

GERS  
PREIGNAN

P L U  
PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes  
PLURALITÉS**

05 61 99 82 08  
06 82 05 00 64  
vzerbib1@gmail.com

1<sup>ère</sup> MODIFICATION

**Arrêté le :**

**Approuvé le :**

**Exécutoire le :**

NOTICE EXPLICATIVE

1



## PROCÉDURE DE MODIFICATION

Le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire si le projet de modification du PLU n'a pas pour objet ou conséquence de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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 ;
- 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.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

Le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- 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 ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans les autres cas, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée. Dans ce cas, la modification fait l'objet d'une mise à disposition du public du dossier pendant un mois avant approbation.

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire ou du président de l'EPCI qui établit le projet de modification et le notifie au Préfet et Personnes Publiques Associées (Etat, Région, Département, SCoT, EPCI compétent en matière de PLH, Chambres Consulaires) avant la mise 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.

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.

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.

## **OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU**

La commune de PREIGNAN dispose d'un PLU approuvé le 08 juillet 2020 par la commune.

La modification simplifiée N°1 a été prescrite par arrêté du Maire le 02 octobre 2020.

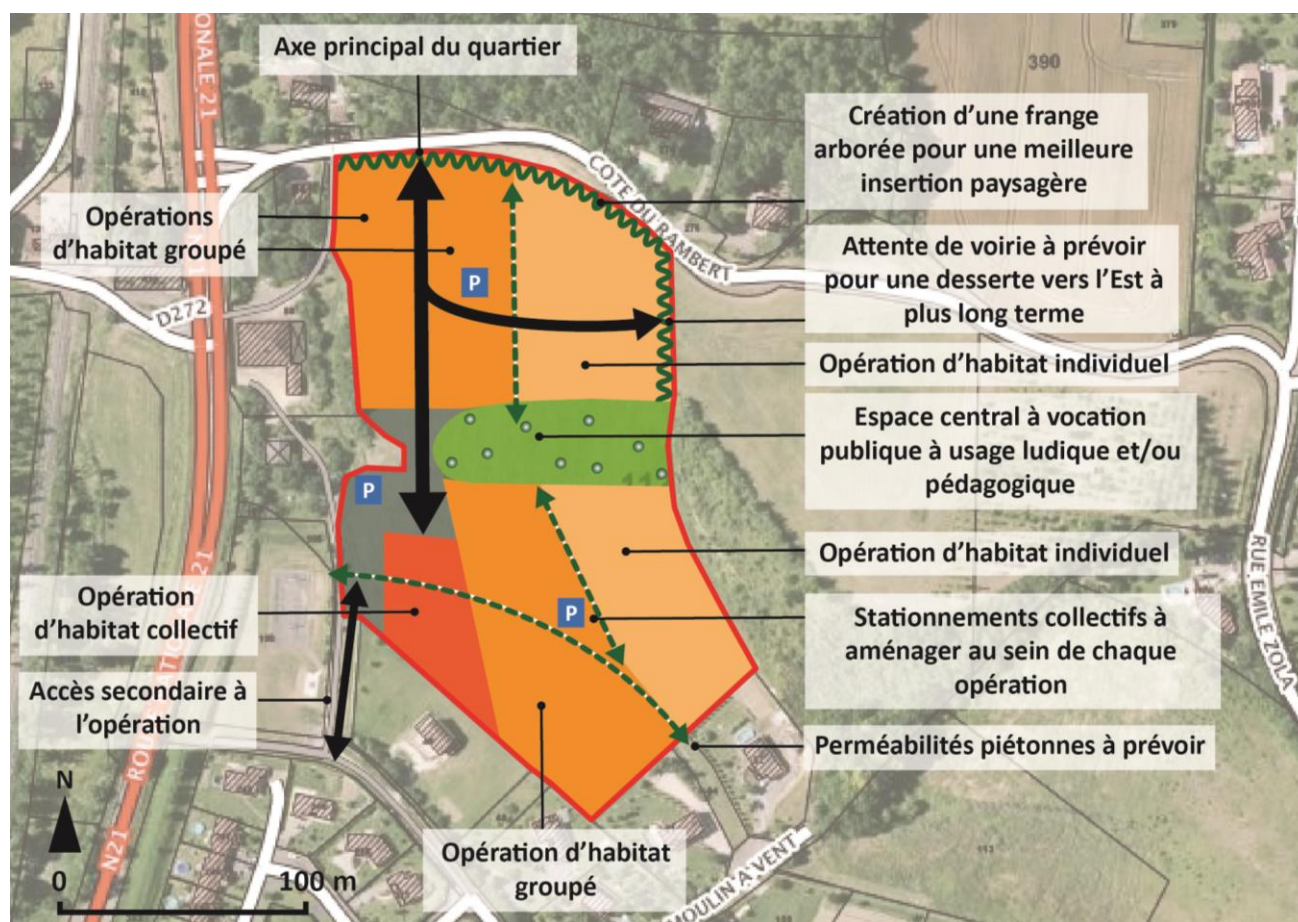
L'objet de cette modification simplifiée est de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Côte de Rambert.

