



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE NERIGEAN

NOTICE DE PRESENTATION

Approuvée le :

Signature et cachet de la Communauté d'Agglomération :

Sommaire

1. OBJET ET DEROULEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Objet de la modification simplifiée n°1 du PLU.....	4
Définition de la procédure	4
Déroulement de la procédure	5

2. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES ET ANALYSE DES INCIDENCES SUR

L'ENVIRONNEMENT ET LES SITES N2000	7
3.1. Modifications apportées aux dispositions applicables dans l'orientation d'aménagement	7
3.2. Modifications apportées aux dispositions applicables dans le règlement de la zone AU	9
3.3. Modifications du règlement graphique	10

1. OBJET ET DEROULEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Objet de la modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme de Nérigean a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 13 décembre 2016.

Cette modification vise à ajuster certaines dispositions des orientations d'aménagement de des règlements écrit et graphique afin qu'ils correspondent aux besoins et réalités du projet d'aménagement du centre bourg.

Cette procédure a pour objet :

- * L'adaptation du contenu des orientations d'aménagement et de programmation au projet final de l'aménagement du centre bourg, notamment le phasage de l'opération, par le redécoupage des opérations d'ensemble.
- * La rectification d'une erreur matérielle concernant la mise en cohérence du tracé de zonage de l'OAP avec celui du zonage du règlement graphique.

Définition de la procédure

Au regard des motifs des modifications du PLU, le projet ne prévoit pas :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De 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,
- D'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.

De plus, le projet ne prévoit pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, 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.

En ce sens, la procédure adaptée est celle de la modification simplifiée. Celle-ci est régie par les dispositions prévues par le code de l'urbanisme, aux articles L. 153-45 et suivants.

La mise à disposition, menée dans le cadre de la présente procédure, est soumise aux dispositions prévues à l'article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme.

Déroulement de la procédure

Les différentes étapes de la procédure de modification simplifiée du PLU de Nérigean:

1- Arrêté du Président prescrivant la modification simplifiée;

1. Notification aux personnes publiques associées ;

2. Mise à disposition du dossier au public durant un mois ;

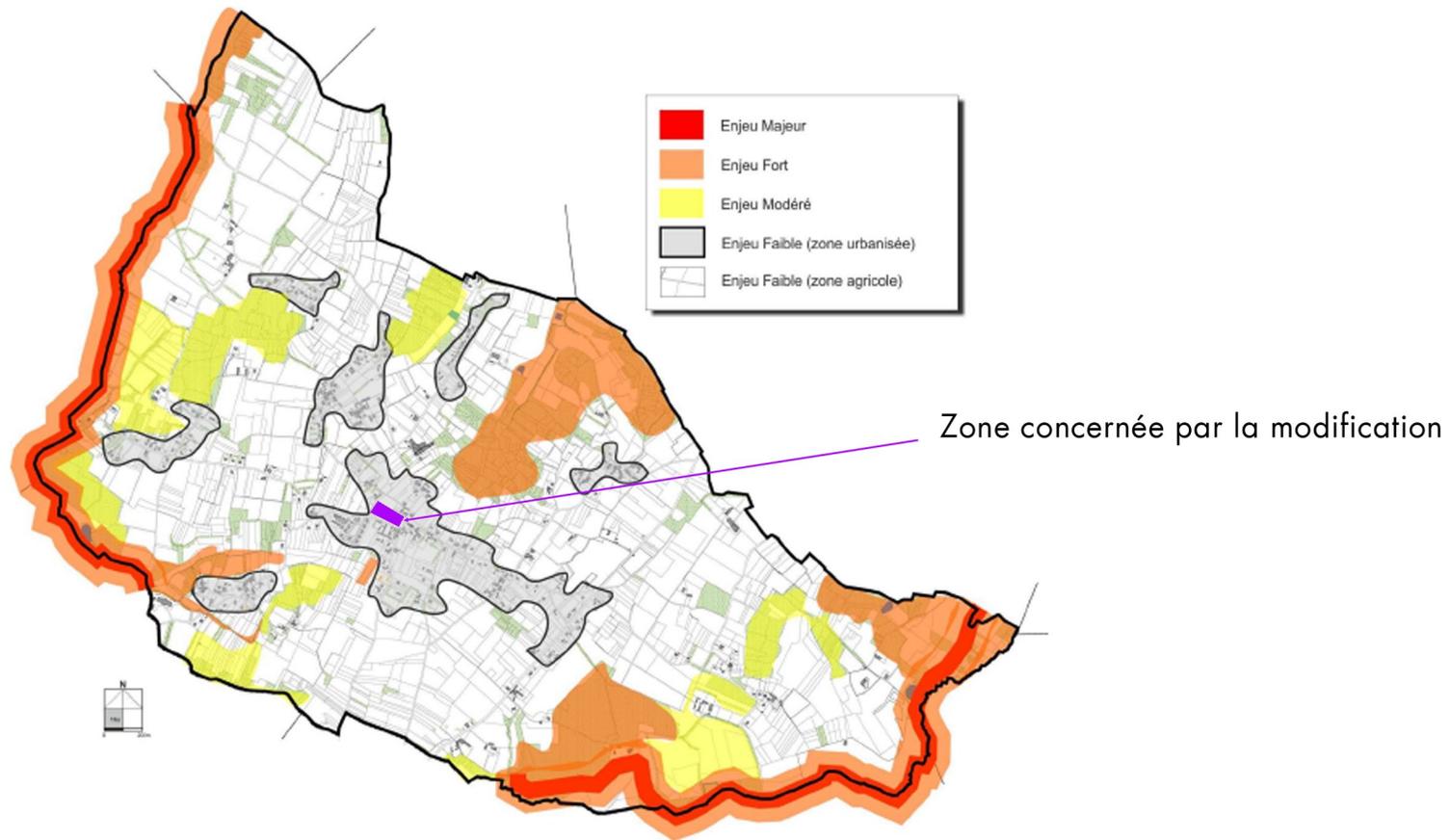
3. Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais approuvant la modification du

2. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES ET ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES SITES N2000

La modification du PLU est concernée par les dispositions de l'article L. 104-3 du code de l'urbanisme, relatif à l'évaluation environnementale, précisant notamment que « sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/742/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration » La présente modification est engagée, d'une part pour apporter des adaptations aux orientations d'aménagement et de programmation au projet final d'aménagement du centre bourg et d'autre part pour corriger de façon marginale le dessin de la zone AU afin de le rendre cohérent avec le zonage de l'OAP.

La présente modification ne remet pas en question l'incidence du projet sur l'environnement et les sites natura 2000 situés sur le linéaire de la Souloire en limite Est de la commune, et sur la Canodonne au sud.

Carte des enjeux environnementaux du PLU de Nérigean :



carte issue du RP du PLU de Nérigean

3.1. Modifications apportées aux dispositions applicables dans l'orientation d'aménagement :

OAP initiale :



Espace Q1

se décompose en trois zones,

☒ la première est un ensemble d'habitations implantées autour d'un espace public central arboré et d'un parking extérieur desservi par une voirie périphérique.

☒ La deuxième est composée de logements dédiés aux commerces et services, le reste à du logement.

☒ La troisième zone est composée d'une place publique arborée, sur laquelle sera aménagé des terrains de jeux autour de laquelle seront implantée des habitations.

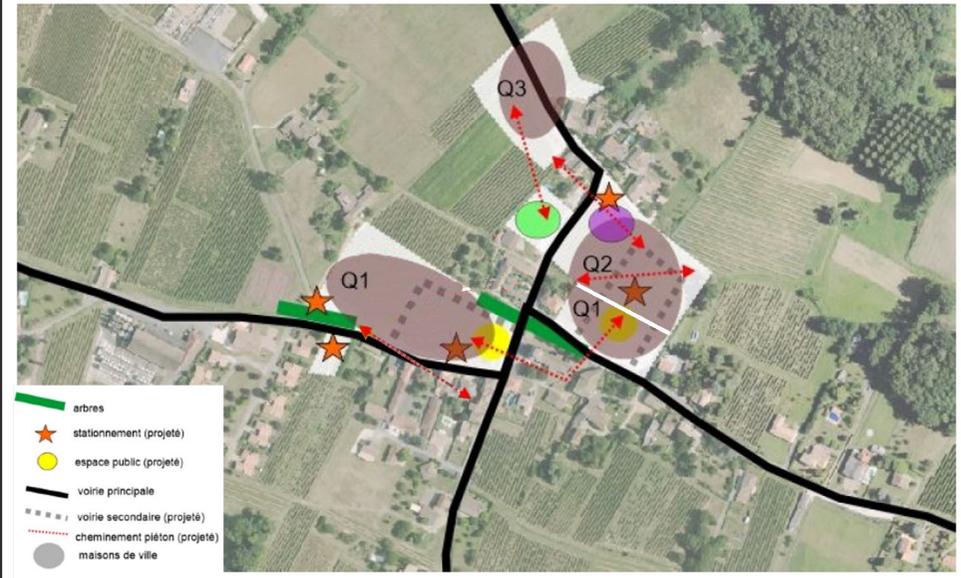
Plusieurs espaces de parkings seront prévus autour de la place, de façon à ne pas créer de "masse" de véhicules

