

VERDI

Modification de droit commun n°2 du PLU de la commune de Croignon

PIECE 1 : Présentation des modifications apportées

Table des matières

1 Préambule.....	2
2 Les différentes procédures opérées sur le PLU.....	3
3 Déroulement de la procédure de modification de droit commun.....	4
4 Objet de la modification de droit commun.....	6
4.1 Cadre juridique de la modification de droit commun.....	6
4.2 Exposé des motifs et justification de la modification de droit commun.....	7
4.2.1 L'objet de la modification de droit commun : Des Orientations d'aménagement et de programmation à ajuster et une clarification du règlement écrit.....	7
4.2.2 La justification de la modification de droit commun.....	9
5 Compatibilité de la modification de droit commun du PLU avec le PADD	13
6 Le projet de modification de droit commun.....	15
6.1 Modification des Orientations d'aménagement et de programmation.....	15
6.1.1 Zone 1AUb – Secteur « Perdrigail ».....	15
6.1.2 Zone 1AUc – Secteur « le bourg – mairie ».....	17
6.1.3 Zone 1AUe – Secteur « Chaigneau- Nord ».....	18
6.2 Modification du règlement écrit.....	19

Table des figures

Figure 1 : Déroulement schématique d'une modification de droit commun.....	5
Figure 2 : Localisation de la zone concernée par la modification.....	8
Figure 3 : Evolution de l'occupation du sol (2000-2025) - Source : Remonter le temps- IGN.....	9
Figure 4: localisation des secteurs d'OAP par rapport aux enveloppes urbaines définies dans le SCoT.....	12

Liste des tableaux

Tableau 1 : Procédures opérées sur le PLU.....	3
Tableau 2: Estimation de la croissance au regard des objectifs des PLU et des recensements de l'INSEE.....	10

1 PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) constitue un document stratégique et réglementaire qui définit les orientations en matière d'aménagement et de développement du territoire communal. Il traduit la volonté de la municipalité de concilier développement urbain, préservation des espaces naturels et agricoles, ainsi que le respect des enjeux environnementaux et patrimoniaux.

Toute modification du PLU s'inscrit dans une démarche visant à adapter le cadre réglementaire aux évolutions du territoire et aux besoins des habitants, tout en garantissant un développement harmonieux et durable.

La présente modification du PLU a pour objet de faire évoluer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour les adapter aux réalités du territoire et des enjeux actuels et de revoir le règlement de certaines zones, afin de mieux encadrer l'implantation et l'aspect des constructions.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification du PLU respecte les principes de concertation et d'information du public, afin d'associer les citoyens et les acteurs du territoire à l'évolution du projet communal.

La présente notice est le document constitutif de cette modification de droit commun. Elle expose les motifs, le cadre réglementaire et les effets de cette démarche sur le PLU.

2 LES DIFFERENTES PROCEDURES OPEREES SUR LE PLU

Le conseil municipal de Croignon a décidé l'élaboration du plan local d'urbanisme de sa commune, conformément à l'application de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain). La commune s'est ainsi dotée d'un Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 17 novembre 2011.

Le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions, détaillées ci-dessous. À la suite d'une révision, approuvée le 22 février 2019, il fait aujourd'hui l'objet d'une modification n°2 ayant pour objet la modification de certains éléments du règlement écrit et l'évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Tableau 1 : Procédures opérées sur le PLU

Procédure engagée	Date d'approbation de la procédure	Organe délibérant
Élaboration du Plan local d'urbanisme	17 novembre 2011	CM
Modification n°1	30 juin 2013	CM
Révision n°1	22 février 2019	CM

3 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

- ❑ La procédure de modification de droit commun n°2 a été engagée par arrêté du Maire en date du 31/10/2024 ;
- ❑ Le projet sera notifié au Préfet et à l'ensemble des personnes publiques associées, notamment la MRAe, leurs avis seront recueillis et mis en annexe du projet ;
- ❑ Le Président soumet par arrêté le projet de modification de droit commun à enquête publique. L'avis de mise en enquête publique sera publié suivant les mesures de publicité classiques ;
- ❑ L'enquête publique sera réalisée pendant une durée d'un mois, le Commissaire Enquêteur rendra son rapport et les conclusions issues de l'enquête publique ;
- ❑ Le projet de modification prendra en compte les conclusions de l'enquête publique et d'éventuelles modifications seront apportées au projet ;
- ❑ La modification de droit commun du PLU sera approuvée par délibération du Conseil communal ;
- ❑ La modification de droit commun du PLU sera exécutoire une fois les mesures de publicité classiques réalisées et après transmission de la délibération au Préfet de la Gironde. L'existence d'un SCoT approuvé rend le PLU exécutoire à partir du moment où les mesures de publicités sont réalisées, la délibération du Conseil Communal est transmise au Préfet et la publication sur le Géoportail de l'urbanisme est effective.

