

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

---

# BRANNE

---

Élaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 8/04/2016  
Projet de PLU arrêté par Délibération du Conseil Communautaire du 5/12/2017  
Dossier soumis à Enquête publique du 01/06/2018 au 02/07/2018  
PLU approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 13/12/2018.  
1<sup>ère</sup> Modification Simplifiée du PLU approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du

---

# 1<sup>ère</sup> Modification simplifiée du PLAN LOCAL d'URBANISME

---

Pièce n°1 : NOTICE EXPLICATIVE

---

METROPOLIS, territoires  
10 rue du 19 mars 1962  
33 130 BEGLES





## Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. OBJETS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>                                       | <b>5</b>  |
| <b>A. CONTEXTE DU LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE</b>  | <b>6</b>  |
| <b>B. ADAPTER LES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRE DU PLU POUR PERMETTRE L'URBANISATION DU SECTEUR DES PLACES</b>                | <b>7</b>  |
| <i>I. Objet de la modification du règlement de la zone 1AU</i>  | 7         |
| <i>II. Objet de la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AU du secteur des Places</i> | 9         |
| <i>III. Conséquence sur le règlement écrit</i>  | 11        |
| <i>IV. Conséquence sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur des Places</i>                         | 14        |
| <b>C. INTÉGRER LE PPRMT APPROUVÉ AU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>  | <b>17</b> |
| <b>D. CONSÉQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES</b>   | <b>18</b> |
| <b>E. COMPOSITION DU DOSSIER DE 1<sup>ÈRE</sup> MODIFICATION SIMPLIFIÉE</b>   | <b>18</b> |
| <b>2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE</b>  | <b>19</b> |



# **1. OBJETS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

## A. CONTEXTE DU LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Branne a été approuvé le 13 décembre 2018.

Ce document d'urbanisme constitue l'aboutissement de nombreuses années de conception et a permis de définir pour stratégie la volonté d'une urbanisation raisonnée au regard notamment :

- des particularités et contraintes physiques du territoire (coteaux, zone inondable, etc...) ;
- mais aussi au regard des capacités de revitalisation du bourg ancien et de densification au sein des zones urbaines existantes.

En ce sens, il a été prévu dans le Plan Local d'Urbanisme une programmation d'ouverture à l'urbanisation qui combine à la fois :

- les capacités de logements vacants en centre-bourg,
- la densification des espaces agglomérés existants par le comblement des quelques espaces encore libres ;
- une ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU dans le secteur dit des « Places », conditionnée à la capacité de raccordée la zone à un réseau d'assainissement collectif.

**La procédure de modification simplifiée du PLU de Branne est engagée tout spécifiquement pour apporter des ajustements règlementaires aux modalités d'urbanisation de ce site des « Places ». En effet, après quelques mois d'application du document approuvé, il s'avère que certaines prescriptions portées par le règlement ou orientations déclinées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent s'avérer être des contraintes inutiles mais réelles pour la mise en œuvre d'un éventuel projet sur site.**

**Par ailleurs, contenu du récent arrêté de la Préfecture de la Gironde approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvements de Terrain sur la commune de Branne, ce document, opposable aux autorisations du droit des sols, s'impose réglementairement au Plan Local d'Urbanisme. Il doit donc être incorporé dans les parties annexes de ce dernier.**

La présente notice explicative détaille donc les ajustements règlementaires proposées.

## **B. ADAPTER LES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRE DU PLU POUR PERMETTRE L'URBANISATION DU SECTEUR DES PLACES**

Le terrain des Places concerné par le classement en zone 1AU a la particularité d'être pentu et de présenter de fait un certain nombre de contraintes aux aménagements. Ces contraintes avaient été prise en compte dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement écrit. Néanmoins, des dispositions sont nécessairement à revoir sous peine de rendre difficile une opération d'aménagement complète et cohérente, telle que souhaitée initialement.

### **I. Objet de la modification du règlement de la zone 1AU**

#### **1. L'assainissement**

D'un point de vue réglementaire, il est tout d'abord nécessaire d'apporter une certaine souplesse à une disposition préalable à la capacité d'aménager le site. Il s'agit de la disposition relative au raccordement de la zone 1AU au réseau d'assainissement collectif.

