



PLAN LOCAL D'URBANISME RAPPORT DE PRÉSENTATION COMPLÉMENTAIRE

1^{ère} modification simplifiée du PLU de Puygouzon

Sommaire du rapport de présentation

1. Note de présentation générale

1.1 Objet de la modification simplifiée n°1

1.2 Le cadre réglementaire de la modification simplifiée

1.3 Justification du choix de la procédure

1.4 Coordonnées du maître d'ouvrage du PLU

1.5 Déroulement de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU

1.6 Décisions pouvant être apportées à l'issue de la mise à disposition

2. Présentation des pièces du PLU modifiées

2.1 Modification des dispositions relatives à la hauteur des clôtures en zone U et 1AU

2.2 Modification des dispositions relatives aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement en zone U, Ue, Ux, 1AU, 1Aux

2.3 Suppression des emplacements réservés n°1 et 4

2.4 Modification du périmètre de la zone U3 avenue des Hirondelles suite à une erreur matérielle

2.5 Apport d'une précision aux dispositions relatives à l'implantation des constructions en zone Ux

3 Analyse des incidences des choix de la modification simplifiée

1 Note de présentation générale

1.1 Objet de la modification simplifiée n°1

Le PLU de Puygouzon a été approuvé le 12 décembre 2017.

La commune de Puygouzon souhaite aujourd'hui procéder à une 1^{ère} modification simplifiée de son PLU afin d'adapter l'encadrement réglementaire des projets de construction à venir.

La présente modification concerne :

- a- Un changement de règle de hauteur des clôtures applicables à la zone U et 1AU ;
- b- Un changement de règle portant sur le nombre de place de stationnement en zone U, Ue, Ux, 1AU, 1AUx ;
- c- La suppression des emplacements réservés n°1 dont la destination est la déviation de la route départementale n°612, et n°4 dont la destination est la voie de desserte de la zone d'activités au lieu-dit Garban ;
- d- Rectification d'une erreur matérielle : augmentation du périmètre de la zone U3 située avenue des Hirondelles afin d'intégrer le périmètre d'un permis d'aménager accordé le 17 mars 2016.
- e- Une précision sur la règle portant sur l'implantation des constructions en zone Ux

Dans ce cadre, la Présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois a été autorisée à engager la procédure de modification simplifiée du PLU par délibération du 10 avril 2018 et le conseil communautaire a décidé d'approuver les modalités de mise à disposition du dossier de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Puygouzon.

1.2 Le cadre réglementaire de la modification simplifiée

La procédure de modification est définie par les articles L.153-36 à L.153.40 du code de l'urbanisme. Ils précisent que cette procédure peut être utilisée lorsque le projet n'a pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.

Le code de l'urbanisme dispose que le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- En cas de rectification d'une erreur matérielle ;
- Dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues L151-28 ;

- Si le projet ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Si le projet ne diminue pas les possibilités de construire ;
- Si le projet ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

1.3 Justification du choix de la procédure

Les changements apportés au PLU de Puygouzon s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

Ils n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.
- ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

De ce fait, la modification simplifiée n°1 du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Par ailleurs, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Puygouzon :

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par conséquent et conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision ou de la modification.

La procédure de modification simplifiée du PLU est donc la procédure adaptée.

1.4 Coordonnées du maître d'ouvrage du PLU

Des informations relatives au projet de modification simplifiée n°1 du PLU peuvent être demandées auprès de la Présidente de la Communauté d'agglomération de l'Albigeois à l'adresse suivante :

Madame la Présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois
Communauté d'Agglomération de l'Albigeois
Parc François Mitterrand
81160 Saint-Juéry

1.5 Déroulement de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU

La procédure de modification simplifiée n°1 a été engagée par délibération du conseil communautaire de l'Albigeois en date du 10 avril 2018.

Le projet est notifié au préfet et aux personnes publiques associées (Préfet, présidents du conseil régional, du conseil départemental, de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre des métiers, de la chambre d'agriculture et du SCOT du Grand Albigeois).