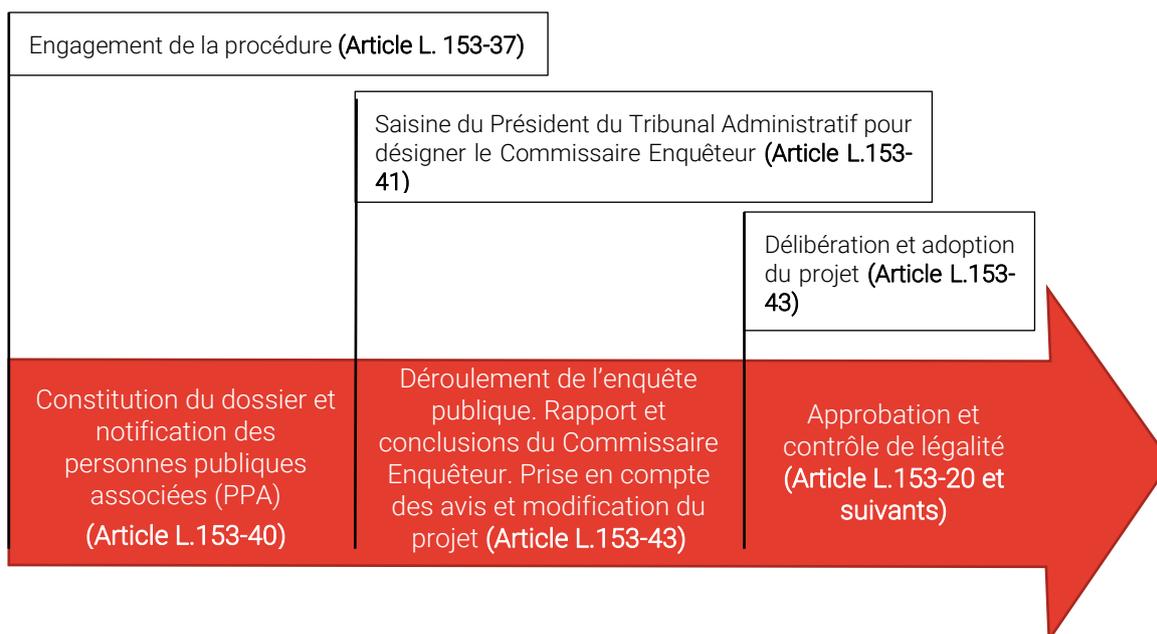


Figure 1 : Déroulement schématisé d'une modification de droit commun

4 OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

4.1 Cadre juridique de la modification de droit commun

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification de droit commun du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Croignon. La procédure de modification de droit commun du PLU est règlementée par les articles L153-36 à L153-48 du Code de l'Urbanisme :

- Article L153-36 : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I 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 L153-37 : 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 L153-38 : 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 L153-39 : 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 L153-40 : 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.
- Article L153-40-1 : A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L.153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

- 1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L.151-4 ;
- 2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L.151-5.
- Article L153-41 : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.
- Article L153-42 : Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
- Article L153-43 : A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.
- Article L153-44 : L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26.

Ce projet d'adaptation du PLU relève d'une procédure de modification de droit commun telle que définie par l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme.

4.2 Exposé des motifs et justification de la modification de droit commun

4.2.1 L'objet de la modification de droit commun : Des Orientations d'aménagement et de programmation à ajuster et une clarification du règlement écrit

La présente modification de droit commun n°2 du PLU, intègre :

- Des modifications de 3 OAP sectorielles :
 - ✓ 1 AUB (*préservation patrimoine paysager, changement destination constructions, sens circulation, mobilités douces*)
 - ✓ 1 AUc (*changement destination, limitation envergure construction*)
 - ✓ 1 AUe (*Changement destination constructions, zonage différencié, modification accès, phasage*)

Des modifications du règlement écrit :

Les ajustements du règlement visent à assurer une meilleure lisibilité et à adapter les prescriptions aux enjeux actuels du territoire de Croignon. Les principales évolutions sont les suivantes :

- Clarification des règles de constructibilité dans les zones à urbaniser (AU), en précisant les conditions de mise en œuvre des projets, notamment en lien avec les infrastructures et les services publics.
- Renforcement des prescriptions environnementales pour favoriser la gestion durable des eaux pluviales, la protection des trames vertes et la perméabilité des sols.
- Intégration de critères spécifiques pour les mobilités douces et l'accessibilité, avec une prise en compte accrue des cheminements piétons et cycles.
- Révision des règles de hauteur et d'implantation pour les constructions en zones UA et UB afin de mieux s'intégrer dans le tissu urbain existant.
- Précisions sur l'évolution des annexes et extensions des constructions existantes, avec des règles adaptées aux enjeux patrimoniaux et paysagers.
- Ces modifications permettent d'adapter le PLU aux besoins du territoire tout en assurant une cohérence avec les objectifs du SCoT et les réglementations en vigueur.