La partie nord du quartier en contact avec l'espace viticole fera l'objet de l'aménagement d'un « espace tampon » végétal de 10m de large.

Les habitations, implantées à l'alignement de la voie auront un espace de jardin en arrière de parcelle.

Les cônes de vues majeurs vers l'église seront préservés par l'implantation des constructions qui éviteront de les occulter.

OAP modifiée :



Espace Q1

se décompose en deux zones,

- La première est un ensemble d'habitations desservies par une voirie assurant le bouclage entrée sortie sur la route de la Souloire.

- La deuxième est composée de logements dédiés à un espace public et à un lieu de vie associatif, cet espace pourra relier le quartier Q1 à la route de la Souloire.

Plusieurs espaces de parkings seront prévus autour de la place, de façon à ne pas créer un effet de "masse" de véhicules. Le stationnement des véhicules sera privilégié dans les espaces privés avant d'envisager des espaces communs pour cet usage

La partie nord du quartier en contact avec l'espace viticole fera l'objet de l'aménagement d'un « espace tampon » végétal de 10m de large.

Les habitations, implantées à l'alignement de la voie auront un espace de jardin en arrière de parcelle.

Les cônes de vues majeurs vers l'église depuis l'espace public, seront préservés par l'implantation des constructions qui éviteront de les occulter, notamment depuis la route de la souloire (RD241).

Rédaction initiale de l'OAP :

Implantation et caractéristiques des constructions

Constructions principales

Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement de la voirie de desserte ou de l'espace public (place) suivant une profondeur maximale de 15 m , de façon à créer un véritable front urbain, et maintenir des arrières de parcelles végétalisées.

L'implantation en recul d'1m maximum par rapport à l'alignement sera possible, et ce afin de valoriser les différentes volumétries

L'alignement des façades permettra de « dessiner » la rue ou la place .

L'implantation des constructions permettra de limiter les vis-à-vis.

L'implantation des commerces et services sera prévue à proximité des accès de sécurité.

Annexe : Les annexes non intégrées à la construction principale sont interdites. Seules les piscines séparées de la construction principale sont autorisées

Stationnement

Le stationnement sera organisé à l'abord direct des quartiers P1/P2, soit dans des garages (carport et stationnement de midi) prévus dans les constructions implantées à l'alignement des voies, chaque logement pourra accueillir deux véhicules.

Chemins piétonniers et vélos

Il sera prévu des chemins piétons et vélos qui permettront d'assurer les déplacements entre les nouveaux quartiers et vers les espaces de commerces et de services. Ces derniers auront une largeur de 2 m minimum et seront adaptés aux piétons et cyclistes, le revêtement sera perméable et stabilisé.

Espace tampon

Un espace tampon de 10 m de largeur devra être mis en œuvre au contact de la zone agricole (Q1, Q2, Q3). Il devra être végétalisé de manière à constituer un écran susceptible de limiter la propagation des différents produits utilisés par l'agriculture.

Cet espace pourra comporter des lieux de repos et supporter un cheminement doux.

Rédaction modifiée de l'OAP :

Implantation et caractéristiques des constructions

Constructions principales*

les bâtiments auront majoritairement un étage.

Les constructions principales devront être implantées de façon à :

- créer un véritable front urbain sur la partie contigüe à l'espace public

- maintenir des arrières de parcelles végétalisées.

L'implantation en recul par rapport à l'alignement sera possible, et ce afin de valoriser les différentes volumétries.

L'implantation des constructions permettra de limiter les vis-à-vis.

Afin de valoriser les différentes volumétries, cette notion de front bâti pourra se traduire par des reculs ou décrochements de façade par rapport à l'alignement strict de l'espace public ou de la place publique (parcelle 143).

*construction principale : toute construction présentant une emprise au sol ou une surface de plancher et une destination considérée comme dominante sur parcelle.