La mise à disposition du dossier est organisée conformément aux modalités définies dans la délibération du conseil communautaire du 10 avril 2018. Le dossier de projet de modification simplifiée n°1, l'exposé des motifs et le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public durant un mois, du lundi 14 mai 2018 au vendredi 15 juin 2018 inclus à l'accueil de la mairie de Puygouzon, située lieu-dit La Cayrié à Puygouzon aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ce dossier est assorti d'un registre permettant au public de consigner ses observations. Le public pourra également faire part de ses remarques par écrit à l'agglomération de l'albigeois à l'adresse suivante :

Madame la Présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois
Communauté d'Agglomération de l'Albigeois
Parc François Mitterrand
81160 Saint-Juéry

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Le dossier est également consultable sur le site internet de la mairie de Puygouzon à l'adresse suivante : <http://www.puygouzon.net> – onglet cadre de vie – page urbanisme

Les observations du public pourront être déposées au format numérique à l'adresse suivante marie.bories@puygouzon.fr

La procédure de modification simplifiée de PLU- PLUi

Délibération de l'EPCI

- qui engage la modification simplifiée du PLU
- qui définit les objectifs et les modalités de la concertation le cas échéant (L.153-45 et L.153-47 du CU)



Mesures de publicité : affichage, mention presse, publication recueil le cas échéant (R. 153-20 au R. 153-22)

Élaboration du projet de modificationsimplifiée



Concertation conforme aux modalités définies (ou plus) le cas échéant

Notification au préfet et aux personnes publiques associées

(L.153-36 à L.153-38 et L.153-40 du CU)

Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée (+ avis des PPA et registre)



Durée de la mise à disposition : 1 mois ; le public doit pouvoir faire ses observations



Publication d'un avis de mise à disposition du public 8 jours au moins avant le début, dans un journal diffusé dans le département

Délibération de l'EPCI ou du conseil municipal approuvant le PLU

- qui présente le bilan de la mise à disposition
- qui adopte le projet (L.153-45 et L.153-47 du CU)



Mesures de publicité (transmission en préfecture, affichage en mairie, insertion presse, publication recueil) pour rendre le PLU exécutoire

1.6 Décisions pouvant être apportées à l'issue de la mise à disposition

A l'issue de la mise à disposition, la Présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2. Présentation des pièces du PLU modifiées

La modification simplifiée n°1 entraîne la modification des pièces suivantes :

- rapport de présentation complémentaire
- règlement graphique (plan de zonage) du PLU
- règlement

Les autres pièces constitutives du PLU ne sont pas modifiées.

Afin de faciliter la lecture et la compréhension du projet de modification simplifiée, les documents actuels et les documents modifiés (rapport de présentation complémentaire et règlement écrit et graphique) seront présentés dans un document unique.

Tableau récapitulatif des modifications proposées

Objet de la modification	Article du règlement modifié	Pièces modifiée	Augmentation de la constructibilité
Règle de hauteur des clôtures	U11 – 1AU11	Rapport de présentation complémentaire et règlement écrit	Non
Règle du nombre de place de stationnement	U12 – Ue12 – Ux12 – 1AU12 – 1AUx12	Rapport de présentation complémentaire et règlement écrit	Non
Suppression des emprises des emplacements réservés n°1 et n°4		Rapport de présentation complémentaire et règlement graphique	Maintien de la constructibilité existante et des capacités d'extension
Rectification du périmètre de la zone U3 avenue des hirondelles		Rapport de présentation complémentaire et règlement graphique	Oui dans la limite des 20% autorisés

Précision sur la règle de recul minimum en zone Ux6 fixée à partir de l'axe des voies	Ux6	Rapport de présentation complémentaire et règlement écrit	Out dans la limite des 20% autorisés
---	-----	---	--------------------------------------

2.1 Modification des dispositions relatives à la hauteur des clôtures en zone U et 1AU

Cette adaptation a pour objectif de mettre en cohérence deux aspects du règlement écrit relatifs aux clôtures à l'alignement qui se contredisent à savoir.

Il est donc proposé de modifier la rédaction de l'article 11 dans la zone U et AU comme suit.

