

Département du Lot et Garonne

COMMUNE DE SAMAZAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°01

DOSSIER PROJET

Pièce 1 : rapport de présentation

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
Modification simplifiée n°1	Le ...	Le ...	Le ...

SOMMAIRE

1. CADRAGE DE L'OBJET ET DU CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	5
1.1. L'objet de la modification simplifiée	5
1.2. Le choix de la procédure de modification simplifiée	5
2. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DU PROJET	7
Modification de la programmation des Orientations d'Aménagement et de Programmation :	7
Modification de l'OAP Centre bourg – secteur Ouest :	8
3. LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU DE SAMAZAN	9
3.1. La modification de la programmation des orientations d'aménagement de programmation :	9
3.2. La modification de l'orientation d'aménagement de programmation du secteur Centre Bourg Ouest :	10
3.3. La modification du règlement graphique :	11

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Samazan a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 08 juin 2020.

Ce document de planification, exprimant le projet de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à court et moyen terme, fait l'objet d'une modification simplifiée par arrêté du Maire le ****.*.

Aujourd'hui, la question de la modification de ce document se pose afin de corriger une erreur matérielle et afin de modifier la programmation de deux secteurs.

Aussi, la commune de SAMAZAN a fait le choix d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément aux articles L. 153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

La présentation et la justification de ces changements apportés au PLU sont détaillés ci-après.

1. CADRAGE DE L'OBJET ET DU CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

1.1. L'objet de la modification simplifiée

La commune de Samazan a approuvé son PLU le 08 juin 2020.

Dans le cadre de son élaboration, différents secteurs ont été classés en zone à urbaniser (AU). Ces zones ont fait l'objet d'une programmation :

- 2 secteurs ont été classés en zone AUa : zones à urbaniser en priorité (secteurs Jeantet et Baron.
- 1 secteur a été classé en zone Aub : zone à urbaniser après le remplissage d'une proportion entre 20 % et 30 % d'une des zones AUa (centre bourg – secteur Ouest).

Un projet étant très abouti sur la zone « Centre Bourg - secteur Ouest) nécessite l'ouverture prioritaire de cette zone. Il convient donc de classer ce secteur en zone Aua.

En parallèle, la délibération du 08 juin 2020 approuvant le PLU a annulé et remplacé la délibération initiale d'approbation du PLU afin :

- De modifier le PLU suite aux observations demandées par le contrôle de légalité de la Préfecture
- De modifier l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU « Centre Bourg – secteur Ouest » tel que demandé par le commissaire enquêteur.

Toutefois, dans le dossier de PLU approuvé, une erreur matérielle a été repérée, qu'il convient de modifier. Il s'agit de supprimer l'obligation de regrouper les accès.

Pour cela, il sera nécessaire d'apporter des modifications :

- Aux orientations d'aménagement et de programmation
- Au règlement graphique

1.2. Le choix de la procédure de modification simplifiée

La modification simplifiée n°1 du PLU de Samazan porte essentiellement sur le règlement (graphique), et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Compte tenu de la portée limitée des évolutions, la commune a fait le choix de mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée conformément aux articles L153-45 à L 153-48 du Code de l'Urbanisme.

Au regard de l'ordonnance du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, en dehors des cas dans lesquels la révision s'impose, la procédure de modification s'applique dès lors que les changements apportés au PLU portent sur le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En outre, le projet peut être adopté selon la procédure de modification simplifiée lorsque ces changements n'ont pas pour effet :

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer ces possibilités de construire,
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