Annexe : Les annexes non intégrées à la construction principale sont interdites. Seules les piscines séparées de la construction principale sont autorisées

Stationnement

Plusieurs espaces de parkings seront prévus autour de la place, de façon à ne pas créer un effet de "masse" de véhicules. *Le stationnement des véhicules sera privilégié dans les espaces privés avant d'envisager des espaces communs pour cet usage*

Chemins piétonniers et cyclables

Il sera prévu des chemins piétons et vélos qui permettront d'assurer les déplacements *à l'intérieur et* entre les nouveaux quartiers et vers les espaces de commerces et de services. *Ils auront une largeur adaptée à la sécurité des usagers, le revêtement sera perméable et stabilisé.*

Espace tampon

Un espace tampon de 10 m de largeur devra être mis en œuvre au contact de la *zone naturelle*(Q1, Q2, Q3). Il devra être végétalisé de manière à constituer un écran susceptible de limiter la propagation des différents produits utilisés par l'agriculture.

Cet espace pourra comporter des lieux de repos et supporter un cheminement doux.

3.1. Modifications apportées aux dispositions applicables dans le règlement de la zone AU :

Rédaction initiale du règlement :

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- c. les installations artisanales si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- d. L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si, par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique

Pour être constructible le terrain couvert par une orientation d'aménagement telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

Pour que chaque zone AU soit constructible le projet doit porter sur l'ensemble de la zone AU concernée.

Rédaction modifiée du règlement :

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

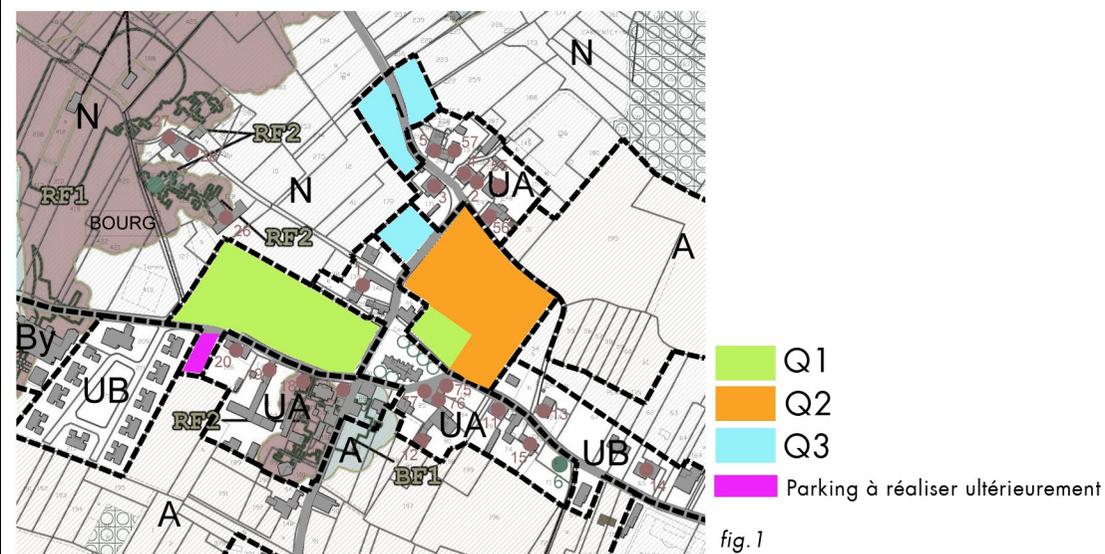
ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- c. les installations artisanales si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- d. L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si, par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique

Pour être constructible le terrain couvert par une orientation d'aménagement telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

L'aménagement du bourg devra être réalisé en trois phases, dans l'ordre : Q1, Q2, Q3.



Rédaction initiale du règlement :

ARTICLE AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Défense contre l'incendie,
- Protection civile,
- Collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.

La voirie secondaire sera organisée en évitant les cul de sac. Elle aura une largeur maximale de 4 m constitutive d'un sens unique

Les cheminements piétons et vélos auront une largeur de 2 m minimum et seront adaptés aux piétons et cyclistes, le revêtement sera perméable et stabilisé.

cf. pièce 03 du dossier de PLU : orientations d'aménagement et de programmation

ARTICLE AU4-Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau Potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2- Assainissement eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public est interdit.

