1ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUI DU CREONNAIS

MAITRE D'OUVRAGE:

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS

39, BId Victor Hugo

33670 CREON





LISTE DES PIECES 1ère Modification simplifiée du P.L.U.i du Créonnais

- 1 NOTICE DE PRESENTATION
- 2 REGLEMENT GRAPHIQUE (extrait)

1ère MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUI DU CREONNAIS

Notice de présentation

MAITRE D'OUVRAGE:

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS 39 BOULEVARD VICTOR HUGO 33 670 CREON





SOMMAIRE

	JUSTIFICATION IPLIFIEE									
2.	OBJET DE LA M	ODIFI	CATION S	IMPLIFI	EE DU	PLUi.				9
VUI	DESCRIPTION DESCRIPTION DE LA MODIVE DE LA MODIVE	S ZO	NES SUS	CEPTIB	LES D	ETRE	TOUCH	EES PA	R LA	MISE EN
4.	PRESENTATION	I ET JI	JSTIFICAT	ION DE	S MOE	DIFICA	TIONS DU	J PLUi		18
	ANALYSE DES R L'ENVIRONNEM									
6.	SYNTHESE DES	JUST	IFICATION	IS						22

1. JUSTIFICATION ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1.1. <u>Personne publique responsable de la 1ère modification simplifiée du Plan Local</u> d'Urbanisme intercommunal du Créonnais

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS

Monsieur Alain ZABULON, Président 39 Boulevard Victor Hugo 33670 CREON



L'intercommunalité

La Communauté de Communes du Créonnais s'étend sur 109,7 km² au cœur de l'Entre-Deux-Mers dans le département de la Gironde (33), en région Nouvelle-Aquitaine.

Au 1er janvier 2018, la Communauté de Communes du Créonnais comptait 17 446 habitants, soit une densité de 140 hab. /km².

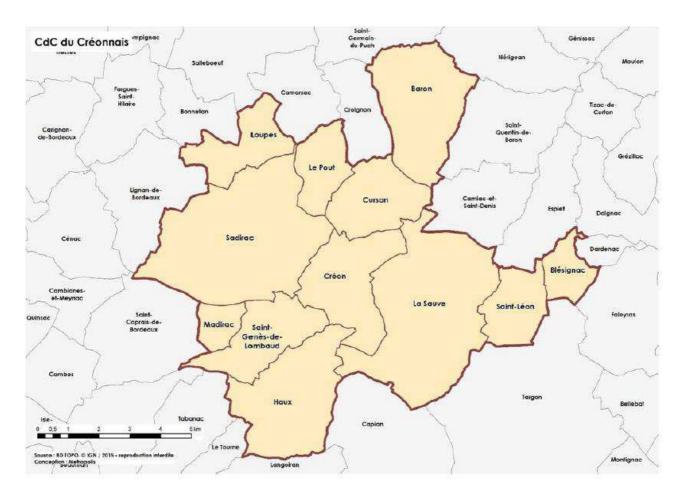
Le taux de croissance de la population progresse régulièrement depuis une dizaine d'années dû à la forte attractivité du territoire communautaire du fait de sa proximité avec l'agglomération bordelaise.

La Communauté de Communes a été créée le 13 juillet 2000 et était à l'origine composée de 15 communes. La commune de Croignon quitte la Communauté de Communes le 31 décembre 2013.

Le 1er janvier 2017, l'intercommunalité compte 3 communes en plus (Capian, Cardan et Villenave-de-Rions) et une commune en moins (Lignan-de-Bordeaux).

Le 1er janvier 2018, Cardan quitte la Communauté de Communes à destination de la Communauté de Communes Convergence Garonne et Camiac-et-Saint-Denis rejoint la communauté de communes en provenance de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Les communes membres de la Communauté de Communes du Créonnais



- Baron
- Blésignac
- Camiac-et-Saint-Denis (hors PLUi)
- Créon
- Cursan
- Haux
- La Sauve
- Le Pout

- Loupes
- Madirac
- Sadirac
- Saint-Genès-de-Lombaud
- Saint-Léon
- Capian (hors PLUi)
- Villenave-de-Rions (hors PLUi)

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Créonnais a été approuvé le 21 janvier 2020.

Depuis son approbation, le PLUi a fait l'objet d'une mise en compatibilité pour permettre la réalisation d'un lycée sur la commune de Créon au lieu-dit « la Verrerie ». Cette mise en compatibilité a été approuvée en Conseil Communautaire le 04 mai 2021.

