

Envoyé en préfecture le 30/11/2022

Reçu en préfecture le 30/11/2022

Publié le

SLO

ID : 032-213201197-20221129-29NOV2022-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME



EXPOSE DES MOTIFS

Modification simplifiée n°2

DELIBERATION DU	MISE A DISPOSITION DU PUBLIC		APPROUVEE LE
	DU	AU	
21/07/2022	11/10/2022	11/11/2022	29/11/2022

A.	PREAMBULE	2
I.	Cadre législatif	2
II.	Évolution du Plan Local d'Urbanisme depuis 2016.....	3
III.	L'objet de la modification simplifiée du PLU de la commune de EAUZE.....	3
B.	EXPOSE DES MOTIFS.....	5
I.	Le contexte communal	5
II.	Les évolutions du PLU dans le cadre de la 2 ^{ème} modification simplifiée	8
1	L'OAP de Saint July	8
2	Le règlement écrit	10
3	Règlement graphique	12
III.	Incidences de la modification sur l'environnement.....	13
1	Incidences des modifications sur l'opération d'aménagement et de programmation	13
2	Incidences du règlement	13

A. Préambule

I. Cadre législatif

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification stratégique ayant pour finalité d'élaborer un projet de territoire et par là même fixe les règles d'occupation des sols

Le code de l'urbanisme prévoit différentes procédures permettant de faire évoluer les documents d'urbanisme

Dans ce cadre les articles L153-45 du Code de l'Urbanisme réglementent la procédure de modification simplifiée des PLU :

« Article L153-45 :

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.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

« 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 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

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou 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. »

II. Évolution du Plan Local d'Urbanisme depuis 2016

Le plan local d'urbanisme d'EAUZE été approuvé le 15/12/2016, il a fait l'objet d'une mise en compatibilité approuvée le 12/12/2018 et d'une modification simplifiée approuvée le 16/09/2019

III. L'objet de la modification simplifiée du PLU de la commune de EAUZE

Cette première seconde modification simplifiée a été prescrite le 21/07/2022 par le conseil municipal d'EAUZE afin de répondre aux objectifs suivants (extrait de la délibération) :

- « Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été établie lors de l'élaboration du PLU sur le secteur du « Saint July »,
- Cette orientation d'aménagement et de programmation (OAP) détermine un certain nombre de principes de composition du nouveau quartier et notamment esquisse les principes d'accès à la zone ;
- Les accès à la zone 1AU qui ont été définis lors de l'établissement cette OAP ne correspondent plus aux attendus de la Commune,
- Alors qu'un projet d'aménagement est actuellement à l'étude sur le secteur (transfert du centre Leclerc), il y a lieu de faire évoluer l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) correspondante afin, notamment de supprimer l'accès direct à créer sur la RD 931,
- Parallèlement, le PLU contient dans son règlement écrit et pour les différentes zones (articles 11 sur les aspects extérieurs des constructions) des dispositions inutilement restrictives en matière

d'installation de panneaux de production d'énergie solaire photovoltaïque en toiture des bâtiments.

- *Cette rédaction apparaît contraignante sans réelle justification et ne favorise pas le développement des énergies renouvelables. Il y a donc lieu d'assouplir le règlement sur ce point hors du champ de visibilité des monuments historiques.*
- *De même quelques adaptations du règlement sont nécessaires en retour d'expérience d'instruction des dossiers, comme l'intégration de la couleur blanche pour les menuiseries, hors du champ de visibilité des monuments historiques.*
- *Pour accompagner la densification des zones UC tout en préservant la quiétude de ces zones résidentielles, il apparaît nécessaire d'assouplir les conditions d'implantation des bâtis en limites séparatives avec les zones agricole et naturelle.*
- *L'emplacement réservé n°8 dédié à une liaison piétonne entre l'avenue de Parlebosc et le lotissement Dupouy n'est pas réalisable du fait de la densification du secteur et de la topographique contrainte du site, il est décidé de le supprimer.*
- *Ces propositions d'évolution partielle au PLU, dans le règlement écrit et dans le volet OAP, peuvent être accomplies au travers d'une procédure de modification simplifiée, n'entrant pas dans le champ de l'article L153-31 du code de l'urbanisme (révision) ni dans le champ de l'article L153-41 du code de l'urbanisme (modification de droit commun). »*

