

VILLE DE CANÉJAN



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 4 PORTANT SUR LE REGLEMENT ET DIVERS SITES

Note complémentaire au rapport de présentation

Février 2021

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du :	18 juin 2007
Modification n°1 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du :	11 avril 2013
Modification n°2 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du :	25 septembre 2014
Modification n°3 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du :	31 janvier 2019
Modification n°4 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du :	11 mars 2020

Vu pour être annexé à la décision municipale en date du

Le Maire,

Bernard GARRIGOU

Envoyé en préfecture le 12/03/2021

Reçu en préfecture le 12/03/2021

Affiché le



ID : 033-213300908-20210311-DEL_2021_020-DE

Préambule	5
1 Maître d'ouvrage et responsable du projet	7
2 Le document d'urbanisme en vigueur	7
3 L'objet du présent dossier de modification	8
4 La procédure de modification	9
4.1 Justification et contenu de la procédure	9
4.2 Le déroulement de la procédure	10
4.2.1 La consultation des Personnes Publiques Associées.....	12
4.2.2 La consultation de la CDPENAF de la Gironde	13
4.2.3 L'enquête publique.....	14
4.2.4 L'approbation du dossier de modification.....	15
5 Le contenu du dossier de modification	15
6 Les textes réglementaires régissant la procédure de modification	16
Partie 1 La motivation et le contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme.	19
1 Les évolutions touchant la pièce graphique du règlement d'urbanisme	21
1.1 La suppression des emplacements réservés D2, C11, C15, C21, C24 et C28	21
1.1.1 La suppression de l'emplacement réservé D2 au bénéfice du Département.....	21
1.1.2 La suppression de l'emplacement réservé C11 au bénéfice de la commune.....	23
1.1.3 La suppression de l'emplacement réservé C15 au bénéfice de la commune.....	24
1.1.4 La suppression de l'emplacement réservé C 21 au bénéfice de la commune.....	26
1.1.5 La suppression de l'emplacement réservé C 24 au bénéfice de la commune.....	29
1.1.6 La suppression de l'emplacement réservé C 28 au bénéfice de la commune.....	30
1.2 La modification des emplacements C19, C23 et C34	32
1.2.1 La modification de l'emplacement réservé C 19 au bénéfice de la commune	32
1.2.2 La modification de l'emplacement réservé C 23 au bénéfice de la commune	35
1.2.3 La modification de l'emplacement réservé C 34 au bénéfice de la commune	37
1.3 La création de l'emplacement C38	40
1.3.1 La justification	40
1.3.2 Nature de la modification	42
1.4 L'élargissement du secteur Na à « Jean Magre » pour permettre l'extension de la déchetterie et la création d'une recyclerie	43
1.4.1 La justification	43
1.4.2 Nature de la modification	45
1.5 La définition de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).....	46
1.5.1 La justification	46
1.5.2 Nature de la modification	52
1.6 L'institution d'un emplacement réservé « en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements » et modification du zonage sur la parcelle cadastrée AC 19	56
1.6.1 La justification	56
1.6.2 Nature de la modification	59
2 Les évolutions touchant la pièce écrite du règlement d'urbanisme	65
2.1 Précisions apportées aux article UC7 et UC8.....	65

2.1.1	La justification	65
2.1.2	Nature de la modification	65
2.2	L'ajout de l'obligation aux UY 12 et 1AUY 12 de créer des abris à vélos en zones UY et 1AUY.....	66
2.2.1	La justification	66
2.2.2	Nature de la modification	67
2.3	La prise en compte des premiers résultats de du Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales en cours d'élaboration, dans les articles 4 « réseaux divers » des différentes zones.....	68
2.3.1	La justification	68
2.3.2	Nature de la modification	71

Partie 2 Incidences de la mise en œuvre de la modification du Plan Local d'Urbanisme
73

1.	L'impact sur le milieu naturel, les paysages et les risques de nuisances	75
2.	Sécurité incendie, réseaux divers et gestion de l'assainissement	75
3.	Les servitudes d'utilité publique	75
4.	Les projets d'intérêt général	75
	Equipe d'étude	77



Préambule

1	Maitre d'ouvrage et responsable du projet.....	7
2	Le document d'urbanisme en vigueur	7
3	L'objet du présent dossier de modification.....	8
4	La procédure de modification.....	9
5	Le contenu du dossier de modification	15
6	Les textes réglementaires régissant la procédure de modification.....	16

Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 énonce, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».

1 Maître d'ouvrage et responsable du projet

Commune de CANEJAN

Monsieur le Maire : Bernard GARRIGOU.

Hôtel de Ville – 2 Allée de Poggio Mirteto - 33610 Canéjan

Téléphone : 05 56 89 80 08

Courriel : urbanisme@canejan.fr

2 Le document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur de Canéjan a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 juin 2007. Trois évolutions ont été apportées à ce document jusqu'à ce jour¹ :

Évolution	Date d'approbation
Modification n°1	11 avril 2013
Modification n°2	25 septembre 2014
Modification n°3	31 janvier 2019

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de Canéjan s'applique à la totalité de son territoire communal.

La Commune de Canéjan appartient à l'arrondissement de Bordeaux et au Canton de Pessac I et fait partie de la Communauté de Communes JALLE EAU BOURDE. Elle est également incluse dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise**. **Le P.L.U. de la Commune et le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise en vigueur sont donc les documents légaux de planification s'appliquant sur la Commune².**

¹ Sans tenir compte des mises à jour pour inscrire dans le document d'urbanisme des évolutions concernant les servitudes de protection de forages d'eau potable.

² Auxquels il convient d'ajouter le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes, adopté par délibération du Conseil communautaire n°71/2009 en date du 18 décembre 2009 et faisant actuellement l'objet d'une révision (délibération n°5/9 de Conseil communautaire du 3 octobre 2017).

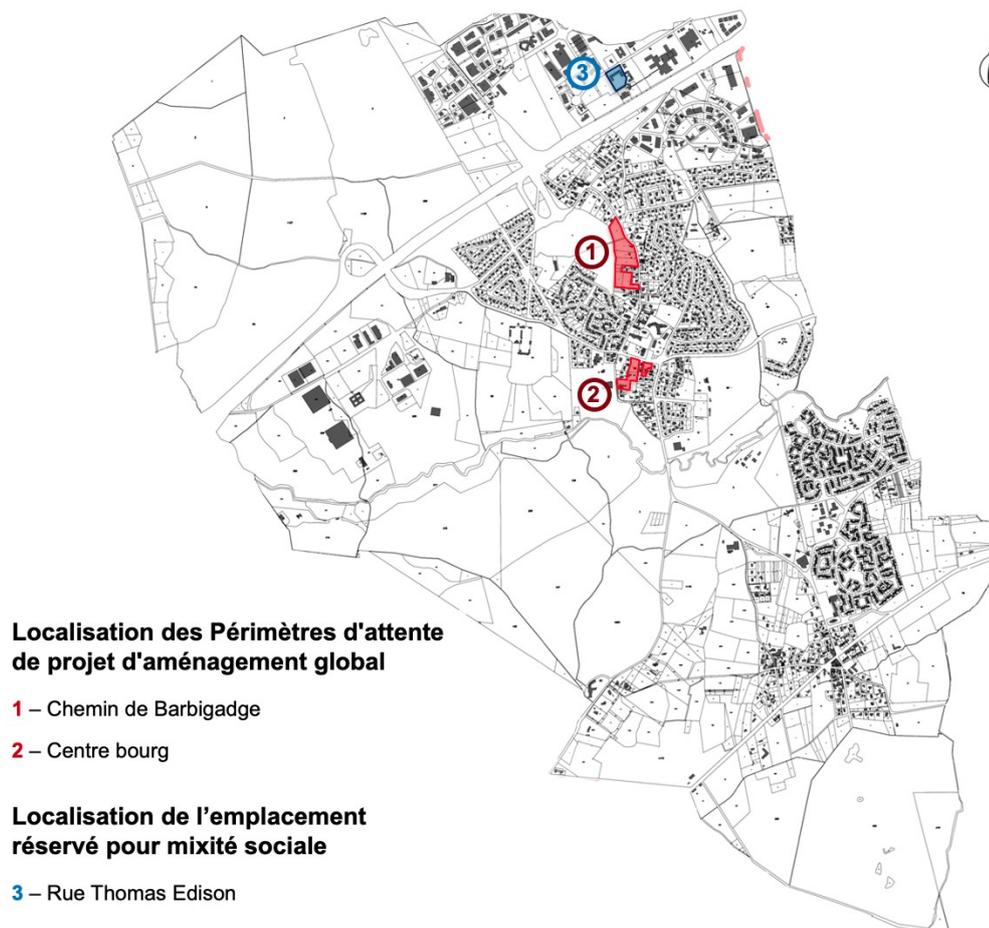
3 L'objet du présent dossier de modification

Le présent dossier de modification est motivé par la volonté municipale d'adapter en permanence le document d'urbanisme pour répondre au mieux aux enjeux d'aménagement du territoire communal alors que la commune s'apprête à engager la révision générale de ce document dans le but de refonder son projet de territoire.

Dans ce cadre, plusieurs objets viennent entraîner les évolutions de prescriptions du règlement écrit et des adaptations du plan de zonage.

Certains s'emploient à anticiper ce qui peut l'être des évolutions plus fondamentales qui seront portées par la future révision générale ou à maîtriser des secteurs stratégiques dont l'aménagement mérite une réflexion approfondie :

- La traduction réglementaire du résultat des études de la « convention opérationnelle d'action foncière pour la densification et le développement de l'habitat entre la Commune de Canéjan et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine » signée le 13 juillet 2018, couvrant essentiellement la zone UA du PLU.
- La définition de Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) pour maîtriser le devenir de sites à enjeux dans le tissu urbain en vue de la création éventuelle d'une future ZAC multi-sites.



Localisation des Périmètres d'attente de projet d'aménagement global

- 1 – Chemin de Barbigadge
- 2 – Centre bourg

Localisation de l'emplacement réservé pour mixité sociale

- 3 – Rue Thomas Edison

- La prise en compte des premiers résultats de du Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales en cours d'élaboration dans l'article 4 « réseaux divers » de toutes les zones du PLU.

Mais, d'autres raisons plus factuelles justifient également cette nouvelle modification :

- La création d'un emplacement réservé « *en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements* », en application de l'article R. 151-38 du code de l'urbanisme sur une partie d'un ancien centre de formation, situé sur les parcelles cadastrées AC 19 et AC 21, transformée en résidence de logements.

Cette transformation a eu pour effet d'augmenter significativement le nombre de résidences principales sur la Commune et donc le nombre de Logements Locatifs Sociaux (LLS) à construire par ailleurs au titre de la loi SRU.

Afin de répondre à son obligation d'un pourcentage de 25% de LLS sur son territoire d'ici 2025 et constatant par ailleurs qu'une grande partie des occupants de cette résidence peut aujourd'hui prétendre aux aides sociales et/ou à l'obtention d'un logement locatif social, la commune entend créer cet emplacement réservé sur une partie de la parcelle cadastrée AC 19 pour la réhabilitation d'un de ces bâtiments en LLS au sein de cette résidence, voire de créer de nouveaux logements et modifier le zonage de ce secteur, aujourd'hui toujours classé en zone d'activité UY.

- La mise à jour du plan et de la liste des emplacements réservés.
- La création d'un emplacement réservé pour l'extension de la déchetterie à « Jean Magre » et la création d'une recyclerie.
- Une nouvelle rédaction des articles UC7 et UC 8 pour résoudre une difficulté d'interprétation du texte suite à recours gracieux.
- L'ajout de l'obligation aux articles UY 12 et 1AUY 12 de créer des abris à vélo en zones UY et 1AUY.

4 La procédure de modification

4.1 Justification et contenu de la procédure

Conformément au Code de l'Urbanisme¹, une modification peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour objet « *soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, 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* ».

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 significativement les capacités d'accueil du document d'urbanisme et ne touchent pas aux zones agricoles et naturelles, s'inscrit totalement dans ce cadre.

¹ Article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, il s'avérerait nécessaire de s'assurer que cette modification ne permettrait pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les milieux naturels présents sur la commune. C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande « au cas par cas » auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle-Aquitaine, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de modification doit être réalisée ou non¹.

Par décision en date du 17 janvier 2020, la MRAe a répondu qu'« en application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du Code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne responsable, le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de Canéjan n'est pas soumis à évaluation environnementale. »²

4.2 Le déroulement de la procédure

Quatre grandes étapes jalonnent la procédure :

1 - LE LANCEMENT DE LA PROCÉDURE ET LA REALISATION DES ETUDES

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire qui établit le projet de modification (L.153-37 du Code de l'Urbanisme)

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI 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 (L.153-38 du Code de l'Urbanisme)

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de délibération de prescription. Le conseil municipal peut délibérer (art. L2121-29 CGCT) mais ce n'est pas obligatoire (CE 4 juin 2014, req. n° 360950). De la même manière, la concertation prévue à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme est purement facultative.

L'autorité administrative compétente de l'État porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents : le cadre législatif et réglementaire à respecter, les projets des collectivités territoriales et de l'État en cours d'élaboration ou existants et, à titre d'information, les études techniques existantes nécessaires à l'exercice de la compétence en matière d'urbanisme.

Les informations portées à connaissance sont tenues à la disposition du public par les communes ou leurs groupements compétents. En outre, tout ou partie de ces pièces peut être annexé au dossier d'enquête publique (L.132-2 L.132-3 R. 132-1 du Code de l'Urbanisme).

Le président de l'EPCI compétent ou le maire conduit la procédure de modification (L.153-37 du Code de l'Urbanisme)

¹ On rappellera que par décision n°400420 du 19 juillet 2017, le Conseil d'État a annulé certaines dispositions du Code de l'Urbanisme. En particulier, la disposition qui consistait à ce que « les modifications des PLU soient soumises à évaluation environnementale uniquement lorsqu'elles permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 » (article R. 104-8 du code de l'urbanisme) est annulée.

Aussi, dans l'attente de nouveaux décrets, la recommandation faite par le Ministère de la cohésion des territoires aux communes et EPCI compétents en matière de PLU, pour les procédures de modifications des PLU non soumises à évaluation environnementale systématique, est de saisir volontairement l'Autorité Environnementale afin qu'elle examine au cas par cas sur la base des dispositions du 3° du III de l'article L. 122-4 du code de l'environnement et de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme, si la procédure est soumise ou non à évaluation environnementale.

² On trouvera en annexe au présent dossier la demande au cas par cas et la décision de la MRAe.

Le dossier d'études est composé d'un rapport de présentation et des dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification (voir point 4 ci-après).

2 - LA TRANSMISSION DU DOSSIER DE MODIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES AVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE¹

Ainsi qu'il résulte de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié² avant ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

- L'État.
- Le SYSDAU, établissement Public de Coopération Intercommunal chargé de l'élaboration et du suivi du Schéma de COhérence Territoriale (SCoT).
- La Communauté de communes JALLE EAU BOURDE chargée de l'élaboration et du suivi du Plan Local de l'Habitat (PLH).
- La Région.
- Le Département.
- L'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains.
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et 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 Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, centre régional de la propriété forestière, INOQ) 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'ENQUETE 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.

Il est toujours possible de modifier le projet de PLU après enquête pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à la double condition : que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique (L.153-43 du Code de l'Urbanisme)

La délibération d'approbation de la modification du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure. Ces formalités sont inscrites aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme et **doivent être rigoureusement respectées.**

¹ On rappellera que la procédure de modification ne nécessite pas la mise en œuvre d'une concertation préalable avec la population.

² Cela implique des envois en lettre recommandée avec accusé de réception.

L'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme dispose ainsi : « *Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.*

Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué. »

TRES IMPORTANT : le nouvel article R.153-22 du Code de l'Urbanisme créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 dispose : « *A compter du 1^{er} janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme* ».

4.2.1 La consultation des Personnes Publiques Associées

Comme indiqué plus haut, en vertu de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification a été notifié avant l'ouverture de l'enquête publique aux Personnes Publiques Associées et aux divers organismes compétents.

Ont répondu :

- L'INAO.
- La Chambre d'Agriculture de la Gironde.
- La Chambre des Métiers de la Gironde.
- La Commune voisine de Saint-Jean-d'Illac.
- La préfecture de la Gironde (DDTM).