L'évolution du PLU concerne donc la pièce « N° 3 Orientation d'Aménagement et de Programmation ». Les évolutions souhaitées ne relèvent d'aucun des cas motivant une révision ou une modification de droit commun, le recours à la procédure de modification simplifiée est donc légitime.

## MODIFICATIONS DES PIÈCES DU PLU

La modification simplifiée du PLU de Preignan a pour objectif d'apporter des adaptations mineures à l'OAP de la Côte de Rambert pour permettre la mise en œuvre d'un projet d'aménagement.

### OAP Côte de Rambert avant modification (*extrait*)



### Les principes d'aménagement :

L'accès routier principal de la zone se fera depuis la Côte du Rambert, au nord du futur quartier. Des accès routiers secondaires pourront être aménagés au sud de la zone mais seront justement calibrés au regard de la largeur d'accès actuel (sens unique de circulation, voire uniquement des liaisons piétonnes). Une attente de voirie devra être prévue pour permettre la desserte, à plus long terme, de la parcelle n°112 (partie est).

Des liaisons piétonnes entre les différentes opérations d'aménagement ainsi que vers l'espace commun central devront être aménagées.

Les franges nord et nord-est du quartier devront faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité, à l'aide de plantations d'arbres de haute tige et/ou de haies arbustives.

En dehors des unités foncières, *a minima* 1 place pour 2 logements créés devra être réalisée, soit le long des voies de desserte soit sous forme d'aires collectives de stationnements.

Pour obtenir un effet-rue, les façades principales des constructions à usage d'habitation (hors habitat collectif) situées le long de l'axe principal de desserte devront s'inscrire dans une bande d'implantation comprise en 0 et 5 mètres.

L'aménagement du quartier se fera en deux tranches distinctes. Une opération d'aménagement d'ensemble est exigée sur chacun des secteurs concernés.

Tranche 1: Les secteurs 1a et 1b sont urbanisables dès l'obtention de la dérogation concernant la station de traitement d'eau potable (*voir page 9*).

- Secteur 1a: *A minima* 4 logements sont exigés (environ 2500 m<sup>2</sup>, zone orange).
- Secteur 1b: Environ 20 logements (environ 2400 m<sup>2</sup> zone rouge, environ 7000 m<sup>2</sup> zone orange, environ 5500 m<sup>2</sup> zone beige) dont 15% de logements sociaux ou intermédiaires sont exigés.

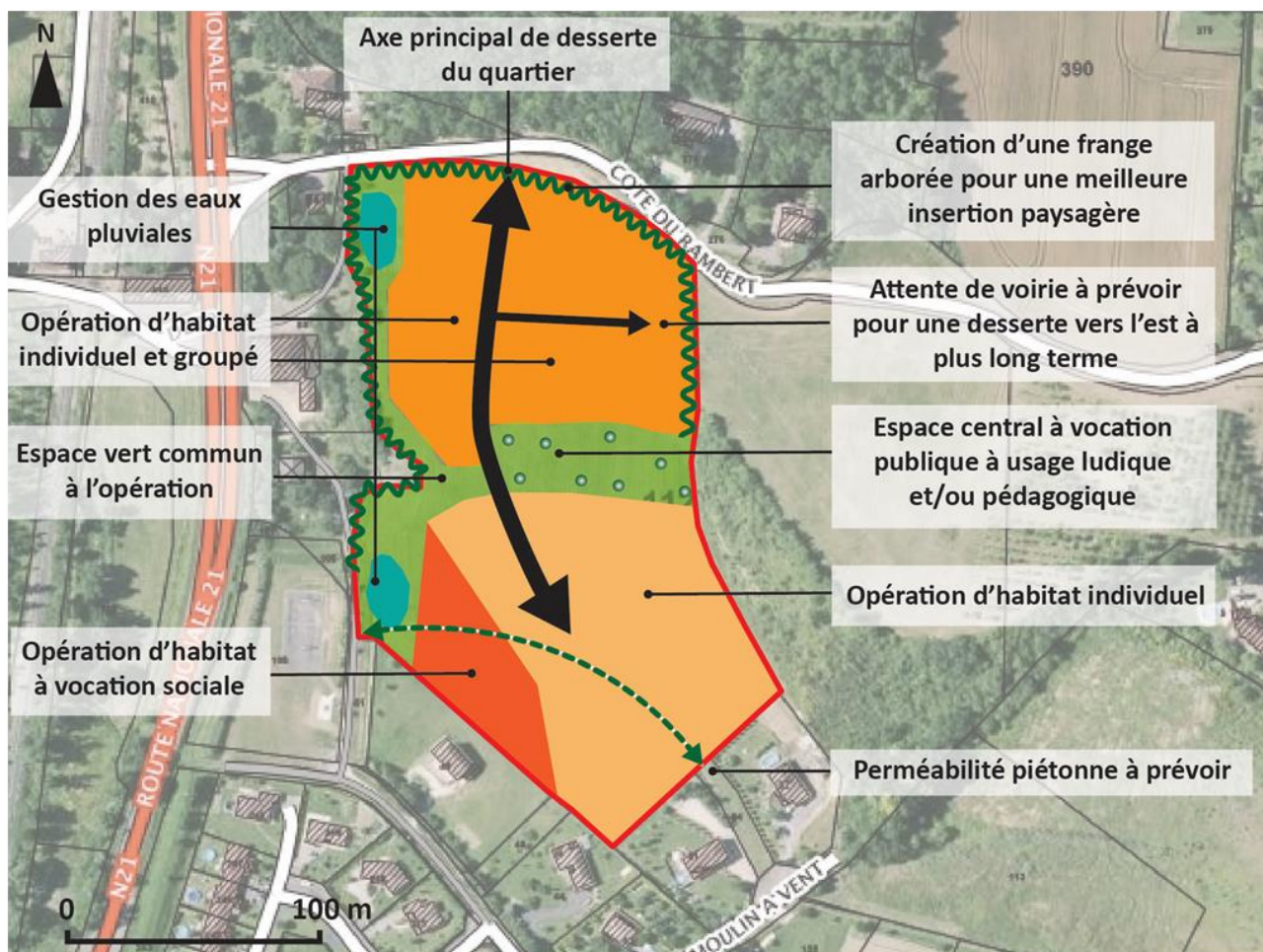
Tranche 2: Le secteur 2 pourra être aménagé dès lors que 50% de la superficie cumulée des secteurs 1a et 1b auront fait l'objet de permis de construire accordés (commercialisation effective de la 1<sup>ère</sup> tranche, avant ouverture de la 2<sup>ème</sup> tranche).

