



VILLE DE LEOGNAN

## DOSSIER DE MODIFICATION N°2 DU PLU

Rapport de présentation

*janvier 2018*





<b>Version, date</b>	<b>Niveau de finalisation</b>
<i>Version n°4 janvier 2018</i>	<i>Version pour enquête publique</i>

<b>Validation</b>
<i>Philippe PARIS, directeur du pôle urbanisme, mobilité et aménagement (PUMA)</i>

<b>Rédaction</b>
<i>Pierre TIXIER, chargé d'études urbanisme</i>



39, rue Furtado - 33800 BORDEAUX  
tél. : 05 56 31 46 46 - fax : 05 56 31 40 77  
erea@erea-conseil.fr - www.erea-conseil.fr



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>7</b>
<b>1. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR .....</b>	<b>9</b>
<b>2. L'OBJET DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION .....</b>	<b>9</b>
<b>3. LA PROCEDURE DE MODIFICATION .....</b>	<b>9</b>
<b>4. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION .....</b>	<b>11</b>
<b>5. LES TEXTES REGLEMENTAIRES REGISSANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION .....</b>	<b>11</b>
<b>NATURE ET OBJET DES MODIFICATIONS .....</b>	<b>13</b>
<b>1. LE CONTEXTE ET LES MOTIVATIONS DES EVOLUTIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME .....</b>	<b>15</b>
1.1. <i>La modification du règlement .....</i>	15
1.2. <i>L'actualisation des emplacements réservés.....</i>	16
1.3. <i>Une mise à jour des servitudes d'utilités publiques.....</i>	17
1.4. <i>En parallèle de la présente procédure de modification, la procédure de Déclaration de Projet et de mise en compatibilité du PLU visant à permettre le projet de rénovation du site du « Petit Ermitage » .....</i>	17
<b>2. NATURES DES EVOLUTIONS PORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME .....</b>	<b>18</b>
2.1. <i>Les corrections et compléments apportés au règlement écrit.....</i>	18
2.2. <i>Les modifications apportées à la pièce graphique du règlement : la mise à jour des emplacements réservés .....</i>	40
<b>3. LA MISE A JOUR DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....</b>	<b>43</b>
<b>INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....</b>	<b>53</b>
<b>1. L'IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL, LES PAYSAGES ET LES RISQUES DE NUISANCES ...</b>	<b>55</b>
<b>2. SECURITE INCENDIE, RESEAUX DIVERS ET GESTION DE L'ASSAINISSEMENT .....</b>	<b>55</b>
<b>3. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE .....</b>	<b>55</b>
<b>4. LES PROJETS D'INTERET GENERAL .....</b>	<b>55</b>





# PREAMBULE



## 1. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

**Le PLU de Léognan approuvé par le Conseil Municipal en octobre 2011 et modifié en octobre 2012 a été récemment annulé.**

**Le document d'urbanisme en vigueur sur la commune est donc désormais le PLU approuvé en 2003 et modifié en 2009.**

Ainsi, le document d'urbanisme de Léognan ayant été institué après l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 « relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain » (SRU) modifiée par loi du 12 juillet 2010 « portant engagement national pour l'environnement », instituant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), son contenu est régi par les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

La commune de Léognan est incluse dans le périmètre du **SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014**. Le PLU et le SCOT en vigueur sont donc les documents légaux de planification s'appliquant sur la commune.

## 2. L'OBJET DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION

Le présent dossier de modification porte sur :

- **La modification du règlement sur divers points,**
- **La suppression, réduction ou création d'emplacements réservés,**
- **Une mise à jour du plan des servitudes, pièce annexe du PLU.**

On soulignera que ces évolutions ont été retenues parce qu'elles étaient recevables sur le plan réglementaire en ne portant pas atteinte aux orientations définies par le PADD du PLU en vigueur ou ne comportant pas de graves risques de nuisance ou encore pouvant se justifier au titre de l'intérêt général.

Précisons que cette procédure s'inscrit dans une démarche plus large de la commune de Léognan d'actualisation de son document d'urbanisme. Si cette modification a pour objet de réintégrer les dispositions qui peuvent l'être du PLU annulé dans le document antérieur redevenu valide, **elle s'accompagne également d'une procédure de Déclaration de Projet et de mise en compatibilité du PLU visant à permettre le projet de rénovation du site du « Petit Ermitage », établissement agréé « Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale » (CHRS).**

## 3. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification est réservée à des adaptations des P.L.U. rendues nécessaires par des projets ponctuels qui n'engendrent pas une remise en cause générale du P.L.U. approuvé et dont les incidences doivent rester très limitées (articles L. 153-31 et L. 153-36 du Code de l'Urbanisme).

**Quatre grandes étapes jalonnent la procédure.**

**1 - Le lancement de la procédure**

Délibération du Conseil Municipal lançant la procédure de la modification au titre de l'article L. 2121-29 du Code générale des collectivités territoriales. Le Maire saisit parallèlement le tribunal administratif.

**2 - La transmission du dossier de modification avant l'ouverture de l'enquête publique dans le cadre de la concertation<sup>1</sup>**

Ainsi qu'il résulte de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié avant ouverture de l'enquête publique à :

- L'Etat.
- La commune.
- Le SYSDAU, établissement Public de Coopération Intercommunal chargé de l'élaboration et du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).
- La Communauté de Communes de Montesquieu chargée du suivi du Plan Local de l'Habitat intercommunal (PLHi).
- La Région.
- Le Département.
- Les organismes consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Sont également consultés pour avis les organismes compétents en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers ou d'atteinte à la valeur agronomique, biologique ou économique en zone agricole protégée (commission départementale de la consommation des espaces agricoles et forestiers, Chambre d'Agriculture, centre régional de la propriété forestière, INAO) et, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation, mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification envisagé.

**3 - L'enquête publique**

Le maire publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). Celle-ci est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales.

Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois.

**4 - L'approbation de la modification**

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification du PLU est approuvé par délibération du Conseil Municipal. La délibération d'approbation de la modification du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure.

Conformément au Code de l'Urbanisme, elle peut être mise en œuvre lorsqu'elle « ne change pas atteinte à l'économie générale des Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière et ne comporte pas de graves risques de nuisance ».

Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de cette procédure au dossier de PLU, consistant en des adaptations limitées des pièces écrites et graphiques du règlement qui ne font pas évoluer les capacités d'accueil du document d'urbanisme sans toucher aux zones agricoles et naturelles, s'inscrit totalement dans ce cadre.

<sup>1</sup> On notera que la procédure de modification ne nécessite pas la mise en œuvre d'une concertation préalable avec la population

## 4. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comporte les pièces suivantes :

- La note complémentaire au Rapport de Présentation du PLU en vigueur qui expose les motifs des changements apportés par la modification. Pour chaque évolution retenue par la municipalité, elle aura pour objet de décrire la nature de celle-ci, et les paramètres du site si cette évolution concerne le document graphique du règlement d'urbanisme, et de démontrer qu'elle a un impact acceptable ou compensable et qu'elle ne remet pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme en vigueur
- Le règlement d'urbanisme modifié, incluant toutes les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser l'opération et ses composantes et en rendre possible sa réalisation, s'il y a lieu également.
- Le plan de zonage modifié, faisant notamment apparaître, selon les besoins de l'évolution concernée, les Emplacements Réservés créés ou supprimés

## 5. LES TEXTES REGLEMENTAIRES REGISSANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification est élaborée conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 à L.153-40 du Code de l'Urbanisme :

- Article L.153-31, créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :  
Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
  - 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.
- Article L.153-36, créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :  
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
- Article L.153-37, créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :  
La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.
- Article L.153-38, créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :  
Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore

inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

- Article L.153-39, créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

- Article L.153-40, créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.



## NATURE ET OBJET DES MODIFICATIONS



# 1. LE CONTEXTE ET LES MOTIVATIONS DES EVOLUTIONS APORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME

Les évolutions portées au PLU approuvé en 2003 sont liées à l'annulation du PLU de 2011.

Confrontée à l'ancienneté de ce document, la commune de Léognan souhaite en attendant d'engager une révision générale de ce document lui permettre d'assurer cette transition en actualisant certaines dispositions qui ne sont plus conformes, voire légales, par rapport au contexte réglementaire actuel, aux constructions édifiées à partir de l'application du règlement annulé.

Les évolutions portent sur le règlement d'urbanisme, les emplacements réservés et la mise à jour des servitudes d'utilités publiques.

## 1.1. La modification du règlement

Il s'agit d'intégrer un certain nombre de corrections et d'évolution de dispositions qui s'imposent par :

- les évolutions réglementaires et législatives intervenues depuis 2003, dont notamment celles liées à la loi ALUR,
- l'annulation du PLU de 2011 dont un certain nombre de constructions récentes ont bénéficié de l'application de son règlement jusqu'à son annulation et qui ne peuvent plus évoluer désormais, car édifiées à partir de règles différentes
- la correction d'erreur matérielle, de cohérence interne et d'harmonisation du document entre les rédactions de certaines dispositions,
- les besoins d'améliorer les possibilités de densification du centre ville en assouplissant certaines dispositions d'implantation qui limitaient les droits à construire.

Les principales modifications proposées sont découpées 3 niveaux d'intervention :

- Les dispositions générales :
  - L'article 2 : prise en compte de la caducité automatique des règles de lotissement au terme de 10 ans
  - L'article 4 : actualisation des possibilités d'adaptation mineures pour leur conformité
  - L'article 5 : suppression de la référence au COS devenue caduque
- Pour toutes les zones :
  - Tous les articles : suppression des notions de SHON et de SHOB et introduction de la surface de plancher
  - Article 2 : actualisation de la disposition relative à la reconstruction après sinistre
  - Article 3 : précisions sur la référence à l'alignement de l'accès
  - Article 4 : mise à jour des textes sur les réseaux pluviaux pour favoriser l'infiltration sur la parcelle d'implantation
  - Articles 6 et 7 : ajouts de conditions particulières en matière l'alignement

- Article 7 : précisions pour l'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau»
  - Article 8 : ajout de dispositions pour améliorer la densification des parcelles
  - Article 9 : ajout de la définition de l'emprise au sol et introduction de règles pour la zone A
  - Les exceptions aux articles 6, 7, 8, 9, 10 des zones urbaines, ainsi que A2 et N2 pour les équipements collectifs et services d'intérêt général
  - Article 11 : simplifier la rédaction du principe général
  - Article 14 : suppression du coefficient d'occupation du sol devenu caduque
- Pour certaines zones :
- Articles 1 et 2 de la zone A : encadrement des constructions à vocation non agricoles
  - Article 2 de la zone N : encadrement des évolutions des constructions à vocation d'habitat
  - Article 2 des zones A et N : lever l'interdiction des pylônes et des antennes
  - Article 5 des zones UC et UD : suppression car devenu caduque
  - Article 7 des zones UA, UB, UC et AU : harmonisation pour faire référence aux limites séparatives
  - Articles 7, 9 et 10 de la zone UA : suppression de la bande d'implantation pour y accroître les possibilités de densification
  - Article 8 des zones UA, UC et UD et AU : harmonisation des distances entre constructions sur une même parcelle
  - Article 10 : prise en compte des besoins d'isolation pour satisfaire la RT2012
  - Article 12 des zones UA, UB et AU : ajout d'une norme pour la création de places de stationnement pour les vélos
  - Article 12 de la zone AU : ajout d'une norme de stationnement pour faciliter les opérations d'habitat social
  - La zone UX :
    - Préciser le caractère de la zone
    - Les articles 1 et 2 : mieux encadrer la production de logement et leur séparation avec l'activité

## 1.2. L'actualisation des emplacements réservés

Il s'agit de mettre à jour la liste des emplacements réservés en retirant ceux qui ont déjà été réalisés depuis 2003 et d'ajouter ceux nécessaires à la réalisation du projet communal.

Il s'agira de reprendre ceux inscrits dans le PLU annulé.

Les emplacements réservés intégrés visent principalement d'une part à améliorer les conditions de circulation et de sécurité à la fois pour les automobilistes et pour les piétons, les cyclistes et les personnes à mobilité réduite ainsi qu'à créer de nouveaux équipements collectifs.

### 1.3. Une mise à jour des servitudes d'utilités publiques

La mise à jour des servitudes d'utilité publique vise à ajouter une nouvelles servitude établit sur la commune de Léognan.

Il s'agit de tenir compte de l'inscription au titre des monuments historiques du parc du château du Thil à Léognan avec son parcours d'eau, ses franchissements et pont, le mur d'appui et le vestibule de l'ancienne serre, à l'exclusion du château et des autres bâtiments figurant au cadastre. Cette inscription aux monuments historiques est intervenue le 11 mai 2015.

Cette protection conduit à appliquer désormais sur les éléments identifiés ci-dessus une servitude de protection des abords des monuments historiques, correspondant au code « AC1 ». Elle concerne l'ensemble des parcelles situées dans un périmètre de 500 m autour de ces éléments.

### 1.4. En parallèle de la présente procédure de modification, la procédure de Déclaration de Projet et de mise en compatibilité du PLU visant à permettre le projet de rénovation du site du « Petit Ermitage »

Parallèlement à la modification, la commune de Léognan conduit une **procédure de Déclaration de Projet et de mise en compatibilité du PLU visant à permettre le projet de rénovation du site du « Petit Ermitage »** sur la commune de Léognan, établissement agréé « Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale » (CHRS) dont le but est d'accueillir et d'accompagner la réinsertion sociale d'hommes seuls en grande précarité sociale.

Ce dossier est présenté à la population au cours de la même enquête publique.

**Les évolutions du PLU directement liées à cette procédure sont :**

- **Une modification du plan de zonage pour créer un secteur Ne** spécifiquement dédié au site du « Petit Ermitage » au titre des « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées », en application de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme.
- **Une modification du règlement écrit de la zone N** introduisant ce nouveau secteur au « caractère général de la zone N » et complétant les articles N2, N6, N7, N8 et N9 pour y ajouter des dispositions propres à ce nouveau secteur y autorisant la construction de manière très encadrée.