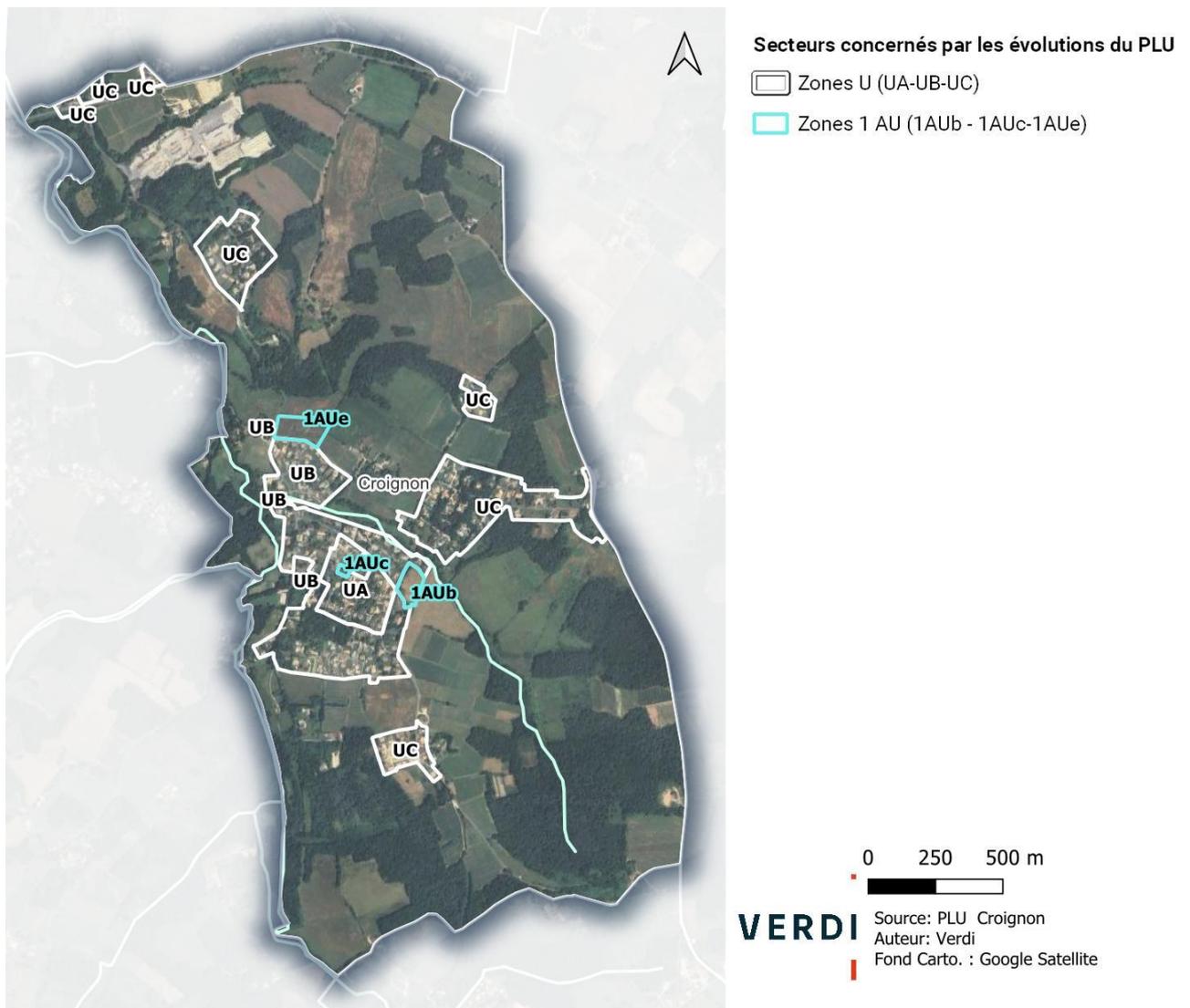


Figure 2 : Localisation de la zone concernée par la modification

4.2.1.1 L'historique de la zone



Figure 3 : Evolution de l'occupation du sol (2000-2025) - Source : Remonter le temps- IGN

Entre 2000 et 2025 la zone s'est urbanisée progressivement sans mitage apparent. Le développement s'est organisé en sein de l'espace urbanisé et en extension périphérique reliant les deux poches d'habitation existantes.

4.2.2 La justification de la modification de droit commun

4.2.2.1 Répondre aux dynamiques démographiques

La justification de la nécessité de faire évoluer les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation en faisant évoluer la destination des constructions, se base principalement sur la dynamique démographique locale.

Lors de l'élaboration du PLU, la commune avait identifié une croissance démographique de 1,2% entre 2016 et 2030 (+8,7 hab/an), soit une population se rapprochant des 800 habitants en 2030, 123 habitants de plus que la population de 2016.

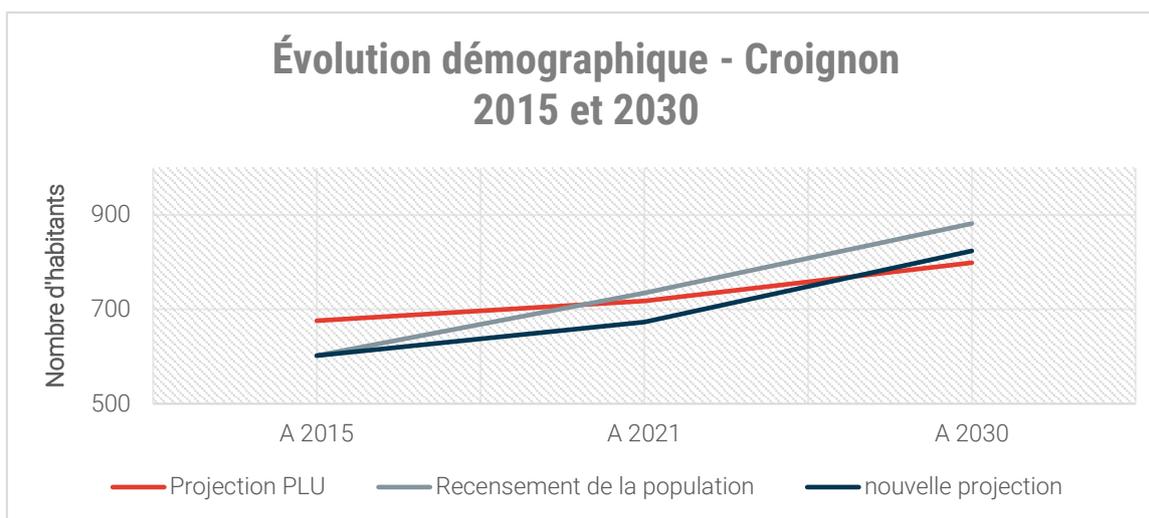
Or, le recensement de 2021 met en évidence un taux de croissance plus important que celui qui a été retenu par la commune lors de la révision du PLU. Ce taux de croissance s'élève d'ores et déjà à 1,2% sur 5 ans, avec un taux de croissance annuel variant entre 3 et 4%.

Néanmoins, depuis, 2020, un ralentissement s'opère sur les mutations géographiques des populations. Ce ralentissement peut être lié à la réduction du nombre de nouvelles constructions en lien avec l'augmentation du prix des matériaux. Sur la commune de Croignon, ce ralentissement est constaté par les services communaux avec un ralentissement du nombre de Permis de construire déposés.

Le taux de croissance annuel retenu se rapproche donc des 2%, projetant la commune à 825 habitants en 2030, au lieu des 797 présentés dans le PLU opposable.