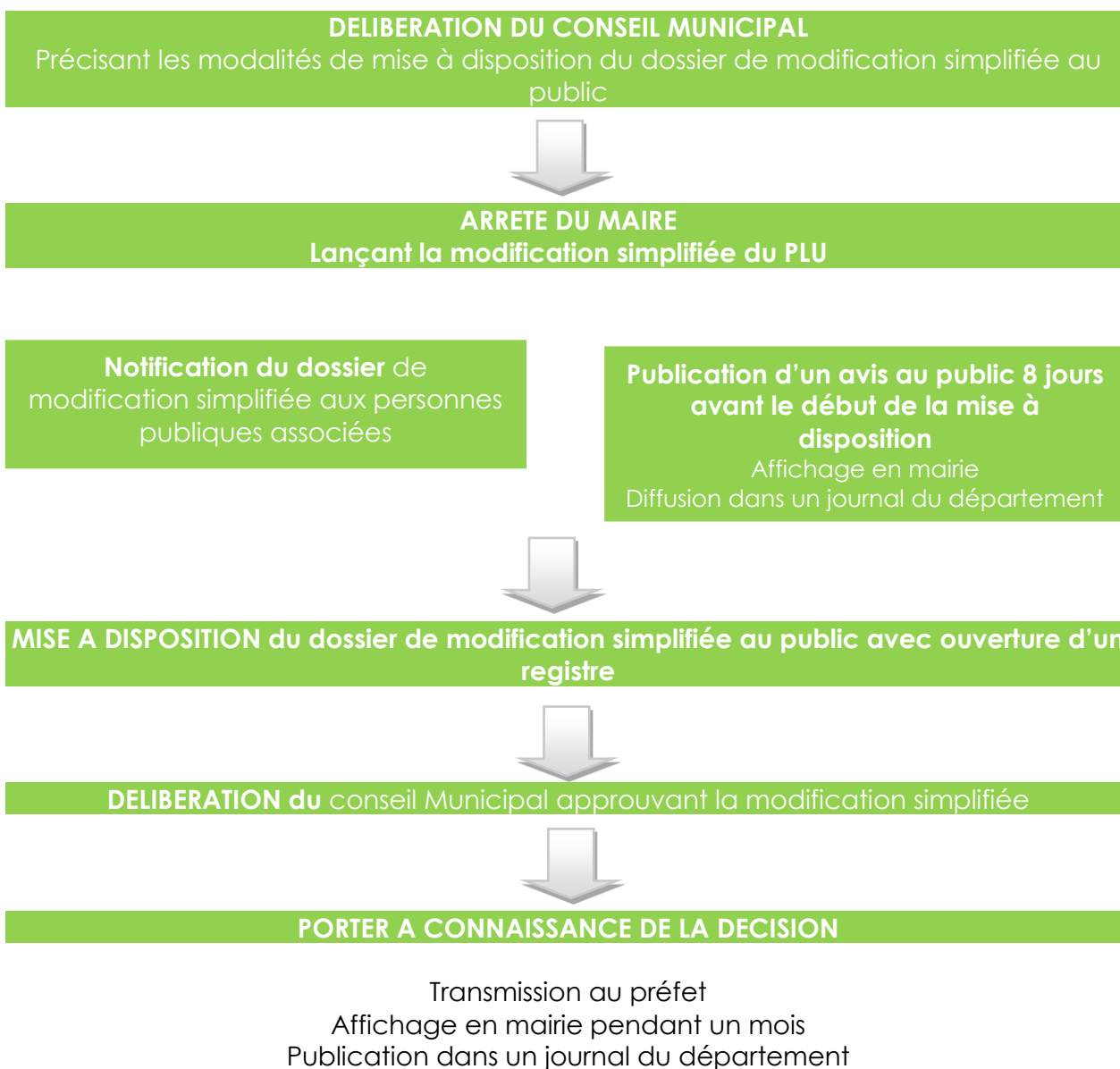
Le choix de cette procédure découle des éléments suivants :

