



MODIFICATION SIMPLIFIEE N °2

PLU de Nérigean

Notice Explicative



VERDI Conseil Midi Atlantique
13, rue Archimède | CS 80083
33693 Mérignac Cedex
SIRET : 443 424 965 RCS BORDEAUX
APE : 7112B
TVA : FR 09 443 424 965

TABLE des MATIÈRES

1 Préambule.....	2
2 Objet de la modification simplifiée.....	3
2.1 Cadre juridique de la modification simplifiée	3
2.2 Exposé des motifs et justification de la modification simplifiée.....	4
3 Les différentes procédures opérées sur le PLU	9
4 Déroulement de la procédure de modification simplifiée	10
5 Compatibilité de la modification simplifiée du PLU avec le PADD.....	12
6 le projet de modification simplifiée.....	13
6.1 Modification du règlement écrit	13
6.2 Modification de l'OAP.....	14
7 Impact de la modification simplifiée n°2 sur le PLU opposable.....	16
8 Impact de la modification simplifiée n°2 sur les sites Natura 2000.....	18

1 PREAMBULE

La mairie de Nérigean, accompagnée par la Communauté d'agglomération du Libournais, qui détient la compétence urbanisme, souhaite faire évoluer son PLU par une modification simplifiée n°2 afin d'adapter le zonage temporel de l'OAP du centre-bourg face à des difficultés d'acquisitions foncières et permettre ainsi une certaine continuité dans la mise en œuvre du projet communal.

La présente notice est le document constitutif de cette modification simplifiée. Il expose les motifs, le cadre réglementaire et les effets de cette démarche sur le PLU et sur l'environnement.

2 OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

2.1 Cadre juridique de la modification simplifiée

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Nérigean. La procédure de modification simplifiée du PLU est règlementée par les articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme :

- Article L-153.45 : Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.
- Article L-153.46 : 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 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.

- 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.
- Les modalités d'application de cette nouvelle procédure ont été précisées par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la partie législative et à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme.

Considérant :

- Que le projet n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance) ;
- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme : en effet, les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (car le nombre d'habitations existantes en zones agricole et naturelle est très limité), ou de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ce projet d'adaptation du PLU relève donc d'une procédure de modification simplifiée telle que définie par l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

2.2 Exposé des motifs et justification de la modification simplifiée

La commune de Nérigean est dotée d'un PLU, approuvé le 13 décembre 2016. Il a ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 16 décembre 2020.

L'objet de la présente modification, modification simplifiée n°2 du PLU, est la **mise à jour du zonage temporel de l'OAP du centre-bourg**. Cette évolution du PLU sera aussi l'occasion de rectifier une erreur matérielle relevée par le service instructeur dans le règlement écrit de la zone A.

1. Dans l'optique d'une création d'un bourg fédéré, la commune a décidé, dans son PLU opposable, de planifier l'ouverture à l'urbanisation à travers 3 zonages au sein d'une OPA : Q1 ; Q2 et Q3. L'ouverture d'une zone à l'urbanisation ne peut se faire que si celle de la zone précédente a été entamée. Du fait de son expansion démographique, amplifiée par la proximité avec la métropole bordelaise, l'équipe municipale de Nérigean souhaite ouvrir la zone Q2 au projet communal. En effet, la zone Q1 fait l'objet d'un projet abouti, dont le début des constructions est imminent. La zone Q2 couvre une zone de prairie,

mais également en partie une zone viticole encore en culture. Cependant, cette dernière zone située sur la parcelle AB174 d'une surface de 3240 m², est détenue par des propriétaires ne souhaitant pas vendre à court ou moyen terme leur terrain. Pour répondre au besoin de logements toujours plus croissant et d'assurer la densification du bourg existant (évitant ainsi l'étalement urbain), la commune veut modifier l'emprise du Q2 en écartant cette parcelle dont les négociations d'acquisitions confiées à l'EPF Nouvelle-Aquitaine se sont avérées infructueuses et de l'intégrer à la phase Q3. Ce changement ne remet aucunement en cause le fondement de l'OAP, mais permet seulement une mise en œuvre plus rapide au regard des conditions conjoncturelles (marché immobilier et dureté foncière). Les superficies seront mises à jour en cohérence avec ce nouveau découpage. De plus, un schéma présentant le découpage de l'OAP dans le règlement écrit à l'article AU 2 devra être lui aussi être mis à jour.