Cette disposition réglementaire demeure essentielle et doit être conservée. Néanmoins la rédaction actuelle peut laisser le champ à une interprétation stricte au moment de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme :

*« Cette zone pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions (...) et sous réserve d'un raccordement à un système d'assainissement collectif ».*

Rédigé en l'état, il pourrait être entendu que le réseau d'assainissement collectif doit être préalablement réalisé au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Hors, il est surtout important que ce raccordement au réseau d'assainissement collectif soit effectif et opérationnel au moment de la livraison des constructions et plus particulièrement des logements. Une nuance semble donc être nécessaire de manière à ce que l'instruction de l'autorisation d'urbanisme puisse intégrer les travaux en cours ou programmés dans un calendrier compatible et conjoint.

L'écriture de ce paragraphe doit donc être adaptée de manière à ce qu'une autorisation d'urbanisme puisse être délivrée dans les tous prochains mois, alors même que le SIVU d'Assainissement de Branne-Cabanac-Grézillac a d'ores et déjà planifié la création d'une nouvelle station d'épuration dont la livraison est prévue durant l'année 2021.

#### **2. Les règles d'implantation des constructions**

Conformément aux orientations du PADD, la zone 1AU a vocation à mixer les vocations des constructions qui s'y implanteront : habitat, équipement public, voire bureau ou commerce de détail.

Au regard de cette diversité fonctionnelle, et donc des contraintes d'implantation des constructions qui peuvent en découler, les dispositions réglementaires en matière d'implantation peuvent s'avérer restrictives :

**« 2.5 – Les constructions doivent être implantées :**

- soit sur les deux limites séparatives,
- soit sur l'une des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'une des deux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres ».

Sans que les orientations générales du site soient remises en cause, un surcroît de souplesse règlementaire peut s'avérer nécessaire de manière à faciliter la mise en œuvre d'une diversité fonctionnelle du site. Il est ainsi proposé que le règlement intègre également la possibilité d'une implantation des constructions en discontinuité avec un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Par ailleurs, comme la disposition déjà existante en ce qui concerne les implantations des constructions vis-à-vis des emprises publiques, mais aussi au regard de leur rôle structurant d'une part et des contraintes techniques existantes d'autre part, il est proposé que les équipements publics et ou d'intérêt collectif dérogent aux différentes règles d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives.

### 3. Les voies en impasse

Au regard du caractère tout à fait particulier du terrain de la zone 1AU, il est proposé dans les OAP, et sous forme de prescription règlementaire dans le règlement écrit, que les voies en impasse soient interdites :

**« 3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.**

*Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe ».*

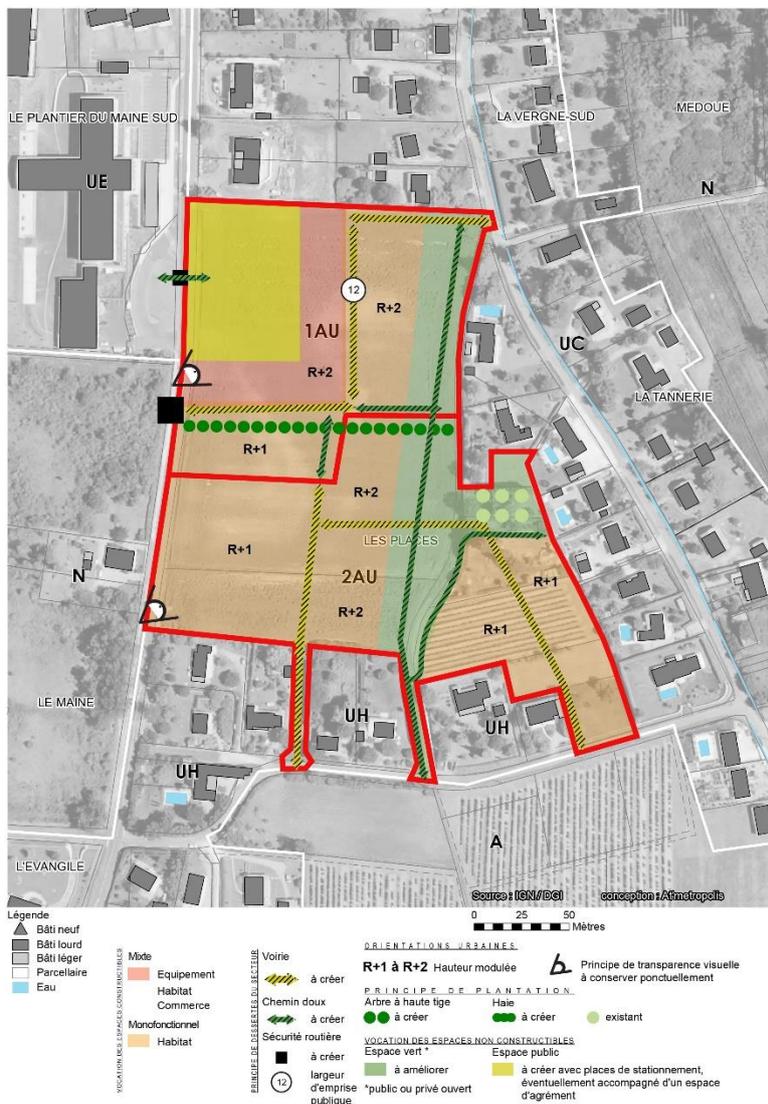
Cette disposition règlementaire oblige de fait que l'opération future d'aménagement assure la connexion entre la RD 19 à l'Ouest et la rue de la Tannerie à l'Est. Hors le caractère obligatoire de cette disposition peut s'avérer contre-productive compte-tenu du fonctionnement actuel en sens unique de la rue de la Tannerie et de son emprise limitée.