Tableau 2: Estimation de la croissance au regard des objectifs du PLU et des recensements de l'INSEE

		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Chiffres PLU	Nb d'habitants	675	684	692	701	710	719	727	736	745	753	762	771	779	788	797	
	Taux de croissance (2016-2030)	1,2															
	Taux de croissance annuel	0,012															
Recensement de la population (INSEE)	Nb d'habitants	602	629	655	682	708	735										
	Taux de croissance (2016-2030)	1,6															
	Taux de croissance annuel		0,044	0,041	0,041	0,038	0,038										
Projection dans le cadre de la modification	Nb d'habitants	602	616	630	644	659	673	689	704	720	737	753	770	788	806	824	
	Taux de croissance (2016-2030)	1,4															
	Taux de croissance annuel	0,022															



La comparaison de la tendance démographique prévue dans le cadre du document d'urbanisme et l'évolution démographique recensée par l'INSEE montre une accélération de la croissance démographique vis-à-vis des projections du PLU. Ainsi, la commune considère que les espaces à urbaniser prévus dans le PLU comme étant à destination d'équipement doivent faire l'objet d'une évolution vers des secteurs d'habitat afin de répondre au mieux aux besoins réels du territoire.

4.2.2.2 Une commune qui vise à contenir l'urbanisation dans son enveloppe urbaine

Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise vise à limiter l'étalement urbain en favorisant un développement maîtrisé et équilibré. Pour cela, il repose sur trois principes énoncés dans le PADD : recentrer l'urbanisation autour de l'agglomération bordelaise en intensifiant les territoires centraux, structurer les zones périphériques autour de centralités bien équipées et bien desservies afin d'optimiser la consommation d'espace, et maîtriser l'urbanisation des territoires moins équipés en renforçant les centres-bourgs et cœurs de village.

Cette approche s'inscrit dans la réalité fonctionnelle actuelle tout en valorisant les potentialités du territoire.

Ces objectifs se traduisent clairement dans la stratégie d'aménagement et de planification de la commune de Croignon. En effet, le PADD du PLU de Croignon, dans l'axe 2 – Croissance démographique et habitat, explicite la volonté de la commune de conforter le bourg dans son rôle de centralité, autour de ses équipements. Cette volonté a été traduite dans le PLU par des OAP, faisant l'objet de la modification.

Ces secteurs d'OZAP, situé en continuité du bourg et dans les interstices urbains s'insèrent clairement dans les objectifs du SCoT en termes de limitation de l'étalement urbain et de renforcement des centres-bourgs.

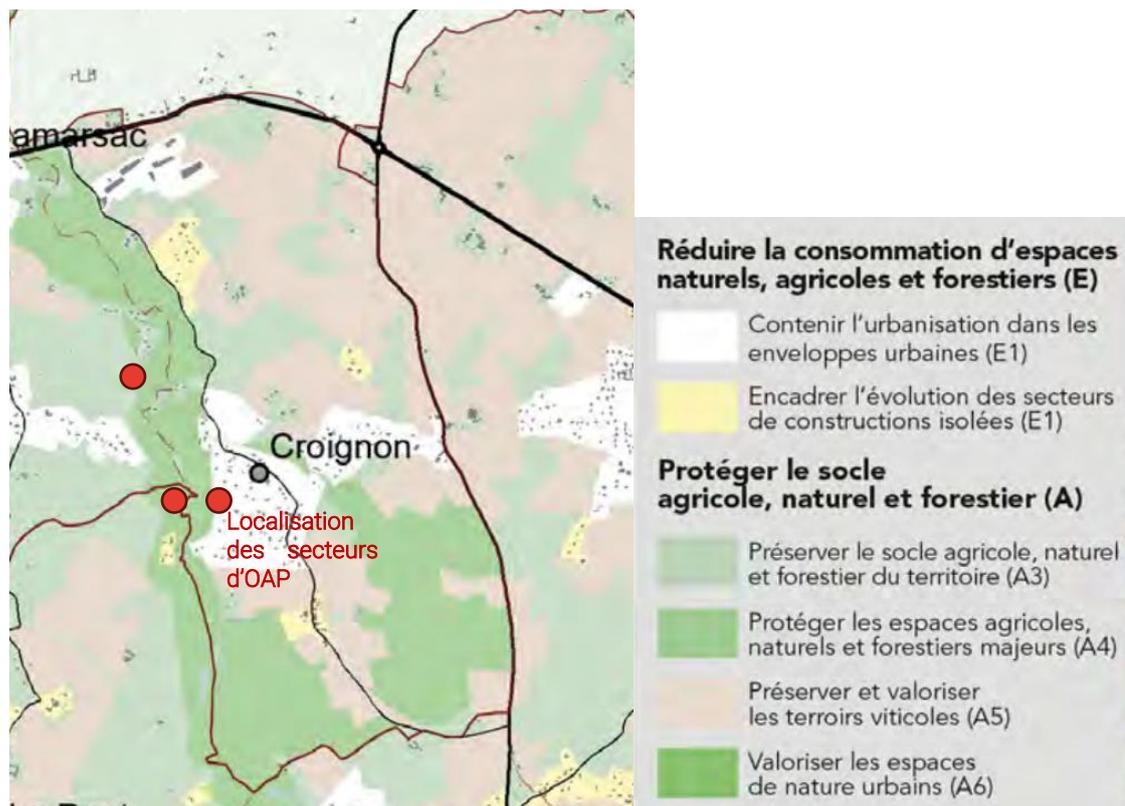


Figure 4: localisation des secteurs d'OAP par rapport aux enveloppes urbaines définies dans le SCoT

5 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU AVEC LE PADD

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

Le PADD se structure autour de 4 axes :

- Axe 1 : préservation et mise en valeur de l'environnement
- Axe 2 : croissance démographique et habitat
- Axe 3 : croissance démographique et habitat
- Axe 4 : prendre en compte les risques naturels du territoire