3 - Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain. Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha

En outre, dans toute opération, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

cf. pièce 03 du dossier de PLU

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

Rédaction modifiée du règlement :

ARTICLE AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Défense contre l'incendie,
- Protection civile,
- Collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.

La voirie secondaire sera organisée en évitant les cul de sac. Elle aura une largeur maximale de 4 m constitutive d'un sens unique

Les cheminements piétonniers et cyclables auront une largeur adaptée à la sécurité des usagers, le revêtement sera perméable et stabilisé.

cf. pièce 03 du dossier de PLU : orientations d'aménagement et de programmation

ARTICLE AU4-Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau Potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2- Assainissement eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public est interdit.

3 - Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain. Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), *la gestion des eaux pluviales sera réalisée et dimensionnée* de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha

En outre, dans toute opération, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

cf. pièce 03 du dossier de PLU

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

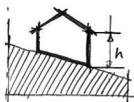
Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

ARTICLE AU 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

Le stationnement sera organisé à l'abord direct des quartiers P1/P2, soit dans des garages (carport et stationnement de midi) prévus dans les constructions implantées à l'alignement des voies, chaque logement pourra accueillir deux véhicules.
cf. pièce 03 du dossier de PLU : orientations d'aménagement et de programmation

ARTICLE AU 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne peut excéder 6.00m à l'égout du toit
- pour les annexes la hauteur est limitée à 3m50 au fait
- Les hauteurs sont mesurées au point le plus bas.

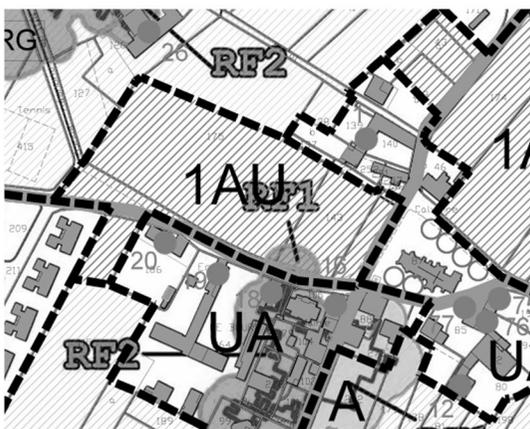


Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,
 pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
 pour les ouvrages nécessaires au service public
cf. pièce 03 du dossier de PLU : orientations d'aménagement et de programmation

3.3. Modifications apportées aux dispositions applicables dans le règlement graphique :

Le plan de zonage du PLU approuvé fait apparaître un léger angle dans la limite nord du secteur Q1 de la zone AU. Il s'agit ici de rectifier à la marge, la limite nord considérant le véritable périmètre initial de la zone de projet qui a été établi depuis l'acquisition de l'emplacement réservé par la SAFER jusqu'à sa revente au Comité Ouvrier du Logement en décembre 2019. Il est à noter que cette surface est réservée à l'espace tampon de 10m entre la zone naturelle et la zone AU.

Version initiale du plan de zonage :



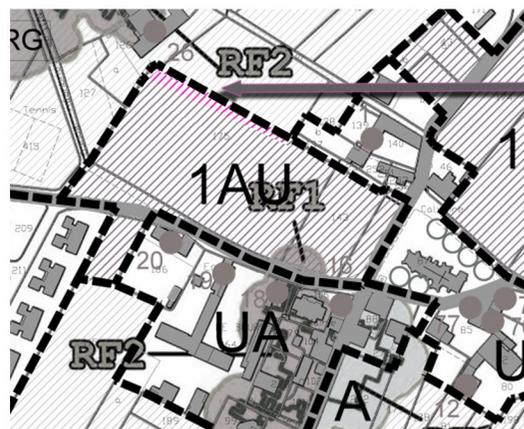
ARTICLE AU 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

Le stationnement *nécessaire aux habitants* des quartiers Q1/Q2, sera réalisé soit par des garages (carport et stationnement de midi) prévus dans les constructions (chaque logement pourra accueillir deux véhicules), *soit sur des espaces multiples prévus dans l'opération.*
cf. pièce 03 du dossier de PLU : orientations d'aménagement et de programmation

ARTICLE AU 10 – Hauteur maximale des constructions -

Les constructions auront au maximum un étage dans les quartiers Q1, Q2, Q3

Version modifiée du plan de zonage :



Trait de zonage cohérent avec le découpage cadastral initial et le dessin de l'OAP