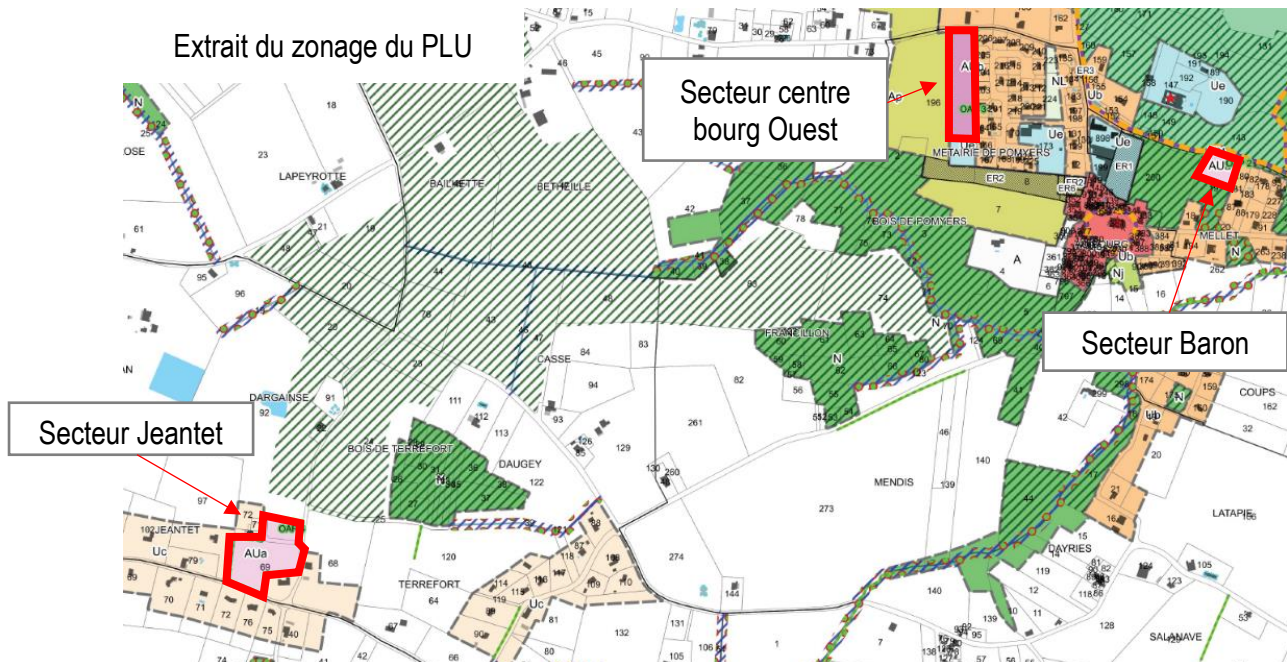
La modification simplifiée ne remet pas en cause l'économie générale du PLU, mais vise au contraire à apporter plus de cohérence dans le développement des zones constructibles.

La procédure ne porte ainsi pas atteinte aux orientations générales décrites et illustrées dans le Projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Samazan, qui vise notamment à :

- Projeter un développement démographique cohérent en
- Lien avec une mise à niveau des équipements et de l'offre de logements
- Prévoir une urbanisation précautionneuse des qualités du cadre de vie
- Développer et pérenniser les activités économiques
- Conforter l'identité rurale
- Protéger et valoriser l'environnement.

Schéma de la procédure de modification simplifiée du PLU





Modification de l'OAP Centre bourg – secteur Ouest :

Lors de l'enquête publique, une demande avait été formulée afin d'apporter des modifications à l'OAP Centre Bourg – secteur Ouest.

La délibération du 08 juin 2020 approuvant le PLU a annulé et remplacé la délibération initiale d'approbation du PLU afin :

- De modifier le PLU suite aux observations demandées par le contrôle de légalité de la Préfecture
- De modifier l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU « Centre Bourg – secteur Ouest » tel que demandé par le commissaire enquêteur.

Toutefois, dans le dossier de PLU approuvé, une erreur matérielle a été repérée, qu'il convient de modifier. Il s'agit de supprimer l'obligation de regrouper les accès.

La modification simplifiée du PLU vise donc également à modifier l'OAP en supprimant cette obligation.