Les modifications du règlement écrit, objets de la modification de droit commun du PLU de Croignon, sont compatibles avec les axes du PADD. Le détail est présenté ci-après :

Objectifs de la thématique	Compatibilité du projet avec le PADD
AXE 1 : PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	
Protection des milieux naturels et continuités écologiques	Compatible : les zones impactées ont déjà intégré une réflexion et des orientations en lien avec la protection des continuités écologiques. Ces éléments ne seront pas impactés par la modification et seront renforcés au besoin
Préservation du patrimoine paysager et architectural	Compatible : les modifications impactent les règles de hauteur mais conservent les codes du paysage bâti local. De plus, des ajouts viennent réglementer des hauteurs qui ne faisaient l'objet d'aucune contrainte dans le cadre du PLU.
Gestion durable des ressources et des espaces publics	Compatible : les zones impactées ont déjà intégré une réflexion et des orientations en lien avec la gestion des ressources. Ces éléments ne seront pas impactés par la modification et seront renforcés au besoin
AXE 2 : CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET HABITAT	
Renforcement du centre-bourg et équipements	Compatible : Le projet de modification vise à renforcer et concentrer les habitats autour du bourg
Diversification et accessibilité du logement	Compatible : la diversification est prévue dans les OAP, typologies variées
Optimisation et gestion du foncier	Compatible : la priorité est donnée aux terrains constructibles en centre-bourg
Maîtrise de l'urbanisation et intégration paysagère	Compatible : les zones concernées se concentrent dans l'enveloppe urbaine ou en proximité de celle-ci. Les OAP prévoient des orientations paysagères qui ne seront pas altérées, voire confortés.
AXE 3 : CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET HABITAT	
Développement et maintien des activités économiques	Non concerné
Soutien aux secteurs agricoles et viticoles	Non concerné
Renforcement du tourisme et des services	Non concerné

Amélioration des infrastructures et du numérique	Non concerné
AXE 4 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS DU TERRITOIRE	
Identification et gestion des risques naturels	Compatible : les zones impactées ont déjà intégré une réflexion et des orientations en lien avec la protection des continuités vis-à-vis des risques
Protection des milieux sensibles et zones à risque	Compatible : les zones impactées ont déjà intégré une réflexion et des orientations en lien avec la protection des continuités écologiques.
Limitation de l'urbanisation en zones exposées	Compatible : les zones impactées ont déjà intégré une réflexion et des orientations en lien avec la protection des personnes vis-à-vis des risques

Au vu de la compatibilité des modifications avec le PLU, ces évolutions s'inscrivent dans les champs d'application des articles L.153-36 et L.153-43 du code de l'urbanisme régissant la modification de droit commun.

6 LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

6.1 Modification des Orientations d'aménagement et de programmation

L'aménagement des sites couverts par des secteurs d'Orientations d'aménagement et de programmation est conditionné par des préconisations décrites dans un livret ainsi que cartographiquement sur chaque secteur. Ces orientations indiquent notamment :

- Les objectifs d'aménagement :
 - Les objectifs de création de voies destinées à assurer la desserte interne des sites et le raccordement avec les voies existantes ;
 - Les modalités générales d'accès depuis les voies existantes ou créées ;
 - Les objectifs de créations et/ou de continuités de liaisons douces (piétons/cycles) ;
 - Les objectifs d'aménagement ou de réaménagement de voies publiques ;
 - Les localisations générales d'espaces verts inconstructibles et de trames plantées à installer ou à préserver.

- Les objectifs programmatiques :
 - Sauf indication contraire, ces schémas et les éléments descriptifs qui les accompagnent ont valeur juridique : les opérations de constructions ou d'aménagement autorisés dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs orientations ;
 - En application de ce principe de compatibilité, les indications des schémas d'aménagement pourront faire l'objet d'ajustements dans le cadre des futures opérations, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les choix essentiels et le parti d'aménagement recherché.

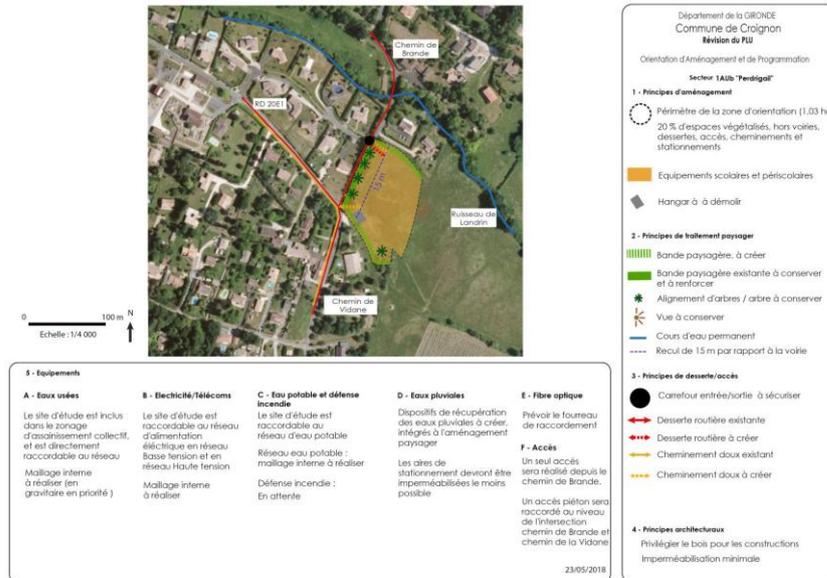
6.1.1 Zone 1Aub – Secteur « Perdrigail »

Le secteur dit « Perdrigail » est un secteur situé en limite Est du centre bourg, enclavé entre deux poches d'urbanisations, en continuité de la tâche urbaine. Ce secteur vient donc conforter le bourg et la tâche urbaine existante. Initialement, le secteur devait accueillir des constructions destinées aux équipements scolaires et périscolaires. Au regard du développement du bourg et de la démographie, la commune souhaite faire évoluer la destination des constructions vers un usage d'habitation. Le modèle privilégié est ici le modèle de l'habitat individuel, pour rester dans l'harmonie du secteur et en cohérence avec les constructions alentour.

