

Département de Lot-et-Garonne

PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation de la modification simplifiée n°3



Approbation du Plan Local d'Urbanisme	13 février 2020
Approbation de la modification simplifiée n°1	18 mars 2021
Approbation de la modification simplifiée n°2	8 septembre 2021
Prescription de la modification simplifiée n°3	19 avril 2022
Délibération fixant les modalités de mise à disposition du public	27 juin 2022
Transmission aux personnes publiques associées	13 juin 2022
Mise à disposition du public	du 1 ^{er} septembre au 3 octobre 2022
Approbation de la modification simplifiée n°3	16 novembre 2022

SOMMAIRE

ARTICLES REGISSANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	3
--	----------

SYNOPTIQUE DE LA PROCEDURE	4
---	----------

JUSTIFICATION DE L'EMPLOI DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1 – L'objet et le motif de la modification simplifiée.....	5
2 – Une évolution du projet ne nécessitant pas une révision mais une procédure de modification simplifiée	5
3 – Le choix de la procédure de modification simplifiée.....	5

LA MODIFICATION DU PLU ET LES MOTIFS

1 – Modification du principe de densité du chapitre des « OAP DES PARCELLES DE PLUS DE 5000 m ²	6
2 – Les modifications apportées au PLU	8

ARTICLES REGISSANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet le maire notifie le projet de modification **aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9.**

Un dossier présentant la modification doit être constitué afin d'être mis à la disposition du public. Il comprend :

- Le dossier du projet de modification simplifiée du PLU, tel qu'il a été constitué par la Commune, composé d'une notice de présentation exposant les motifs du projet et des pièces du dossier de PLU modifié ;
- Un registre de recueil des observations du public.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9, ainsi que l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) 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 par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant 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.