Obliger à une connexion routière entre la RD 19 et la rue de la Tannerie pourrait induire des usages nouveaux, en particulier une forte fréquentation routière sur la zone 1AU, qui seraient contradictoires avec la vocation résidentielle de la zone. Par ailleurs, cela pourrait induire sur la durée des investissements lourds sur la voirie communale que la commune n'a pas programmé à ce jour.

Il convient donc de retirer cette disposition règlementaire.

## II. *Objet de la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AU du secteur des Places*

En compatibilité ou prolongement des orientations règlementaires de la zone 1AU du secteur des Places, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) intègrent une schématisation et une énumération rédactionnelle d'éléments de projet qui doivent être assouplies pour favoriser une faisabilité.



OAP du secteur des Places, du PLU approuvé en 2018.

En effet, les éléments contenus dans les OAP sont à ce jour relativement précis et n'apportent que peu de marges de manœuvres pour les éventuels porteurs de projet. L'objectif est donc de retravailler schématiquement le dessin d'OAP pour conserver l'esprit des orientations souhaitées, et en compatibilité avec le PADD, mais en retouchant certaines retranscriptions :

- En fonction des retouches règlementaires précédemment évoquées ;
- En évitant une approche trop fine qui pourrait poser des problèmes lors de l'instruction future d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

En particulier, devront être revus :

- La taille minimale d'opération qui peut s'avérer importante au regard des destinations différentes de construction, qui peuvent augurer d'un nombre important de porteur de projet. Il s'agit toutefois

de conserver une cohérence d'ensemble dans l'aménagement de la zone donc la réduction de la taille minimale d'opération doit toutefois rester significative.

- La réalisation d'un espace public au droit du collège, énoncée en l'état, s'avère une contrainte réelle au regard des contraintes topographique du terrain. En revanche, sur ce même espace, afficher une destination d'emprise publique à aménager tout en conservant la volonté d'intégrer du stationnement, permet d'atténuer sensiblement les incidences envisageables en matière d'aménagement.
- Une souplesse supplémentaire doit être incorporée lorsqu'il est évoqué l'accueil d'équipements publics. Il serait plus pertinent d'évoquer la possibilité de réaliser des équipements collectifs, publics ou privés, destinés à l'accueil du public.
- En compatibilité avec la modification annoncée précédemment du règlement écrit, la schématisation de la connexion entre la RD19 et la Rue de la Tannerie doit être modifiée.
- Si l'espace tampon vert le long du fossé à l'Est de la zone 1AU doit être maintenu, en cohérence avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme, la schématisation dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation peut être amenuisé. L'étude « loi sur l'eau » vérifiera de fait les dispositions à prendre pour assurer le bon écoulement des eaux pluviales du bassin versant.

### III. **Conséquence sur le règlement écrit**

La présente procédure de modification simplifiée du PLU entraîne des modifications sur le règlement écrit de la zone 1AU.