Rédaction existante : (aspects en contradiction en rouge)

ARTICLE U11 et 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

CLOTURES

Les dispositions ci-après ne s'appliquent que pour **les clôtures à l'alignement**, celles-ci devront être composées :

- soit d'un mur bahut de 30cm surplombé (ou non) d'un grillage ou treillage métallique (et uniquement cela), le tout n'excédant pas 150 cm de haut, doublé (ou non) d'une haie vive qui **ne devra pas excéder 150 cm de haut**
- soit d'un treillage métallique doublé d'une haie vive n'excédant pas 150 cm de haut

Dans tous les cas, à l'alignement et en limites séparatives, **la hauteur maximale des clôtures est fixée à 200 cm.**

Lorsque les clôtures comprennent un mur bahut, celui-ci devra être traité de la même façon que ceux de la construction principale.

Rédaction proposée : (aspect modifié en bleu)

ARTICLE U11 et 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

CLOTURES

Les dispositions ci-après ne s'appliquent que pour les clôtures à l'alignement, celles-ci devront être composées :

- soit d'un mur bahut de 30cm surplombé (ou non) d'un grillage ou treillage métallique (et uniquement cela), le tout n'excédant pas 150 cm de haut, doublé (ou non) d'une haie vive qui ne devra pas excéder 150 cm de haut
- soit d'un treillage métallique doublé d'une haie vive n'excédant pas 150 cm de haut

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 200 cm.

Lorsque les clôtures comprennent un mur bahut, celui-ci devra être traité de la même façon que ceux de la construction principale.

2.2 Modification des dispositions relatives aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement en zone U, Ue, Ux, 1AU, 1AUx

Cette adaptation a pour objectif de mettre en cohérence deux aspects du règlement écrit relatifs aux nombre de place de stationnement qui se contredisent à savoir.

Il est donc proposé de modifier la rédaction de l'article 12 dans la zone U, Ue, Ux, 1AU et 1AUx comme suit.

Rédaction existante : (aspects en contradiction en rouge)

ARTICLE U12, Ue12, Ux12, 1AU12 et 1AUx12– OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.
- Pour toutes les opérations, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur

Rédaction proposée : (aspects modifiés en bleu)

ARTICLE U12, Ue12, Ux12, 1AU12 et 1AUx12– OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Par tranche de 10 places de stationnement exigées, 8 places seront réalisées à cet usage, l'équivalent de la 9ème place sera affecté au stationnement des deux roues et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur

2.3 Suppression des emplacements réservés n°1 et 4

Évolutions du tableau des emplacements réservés

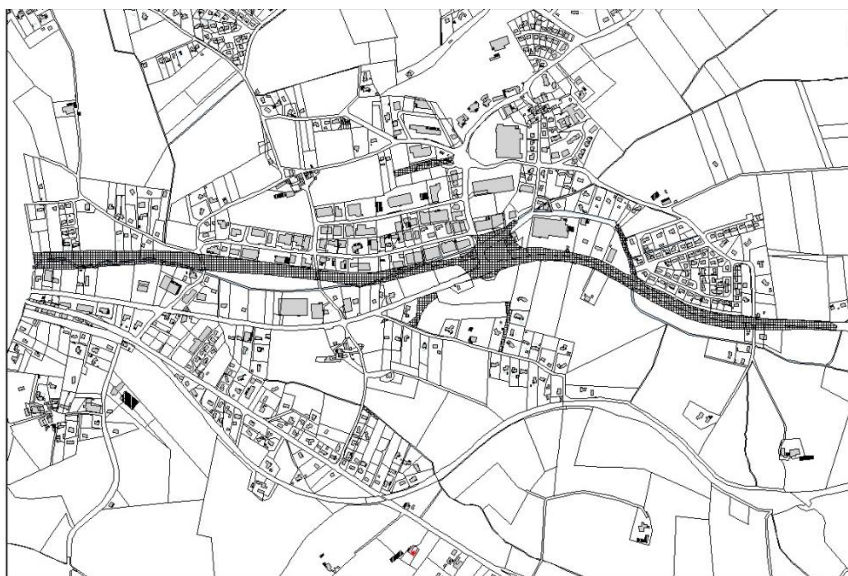
N° ER	DESCRIPTION	Bénéficiaire	N° planche	EVOLUTION DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION
1	Déviations de la route départementale n°612	Département	1	Suppression
4	Voie de desserte de la zone d'activités au lieu-dit Garban	Commune	1	Suppression

- Suppression de l'ER n°1 destiné à la création d'une déviation de la route départementale n°612

Aux termes de l'étude conduite par le Conseil Départemental, l'examen de l'ensemble des scénarii d'aménagement envisageables à l'appui d'une modélisation du trafic et des conditions de circulation à longue échéance, a pu démontrer l'inutilité de conserver cet emplacement réservé.