Les procédures d'élaboration du PLUi et sa mise en compatibilité ont toutes les deux fait l'objet d'une évaluation environnementale.

1.2. Justification et déroulement de la procédure de modification simplifiée du PLUi

Par délibération du 16/02/2021, le Conseil Communautaire du Créonnais a décidé d'engager la modification simplifiée N°1 du PLUi du Créonnais.

Le Code de l'urbanisme fixe la procédure à mettre en œuvre.

C'est au regard des dispositions des articles L. 153-36 et L. 153-48 du Code de l'urbanisme que le choix de la modification simplifiée a été retenu.

En effet, en vertu de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLUi du Créonnais peut faire l'objet d'une procédure simplifiée, dès lors que le projet de modification n'a pas pour objet:

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure peut également être utilisée dans:

- Les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28;
- Le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

L'évolution du PLUi envisagée répond à ce dernier critère.

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 L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

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, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

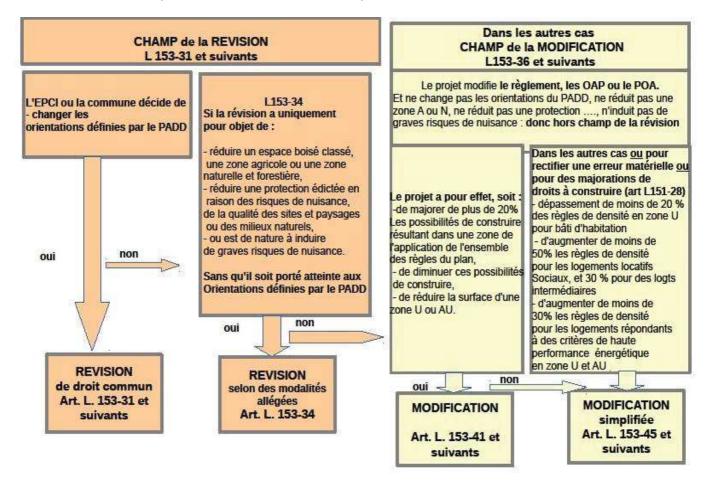
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L153-48

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.

Le schéma ci-dessous présente le champ d'application des différentes procédures d'évolution des PLUi et notamment celle de la procédure de modification simplifiée.



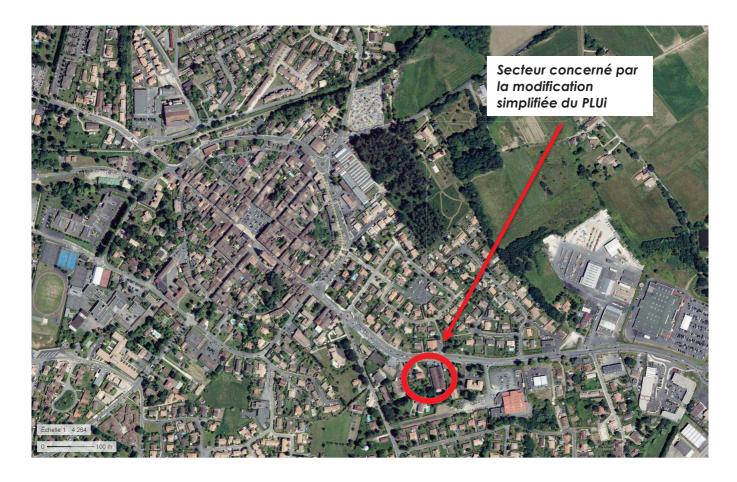
2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUI

La présente procédure de modification simplifiée du PLUi dossier de 1ère modification simplifiée du PLUi du Créonnais a pour objectif de corriger une erreur matérielle qui est apparue sur le plan de zonage de la Commune de Créon.

En effet les parcelles cadastrées AE n° 925, 993, 994, 995 et 996 situées avenue de l'Entre-deux-Mers ont été classées à tort en zone UC (Zone urbaine et urbanisable majoritairement dédiée à de l'habitat) au lieu d'être classées en zone UX (Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités artisanales et commerciales) alors que ces parcelles accueillent des activités commerciales et sont entourées de commerces et de services.

L'objet de la modification simplifiée consiste par conséquent à corriger cette erreur matérielle et de classer les parcelles concernées en zone UX.