Figure 1 : Zonage temporel existant de l'OAP (extrait de l'annexe « OAP »)

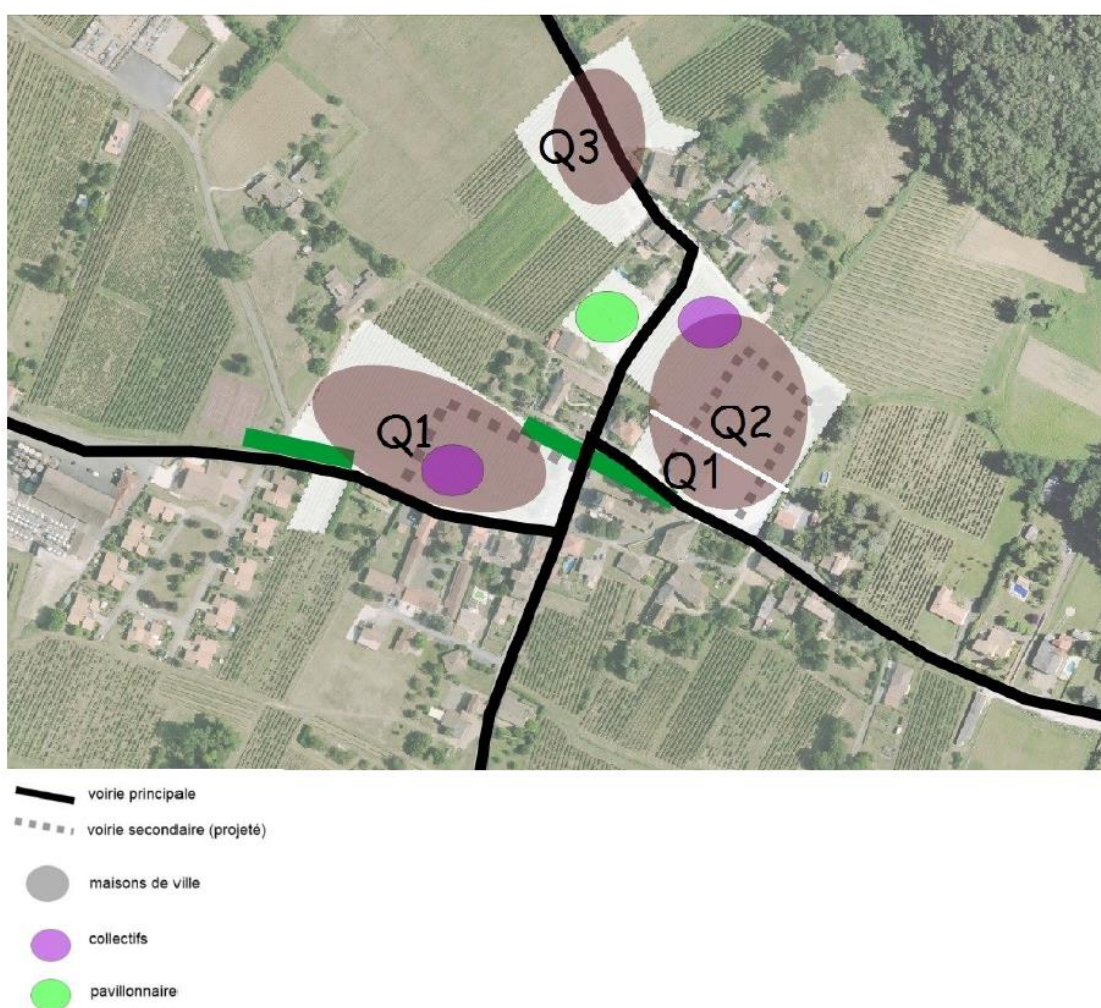


Figure 2 : Zonage temporel existant de l'OAP (extrait du règlement écrit, zone AU)