Les quatre premiers émettent un avis favorable au projet sans observations particulière.

La préfecture de la Gironde développait quant à elle deux observations sur le contenu du dossier :

- La première concernait l'institution de l'emplacement réservé pour mixité sociale sur le site de Gestfac. Elle souhaitait que les textes du dossier de modification soient plus précis sur la nature de la destination des constructions qui y seraient autorisées ainsi que sur la forme des opérations admises. La Commune a pris bonne note de ces remarques et a procédé aux corrections suggérées.
- La seconde avait trait à l'élargissement du secteur Na pour permettre l'extension de la déchetterie et la création d'une « recyclerie ». Sur ce point, les services de l'État

demandaient le retrait pur et simple du projet car, constitutif d'un STECAL, il entraînait la conversion d'une petite partie d'une zone 2AUY de plus de 9 ans. Or, selon leur interprétation des textes, celle-ci n'ayant pas été ouverte à l'urbanisation, elle ne peut plus être ouverte dans le cadre du PLU en vigueur, mais uniquement dans le cadre d'une révision générale du PLU.

La Commune de Canéjan fait toutefois une lecture différente des textes et ne suit pas la demande des services de l'État.

En effet, aucune disposition du Code de l'urbanisme ne permet de supposer que la désignation d'un STECAL est par nature susceptible d'entraîner l'ouverture à l'urbanisation des parcelles considérées. D'autre part, au vu des textes, il est clair que les STECAL ne peuvent être désignés qu'au sein de zones naturelles, agricoles ou forestières.

Dès lors, le premier effet de la désignation d'un tel secteur sur une zone à urbaniser n'est pas d'induire son ouverture à l'urbanisation, mais bien d'organiser son reclassement en zone naturelle, agricole ou forestière. Par la suite, il convient de souligner que la désignation d'un STECAL n'est en principe légale que si l'accueil des constructions y est compatible avec « *le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».

Or, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone n'est manifestement pas compatible avec le maintien de son caractère naturel, agricole ou forestier. L'ouverture à l'urbanisation signifie en effet la disparition d'un tel caractère. C'est la raison pour laquelle, à la différence des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N), les zones à urbaniser (AU) sont les seules dont la définition réglementaire, énoncée à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, prévoit qu'elles intègrent « les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

Il se déduit de ces observations que le règlement d'un STECAL qui aurait comme effet d'ouvrir à l'urbanisation un secteur de la Commune serait nécessairement entaché d'illégalité ; le maintien du caractère agricole ou forestier de la zone étant en ce cas irrémédiablement compromis.

Il y a donc une contradiction fondamentale à reconnaître la légalité de la délimitation d'un STECAL sur le fond tout en considérant sa création comme étant susceptible d'induire une ouverture à l'urbanisation, telle que celle requise pour l'application des dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme.

Dès lors, l'extension du secteur Na ne peut en aucun cas avoir pour effet d'ouvrir une zone à urbaniser d'ouverture différée créée depuis plus de 9 ans.

C'est sur la base de cette analyse que la Commune de Canéjan a décidé de maintenir l'agrandissement du secteur Na tel que prévu.

4.2.2 La consultation de la CDPENAF de la Gironde

Le projet de création de la « recyclerie » en mitoyenneté de la déchetterie intercommunale située au lieu-dit « *Jean Magre* » et d'extension de cette dernière étant considéré, comme on vient de la voir, comme constitutifs d'un « secteur de taille et de capacité limitée » (STECAL), la Commune a saisi la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de la Gironde en vertu de l'article 151-13 du Code de l'urbanisme.

Lors de sa réunion du 3 février 2021, celle-ci a examiné le dossier transmis et, après en avoir délibéré, elle a émis un avis favorable à l'unanimité de ses membres présents et représentés sur ce projet.

4.2.3 L'enquête publique

L'enquête publique présentant ce dossier à la population est organisée dans les formes prévues par les articles R.123-2 à R.123-27 du Code de l'Environnement, conformément aux dispositions de l'ordonnance du 5 janvier 2012, et tout particulièrement conduite sous forme d'une enquête unique (article R.123-7).

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre aux autorités compétentes de disposer de tous les éléments nécessaires à leur information.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné sur une liste d'aptitudes Monsieur CAPDEVIELLE-DARRE, commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique.

La publicité a été organisée par les services de la commune de Canéjan selon la procédure prévue pour ce type d'enquête.

l'enquête publique s'est déroulée du 7 septembre au 9 octobre 2020 inclus, soit 33 jours consécutifs, dans un local fonctionnel au Centre Technique Municipal, où chacun pouvait s'exprimer de manière confidentielle, dans les conditions prévues par les textes en vigueur et le respect des mesures sanitaires réglementaires liées au COVID 19.

Les 3 permanences du Commissaire Enquêteur se sont tenues sur la base des horaires officiels suivants :

- Lundi 7 septembre 2020 de 9h00 à 12h00.
- Jeudi 24 septembre 2020 de 15h00 à 19h00.
- Vendredi 9 octobre 2020 de 13h30 à 16h30.

Cette enquête publique s'est déroulée dans un très bon état d'esprit, sans aucune hostilité ou critique formelle vis-à-vis de ce dossier soumis à enquête publique. En aucun cas, sa finalité n'a été remise en cause.

Lors de ces 3 permanences :

- Une observation a été jointe au registre d'enquête (document en date du 9 septembre 2020, reçu à la Mairie de Canéjan le 11 septembre 2020).
- Aucune personne n'a demandé à s'exprimer devant le commissaire-enquêteur les jours de permanence.
- Aucune observation n'a été déposée sur le registre dématérialisé.

Conformément aux dispositions réglementaires, au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis à la Commune, le 19 octobre 2020, un « procès-verbal de synthèse des observations » recueillies auprès du public et des avis des PPA (et ses observations personnelles) en sollicitant la production d'un mémoire en réponse. La Mairie de Canéjan a répondu à ce mémoire par un courrier en date du 28 octobre 2020.

Le commissaire enquêteur a ensuite établi son rapport et ses conclusions motivées sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Canéjan. Il a été transmis à Monsieur le Maire de Canéjan le 9 novembre 2020.

Dans ce document, seule a donc été prise en considération par le Commissaire enquêteur la lettre jointe au registre d'enquête. Elle portait sur une demande d'information sur un terrain afin de savoir si celui-ci était inclus dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement global instauré pour le centre Bourg. Il a été confirmé au pétitionnaire qu'il en était exclu.

Concernant la procédure de modification et son objet, le Commissaire enquêteur a donné un avis favorable sans réserve.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an, à compter de la date de clôture de l'enquête à la Mairie de Canéjan et à la Préfecture de la Gironde (Direction Départementale des Territoires et de la Mer).

4.2.4 L'approbation du dossier de modification

Le PLU, modifié après prise en considération des avis des Personnes Publiques Associées et des observations émises lors de l'enquête publique par la population et le Commissaire Enquêteur, a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du **11 mars 2021**.

Les mesures de publicité et d'information seront effectuées conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme.

5 Le contenu du dossier de modification

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comporte les pièces suivantes¹ :

- **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 :
 1. **Elle propose un diagnostic permettant de comprendre le contexte de l'évolution**, établi en tant que de besoin au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.
 2. Elle analyse, en fonction de la sensibilité du milieu, **l'état initial de l'environnement** et évalue les incidences des orientations spécifiques liées à la modification, sur l'évolution du PLU et expose la manière dont l'évolution concernée prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
 3. **Elle démontre** la compatibilité de l'évolution concernée avec les choix retenus pour établir le document d'urbanisme et **expose** les motifs de la délimitation de zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.

¹ Notons que d'autres pièces peuvent apparaître dans un tel dossier en tant que de besoin si elles sont appelées à évoluer (par exemple : les annexes), ce qui n'est pas le cas ici.

4. Elle évalue les incidences des orientations de la modification du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

- 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 évolutions de zonage, les Emplacements Réservés créés ou supprimés pour les besoins de l'opération.

6 Les textes réglementaires régissant la procédure de modification

La procédure de modification de droit commun est élaborée conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 à L.153-40 et L.153-41 à 153-44 du Code de l'Urbanisme :

Article L.153-31

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

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

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

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

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

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 L153-41

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.*

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.



Partie 1

La motivation et le contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme

1	Les évolutions touchant la pièce graphique du règlement d'urbanisme	21
2	Les évolutions touchant la pièce écrite du règlement d'urbanisme	65

Ce chapitre explique la nature et la justification des évolutions apportées au P.L.U. en vigueur de Canéjan dans le cadre de la présente modification.

Il précise le contexte et les motivations des évolutions apportées au document d'urbanisme touchant à la fois les pièces écrites et graphiques (plan de zonage) du règlement d'urbanisme.

1 Les évolutions touchant la pièce graphique du règlement d'urbanisme

La « Liste des Emplacements Réservés » et le plan de zonage sont modifiés pour :

- Supprimer les emplacements D2, C11, C15, C21, C24 et C28.
- Modifier les emplacements C19, C23 et C34.
- Créer un nouvel emplacement réservé et modifier le périmètre du secteur Na pour l'extension de la déchetterie à « Jean Magre » et la création d'une recyclerie.
- Créer deux Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur les sites de « Barbicadge » et « centre-bourg ».
- Créer un nouvel emplacement réservé « pour mixité sociale » et modifier le zonage sur le site de la résidence GESTFAC, rue Thomas Edison.

1.1 La suppression des emplacements réservés D2, C11, C15, C21, C24 et C28

Le Conseil Départemental et la municipalité, ont, soit fait jouer à leur profit les prérogatives consenties aux bénéficiaires des emplacements réservés (ER) en se portant acquéreur des terrains couverts par lesdits emplacements réservés (pour la commune, les ER C11 et C24), soit ont renoncé à faire jouer ces prérogatives (pour le Département, l'ER D2 ; pour la commune, les ER C15, C21, et C28).

1.1.1 La suppression de l'emplacement réservé D2 au bénéfice du Département

1.1.1.1 La justification

Cet emplacement réservé D2 au bénéfice du Département « pour la réalisation d'un projet de giratoire sur l'ancienne RN10, lieu-dit Le Petit Bordeaux », a été supprimé lors de la modification n°2 du PLU mais une erreur de transcription l'a fait réapparaître lors de la modification n°3. Il convient de la faire disparaître.

Il s'agit donc de la rectification d'une simple erreur matérielle.



Extrait du plan de zonage en vigueur

1.1.1.2 Nature de la modification

a) Correction de la liste des emplacements réservés

La modification aura pour effet de supprimer le libellé concernant l'emplacement réservé D2 dans la « Liste des Emplacements Réservés ».

b) Correction de la pièce graphique du règlement d'urbanisme

Sur la pièce graphique du règlement d'urbanisme, l'emplacement réservé D2 sera supprimé.



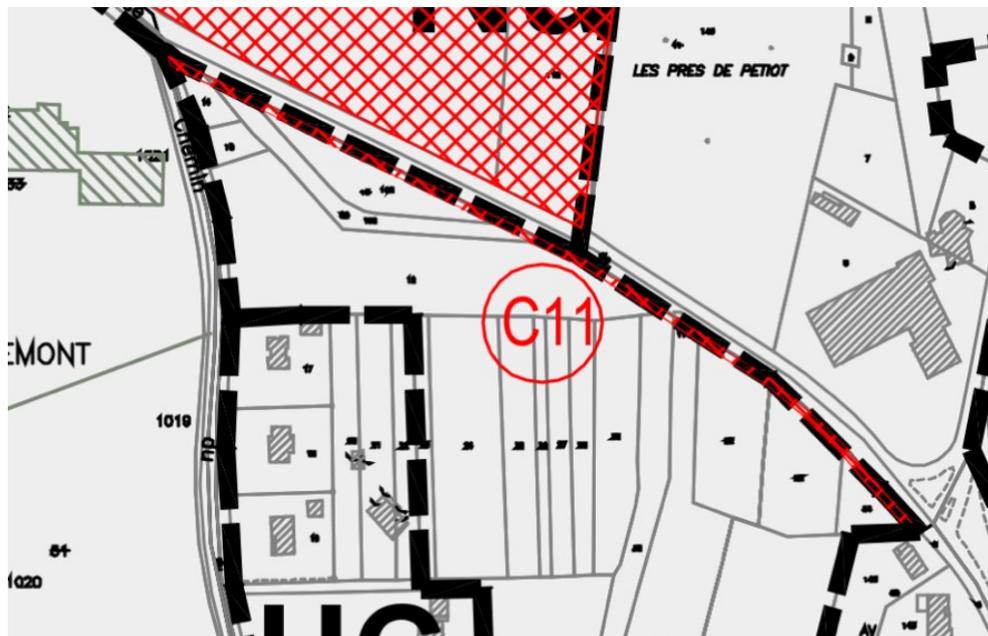
Extrait du plan de zonage modifié

1.1.2 La suppression de l'emplacement réservé C11 au bénéfice de la commune

1.1.2.1 La justification

Cet emplacement réservé C11 au bénéfice de la commune avait pour objet la réalisation d'une piste cyclable le long du chemin de la House en bordure Sud-Ouest de la voie.

Comme le montre la photographie ci-dessous, l'opération a été réalisée. Il y a donc lieu de supprimer cet emplacement réservé.



Extrait du plan de zonage en vigueur



Vue du chemin de la House et de piste cyclable sur la partie gauche de la photographie

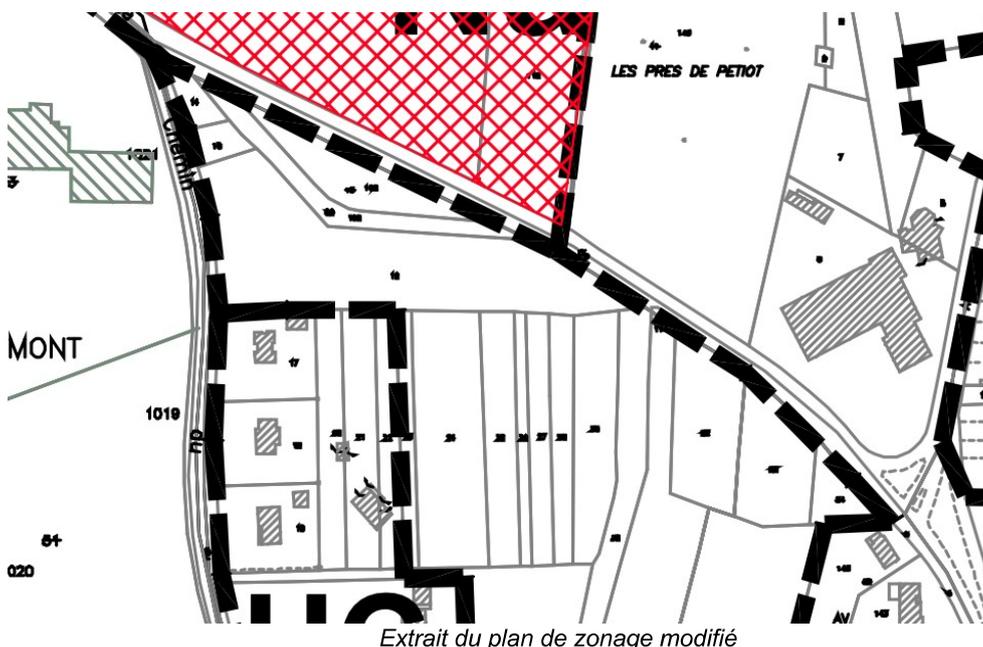
1.1.2.2 Nature de la modification

a) Correction de la liste des emplacements réservés

La modification aura pour effet de supprimer le libellé concernant l'emplacement réservé C11 dans la « *Liste des Emplacements Réservés* ».

b) Correction de la pièce graphique du règlement d'urbanisme

Sur la pièce graphique du règlement d'urbanisme, l'emplacement réservé C11 sera supprimé.



