

GER PREIGNAN

P L U PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes
PLURALITÉS**

05 61 57 50 77
06 82 05 00 64
vzerbib1@gmail.com

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Arrêté le : 28 juin 2021

Approuvé le : 18 août 2021

Exécutoire le :

LE MAIRE
Pascal MERCIER



NOTICE EXPLICATIVE

1

Envoyé en préfecture le 19/08/2021

Reçu en préfecture le 19/08/2021

Affiché le



ID : 032-213203318-20210818-202128-DE

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.

La modification simplifiée N°1 a été approuvée le 10 février 2021 .

La modification simplifiée N°2 a été prescrite par arrêté du Maire le 21 juin 2021.

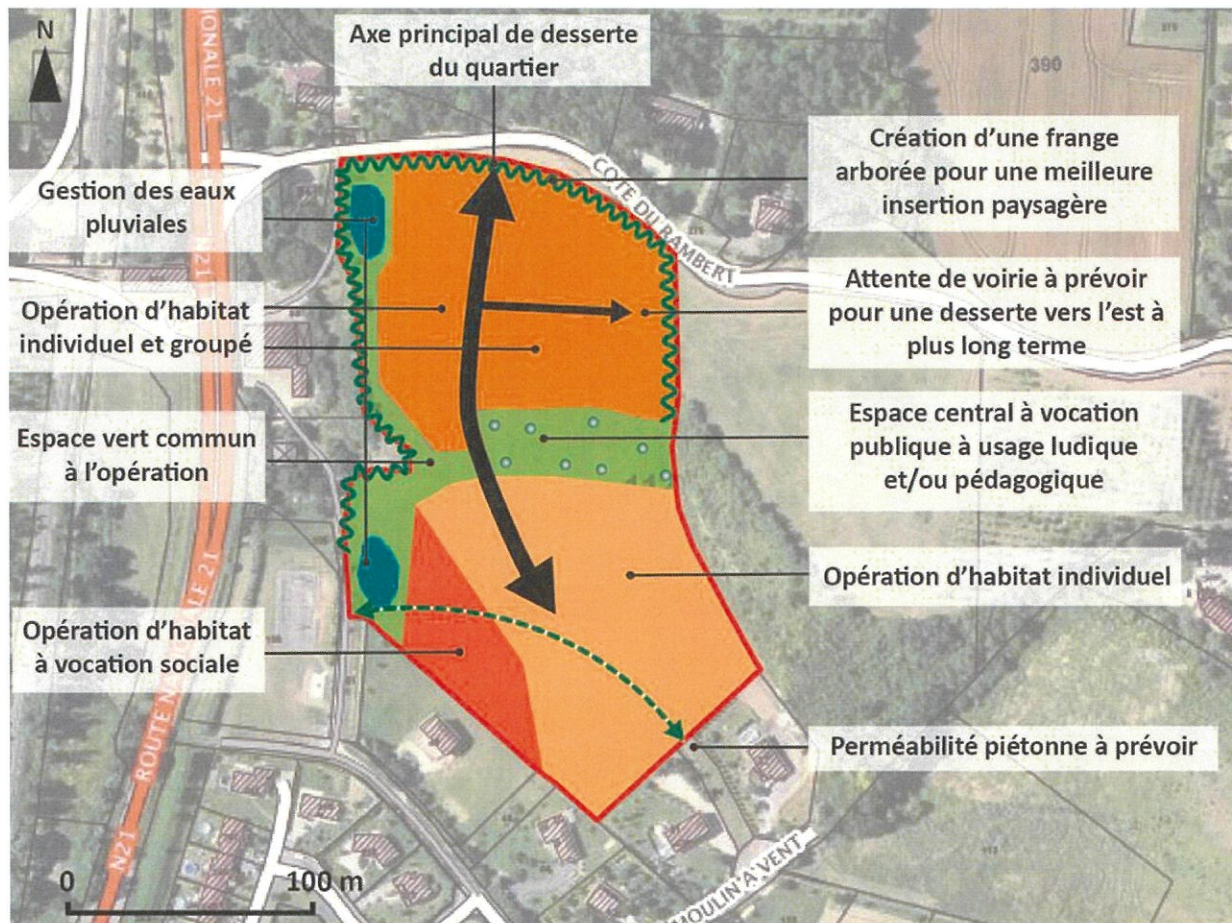
L'objet de cette modification simplifiée est de modifier l'Orienta**ti**on d'Aménagement et de Programmation de la Côte de Rambert.

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 de la zone se fait depuis la Côte du Rambert, au nord du futur quartier et respecte au mieux la topographie du site. Une attente de voirie est prévue pour permettre la desserte, à plus long terme, de la parcelle n°112 (partie est). Une liaison piétonne est 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.

Les franges ouest, nord et nord-est du quartier doivent 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 doivent être constitués de mur-bahut. Les constructions doivent s'adapter au mieux au terrain naturel.