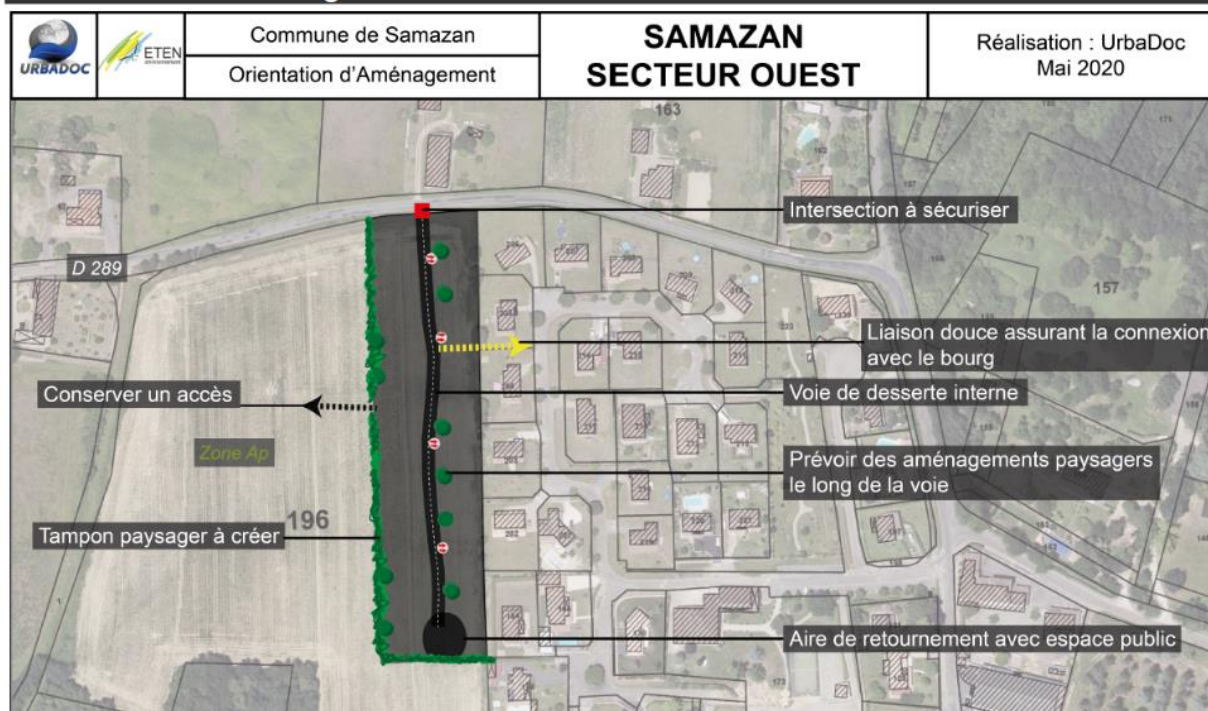
Extrait de l'OAP du PLU :

5.3.3 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif recherché est de venir épaissir la trame urbaine selon les principes suivants :

- Création d'une voie de desserte interne structurante, aboutissant sur une aire de retournement à partir de la RD 289 ;
- Intersection à sécuriser avec la sortie sur la RD 289 ;
- Prévoir des aménagements paysagers le long de la voie de desserte ;
- Regrouper les accès pour les sécuriser ;
- Conforter l'aménagement paysager en limite Ouest et Sud de la zone ;
- Proposer une densité minimale de 7 à 12 logements à l'hectare.