1.1.3 La suppression de l'emplacement réservé C15 au bénéfice de la commune

1.1.3.1 La justification

Cet emplacement réservé C 15 au bénéfice de la commune, couvrant la parcelle AZ n° 70, d'une superficie de 9 779 m², au lieu-dit « Petit Bordeaux Sud »¹, était **destiné à la réalisation d'un programme de logements en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme.**

Lors de la modification n°3, qui a refondu les outils de la politique active en faveur du logement pour tous conduite par la municipalité, cet emplacement avait été conservé, bien qu'il soit situé en zone d'urbanisation future 2AU et très excentré par rapport aux pôles de services et de commerce communaux (le bourg et la House).

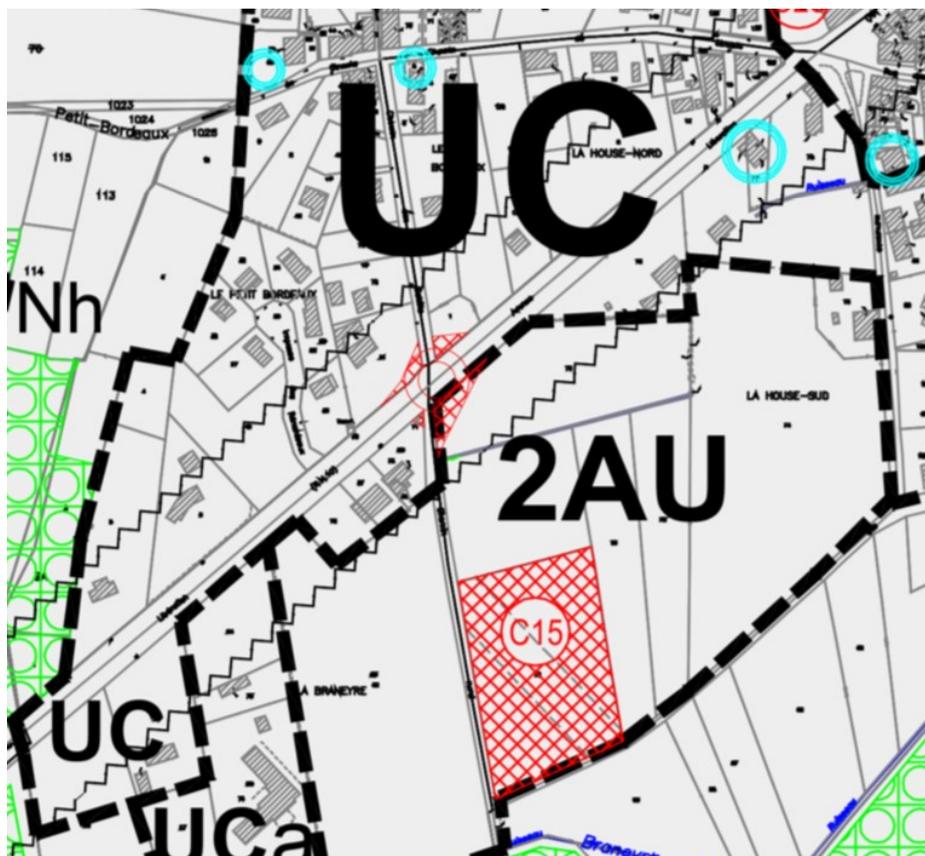
¹ Nota : la liste des emplacements réservés indique par erreur les parcelles AZ n° 71, 72 pour une superficie totale de 8500 m².

Aujourd'hui, les orientations du SCoT montrent la nécessité d'intensifier l'urbanisation dans les espaces déjà bâtis du bourg et de sa périphérie.

D'autre part, il est également nécessaire de tenir compte des obligations réglementaires formulées par l'article L.153-31, 4^{ème} alinéa, du Code de l'urbanisme. Celui-ci énonce, en effet, qu'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la collectivité, ne peut plus être ouverte à l'urbanisation dans le cadre du PLU en vigueur, mais uniquement (après nouvelle validation) dans le cadre d'une révision générale du document d'urbanisme.

Or, le PLU de Canéjan a été approuvé le 19 juin 2007 (il y a donc 13 ans) et n'a pas été révisé depuis.

Face à cette contrainte réglementaire et au constat de l'absence de pertinence de l'implantation d'une opération de logements sur ce site, l'emplacement réservé est donc supprimé par la municipalité.



Extrait du plan de zonage en vigueur

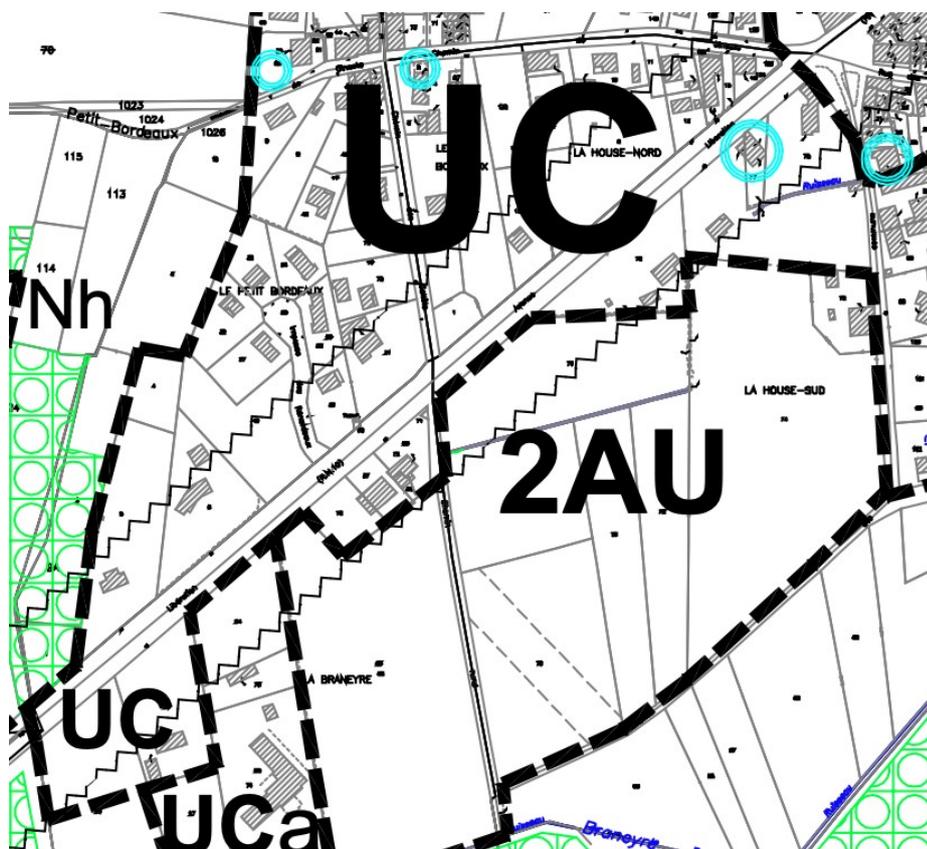
1.1.3.2 Nature de la modification

a) Correction de la liste des emplacements réservés

La modification aura pour effet de supprimer le libellé concernant l'emplacement réservé C15 dans la « *Liste des Emplacements Réservés* ».

b) Correction de la pièce graphique du règlement d'urbanisme

Sur la pièce graphique du règlement d'urbanisme, l'emplacement réservé C15 sera supprimé.



Extrait du plan de zonage modifié

1.1.4 La suppression de l'emplacement réservé C 21 au bénéfice de la commune

1.1.4.1 La justification

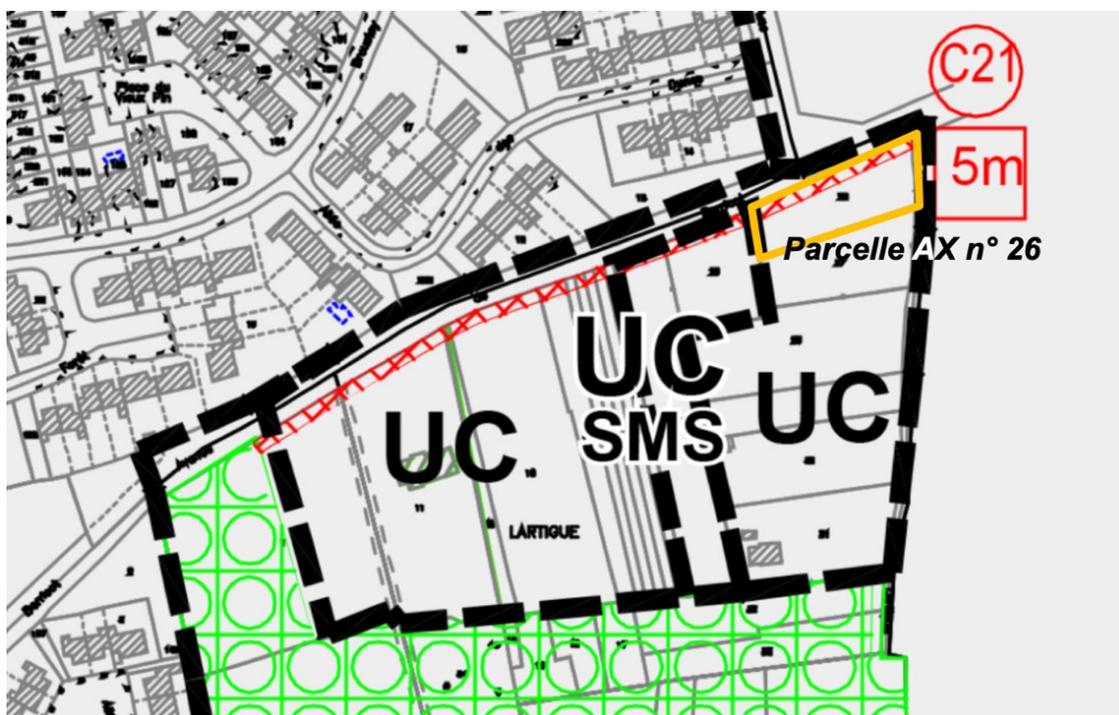
Cet emplacement réservé C 21, d'une largeur de 5 mètres, au bénéfice de la commune était destiné à conforter le traitement paysager de l'entrée de ville le long de l'avenue de Barricot, sur sa bordure Sud au lieu-dit « Lartigue », en limite communale avec Gradignan. Outre des plantations, il devait intégrer un cheminement doux le long de cet axe passant.

La quasi-totalité des cessions sur l'avenue de Barricot a eu lieu pour cet aménagement.

Mais ce projet ne saurait être désormais poursuivi par la Collectivité comme prévu initialement. En effet, la Commune de Gradignan n'a pas, quant à elle, programmé d'élargissement dans le prolongement de cet emplacement réservé, si bien que le cheminement prévu devra, pour plus de sécurité, franchir l'avenue de Barricot bien en amont de l'avenue du Lac et du chemin de Lartigue.

Au vu de cette situation, le Conseil municipal a décidé de renoncer à acquérir l'emprise concernée par délibération n°080/2019 du 3 octobre 2019¹.

Il a également pris acte que la renonciation à acquérir emportait suppression définitive de l'opposabilité de l'emplacement réservé n° C21 aux propriétaires de la parcelle en question qui est supprimé du plan de zonage du PLU dans le cadre de cette procédure de modification n° 4.



Extrait du plan de zonage en vigueur

¹ Cette délibération figure en annexe de présente notice.



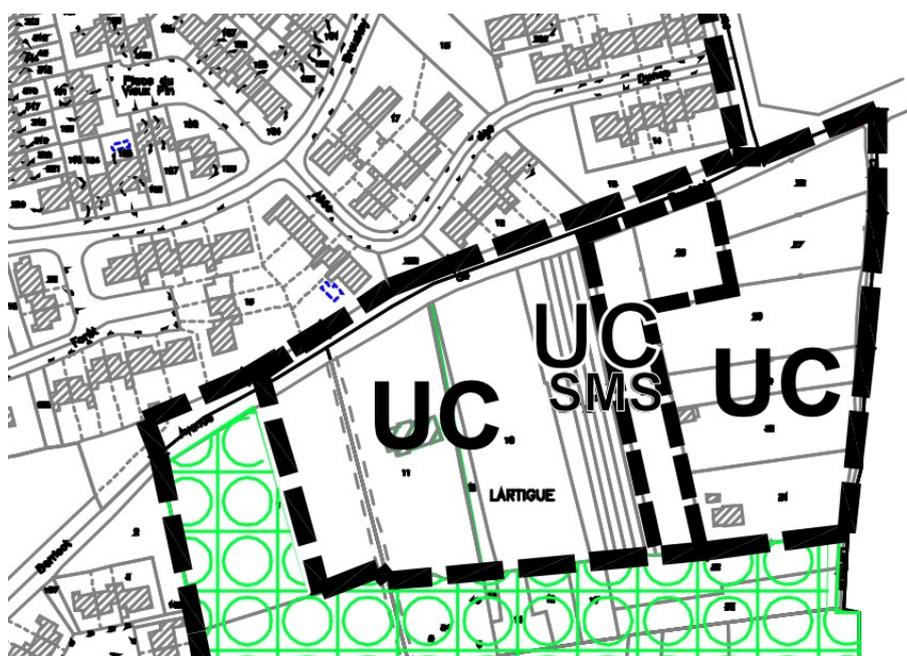
1.1.4.2 Nature de la modification

a) Correction de la liste des emplacements réservés

La modification aura pour effet de supprimer le libellé concernant l'emplacement réservé C21 dans la « Liste des Emplacements Réservés ».

b) Correction de la pièce graphique du règlement d'urbanisme

Sur la pièce graphique du règlement d'urbanisme, l'emplacement réservé C21 sera supprimé.



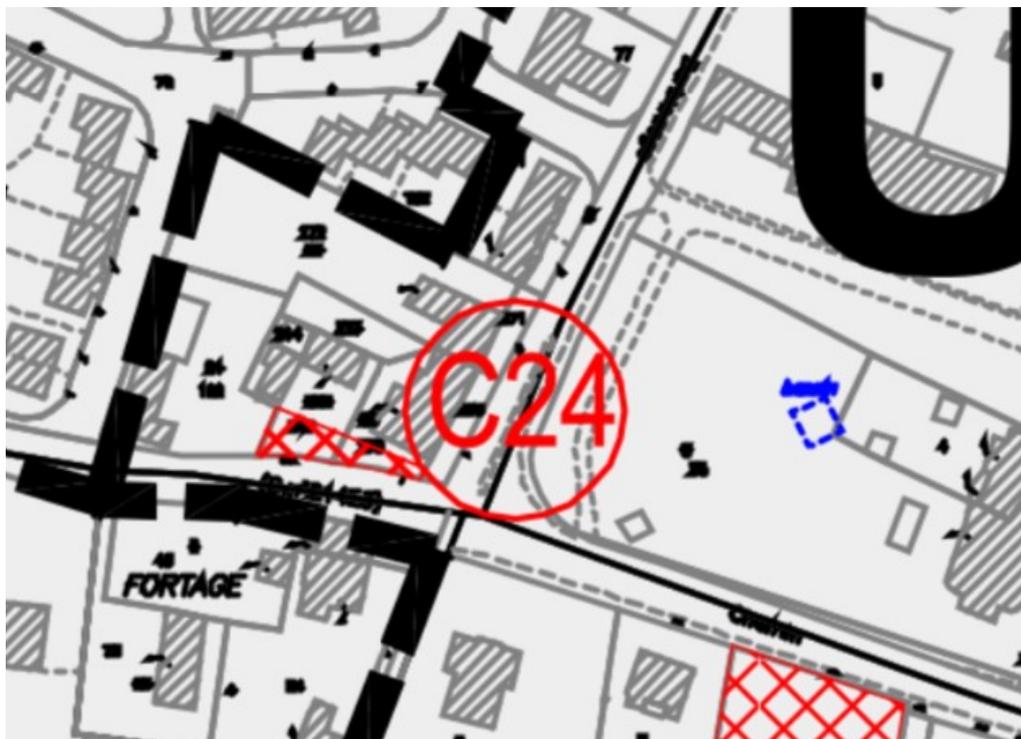
Extrait du plan de zonage modifié

1.1.5 La suppression de l'emplacement réservé C 24 au bénéfice de la commune

1.1.5.1 La justification

Cet emplacement réservé C 24 au bénéfice de la commune avait pour objet la requalification d'espaces publics en Centre Bourg, à l'angle des chemins de Barbicadage et du 20 Août 1949.

