



Plan Local d'Urbanisme



Modification simplifiée n°2

Règlement du PLU

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 09 avril 2009

Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du



Cabinet NOËL - Urbanistes – 20, Place Pey-Berland - 33 000 BORDEAUX
Tél : 05 56 48 28 55 - mail : noel.urbaniste@gmail.com

SOMMAIRE

I. NOTE LIMINAIRE	4
I.1. Objet de la modification simplifiée	4
I.2. Contexte communal	4
I.3. La procédure de modification simplifiée	5
II. LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	6
II.1. L'objet de la modification	6
II.2. Le contenu de la modification	7
III. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	8
IV. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	8
V. COMPOSITION DU DOSSIER ET PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	9

I. NOTE LIMINAIRE

I.1. Objet de la modification simplifiée

La modification simplifiée n° 2 a pour objet de porter une modification au règlement du PLU ; modification relative aux caractéristiques des voies.

I.2. Contexte communal

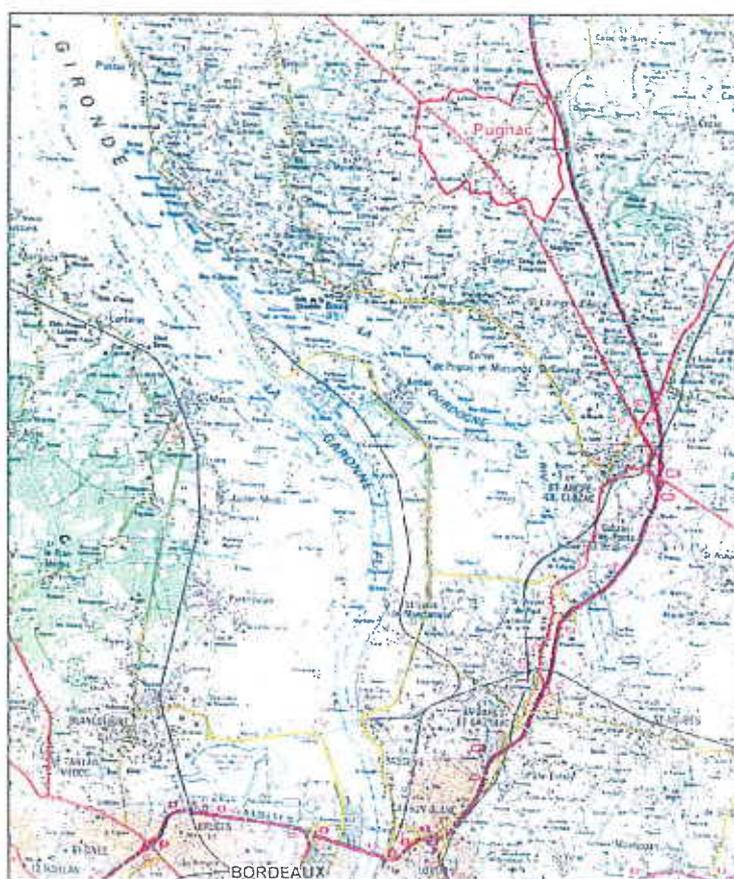
La commune de Pugnac dispose d'un PLU approuvé le 26 Juin 2007.

Le PLU a connu plusieurs modifications portant sur des évolutions ponctuelles, relatives au règlement ou au zonage, ainsi qu'à un encadrement plus précis des zones 1AU (OAP).

Les modifications ont été approuvées en date du 10 Octobre 2008, 10 Juillet 2009, 13 Février 2012, 10 Février 2014, et 5 Janvier 2015.

Une modification simplifiée n°1, relative à la création d'un secteur de zone UYc, a été réalisée en Mars 2022.

La commune a également conduit 2 révisions simplifiées (implantation d'un centre de médecine du Travail et extension de la zone communautaire d'activités) approuvées le 13 Février 2012.



La commune de Pugnac appartient à la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais. La Communauté de Communes du Cubzaguais, dans son ancienne configuration, disposait d'un SCoT depuis 2011. L'extension du périmètre, avec l'intégration de 8 communes du Bourgeais, dont Pugnac, dans le nouveau territoire du « Grand Cubzaguais », l'a conduit à réviser son SCoT Les travaux (SCoT Cubzaguais-Nord-Gironde) sont en cours.

I.3. La procédure de modification simplifiée

Article L153-36 du code de l'Urbanisme :

« ... Le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] le maire décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

(Modification de droit commun)

Article L153-41 du code de l'Urbanisme :

« 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 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. »

(Modification simplifiée -Articles L153-45 à L153-48)

Article L153-45 du code de l'Urbanisme :

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.

Article L153-47 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.

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

Article L153-48 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.

II. LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

II.1. L'objet de la modification

Un travail a été conduit par la commune en 2020 dans le cadre de la modification n°6 du PLU afin de mieux encadrer l'urbanisation, en particulier dans le champ de la division parcellaire. Un travail fin d'analyse du tissu urbain a été conduit à cette occasion. Il a permis d'identifier le potentiel résiduel de divisions parcellaires, mais également les espaces disponibles au sein du tissu urbain.

L'ensemble de ces analyses ont conduit à proposer des évolutions règlementaires sous la forme de prescriptions règlementaires complémentaires et combinées sur certains articles des zones urbaines et à urbaniser.