Ainsi, la procédure de modification du PLUi a uniquement pour objet de reclasser les parcelles destinées à accueillir le projet en zone UX (parcelles actuellement classées en zone UC – Zone urbaine et urbanisable majoritairement dédiée à de l'habitat).



La modification simplifiée du PLUi du Créonnais est compatible avec les orientations du PADD.

En effet, le PADD du PLUi approuvé en 2020 affirme un objectif de revitalisation des centres-bourg comme un principe capital du parti d'aménagement communautaire (orientation 1.3).

En effet, le PADD prévoit qu'« il s'agit d'un principe fort dont la déclinaison prendra différentes formes dans le temps et dans l'espace pour remettre en cause la tendance progressive à la désertification résidentielle et économique des principaux bourgs du Créonnais.

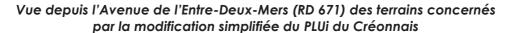
Pour le territoire, cette ambition doit se traduire par différentes actions :

- Maintenir et accompagner le développement des commerces, services et équipements en centre-bourg;
- Résorber le phénomène de la vacance des logements;
- Requalifier, voire structurer, les espaces publics stratégiques;
- Densifier les centralités urbaines. »

Dès lors l'objectif recherché dans le règlement de la zone UX de Créon est de favoriser le maintien de la fonction de commerce et du rôle de grande proximité qui doivent être complémentaires avec l'offre commerciale de proximité de la bastide. Ceci est en cohérence avec le PADD qui vise à développer des zones économiques à fort potentiel et à restructurer le développement économique et commercial en entrée de ville notamment.

L'objectif est donc de parvenir à une gestion relativement souple des constructions existantes qui sont par ailleurs assujetties à des contraintes techniques selon la nature de l'activité considérée.

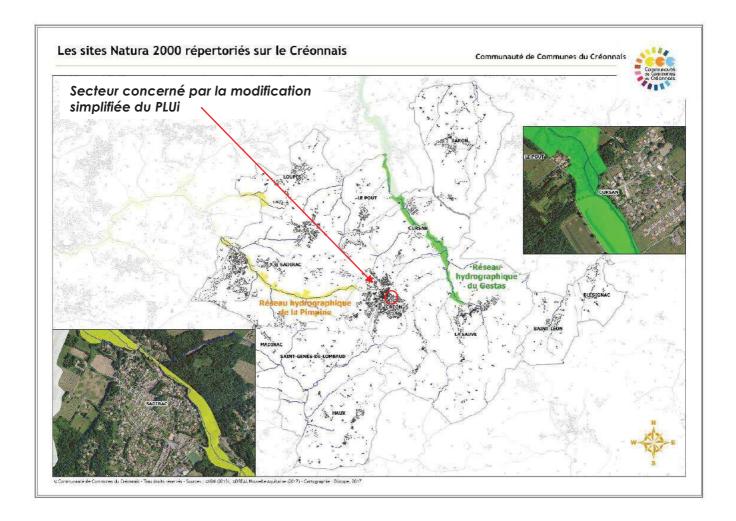
La présente modification simplifiée du PLUi est donc compatible avec les orientations du PLUi opposable.