#### 1. Modification du préambule aux « dispositions applicables aux zones AU » (page 33 du règlement approuvé en 2018)

Afin d'apporter une plus grande souplesse à l'instruction des autorisations d'urbanisme, tout en s'assurant de la connexion à court terme de l'opération d'aménagement au réseau d'assainissement collectif, le préambule suivant :

« Cette zone pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent du quartier tel que défini dans les orientations d'aménagement et de programmation et **sous réserve d'un raccordement à un système d'assainissement collectif**».

Est remplacé par :

« Cette zone pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent du quartier tel que défini dans les orientations d'aménagement et de programmation et **sous réserve d'un raccordement à un système d'assainissement collectif relié à un équipement en capacité de traitement des eaux usées au moment de sa livraison** ».

#### 2. Modifications apportées aux règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

La zone 1Au des Places et les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui doivent guider l'urbanisation de la zone se caractérisent par la volonté d'apporter de la mixité fonctionnelle. Habitat, équipements publics ou éventuellement des services de proximité peuvent règlementairement être autorisés sur la zone. Néanmoins les règles de recul par rapport aux emprises publiques sont à ce jour très strictes au regard des différentes destinations autorisées mais aussi au regard du contexte topographique du site :

« **2.1** - Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions devront respecter les reculs indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et s'implanter :

- A 8 mètres minimum par rapport à l'alignement de l'emprise publique de la RD 19,
- A l'alignement, 3 mètres ou 5 mètres des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées ».

Il convient donc d'apporter un peu plus de souplesse à la réglementation de l'implantation des constructions d'habitat collectif pour pleinement assumer la mixité fonctionnelle souhaitée dans le cadre d'un terrain qui est contraint :

« **2.1** - Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions devront respecter les reculs indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et s'implanter :

- A 8 mètres minimum par rapport à l'alignement de l'emprise publique de la RD 19,
- A l'alignement, 3 mètres ou 5 mètres des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées ;
- **pour les constructions d'habitat collectif, à 3 mètres minimum des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées** ».

#### 3. Modifications apportées aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin d'apporter plus de latitudes dans l'organisation des constructions sur le site à projet, il est proposé d'assouplir les règles d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives. Néanmoins, il est important de prendre en considération l'impact potentiel des constructions de hauteur maximum en R+2 vis-à-vis de l'environnement urbain immédiat. Pour cela des précautions de recul doivent être incorporées. Ainsi, l'article 2 du PLU approuvé en 2018 :

« **2.5** – Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives,

- soit sur l'une des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'une des deux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres ».

Est modifié de la manière suivante :

« 2.5 – Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives,

- soit sur l'une des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait **de la construction par rapport aux autres limites séparatives sera au moins égal à la moitié de la Hauteur (recul = H/2), avec un minimum de 3 mètres des limites séparatives.**

- **soit selon un retrait de la construction au moins égal à la moitié de la Hauteur (recul = H/2), avec un minimum de 3 mètres des limites séparatives.**

Par ailleurs, un article 2.8 est ajouté, sur le principe de l'article 2.4 déjà existant et relatif aux reculs par rapport aux emprises publiques. Il concerne cette fois-ci le recul vis-à-vis des limites séparatives :

« 2.8 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs ».

#### 4. Modification apportée aux dispositions réglementaires de desserte par les voies publiques

Compte-tenu du caractère non indispensable d'une connexion routière entre la RD19 et la rue de la Tannerie, il est proposé de modifier le paragraphe relatif aux voies nouvelles en impasse ainsi rédigé :

« 3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe ».

De la manière suivante :

« 3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont autorisées.

**Toutefois, les voies qui ne sont pas raccordées au plan de circulation, comporteront, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe ».**

Rédigé ainsi, toute nouvelle opération n'a plus l'obligation de réaliser une connexion routière entre les deux emprises publiques qui cernent le secteur des Places, mais la capacité à modifier le fonctionnement de la circulation à l'échelle du quartier demeure possible à court, moyen et long terme.

#### 5. Modification apportée aux dispositions réglementaires relatives aux conditions de réalisation des aires de stationnement

Dans un souci de bonne intégration environnementale des projets urbains, et en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais, le Plan Local d'Urbanisme de Branne a intégré des dispositions favorisant la limitation de l'imperméabilisation des sols :

« 3.15 – Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, les espaces en plein-air dédiés au stationnement des véhicules seront réalisés en matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales (mélange terre pierre, dalles gazon...) ».