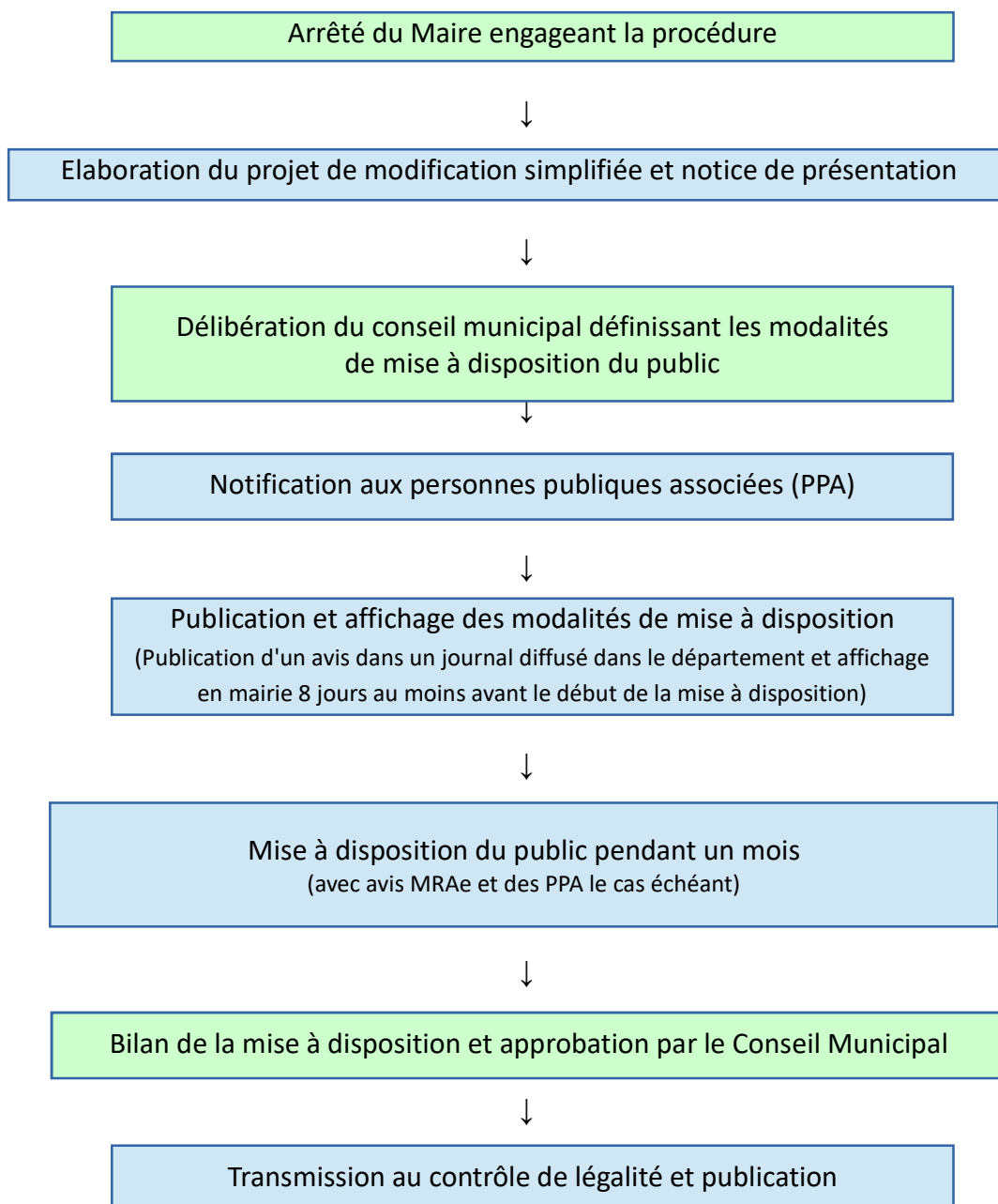
Article L153-48

L'acte approuvant la 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 modification simplifiée est adoptée par le Conseil Municipal par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

La délibération comprend la décision motivée du Conseil Municipal approuvant la modification simplifiée du PLU à laquelle est joint le dossier de la modification simplifiée composé de la notice de présentation exposant ses motifs et des pièces du PLU modifiées.

SYNOPTIQUE DE LA PROCEDURE



JUSTIFICATION DE L'EMPLOI DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1 – L'objet et le motif de la modification simplifiée

Afin d'être en constante adéquation avec le cadre légal, les documents de planification d'un niveau supérieur ou simplement avec les projets de la collectivité, le code de l'urbanisme a prévu plusieurs procédures permettant aux documents d'urbanisme d'évoluer. Les articles L153-31 et suivants du code de l'urbanisme régissent ces conditions d'évolution au travers des diverses procédures à engager selon l'évolution souhaitée et les incidences de celle-ci sur le territoire en question d'une part, mais aussi sur le projet de PLU approuvé d'autre part.

Cette troisième modification simplifiée du PLU de TONNEINS intervient après l'approbation le 13 février 2020, la modification simplifiée n°1 approuvée le 18 mars 2021 et la modification simplifiée n°2 approuvée le 8 septembre 2021.

Afin de rendre compatible un projet de construction de 41 logements (dont des logements sociaux) avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), il convient de modifier le principe de densité du chapitre des « OAP DES PARCELLES DE PLUS DE 5000 M² ».

2 – Une évolution du projet ne nécessitant pas une révision mais une procédure de modification simplifiée

L'article L 153-31 du code de l'urbanisme encadre les procédures de révisions. La révision est engagée 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.

L'évolution envisagée du PLU de TONNEINS ne nécessite pas d'engager une procédure de révision puisqu'il s'agit de la modification d'un principe du chapitre des « OAP DES PARCELLES DE PLUS DE 5000 M² ».

L'article L153-36 du code de l'urbanisme stipule que sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme peut être modifié lorsque *« la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »*.