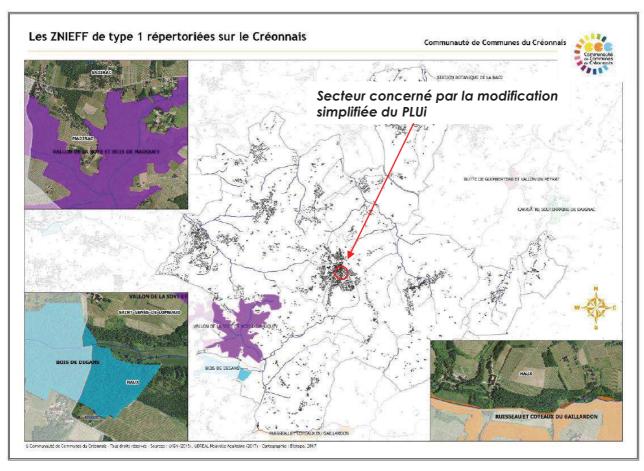


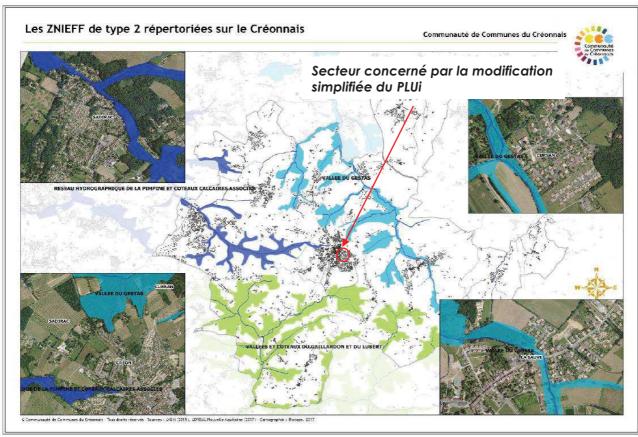


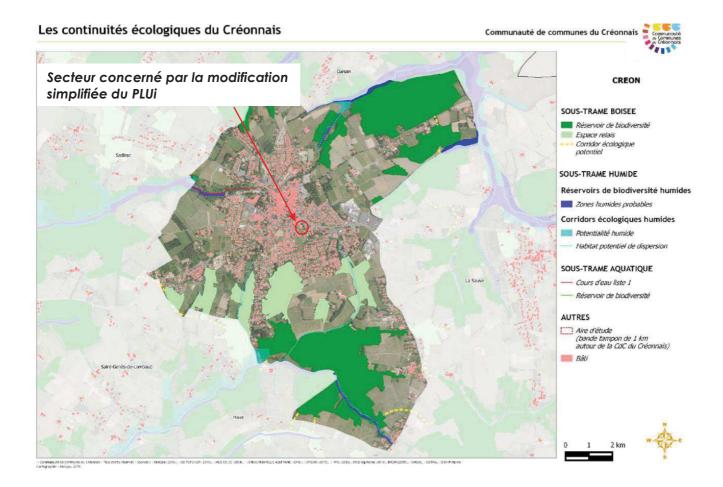
3. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUI DU CREONNAIS

Compte tenu de la nature des modifications envisagées, qui s'inscrivent dans le strict champ de la procédure de modification simplifiée du PLUi, et au regard de la localisation du secteur concerné par la modification simplifiée vis-à-vis des zones à enjeux environnementaux, les facteurs de vulnérabilité de la zone concernée par la procédure de modification simplifiée ne sont pas significatifs.









Nature	Description	Sensibilité
ZNIEFF (type I, type II) (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) / facteurs de vulnérabilité/sensibilité	La commune de Créon est concernée par les zones suivantes : - ZNIEFF de type 2, « Réseau hydrographique de la Pimpine et coteaux calcaires associés » L'intérêt de cette ZNIEFF est essentiellement lié au site d'hivernage de chiroptères et aux fonds de vallée humide. Le reste de la zone est toutefois important pour préserver des corridors écologiques et une qualité globale du réseau hydrographique (stabilisation des sols, profection contre le ruissellement, maintien d'habitats mbragés en fond de vallons, préservation des hêtraies résiduelles, etc.). Cette ZNIEFF, bien que conservant un intérêt indérinable, est relativement dégradé du fait du morcellement de plus en plus prononcé de ses habitats "naturels" résultant du mitage urbain en constante progression et de l'accroissement des parcelles de vigne. On observe de plus un enrésinement des boisements de feuillus à l'amont du réseau hydrographique, souvent au détriment des boisements résiduels de hêtre. En l'absence de donnée récente confirmant la présence du vison d'Europe sur le réseau hydrographique de la Pimpine et, compte-tenu de la très forte régression de l'espèce en Gironde, nous considérons l'espèce comme étant disparue sur cette zone, bien que les milieux d'accueil soient toujours présents et puissent laisser espérer une recolonisation. - ZNIEFF de type 2, « Vallées et coteaux du Gaillardon et du Lubert » Située en rive gauche de la Garonne, cette vallée de l'Entredeux-mers développe une végétation diversifiée marquée par des influences montagnardes, atlantiques, collinéennes et subméditerranéennes. Les pentes des versants exposées nord permettent aux chénaies-charmaies fraices-charmaies des maintenir avec des noyaux de présence à hêtre. Celui-ci devenu très peu commun dans le nord de l'Aquitaine marque un caractère relictuel et un certain vestige d'une expansion ancienne. Il s'accompagne d'une flore subordonnée essentiellement à la proximité des massifs montagneux tel que l'aspérule odorante (Asperula odorata), protégée en Gironde. Les principales s	