Outre des règles spécifiques aux zones urbaines (meilleure gestion des bandes d'accès ; règle de constructions différenciées en zones UB et UC en façade de voie et en fond de parcelles) de nouvelles règles ont été proposées en zones urbaines et à urbaniser introduisant un principe de recul des constructions par rapport aux zones agricoles en zones urbaines, de même qu'un principe de recul des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés.

De même il a été introduit une règle relative au maintien d'une surface en pleine terre afin d'empêcher une trop grande imperméabilisation des sols.

L'ensemble de ces ajouts ont participé de la volonté communale d'une plus grande qualité urbaine et d'un meilleur encadrement de la construction.

Dans le cadre de la modification de 2020, la règle relative aux voiries n'a pas évolué, si ce n'est par l'introduction d'une largeur minimum pour les voies à sens unique.

La règle actuelle relative à la voirie prévoit une largeur minimum d'emprise et de chaussée, des voies publiques et privées, différenciée selon le statut de la voie.

En outre, l'introduction lors de la modification n°6, d'une règle relative aux voies à sens unique rend le libellé peu lisible et insatisfaisant dans le dimensionnement proposé.

La commune souhaite simplifier le libellé et homogénéiser les emprises qu'il s'agisse d'une voie ouverte à la circulation automobile, publique ou privée.

Le dimensionnement proposé pour une voie à sens unique est mis en cohérence avec la règle générale.

En outre, afin de répondre à la préoccupation d'une bonne régulation des eaux pluviales, la commune souhaite introduire dans son règlement les dispositions qu'elle a appliquées dans le cadre des derniers aménagements réalisés dans le bourg, avec la réalisation d'accotements poreux.

Ces retouches ponctuelles au règlement relatives à la voirie participent de la recherche d'une urbanisation plus qualitative au sein des zones urbaines et à urbaniser de la commune.

II.2. Le contenu de la modification

Comme notifié précédemment, le contenu de la modification consiste en une modification de l'article 3 du règlement, relatif à la voirie, au sein des zones U et 1AU du PLU. Le paragraphe de l'article 3 relatif aux accès reste inchangé.

Zones U et 1AU - Article.3 – Accès et voirie	
Règlement actuel 2-voirie	Proposition 2-voirie
<p>Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voie publique : largeur minimale d'emprise : 8 mètres en double sens, 5 m en sens unique ; de chaussée : 5 mètres. - Voie privée : largeur minimale d'emprise : 6 mètres en double sens, 4 m en sens unique ; de chaussée : 3,5 mètres. <p>Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.</p> <p>L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.</p>	<p>Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :</p> <p>Largeur minimale d'emprise : 8 mètres, de chaussée : 6 mètres. Pour une voie en sens unique, largeur minimale d'emprise : 6 mètres, de chaussée : 4 mètres</p> <p>Les accotements devront être perméables.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.</p> <p>L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.</p>

Les autres articles sont inchangés.

III. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification, comme précisé aux articles L151-31, L.153-36 et L.153-45 du code de l'Urbanisme, portant distinction de la révision et de la modification (de droit commune et simplifiée), respecte les critères suivants :

➤ Ne pas modifier les orientations définies dans le PADD

La modification respecte les orientations d'aménagement déclinées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui ont présidé à la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme et qui demeurent inchangées. Elles préconisaient en matière de développement économique :

- De préserver un bourg actif et vivant, au travers, d'une politique de soutien à l'activité commerciale et de services aux habitants, d'une politique d'accompagnement en matière d'équipements (crèche-halte-garderie, salle omnisports, bâtiments scolaires) menée en partenariat avec la communauté de communes, d'une opération d'aménagement du bourg (zone 30).
- De conforter les zones d'activités actuelles, en particulier la zone d'activité de Bellevue, en entrée de bourg, sur la RN.137, qui bénéficie d'une localisation attractive et d'une desserte sécurisée du fait de l'aménagement du giratoire de Bellevue

➤ Ne pas avoir pour effet de réduire

- un espace boisé classé,
- une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification simplifiée ne modifie pas l'équilibre entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles. Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé.

➤ Ne pas comporter de graves risques de nuisances

La modification simplifiée proposée n'est pas de nature à générer des risques de nuisances.

La modification simplifiée du PLU est donc conforme aux prescriptions des articles L-151-31, L.153-36 et L.153-45 du code de l'Urbanisme.

IV. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification du PLU est compatible avec :

- les lois d'aménagement et d'Urbanisme

Par sa nature et son caractère limité, la modification respecte les lois d'aménagement et d'urbanisme actuellement en vigueur ainsi que l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

- les Servitudes d'Utilité Publique

La modification du P.L.U. respecte les servitudes d'utilité publique figurant au dossier de PLU approuvé.

- les Projets d'Intérêt Général

La commune de Pugnac n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un Projet d'Intérêt Général.

V. COMPOSITION DU DOSSIER ET PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1 – Composition du dossier

Le dossier comporte les pièces suivantes :

- Le présent rapport de présentation
- Le règlement modifié

2 – Suivi de la procédure

Le projet de modification simplifiée est notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme.

Il sera ensuite mis à disposition du public, accompagné, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, pour adoption du projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.