Soulignons que ce dossier a fait l'objet d'une saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Aquitaine – Limousin – Poitou-Charentes pour un « examen au cas par cas ». **Celle-ci s'est prononcée sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale du dossier le 7 juillet 2016 en indiquant qu'en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, celui-ci n'était pas soumise à cette évaluation.**

## 2. NATURES DES EVOLUTIONS PORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME

### 2.1. Les corrections et compléments apportés au règlement écrit

#### 2.1.1. Les dispositions générales

##### 2.1.1.1. L'article 2 : prise en compte de la caducité automatique des règles de lotissement au terme de 10 ans

Il convient de corriger dans le titre 1 « dispositions générales », la partie concernant la possibilité de garder ou supprimer les règlements des lotissements supérieurs à 10 ans.

En effet, la loi ALUR a notamment revisité le code de l'urbanisme afin de favoriser la densification des lotissements dans l'ensemble des communes, même au cœur de quartiers initialement résidentiels et initialement exclusivement composés de maisons individuelles et de villas.

L'objectif est de densifier les gisements fonciers en ne restreignant plus les droits à construire dans les lotissements.

Ainsi l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme prévoit que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

C'est pour ce motif que l'article 2. « Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupations des sols » sera réécrit en s'appuyant sur le libellé de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.

Texte en vigueur	Texte modifié
<p>« ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATIONS DES SOLS</p> <p>[...]</p> <p>Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés. Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme. »</p>	<p>« ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATIONS DES SOLS</p> <p>[...]</p> <p>Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés. Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, <del>à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme.</del> »</p>

### 2.1.1.2. L'article 4 : actualisation des possibilités d'adaptations mineures pour leur conformité

Dans le titre 1 « dispositions générales », à l'article 4. « Adaptations mineures », il convient de modifier la rédaction des motifs listés dans le cadre des adaptations mineures pour justifier de déroger à certaines dispositions du règlement. En effet, le libellé ne correspond pas aux simples dispositions mentionnées à l'article L152-3 du code de l'urbanisme.

Les dispositions de dérogations aux règles seront réécrites en s'appuyant exclusivement sur le libellé de cet article dont elles en reprendront le contenu.

Texte en vigueur	Texte modifié
<p>« ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES</p> <p>1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.</p> <p>Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...).</li> <li>- La configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...).</li> <li>- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).</li> </ul> <p>Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée. »</p>	<p>« ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES</p> <p>1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Toutefois, des adaptations mineures sont admises lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »</p>

### 2.1.1.3. L'article 5 : suppression de la référence au COS devenue caduque

Afin de favoriser la densification urbaine, la loi ALUR a privé d'effets juridiques les coefficients d'occupation des sols (COS) compris dans les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU).

Aussi, pour respecter cette évolution législative, la référence au COS sera supprimée dans l'article 5 du titre 1 « dispositions générales ».

Afin de répondre parfaitement aux obligations réglementaires qui s'imposent à la commune en matière de politique de l'habitat et plus particulièrement pour ce qui concerne la part des logements locatifs sociaux dans le parc communal, Le pourcentage minimum exigé pour ce type de logements dans le opérations est porté de 20% à 25%.

Le deuxième alinéa de l'article 5 du titre 1 « dispositions générales » est modifié en ce sens.

Texte en vigueur	Texte modifié
<p>« ARTICLE 5. DISPOSITIONS DIVERSES</p> <p>1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées pour chaque lot excepté pour le COS qui sera appliqué sur l'ensemble du terrain de l'opération.</p> <p>2. Un minimum de 20 % de logements sociaux sera exigé pour tout programme de logements à compter de 5 logements et plus.</p> <p>3. Un dépassement de COS, dans la limite de 20% du COS de la zone et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme, est autorisé pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable selon les critères de performances et les équipements pris en compte dans les textes en vigueur. »</p>	<p>« ARTICLE 5. DISPOSITIONS DIVERSES</p> <p>1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées pour chaque lot <del>excepté pour le COS qui sera appliqué sur l'ensemble du terrain de l'opération.</del></p> <p>2. Un minimum de 25 % de logements sociaux sera exigé pour tout programme de logements à compter de 5 logements et plus.</p> <p><del>3. Un dépassement de COS, dans la limite de 20% du COS de la zone et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme, est autorisé pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable selon les critères de performances et les équipements pris en compte dans les textes en vigueur. »</del></p>

#### 2.1.1.4. Création d'un article 6 concernant l'obligations de débroussaillage à proximité des bois et forêts

Une bonne partie de la commune de Léognan est couverte par le massif forestier des Landes de Gascogne où les risques incendies sont avérés.

À la demande du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Gironde, sont rappelées dans cet article les obligations de débroussaillage à proximité des bois et forêts résultant notamment de l'application de l'article L. 134-6 du Code Forestier et du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 20 avril 2016.

#### Nouveau texte

##### « ARTICLE 6. OBLIGATIONS DE DEBROUSSAILLEMENT A PROXIMITE DES BOIS ET FORETS

*En application de l'article L. 134-6 du Code Forestier et du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 20 avril 2016, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :*

*1° Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.*

*2° Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.*

*3° Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu. »*

## 2.1.2. Les évolutions touchant à toutes les zones

### 2.1.2.1. Tous les articles : suppression des notions de SHON et de SHOB et introduction de la surface de plancher

La loi Grenelle 2 en juillet 2010, a permis d'unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme. La surface hors œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON) sont remplacées par une seule et unique surface dite surface de plancher.

Cette surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON et à la SHOB, la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il convient donc de faire disparaître les références aux SHON et SHOB qui n'ont plus d'existence légale par la notion de « surface de plancher ».

### 2.1.2.2. Article 2 : actualisation de la disposition relative à la reconstruction après sinistre

Il existe une disposition permettant la reconstruction des bâtiments après sinistre. Toutefois, elle est imprécise et complexe à mettre en œuvre avec le renvoi aux différents articles aux quels elle fait référence. Aussi, il est proposé une reformulation plus simple et claire sur ces conditions d'application, plus conforme au code de l'urbanisme.

Texte en vigueur	Texte modifié
<p>2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>[...].</p> <p>3. La reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants ne respectant pas les règles du présent zonage, sous réserve d'appliquer des articles UD 3 à UD 13, dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre nette maximum identique à celle existant avant sinistre.</p>	<p>2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>[...].</p> <p><del>3. La reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants ne respectant pas les règles du présent zonage, sous réserve d'appliquer des articles UD 3 à UD 13, dans la limite d'une surface de plancher hors œuvre nette maximum identique à celle existant avant sinistre.</del></p> <p>3. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans après sinistre.</p>

### 2.1.2.3. Article 3 : précisions sur la référence à l'alignement de l'accès

Une précision est ajoutée sur la nature de l'alignement auquel il est fait référence à la fin de l'article 3.1 : actuel ou projeté.

Texte en vigueur	Texte modifié
<p><i>Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.</i></p>	<p><i>Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement, <b>actuel ou projeté.</b></i></p>

#### 2.1.2.4. Article 4 : mise à jour des textes sur les réseaux pluviaux pour favoriser l'infiltration sur la parcelle d'implantation

La rédaction du paragraphe de l'article 4 relatif aux eaux pluviales sera modifiée pour toutes les zones.

Il s'agit de limiter l'évacuation des eaux pluviales à l'extérieur de la propriété pour favoriser prioritairement une infiltration des eaux de pluie directement dans la parcelle de la construction.

Cette rédaction actualisée reprend les textes plus récents utilisés en Gironde.

Texte en vigueur	Texte modifié
<p><i>« b) Eaux pluviales</i></p> <p><i>En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront résorbées sur l'unité foncière selon un dispositif adapté à l'opération, au terrain et à la nature du sol. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire. Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil devront être respectées. »</i></p>	<p><i>« b) Eaux pluviales</i></p> <p><i>Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.</i></p> <p><i>Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha. »</i></p>

#### 2.1.2.5. Articles 6 et 7 : ajouts de conditions particulières en matière l'alignement

##### a Les exceptions pour les constructions existantes non conformes

Il s'agit de réduire le champ de la disposition d'exception à la règle d'implantation qui vise à permettre aux constructions existantes non conformes à cette dernière d'évoluer.

Le but est de limiter le nombre potentiel de constructions non conformes à la règle d'implantation qui pourraient bénéficier de cette mesure d'exception, lorsqu'il ne s'agit pas d'une habitation existante.

Le principe est d'empêcher un changement de vocation préalablement à l'usage de cette disposition pour étendre un bâtiment non conforme et notamment qui ne serait déjà pas une habitation. C'est pour cela qu'il est précisé que cette disposition s'applique sans changement de destination ni création d'habitation.

Texte en vigueur	Texte modifié
<p>TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES</p> <p>[...].</p> <p>Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant,</p>	<p>TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES</p> <p>[...].</p> <p>Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., <b>sans changement de destination ni création d'habitation</b>, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant,</p>

### ***b* Prise en compte des débords de toit dans les distances de recul imposées**

De nombreuses constructions sont édifiées avec un débord de toit sur la commune. Aussi, il convient de les prendre en compte dans une certaine mesure lorsqu'ils ont une taille modérée au sein des modalités d'implantation imposant des retraits aux constructions.

Une disposition spécifique est ajoutée pour les exclure du calcul si les dimensions de ce débord sont relativement faibles.

Texte en vigueur	Texte modifié
<p>[...].</p>	<p>[...].</p> <p><b><i>A l'intérieur des marges de retrait peuvent être autorisés les débords de toiture n'excédant pas 50 cm.</i></b></p>

### **2.1.2.6. Article 7 : précisions pour l'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau**

Près d'une dizaine De nombreux de cours d'eau et ruisseaux parcours la commune. Ils montrent une sensibilité au risque de pollution et de perturbation qui doit être prise en compte afin de préserver les milieux humides qui en dépendent et protéger la faune et la flore qu'ils accueillent également sur leurs berges. C'est pour cela qu'une disposition visant à imposer un recul des constructions par rapport aux berges est déjà intégrée dans le règlement en vigueur. Toutefois, la liste des cours d'eau visés par l'application de cette disposition n'avait pas été établie jusqu'à présent.

Aussi, il s'agit de renvoyer dans le cadre de cette disposition à cette liste des 9 cours d'eau visés et dont la cartographie associée qui sera annexée au présent règlement.

Texte en vigueur	Texte modifié
<p>7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU</p> <p>[...].</p> <p>4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.</p>	<p>7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU</p> <p>[...].</p> <p>4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, <i>codifiés et indiqués sur le plan de localisation annexés ci-après au règlement (annexe 1)</i>, ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche.</p>

L'annexe n°1 qui sera constituée et ajoutée au règlement. Elle comprend, la liste des cours d'eau visés par cette mesure et la carte de leur localisation :

## Hydrographie – LEOGNAN (source SIE Adour-Garonne)

### Plan de situation et liste des cours d'eau

- O9670640 Le Cordon d'Or
- O9680650 L'Eau Blanche
- O9671352 Fossé d'Argilas
- O9670560 Ruisseau de Brousteyrot
- O9670670 Ruisseau de la Peguillère
- O9680660 Ruisseau de Sartre
- O9680670 Le Véret Blanc
- O9680680 Ruisseau de l'Hermitage
- O9681322 Ruisseau Rouille des Granges



### 2.1.2.7. Article 8 : ajout de dispositions pour améliorer la densification des parcelles

Dans l'article 8, les débords de toit sont compris dans le calcul de distance entre deux bâtiments sur une même unité foncière, quelque soit leur dimension.

Ce mode de calcul peut être préjudiciable en matière de densification, car il contribue à limiter l'implantation d'une nouvelle construction sur une même unité foncière. Aussi, il est apparu nécessaire d'assouplir les conditions de mesure entre deux constructions. Il sera donc ajouté une exception pour ne pas compter les distances à partir des débords de toit lorsqu'ils sont inférieurs à 50 cm.

Afin de limiter les risques de conflit de voisinage, liés aux nuisances sonores issues de l'usage de piscines privées, il est nécessaire que leur implantation soit règlementée. Pour compléter les dispositions gérant leur implantation en retrait des limites séparatives, il importe également d'imposer une distance à respecter vis-à-vis des constructions déjà existantes sur la parcelle.

Pour les annexes séparées des constructions, il n'y a pas de règles qui s'applique pour gérer leur implantation vis-à-vis d'une autre construction, alors qu'un recul est déterminé par rapport aux limites séparatives. C'est pour répondre à ce manque qu'a été ajoutée une disposition imposant un recul minimum vis-à-vis des autres constructions existantes sur la parcelle.

Texte en vigueur	Texte modifié
<p>« ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE</p> <p>1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de [...].</p> <p>TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.</li> <li>- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.</li> <li>- Aucune distance particulière n'est demandée en ce qui concerne les piscines. »</li> </ul>	<p>« ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE</p> <p>1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit <b>ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse</b>, avec un minimum de [...]. <b>Les débords de toiture n'excédant pas 50 cm ne seront pas pris en compte pour le calcul de la distance entre deux constructions.</b></p> <p>TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.</li> <li>- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.</li> <li>- <b>Pour les annexes séparées des constructions principales : la distance doit être au moins égale à 3 mètres.</b></li> <li>- <b>Pour les piscines : aucune distance n'est imposée entre la piscine et la construction principale. »</b></li> </ul>

### 2.1.2.8. Article 9 : ajout de la définition de l'emprise au sol

L'article 9 n'explique pas les modalités de calcul de l'emprise au sol. Aussi, il convient de définir cette notion afin de préciser ce qu'elle comprend et ce qui est également exclu des modalités de calcul. Ainsi, les éléments exclus permettent d'augmenter dans une certaine mesure les droits à bâtir sur une parcelle donnée et donc d'améliorer la densification de cette dernière.

Une première partie sera donc ajoutée pour expliciter la définition de l'emprise au sol.

Texte en vigueur	Texte modifié
<p>« 9. EMPRISE AU SOL</p> <p>1. CALCUL DE L'EMPRISE</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder [...%] de la superficie du terrain.</p>	<p>« 9. EMPRISE AU SOL</p> <p>1. DEFINITION</p> <p>L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et demeurent égaux ou inférieurs à 50 cm.</p> <p>2. CALCUL DE L'EMPRISE</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder [...%] de la superficie du terrain.</p>

### 2.1.2.9. Les exceptions aux articles 6, 7, 8, 9, 10 des zones urbaines, ainsi que A2 et N2 pour les équipements collectifs et services d'intérêt général

Au sein de chaque article du règlement de toutes les zones, des exceptions ont été prévues pour faciliter l'implantation des équipements collectifs et services d'intérêt général.