Les modifications apportées à l'OAP sont les suivantes :

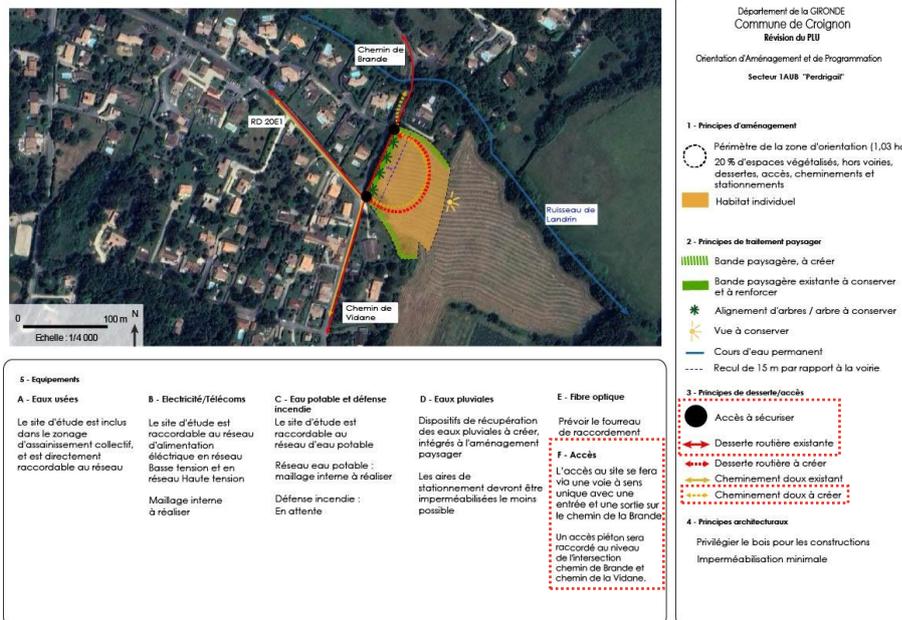
- ▶ Intégration d'une bande de 15 mètres entre la route et le secteur pour préserver le patrimoine paysager ;
- ▶ Changement de destination des constructions, passant de « équipements scolaires et périscolaires » à « habitat individuel » ;
- ▶ Implantation d'une route à sens unique traversant le site en une entrée et une sortie ;
- ▶ Ajouter des cheminements doux pour relier le secteur au cours d'eau.

OAP avant modification :



OAP après modification :

Éléments modifiés



6.1.2 Zone 1AUc – Secteur « le bourg – mairie »

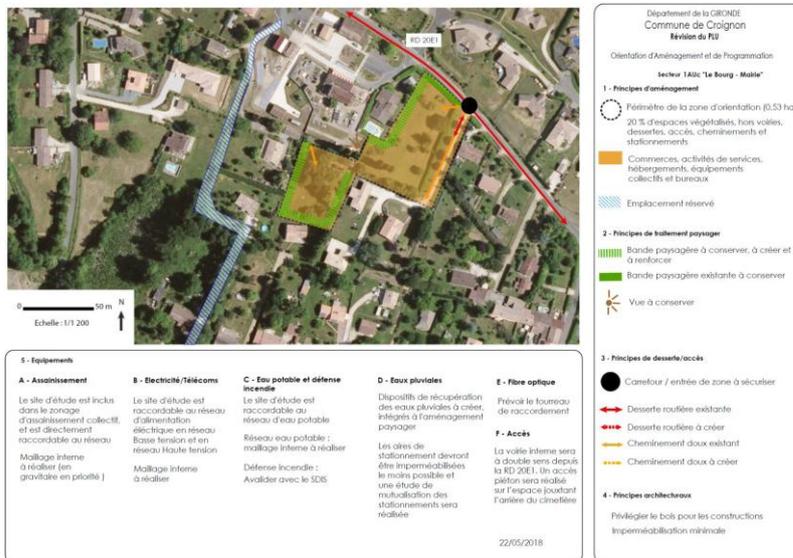
Pur assurer le développement d'un projet compatible avec l'aspect et l'identité du centre-bourg de Croignon, la commune souhaite mieux cadrer le secteur 1AUc, destiné aux opérations mixtes d'habitat et d'activité.

Pour cela, une association d'orientations d'aménagement et de programmation est développée afin de bien cibler les attentes vis-à-vis du développement du territoire.

Les modifications apportées à l'OAP sont les suivantes :

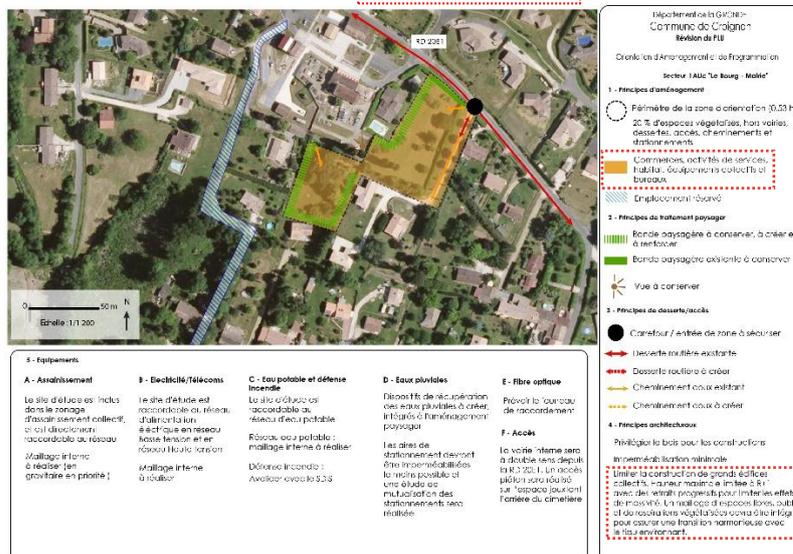
- ▶ Changement de la destination des constructions de « hébergements » à « habitation » ;
- ▶ Intégration de principes de limitation des grands édifices (espaces entre constructions, emprise au sol, densité, etc.) ;
- ▶ Association d'un règlement visant à limiter le développement de grands édifices collectifs.