L'aménagement est aujourd'hui réalisé par la commune. Il y a donc lieu de supprimer cet emplacement réservé.



Extrait du plan de zonage en vigueur

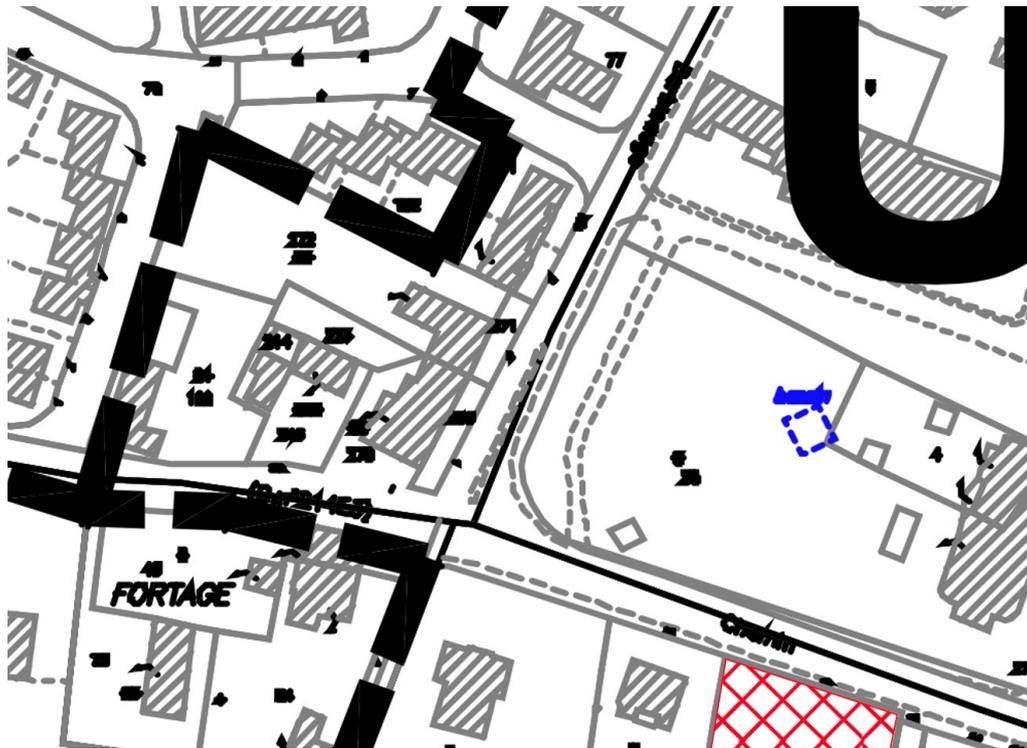
1.1.5.2 Nature de la modification

a) Correction de la liste des emplacements réservés

La modification aura pour effet de supprimer le libellé concernant l'emplacement réservé C24 dans la « *Liste des Emplacements Réservés* ».

b) Correction de la pièce graphique du règlement d'urbanisme

Sur la pièce graphique du règlement d'urbanisme, l'emplacement réservé C24 sera supprimé.



Extrait du plan de zonage modifié

1.1.6 La suppression de l'emplacement réservé C 28 au bénéfice de la commune

1.1.6.1 La justification

Cet emplacement réservé C 28 au bénéfice de la commune était destiné à la constitution d'une réserve foncière pour l'accueil de commerces logements et parking à La House Sud sur les parcelles numérotées dans le PLU AV n°125 et 152 et aujourd'hui AV n°168, 169 et 171 pour une superficie de 650 m².

Rappelons que cet emplacement réservé correspondait, en 2007, à la volonté déjà affirmée de la commune de renforcer l'offre d'équipements commerciaux et de services de la House.

Au départ, la réflexion est née du constat du caractère vieillissant du centre commercial de la House et de sa faible attractivité, diagnostic confirmé par l'étude réalisée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux (CCIB) en juillet 2013. L'alternative consistait à implanter un supermarché de 1000 à 2000 m², sur le site du centre commercial lui-même ou le long de la RD 1010, avec ou sans activités commerciales connexes, afin de disposer d'une offre conséquente permettant de limiter l'évasion commerciale.

Cette réflexion s'inscrivait, de plus, dans le cadre d'un quartier en pleine évolution, avec la livraison du programme de 297 logements de l'opération de la ZAC de Guillemont, qui représentait un apport de population de l'ordre de 600 personnes.

Après de nombreux échanges menés avec l'ensemble des parties prenantes : exploitants et propriétaires commerciaux, activités de services, professionnels de santé, commission extra-municipale, riverains, etc., et en partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux (CCIB), **les élus ont choisi de conforter et développer le centre commercial existant** et de ne pas intervenir sur les abords de la RD 1010.

Aussi, l'emplacement réservé C 28 n'avait plus lieu d'être. Il convenait donc de le supprimer.



Extrait du plan de zonage en vigueur

1.1.6.2 Nature de la modification

a) Correction de la liste des emplacements réservés

La modification aura pour effet de supprimer le libellé concernant l'emplacement réservé C28 dans la « *Liste des Emplacements Réservés* ».

b) Correction de la pièce graphique du règlement d'urbanisme

Sur la pièce graphique du règlement d'urbanisme, l'emplacement réservé C28 sera supprimé.



Extrait du plan de zonage modifié

1.2 La modification des emplacements C19, C23 et C34

Afin de se conformer au Code de l'Urbanisme et de proposer une information plus rigoureuse, le libellé des lignes consacré à désignation des opérations envisagées pour les emplacements réservés C19, C23 et C34 sont modifiés comme suit.

1.2.1 La modification de l'emplacement réservé C 19 au bénéfice de la commune

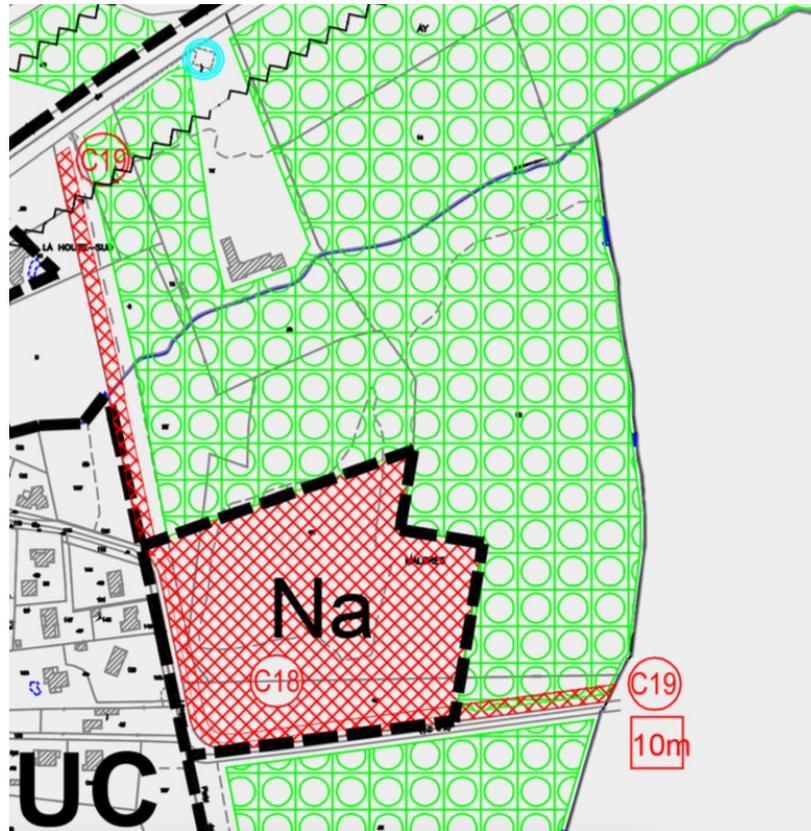
1.2.1.1 La justification

L'emplacement réservé C 19, d'une largeur de 10 m, **est destiné à l'aménagement d'une piste cyclable vers Léognan, aux lieux-dits « La House Sud » et « Malores ».**

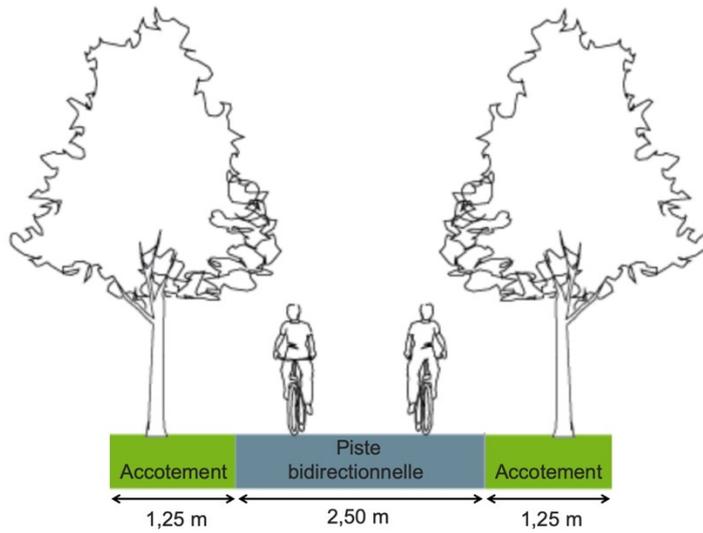
Il s'agit d'un projet de création qui ne s'appuie que partiellement sur une voirie existante. La première partie de la piste, entre la RD 1010 et le chemin de Léognan, est en effet implantée sous un ligne électrique haute tension. La suite s'établit à l'Est / Nord-Est du chemin de Léognan.

Il participe au programme municipal de développement d'un réseau de pistes cyclables sur le territoire communal présenté notamment dans le « *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* », autre pièce du dossier de P.L.U.. Rappelons, en effet, que la Commune poursuit son maillage, mais aussi souhaite relier les communes voisines comme Léognan, afin de favoriser le développement de transports alternatifs à la voiture.

Après études, il apparaît qu'une largeur de 10 mètres pour l'emprise réservée à cette piste est sensiblement trop importante. **En tout état de cause, une largeur totale ramenée à 5 mètres s'avère tout à fait suffisant pour une bande roulante bidirectionnelle de 2,50 m et 1.25 m d'accotements de part et d'autre.**



Extrait du plan de zonage en vigueur



La gabarit retenu pour l'aménagement cyclable projeté

1.2.1.2 Nature de la modification

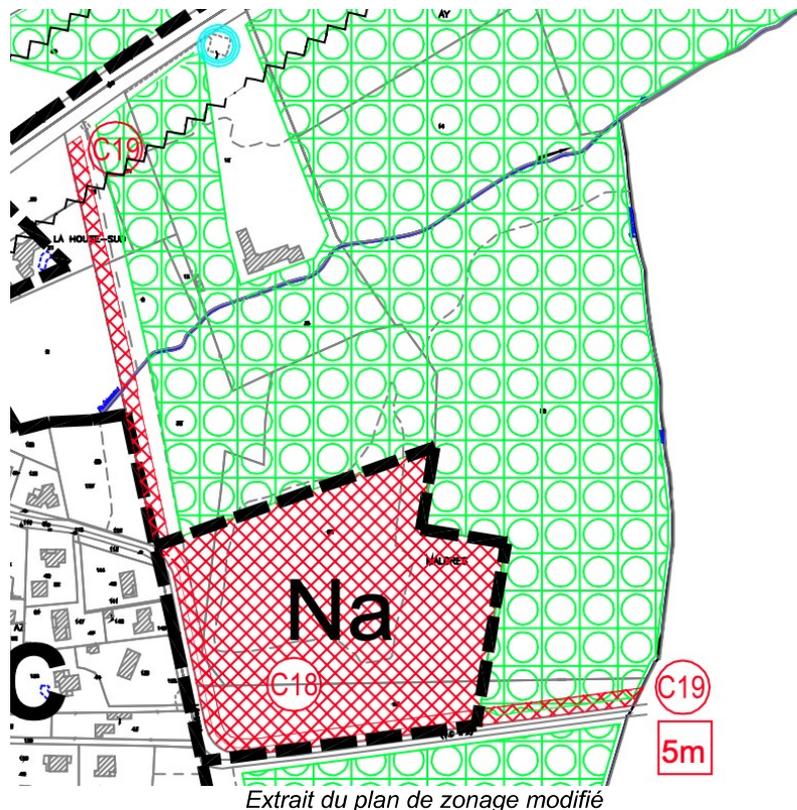
a) Correction de la liste des emplacements réservés

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de modifier le libellé de la ligne consacrée à l'emplacement réservé C19 dans la « *Liste des Emplacements Réservés* » pour **ramener la largeur de la réserve foncière de 10 mètres à 5 mètres et revoir sa superficie qui passe ainsi de 7 500 m² à 3 750 m²** (texte supprimé en bleu barré, nouveau libellé en rouge).

N°	DESIGNATION DES OPERATIONS ENVISAGEES	COLLECTIVITES OU SERVICES PUBLIQUES Ayant demandé l'inscription	PARCELLES TOUCHEES Par la réserve (à titre indicatif) Section Numéro	SURFACES approximatives
C19	réserve foncière pour aménagement de piste Cyclable, largeur 10 m 5 m , vers Léognan, lieux-dits La House Sud et Malores	Commune	section AZ n° 33, 37 AY n° 9, 10	7500 m² 3 750 m²

b) Correction de la pièce graphique du règlement d'urbanisme

Sur la pièce graphique du règlement d'urbanisme, l'emplacement réservé C19 sera redessiné pour **diminuer sa largeur de 10 mètres à 5 mètres**.





1.2.2.2 Nature de la modification

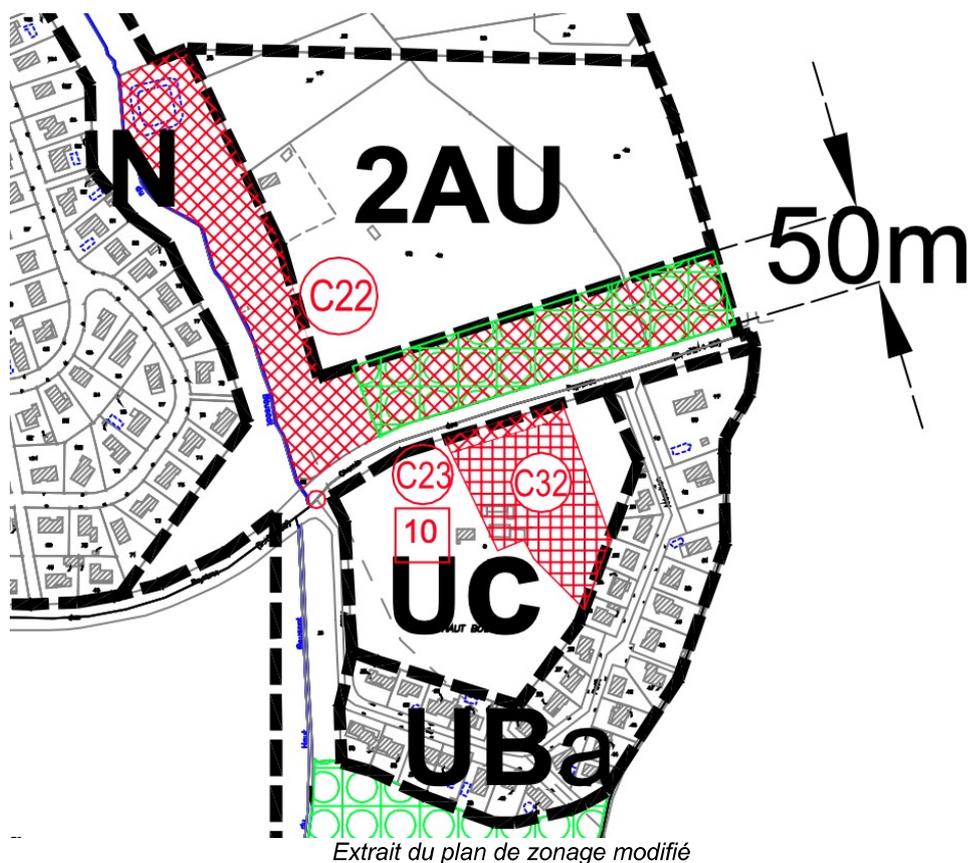
a) Correction de la liste des emplacements réservés

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de modifier le libellé de la ligne consacrée à l'emplacement réservé C23 dans la « *Liste des Emplacements Réservés* » pour **ne conserver que la section qui n'est pas encore acquise, touchant la parcelle AP 164, et revoir sa superficie qui passe ainsi de 2 100 m² à 850 m²** (texte supprimé en bleu barré, nouveau libellé en rouge).

