champ d'application de la révision, dans la mesure où elle :
  - ne modifie pas les orientations générales définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
  - ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  - ne réduit pas 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.

# 1 CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Approuvé le 17 décembre 2007, le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune de PUJOLS S/CIRON a fait l'objet d'une modification approuvée le 28/07/2015 et d'une modification simplifiée approuvée le 25/11/2020.

La présente modification simplifiée n°1 a pour objet la création d'un emplacement réservé.

## 2.1 – OBJET DE LA MODIFICATION ET EXPOSÉ DES MOTIFS

- Dispositions réglementaires relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Actuellement, en zone UA et UB du PLU, lorsque le terrain n'est pas raccordé au réseau collectif d'assainissement, toutes les constructions doivent respecter une distance d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Cette disposition, initialement instaurée pour tenir compte des installations d'assainissement non collectif, crée aujourd'hui des situations de blocage en rendant des constructions d'annexes impossibles, et a notamment pour conséquence la multiplication d'installations de remplacement dénaturant le paysage communal.

Il est donc proposé de modifier les articles **UA 7** et **UB 7** de la façon suivante :

### Zone UA :

#### ARTICLE UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Article actuel :

###### a) Lorsque le terrain est raccordé au réseau collectif d'assainissement :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Elles doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques) dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

###### b) Lorsque le terrain n'est pas raccordé au réseau collectif d'assainissement :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Dans tous les cas, les piscines seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

##### Nouvel article :

###### a) Lorsque le terrain est raccordé au réseau collectif d'assainissement :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Elles doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques) dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

###### b) Lorsque le terrain n'est pas raccordé au réseau collectif d'assainissement :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Cette disposition n'est pas applicable aux annexes, sauf les piscines qui devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.**

## Zone UB

### ARTICLE UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Article actuel :

#### a) Lorsque le terrain est raccordé au réseau collectif d'assainissement :

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### b) Lorsque le terrain n'est pas raccordé au réseau collectif d'assainissement :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans tous les cas, les piscines seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### Nouvel article :

#### a) Lorsque le terrain est raccordé au réseau collectif d'assainissement :

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### b) Lorsque le terrain n'est pas raccordé au réseau collectif d'assainissement :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Cette disposition n'est pas applicable aux annexes sauf les piscines qui devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstructions, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

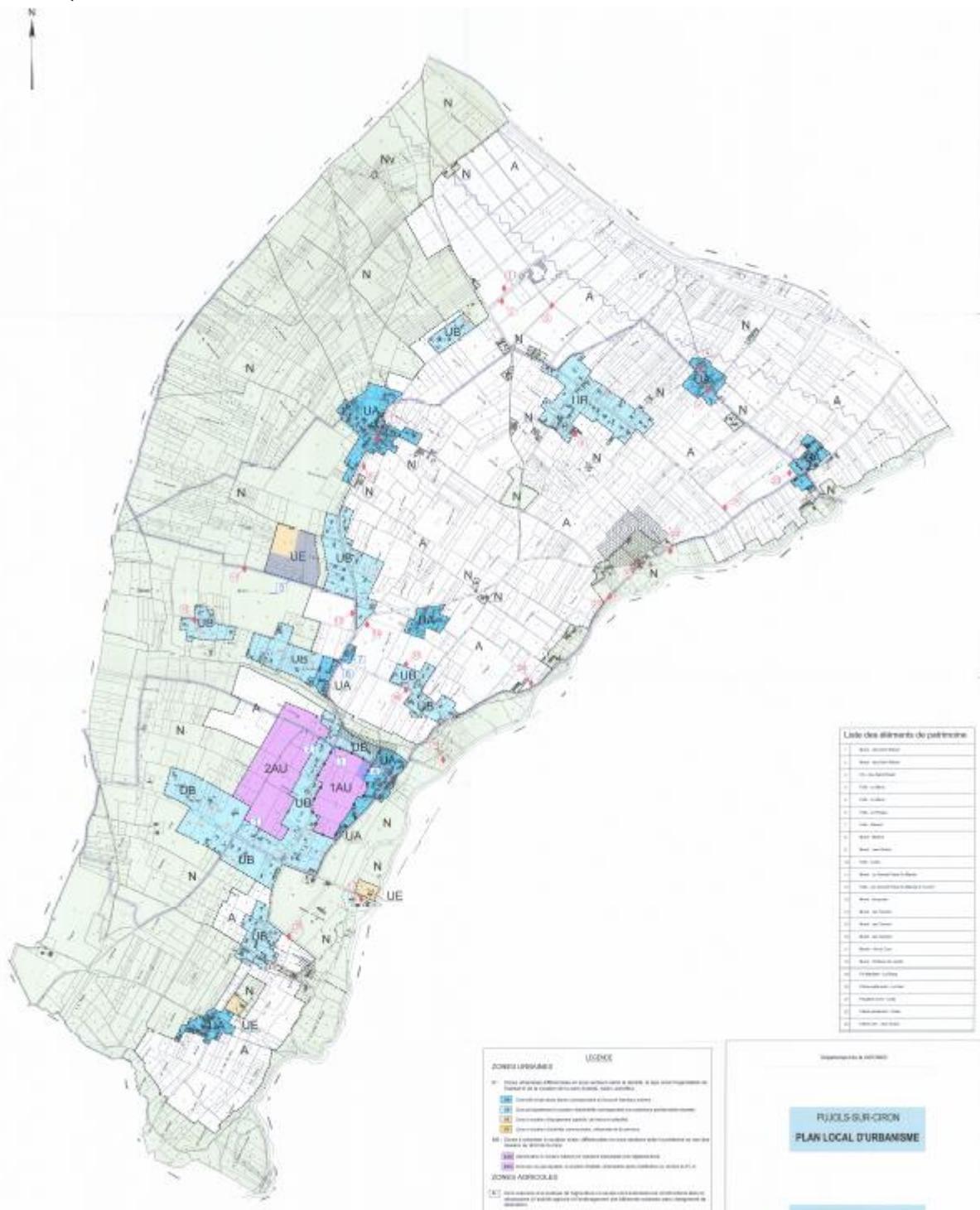
## 1.2- INCIDENCES DE LA MODIFICATION

Le présent dossier de modification simplifiée est établi pour adapter le règlement sur le point suivant :

- Dans les zones UA et UB, lorsque les terrains ne sont pas raccordés au réseau collectif d'assainissement, permettre aux annexes de s'implanter n'importe où, sauf les piscines qui devront respecter un recul de 3m.

### Incidences sur le PLU :

Le règlement est modifié uniquement sur les articles UA7 et UB7 par l'ajout de la phrase « Cette disposition n'est pas applicable aux annexes sauf les piscines qui devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. ».



### **Incidences sur l'environnement :**

Cette modification uniquement réglementaire ne concerne que des zones urbaines et s'appliquent uniquement à des annexes de bâtiments à usage d'habitation, commerces, services.

Elle 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 réglementaires, 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.

### **Le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de développement durable du PLU**

La présente modification qui permet une liberté d'implantation pour les annexes (sauf piscines) en zone UA et UB 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 ».