3 – Le choix de la procédure de modification simplifiée

Les possibilités de faire évoluer le document selon une procédure de modification simplifiée sont réglementées aux articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme. L'article L153-45 stipule que « dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative (...) du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. (...) »

Les cas de l'article L153-41 sont :

- « 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. »

La modification envisagée du PLU de TONNEINS ne relevant d'aucun de ces cas, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée.

LA MODIFICATION DU PLU ET LES MOTIFS

1 – Modification du principe de densité des « OAP DES PARCELLES DE PLUS DE 5000 M² »

La Commune, dans son document d'urbanisme approuvé le 13 février 2020, a défini des projets urbains ou d'aménagement à l'échelle de secteurs particuliers, dont l'opérationnalité est prioritaire. Elle a donc utilisé un outil, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives portant notamment sur des secteurs donnés du territoire.

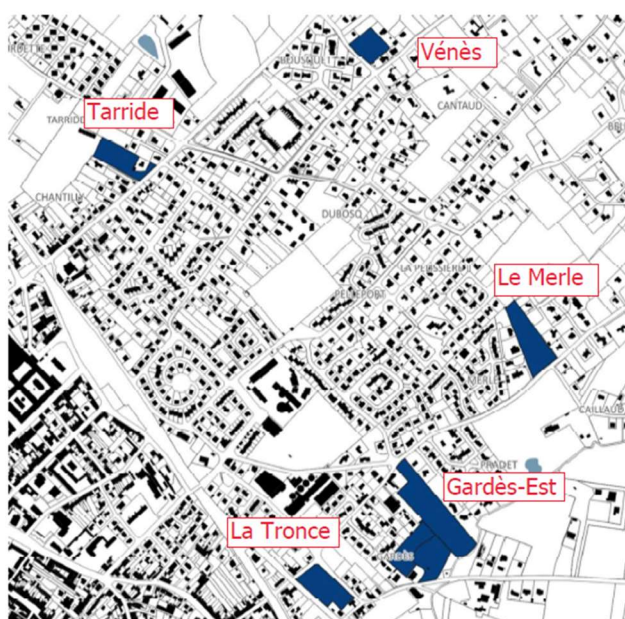
C'est ainsi qu'elle a défini des principes généraux qui s'appliquent à toutes les parcelles dont la superficie est supérieure à 5000 m², en créant une :

OAP des parcelles de plus de 5000 m² (voir ci-dessous).

OAP DES PARCELLES DE PLUS 5000 M²

Les principes généraux s'appliquent à toutes parcelles dont la surface est supérieure à 5000 m². Les principes suivants s'appliquent également :

- Organiser l'aménagement sous forme de projet d'ensemble,
- Assurer une densité de 15 à 20 logements / ha,
- proposer un programme mixte en typologie d'habitat et en taille de logements,
- créer des articulations au travers d'espaces collectifs ou publics de type placettes, etc.
- prendre en compte les besoins de traitement qualitatif des franges urbaines constituant la lisière avec l'espace agricole,
- raccorder le réseau viaire existant,
- organiser le stationnement de manière à en limiter la surface en prévoyant des espaces mutualisés,
- programmer des espaces pouvant être le support de lien social de type place par exemple afin d'articuler les nouveaux secteurs avec le tissu urbain et afin de permettre un rythme du tissu urbain qualitatif,
- assurer aux nouvelles voies la compatibilité avec les programmes communaux en matière d'accessibilité,
- créer un maillage de liaisons douces relié au tissu urbain environnant,
- prévoir les équipements hydrauliques adaptés au besoin de la zone.



LOCALISATION DES PARCELLES OBJET DE L'OAP

Un promoteur immobilier, propriétaire d'une parcelle d'une contenance de 9545 m², identifiée par l'OAP ci-dessus, a présenté aux élus un projet de création de 41 logements (dont des logements sociaux).

Or, un des principes de l'OAP est d'assurer une densité de 15 à 20 logements/ha. Le projet de construction des 41 logements n'est donc pas compatible avec le principe de densité précisé dans l'OAP.