Ces dispositions sont importantes au regard du contexte topographique du site, et il convient de les maintenir. Néanmoins, ces mêmes particularités du site entraînent de fait des surcoûts très importants à la réalisation d'aménagements et de constructions. Dans un contexte où la pression foncière est modérée, il convient de trouver une plus juste pondération des niveaux d'exigence réglementaire de manière à rendre faisable une opération d'envergure sur cette zone 1AU. Il est donc proposée la rédaction suivante dans le cadre de la modification simplifiée :

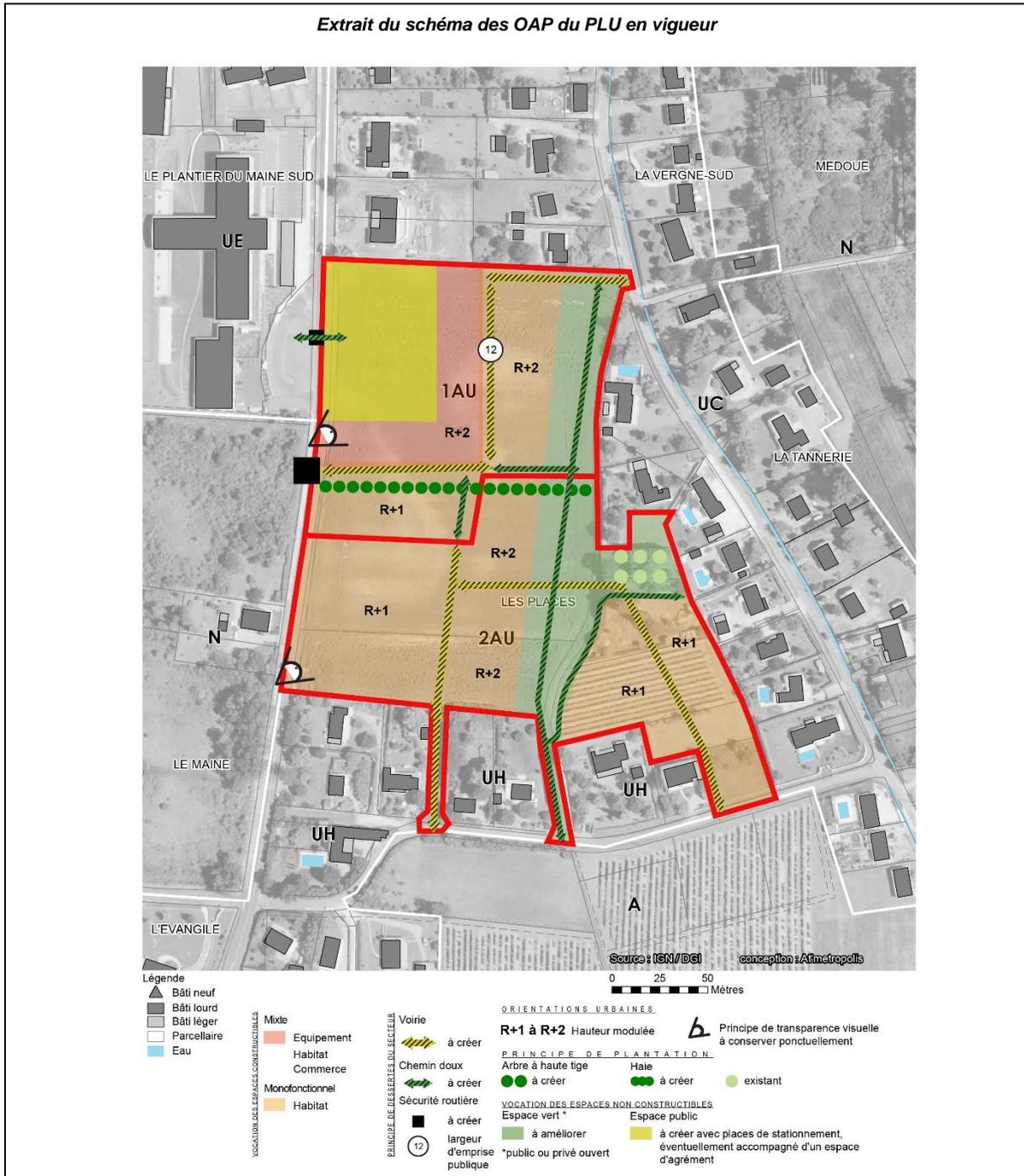
« **3.15** – Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, les espaces en plein-air dédiés au stationnement des véhicules seront réalisés **à hauteur de 50% des places proposées** en matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales (mélange terre pierre, dalles gazon...) ».