OAP avant modification :



OAP après modification :

Éléments modifiés



6.1.3 Zone 1AUe – Secteur « Chaigneau- Nord »

Ce secteur se trouve en périphérie Nord du Bourg de Croignon. Il a été identifié comme zone à urbaniser lors de la dernière révision. En effet, sa position en continuité de la tâche urbaine et comme nouvelle entrée de ville rend son aménagement qualitatif nécessaire.

C'est pourquoi, Fort de l'expérience acquise avec l'application du document d'urbanisme sur le terrain, la commune a souhaité revoir le règlement de cette zone, afin de mieux encadrer l'implantation et l'aspect des constructions.

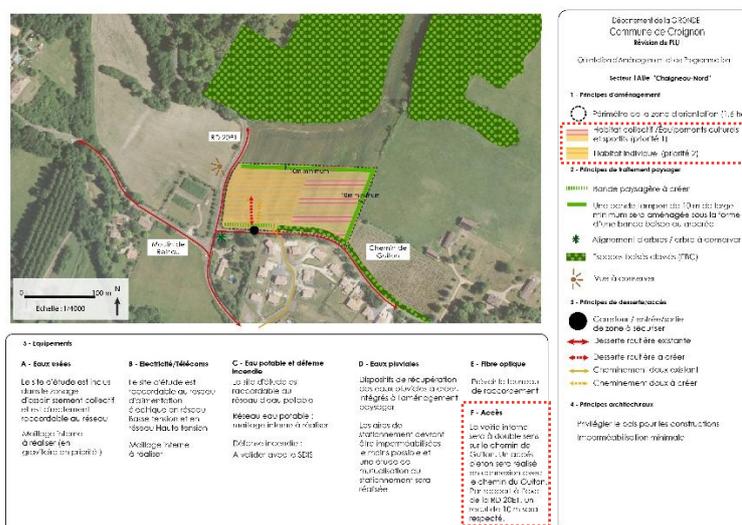
Ainsi, les modifications apportées à l'OAP sont les suivantes :

- ▶ Modification de la destination des constructions, en passant de « équipements culturels et sportifs » à « habitat mixte » et « équipements ».
- ▶ Création de deux bandes de constructions : une bande ouest, en contrebas, dédiée à l'habitat individuel et une zone Est réservée à l'habitat collectif
- ▶ Suppression de l'accès à la départementale et création d'un accès au sud par la voirie communale,
- ▶ Phasage du développement de l'OAP dans le temps, en commençant par la zone est (habitat collectif) en première phase.

OAP avant modification :



OAP après modification : Éléments modifiés



6.2 Modification du règlement écrit

La présente modification de droit commun porte sur la modification du règlement écrit des zones UA, UB et UC et la mise en compatibilité des zones 1AUb, 1AUc et 1AUe avec les évolutions des OAP.

Les articles concernés par les modifications sont les suivants :

- ▶ Paragraphe 2.1 – Implantation des constructions (habitations et annexes)
- ▶ Paragraphe 2.2 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
- ▶ Paragraphe 1.2 du règlement de la zone 1AU

N°	Document concerné	Objet de la modification	Zone concernée	Nature de la modification
1	Règlement écrit	Modification du règlement écrit	UB, UC	Modification de l'article 2.1
		Version en vigueur	Modification envisagée	
UB	<p><i>Par rapport aux voies, aux chemins ruraux et aux emplacements réservés</i></p> <p>Les constructions devront s'implanter selon un retrait minimum de 16 m par rapport à l'axe de la chaussée, des voies, des chemins ruraux et emplacements réservés. Ces retraits seront traités sous forme d'espaces verts excepté les accès véhicules.</p> <p><i>Par rapport aux limites séparatives</i></p> <p>Aucune construction autre qu'hydraulique ne sera implantée à moins de 30 m des berges du Gestas et 20 m des berges du Landrin avec 1 m de surélévation du plancher par rapport au niveau de plein bord du cours d'eau.</p>		<p><i>Par rapport aux voies, aux chemins ruraux et aux emplacements réservés</i></p> <p>Les constructions devront s'implanter selon un retrait minimum de 12m par rapport à l'axe de la chaussée, des voies, des chemins ruraux et emplacements réservés. Ces retraits seront traités sous forme d'espaces verts excepté les accès véhicules.</p> <p><i>Par rapport aux limites séparatives</i></p> <p>Aucune construction autre qu'hydraulique ne sera implantée à moins de 30m des berges de Gestas et 15m des berges du Landrin avec 1m de surélévation du plancher par rapport au niveau de plein bord du cours d'eau.</p>	
UC	<p><i>Par rapport aux voies, aux chemins ruraux et aux emplacements réservés</i></p> <p>Les constructions devront s'implanter selon un retrait minimum de 20m par rapport à l'axe de la chaussée, des voies, des chemins ruraux et emplacements réservés. Ces retraits seront traités sous forme d'espaces verts excepté les accès véhicules.</p>		<p><i>Par rapport aux voies, aux chemins ruraux et aux emplacements réservés</i></p> <p>Les constructions devront s'implanter selon un retrait minimum de 15m par rapport à l'axe de la chaussée, des voies, des chemins ruraux et emplacements réservés. Ces retraits seront traités sous forme d'espaces verts excepté les accès véhicules.</p>	
2	Règlement écrit	Modification du règlement écrit	UA, UB, UC	Modification de l'article 2.2