Afin de permettre la réalisation de ce projet de construction, il convient de modifier le principe de densité des « OAP DES PARCELLES DE PLUS DE 5000 m² » comme suit :

- Assurer une densité de 15 à 20 logements/ha.
- Possibilité d'augmenter la densité à 43 logements/ha sous condition que les logements supplémentaires créés soient des logements sociaux.

Rappel des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La modification envisagée conforte les objectifs du PADD :

- en maintenant la dynamique de production de constructions neuves (325 logements neufs en extension urbaine),
- en créant les conditions propices à l'augmentation de la population : 9 258 habitants au 1^{er} janvier 2017, prévision d'environ 10 100 habitants en 2030.
- en favorisant la mixité de la population avec la création de logements pour toutes les catégories de la population et notamment des logements sociaux. Ces derniers viendront améliorer les objectifs de production de logement sociaux sur la Commune (622 au 1^{er} janvier 2021, soit 14,16 %), conformément à l'article 55 de la loi SRU qui prévoit de disposer d'un taux de 20 % de logements locatifs sociaux par rapport au nombre de résidences principales.

Il est précisé que depuis l'approbation du PLU, 107 logements ont été créés ou sont en cours de construction et de réhabilitation dans le cœur de ville et le centre urbain.

Incidences de la modification sur la gestion des eaux pluviales

Les terrains concernés par les « OAP des parcelles de plus de 5000 m² » sis :

- aux lieux-dits Tarride, Au Merle et La Tronce, sont situés en zone d'assainissement collectif,
- au lieu-dit Gardès-Est sont situés en zones d'assainissement collectif et non collectif,
- rue de Vénès est situé en zone d'assainissement non collectif.

Les aménagements de ces parcelles sous forme de projet d'ensemble doivent prévoir les équipements hydrauliques adaptés, conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et notamment au règlement du zonage d'assainissement pluvial du 29 avril 2019 qui précise :

- zone 2 (terrains concernés : Tarride, rue de Vénès, Au Merle, La Tronce) : mise en place de mesures compensatoires dès 50 m² de surface imperméabilisée,
- zone 3 (terrains concernés : Gardès-Est) : mise en place de mesures compensatoires dès 300 m² de surface imperméabilisée.

Incidences sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets d'aménagement doivent être compatibles avec les principes généraux qui s'appliquent à toutes les parcelles dont la surface est supérieure à 5000 m², notamment :

- créer des articulations au travers d'espaces collectifs ou publics de type placette, etc
- raccorder le réseau viaire existant,
- organiser le stationnement de manière à en limiter la surface en prévoyant des espaces mutualisés,
- programmer des espaces pouvant être le support de lien social de type place par exemple afin d'articuler les nouveaux secteurs avec le tissu urbain et permettre un rythme du tissu urbain qualitatif, etc

Conformément au règlement du PLU, les constructions doivent respecter les hauteurs maximales autorisées soit :

- 12 mètres pour les constructions à vocation d'habitation en zone UB
- (terrains concernés : Tarride, Au Merle, La Tronce, Gardès-Est)
- 10 mètres pour les constructions à vocation d'habitation en zone UCa
- (terrains concernés : rue de Vénès et Gardès-Est).

Il est précisé que l'emprise au sol est libre en zones UB et UCa.

2 – Les modifications apportées aux éléments constitutifs du PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et en particulier le chapitre des « OAP DES PARCELLES DE PLUS DE 5000 M² » seront modifiées.

Les autres éléments du PLU ne seront pas modifiés.