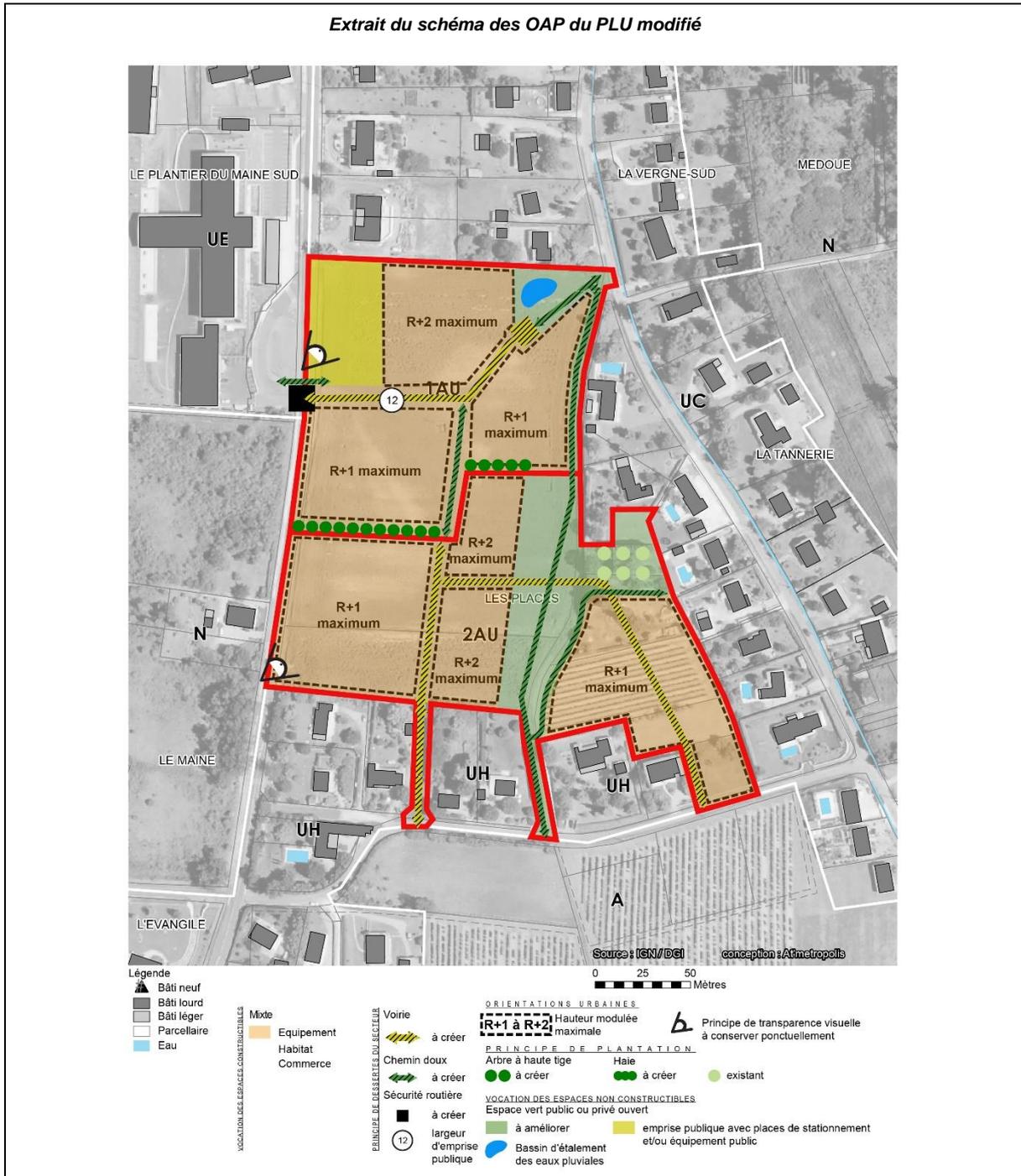
## IV. Conséquence sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur des Places

Sans remettre en cause les orientations portées, mais dans le souci d'apporter plus de facilité pour les éventuels porteurs de projet sur le secteur des Places, il est proposé de modifier le schéma et la rédaction des orientations d'aménagement.