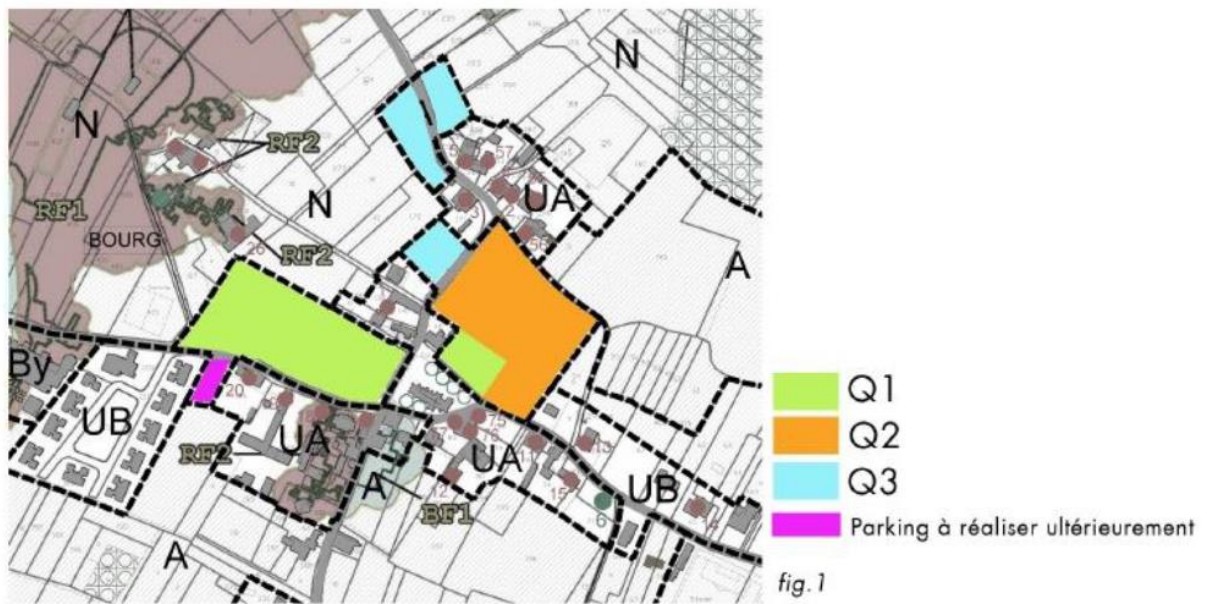
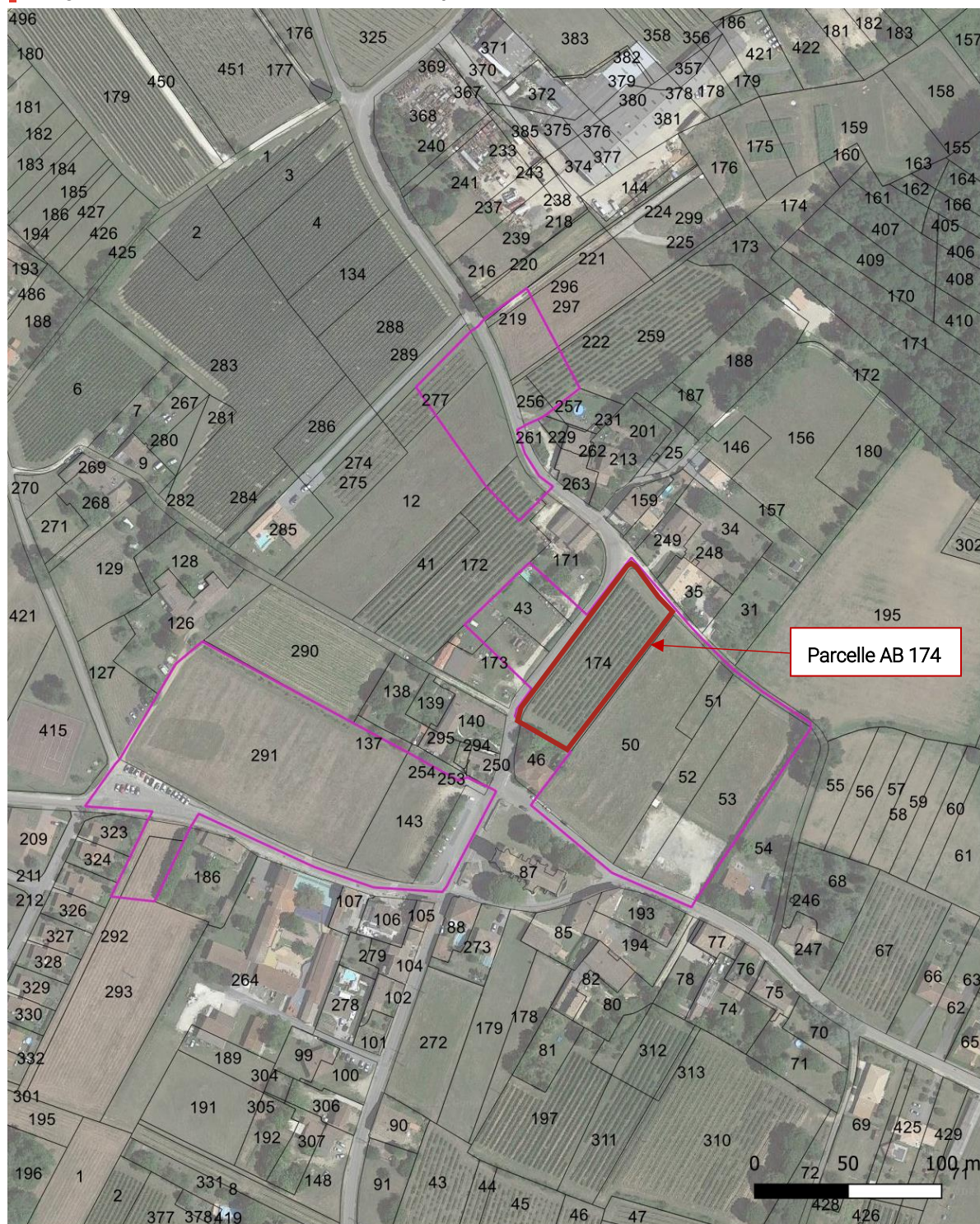