N°	DESIGNATION DES OPERATIONS ENVISAGEES	COLLECTIVITES OU SERVICES PUBLICS Ayant demandé l'inscription	PARCELLES TOUCHEES Par la réserve (à titre indicatif) Section Numéro	SURFACES approximatives
C23	réserve foncière pour traitement d'entrée de ville chemin de Peyrères, Le Haut Bouscat, largeur 10 m	Commune	section AP n° 93 n° 164	2100-m² 850 m ²

b) Correction de la pièce graphique du règlement d'urbanisme

Sur la pièce graphique du règlement d'urbanisme, l'emplacement réservé C23 sera redessiné pour ne conserver celui-ci que sur la parcelle AP 164.



1.2.3 La modification de l'emplacement réservé C 34 au bénéfice de la commune

1.2.3.1 La justification

L'emplacement réservé C 34 concerne un projet d'aménagement majeur sur la commune et engagé de longue date : **l'aménagement de la vallée de l'Eau Bourde**.

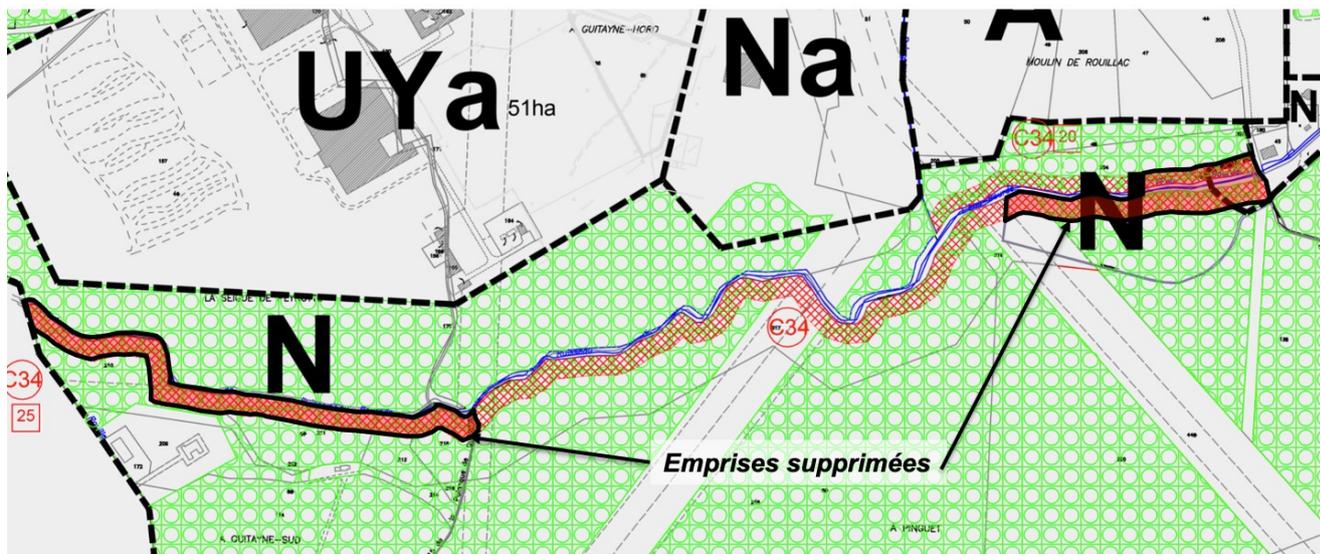
Lancé initialement par la commune, il a depuis été repris par la Communauté de Communes « Jalle - Eau-Bourde » et concerne à la fois Canéjan et Cestas. Il est, de plus, relié aux aménagements réalisés sur la commune de Gradignan.

Ces opérations, destinées à ouvrir au public les abords de la rivière consistent principalement en l'aménagement de ses berges en vue de la création de cheminements larges pour le passage des poussettes, des fauteuils roulants, des vélos, la mise en place de passerelles, etc.

Les emprises de ces opérations ont été progressivement acquises par la collectivité. L'emplacement réservé C 34 qui courait initialement tout le long de la rivière a ainsi progressivement été réduit à mesure qu'elle se portait acquéreuse de diverses sections.

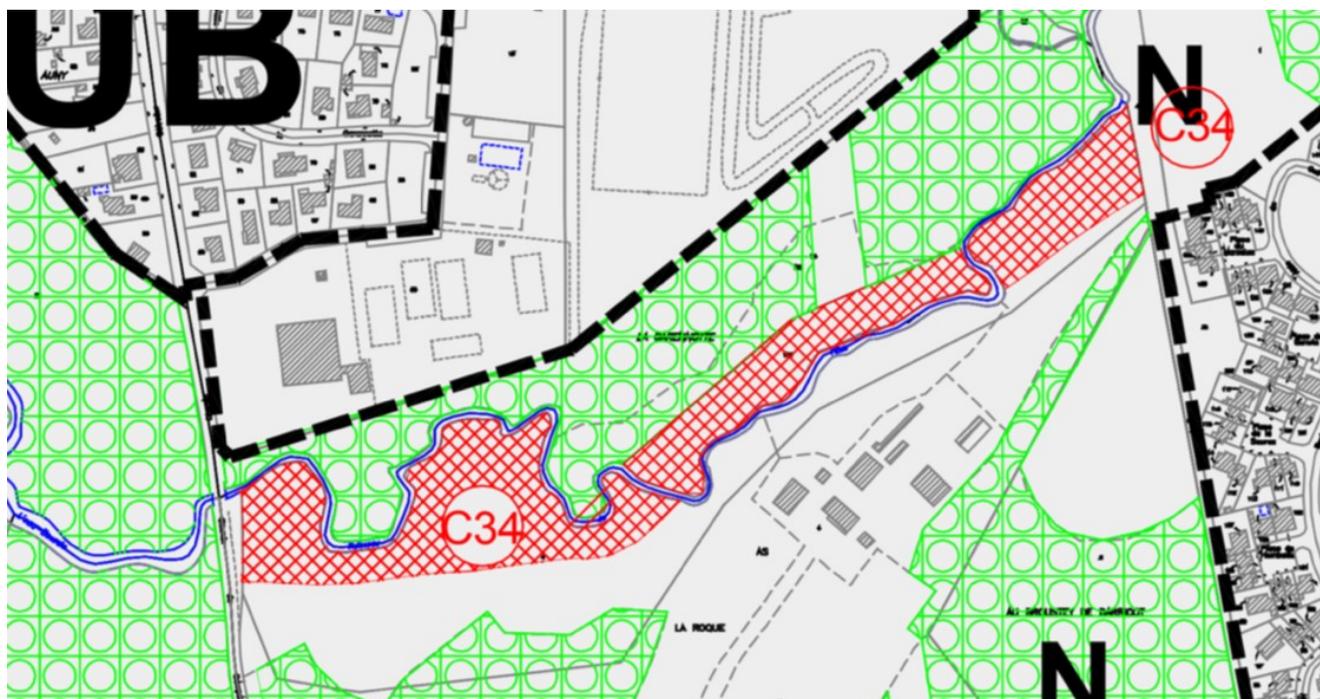
Aujourd'hui, elle est entrée en possession de nouvelles sections qu'elle maintient en milieu protégé. Il convient donc de supprimer l'emplacement réservé sur leur emprise. Il s'agit

- A l'Ouest, de la partie de l'emplacement réservé comprise entre la limite communale avec Cestas et le Chemin rural n°15 de la Palanque de Guitayne, d'une superficie de l'ordre de 1,38 ha.



Extrait du plan de zonage en vigueur

- A l'Est, de la partie de l'emplacement réservé comprise entre le Chemin Salvador Allende et les Cottages de la House, d'une superficie de l'ordre de 2,90 ha.



Extrait du plan de zonage en vigueur

1.2.3.2 Nature de la modification

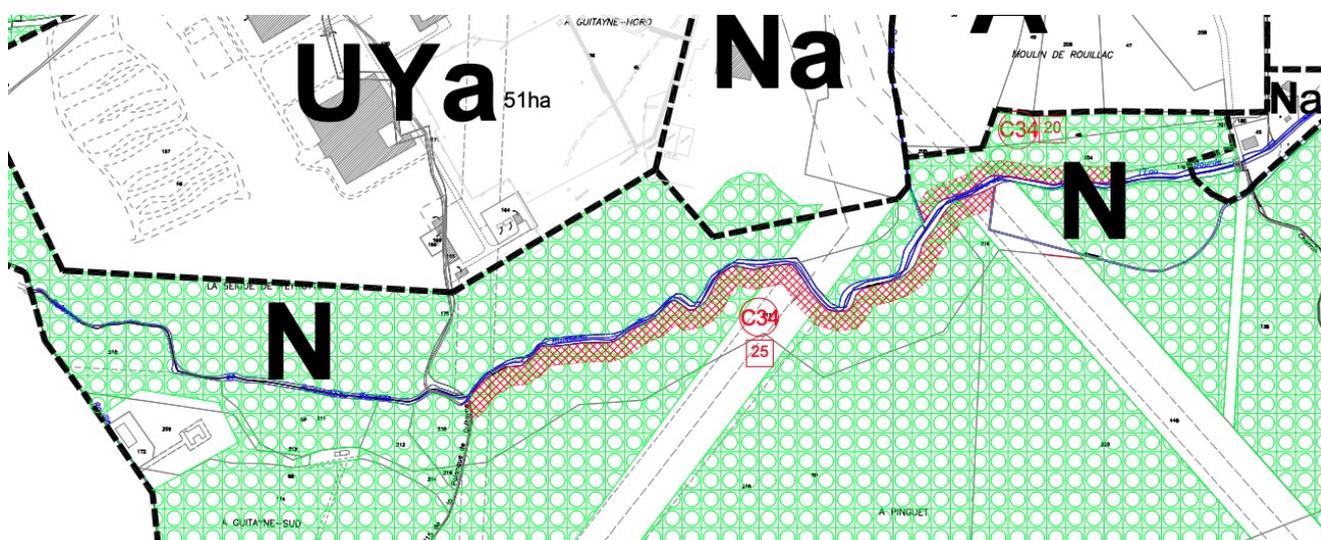
a) Correction de la liste des emplacements réservés

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de modifier le libellé de la ligne consacrée à l'emplacement réservé C34 dans la « *Liste des Emplacements Réservés* » pour **modifier (et actualiser) la liste des parcelles demeurant grevées par celui-ci et revoir sa superficie qui est désormais de 3,2 ha¹** (texte supprimé en bleu barré, nouveau libellé en rouge).

N°	DESIGNATION DES OPERATIONS ENVISAGEES	COLLECTIVITES OU SERVICES PUBLICS Ayant demandé l'inscription	PARCELLES TOUCHEES Par la réserve (à titre indicatif) Section Numéro	SURFACES approximatives
C34	réserve foncière pour aménagement des berges de L'eau Bourde, largeur entre 20 et 25 m minimum	Communauté de communes	section B n° 210, 211, 213, 215 217, 219, 204 AS n° 4, AP n° 104 section B n° 204, 217 et 219	6 ha 3,2 ha

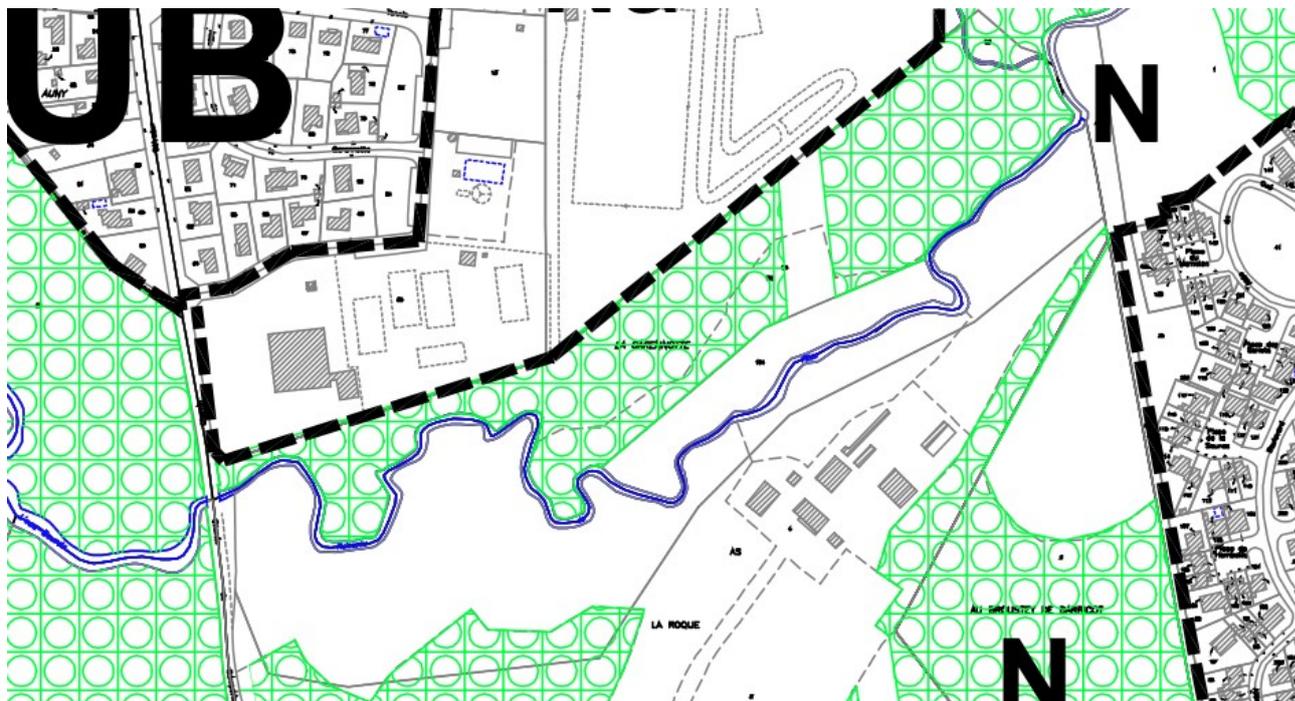
b) Correction de la pièce graphique du règlement d'urbanisme

Sur la pièce graphique du règlement d'urbanisme, l'emplacement réservé C34 sera redessiné pour **supprimer les deux sections acquises par la collectivité.**



Extrait du plan de zonage modifié

¹ L'actualisation du calcul de la surface de cet emplacement réservé a montré une erreur dans le calcul initial qui l'avait sous-estimée. Elle aurait dû être originellement de 8,66 ha.



Extraits du plan de zonage modifié

1.3 La création de l'emplacement C38

1.3.1 La justification

La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) a renforcé la priorité donnée à la prévention de la production de déchets dans les actions à mener pour favoriser la transition vers une économie circulaire et non plus « linéaire ». Le programme national de prévention des déchets 2014-2020 constitue, quant à lui, un levier pour la mise en œuvre d'actions concrètes de réduction des déchets. Les activités de réemploi et de réutilisation permettent d'allonger la durée d'usage des produits manufacturés. Ces activités sont réellement créatrices de valeur ajoutée et de qualification. Elles jouent un rôle de premier plan et véritablement structurant pour les politiques de prévention des déchets et constituent l'une des cibles prioritaires du programme national de prévention des déchets 2014-2020.

Le réemploi et la réutilisation contribuent au prolongement de la durée de vie des produits et participent à l'économie circulaire et à la réduction de la production des déchets.

C'est dans ce cadre que la Communauté de communes « Jalle Eau Bourde » souhaite s'inscrire en créant une « recyclerie ». La recyclerie est un centre qui a pour vocation de récupérer, valoriser et/ou réparer, en vue de la vente au grand public, des produits d'occasion ou des produits usagés. Ils feront l'objet d'une opération de contrôle, de nettoyage ou de réparation (préparation en vue de la réutilisation) afin de retrouver une seconde vie.

Elle sera implantée dans la continuité de la déchetterie intercommunale située au 14 Chemin du 20 Août 1949 au lieu-dit « Jean Magre ». Le couplage de ces deux équipements est une évidence autant qu'une nécessité en raison de leurs vocations complémentaires.