### 1. Modification apportée au schéma des OAP du secteur des Places

Le schéma évolue donc de la manière suivante :





Le précédent schéma avait pour inconvénient de détailler trop finement certains principes d'aménagement : connexions, hauteur des constructions en particulier. Le nouveau schéma ne remet pas en cause les grands principes d'aménagement souhaités mais globalise la destination des sols : habitat, équipements publics ou d'intérêt collectifs, et éventuellement commerce de détail pourront être implantés avec plus de liberté.

En revanche, les principes de hauteur sont clarifiés en sectorisant les hauteurs maximales attendues en fonction des enjeux d'intégration du PLU initial.

L'espace public en front de RD19 conserve sa vocation d'ouverture sur les équipements et les usages périphériques (Collège,...), en ne conservant que le vocation essentielle contenu dans le PLU initial, à savoir le besoin en stationnement complémentaire.

## **2. Modifications apportées à la rédaction des orientations d'aménagement**

La rédaction des orientations d'aménagement et de programmation nécessite des modifications de manière à rendre l'instruction des autorisations d'urbanisme moins sujette à interprétation et pleinement en accord avec les modifications réglementaires préalablement présentées dans cette notice explicative.

Concernant la taille minimale d'opération, les indications suivantes sont portées actuellement aux OAP :

*« L'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. À ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une première opération est de 14 000 m<sup>2</sup> ».*

S'il est absolument nécessaire, qu'une cohérence d'ensemble, de fonctionnement et d'aménagement et d'aspect, résulte de l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Places, il est toutefois proposé d'abaisser la taille minimale d'opération à 10 000 m<sup>2</sup>. Sans que cela ne porte préjudice à la volonté d'un aménagement cohérent et ne compromette la maîtrise qui doit être garantie sur la bonne prise en compte des incidences sur le bon traitement des eaux pluviales, cette nouvelle disposition doit donner plus de facilités pour combiner les projets et assurer une mixité fonctionnelle à la zone.

La nouvelle rédaction de ce paragraphe est donc la suivante :

***« L'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. À ce titre, la taille minimale pour la mise en œuvre d'une première opération est de 10 000 m<sup>2</sup> ».***

Par ailleurs, les exigences programmatiques faites dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent s'avérer difficile à porter pour un opérateur dans le cadre d'un aménagement sur une centralité en milieu rurale telle que la commune de Branne. Il est ainsi proposé d'ajuster les intentions, sur les éléments de programme qui étaient essentiels dans le cadre de la rédaction du PLU approuvé en 2018, à savoir des logements, des places de stationnement en lien avec le fonctionnement du Collège, et des équipements, publics ou privés, à usage collectif.

Si les orientations programmatiques étaient initialement rédigées de la manière suivante :

- *« L'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. L'ensemble de ces opérations doit garantir la réalisation minimum :*
  - *D'un espace public situé au droit des emprises du parc de stationnement du collège permettant de positionner un parc de stationnement supplémentaire éventuellement complété d'un parc d'agrément ;*
  - *D'une ou plusieurs constructions permettant l'accueil d'un équipement public et/ou la réalisation de petits locaux commerciaux ou de bureaux. Dans ces derniers cas, chaque unité ne pourra excéder une surface commerciale ou une surface de bureau de 50 m<sup>2</sup> ;*
  - *La réalisation d'un minimum de 20 logements ».*

Il est proposé la nouvelle rédaction suivante :

- ***« L'ouverture de l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs autorisations d'urbanisme. L'ensemble de ces autorisations doit garantir la réalisation minimum :***
  - ***D'une emprise publique sous forme du parc de stationnement ;***
  - ***D'une ou plusieurs constructions à vocation d'équipement public ou privé à usage collectif ;***
  - ***De 20 logements ».***
  - ***Éventuellement de la réalisation de petits locaux commerciaux ou de bureaux ».***

Par ailleurs, il était proposé que le stationnement puisse être géré éventuellement sous forme de silo :

*« Possibilité est donnée d'optimiser la réalisation de stationnement sous forme de silo ».*

Étant donné qu'il ne s'agissait que d'une indication sans portée programmatique ou réglementaire réelle, il est proposé de supprimer l'affichage de cette possibilité.