Figure 3 : Limites existantes de l'OAP et parcelles



Périmètre OAP

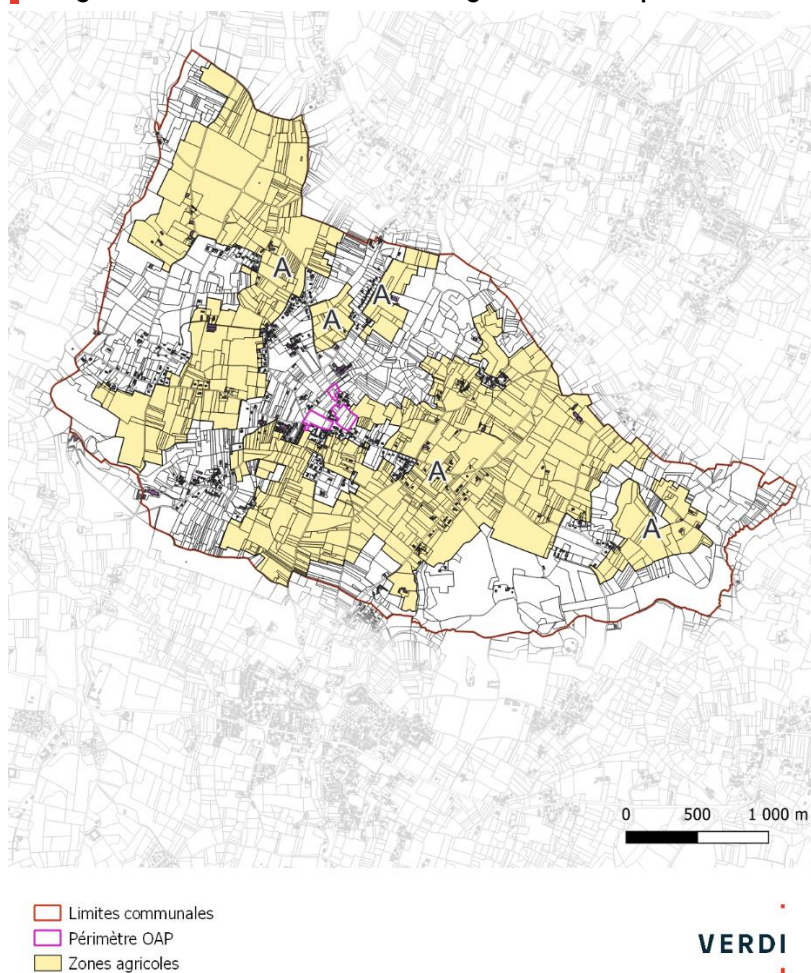
VERDI

2. Lors de l'élaboration du PLU une mention fut omise dans l'énumération des occupations et utilisations du sol permises dans les zones A. Effectivement, le règlement de la zone A aux articles 6 et 7 relate depuis sa première rédaction une exception faite pour les ouvrages nécessaires au service public mais omet cette mention dans l'article A2. La commune souhaiterait rectifier cet oubli afin de permettre certains usages sur les terrains agricoles, facilitant l'entretien d'espaces dits « naturels » ou la mise en place d'équipements nécessaires au bien commun des habitants. La mention à ajouter à l'article A-2 du règlement est la suivante (tirée de l'article N2 existant):

« Sont admis sous conditions, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

- les constructions et installations nécessaires à l'entretien du milieu naturel, les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, station d'épuration) ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique. »

Figure 4 : Localisation des zones agricoles sur le périmètre de la commune



L'ensemble de ces évolutions du document d'urbanisme n'entraîne aucune modification du PADD et n'induit aucune évolution des droits à construire.