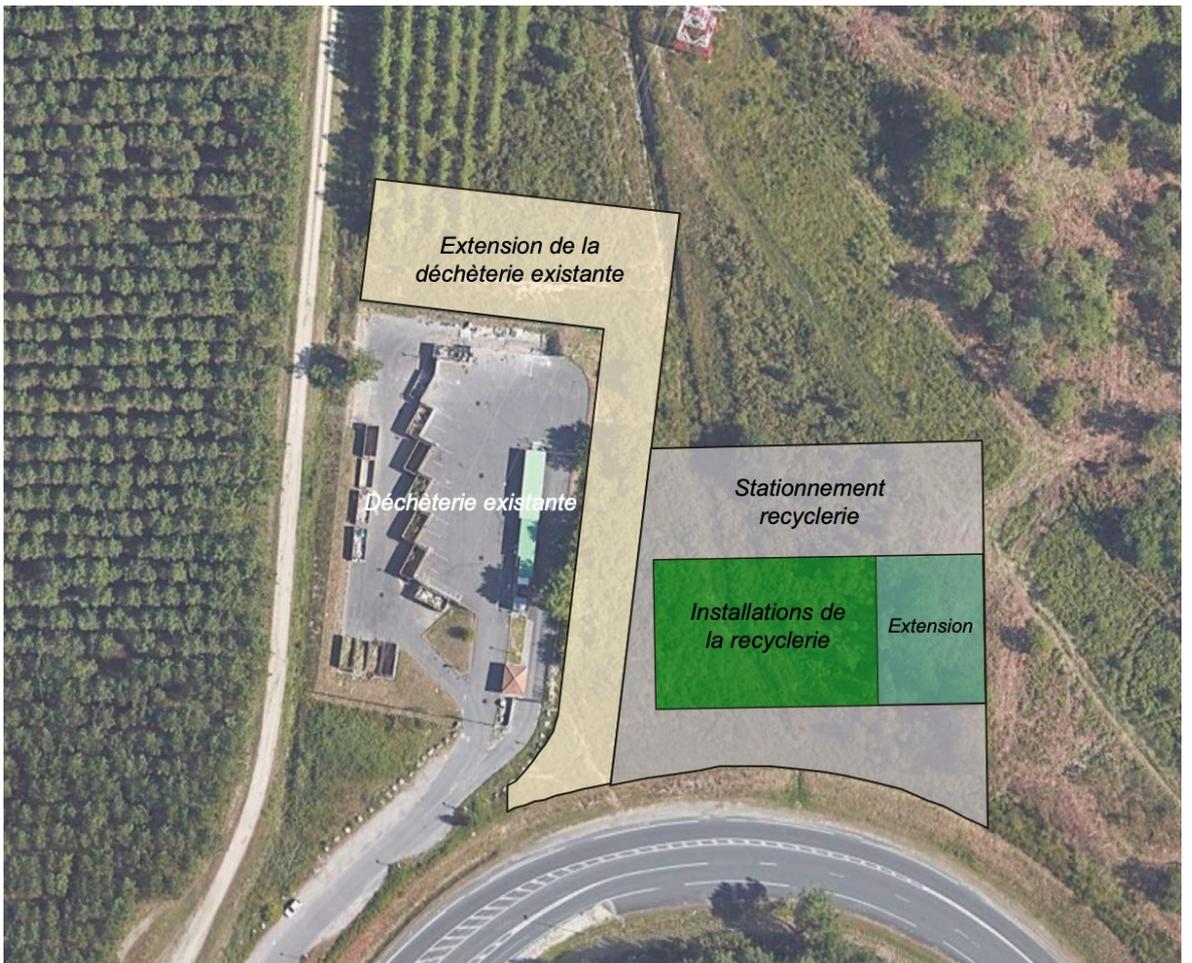
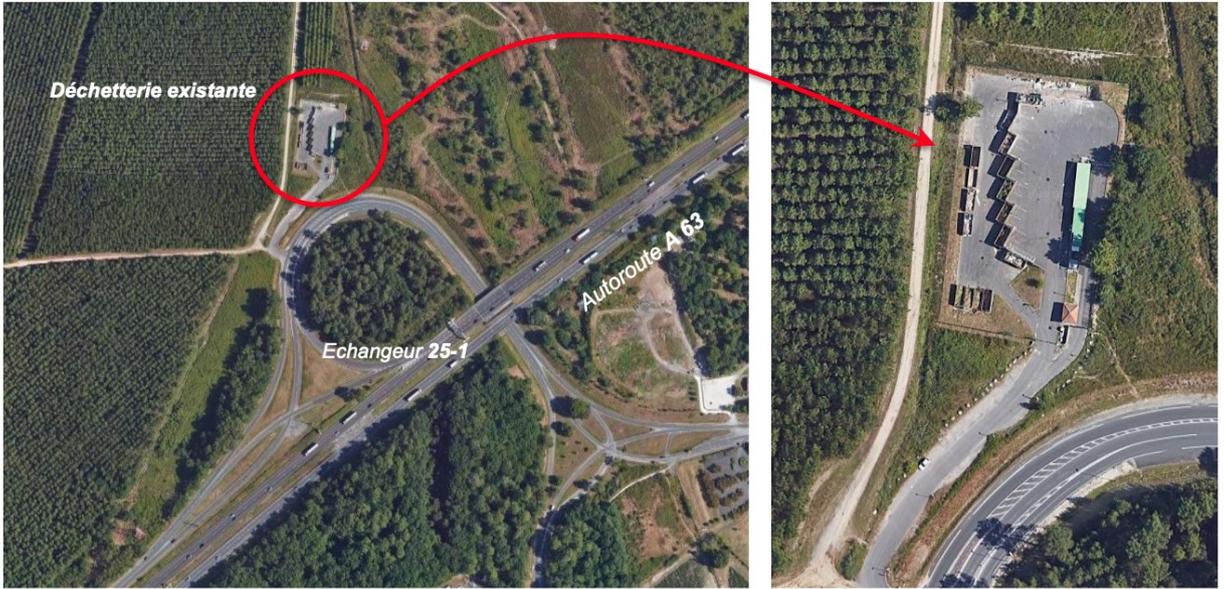
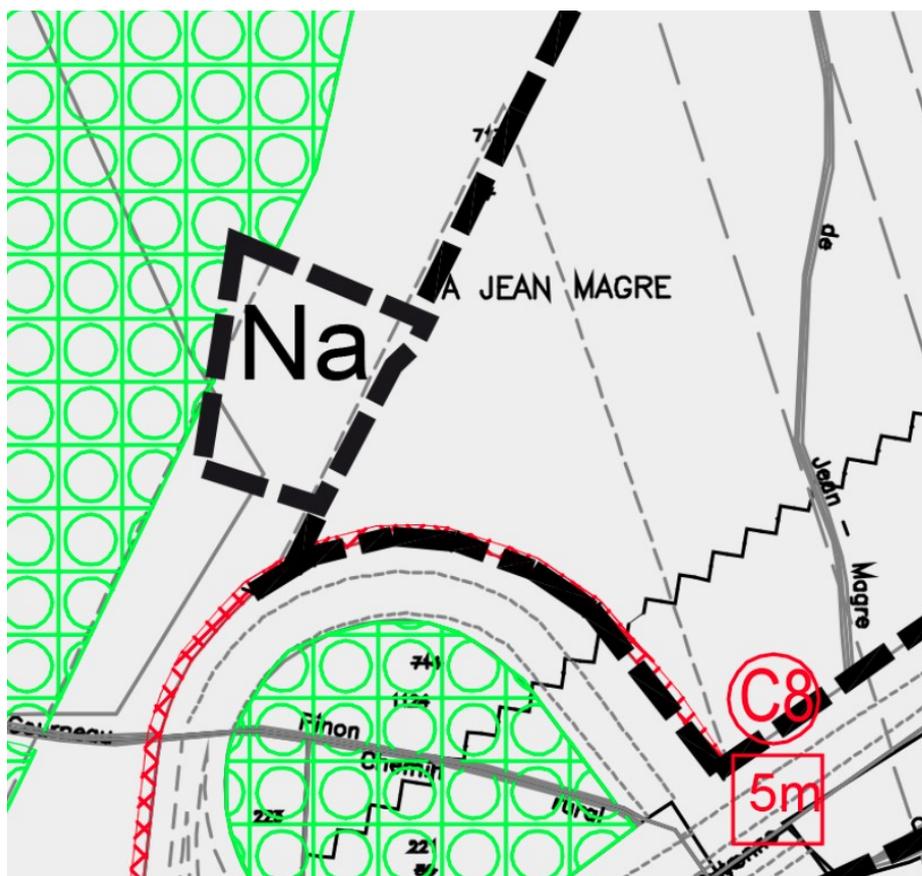


Schéma de principe d'implantation de la recyclerie et d'extension de la déchèterie

Construite à l'Ouest de la déchèterie, elle aura une superficie de l'ordre de 6 500 m² (1 900 m² dédiés au stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel, 1 000 m² destinés aux locaux et installations de la recyclerie elle-même et 500 m² à une extension future de celle-ci).

Sa construction s'accompagnera d'un réaménagement partiel de la déchèterie portant sur une superficie de 2 500 m² au Nord et à l'Est de l'installation existante.



Extrait du plan de zonage en vigueur

1.3.2 Nature de la modification

1.3.2.1 Correction de la liste des emplacements réservés

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de compléter la « *Liste des Emplacements Réservés* » en créant un **nouvel emplacement réservé C38 au bénéfice de la Communauté de communes « Jalle Eau Bourde »**, d'une superficie de 6 000 m², ayant pour vocation **d'agrandir la déchèterie et permettre de créer une recyclerie au lieu-dit « Jean Magre »**, libellé comme suit :

N°	DESIGNATION DES OPERATIONS ENVISAGEES	COLLECTIVITES OU SERVICES PUBLICS Ayant demandé l'inscription	PARCELLES TOUCHEES Par la réserve (à titre indicatif) Section Numéro	SURFACES approximatives
C38	emplacement réservé pour l'extension de la déchetterie et la réalisation d'une recyclerie à Jean Magre	Communauté de communes Jalle Eau Bourde	section A n° 1129 pour partie	6 000 m ²

1.3.2.2 Correction de la pièce graphique du règlement d'urbanisme

Le nouvel emplacement réservé C38 est reporté sur la pièce graphique du règlement d'urbanisme.

(Voir extrait de plan dans le paragraphe suivant)

1.4 L'élargissement du secteur Na à « Jean Magre » pour permettre l'extension de la déchetterie et la création d'une recyclerie

1.4.1 La justification

Cette évolution du plan de zonage est dans la suite logique de l'évolution décrite ci-dessus.

Si l'emplacement réservé permettra à la collectivité d'acquérir les terrains pour réaliser l'opération, encore faut-il que le zonage admette les constructions et installations concernées. Or, dans le PLU en vigueur, ce n'est pas le cas.

L'emplacement réservé dessiné autour de la déchetterie existante se situe sur ce document dans deux zones, la zone naturelle N et la zone d'urbanisation future 2AUY. Rappelons que la déchetterie et la recyclerie relèvent de la catégorie des « *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*¹ ». La lecture du règlement écrit donne les informations suivantes :

- **La zone N** autorise bien sous conditions ces « *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* », mais uniquement si elles sont nécessaires à la voirie et aux réseaux divers. Une déchetterie ou une recyclerie ne peut pas être qualifiée de nécessaire ou liée à ces deux catégories. Les autres destinations autorisées (aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels, bâtiments et ouvrages nécessaires à l'exploitation agricole et extensions d'habitations existantes) ne correspondant pas non plus. **La zone N n'autorise donc pas la construction de la déchetterie et de la recyclerie.**

¹ Renommés « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » dans le nouveau Code de l'urbanisme. Cf. article R.151-27.

- La zone 2AUY est l'une des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour l'accueil des activités économiques. Cependant, conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, elle n'est pas immédiatement aménageable et, comme l'indique le règlement de la zone, **son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU**. Aussi, en l'attente, seuls sont admises les « *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* », mais uniquement si elles sont nécessaires à la voirie et aux réseaux divers. **La zone 2AUY ne permet pas non plus la construction de la déchetterie et de la recyclerie.**

Par contre, le secteur Na, recouvrant la déchetterie existante est bien sûr adapté pour accueillir son extension et la recyclerie. En effet, le règlement est spécifiquement rédigé pour « *les constructions et aménagements relatifs aux installations publiques, sportives et de loisirs, y compris logements de fonctions, hébergements et restauration à condition que les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants* ».

Ici, la notion d'« *installations publiques, sportives et de loisirs* » est beaucoup plus large que ce qui admis dans la zone N proprement dite. Une déchetterie ou une recyclerie est bien une installation publique (même en cas de gestion privée). La seule règle à respecter est de ne pas « *compromettre l'équilibre des espaces naturels environnants* ». Par définition, ce type d'équipement a pour objet de limiter l'impact des déchets sur l'environnement et ne produira donc aucun rejet sur place de quelque nature que ce soit, puisque après tri les déchets et les objets recyclés seront soit acheminés vers des centres de traitements ou vendus. Il répond bien à cet impératif.

Il convient donc d'élargir le périmètre du secteur Na de « Jean Magre » pour qu'il englobe les futures emprises des projets d'extension de la déchetterie et la recyclerie afin de permettre réglementairement leur réalisation.

Cette extension se limite au droit de la ligne Haute Tension existante sur des terrains aujourd'hui vierges de toute végétation arborée.

On soulignera que l'évolution du périmètre de la zone 2AUY dans le cadre de la présente modification est conforme aux dispositions arrêtées dans le règlement de la zone qui subordonne toute évolution en son sein à la mise en œuvre d'une modification du document d'urbanisme.

Notons enfin que, si le secteur Na a été approuvé en 2007 sur la base de dispositions légales et réglementaires différentes, l'extension d'un secteur Na en 2020 doit clairement être assimilée à la délimitation d'un **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées** (STECAL) au sens des dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016.

Le règlement du secteur Na permet en effet l'accueil de constructions, dans des conditions différentes de celles prévues en zone N. En outre, les règles du secteur Na ne respectent pas les dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, régissant les possibilités de construction hors STECAL. Sauf à méconnaître les dispositions du code de l'urbanisme, la création d'un secteur Na, autorisant des constructions ne respectant pas les conditions de droit commun applicables en zone naturelle ou forestière, s'assimile donc à la délimitation d'un STECAL.

Dans le respect de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le règlement du secteur Na précise bien d'ores et déjà « *les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité*

avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ». Il fixe également les « conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions [...] doivent satisfaire ». Il n'y a donc pas lieu de le faire évoluer.