	Version en vigueur	Modification envisagée
UA	<p><i>Hauteur des constructions</i></p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder :</p> <p>5,50 m au faîtage pour les toitures à 2 pentes ou 3,50m pour les toitures-terrasses ;</p> <p>3 m au faîtage pour les constructions annexes implantées en limite séparative ;</p> <p>3,50 m au faîtage lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative.</p> <p><i>Clôtures en limite du domaine public</i></p> <p>Les caractéristiques des clôtures seront les suivantes :</p> <p>Hauteur maximum de 1,60m mesuré à partir du sol naturel ;</p> <p>Hauteur minimale du mur bahut à partir du sol naturel : 0,40m ;</p> <p>Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande.</p>	<p><i>Hauteur des constructions</i></p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder :</p> <p>6,50m au faîtage pour les toitures à 2 pentes ou 5m pour les toitures-terrasses ;</p> <p>3m au faîtage pour les constructions annexes implantées en limite séparative ;</p> <p>3,50m au faîtage lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative.</p> <p><i>Clôtures en limite du domaine public</i></p> <p>Les caractéristiques des clôtures seront les suivantes :</p> <p>Hauteur maximum de 1,60m mesuré à partir du sol naturel ;</p> <p>Hauteur minimale du mur bahut à partir du sol naturel : 0,60m ;</p> <p>Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande.</p>
UB	<p><i>Hauteur des constructions</i></p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder :</p> <p>5,50 m au faîtage pour les toitures à 2 pentes ou 3,50m pour les toitures-terrasses ;</p> <p>3,50 m au faîtage pour les constructions annexes implantées en limite séparative ;</p> <p>3m au faîtage lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative.</p> <p><i>Clôtures en limite du domaine public</i></p> <p>Les caractéristiques des clôtures seront les suivantes :</p> <p>Hauteur maximum de 1,60m mesuré à partir du sol naturel ;</p> <p>Hauteur minimale du mur bahut à partir du sol naturel : 0,40m ;</p> <p>Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande.</p>	<p><i>Hauteur des constructions</i></p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder :</p> <p>6,50m au faîtage pour les toitures à 2 pentes ou 5m pour les toitures-terrasses ;</p> <p>3m au faîtage pour les constructions annexes implantées en limite séparative ;</p> <p>3,50m au faîtage lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative.</p> <p><i>Clôtures en limite du domaine public</i></p> <p>Les caractéristiques des clôtures seront les suivantes :</p> <p>Hauteur maximum de 1,60m mesuré à partir du sol naturel ;</p> <p>Hauteur minimale du mur bahut à partir du sol naturel : 0,60m ;</p> <p>Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande.</p>
UC	<p><i>Hauteur des constructions</i></p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder :</p> <p>5,50m au faîtage pour les toitures à 2 pentes ou 3,50 m pour les toitures-terrasses ;</p> <p>3,50 m au faîtage pour les constructions annexes implantées en limite séparative ;</p> <p><i>Clôtures en limite du domaine public</i></p>	<p><i>Hauteur des constructions</i></p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder :</p> <p>6,50m au faîtage pour les toitures à 2 pentes ou 5m pour les toitures-terrasses ;</p> <p>3m au faîtage pour les constructions annexes implantées en limite séparative ;</p> <p>3,50m au faîtage lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative.</p> <p><i>Clôtures en limite du domaine public</i></p>

<p>Les caractéristiques des clôtures seront les suivantes :</p> <p>Hauteur maximum de 1,60m mesuré à partir du sol naturel ;</p> <p>Hauteur minimale du mur bahut à partir du sol naturel : 0,40m ;</p> <p>Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande.</p>	<p><i>Clôtures en limite du domaine public</i></p> <p>Les caractéristiques des clôtures seront les suivantes :</p> <p>Hauteur maximum de 1,60m mesuré à partir du sol naturel ;</p> <p>Hauteur minimale du mur bahut à partir du sol naturel : 0,60m ;</p> <p>Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande.</p>
--	--

3	Règlement écrit	Modification du règlement écrit	1AU	Modification de l'article 1.1
---	-----------------	---------------------------------	-----	-------------------------------

Version en vigueur	Modification envisagée
--------------------	------------------------

<p>1AU</p> <p>Sont admises sous conditions, sur l'ensemble des zones 1AU : [...]</p> <p>A l'intérieur des opérations autorisées, ne sont admises que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zones 1AUa : les constructions à vocation d'habitation ; • Zone 1AUb : les équipements scolaires, périscolaires, collectifs et d'intérêt général ; • Zone 1AUc : les constructions à usage d'hébergement, de commerces et d'activités de services, de bureaux ; • Zone 1AUe : les équipements culturels et sportifs. 	<p>Sont admises sous conditions, sur l'ensemble des zones 1AU [...]</p> <p>A l'intérieur des opérations autorisées, ne sont admises que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zones 1AUa : les constructions à vocation d'habitation ; • Zone 1AUb : les constructions à vocation d'habitation ; • Zone 1AUc : les constructions à usage d'habitation, de commerces et d'activités de services, de bureaux ; • Zone 1AUe : les constructions à vocation d'habitation ;
---	--

VERDI

■ **VERDI Conseil Sud Ouest**

+33 5 56 99 60 01
conseilsudouest@verdi.fr

13 rue Archimède | CS 80083
33693 Mérignac Cedex
SIRET : 481 280 162 00092 RCS BORDEAUX
APE : 7112B
TVA : FR 57 481280162