Au vu de ces éléments, cette évolution du PLU s'inscrit dans les champs d'application des articles L.153-45 et L.153-47 du code de l'urbanisme régissant la modification simplifiée.

3 LES DIFFERENTES PROCEDURES OPEREES SUR LE PLU

Le 16 octobre 2008, le conseil municipal de Nérigean a décidé l'élaboration du plan local d'urbanisme de sa commune, conformément à l'application de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain). La commune de Nérigean s'est ainsi dotée d'un Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 13 décembre 2016.

Depuis le 1er janvier 2017, la compétence en matière d'urbanisme a été transférée à la Communauté d'agglomération du Libournais (CALI), dont Nérigean fait partie.

Le PLU a fait l'objet d'une Modification simplifiée n°1 approuvée le 16 décembre 2020. Cette modification simplifiée porta sur l'adaptation du contenu des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au projet de l'aménagement du centre bourg, notamment le phasage de l'opération, ainsi que sur 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.

Tableau 1 : Procédures opérées sur le PLU

Procédure engagée	Date d'approbation de la procédure	Organe délibérant	Objectif
Elaboration du Plan local d'urbanisme	13 décembre 2016	Conseil municipal – Commune	
Modification simplifiée n°1	16 décembre 2020	Conseil communautaire – CALI	Adaptation de l'OAP du centre-bourg

4 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

- ❑ La procédure de modification simplifiée n°2 a été engagée en conseil communautaire par délibération en date du 22 mars 2023;
- ❑ Le projet sera notifié au Préfet et à l'ensemble des personnes publiques associées, notamment la MRAe ;
- ❑ La mise à disposition du dossier sera organisée conformément aux modalités qui seront définies lors de la délibération du Conseil communautaire de la CALI qui sera prise après la consultation des personnes publiques associées ;
- ❑ Le dossier de projet de modification simplifiée n°2, l'exposé des motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, seront mis à disposition du public durant un mois à la mairie de Nérigean – 25 Rte de la Souloire, 33750 Nérigean.

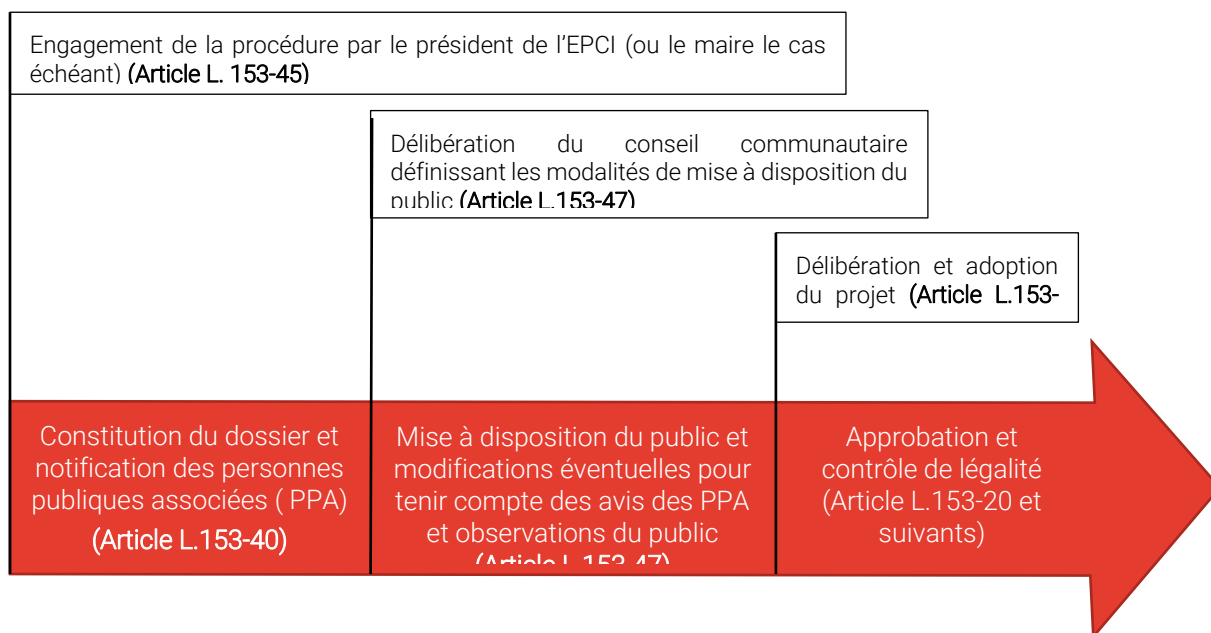
Ce dossier sera assorti d'un registre permettant au public de consigner les observations. Le public pourra ainsi faire part de ses observations par écrit à la mairie de Nérigean. Ces observations seront enregistrées et conservées. Le dossier de modification simplifiée n°2, tel qu'il est proposé à l'approbation du conseil, indiquera comment il les aura pris en compte.