	Sur le plan faunistique, il faut noter que les connaissances sont quasi-nulles et doivent faire l'objet d'investigations complémentaires visant à améliorer l'appréciation de l'intérêt écologique et patrimonial de ces deux vallées. Avec la présence de nombreuses cavités souterraines et de nombreux boisements, l'intérêt majeur est très certainement chiroptérologique, mais les connaissances de ce groupe faunistique sur la ZNIEFF sont à ce jour absente. Le secteur concerné par la modification simplifiée du PLUi se situe en dehors de ces deux ZNIEFF.	X
Natura 2000 / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	La commune de Créon n'est pas concernée par la présence d'une zone Natura 2000 sur son territoire.	Х
Zones faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	La commune de Créon n'est pas concernée par un arrêté préfectoral de protection de biotope.	
ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	La commune de Créon n'est pas concernée par une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux.	-
Corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité connus / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversités identifiés par un document de rang supérieur (SCoT, SRCE) / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversité liés à une trame verte et bleue définie par la collectivité responsable du PLUi / Facteurs de vulnérabilité/ sensibilité.	· ·	X
Espèces faisant l'objet d'un PNA (plan national d'action)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Aucune des huit espèces¹ faisant l'objet d'un PNA en Nouvelle- Aquitaine n'a été identifiée sur la commune de Créon.	-
Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale / Facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	La commune de Créon n'est pas membre d'un Parc Naturel Régional ou national ni d'une réserve naturelle régionale ou nationale.	-

¹ Les 8 PNA coordonnés par la DREAL Nouvelle-Aquitaine portent sur le Vison d'Europe, Loutre d'Europe, Gypaète barbu, Vautour percnoptère, Vautour fauve et activité d'élevage, Outarde canepetière, Lézard ocellé, Esturgeon.

Zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation (repérées par des documents de rang supérieur ou par un autre document tels que : contrat de rivière, inventaire du Conseil Départemental) ou identifiées au titre de la convention RAMSAR/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Aucune zone humide n'a été repéré et/ou fait l'objet d'une délimitation dans des documents de rang supérieur ou par un autre document.	-
Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population / Périmètres repérés par un SDAGE/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	L'eau distribuée sur la commune de Créon est puisée dans un forage situé à 365 m de profondeur dans les sables imbibés de la nappe de l'Eocène, dans le vallon de Montuard (50m3/h). Cet ouvrage bénéficie d'un périmètre de protection immédiat et de protection rapprochée confondus défini par l'arrêté préfectoral en date du 2 juin 1993. Le secteur concerné par la modification simplifiée du PLUi se situe en dehors de ces périmètres.	X
Zones de répartition des eaux (ZRE)	La commune de Créon est classée en Zone de répartition des eaux. En revanche, elle n'est pas classée ni en zone sensible, ni en zone vulnérable.	X
Zones d'assainissement collectif	La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement. La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif bien développé puisque ce dernier couvre les principales zones urbaines soit plus de 90% des espaces urbanisés. Ce réseau d'assainissement collectif est relié à une station d'épuration de type boues activées, d'une capacité de 5 000 équivalents/habitants, située au Sud de la commune à Montuard. Elle rejette les eaux épurées dans Le Lubert. Le secteur concerné par la modification simplifiée est desservi par l'assainissement collectif depuis l'Avenue de l'Entre-Deux-Mers.	XX
Zones exposées aux risques (incendies, inondations, risques miniers, risques technologiques, etc) / Indiquer si des PPR sont applicables sur le territoire concerné)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	En matière de risques, la commune de Créon est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles (aléa moyen à fort) et le risque sismique (aléa faible). La commune fait l'objet d'un programme de prévention du risque inondation lié à la Dordogne (PAPI). Enfin, la base de données Basias dénombre deux d'anciens sites industriels et activités de service dans la commune.	X

Zones d'écoulement des eaux pluviales/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	La commune de Créon n'est pas concernée par une zone d'écoulement des eaux pluviales.	-
Sites classés, sites inscrits / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	La commune de Créon est concernée par un site inscit : « Place de la Prevôte et immeubles ». La motivation de cette inscription consiste à protéger les places à cornières pour éviter que les propriétaires suppriment « les couverts ». Le secteur concerné par la modification simplifiée du PLUi se situe en dehors de ce site inscrit.	X
Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, etc)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Le secteur concerné par la modification simplifiée du PLUi n'est concerné par aucun élément de protection du patrimoine culturel ou architectural.	-
SPR (site patrimonial remarquable), ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine), PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	La commune de Créon n'est concernée par aucun des éléments suivants : SPR, ZPPAUP, AVAP ou PSMV.	-

- : sensibilité négligeable X : sensibilité faible XX : sensibilité moyenne XXX : sensibilité forte XXXX : sensibilité rédhibitoire

4. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DU PLUI

Le dossier mis à disposition du public pendant une durée d'un mois comprend uniquement les pièces du PLUi faisant l'objet de modifications.