Toutefois, la rédaction employée réduit leur champ d'application uniquement à ceux liés à la voirie et aux réseaux, or cette définition s'avère restrictive et très limitative. Aussi, il convient de modifier cette rédaction pour s'appuyer sur la notion définie à l'article R151-27 du code de l'urbanisme, dressant la liste des destinations de constructions en 5 catégories, dont celle des « Equipements d'intérêt collectif et services publics ».

Il s'agit de modifier :

- l'alinéa de l'article 2 autorisant sous conditions « Les équipements à usage collectif public et privé... » des zones A et N
- l'alinéa permettant d'exclure certaines constructions des dispositions imposant des règles d'implantation : articles 6, 7, 8, 9, 10 pour toutes les zones

Texte en vigueur	Texte modifié
<p>« ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont soumises à des conditions particulières :</p>	<p>« ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont soumises à des conditions particulières :</p>

<p>[...]</p> <p>4. Les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), à l'exception des antennes et pylônes (autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat).</p> <p>« ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont soumises à des conditions particulières :</p> <p>[...].</p> <p>3. Les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), à l'exception des antennes et pylônes (autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.</p> <p><b>Pour les alinéas permettant d'exclure certaines constructions des dispositions imposant des règles d'implantation : articles 6, 7, 8, 9, 10 :</b></p> <p>TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES</p> <p>[...].</p> <p>Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence. »</p>	<p>[...]</p> <p>4. Les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas porter atteinte au site (et sous réserve des conditions édictées à l'alinéa 4 ci-dessous).</p> <p>« ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont soumises à des conditions particulières :</p> <p>[...]</p> <p>3. Les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas porter atteinte au site (et sous réserve des conditions édictées à l'alinéa 4 ci-dessous).</p> <p><b>Pour tous les alinéas permettant d'exclure certaines constructions des dispositions imposant des règles d'implantation : articles 6, 7, 8, 9, 10 :</b></p> <p>TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :</p> <p>[...]</p> <p><i>Pour les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics. »</i></p>
--	--

### 2.1.2.10. Article 11 : simplifier la rédaction du principe général

A l'article 11, afin de ne pas rentrer en contradiction avec les dispositions définissant les prescriptions s'imposant sur l'aspect des constructions qui suivent cette introduction, il est nécessaire de simplifier la rédaction du principe général en se limitant au libellé de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme. Le reste de la rédaction sera supprimé.

En effet, cette prescription demeure de portée trop générale, voir floue, pour prendre en compte les abords et l'environnement proche du site de la future construction. De plus, elle peut être en contradiction avec l'application des dispositions énumérées dans les paragraphes suivants.

Texte en vigueur	Texte modifié
<p>« ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR</p> <p>1. PRINCIPE GENERAL</p> <p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes. »</p>	<p>« ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR</p> <p>1. PRINCIPE GENERAL</p> <p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p><del>Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes. »</del></p>

### 2.1.2.11. Article 14 : suppression du coefficient d'occupation du sol

La loi ALUR a privé d'effets juridiques les coefficients d'occupation des sols (COS) compris dans les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU). Les textes de tous les articles 14 (zones UA, UB, UC, UD et AU), comportant des dispositions faisant référence à l'application d'un COS seront supprimés et indiqués comme non réglementés.

Texte en vigueur	Texte modifié
<p>« Article 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</p> <p>1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est limité à [...].</p> <p>2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagement des bâtiments publics à usage scolaire, sportif, sanitaire, hospitalier, sociaux éducatifs, de crèche ou de halte-garderie, ni aux équipements d'infrastructure. »</p>	<p>« Article 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</p> <p><del>Non réglementé »</del></p>

## 2.1.3. Les modifications affectant certaines zones

### 2.1.3.1. Articles 1 et 2 de la zone A : encadrement des constructions à vocation non agricoles

Pour assurer la vocation spécifique et la pérennité de cette zone agricole, il importe de renforcer plus strictement le contrôle de la présence de logements et de leur évolution afin de limiter leur dispersion et l'impact négatif que celui-ci pourrait avoir sur les espaces naturels et agricoles, sans pour autant autoriser de nouvelles constructions destinées à l'habitation.

Jusqu'à présent l'évolution des bâtiments existant à usage d'habitation ainsi que leurs annexes n'était pas encadrée, il n'y avait aucune disposition visant à limiter leur extension. Aussi, il s'agit de s'appuyer sur l'article L151-13 du code de l'urbanisme pour pouvoir « faire vivre » dans une certaine mesure les

bâtiments existants à usage d'habitat et les annexes qui les accompagnent. C'est pour cela qu'il est prévu de :

- •Simplifier l'article 1 en interdisant tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 et qui n'est pas nécessaire à l'activité agricole,
- À l'article 2, de rajouter un alinéa 8 stipulant que l'extension de construction principale à usage d'habitation ainsi que la réalisation d'annexes sont limitées à un volume constructible donné. Afin de prendre en compte les différences de surfaces construites entre une maison individuelle et l'habitat issu du changement de destination de bâtiment d'anciennes propriétés viticoles, une distinction a été opérée.

Texte en vigueur	Texte modifié
<p>« ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>1. Les constructions à usage d'activité qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, viticole ou sylvicole.</p> <p>2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, viticole ou sylvicole.</p> <p>3. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, viticole ou sylvicole.</p> <p>4. Les terrains de camping ou de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.</p> <p>5. Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>6. Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-1 du code de l'urbanisme, autres que ceux autorisés sous conditions à l'article A 2.</p> <p>7. Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les conteneurs de récupération de verre, plastique papier...</p> <p>8. Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente de matériaux et de pièces détachées de récupération.</p> <p>9. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, hormis les parkings souterrains et ceux liés aux constructions.</p> <p>10. Les antennes et pylônes, autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat.</p>	<p>« ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>« 1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.</p> <p>2. Les constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »</p> <p>« ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont soumises à des conditions particulières :</p> <p>[...]</p> <p>8. L'extension des constructions principales à vocation d'habitat à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qu'elle soit limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU et à un maximum de 40 m<sup>2</sup>, lorsque à la date d'approbation du PLU la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 250 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Qu'elle soit limitée à 15 % de la surface de plancher existante et à un maximum de 50 m<sup>2</sup> lorsque à la date d'approbation du PLU la surface de plancher de la construction existante est supérieure à 250 m<sup>2</sup> et qu'elle ne dépasse pas 500 m<sup>2</sup> après extension.</li> <li>- Que l'emprise au sol créée soit inférieure au tiers de l'emprise au sol existante sur le terrain à la date d'approbation du PLU.</li> </ul> <p>9. La construction d'annexes à la construction principale à vocation d'habitation dans la limite d'une surface totale de plancher cumulée de 50 m<sup>2</sup> au maximum à partir de la date d'approbation du</p>

<p>11. La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus. »</p> <p>ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p><i>P.L.U. et à condition qu'elles soient implantées à une distance de 25 mètres au maximum de la construction principale. »</i></p>
--	--

### 2.1.3.2. Article 2 de la zone N : encadrement des évolutions des constructions à vocation d'habitat

Pour assurer la vocation naturelle de cette zone, il a été prévu de mieux encadrer la présence de logements afin de limiter leur dispersion et l'impact négatif que celui-ci pourrait avoir sur les espaces naturels et agricoles, sans pour autant autoriser de nouvelles constructions destinées à l'habitation.

Bien que l'extension des bâtiments à usage d'habitat y soit encadrée, les droits à construire sont relativement importants et peu limitatifs dans le temps. De plus, les annexes n'y sont pas interdites ni limitées en surface. Le principe est donc de mieux d'encadrer les possibilités d'évolutions de ce bâti comme l'article L151-13 du code de l'urbanisme le permet.

Il s'agit aussi d'harmoniser les droits à construire octroyé aux bâtiments existants à vocation d'habitat qu'ils soient en zone agricole ou en zone naturelle. C'est pour cela que la rédaction reprendra la disposition citée ci-avant pour la zone agricole à l'article A 2. Ainsi, l'alinéa 6 est modifié pour y préciser que l'extension de construction principale à usage d'habitation ainsi que la réalisation d'annexes sont limitées à un volume constructible donné. Afin de prendre en compte les différences de surfaces construites entre une maison individuelle et l'habitat issu du changement de destination de bâtiment d'anciennes propriétés viticoles, une distinction a été opérée.

Texte en vigueur	Texte modifié
<p>« ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>[...]</p> <p>6. Pour les constructions existantes, à usage d'habitation individuelle, les agrandissements ainsi que les annexes, à condition que la surface de plancher hors œuvre brute créée soit inférieure au tiers de la surface de plancher hors œuvre brute existante sur le terrain. »</p>	<p>« ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont soumises à des conditions particulières :</p> <p>[...]</p> <p>7. L'extension des constructions principales à vocation d'habitat à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qu'elle soit limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU et à un maximum de 40 m<sup>2</sup>, lorsque à la date d'approbation du PLU la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 250 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Qu'elle soit limitée à 15 % de la surface de plancher existante et à un maximum de 50 m<sup>2</sup> lorsque à la date d'approbation du PLU la surface de plancher de la construction existante est supérieure à 250 m<sup>2</sup> et qu'elle ne dépasse pas 500 m<sup>2</sup> après extension.</li> <li>- Que l'emprise au sol créée soit inférieure au tiers de l'emprise au sol existante sur le terrain à la date d'approbation du PLU.</li> </ul>

	<p><i>8 La construction d'annexes à la construction principale à vocation d'habitation dans la limite d'une surface totale de plancher cumulée de 50 m<sup>2</sup> au maximum à partir de la date d'approbation du P.L.U. et à condition qu'elles soient implantées à une distance de 25 mètres au maximum de la construction principale. »</i></p>
--	---

### 2.1.3.3. Article 2 des zones A et N : lever l'interdiction des pylônes et des antennes

Les pylônes et les antennes sont interdits au sein de toutes les zones du règlement.

Ces restrictions ont été jugées illégales par un certain nombre de jugements car interdisant totalement le développement et la qualité de la couverture numérique notamment celle des réseaux de téléphonie mobile sur le territoire communal concerné. Elles ne peuvent donc être conservées en l'état.

Toutefois, il est reconnu la possibilité d'observer l'application d'un principe de précaution par rapport aux risques sanitaires liés à l'exposition à des ondes électromagnétiques. Dans cet esprit, la commune limite l'autorisation de ces installations aux seules zones A et N avec des prescriptions encadrant la proximité avec de l'habitat et des établissements recevant du public.

L'interdiction à l'article 1 de la zone A (alinéa 10) sera levée et ces dispositions seront ajoutés à l'article 2 des zones A et N. Comme l'article 1 sera intégralement repris ci-après, son évolution n'est pas présentée à ce paragraphe.

Texte en vigueur	Texte modifié
<p>« ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p><i>Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</i></p> <p>[...]</p> <p><i>3. Les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), à l'exception des antennes et pylônes (autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence. »</i></p>	<p>« ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p><i>Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</i></p> <p>[...]</p> <p><i>4. Les antennes et pylônes autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat, à condition qu'ils soient nécessaires à la couverture en réseaux numériques de la commune et qu'ils respectent une distance minimale de 200 m avec les habitations les plus proches et les établissements recevant du public. »</i></p>

### 2.1.3.4. Article 5 des zones UC et UD : suppression car devenu caduque

Alors que les articles 5 des autres zones ne sont pas réglementés, les articles UC 5 et UD 5 développent des dispositions imposant une surface minimum aux terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement, déterminée par la nature de son sol et la filière d'assainissement autonome retenue.

Avec la suppression de cette condition instituée par la loi ALUR, ces textes sont devenus caducs et, pour éviter toute confusion, il convient de les supprimer du règlement.

Texte en vigueur	Texte modifié
<p>« ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.</p> <p>2. Pour les parcelles qui ne sont pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement, le terrain devra pouvoir être équipé d'un système autonome d'assainissement qui devra par la suite être raccordé au réseau collectif. La surface du terrain ne pourra jamais être inférieure à 1000 m<sup>2</sup>. Toutefois cette norme de superficie ne s'applique pas pour la construction d'une annexe, la réfection, l'extension ou la reconstruction après sinistre d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, implantée sur un terrain ne respectant pas la règle ci-dessus. »</p>	<p>« ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p><i>Non réglementé. »</i></p>

#### 2.1.3.5. Article 7 des zones UA, UB, UC et AU : harmonisation pour faire référence aux limites séparatives

A l'article 7, la rédaction de l'intitulé de l'alinéa 2 doit être corrigée pour être cohérente avec celle du alinéa 1 qui concerne « les limites séparatives aboutissant aux voies ».

En effet, il convient de considérer le cas des limites séparative n'aboutissant pas sur voie. Aussi, l'alinéa 2 s'attache à traiter de ces cas. Ces corrections concernent les zones d'habitat UA, UB, UC et AU.

Texte en vigueur	Texte modifié
<p>2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE</p> <p><i>En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 m.</i></p>	<p>2. <i>POUR LES LIMITES SÉPARATIVES N'ABOUTISSANT PAS AUX VOIES</i></p> <p><i>Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 m. »</i></p>

#### 2.1.3.6. Articles 7, 9 et 10 de la zone UA : suppression de la bande d'implantation pour y accroître les possibilités de densification

Afin d'accroître la densification de la zone UA, le recours à une bande d'implantation est supprimé pour les constructions positionnées en ordre continu ou en ordre semi-continu.

Pour l'implantation en ordre semi continu, une précision sera ajoutée pour préciser la distance de recul à observer pour la future construction par rapport à la limite latérale.

Par contre, les dispositions ne changent pas pour ce qui concerne les implantations en discontinu.

Il est nécessaire d'apporter une modification aux articles faisant référence à cette bande d'implantation pour gérer les constructions :

- À l'alinéa 1 de l'article 7 pour l'implantation par rapport aux limites séparatives.
- À l'alinéa 1 de l'article 9 pour le calcul de l'emprise au sol.
- À l'alinéa 2 de l'article 10 pour les normes de hauteurs. Il sera ajoutée l'indication d'une norme de hauteur dans le cadre de toiture terrasse qui est autorisée, mais non renseignée.