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées et pour intégrer leur avis, le point concernant « Pour accompagner la densification des zones UC tout en préservant la quiétude de ces zones résidentielles, il apparaît nécessaire d'assouplir les conditions d'implantation des bâtis en limites séparatives avec les zones agricole et naturelle » est supprimé dans la version approuvée de la modification simplifiée

B. Exposé des motifs

I. Le contexte communal

Située à 50 km de la préfecture du Gers, EAUZE, est localisée au cœur de 3 pôles urbains d'importance régionale : Auch, Agen et Mont de Marsan.

La commune est qualifiée de petit pôle, ce qui traduit la présence de 1 500 à 5 000 emplois et que le territoire joue un rôle structurant et de centralité pour les communes qui l'entourent.



Figure 1 : typologie communale / aires urbaines, source Géoclip

La population d'EAUZE est globalement stable autour de 4 000 habitants depuis plusieurs décennies. Elle compte 3 475 habitants en 2019.

Le territoire est attractif, on note un solde migratoire positif, atteignant 0,67% par an sur la dernière période censitaire. Cette dynamique d'accueil est supérieure à la moyenne gersoise.

Le vieillissement de la population locale impacte la dynamique démographique avec un taux de mortalité doublant celui de la natalité et qui masque l'attractivité territoriale.

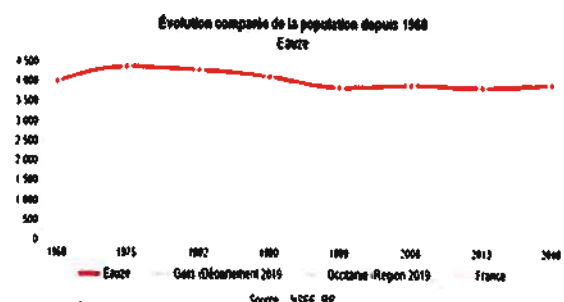


Figure 3 : Évolution démographique d'EAUZE. Source : Géoclip, INSEE, 2022. Réalisation : Paysages.

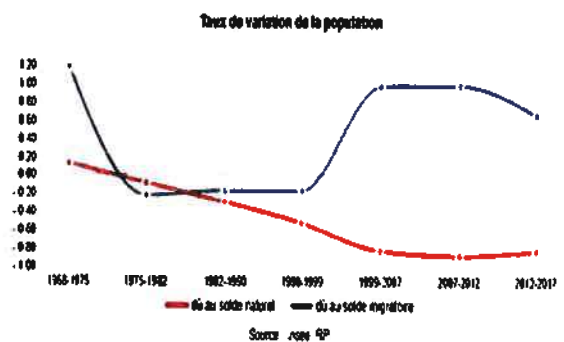


Figure 2 : Taux de variation démographique d'EAUZE. Source : Géoclip, INSEE, 2022. Réalisation : Paysages.

Eauze, dans son rôle structurant d'un bassin de vie, offre un volume d'emploi non négligeable en progression.

Ainsi l'indicateur de concentration d'emploi¹ traduit ce rôle à large échelle en atteignant 154 emplois pour 100 actifs en 2019.

Tous les secteurs d'activités sont représentés dans l'économie locale, mais on notera l'importance du commerce, transports et services qui représentent plus d'un tiers des emplois, 40 % des postes salariés (39,6%) et près de 6 établissements actifs sur 10 en 2019 (58,3%).

Cette dynamique commerciale se traduit des créations d'établissements commerciaux en nombre qui permettent de conforter le rôle de pôle local que joue Eauze et de répondre de façon plus complète aux besoins des habitants. Ainsi en 2021, le territoire compte 20 créations d'établissements dans le secteur du commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration, soit 33,9 % des créations sur cette année.

L'un des objectifs poursuivis dans la modification simplifiée du PLU est de poursuivre et conforter cette dynamique économique commerciale.