Par courrier en date du 26 mars 2018, le Conseil Départemental a notifié à la commune de Puygouzon de sa volonté de supprimer cette réserve.

ER n°1 avant suppression :



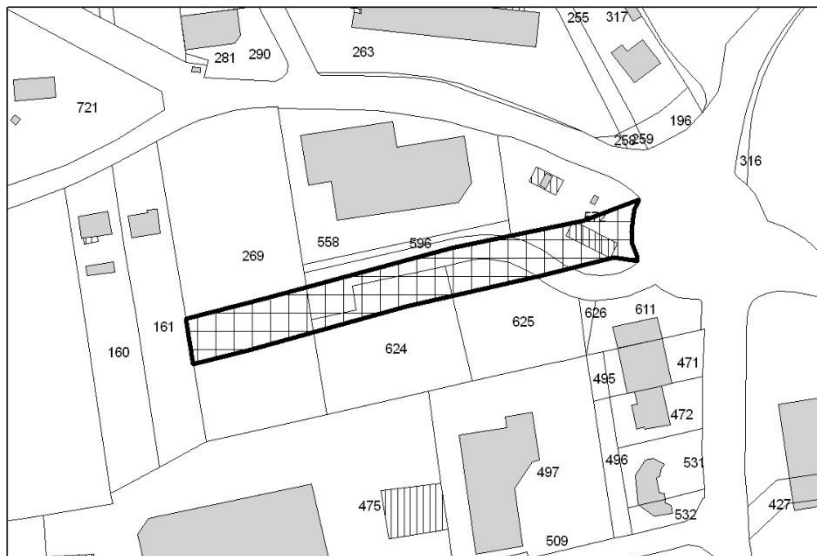
ER n°1 après suppression :



- Suppression de l'ER n° 4 destiné à la voie de desserte de la zone d'activités au lieu-dit Garban.

Ce projet de voie de desserte a été réalisé par la municipalité en 2006 avec la création de la rue Aimé Cathala. L'emplacement réservé n°4 n'a donc plus lieu d'être.

ER n°4 avant suppression :



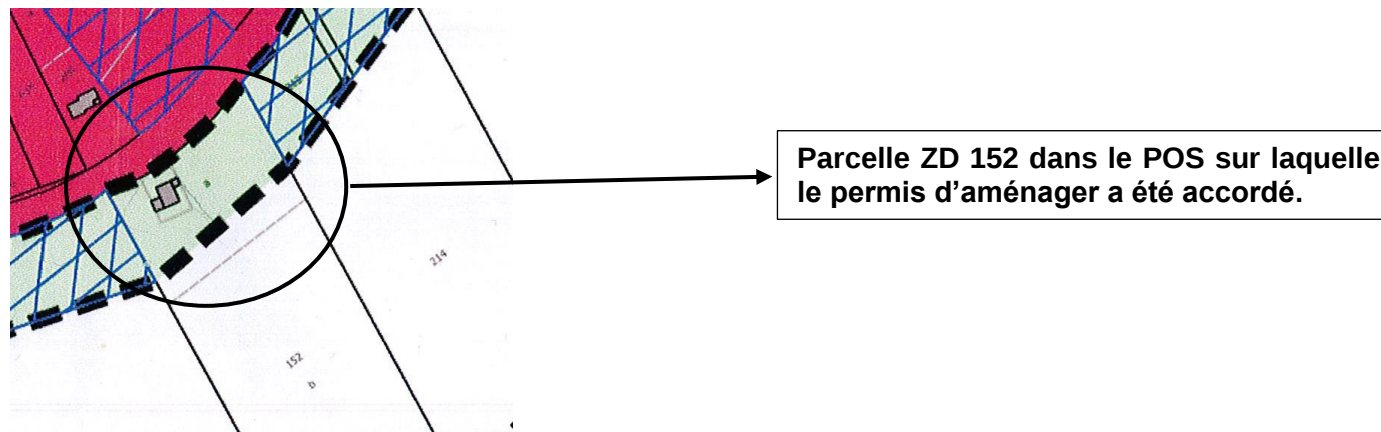
ER n°4 après suppression :