Texte en vigueur	Texte modifié
<p>« ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU</p> <p>1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES</p> <p>Les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie, sur une profondeur maximale de 16 m à partir de l'alignement. Au-delà, elles doivent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance par rapport à ces limites égale au minimum à 3 m.</li> <li>- Soit en ordre semi continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie, sur une profondeur maximale de 16 m à partir de l'alignement; la distance à l'autre limite séparative respectant un recul minimum de 3 m. Au-delà, elles doivent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance par rapport à ces limites égale au minimum à 3 m.</li> </ul> <p>ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>1. CALCUL DE L'EMPRISE</p> <p>a) Dans le cas de constructions en ordre continu ou en ordre semi-continu (Cf. article UA 7) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il n'est pas fixé de maximum pour l'emprise au sol de ces constructions dans la bande de 16 m à partir de l'alignement.</li> <li>- Au-delà, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain restante. »</li> </ul> <p>10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>[...]</p> <p>Dans la bande des 16 m : 6,50 m mesurée à l'égout du toit, 9 m mesurée au faîtage</p>	<p>« ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU</p> <p>1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES</p> <p>Les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie, <del>sur une profondeur maximale de 16 m à partir de l'alignement. Au-delà, elles doivent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance par rapport à ces limites égale au minimum à 3 m.</del></li> <li>- Soit en ordre semi continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie, <del>sur une profondeur maximale de 16 m à partir de l'alignement; la distance à l'autre limite séparative respectant un recul minimum de 3 m. Au-delà, elles doivent s'implanter soit sur une limite séparative, soit à une distance par rapport à ces limites égale au minimum à 3 m, la distance à l'autre limite séparative respectant un recul minimum de 3 m.</del></li> </ul> <p>ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>1. CALCUL DE L'EMPRISE</p> <p>a) Dans le cas de constructions en ordre continu ou en ordre semi-continu (Cf. article UA 7), il n'est pas fixé de maximum pour l'emprise au sol de ces constructions <del>dans la bande de 16 m à partir de l'alignement.</del></p> <p><del>—Au delà, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain restante.—</del></p> <p>10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>[...]</p> <p><del>Dans la bande des 16 m : 6,50 m mesurée à l'égout du toit, 9 m mesurée au faîtage et 6,50 m à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.</del></p>

### 2.1.3.7. Article 8 des zones UA, UC et UD et AU : harmonisation des distances entre constructions sur une même parcelle

Afin de faciliter la densification des zones urbaines dédiées à l'habitat, conformément aux grandes orientations du code de l'urbanisme, il est proposé d'uniformiser et d'abaisser la distance minimale de recul à observer entre deux constructions non contiguës sur un même terrain.

Le principe est de s'appuyer sur les dispositions appliquées dans la zone UB, où la distance est fixée à un minimum de 4 m. Il s'agit ici de modifier les dispositions des zones d'habitat UA, UC, UD et AU pour que la distance minimale entre deux constructions soit désormais portée à 4 m de manière uniforme.

Il convient de préciser qu'une partie du tissu bâti de ces zones a déjà appliqué de cette mesure, car ces modifications avaient été réalisées précédemment dans le cadre du PLU annulé.

Texte en vigueur	Texte modifié
<p><b>zone UA : Article 8</b></p> <p>« 1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 6 m. »</p> <p><b>zone UC : Article 8</b></p> <p>« 1. La distance entre deux constructions à usage d'habitation situées sur une même propriété doit être au moins égale à 10 m.</p> <p>2. Dans tous les autres cas, la distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m. »</p> <p><b>zone UD : Article 8</b></p> <p>« 1. La distance entre deux constructions à usage d'habitation situées sur une même propriété doit être au moins égale à 15 m.</p> <p>2. Dans tous les autres cas, la distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m. »</p> <p><b>zone AU : Article 8</b></p> <p>« 1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m. »</p>	<p><b>zone UA : Article 8</b></p> <p>« 1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de <del>6 m</del> 4 m. »</p> <p><b>zone UC : Article 8</b></p> <p>« 1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m. »</p> <p><b>zone UD : Article 8</b></p> <p>« 1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m. »</p> <p><b>zone AU : Article 8</b></p> <p>« 1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de <del>3 m</del> 4 m. »</p>

### 2.1.3.1. Article 9 de la zone A : introduction de dispositions concernant l'emprise au sol

L'article 9 de la zone A n'est pas réglementé et seules s'imposent dans la zone les règles s'appliquant à la surface de plancher inscrites dans les autres articles.

Or, certaines extensions ne sont pas constitutives de surface de plancher, ce qui laisse une « zone d'ombre » dans l'instruction de certains dossiers et peut ouvrir à des excès potentiels.

La commune souhaite donc introduire une règle encadrant l'emprise au sol dans la zone A. Elle reprend pour cela les dispositions de la zone N, soit une emprise au sol des constructions ne pouvant excéder **25 %** de la superficie du terrain.

Texte en vigueur	Texte modifié
Non réglementé.	<p>« <b>1. DÉFINITION</b></p> <p><i>L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et demeurent égaux ou inférieurs à 50 cm.</i></p> <p><b>2. CALCUL DE L'EMPRISE</b></p> <p><i>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain.</i></p> <p><b>3. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Pour la réfection ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont les caractéristiques ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.</i></li> <li>- <i>Pour les constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics. »</i></li> </ul>

### 2.1.3.2. Article 10 des zones UB, UC, UD, UX, UY, et N : prise en compte des besoins d'isolation pour satisfaire la RT2012

A l'article 10 des zones UB, UC, UD, UX, UY, et N, les normes de hauteur sont fixées 6 m pour les constructions, notamment à usage d'habitations. Lorsqu'elles concernent la construction d'un logement édifié sur deux niveaux, cette hauteur ne permet pas en l'état d'être conforme à la réglementation de la RT 2012.

En effet, la hauteur imposée à 6 m ne permet pas la réalisation d'une épaisseur d'isolation suffisante (0,2 m) pour réaliser deux niveaux d'une hauteur > 2,3 m chacun. C'est pour lever cette limitation que la norme de hauteur pour la construction d'un nouveau logement dans ces zones est augmentée de +0,20 m lorsqu'elle mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cadre d'une toiture terrasse.

Texte en vigueur	Texte modifié
<p>« 2. NORMES DE HAUTEUR</p> <p>La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder :</p> <p>- 6 m, mesurée à l'égout du toit et 9 m, mesurée au faîtage ou 6 m mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. »</p>	<p>« 2. NORMES DE HAUTEUR</p> <p>La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder :</p> <p>- <del>6 m</del> 6,20 m, mesurée à l'égout du toit et 9 m, mesurée au faîtage ou <del>6 m</del> 6,20 m mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. »</p>

### 2.1.3.3. Article 12 des zones UA, UB et AU : ajout d'une norme pour la création de places de stationnement pour les vélos

Dans un souci de promotion des modes alternatifs au tout automobile et suivant les orientations du « Grenelle de l'Environnement », la modification du PLU d'octobre 2012 annulée avait introduit à l'article 12 « stationnement des véhicules » des dispositions favorisant le stationnement des deux-roues non motorisés aux articles UA, UB et AU.

La municipalité souhaite réintroduire ces dispositions en créant un chapitre 3 « STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES NON MOTORISES » aux articles UA12, UB12 et AU12.

Texte en vigueur	Texte modifié
<p>12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES</p> <p>[...]</p> <p>.</p>	<p>12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES</p> <p>[...]</p> <p><b>3. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES NON MOTORISES</b></p> <p><i>Des locaux fermés et sécurisés, pour le stationnement des deux-roues non motorisés, devront être réalisés sur le terrain d'assiette du projet, pour toute opération de logements collectifs de plus de 3 logements, à raison d'un minimum de une place par logement.</i></p>

### 2.1.3.4. Article 12 de la zone AU : ajout d'une norme de stationnement pour faciliter les opérations d'habitat social

Il est fixé une norme de stationnement pour les logements collectifs de 2 places par logements. Toutefois, cette obligation ne tient pas compte des évolutions réglementaires qui sont intervenues sur les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat qui vise à réduire les prescriptions en matière de normes de stationnement.

Aussi, afin de favoriser la création d'habitats social, une disposition à destination de ces logements est ajoutée avec une norme abaissée par rapport aux autres logements établis sous forme collective.

Texte en vigueur	Texte modifié
<p>12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES</p> <p>1. NORMES</p> <p>[...]</p> <p style="text-align: center;">/.</p>	<p>12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES</p> <p>1. NORMES</p> <p>[...]</p> <p>• Pour les opérations de logement locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquelles il sera demandé une aire de stationnement par logement.</p>

### 2.1.3.5. La zone UX

#### a Préciser le caractère de la zone

La correction vise à supprimer la non concordance entre les destinations des constructions mentionnées dans le descriptif du caractère de la zone et celles évoquées à l'intérieur des articles UX1 et UX2.

Cette non concordance est préjudiciable, car source de contentieux potentiel. Aussi, l'objectif est donc de compléter les destinations mentionnées dans le descriptif du caractère de la zone pour les harmoniser et les rendre cohérente avec celles stipulées au sein des articles UX1 et UX2.

Il sera donc ajouté au caractère de la zone la référence aux destinations « hôtels et restaurants », ainsi que « bureaux et services ».

Texte en vigueur	Texte modifié
<p>« CARACTERE DE LA ZONE UX</p> <p>Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'activités artisanales et industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes et aux entrepôts. »</p>	<p>« CARACTERE DE LA ZONE UX</p> <p>Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'établissements industriels, artisanaux, commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services. »</p>

#### b Les articles 1 et 2 : mieux encadrer la production de logement et leur séparation avec l'activité

Pour assurer la vocation spécifique de cette zone comme espace d'accueil économique, il a été prévu d'y encadrer très fortement la présence de logements aux seules conditions qu'ils soient nécessaires pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des activités implantées.

Toutefois, au vu d'un certain nombre d'évolutions de l'occupation du sol contredisant cette vocation économique, il est apparu nécessaire de mieux encadrer les possibilités de créer du logement. De nombreux logements ont été vendus de manière dissociée de l'activité. Il est donc recherché d'empêcher qu'une fois le logement est réalisé que ce dernier ne soit vendu indépendamment ou séparément de l'activité ou de l'établissement auquel il était rattaché initialement lors de sa construction. Ainsi, dans cette optique :

- Dans l'article UX1, un alinéa 9 sera créé pour stipuler l'interdiction du changement de destination à usage d'habitation.

- Dans l'article UX2, un complément à l'alinéa 1 est ajouté pour imposer que le logement pouvant être créé soit construit dans le même volume que celui du bâtiment d'activité dont il dépend et qu'en soit limitée la surface.

**Nota : cette évolution de la gestion des autorisations des logements, désormais intégrés dans le volume du bâtiment d'activité entraîne également la suppression du nota du paragraphe b) « toitures » de l'article UX11 visant spécifiquement les bâtiments à usage d'habitation et qui n'a plus lieu d'être.**

Texte en vigueur	Texte modifié
<p>« ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>/</p> <p>« ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :</p> <p>1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements industriels, artisanaux, commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services.</p> <p>[...] »</p>	<p>« ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>[...]</p> <p>8. Le changement de destination à usage d'habitation. »</p> <p>« ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :</p> <p>1. Les constructions à usage d'habitation à condition <b>d'une part</b> qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements industriels, artisanaux, commerciaux, des hôtels et restaurants, ainsi que des bureaux et services, <b>et d'autre part que leur surface de plancher ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> et qu'elle soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité sauf réglementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.</b></p> <p>[...] »</p>

## 2.2. Les modifications apportées à la pièce graphique du règlement : la mise à jour des emplacements réservés

Les modifications apportées à la pièce graphique du règlement visent à faire apparaître sur le plan de zonage les nouveaux emplacements réservés qui avaient été déterminés dans le PLU annulé de 2011.

Mais, en même temps, sont supprimés un certain nombre d'emplacements réservés qui ont déjà été réalisés depuis 2003.

### 2.2.1. Le bilan de l'usage des emplacements réservés inscrits au PLU de 2003 – AVANT MODIFICATION

Il est fourni ci-dessous le tableau des emplacements réservés inscrits au PLU de 2003 avec leur objet, leur surface et leur destinataire.

Initialement, ce sont 11 objets mobilisant 14,13 ha d'espaces qui ont été inscrits en emplacements réservés.

Ce tableau dresse également pour chacun d'eux son statut de réalisation et si ce dernier est maintenu dans le cadre de l'actualisation de cette liste. Finalement, ce sont 7 emplacements réservés qui n'ont pas été réalisés.

Statut	Identifiant	Objet	Collectivité bénéficiaire	Surface	Bilan de réalisation AVANT modification	Evolution APRES modification
AVANT modification (PLU 2003 modifié 2009)	C1	Extension future du stade	Commune	27456 m2	Non réalisé	Repris, mais réduit de -14909 m2
	C2	Extension du parc de la Mairie, protection des arbres	Commune	8737 m2	Non réalisé	Repris, mais réduit de -131 m2
	C3	Passage dans le domaine public de l'allée du château la Louvière	Commune	7705 m2	Non réalisé	Repris, mais agrandi de 2162 m2
	C4	Élargissement du chemin de la Peyre	Commune	2819 m2	Réalisé	/
	D1	Aménagement de la RD 109 entre la RD651 et la RD 111	Département	21368 m2	Réalisé	/
	D2	Aménagement de la RD 109 entre la RD 651 et la rue de Rambaud	Département	433 m2	Non réalisé	Repris, mais réduit de -59 m2 (devient D1)
	D3	Aménagement de la RD 109 entre la rue de Rambaud et la limite de Gradignan	Département	22091 m2	Réalisé	/
	D4	Aménagement de la RD 651 entre la RD 109 et le virage de Châteauneuf	Département	5681 m2	Non réalisé	Repris, mais agrandi de 602 m2 (devient D2)
	D5	Aménagement de la RD 651 entre le virage de Châteauneuf et la limite communale avec Saucats	Département	37290 m2	Non réalisé	Repris, mais réduit de -9813 m2 (devient D3)
	D6	Aménagement de la RD 651 entre le bourg et la limite communale avec Villenave-d'Ornon	Département	159 m2	Réalisé	/
	D7	Aménagement de la RD 111 entre la RD 109 et la Technopole à Martillac dont piste cyclable unilatérale	Département	7577 m2	Non réalisé	Repris, mais agrandi de 68 m2 (devient D4)
Total des surfaces				141316 m2		

### 2.2.2. La liste des emplacements réservés actualisée - APRES MODIFICATION

Le tableau qui suit constitue l'actualisation de la liste des emplacements réservés. Il intègre de nouveaux emplacements réservés et à supprimer ceux qui ont été définitivement réalisés.