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	2 054	2 197	2 247
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 549	1 496	1 460
Indicateur de concentration d'emploi	132,6	146,8	153,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	48,0	49,2	47,1

Figure 5 : Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2022.

	2008		2013		2019	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	2 007	100,0	2 178	100,0	2 094	100,0
Agriculture	23	1,2	30	1,4	31	1,5
Industrie	39	1,9	47	2,2	40	1,9
Construction	8	0,4	9	0,4	5	0,2
Commerce, transports, services divers	759	37,8	779	35,7	765	36,5
Administration publique (enseignement, santé, action sociale)	465	23,2	521	23,9	557	26,6

Figure 5 : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2022.

¹ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

II. Les évolutions du PLU dans le cadre de la 2^{ème} modification simplifiée

1. L'OAP de Saint July

Le PLU de 2016 a structuré le développement du site secteur de Saint July en articulation avec la zone commerciale existante déployée de part et d'autre de l'avenue de la Ténarèze (RD 931)



Figure 7 : organisation du secteur de Saint July, réalisation Paysages



Figure 6 : localisation secteur Saint July, réalisation Paysages

L'OAP de 2016 prévoit l'organisation globale de ce secteur. La modification simplifiée conserve la majorité des éléments initiaux, il est uniquement prévu de supprimer la création d'un accès sur la RD 931 de façon à optimiser l'aménagement d'un seul accès depuis les espaces commerciaux aménagés et à répondre au projet de développement commercial à l'étude sur la zone

Dans ce contexte la limite de l'enveloppe urbaine constituée par le ruisseau de Pelan sera préservée et confortée



Figure 8 : OAP avant modification simplifiée n°2 du PLU, réalisation XMGE



Figure 9 : OAP après modification simplifiée n°2 du PLU, réalisation Paysages

2. Le règlement écrit

Le règlement contient des dispositions restrictives que la collectivité souhaite assouplir par retour d'expérience d'application du PLU

En réponse aux demandes de la population et pour assurer la cohérence avec les produits disponibles sur le marché de la construction, le blanc est intégré dans les dispositions réglementaires relatives aux menuiseries extérieures. La formulation est harmonisée dans toutes les zones

De même pour accompagner la transition énergétique et concourir à l'objectif d'autonomie énergétique du territoire, les dispositions relatives à la mise en place de panneaux photovoltaïques sont clarifiées pour faciliter l'évolution des logements existants. En effet, la rédaction initiale n'autorise pas clairement l'installation de panneaux en surimposition, ce qui a donné lieu à des refus d'autorisation parce qu'il était interprété que s'il n'était pas intégré à la toiture le panneau solaire aurait été de nature à nuire à l'harmonie et à l'unité de la toiture. Aujourd'hui la clarification de la règle doit pouvoir explicitement autoriser les panneaux en intégration ou en surimposition.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le champ de visibilité des monuments historiques pour ne pas impacter la qualité patrimoniale du territoire sur les espaces sensibles

L'article 11 des zones UA, UB, UC, 1AU est modifié comme suit

« 1 Les façades :

- *Les façades seront enduites ou teintées et devront se référer aux teintes courantes du bâti ancien sur le territoire du « Bas-Armagnac voir nuancier annexé au règlement ;*
- *Les menuiseries extérieures seront de teinte pastel, le blanc est autorisé sauf pour les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique , »*

L'article 11 des zones A et N est modifié comme suit :

« 2- Façades :

- *Les façades et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs qui devront se référer aux teintes courantes du bâti ancien sur le territoire du « Bas-Armagnac » (cf. nuancier annexé au règlement) ,*
- *Les menuiseries extérieures seront en ton pastel, le blanc est autorisé ;*

L'article 11 des zones UA, UB, UC, 1AU est modifié comme suit

« 2 Les toitures :

1.1

Pour les constructions à destination d'habitat et leurs annexes

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sont admis à condition qu'ils soient limités à la satisfaction d'une consommation domestique courante.