- Secteur 2: Environ 13 logements sont exigés (environ 5000 m<sup>2</sup> zone orange, environ 5000 m<sup>2</sup> zone beige)

Afin de créer une logique urbaine et de s'adapter à la pente, l'urbanisation se fera selon le gradient de densité suivant (*plus la pente est forte, plus la densité est faible*) :

- ✓ Rouge : *a minima* 20 logements l'hectare (soit environ 0,24 ha pour 5 logements minimum)
- ✓ Orange: *a minima* 15 logements à l'hectare (soit environ 1,45 ha pour 22 logements minimum)
- ✓ Beige: *a minima* 10 logements à l'hectare (soit environ 1,05 ha pour 10 logements minimum)

## OAP Côte de Rambert après modification (extrait)



Les changements de la pièce n°3 par rapport au PLU en vigueur apparaissent en rouge.

### Les principes d'aménagement :

L'accès routier de la zone se fera depuis la Côte du Rambert, au nord du futur quartier **et respectera au mieux la topographie du site**. Une attente de voirie devra être prévue pour permettre la desserte, à plus long terme, de la parcelle n°112 (partie est). **Une liaison piétonne devra être assurée vers le sud-est (parcelle n°84) et le sud-ouest (au niveau du city-stade) de l'opération pour assurer une perméabilité du quartier, en l'absence d'accès routiers sur ces franges.**

**Objectifs :** La possibilité de créer une voirie desservant la zone au sud de l'opération a été supprimée compte tenu de l'étroitesse des voiries existantes et pour ne pas aggraver l'engorgement existant d'ores et déjà dans ce secteur. La création de cheminements piétons est privilégiée.

Les franges **ouest**, nord et nord-est du quartier devront faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité, à l'aide de plantations d'arbres de haute tige et/ou de haies arbustives.

**Les enrochements ne sont pas autorisés. Les soutènements seront constitués de mur-bahut. Les constructions devront s'adapter au mieux au terrain naturel.**



**Objectifs :** *La végétalisation de la frange ouest est rajoutée afin d'améliorer l'intégration paysagère de ce nouveau quartier et d'atténuer les nuisances sonores de la RN21 et des équipements sportifs.*

En dehors des unités foncières, a minima 1 place de stationnement pour 2 lots ou 2 logements créés devra être réalisée, le long des voies de desserte et/ou sous forme d'aires collectives de stationnements.

Une opération d'aménagement d'ensemble est exigée.

**Objectifs :** *Permettre la réalisation de l'aménagement du secteur dans sa globalité et non en 2 phase pour en assurer la cohérence.*

Afin de créer une logique urbaine et de s'adapter à la pente, l'urbanisation se fera selon le gradient de densité suivant (*aménagement compris*) :

- ✓ Secteur rouge : **environ 15 logements à vocation sociale sur une superficie de l'ordre de 0,35 ha (soit a minima 45 logements à l'hectare)**
- ✓ Secteur orange : **environ 15 logements sur une superficie de l'ordre de 1 ha (soit a minima 15 logements à l'hectare)**
- ✓ Secteur beige : **environ 10 logements sur une superficie de l'ordre de 1 ha (soit a minima 10 logements à l'hectare).**

**Objectifs :** *Améliorer la mixité sociale et la diversité de l'habitat*

Gestion des eaux pluviales : voir orientations générales de la pièce OAP.

## **2. Autres pièces**

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.