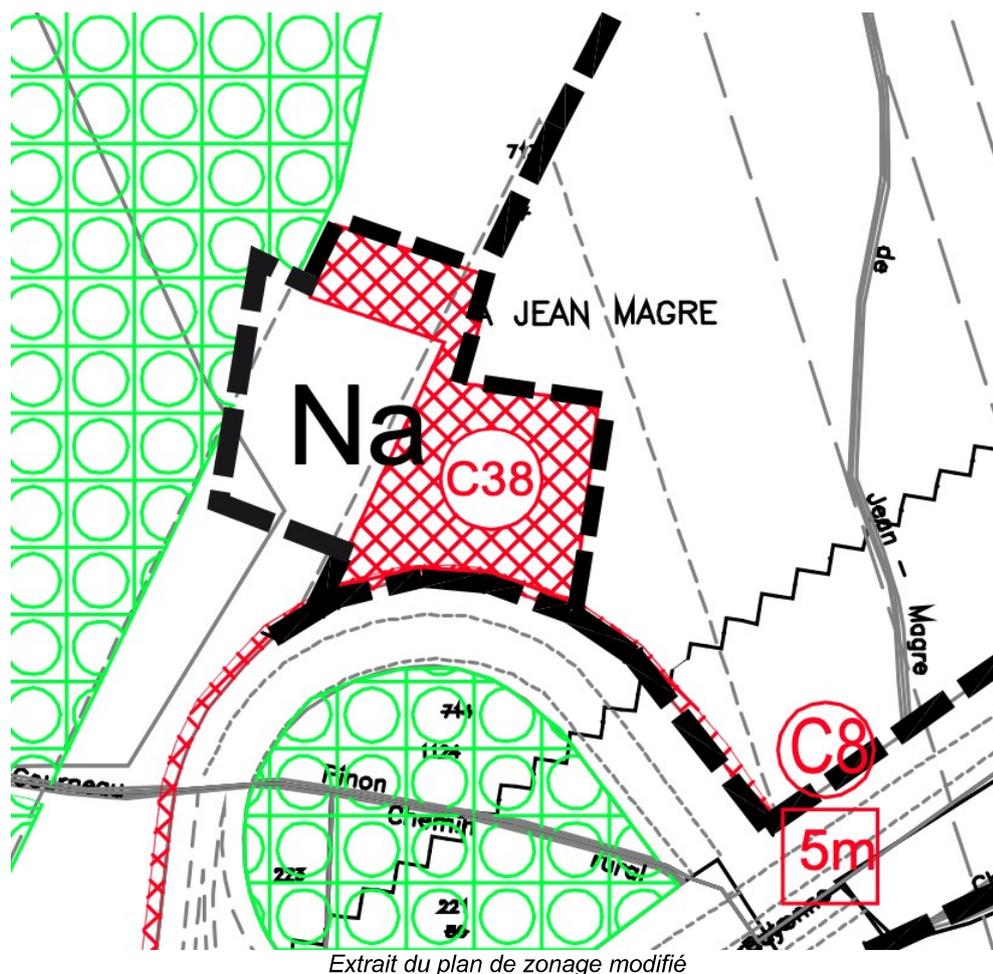
Par contre, pour être totalement conforme aux textes, le dossier de la présente modification sera présenté à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et l'évolution du secteur Na ne pourra valablement être actée qu'après avis favorable de la CDPENAF.

1.4.2 Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide d'élargir le périmètre du secteur Na au lieu-dit « Jean Magre » pour permettre les opérations décrites.

Sa superficie augmente de 6 000 m² et passe de 3 370 m² à 9 370 m².

En contrepartie, la superficie de la zone N diminue de 2 000 m² et celle de la zone 2AUY de 4 000 m².



1.5 La définition de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

1.5.1 La justification

La commune entend mettre en place des « périmètres d'attente de projet d'aménagement global » (PAPAG) pour maîtriser le devenir de sites à enjeux dans le tissu urbain en vue de la création éventuelle d'une future Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multi-sites¹.

1.5.1.1 Qu'est-ce qu'un « périmètre d'attente de projet d'aménagement global »

Rappel de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme 5^{ème} alinéa :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

[...]

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Les « périmètres d'attente de projet d'aménagement global » (PAPAG) définissent ainsi les servitudes dans les zones urbaines ou à urbaniser pouvant être instituées dans les Plans Locaux d'Urbanisme. Cela permet donc de « figer » la constructibilité d'une zone **dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise**.

L'institution de cette servitude fait l'objet d'une **justification particulière dans le rapport de présentation du PLU portant sur les objectifs poursuivis par la création d'un tel secteur**. La nécessité de justifier cette servitude s'explique par la portée de ce dispositif qui permet à la commune de geler pendant cinq ans la constructibilité des terrains au regard notamment du droit de propriété.

Il s'agit de poser les enjeux et d'expliquer pour quelle raison il convient de « restreindre » les demandes d'autorisation de construire dans un secteur pourtant ouvert à l'urbanisation.

Concrètement, il convient d'indiquer les études qui seront nécessaires pour élaborer le projet d'aménagement global et de réaliser ce projet dans les 5 ans.

Concernant les différentes pièces du dossier de PLU :

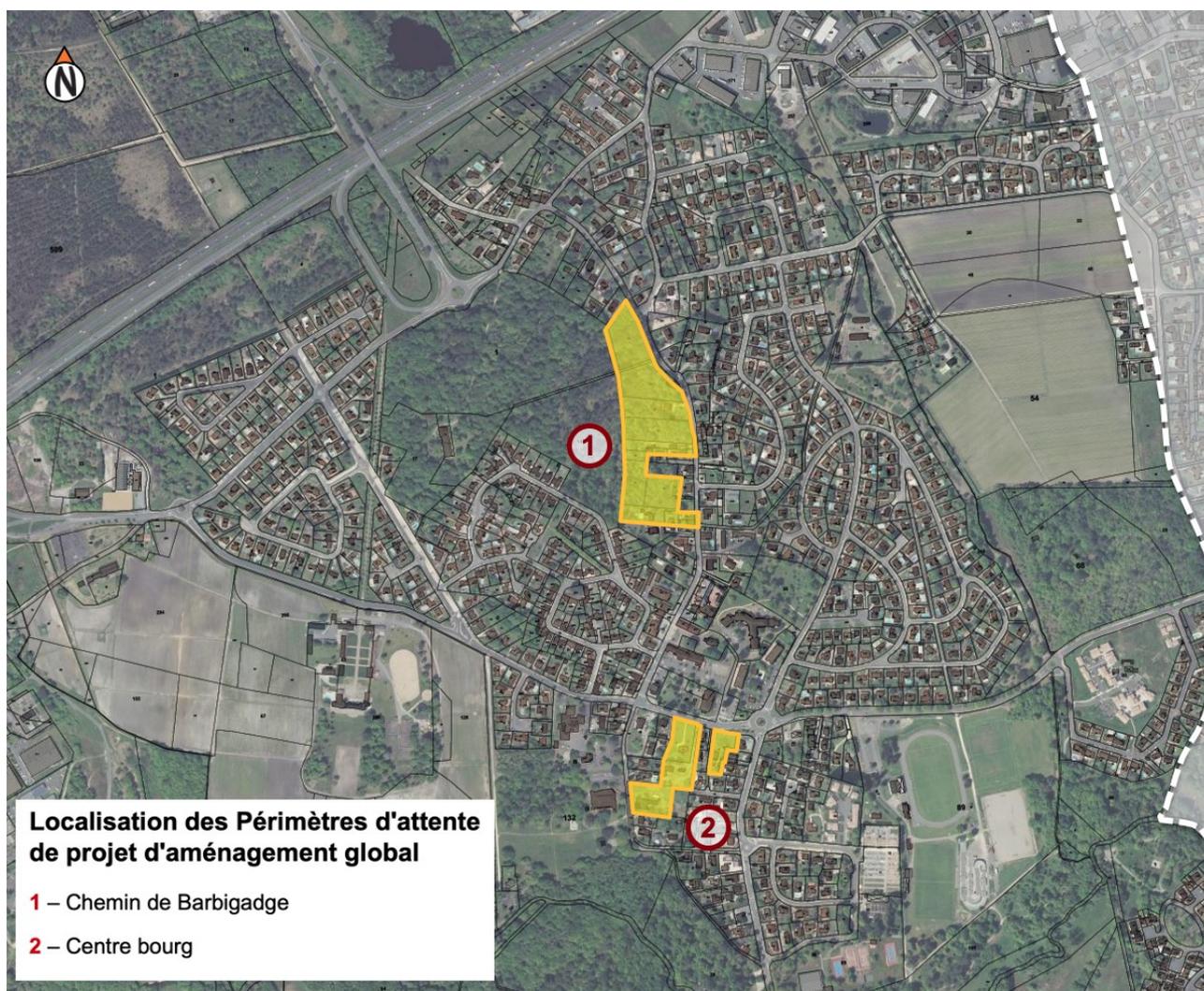
- Le règlement écrit doit obligatoirement, dans la partie consacrée à la zone concernée, **indiquer le seuil à partir duquel les nouvelles constructions sont interdites**. Ce seuil est en pratique fixé en surface de plancher. Il peut être égal à zéro.

¹ Une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts. Il s'agit alors d'une ZAC multi-sites.

- Le règlement écrit doit aussi préciser **la durée maximale de l'inconstructibilité, qui peut être inférieure à cinq ans si la commune croit pouvoir finaliser le projet d'aménagement global dans un délai plus rapide**. Dans ce second cas, une modification du PLU pourrait par la suite prolonger le délai, sans bien sûr qu'il puisse dépasser cinq ans en tout.
- Les **documents graphiques du PLU** font notamment apparaître les secteurs frappés de la servitude, le seuil au-delà duquel les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la contrainte sera levée.

1.5.1.2 La nature du projet

La commune a identifié deux sites sur lesquels, elle entend mettre en œuvre ces PAPAG.



Pour ceux-ci, les raisons qui poussent la collectivité à y restreindre temporairement les droits à construire sont de deux natures : des raisons d'ordre général et des raisons spécifiques à chaque site.

a) Les raisons d'ordre général

Ces raisons sont celles qui ont conduit la commune, le 17 février 2017, à délibérer pour lancer la révision générale du PLU, mais qui imposent d'ores et déjà de disposer d'outils réglementaires pour maîtriser certaines évolutions.

On rappellera en premier lieu l'importante **pression foncière** qui s'exerce sur le territoire communale comme sur la plupart des communes de la périphérie bordelaise, avec plus de 670 logements construits ces 13 dernières années, soit un rythme moyen de 50 réalisations par an même si près de deux tiers ont été produits entre 2014 et 2016¹).



Et cette pression ne faiblit pas au vu des demandes de permis déposées et de certains projets esquissés sur les sites concernés par les projets de PAPAG.

Outre les enjeux d'urbanisme sur lesquels on reviendra, celle-ci a des incidences réelles sur le cadre naturel communal, bien au-delà de la seule consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Celles-ci concernent tout particulièrement les enjeux hydrologiques, que ce soit :

- La **gestion des eaux pluviales**, pour laquelle la commune a engagé l'élaboration d'un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales qui devrait être achevé courant 2020².

¹ Dans le cadre de l'opération de la ZAC de Guillemont.

² Rappelons également que lors de la dernière modification n°3 du PLU, la commune a déjà mis en œuvre des dispositions réglementaires pour maîtriser l'imperméabilisation des sols en imposant des coefficients de pleine terre pour les parcelles constructibles.

- La **protection des zones humides** pour lesquelles la commune a également engagé un inventaire¹ achevé en décembre 2019.
- La **maîtrise de l'assainissement collectif des eaux usées** : il s'agit de l'enjeu le plus important à moyen terme. Il concerne les capacités de traitement des deux stations d'épuration des eaux usées communales (STEP de la House et STEP de Garennotte). Si celles-ci sont correctement dimensionnées pour la population actuelle, elles devraient arriver à plus ou moins brève échéance au maximum de leur capacité. Le renouvellement des arrêtés préfectoraux d'autorisation de rejet au titre du Code de l'environnement, qui arrivent à échéance en 2021, sera l'occasion d'expertiser l'ensemble du système d'assainissement et de définir la politique de mise à niveau ou de renouvellement des équipements.

En tout état de cause, ces premiers enjeux militent d'ores et déjà pour la temporisation des opérations d'urbanisme les plus importantes, notamment pour éviter d'arriver trop rapidement à la saturation des stations.

Mais, les **préoccupations d'urbanisme** interviennent tout autant.

Le PLU en vigueur est porteur d'une politique urbaine, qui, même si elle a été actualisée au gré des différentes modifications du document², a perdu une partie de sa pertinence et demande à être largement rebâtie pour tenir compte du contexte actuel.

Pour faire simple, il s'agit à la fois d'introduire une orientation encore plus franchement tournée vers le développement durable et la recherche du moindre impact sur l'environnement naturel de la commune, et de maîtriser des mécanismes complexes de transformation du tissu urbain existant dont certains effets peuvent s'avérer délétères (sous l'effet du découpage parcellaire notamment).

Dans le cadre de la révision en cours du PLU, la commune a d'ores et déjà engagé, avec **l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et le SYSDAU**, une démarche d'études sur les capacités d'évolution des quartiers du bourg en identifiant des sites stratégiques de développement à maîtriser.

Les principaux axes de la réflexion sont la recherche d'un équilibre entre développement durable, respect du cadre de vie et gestion de la densité urbaine, d'une part, et la recherche d'une plus grande mixité des formes urbaines et du renforcement de la mixité sociale.

¹ Rappelons que le SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés » a identifié sur la commune des « enveloppes territoriales des principales zones humides », périmètre où se situent préférentiellement les zones humides au sens de l'article R.211-108 du code de l'environnement.

Les habitats humides sont majoritairement représentés par les landes humides dans les parties forestières de la commune, au Sud (Landes de Malores) et en limite Nord-Ouest (Guillérie, Bigarat).

Ils occupent également le fond de vallon de l'Eau Bourde qui traverse la commune d'Est en Ouest.

D'autres habitats humides, de petites surfaces, sont également recensés au contact direct des zones bâties :

- Zone d'activités du Courneau.
- Bois de Barbicadge.
- Poujeau Pendu.
- Pujau.
- Seguin Sud.

Toutefois, ce premier inventaire, réalisé sur un territoire beaucoup plus large demande à être précisé sur la commune par des investigations plus précises.

² Tout particulièrement la modification n°3 avec la réactualisation des outils réglementaires pour faciliter la production de logements locatifs sociaux et la mixité sociale.

b) Les raisons spécifiques à chaque site

Les deux sites retenus, « Barbicadje » et « centre Bourg » relèvent directement ou indirectement de l'étude citée.

PAPAG du « Chemin de Barbicadje »

Ce premier périmètre, situé « Chemin de Barbicadje » au Nord-Ouest du centre-bourg occupe une superficie de 2,72 ha et concerne les parcelles AH 62, AK 30, AK 31, AK 32, AK 33, AK 38, AK 39, AK 40, AK 42, AK 43 et AK 44.

Ces terrains sont aujourd'hui essentiellement occupés par des boisements ou de prairies largement enfrichées, mais également deux parcelles bâties. A ce jour, aucune investigation de terrain ne permet d'évaluer la qualité environnementale du site.



Outre une bonne desserte par le Chemin de Barbicadje et les réseaux divers longeant la voie, ce périmètre bénéficie de sa proximité des commerces et services du centre-bourg (de 300 à 500 mètres).

Le caractère stratégique du site est déjà bien identifié par le PLU en vigueur qui lui attribue des dispositions particulières en matière de politique du logement :

- Toute sa partie Nord est couverte par une **servitude de mixité sociale** instituée au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme (qui impose une densité minimum de 35 logements/ha et un pourcentage de 50% de logements locatifs sociaux).
- Au Sud, c'est un **emplacement réservé pour la réalisation de programmes de logements**, au titre de l'article L. 151-41, 4° du Code de l'urbanisme (n°C2), qui couvre les parcelles AK 30, AK 31, AK 32 et AK 33 (densité minimum de 35 logements/ha et un pourcentage de 70% de logements locatifs sociaux et respecter une diversité de tailles de logements).

Le projet esquissé respectera ces principes, mais pourra réinterroger la densité et, surtout, la collectivité souhaite fixer des principes d'aménagement spatiaux qui manquent totalement aujourd'hui, en l'absence d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLU en vigueur.

PAPAG du « centre Bourg »

Comme son nom l'indique, ce deuxième périmètre est au contact direct des services et commerces du centre-bourg, mais aussi des espaces verts de la mairie et revêt, pour cette raison, un rôle particulier dans le renforcement du bourg.

Il couvre les parcelles AO 9 (pour partie), AO 14, AO 18, AO 21 (pour partie), AO 98 et AO 99 pour une superficie de 1,11 ha.

A la différence du précédent, ce site est entièrement constitué de parcelles bâties essentiellement occupées par un habitat pavillonnaire très peu dense au milieu de parcelles souvent de grande taille (les parcelles considérées évoluent entre 2 100 m² et 4 900 m²).

La végétation présente est une végétation de parcs et jardins sans enjeu écologique particulier¹.

Ici aussi, le PLU en vigueur a entériné le caractère stratégique de ces terrains et les a assortis de dispositions particulières en matière de politique du logement avec l'institution de **3 emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements** (n° C35, C36 et C37) où est imposée une densité qui varie entre 35 et 60 logements/ha et un pourcentage de 60% de logements locatifs sociaux.

Compte tenu de la localisation de ces terrains l'objectif est de poursuivre la transformation du centre-bourg à l'image de ce qui a été réalisé ces dernières années chemin de Barbicadge et de constituer notamment un « front urbain » face à la mairie sur le chemin du 20 Août 1949.