5.3.5 Schéma d'aménagement



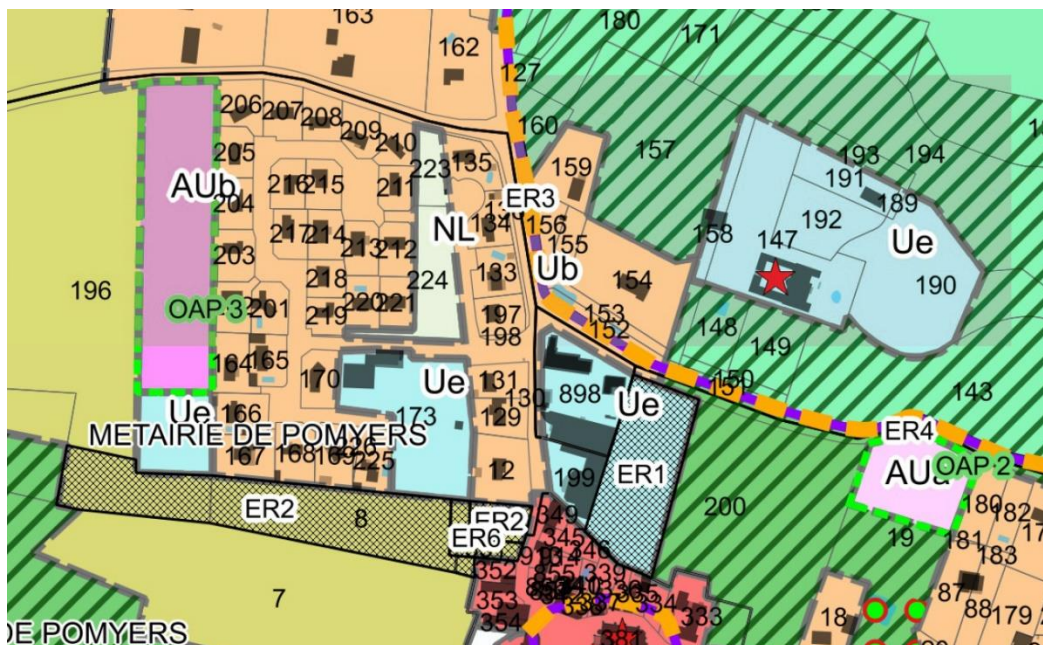
Les modifications du PLU portent sur deux pièces :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le règlement graphique

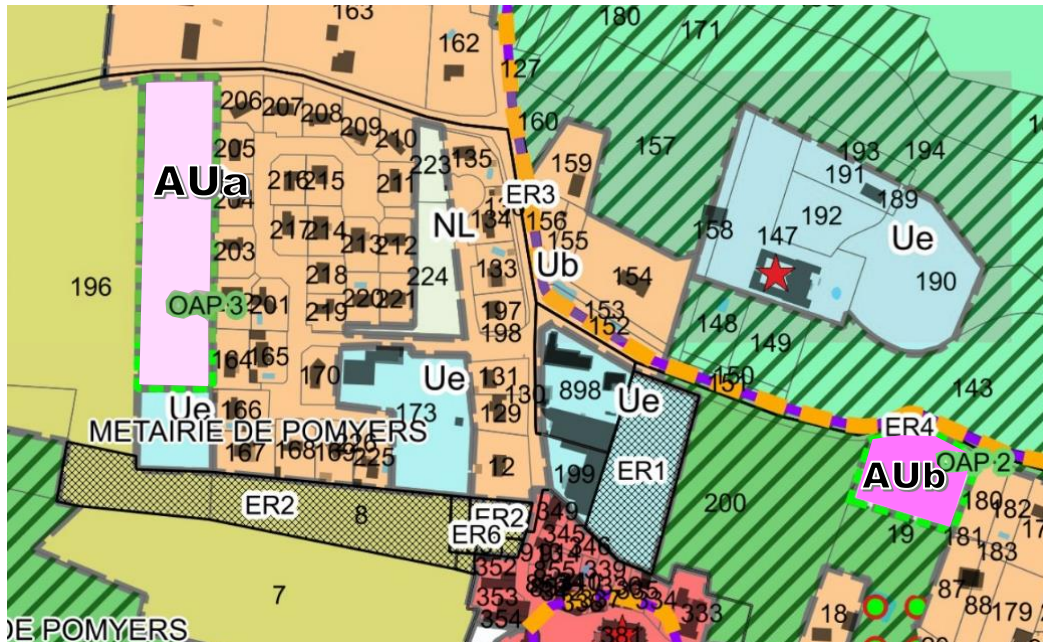
3.1. La modification de la programmation des orientations d'aménagement de programmation :

Cette modification nécessite la modification du règlement graphique :

Extrait du zonage du PLU actuel :



Extrait du zonage objet de la modification simplifiée :



3.2. La modification de l'orientation d'aménagement de programmation du secteur Centre Bourg Ouest :

Cette modification nécessite la modification des orientations d'aménagement et de programmation :

