



G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

26 chemin de Fondeyre

31200 - TOULOUSE

Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59

E-mail : toulouse@altereo.fr

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU REOLAIS EN SUD GIRONDE DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRESENTATION

P.L.U DE LA COMMUNE DE LAMOTHE-LANDERRON NOTICE DE PRESENTATION

APPROUVE LE

Signature et cachet de la Communauté de Communes



Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation

© copyright Paris 2017 G2C ingénierie

G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Sommaire

Objectifs de la procédure	3
Modalités de mise en œuvre de la procédure	3
Textes de référence	4
Exposé des modifications apportées	5
1. MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT	5
1.1 Motifs des évolutions apportées au règlement d'urbanisme.....	5
1.2 Présentation des modifications apportées au règlement écrit	5
1.3 Incidences prévisibles des modifications apportées au règlement sur l'environnement	6

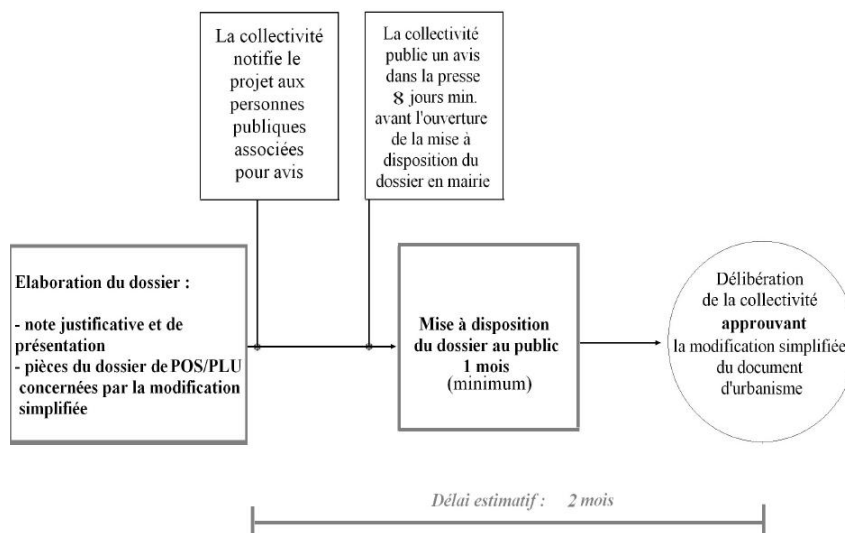
Objectifs de la procédure

Conformément aux objectifs formulés par la commune, la modification porte sur **le règlement de la zone UY**, concernant les règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) et par rapport aux limites séparatives (article 7) dans le but de faciliter la réalisation de projets de construction au service du développement économique du territoire.

Modalités de mise en œuvre de la procédure

Les différentes étapes de la procédure de modification simplifiée du PLU de Lamothe-Landerron sont les suivantes :

1. Elaboration du projet de modification simplifiée ;
2. Notification aux personnes publiques associées ;
3. Mise à disposition du dossier au public durant un mois ;
4. Délibérations du conseil communautaire du Réolais en sud Gironde approuvant la modification du PLU.



Le dossier de modification simplifiée est composé des pièces suivantes :

- Pièce n°1 : la présente notice explicative,
- Pièce n°2 : le règlement écrit modifié.

Textes de référence

Au regard des motifs des modifications du PLU, le projet ne prévoit pas :

- 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.
- 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.

De plus, le projet ne prévoit pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction 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.

En ce sens, la procédure adaptée est celle de la modification simplifiée. Celle-ci est régie par les dispositions prévues par le code de l'urbanisme, aux articles L.153-45 et suivants.

Exposé des modifications apportées

1. Modifications apportées au règlement écrit

1.1 Motifs des évolutions apportées au règlement d'urbanisme

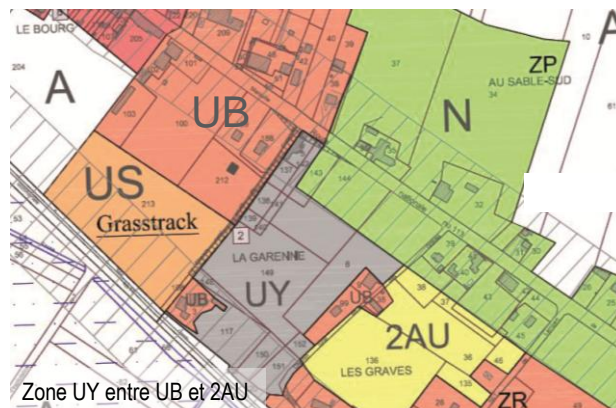
La présente modification engagée permet l'évolution des articles suivants du règlement écrit :

- Article 6 (UY),
- Article 7 (UY).

1.2 Présentation des modifications apportées au règlement écrit

Zone concernée par la modification	Extrait de l'article avant la modification	Extrait de l'article après modification	Justification de la modification
Zone UY	<p>ARTICLE UY6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions seront implantées à une distance minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 1113 - 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies. <p>Il est rappelé qu'aucun accès direct sur la RD 1113 ne sera autorisé.</p> <p>ARTICLE UY7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE</p> <p>Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'une distance égale à la demi hauteur de ce bâtiment. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3,50 mètres</p>	<p>ARTICLE UY6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions seront implantées à une distance minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 70 mètres par rapport à l'axe de la RD 1113 - 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies. <p>Il est rappelé qu'aucun accès direct sur la RD 1113 ne sera autorisé.</p> <p>ARTICLE UY7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE</p> <p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite séparative, - Soit à une distance des limites séparatives égale à la demi-hauteur de la construction, sans être inférieure à 3,50 mètres. 	<p><i>Permettre une implantation en limite en zone UY.</i></p> <p><i>Faciliter la diversité des projets de constructions.</i></p>

La modification de l'implantation par rapport à la RD 1113 ne relève pas d'une levée de l'amendement Dupont car la zone UY se situe dans un espace urbanisé. En effet, la zone UY se situe au sein d'un espace construit ou à construire, entre les zones UB et 2AU. De nombreuses constructions sont déjà présentes à proximité de l'axe, marquant ainsi l'entrée de ville de Lamothe-Landerron.



1.3 Incidences prévisibles des modifications apportées au règlement sur l'environnement

Au regard des différentes modifications portées au règlement du Plan Local d'Urbanisme, peu d'éléments seront source d'incidences notables pour l'environnement.

Les modifications effectuées sur le règlement de la zone UY viennent à assouplir légèrement les règles d'implantations pour la gestion ou la réalisation de projet de construction, sans changer le périmètre de la zone précédemment citée.

Aucune zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel n'a été repérée au sein du périmètre communal. Quant au site Natura 2000 le plus proche, celui-ci concerne le site n°FR7200700 de la Garonne, située sur la commune voisine Jusix, à près d'1,3 km de la zone UY de la commune.

L'évolution des dispositions réglementaires n'aura en ce sens pas d'incidences notables sur les milieux naturels et le site Natura 2000 de la commune voisine.