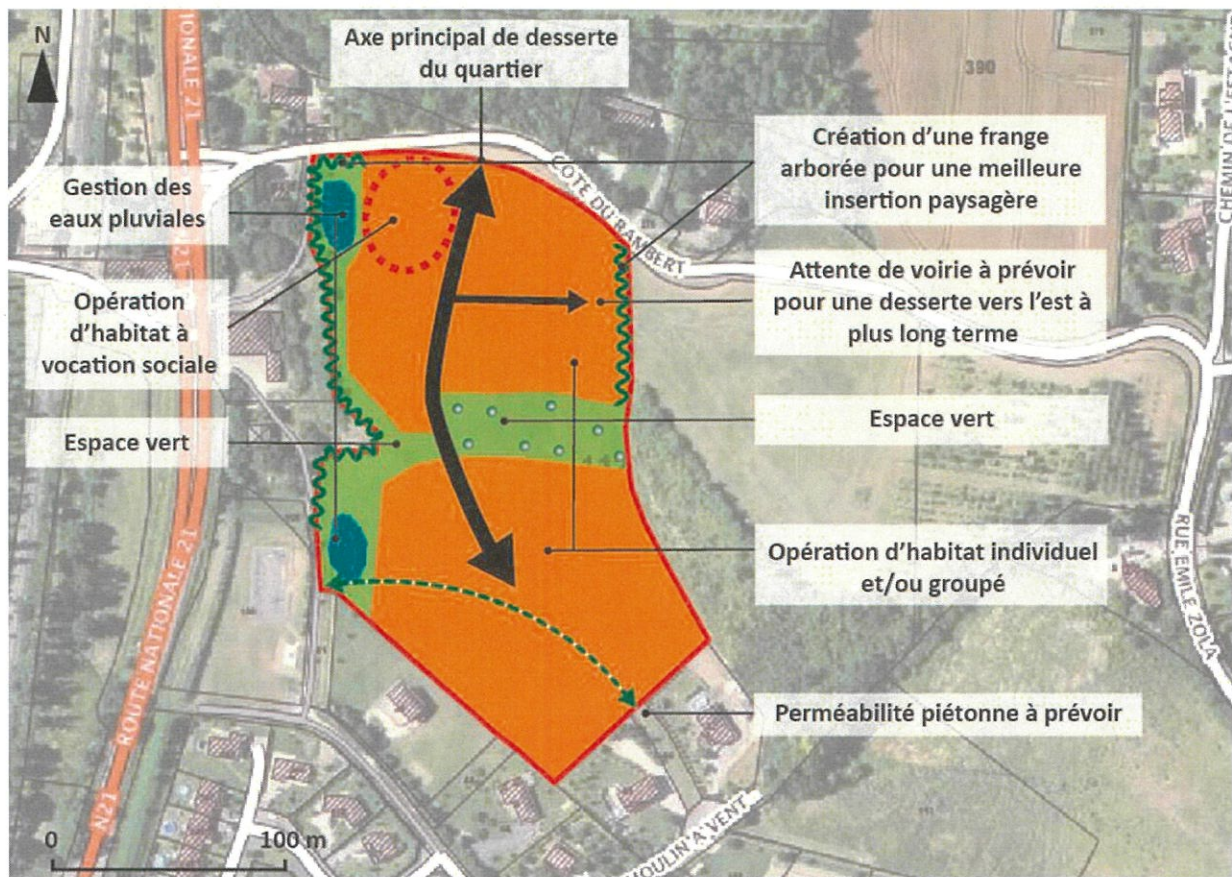
En dehors des unités foncières, a minima 1 place de stationnement pour 2 lots ou 2 logements créés doit être réalisée, le long des voies de desserte et/ou sous forme d'aires collectives de stationnements.

Une opération d'aménagement d'ensemble est exigée.

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*).

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 :

Une opération d'aménagement d'ensemble est exigée.

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.

Les franges ouest 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. **La haie prévue en bord de la côte du Rambert côté nord a été réduite pour des raisons de visibilité et de sécurité routière : ne pas compromettre la sécurité des habitants du nouveau quartier lors de leurs déplacements quotidiens de même que celle des automobilistes circulant sur la côte du Rambert.**

Les constructions **et aménagements** devront s'adapter au mieux au terrain naturel.

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.

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 cerclé de rouge correspondant au macro-lot social qui sera urbanisé selon une densité minimum de 45 logements à l'hectare. La localisation de ce secteur peut être amenée à évoluer en fonction des contraintes techniques et économiques du projet.
- Secteur orange correspondant au secteur d'habitat individuel et groupé qui sera urbanisé selon une densité minimum de 15 logements à l'hectare. La réalisation de logements sociaux est possible.

Les surfaces dédiées à l'habitat sont maintenues à l'identique (2,35 ha) de même que celles des espaces verts et dédiés à la gestion des eaux pluviales.

Une nouvelle répartition géographique est mise en place. Le macro-lot à vocation sociale est placé au nord, en entrée d'opération et non au sud, en fond du lotissement. Cette modification est liée :

- d'une part aux contraintes topographiques : le secteur nord est relativement peu pentu et « l'effet cuvette » est moindre que dans la localisation prévue dans un premier temps au sud de l'opération. La qualité de vie y sera donc meilleure ;
- d'autre part à des raisons de sécurité routière et de commodité pour les habitants des logements sociaux : ils auront un accès direct à la rue Emile ZOLA et aux équipements communs. De plus, cet emplacement prend en compte le souhait de la commune de voir la création d'un arrêt de bus à l'entrée de ce nouveau quartier.
- Enfin, ce positionnement permet de limiter la circulation automobile au sein du quartier et d'en améliorer ainsi la sécurité.

La sectorisation prévue entre habitat groupé et habitat individuel est supprimée pour apporter de la souplesse et mieux favoriser la mixité de l'habitat. Par ailleurs, l'habitat groupé ou individuel peut plus facilement s'adapter à un terrain mouvementé comme c'est le cas sur la partie sud du secteur.

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

2. Autres pièces

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.