Les modifications apportées au document d'urbanisme concernent uniquement le règlement graphique.

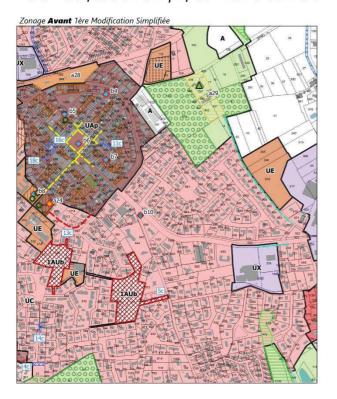
4.1. Règlement graphique

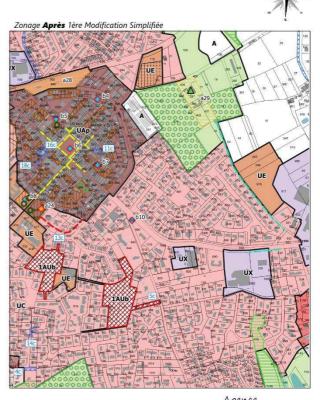
Le règlement graphique de la commune de Créon est modifié de manière à classer les parcelles cadastrées AE n° 925, 993, 994, 995 et 996 situées avenue de l'Entre-deux-Mers en zone UX (Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités artisanales et commerciales) car ces parcelles accueillent actuellement des activités commerciales (fournil de Créon) et sont entourées de commerces et de services.

Actuellement, ces parcelles sont classées en zone UC (Zone urbaine et urbanisable majoritairement dédiée à de l'habitat).

L'objet de la modification simplifiée consiste par conséquent à corriger cette erreur matérielle.

Commune de CREON1ère Modification Simplifiée PLUi Créonnais





5. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

Compte tenu de la nature des modifications envisagées - qui s'inscrivent dans le strict champ de la procédure de modification simplifiée du PLUi - et au regard de la localisation de la zone concernée vis-àvis des zones à enjeux environnementaux, on peut considérer que les incidences de la procédure engagée sur les zones à enjeux environnementaux ne sont pas significatives.

Incidences de la modification simplifiée du PLUi sur les enjeux environnementaux ci-après mentionnés					
	Aucune incidence sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.				
Espaces naturels, agricoles et forestiers	Les parcelles concernées par la procédure de modification simplifiée du PLUi accueillent actuellement des constructions. La modification du plan de zonage ayant pour effet de reclasser ces parcelles en zone UX ne conduit pas à générer une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestier. Il n'y aura donc aucune incidence en matière de consommation foncière.				
Natura 2000	Incidences non significatives compte tenu la nature des modifications envisagées et de la localisation du secteur concerné par la modification simplifiée vis-à-vis des zones Natura 2000. En effet, le site se situe à plus de 1km du site Natura 2000 le plus proche (Réseau hydrographique de la Pimpine).				
	Aucune incidence sur les espèces protégées.				
Espèces protégées	Les parcelles concernées par la procédure de modification simplifiée du PLUi accueillent actuellement des constructions. La modification du plan de zonage ayant pour effet de reclasser ces parcelles en zone UX ne conduit pas à générer des incidences sur des espèces protégées.				
ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux)	Aucune incidence liée à la modification simplifiée du PLUi du fait de l'absence de ZICO sur le territoire communal. En effet, le site se situe à 25 km de la ZICO la plus proche (Marais de Bordeaux).				
Corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue	Aucune incidence compte tenu la nature des modifications envisagées et de la localisation du secteur concerné par la modification simplifiée du PLUi vis-à-vis des Corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, et trame verte et bleue. Le secteur concerné par la modification simplifiée du PLUi est en effet localisé dans une zone dépourvue de réservoir de biodiversité et de corridor écologique. Seul le cours d'eau de la Pimpine, au nord du site, est identifié en tant que réservoir de la trame bleue dans le SRCE.				