Le dossier sera également consultable sur le site de la mairie: <https://nerigean.fr/>.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire de Nérigean présentera le bilan de concertation devant le conseil communautaire, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Elle sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité au Préfet de la Gironde.

Cette procédure est donc conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme (articles L.153-45 à L.153-48).

Figure 5 : Déroulement schématique d'une modification simplifiée



5 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU AVEC LE PADD

Le PADD se structure autour de 5 thématiques :

- Thème 1 : La préservation et la valorisation de l'environnement
- Thème 2 : La préservation et la valorisation du patrimoine
- Thème 3 : L'organisation et la gestion des territoires
- Thème 4 : La préservation de la santé publique
- Thème 5 : Le principe de diversité et d'intégration des populations

Les évolutions apportées à l'OAP, ne modifient pas en substance l'intégrité du projet communal de fédérer un centre bourg. La programmation ainsi que les orientations d'aménagement sont conservées ainsi que le parti d'aménagement et les prescriptions qui l'accompagnent. Seul le découpage des phases Q2 et Q3 est revu afin de pallier la difficulté d'acquérir une partie des terrains de la phase Q2 initiale. Les superficies et descriptifs sont mis à jour en cohérence avec ce nouveau découpage.

La modification apportée au règlement écrit permet de rectifier une erreur matérielle observée dans le chapitre des zones agricoles. La mention à ajouter se réfère aux dispositions de la zone N et facilitera ainsi l'aménagement de certains terrains agricoles en vue d'un meilleur entretien d'espaces dits « naturels » ou la mise en place d'équipements nécessaire au bien commun des habitants (transformateurs, château d'eau, station d'épuration, installations de distribution d'énergie électrique). Cette modification vient ainsi conforter les thèmes 1 et 4 du PADD.

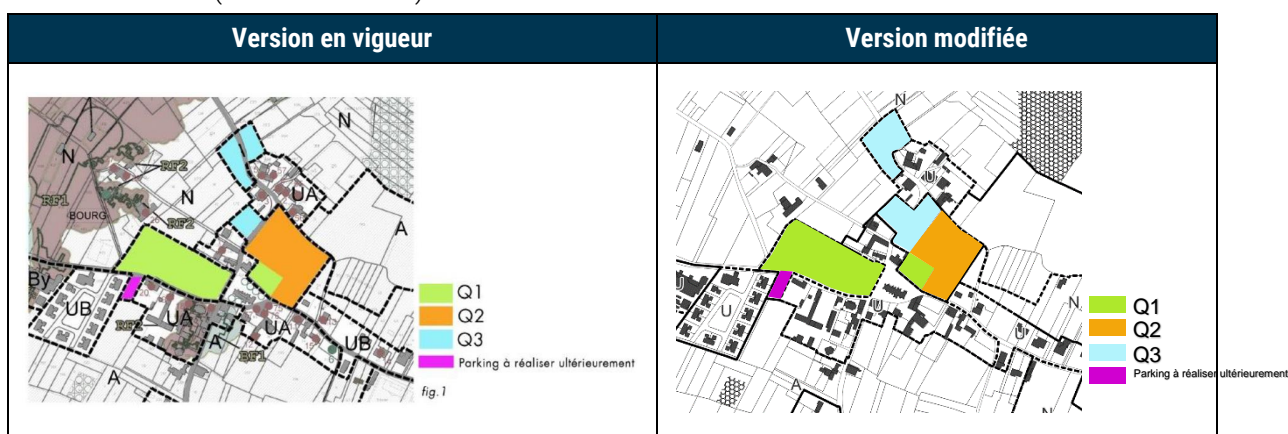
Cette évolution du document d'urbanisme n'entraîne donc aucune modification du PADD.

Au vu de ces éléments, ces évolutions du PLU s'inscrivent dans les champs d'application des articles L.153-45 et L.153-47 du code de l'urbanisme régissant la modification simplifiée.