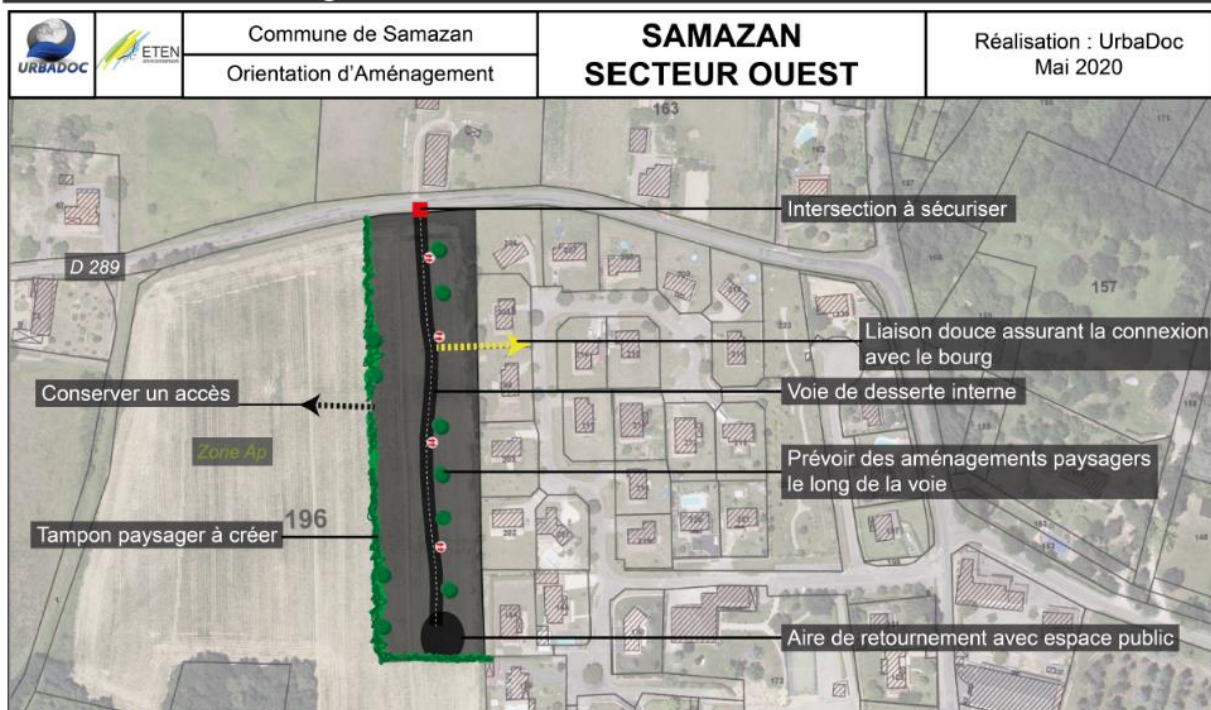
Extrait de l'OAP Centre Bourg Ouest du PLU actuel :

5.3.3 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif recherché est de venir épaissir la trame urbaine selon les principes suivants :

- Création d'une voie de desserte interne structurante, aboutissant sur une aire de retournement à partir de la RD 289 ;
- Intersection à sécuriser avec la sortie sur la RD 289 ;
- Prévoir des aménagements paysagers le long de la voie de desserte ;
- Regrouper les accès pour les sécuriser ;
- Conforter l'aménagement paysager en limite Ouest et Sud de la zone ;
- Proposer une densité minimale de 7 à 12 logements à l'hectare.

5.3.5 Schéma d'aménagement



Extrait de l'OAP Centre Bourg Ouest objet de la modification simplifiée :

5.3.3 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif recherché est de venir épaissir la trame urbaine selon les principes suivants :

- Création d'une voie de desserte interne structurante, aboutissant sur une aire de retournement à partir de la RD 289 ;
- Intersection à sécuriser avec la sortie sur la RD 289 ;
- Prévoir des aménagements paysagers le long de la voie de desserte ;
- Conforter l'aménagement paysager en limite Ouest et Sud de la zone ;
- Proposer une densité minimale de 7 à 12 logements à l'hectare.

5.3.5 Schéma d'aménagement