En matière de desserte interne, en cohérence avec le règlement écrit initial, les orientations d'aménagement ne prévoyaient pas la possibilité de recourir à une voie en impasse. Compte-tenu de la souplesse à apporter sur l'organisation fonctionnelle du secteur, l'alinéa suivant doit être réécrit :

- « Structurer l'urbanisation en cœur d'îlot par la réalisation d'une voie de desserte interne sans impasse et reliant la RD 19 au Chemin de la Tannerie. Cette voie sera aménagée sur une emprise publique minimale de 12 mètres permettant la circulation en sens unique, la mise en place de stationnements publics et la réalisation de cheminements piétons ».

Il est donc proposé la rédaction suivante :

- **« Structurer l'urbanisation en cœur d'îlot par la réalisation d'une voie de desserte interne. Cette voie sera aménagée sur une emprise publique minimale de 12 mètres permettant la circulation en double sens, la mise en place de stationnements publics et la réalisation de cheminements piétons ».**

Par ailleurs, la schématisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrait une très grande surface d'espaces verts. Cette schématisation peut gêner l'instruction des autorisations d'urbanisme sur des projets qui déborderaient sur ces espaces, bien qu'il ne s'agisse en aucun cas d'un plan de zonage avec une quelconque portée réglementaire...

De manière à conserver la nécessité de faire figurer les enjeux de bons écoulement pluviale sur le site, il est proposé en compensation d'une redéfinition du schéma d'OAP que les éléments suivants soient intégrés aux attentes rédigées des OAP :

- **« Selon le BRGM, le site est partiellement situé dans une zone d'aléa lié aux remontées de nappes souterraines (zone potentiellement sujette aux inondations de caves). Une étude permettant d'apprécier le niveau de sensibilité du site, et de définir le cas échéant des mesures constructives adaptées, est recommandé ».**
- Les emprises aux abords du fossé situé sur la frange Est du site de Places devront conserver un aspect naturel très faiblement aménagé pour :
  - **Maintenir un minimum de 5 mètres non imperméabilisés depuis les hauts de berges du fossé.**
  - Conserver les fonctions essentielles de traitement des eaux pluviales ;
  - Dédier ces espaces en espace vert ouvert au public, et créant un lien inter-quartier.

Enfin, en matière d'assainissement, compte tenu du projet de création d'une nouvelle station d'épuration à Branne en mesure de garantir dans les prochains mois un bon traitement des eaux usées pour le secteur des Places, il est proposé de réviser l'alinéa suivant :

- « La zone 1AU sera ouvrable à l'urbanisation dès que le raccordement à l'assainissement collectif sera réalisé ».

La nouvelle rédaction est la suivante :

- **« La zone 1AU sera ouvrable à l'urbanisation sous réserve d'apporter les garanties nécessaires attestant du raccordement du secteur des Places à un système d'assainissement collectif relié à un équipement en capacité de traitement des eaux usées au moment de sa livraison ».**

## C. INTÉGRER LE PPRMT APPROUVÉ AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de 2018, un Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain a été approuvé le 10 Août 2020. Il convient donc d'intégrer cette pièce de portée réglementaire au PLU et d'actualiser la partie annexe du dossier de PLU en conséquence.

## **D. CONSÉQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES**

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme n'entraînent aucune modification des surfaces globales du PLU.

## **E. COMPOSITION DU DOSSIER DE 1<sup>ÈRE</sup> MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

La modification simplifiée proposée conduit à établir un dossier spécifique composé comme suit :

- Pièce n°1 : La présente notice explicative
- Pièce n°2 : Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Pièce n°3 : Le règlement écrit modifié de la zone 1AU
- Pièce n°4 : Le Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvements de Terrains intégré à la partie Annexe du PLU
- Pièce n°5 : Le dossier d'examen au cas par cas à transmis à l'Autorité Environnementale

## **2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE**

La présente notice est spécifique à la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du P.L.U. et a pour objet d'en déterminer les éléments caractéristiques.

Pour tout renseignement concernant la commune et les motivations qui ont conduit à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, il y a lieu de se reporter au rapport de présentation général du PLU approuvé.

Le PLU a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 13 décembre 2018.

La présente démarche de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a été initiée par la Communauté de Communes Castillon-Pujols, elle constitue la 1<sup>ère</sup> procédure de modification simplifiée.

Conformément aux articles L153-31 et suivants et L153-36 et suivants du code de l'urbanisme, cette modification n'aura pas pour conséquences :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- 3° Soit 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.
- 4° Soit 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.

Conformément aux articles L.153-41 et suivants et L.153-45 et suivants, cette modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.