2.4 Modification du périmètre de la zone U3 avenue des Hirondelles suite à une erreur matérielle

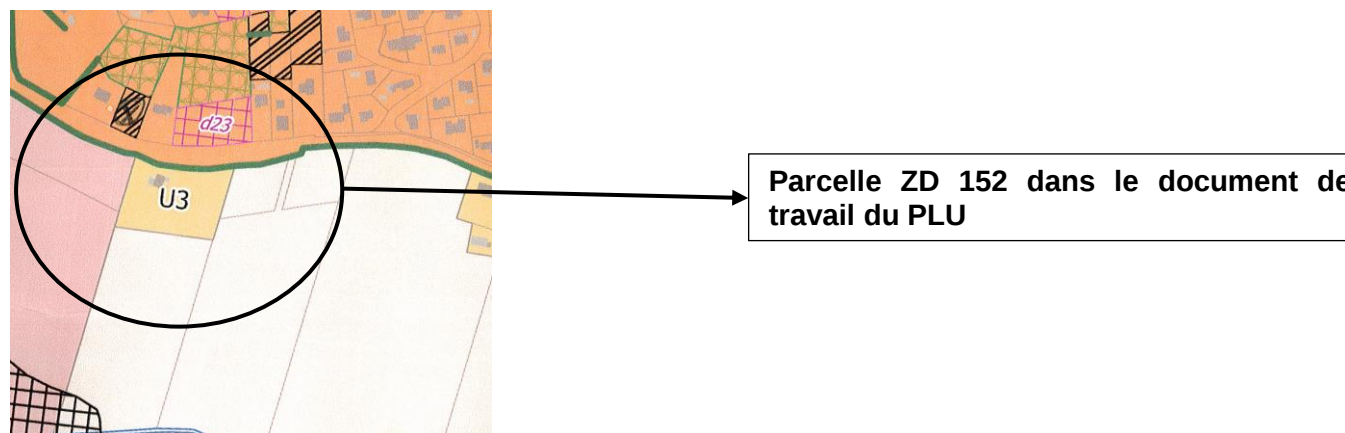
- Dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune, un permis d'aménager a été accordé le 17 mars 2016 avenue des Hirondelles pour un lotissement d'une surface de 5 076 m² sur la parcelle ZD 152 en zone NB.

Plan du POS représentant la parcelle



- Dans le cadre de la procédure de révision du POS en PLU, il a été décidé de placer cette parcelle en zone U3 afin d'en maintenir la constructibilité (des permis de construire ayant été délivrés au cours de l'année 2017)

Plan du projet de PLU représentant la parcelle (document de travail édité en 2016)



Parcelle dans le dossier arrêté : réduite de plus de 60%

- La remarque de cette erreur matérielle a été relevée :
 - Par la chambre d'agriculture qui l'a noté dans son avis rendu le 31 mai 2017
 - Par Mme Albarède, propriétaire de la parcelle, qui l'a noté dans le registre d'enquête publique le 26 juin 2017.
- Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur ainsi que la mission territoire d'Agglomération donnent un avis favorable pour le rétablissement en zone U3 de la parcelle telle qu'elle était prévue dans les documents de travail.

Extrait du rapport d'enquête publique daté du 15 août 2017

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

J'ai rencontré Madame ALBAREDE en mairie de PUYGOUZON le lundi 26 juin 2017, durant ma permanence.

Après m'avoir expliqué sa doléance, elle a souhaité avoir un entretien avec Monsieur le Maire, car d'après ses dires, il y avait une erreur sur le plan de zonage.