Désormais, ce sont 30 objets mobilisant 18,96 ha d'espaces qui sont inscrits en emplacement réservé.

Ils servent principalement à élargir les plateformes de nombreuses voiries (souvent à 10 m) pour y améliorer la sécurité des automobilistes, réaliser des trottoirs et des pistes cyclables et faciliter également l'accès des Personnes à Mobilité Réduite. Ainsi, 4 emplacements réservés ont pour vocation de créer des équipements collectifs ou permettre l'extension de ceux existants.

Ils sont principalement au profit de la commune, à l'exception des aménagements de voirie qui concernent des routes départementales et sont réalisés au profit du Conseil Départemental de la Gironde.

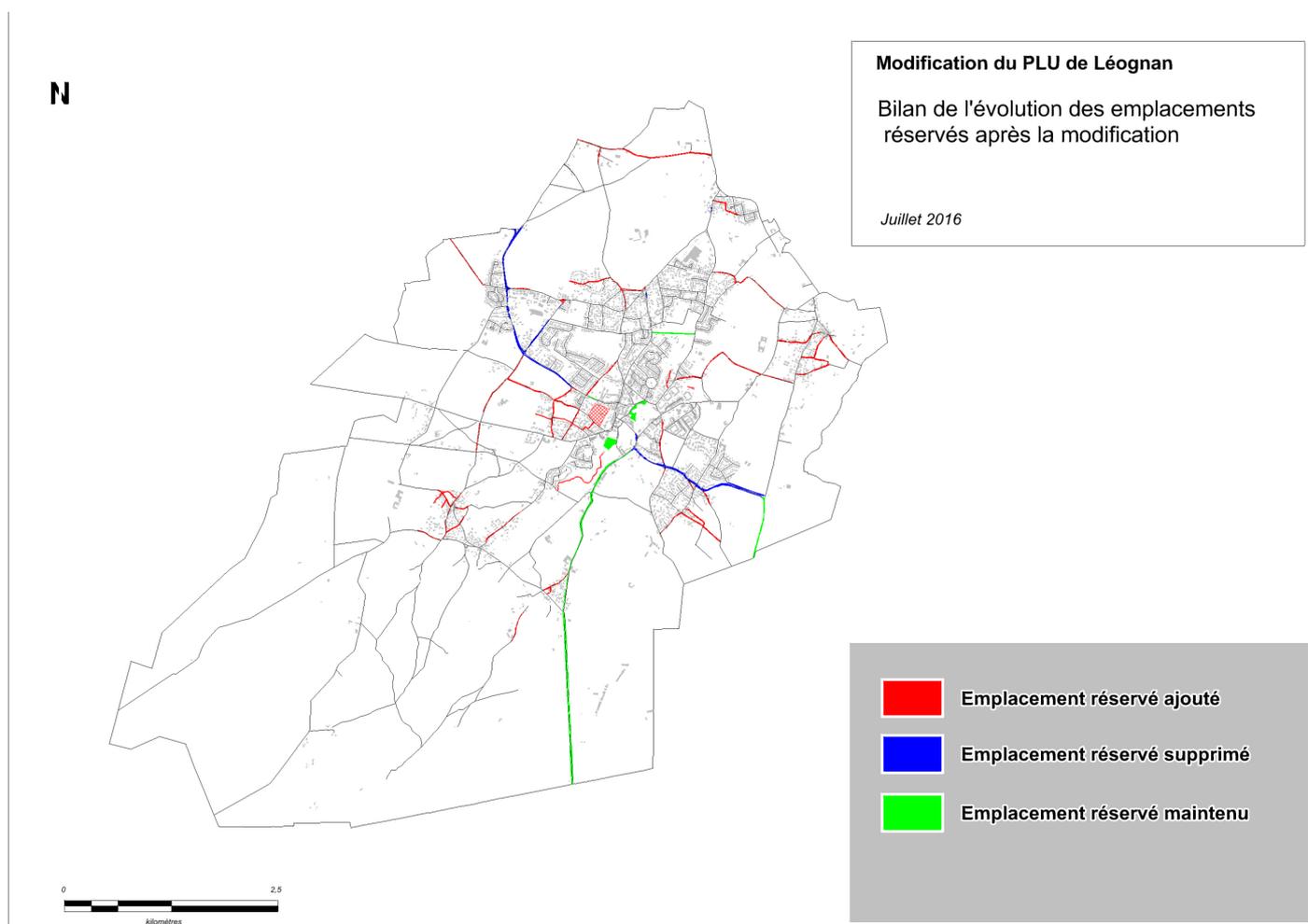
Statut	Identifiant	Objet	Collectivité bénéficiaire	Surface	Evolution APRES modification
APRES modification (PLU 2003 modifié 2016)	C1	Extension future du Stade	Commune	12572 m2	Repris, mais réduit de -14884 m2
	C2	Extension du parc de la mairie	Commune	8623 m2	Repris, mais réduit de -114 m2
	C3	Passage dans le domaine public de l'allée du parc du château de la Louvière	Commune	5554 m2	Repris, mais agrandi de 2151 m2
	C4	Création d'une piste cyclable bidirectionnelle sur le secteur Larrivet Haut-Brion	Commune	826 m2	Ajouté
	C5	Elargissement à 10 m de la rue Peycamin, du chemin Lousteau et du chemin Guillambeau	Commune	6430 m2	Ajouté
	C6	Elargissement à 10 m de l'allée du Bicon	Commune	2347 m2	Ajouté
	C7	Elargissement à 10 m de la voie du chemin de Jacquin	Commune	3374 m2	Ajouté
	C8	Elargissement à 10 m des voies du chemin de Pargade, du chemin Loustalade, du chemin le Thil, du chemin du Vieux bourg et du chemin Le Pape	Commune	8809 m2	Ajouté
	C9	Elargissement à 10 m des voies du chemin des Agunelles, de la rue de la Liberté, et de l'allée des Sables	Commune	5947 m2	Ajouté
	C10	Elargissement à 10 m des voies du chemin Le Treytin et du chemin de Bel Air	Commune	5935 m2	Ajouté
	C11	Elargissement à 10 m de l'intersection du chemin de Bel Air	Commune	1075 m2	Ajouté
	C12	Elargissement à 10 m de la rue de Rambaud (Nord)	Commune	2035 m2	Ajouté
	C13	Elargissement à 10 m de la rue de Rambaud (Sud), de la rue de Lignac, chemin du Bergey, chemin de Saubian, de la rue de la Cure, de la rue du Docteur Bordenave	Commune	11196 m2	Ajouté
	C14	Elargissement à 10 m de la voie du chemin du Coquillat	Commune	1498 m2	Ajouté
	C15	Elargissement à 10 m de la rue de Branon et de la rue Karl Marx	Commune	1676 m2	Ajouté
	C16	Elargissement à 10 m des voies du chemin de Bertrandille et de la rue Hélène Boucher	Commune	1090 m2	Ajouté
	C17	Elargissement à 10 m de la rue du Châteauneuf et de l'allée des Vignes de Marquet	Commune	7058 m2	Ajouté
	C18	Elargissement à 10 m des voies du chemin Le Sartre (Nord) et de l'allée des Sablets	Commune	1662 m2	Ajouté
	C19	Elargissement à 10 m de la voie du chemin Le Sartre (Sud)	Commune	1045 m2	Ajouté
	C20	Elargissement à 10 m des voies du chemin du barp, du chemin des Bucherons, du chemin de l'Hermitage, de l'allée de Castaing, et du chemin de la Peyre à Ferbos	Commune	8720 m2	Ajouté
	C21	Elargissement à 10 m de la voie du chemin des Terres Rousses	Commune	613 m2	Ajouté
	C22	Elargissement de l'Avenue de Bayonne pour la réalisation d'une piste cyclable en lien avec la commune de Gradignan	Commune	2926 m2	Ajouté
	C23	Elargissement à 14 m de la voie du chemin de Gazin	Commune	2870 m2	Ajouté
	C24	Création d'une voie verte le long du ruisseau l'eau blanche	Commune	6728 m2	Ajouté
	C25	Elargissement à 6 m de l'Allée de Gazin	Commune	897 m2	Ajouté
	C26	Création équipement scolaire et logements locatifs sociaux	Commune	36 320 m2	Ajouté
D1	Aménagement de la RD 109 entre la RD 651 et la rue Rimbaud	Conseil départemental de la Gironde	374 m2	Repris, mais réduit de -59 m2	
D2	Aménagement de la RD 651 entre la RD 109 et le virage de Châteauneuf	Conseil départemental de la Gironde	6295 m2	Repris, mais agrandi de -5307 m2	
D3	Aménagement de la RD 651 entre le virage de Châteauneuf et la limite communale de Saucats	Conseil départemental de la Gironde	27532 m2	Repris, mais réduit de -30995 m2 (devient D3)	
D4	Aménagement de la RD 111 entre la RD 109 et la technopôle à Martillac	Conseil départemental de la Gironde	7661 m2	Repris, mais agrandi de 19955 m2	
<b>Total des surfaces</b>				<b>189688 m2</b>	

### 2.2.3. Bilan de l'actualisation des emplacements réservés suite à la modification

Au total, l'actualisation des emplacements réservés se traduit par :

- La suppression de 4 emplacements réservés réalisés depuis 2003,
- La reprise de 7 emplacements réservés non réalisés depuis 2003, mais dont les surfaces retenues ont été revues à la baisse pour une surface totale de 41 779 m<sup>2</sup>,
- L'ajout de 23 nouveaux emplacements réservés pour une surface totale de 121 077 m<sup>2</sup>.

Le bilan global des surfaces mobilisées dans le cadre de la modification se traduit par une hausse de +34% des surfaces inscrites, soit +48 372 m<sup>2</sup>.



### 3. LA MISE A JOUR DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

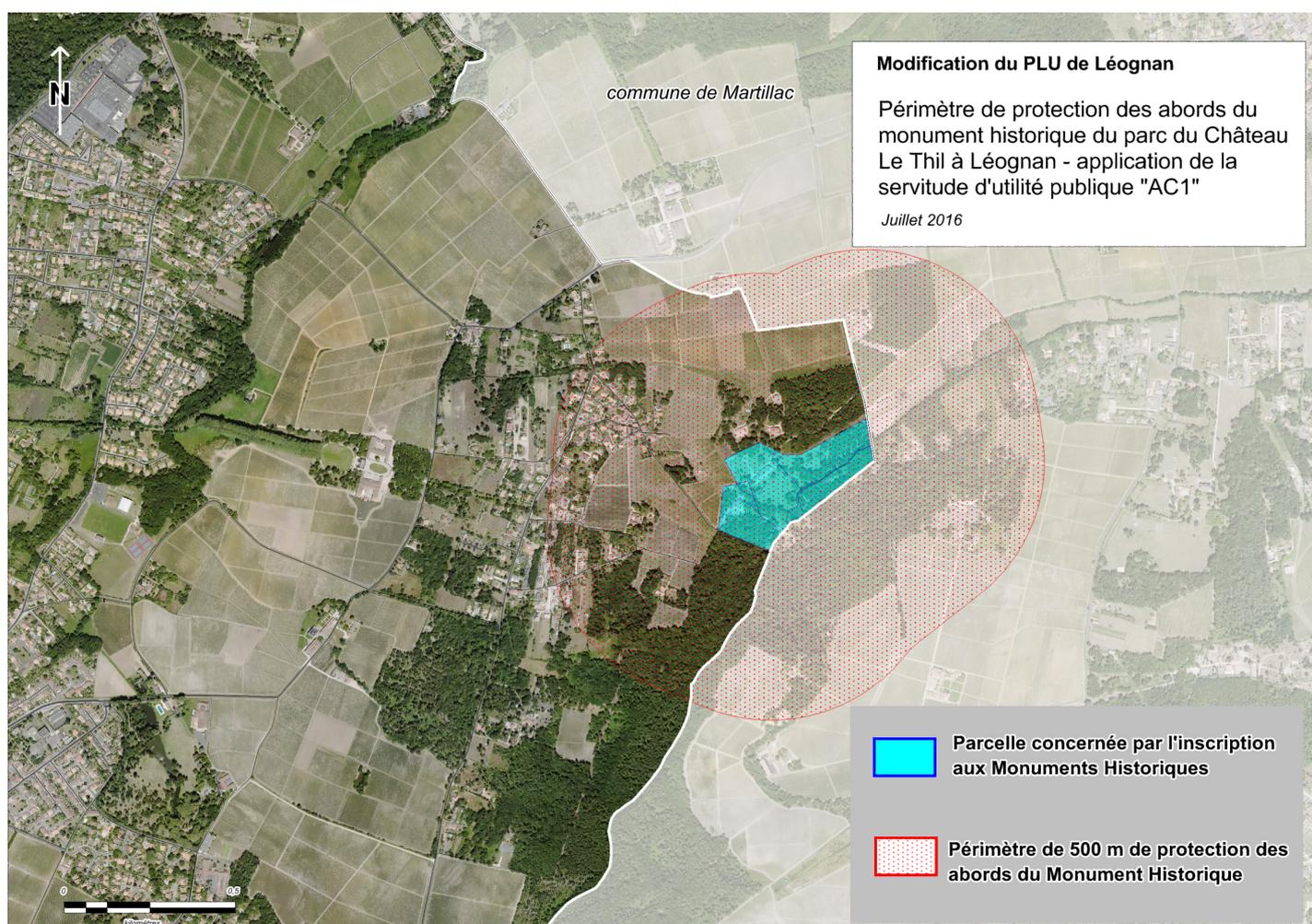
Depuis le 11 mai 2015, le parc du château du Thil à Léognan avec son parcours d'eau, ses franchissements et pont, le mur d'appui et le vestibule de l'ancienne serre, à l'exclusion du château et des autres bâtiments figurant au cadastre est inscrit au titre des monuments historiques.