~~Dans tous les cas lorsque la toiture présente une pente apparente, les panneaux solaires ne doivent pas nuire à l'harmonie et à l'unité de la couverture.~~

Ils pourront différemment être installés en intégration ou en surimposition de la toiture, sauf pour les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique.

L'article 11 des zones A et N est modifié comme suit :

« 3 Les toitures :

[...]

Est admise l'installation en toiture de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques.

~~Dans tous les cas lorsque la toiture présente une pente apparente, les panneaux solaires ne doivent pas nuire à l'harmonie et à l'unité de la couverture.~~

3. Règlement graphique

Un emplacement réservé avait été défini pour relier l'avenue Parlebosc et le lotissement Dupouy pour développer une liaison douce

Or la topographie du site, notamment la position surélevée de l'avenue de Parlebosc par rapport au terrain aménagé à la voie à relier n'est pas adaptée aux modes actifs. L'emplacement réservé n°8 est donc supprimé

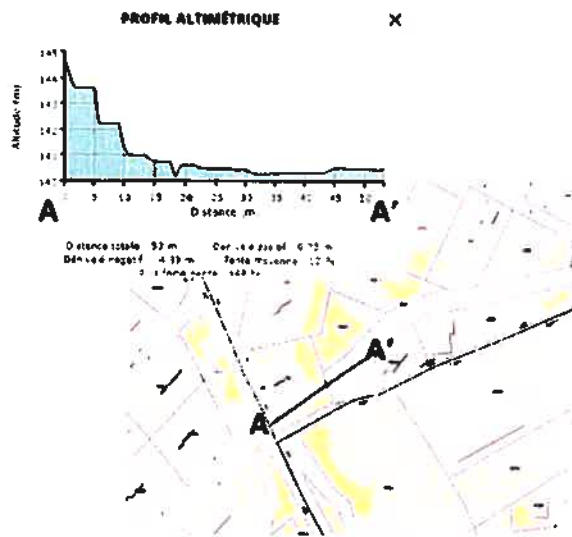


Figure 12 : profil altimétrique de la liaison douce programmée, source Géoportail, réalisation Paysages

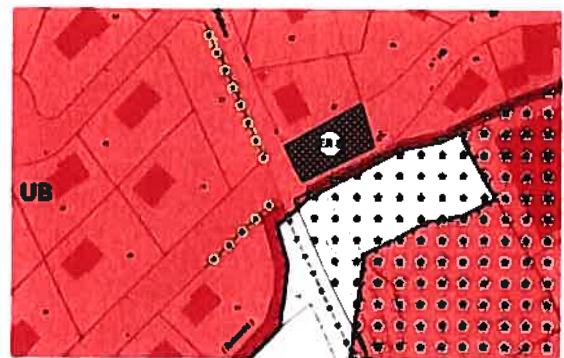


Figure 11 : document graphique avant modification simplifiée, réalisation Paysages



Figure 11 : document graphique après modification simplifiée, réalisation Paysages

III. Incidences de la modification sur l'environnement

La modification simplifiée n'a pas pour vocation d'intervenir sur des espaces agricoles ou forestiers. La mise en œuvre de la modification simplifiée n'a pas impact sur les espaces agricoles et forestiers et leur fonctionnalité.

1. Incidences des modifications sur l'opération d'aménagement et de programmation

Les évolutions apportées à l'OAP devraient avoir un effet neutre sur l'environnement, voire positif si l'on prend en compte le fait qu'en ne créant pas un nouvel accès en extension sur les espaces naturels, les limites de l'enveloppe urbaine seront plus claires et les espaces naturels davantage protégés.

2. Incidences du règlement

Les incidences sur l'environnement des évolutions réglementaires sont positives dans la mesure où elles faciliteront l'aménagement de systèmes de production d'énergie solaire, et participeront ainsi de l'autonomie énergétique du territoire et au développement d'une production d'énergie décarbonée.

La suppression de l'emplacement réservé peut être considérée comme positive, en effet l'intervention nécessaire sur le terrain naturel pour

aménager la liaison douce aurait probablement eu des impact environnementaux, ici ils seront évités.