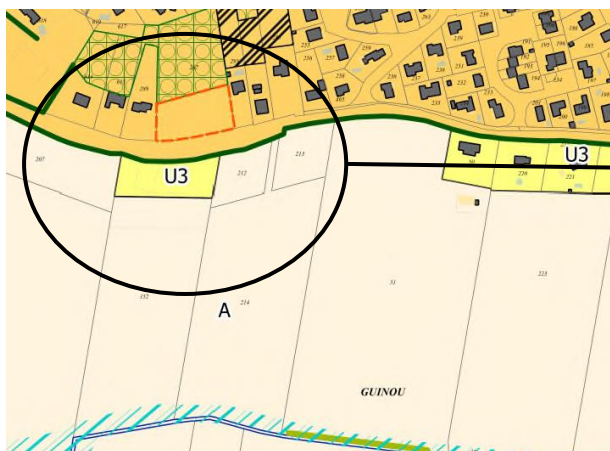
A son retour, elle m'a dit que Monsieur le Maire était d'accord sur cette erreur et que sa parcelle n° 152 -zonée en U3 - rentrait dans le cadre de l'enquête publique.

AVIS DE LA MISSION TERRITOIRE D'AGGLOMERATION.

Favorable.

Le terrain est classé en zone agricole et sera classé en zone U3 étant donné que le terrain est d'ores et déjà construit. La collectivité prend acte de la requête et confirme le classement proposé.

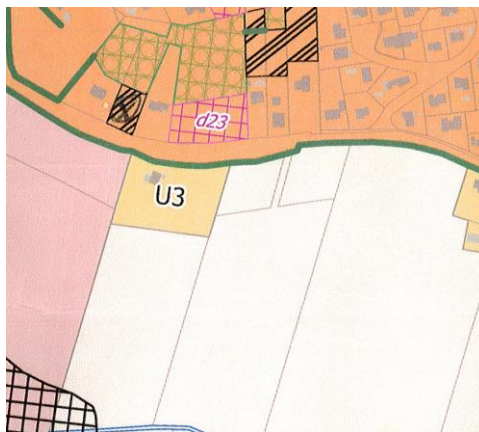
- Lors du vote de l'approbation du PLU le 12 décembre 2017, le bureau d'étude a fourni un plan de zonage de cette parcelle rétabli seulement sur la partie est, et non sur la partie Sud.



Parcelle dans le dossier
approuvé : rétablie en largeur
mais pas en profondeur.

Conformément à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, il est donc proposé de rectifier cette erreur matérielle et de rétablir l'emprise de cette zone U3 telle qu'initialement prévue dans les documents de travail.

Proposition de Plan de zonage de la parcelle ZD 152 dans la modification de PLU



2.5 Apport d'une précision aux dispositions relatives à l'implantation des constructions en zone Ux

Cette précision a pour objectif d'explicité un aspect du règlement écrit relatif à l'implantation et au recul minimum des constructions en fonction des voies.

Il est donc proposé de modifier la rédaction de l'article 6 dans la zone Ux comme suit.

Rédaction existante : (aspect à préciser en rouge)

ARTICLE Ux6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTS AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 10 mètres **par rapport aux voies existantes** à modifier ou à créer. Le recul minimum est fixé à 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 612.

Rédaction proposée : (aspect modifié en bleu)

ARTICLE Ux6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTS AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 10 mètres **par rapport à l'axe des voies existantes** à modifier ou à créer. Le recul minimum est fixé à 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 612.

3 Analyse des incidences des choix de la modification simplifiée

En dehors de l'erreur matérielle qui rétablit une situation de zonage intégrant la parcelle ZD152 en zone U3 dans sa totalité, la présente modification simplifiée du PLU de Puygouzon ne porte pas atteinte aux zones agricoles.

Par ailleurs, aucun Espace Boisé Classé n'a été supprimé ou rectifié.

Cette modification n'impacte pas de zone naturelle et n'envisage pas de développement urbain incompatible avec le document initial.

La modification simplifiée n°1 du PLU n'a donc pas d'impact sur le milieu naturel.

La présente procédure de modification simplifiée n'est pas soumise à évaluation environnementale, car elle n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Le projet reste en cohérence avec les objectifs et orientations du SCOT du Grand Albigeois dans le respect des principes d'aménagement et de développement durable et s'inscrit dans les objectifs poursuivis fixés par la commune dans le cadre de la révision du POS en PLU approuvée le 12 décembre 2017.