Cette inscription vise désormais à appliquer sur les secteurs déterminés ci-dessus une servitude de protection des abords des monuments historiques, identifiée par le code « AC1 ». Cette servitude correspond à un périmètre de 500 m établi autour des éléments protégés au titre des monuments inscrits cités ci-dessus.

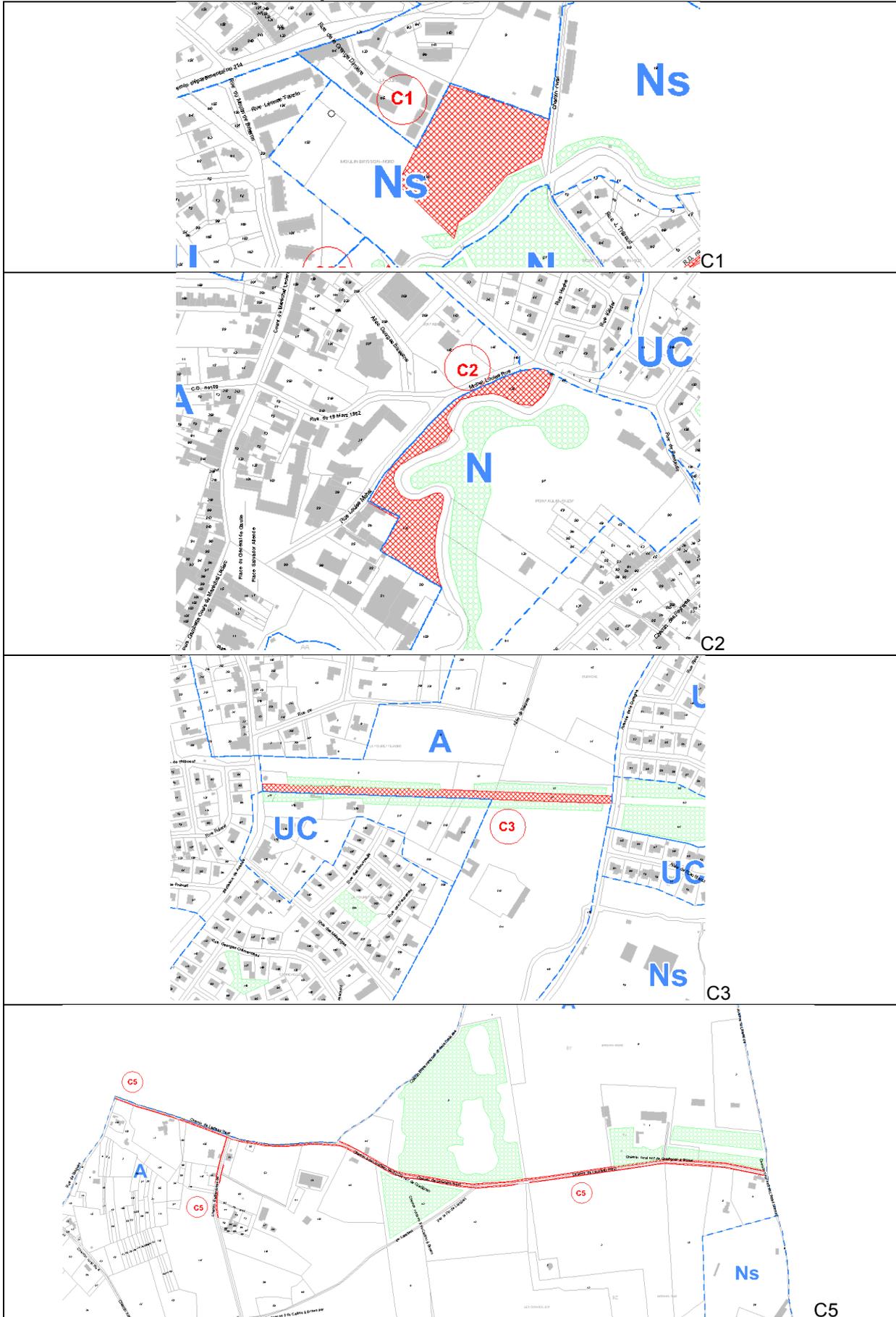
Les services responsables de cette servitude d'utilité publique sont l'Architecte des Bâtiments de France du département de la Gironde et la Direction régionale des Affaires culturelles (Aquitaine-Poitou-Charentes-Limousin).

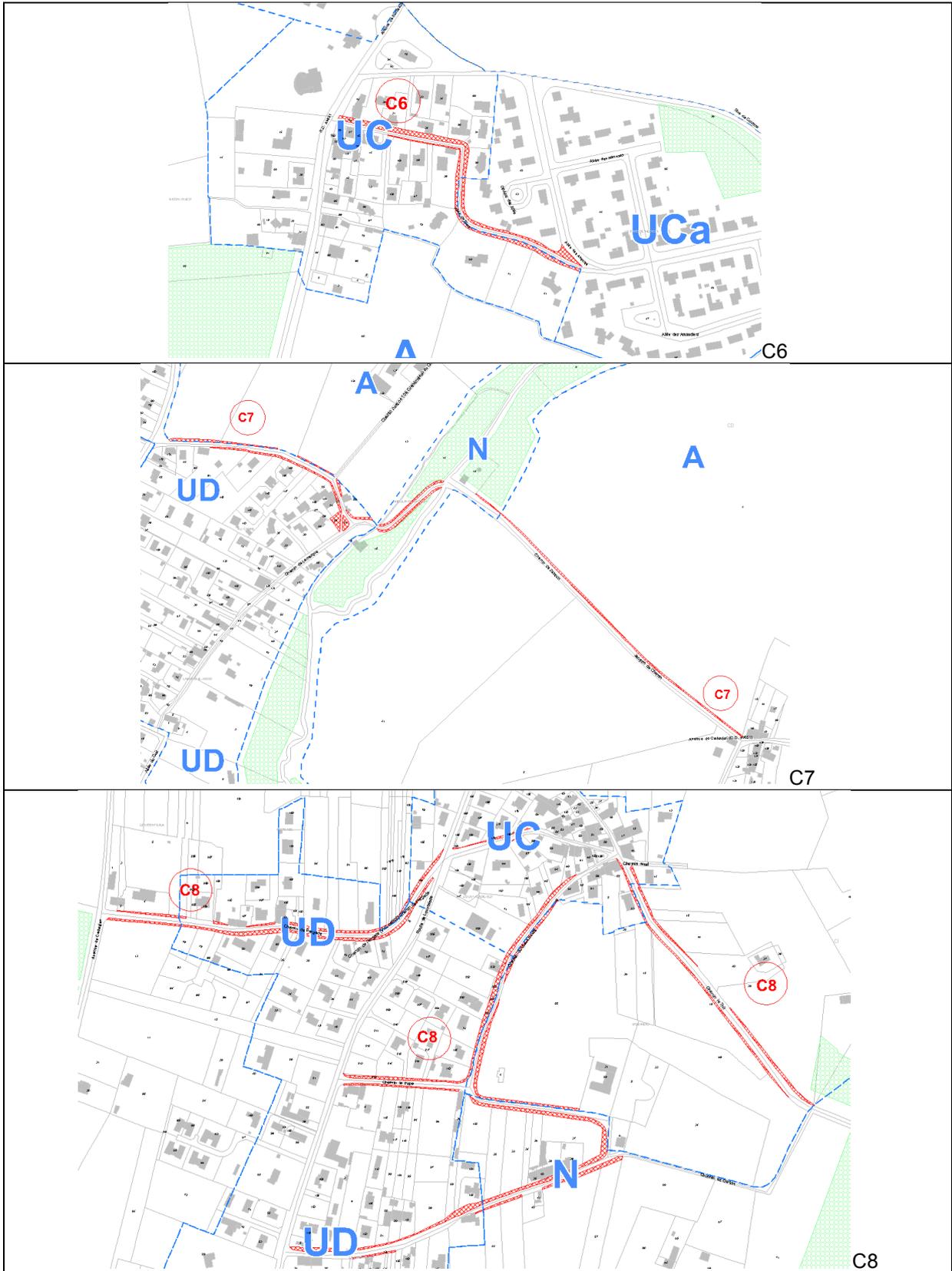
La carte ci-dessous montre le périmètre d'application de cette servitude qui s'applique sur la frange Est de la commune de Léognan et déborde sur la commune de Martillac.

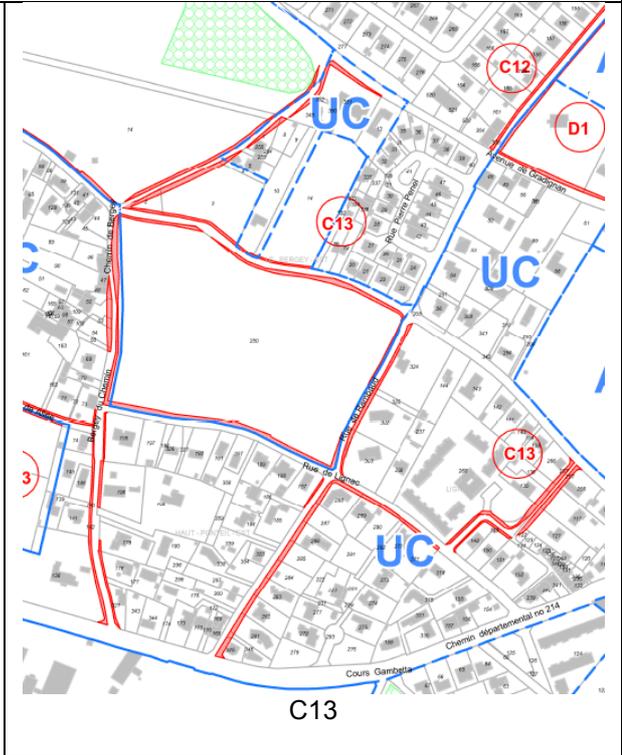
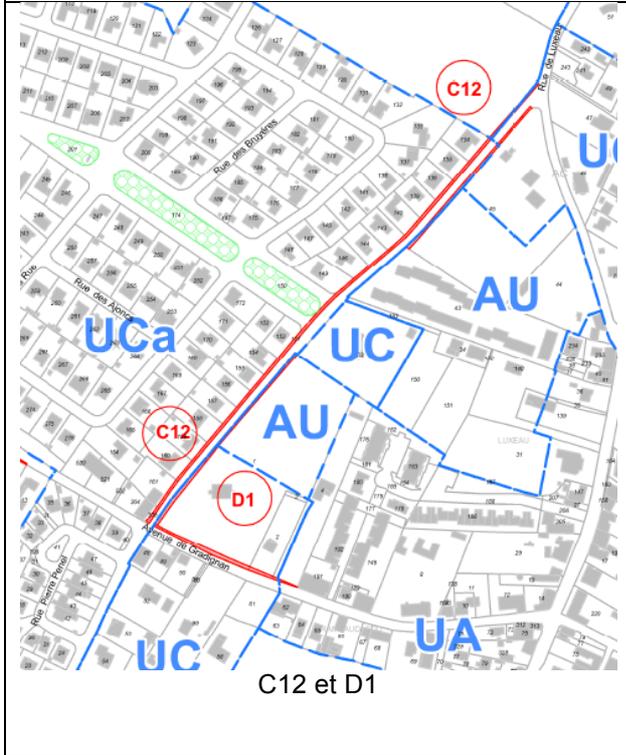
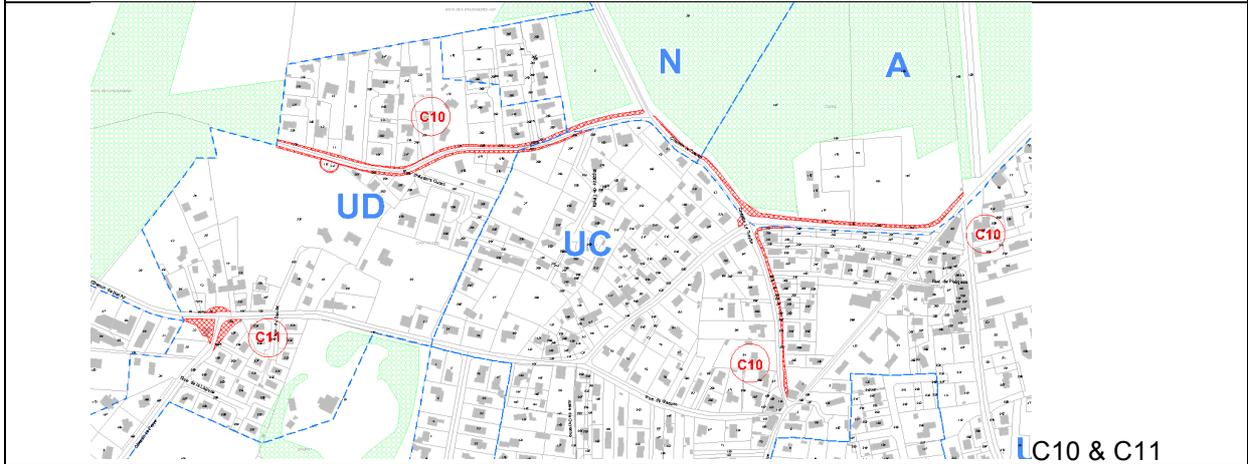
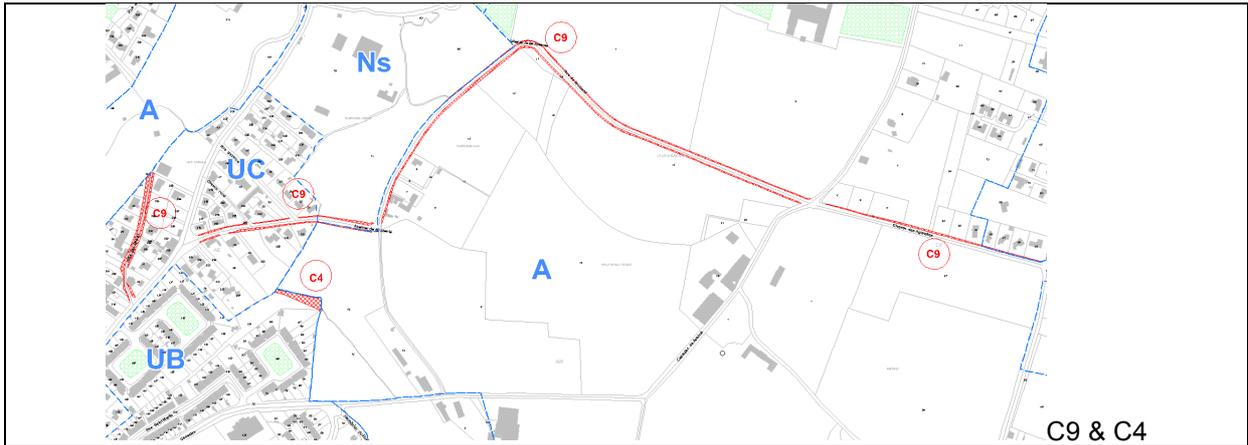
Cette actualisation touche à la représentation graphique des servitudes d'utilités publiques et au tableau qui en dresse la liste.