6 LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

6.1 Modification du règlement écrit

- Le découpage des phases de l'OAP est représenté schématiquement dans le règlement à l'article AU 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ». L'évolution du phasage de l'OAP nécessite donc une mise à jour de ce schéma (voir ci-dessous).



- Afin de rectifier une erreur matérielle l'Article A 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » est complété d'une mention reprise du règlement dédié aux zones N. Les modifications sont indiquées en rouge gras sur fond gris.

ARTICLE A 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 :

- en zone A,
 - les bâtiments et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole,
 - les extensions des habitations existantes dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sont admis sous conditions, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

- les constructions et installations nécessaires à l'entretien du milieu agricole, les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, station d'épuration) ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique,

Dans la zone A : (article L151-12 du code de l'urbanisme)

- les habitations non liées à l'activité agricole sont admises uniquement sous forme de:
 - extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU
 - annexes à l'habitation,

L'extension à l'habitation est limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

L'annexe à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, etc...) dans la limite de 60m² d'emprise au sol de ces annexes sur l'unité foncière et réalisée en une seule fois et à une distance maximale de l'habitation principale de 25m.

- l'artisanat est autorisé uniquement à condition de constituer une extension à un artisanat existant. Cette dernière est limitée à 50m² de surface de plancher.

Des bâtiments sont repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme, leur démolition est interdite.

Des arbres sont repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme, ils sont protégés sur le plan de zonage au titre des EBC Espaces Boisés Classés.

6.2 Modification de l'OAP

Un nouveau zonage temporel est donc proposé pour cette OAP (voir figure. La section « Parti d'aménagement général » est donc mise à jour afin d'ajuster les superficies de Q1, Q2 et Q3. Les modifications sont indiquées en rouge gras sur fond gris. Les modifications concernant les superficies n'ayant pas été mises à jour lors de la modification simplifiée n°1, la superficie du Q1 est également mise à jour. De plus, l'assainissement collectif étant aujourd'hui réalisé, cette mention est rectifiée.

Parti d'aménagement général

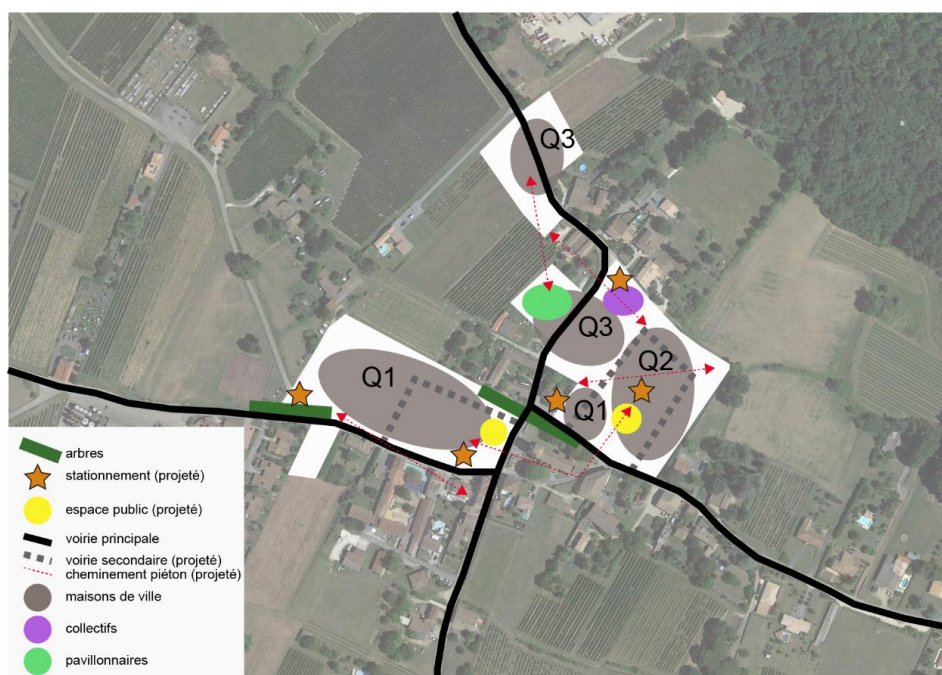


Figure 6 : Nouveau zonage temporel de l'OAP

La structuration et l'organisation du centre bourg consistent à l'aménagement de trois espaces :

- A l'ouest : Q1
- A l'est : Q2,
- Au nord : Q3,

Localisation : Deux quartiers (Q1, Q2) dans le centre du bourg et un ensemble Q3, structurant l'entrée nord.