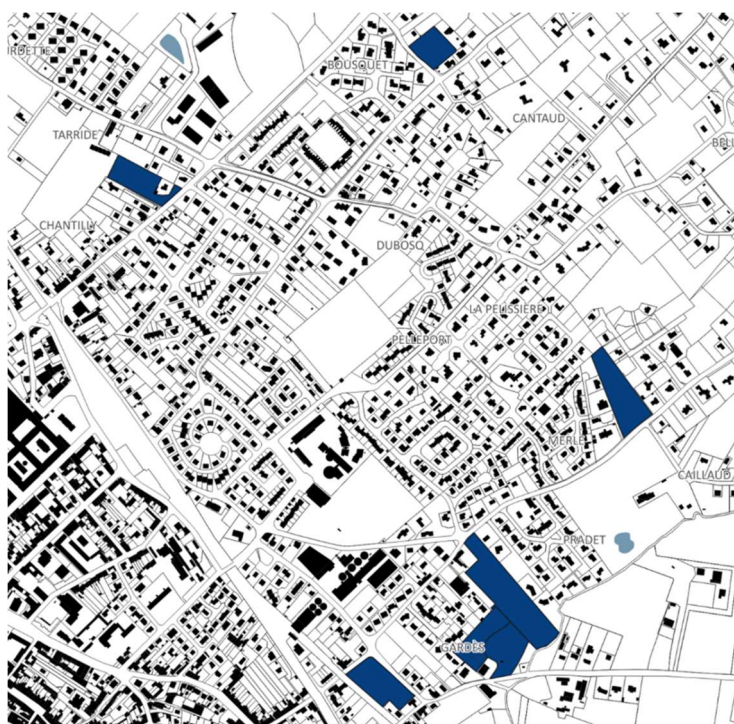
Les principes des « OAP DES PARCELLES DE PLUS DE 5000 M² » sont modifiés comme suit :

AVANT

OAP DES PARCELLES DE PLUS 5000 M²

Les principes généraux s'appliquent à toutes parcelles dont la surface est supérieure à 5000 m². Les principes suivants s'appliquent également :

- Organiser l'aménagement sous forme de projet d'ensemble,
- Assurer une densité de 15 à 20 logements / ha,
- proposer un programme mixte en typologie d'habitat et en taille de logements,
- créer des articulations au travers d'espaces collectifs ou publics de type placettes, etc.
- prendre en compte les besoins de traitement qualitatif des franges urbaines constituant la lisière avec l'espace agricole,
- raccorder le réseau viaire existant,
- organiser le stationnement de manière à en limiter la surface en prévoyant des espaces mutualisés,
- programmer des espaces pouvant être le support de lien social de type place par exemple afin d'articuler les nouveaux secteurs avec le tissu urbain et afin de permettre un rythme du tissu urbain qualitatif,
- assurer aux nouvelles voies la compatibilité avec les programmes communaux en matière d'accessibilité,
- créer un maillage de liaisons douces relié au tissu urbain environnant,
- prévoir les équipements hydrauliques adaptés au besoin de la zone.



APRES

OAP DES PARCELLES DE PLUS 5000 M²

Les principes généraux s'appliquent à toutes parcelles dont la surface est supérieure à 5000 m². Les principes suivants s'appliquent également :

- Organiser l'aménagement sous forme de projet d'ensemble,
- Assurer une densité de 15 à 20 logements / ha. **Possibilité d'augmenter la densité à 43 logements/ha sous condition que les logements supplémentaires créés soient des logements sociaux,**
- proposer un programme mixte en typologie d'habitat et en taille de logements,
- créer des articulations au travers d'espaces collectifs ou publics de type placettes, etc.
- prendre en compte les besoins de traitement qualitatif des franges urbaines constituant la lisière avec l'espace agricole,
- raccorder le réseau viaire existant,
- organiser le stationnement de manière à en limiter la surface en prévoyant des espaces mutualisés,
- programmer des espaces pouvant être le support de lien social de type place par exemple afin d'articuler les nouveaux secteurs avec le tissu urbain et afin de permettre un rythme du tissu urbain qualitatif,
- assurer aux nouvelles voies la compatibilité avec les programmes communaux en matière d'accessibilité,
- créer un maillage de liaisons douces relié au tissu urbain environnant,
- prévoir les équipements hydrauliques adaptés au besoin de la zone.