Espèces faisant l'objet d'un PNA (plan national d'action)	Absence d'incidence compte tenu du fait qu'aucune des huit espèces faisant l'objet d'un PNA en Nouvelle-Aquitaine n'a été identifiée sur la commune.
Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale	Absence d'incidence compte tenu du fait que la commune n'est pas membre d'un Parc Naturel Régional ou National, ni d'une réserve naturelle régionale ou nationale.
Zones humides	Aucune incidence compte tenu de la localisation du secteur concerné par la modification simplifiée du PLUi vis-à-vis des zones humides. Le secteur concerné par la modification simplifiée du PLUi est en effet localisé dans une zone déjà urbanisée et dépourvue de zones humides.
Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population	Absence d'incidence compte tenu du fait que le secteur concerné par la modification simplifiée du PLUi se situe en dehors des périmètres de protection du captage d'eau potable.
Ressource en eau (adéquation entre les besoins en eau potable et les ressources disponibles et conflits éventuels entre différents usages de l'eau)	Incidences non significatives compte tenu la nature des modifications envisagées par la modification simplifiée. En effet, la modification du plan de zonage qui conduit à favoriser la création d'activités commerciales ne conduit pas à augmenter les besoins en eau potable vis-à-vis de la vocation actuelle de la zone UC.
Assainissement (capacités du système d'assainissement communal au regard des besoins présents et futurs)	Incidences maîtrisées car le secteur concerné par la modification simplifiée est relié au réseau d'assainissement collectif et que la station d'épuration d'une capacité de 5 500 EH lui permettra d'assurer le traitement des effluents générés.
Qualité des eaux superficielles et souterraines	Incidences non significatives compte tenu de l'objet de la modification simplifiée et de ses incidences sur la qualité des eaux superficielles et souterraines.
Pollutions du sous-sol, déchets	Absence d'incidence compte tenu du fait que le secteur concerné par la modification simplifiée ne se situe pas sur un site pollué.
Risques naturels, technologiques, industriels (aggravation / diminution des risques)	Incidences maîtrisées car le secteur concerné par la modification simplifiée du PLUi n'est concerné par aucun risque naturel ou technologique autre que le risque retrait-gonflement des argiles (aléa faible).
Sites classés, sites inscrits	Incidences maîtrisées car le secteur concerné par la modification simplifiée du PLUi est situé à environ 500 m du site inscrit de la « Place de la Prevôte et immeubles » et qu'aucune co-visibilité n'existe entre les deux sites.

Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, autres).	·
SPR (site patrimonial remarquable), ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine), PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur).	Absence d'incidence compte tenu du fait que le secteur concerné par la modification simplifiée du

Au regard des éléments mis en exergue précédemment, il peut être établi que les incidences de la modification simplifiée du PLUi du Créonnais concernant :

- Le relief peuvent être considérées comme non significatives
- La géologie peuvent être considérées comme non significatives
- Les eaux de surface peuvent être considérées comme non significatives
- Les eaux souterraines peuvent être considérées comme non significatives
- La ressource en eau peuvent être considérées comme non significatives
- La qualité de l'eau peuvent être considérées comme non significatives
- La capacité d'infiltration des sols peuvent être considérées comme non significatives
- La Trame Verte et Bleue et les réservoirs de biodiversité peuvent être considérées comme non significatives
- Les habitats naturels et la flore peuvent être considérées comme non significatives
- Le cadre de vie et en particulier le paysage peuvent être considérées comme maitrisées
- Le patrimoine culturel et le bâti peuvent être considérées comme maitrisées
- La zone d'expansion des crues et la régulation hydraulique peuvent être considérées comme non significatives
- La zone d'alimentation et de refuge pour la faune peuvent être considérées comme non significatives
- Les risques naturels et technologiques peuvent être considérées comme non significatives
- Le risque de pollution peuvent être considérées comme non significatives
- Les réseaux de transport peuvent être considérées comme maitrisées
- La qualité de l'air peuvent être considérées comme maitrisées.
- Les nuisances peuvent être considérées comme maitrisées.

6. SYNTHESE DES JUSTIFICATIONS

Le présent projet de modification simplifiée répond ainsi au champ d'application prévu par le Code de l'urbanisme (article L.153-45).

En effet, cette procédure a été retenue car **elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.**

Par ailleurs, le projet de modification simplifiée du PLUi n'a pas pour objet:

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, 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;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Commune de CREON 1ère Modification Simplifiée PLUi Créonnais

