



COMMUNE D'EYMET

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2

1. RAPPORT DE PRESENTATION

PLU révision approuvée par délibération du Conseil Municipal du 21 Janvier 2019

1^{ère} modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil communautaire du 21 Décembre 2020

2^{nde} modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil communautaire du



Cabinet NOËL- COURTEY
Urbanistes conseil

Cabinet NOEL - 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. Exposé des motifs	6
II.2. Les pièces du PLU modifiées	7
III. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	8
IV. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	9
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 la suppression d'un emplacement réservé au PLU.

I.2. Contexte communal

La commune d'Eymet appartient à la Communauté de communes Portes Sud Périgord, et se trouve située au Sud de Bergerac (une vingtaine de kilomètres) et du Département de la Dordogne, en limite du département du Lot-et-Garonne.



La Communauté de Communes Portes Sud Périgord appartient, avec la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (CAB) et la Communauté de Communes des Bastides Dordogne Périgord, au territoire du SCoT du Bergeracois approuvé le 22 Janvier 2020.

La commune d'Eymet dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 Janvier 2019. Le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée du n°1, approuvée le 21 Décembre 2020, afin de réaliser quelques adaptations ponctuelles au règlement et à une OAP à vocation économique. La communauté de communes a prescrit la modification simplifiée n°2 du PLU d'Eymet le 18 Septembre 2023.

I.3. La procédure de modification simplifiée

Article L153-36 du code de l'Urbanisme :

« ... Le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] le Président 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 Président 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 Président 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. Exposé des motifs

La modification consiste en la suppression de l'ER n°9.

Cet emplacement réservé, d'une emprise de 1800 m², avait pour objet la réalisation d'une nouvelle station d'épuration.



ER n°9 au PLU en vigueur



Photo aérienne du secteur

Un nouveau site a finalement été retenu pour la nouvelle station d'épuration. L'emplacement réservé n'a ainsi plus lieu d'être maintenu.

En outre dans le cadre de son développement économique la société Pardsat envisage une extension de bâtiments et a sollicité la commune pour une suppression de l'emplacement réservé.

II.2. Les pièces du PLU modifiées

Liste des emplacements réservés :

PLU en vigueur

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Parcelles Concernées	Etendue Surface	Bénéficiaire
1	Création d'une voie de circulation douce reliant la route du Pont Roman à la route de la plaine de Bretou	AA 131	Longueur :183 m Largeur : 3 m Emprise : 600 m²	Commune
2	Création d'une contre allée en bordure de la RD933 pour desservir la zone d'activité artisanale et commerciale. Prolongement de la voie de circulation douce sécurisée (cf. ER N° 21 a et b)	AA 81, 110, 112 et 113	Longueur :185 m Largeur : 10 m Emprise : 1 900 m²	Commune
3	Création d'un espace public avec des aménagements de détente et de loisirs (jardins, parcs, ...)	AC 64 et 82	9 100 m²	Commune
4	Extension du cimetière de Rouquette et création de stationnement	ZL 156	3 500 m²	Commune
5a	Elargissement de la RD933 pour créer une voie de circulation douce sécurisée	AA 1 et 83	Longueur :120 m Largeur : 6 m Emprise : 800 m²	Commune
5b	Elargissement de la RD933 pour créer une voie de circulation douce sécurisée	AA 82	Longueur :47 m Largeur : 6 m Emprise : 300 m²	Commune
6	Aménagement du carrefour RD 933 - RD 25 à Poutet	ZE 84	2 550 m²	Commune
7a	Chemin piétonnier et création d'une passerelle permettant de relier la Bastide au collège, à Tonnadre et au Pont Eiffel, par une circulation douce le long du Dropt	AA 2 et 3 AC 62, 63, 66, 83, 84, 97, 98, 627, 628 et 689	Longueur : 950 m Largeur : 6 m à 15 m Emprise : 6 700 m²	Commune
7b	Suite du chemin piétonnier le long du Dropt	AC 177	Longueur : 70 m Largeur : moins d'un mètre à 6 m Emprise : 300 m²	Commune
8	Création d'un accès pour faciliter la liaison douce entre la maison de retraite et la bastide	AP 25 et 73	Longueur :32 m Largeur : 2.5 m Emprise : 100 m²	Commune
9	Création d'une nouvelle station d'épuration	AS 47	Emprise : 1 800 m²	Commune

PLU modifié

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Parcelles Concernées	Etendue Surface	Bénéficiaire
1	Création d'une voie de circulation douce reliant la route du Pont Roman à la route de la plaine de Bretou	AA 131	Longueur :183 m Largeur : 3 m Emprise : 600 m²	Commune
2	Création d'une contre allée en bordure de la RD933 pour desservir la zone d'activité artisanale et commerciale. Prolongement de la voie de circulation douce sécurisée (cf. ER N° 21 a et b)	AA 81, 110, 112 et 113	Longueur :185 m Largeur : 10 m Emprise : 1 900 m²	Commune
3	Création d'un espace public avec des aménagements de détente et de loisirs (jardins, parcs, ...)	AC 64 et 82	9 100 m²	Commune
4	Extension du cimetière de Rouquette et création de stationnement	ZL 156	3 500 m²	Commune
5a	Elargissement de la RD933 pour créer une voie de circulation douce sécurisée	AA 1 et 83	Longueur :120 m Largeur : 6 m Emprise : 800 m²	Commune
5b	Elargissement de la RD933 pour créer une voie de circulation douce sécurisée	AA 82	Longueur :47 m Largeur : 6 m Emprise : 300 m²	Commune
6	Aménagement du carrefour RD 933 - RD 25 à Poutet	ZE 84	2 550 m²	Commune
7a	Chemin piétonnier et création d'une passerelle permettant de relier la Bastide au collège, à Tonnadre et au Pont Eiffel, par une circulation douce le long du Dropt	AA 2 et 3 AC 62, 63, 66, 83, 84, 97, 98, 627, 628 et 689	Longueur : 950 m Largeur : 6 m à 15 m Emprise : 6 700 m²	Commune
7b	Suite du chemin piétonnier le long du Dropt	AC 177	Longueur : 70 m Largeur : moins d'un mètre à 6 m Emprise : 300 m²	Commune
8	Création d'un accès pour faciliter la liaison douce entre la maison de retraite et la bastide	AP 25 et 73	Longueur :32 m Largeur : 2.5 m Emprise : 100 m²	Commune

Plan de zonage :

La seule modification portée au plan de zonage concerne la suppression de l'emplacement réservé n°9.



PLU en vigueur

PLU modifié

III. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée, 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.

➤ 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 d'Eymet 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
- La liste des emplacements réservés
- Le plan de zonage

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 Président en présentera le bilan devant le conseil communautaire pour adoption du projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.