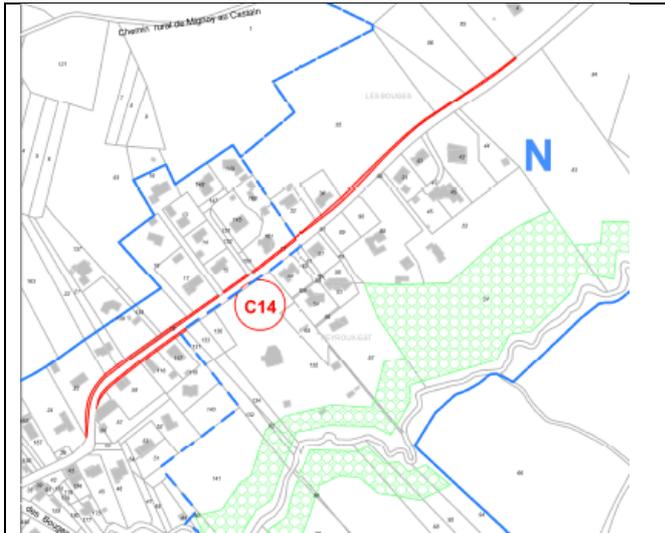


### La localisation des 30 emplacements réservés inscrits dans la modification

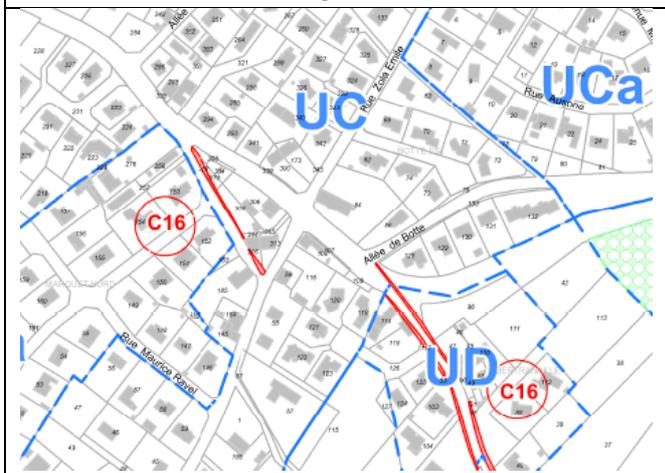




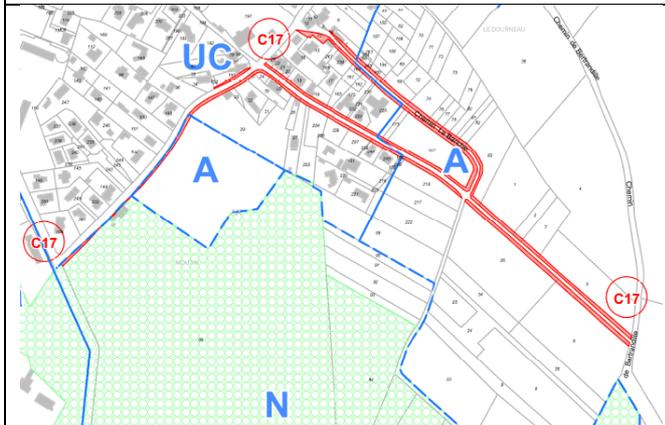




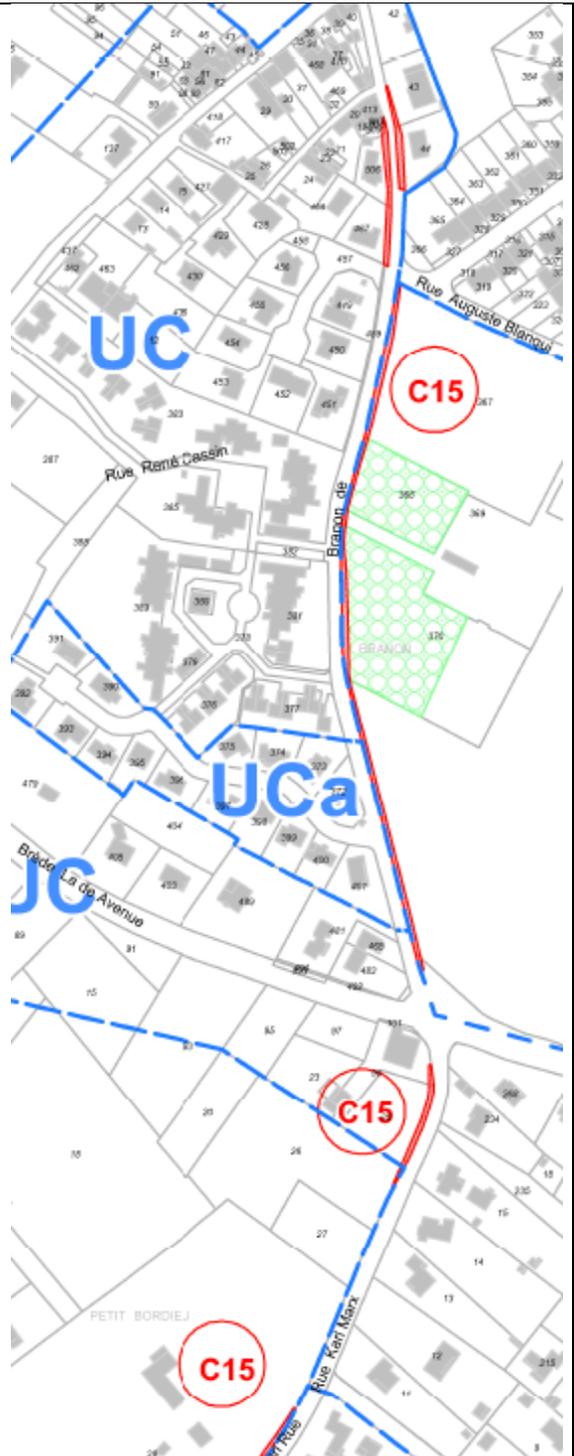
C14



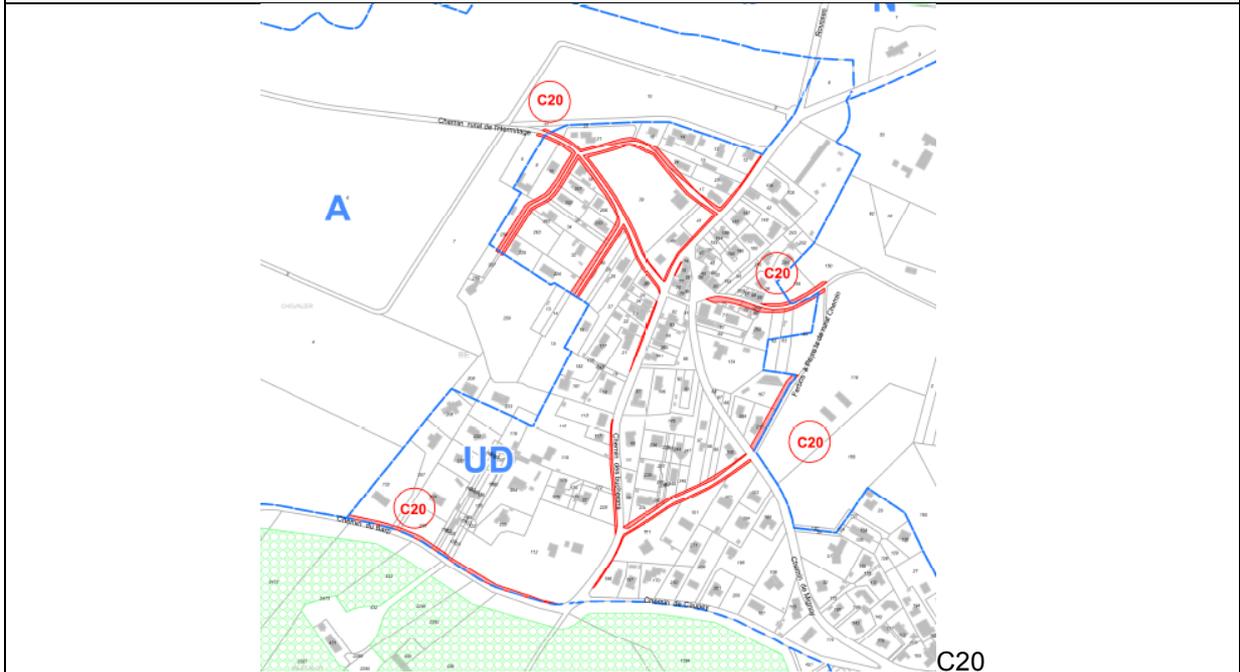
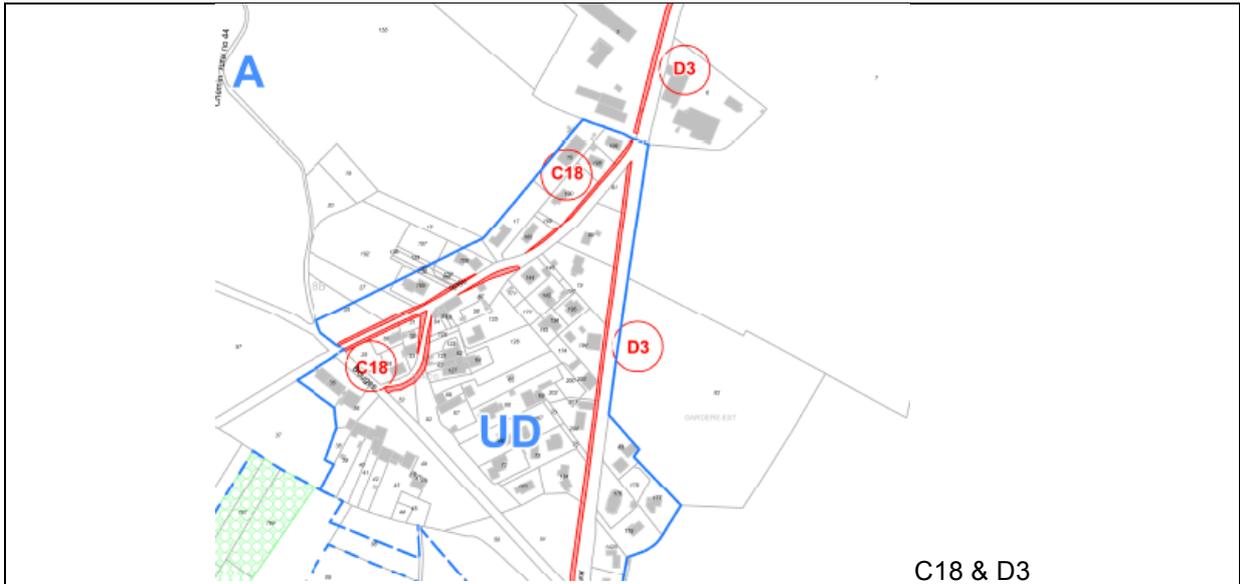
C16