Superficie : ~~Q1 : 1ha53, Q2 : 1ha81, Q3 : 0ha52~~ Q1 : 1ha68, Q2 : 1ha01, Q3 : 1ha12

Topographie : Q1 : Terrain en pente Nord- Sud, Q2 : Terrain en pente Sud -Nord, Q3 terrain plat.

Typologie actuelle de l'occupation du sol :

Q1 : Parcelles AOC Bordeaux,

Q2: Parcelles à vocation d'équipement public terrain de foot et boulodrome,

Q3 : Parcelles AOC Bordeaux et prairies.

Maîtrise foncière : Communale et privée.

Réseaux : Présence de l'ensemble des réseaux, dont l'assainissement collectif ~~en cours~~

Orientations d'aménagement

Usages des zones et densité :

- Capacité en logements : 80 logements minimum
- La capacité d'accueil des quartiers Q1, Q2 et Q3 est de 80 logements pour l'ensemble de l'opération.

Mixité sociale : Création de 20 % minimum de logements locatifs

Taille des logements minimum : 5 T1 et 10 T2

Type de logement : individuel et collectif

Hauteur des constructions : logements collectifs et individuels: R+1et éventuellement en RDC sur Q2 afin de respecter le cône de vue repéré sur le plan.

7 IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 SUR LE PLU OPPOSABLE

THEME	IMPACTS	QUALIFICATION
Consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers	La mention ajoutée à l'article A 2 précise que les nouveaux aménagements « sont admis sous conditions, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone ». Ces usages permis faciliteront l'aménagement de certains terrains agricoles en vue d'un meilleur entretien d'espaces dits « naturels » ou la mise en place d'équipements nécessaire au bien commun des habitants.	Impact positif
Economie	Le projet ne présente pas d'impacts supplémentaires prévus initialement pour la mise en œuvre de l'OAP.	Impact nul
Activité agricole	Le changement apporté au règlement de la zone A peut avoir des répercussions sur une meilleure gestion de l'activité agricole.	Impact positif
Paysages	Le changement apporté au règlement de la zone A a pour objectif de faciliter une meilleure gestion des espaces naturels.	Impact positif
Trame verte et bleue, zones humides	Le changement apporté au règlement de la zone A a pour objectif de faciliter une meilleure gestion des espaces naturels et ainsi un meilleur entretien de ces espaces constitutifs de la trame verte et bleue.	Impact positif
Natura 2000	Les secteurs modifiés sont localisés à une distance importante des premiers sites Natura 2000 et n'ont donc aucun impact sur ces derniers.	Impact nul
Faune/flore	Malgré la présence d'une Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) type I localisée sur une zone agricole de la commune (STATION BOTANIQUE DE LA NACE). Le projet ne présente pas d'impact sur les zones sensibles présentes	Impact nul

	sur les zones A ou à proximité car il s'agit seulement de la rectification d'une erreur matérielle.	
Trafic	Le projet ne présente pas d'impacts supplémentaires prévus initialement pour la mise en œuvre de l'OAP.	Impact nul
Eaux usées	Le projet ne vient pas impacter la gestion des eaux usées sur la commune. En effet, les modifications apportées au règlement de la zone A et à la cartographie de l'OAP de la zone 1AU ne viennent pas accroître les besoins en assainissement d'autant plus que la commune dispose d'une station d'épuration actuellement surdimensionnée (en prévision de potentielles futures constructions) et est donc en capacité d'absorber les nouvelles habitations déjà prévues au sein de la zone 1AU au moment de l'élaboration du PLU.	Impact nul
Eaux pluviales	Le projet ne présente pas d'impacts supplémentaires prévus initialement pour la mise en œuvre de l'OAP.	Impact nul
Eau potable	La mention ajoutée à l'article A 2 facilite l'aménagement de château d'eau, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone, pourrait faciliter la fourniture en eau potable sur la commune.	Impact positif

8 IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 SUR LES SITES NATURA 2000.

La présente modification ne remet pas en question l'incidence du projet sur l'environnement et les sites Natura 2000. Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés à plus de 2 km des limites communales (La Dordogne et Réseau hydrographique du Gestas). La localisation du projet par rapport aux sites Natura 2000 est présentée sur la carte ci-dessous.

Figure 7 : Localisation des sites Natura 2000 à proximité de la commune de Nérigean (Source : INPN)



- Zones Natura 2000
- Limites communales

VERDI