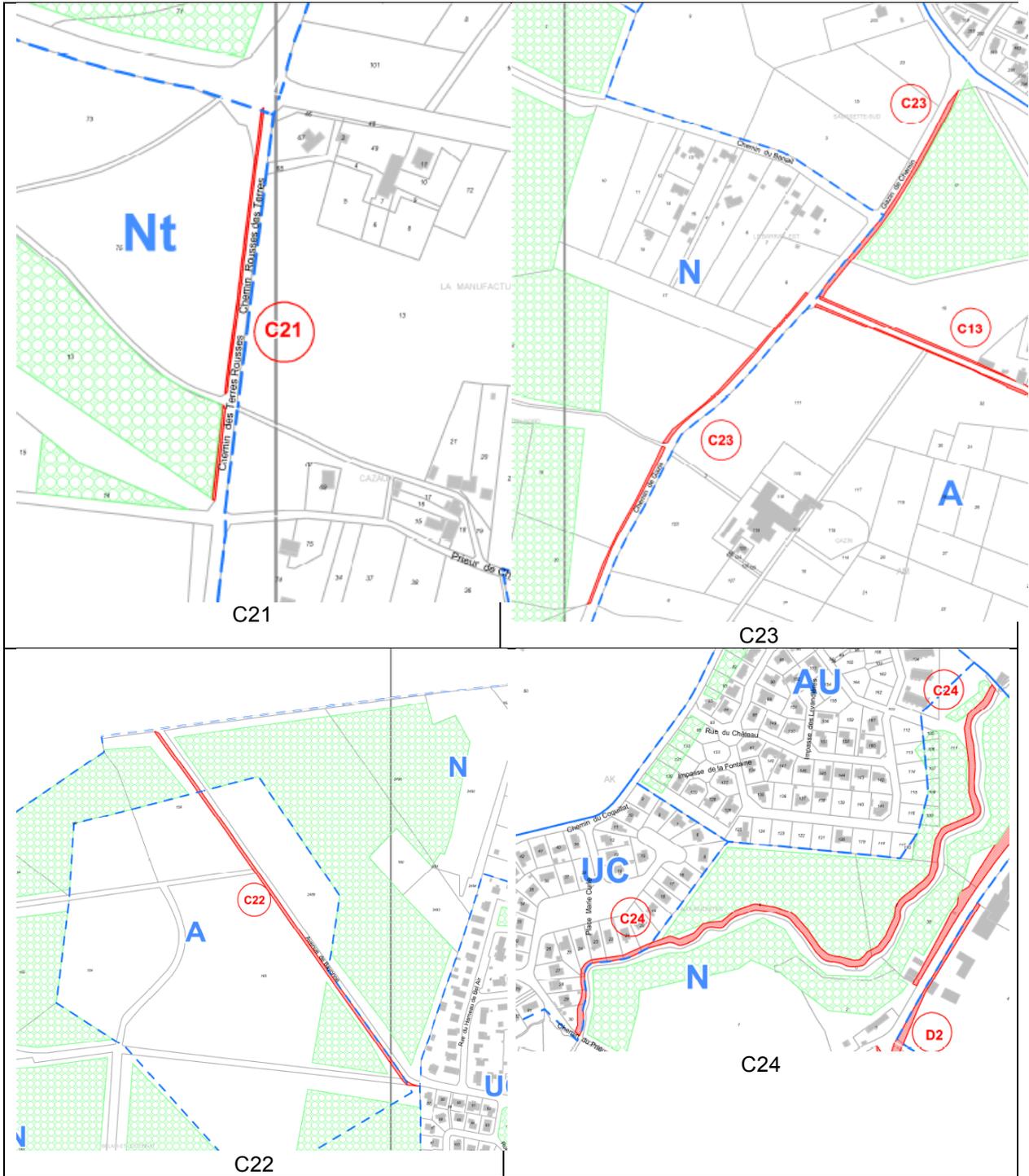


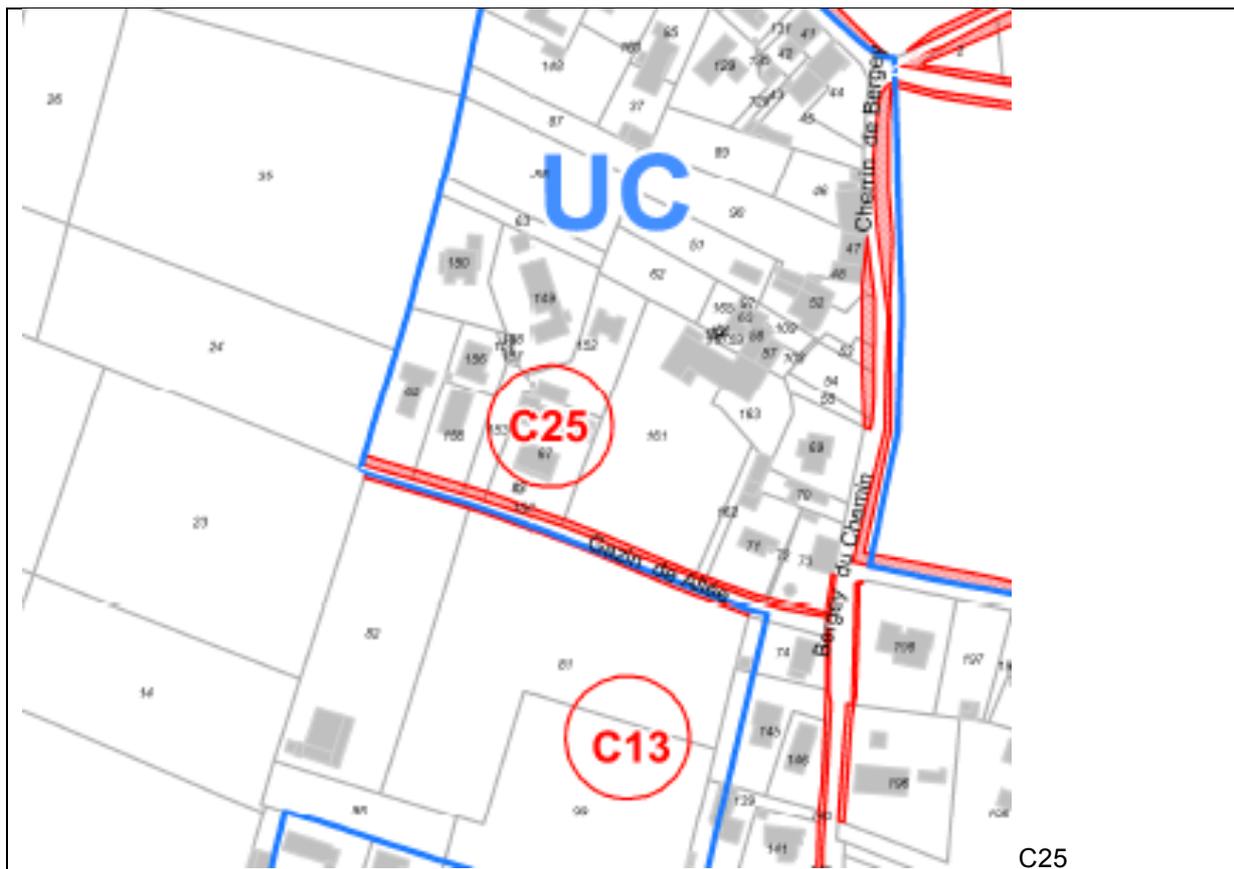
C17



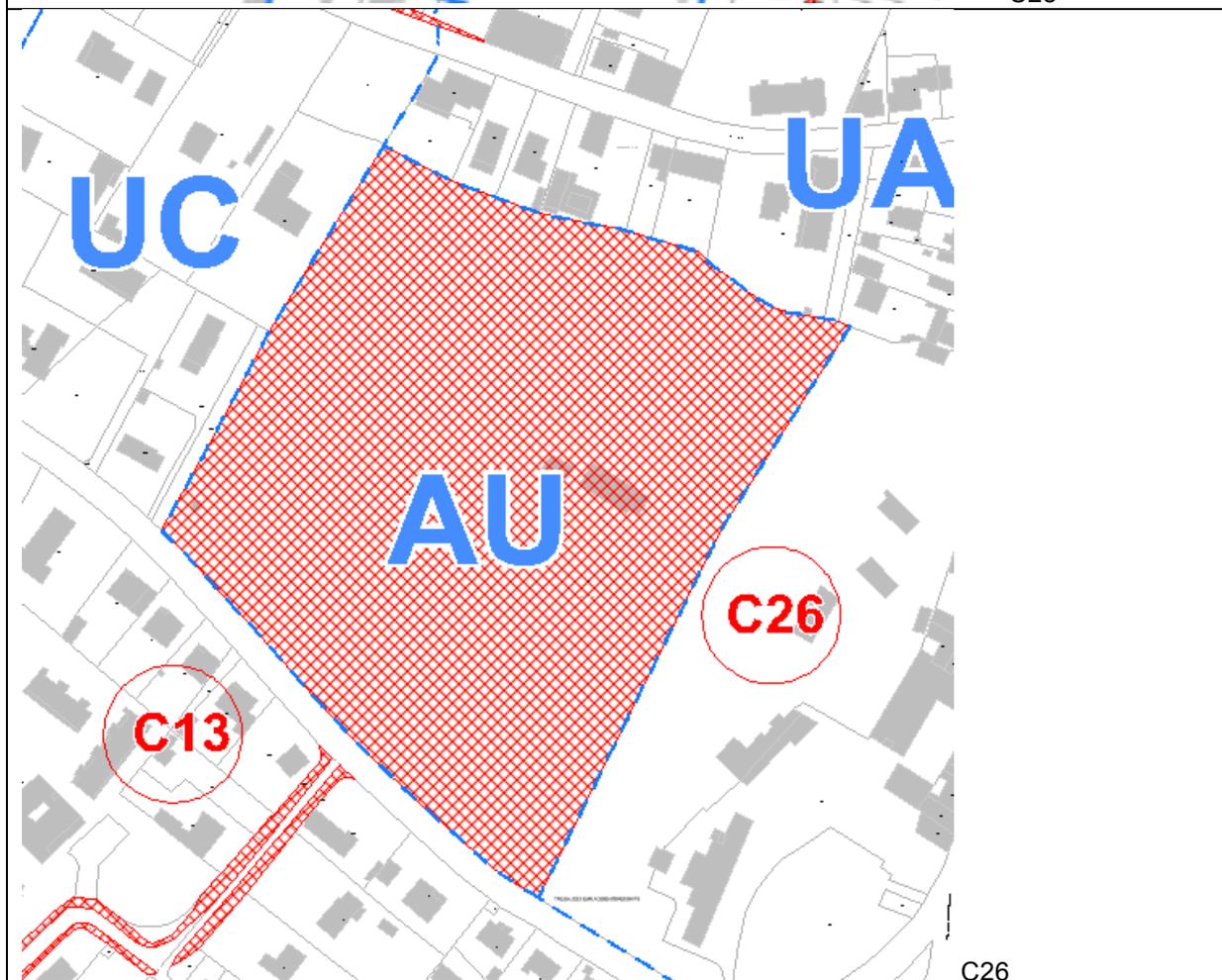
C15



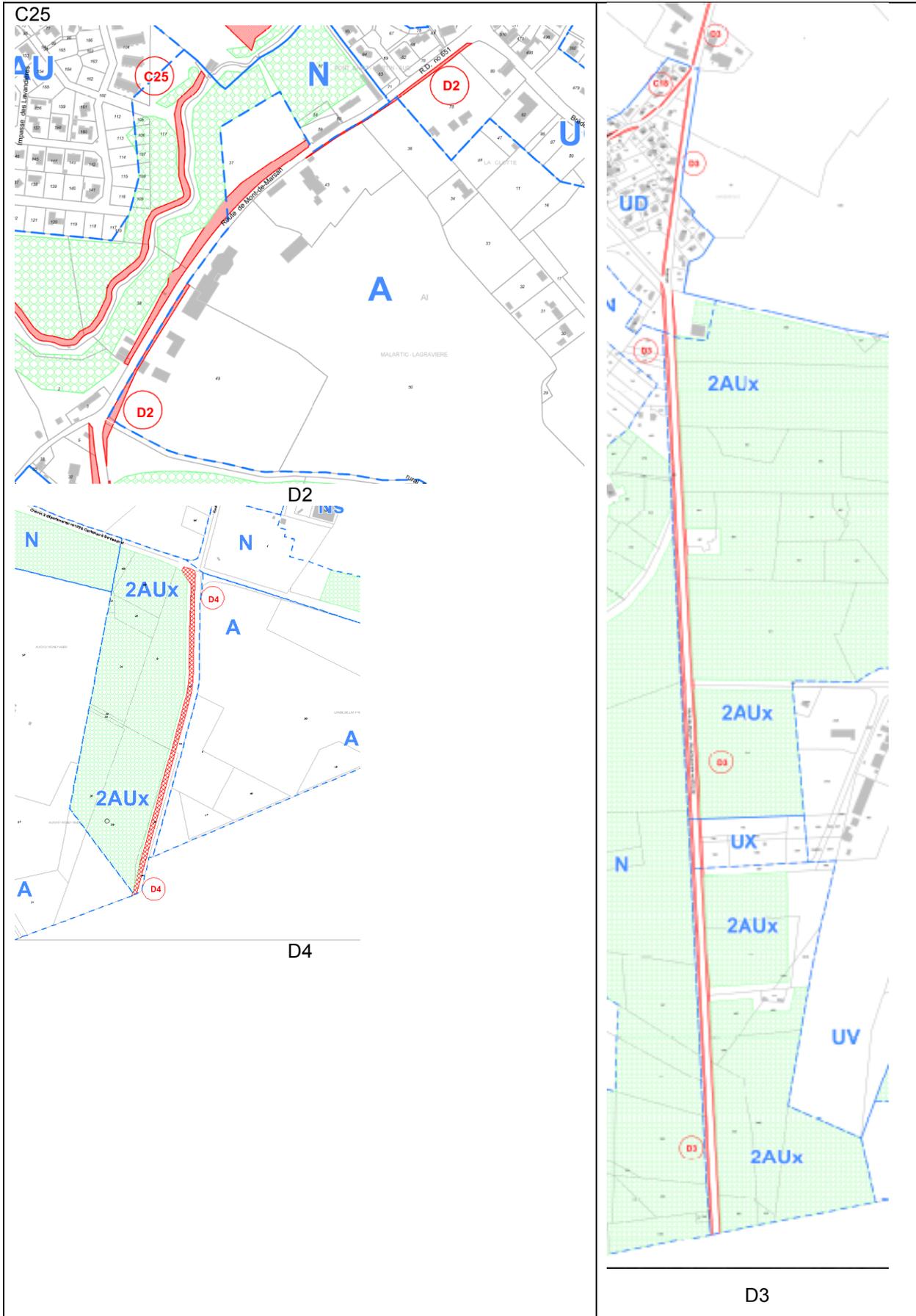




C25



C26







# INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## **1. L'IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL, LES PAYSAGES ET LES RISQUES DE NUISANCES**

Les évolutions de règlement apportées concernent en partie la prise en compte du contexte réglementaire et législatif, la correction d'erreurs matérielles ou l'adaptation aux constructions récentes qui ont été édifiées à partir de dispositions du règlement annulé.

De plus, certaines mesures intégrées telles que celles favorisant la densification du centre ville ou celles visant à encadrer les droits à construire pour l'habitat individuel en secteurs agricoles et naturels participent bien la préservation des espaces agricoles et naturels.

D'autre part, les évolutions apportées au document graphique par l'actualisation des emplacements réservés visent essentiellement l'élargissement de voirie afin d'y insérer des aménagements piétons et cyclables. Il convient de préciser que les sites prévus pour accueillir les quelques extensions d'équipements collectifs ont vu leur surface réduite.

Aussi, cette modification ne contient donc aucune disposition susceptible de remettre en cause le caractère des zones naturelles et agricoles ou la qualité des paysages sur la commune.

Enfin, aucun risque technologique ou naturel nouveau n'est lié à ces évolutions.

## **2. SECURITE INCENDIE, RESEAUX DIVERS ET GESTION DE L'ASSAINISSEMENT**

La modification apportée aux pièces écrites et graphiques du règlement du P..L.U. en vigueur ne touche que très marginalement le zonage et ne fait pas évoluer les capacités d'accueil des différentes zones concernées en dehors de ce que le document avait dès l'origine envisagé.

Elle n'aura donc aucune incidence sur les dispositifs existants ou à créer en matière de sécurité incendie et sur les réseaux divers et l'assainissement.

## **3. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Bien que le projet de modification intègre l'ajout d'une nouvelle servitude d'utilité publique, ce dernier n'est pas affecté par aucune des servitudes figurant en annexe au dossier de P..L.U. en vigueur et actualisé.

## **4. LES PROJETS D'INTERET GENERAL**

Rappelons qu'il n'existe aucun P.I.G. sur le territoire communal.