Le projet esquissé respectera ces principes et, comme pour le précédent, la collectivité souhaite fixer des principes d'aménagement spatiaux qui manquent totalement aujourd'hui, en l'absence d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLU en vigueur.

¹ En dehors du maintien de la « nature en ville »...



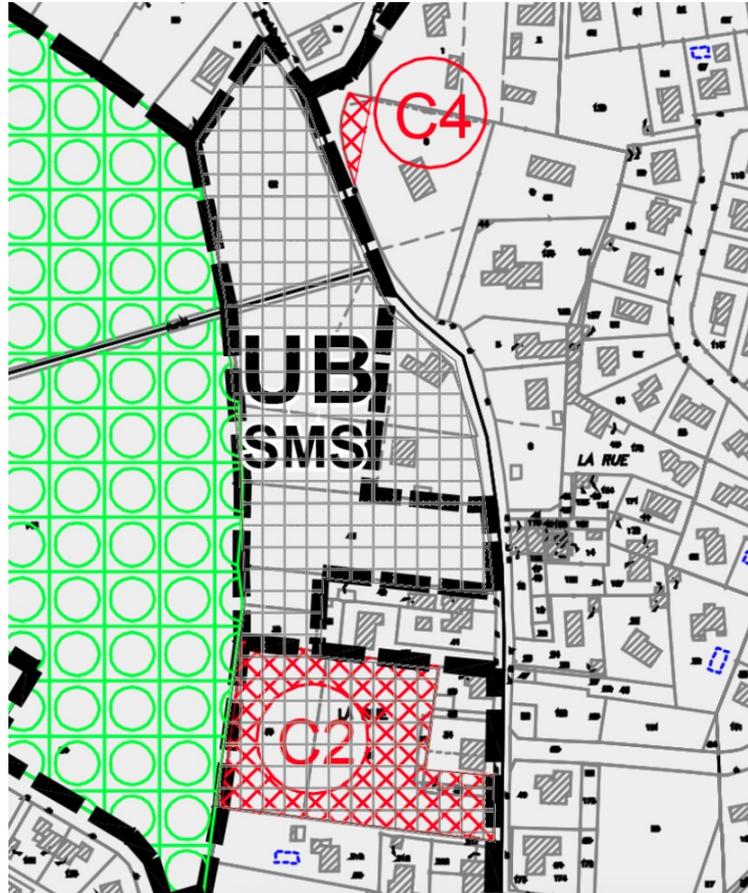
1.5.2 Nature de la modification

Les évolutions entraînées par cet aspect de la modification touchent à la fois le plan de zonage et le règlement écrit.

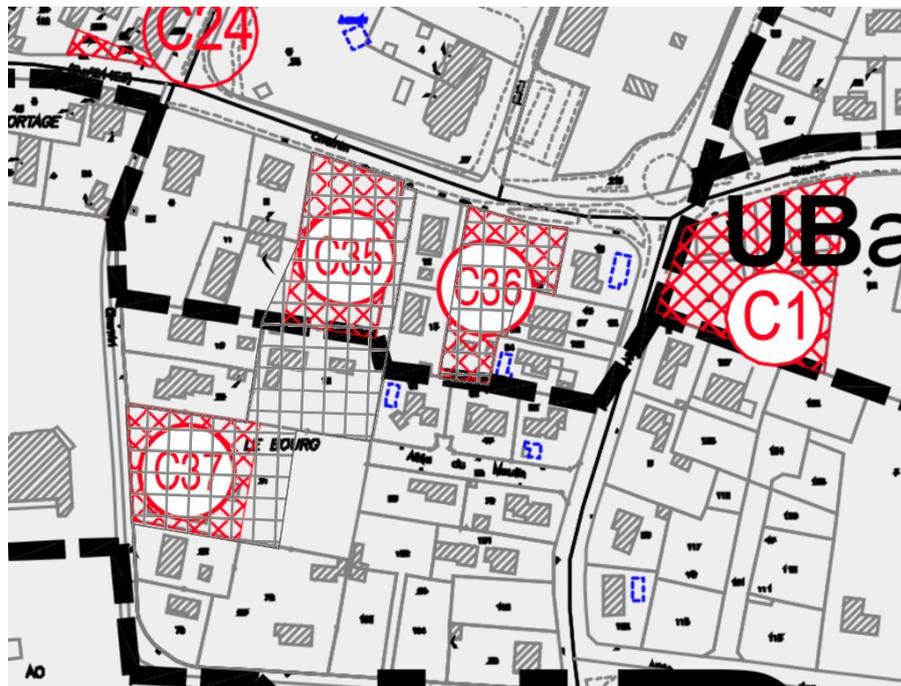
1.5.2.1 Les évolutions du plan de zonage

En application de ce qui précède, la présente modification du PLU **inscrit sur le plan de zonage une servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » sur les trois périmètres concernés**, conformément aux dispositions de l'article L.151-41, 5^{ème} alinéa, du Code de l'Urbanisme.

Selon les prescriptions nationales pour la numérisation des documents d'urbanisme (Cahier des charges CNIG), elle est matérialisée sous la forme d'un croisillon oblique gris.



Le nouveau périmètre institué Chemin de Barbicage



Le nouveau périmètre institué au centre Bourg

1.5.2.2 Les évolutions du règlement écrit

Les périmètres sont localisés dans les zones UA et UB. Les évolutions du règlement écrit concernent donc ces deux zones.

a) Les choix motivant les évolutions du libellé du règlement

Comme l'indique l'article L.151-41, 5^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme, l'inscription de la servitude sur le zonage doit s'accompagner de prescriptions écrites précisant les modalités d'application de cette dernière.

Il s'agit, plus particulièrement, de définir la limite de superficie au-delà de laquelle les constructions nouvelles ne seront pas autorisées quelle que soit leur destination.

L'objectif recherché est de ne permettre que des installations de petite taille qui ne compromettent pas les opérations futures et qui, le cas échéant, peuvent les préparer lorsqu'il s'agit de « *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* » (installations techniques diverses, postes électriques, etc.).

Ainsi, dans le cas présent, sont interdits les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil de **20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol**, et ce pour une durée maximum de **5 ans** dans l'attente de l'approbation par la commune du projet d'aménagement précis.

b) Les évolutions du libellé du règlement

Ces évolutions seront identiques pour le règlement écrit des deux zones. Elles sont de deux ordres :

- Les articles UA 2 et UB 2 « *occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières* » sont complétés pour préciser les dispositions s'attachant au PAPAG.
- En fin du règlement une annexe sera insérée décrivant l'objet et les effets de la servitude.

Les compléments apportés aux articles UA 2 et UB 2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »

Les possibilités d'évolution limitée des constructions existantes à l'intérieur du périmètre d'attente sont définies à l'article 2 du règlement des zones UA, UB et UC selon le libellé suivant (nouveaux alinéas UA2-f et UB2-f) :

*Dans le **périmètre d'attente de projet d'aménagement global** établi conformément à l'article L.151-41, 5^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme, sont interdits les constructions ou installations d'une superficie supérieure à **20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol**, et ce pour une durée de **5 ans** dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Sont toutefois autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de la surface de plancher et d'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU (voir annexe 2).*

Servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » sur les sites de Barbicadage et du centre-bourg

Rappel de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

[...]

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination*, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

[...] »

Présentation des secteurs concernés :

Les secteurs pris pour instauration d'une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global sont définis comme suit :

Secteur	Parcelles	Superficie	Zonage
Barbicadage	AH 62, AK 30, AK 31, AK 32, AK 33, AK 38, AK 39, AK 40, AK 42, AK 43 et AK 44	2,72 ha	UB
Centre-Bourg	AO 9 (pour partie), AO 14, AO 18, AO 21 (pour partie), AO 98 et AO 99	1,11 ha	UA, UB

Objet et effets de la servitude

Objet

Cette servitude a pour objet de limiter les possibilités d'évolution des constructions présentes sur ces deux périmètres dans l'attente de la définition d'un projet de renouvellement urbain global visant à valoriser ces deux sites stratégiques en centre-bourg.

Ces nouveaux aménagements pourraient être mis en œuvre dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multi-sites à instituer.

Effets

Sont interdits les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil de **20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol**, et ce pour une durée maximum de **5 ans** dans l'attente de l'approbation par la commune du projet d'aménagement précis.

Les possibilités d'évolution limitée des constructions existantes à l'intérieur du périmètre d'attente sont définies à l'article 2 du règlement des zones UA, UB et UC.

Création d'une annexe à la suite du règlement de la zone, décrivant l'objet et les effets de la servitude

Afin d'informer le lecteur de la portée de la servitude instaurée par la présente modification, **le règlement d'urbanisme sera complété par une note explicative en annexe du règlement** (annexe 2). Son contenu est proposé page précédente.

1.6 L'institution d'un emplacement réservé « en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements » et modification du zonage sur la parcelle cadastrée AC 19

1.6.1 La justification

1.6.1.1 La motivation

Selon la même démarche de maîtrise du devenir de son tissu urbain qui a présidé ci-avant à la création de PAPAG, et dans le cadre de sa politique de mixité sociale qu'elle conduit depuis de nombreuses années (voir notamment la modification n°3 du PLU), **la commune de Canéjan décide de créer un emplacement réservé « en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements » sur les emprises de la résidence étudiante « Gestfac ».**

Il convient de rappeler le caractère particulier de cette résidence.

Elle est située 25 rue Thomas Edison au cœur de la vaste zone d'activité s'étendant au Nord de l'autoroute A 63 sur les communes de Canéjan et de Pessac. Celle-ci constitue donc un contexte industriel et économique très largement coupé des zones d'habitat de la commune de Canéjan et des aménités qui y sont liées. **La résidence apparaît donc, en l'état, comme une enclave de logements au sein d'un tissu industriel.**

L'existence de cette résidence résulte de la reconversion de bâtiments existants à la suite de leur rachat par un groupe immobilier. Rappelons que ceux-ci, construits au début des années 1980, constituaient les hébergements pour les stagiaires d'un centre de formation de France Télécom, aujourd'hui Orange, dont les bureaux et autres installations couvrent encore un vaste terrain à l'Est de la résidence.

Ce changement d'affectation est intervenu au début des années 2000, sans que la municipalité de l'époque puisse intervenir puisque celui-ci ne pouvait pas être considéré comme un « changement de destination » au sens du code de l'urbanisme et qu'aucune autorisation administrative n'était imposée.

Cette évolution n'en n'a pas moins été à l'origine d'un grave déséquilibre dans le parc de logements communal. Rappelons, en effet, qu'en vertu de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme applicable à l'époque, ce type d'hébergement a été assimilé à de l'habitation (et non de l'hébergement hôtelier, ou aujourd'hui dans le nouveau code à de l'hébergement spécifique). **Cette transformation a eu pour effet d'augmenter significativement et brusquement le nombre de résidences principales sur la Commune et donc le nombre de Logements Locatifs Sociaux (LLS) à construire par ailleurs au titre de la loi SRU.**

Si la municipalité ne peut que constater cette évolution et reconnaît l'intérêt de développer l'offre d'hébergements étudiants à moins de 15 mn en vélo des facultés implantées sur la ville voisine de Pessac, elle entend toutefois mieux en orienter le contenu.

Par cette démarche de création d'emplacement réservé de « mixité sociale », l'objectif municipal est de pouvoir introduire à terme une part de logements locatifs sociaux notamment pour répondre aux besoins en logement social des étudiants.

Afin de répondre à son obligation d'un pourcentage de 25% de LLS sur son territoire d'ici 2025 et constatant par ailleurs qu'une grande partie des occupants de cette résidence peut aujourd'hui prétendre aux aides sociales et/ou à l'obtention d'un logement locatif social, **la commune entend créer cet emplacement réservé sur une partie de la parcelle cadastrée AC 19, d'une superficie de 8 780 m², pour la réhabilitation d'un de ces bâtiments en LLS au sein de cette résidence, voire de créer de nouveaux logements, et modifier le zonage de ce secteur, aujourd'hui toujours classé en zone d'activité UY, pour le rendre conforme à sa vocation réelle.**



Vue aérienne de la résidence Gestfac

1.6.1.2 Régime juridique des emplacements réservés de mixité sociale

Le code de l'urbanisme, en l'occurrence le 4° de l'article L.151-41, admet l'institution, dans les zones urbaines et à urbaniser, d'emplacements réservés « *en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit* ».

Le Conseil constitutionnel a admis la constitutionnalité de cette servitude de mixité sociale (Cons. const. 7 déc. 2000, n° 2000-436 DC), en estimant notamment que l'ouverture du droit de délaissement, prévue à l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, crée au profit des propriétaires une garantie suffisante, lui permettant de conclure que « *les limitations apportées aux conditions d'exercice du droit de propriété par les servitudes critiquées ne revêtent pas*

un caractère de gravité tel que le sens et la portée de ce droit s'en trouvent dénaturés ; que le législateur n'a pas davantage créé de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques ».

Les modalités d'usage de ces emplacements réservés ont été précisées dans un important arrêt du Conseil d'État, rendu en 2013. Naturellement il est possible d'indiquer, pour les programmes de logements définis, la part de surface de plancher affectée à la production de logements à caractère social. Les auteurs du PLU peuvent également fixer dans le cadre du programme de logement qu'ils définissent la surface minimale à construire, ainsi que le nombre minimum de logements à édifier sur le terrain en cause (CE, 26 juin 2013, Nicolas, n°353408). Il ne s'agit toutefois que d'une faculté offerte aux auteurs du PLU. Ces derniers ne sont pas tenus d'imposer des prescriptions telles que le nombre de logements concernés, la surface hors œuvre nette des logements envisagés ou le pourcentage de logements sociaux pour chacun des emplacements (CE, 8 juill. 2016, Cne de Sceaux, n°388854).

La servitude de mixité sociale est soumise au contrôle du juge dans des conditions similaires aux autres emplacements réservés. Le juge sera amené à contrôler que l'emplacement réservé est bien destiné à l'une des affectations prévues par le Code de l'urbanisme. Le juge va également vérifier la cohérence interne du document d'urbanisme, et en particulier la compatibilité de l'emplacement réservé avec le caractère de la zone ou avec d'autres servitudes existantes, dans le cadre de son contrôle de l'erreur manifeste d'appréciation (CE, 29 oct. 2013, Jeannin, n° 348682).

En l'espèce, la commune entend réserver un emplacement correspondant en partie au terrain d'assiette de la résidence étudiante Gestfac, en zone UY du PLU de Canéjan, en vue d'y imposer un programme de logements dans un objectif de mixité sociale.

Aucune disposition du code de l'urbanisme n'interdit la réservation d'immeubles bâtis. Au contraire, le renouvellement urbain apparaît comme un mode privilégié de production de logements à la lecture des dispositions l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Ce principe est affirmé de manière plus explicite encore par les documents de rang supérieur s'imposant au PLU (SRADDET et SCoT en premier lieu). Dans son principe, l'institution d'un emplacement réservé justifié par un programme de logements recouvrant les bâtiments de la résidence Gestfac peut être clairement défendu. Cette opération permettant ainsi de parvenir au quota de 25% de logements locatifs sociaux, tout en préservant le potentiel constructible du bourg dans l'attente des études en cours.

En revanche, un tel emplacement réservé apparaît incompatible avec le caractère de la zone UY, prévue pour régir les zones d'activités existantes de la commune et interdisant la construction de logements (hors logements nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement d'activités).

La création d'un emplacement réservé sur le terrain de la résidence Gestfac implique donc nécessairement une évolution concomitante du règlement, sous la forme d'une évolution ponctuelle du zonage de ce secteur.

1.6.2 Nature de la modification

1.6.2.1 Les principes

Les évolutions entraînées par la création de l'emplacement réservé et d'un nouveau zonage touchent à la fois le pièce écrite et la pièce graphique du règlement d'urbanisme et la liste des emplacements réservés.

Les principes en sont les suivants :

a) Concernant le nouveau zonage

Compte tenu de la nature spécifique de l'occupation du sol et la forme du bâti existant (immeubles collectifs d'une hauteur maximale de 4 niveaux), **c'est un secteur de la zone UC qui est retenu** à l'image de celui existant déjà pour gérer les immeubles de grande hauteur de l'ancienne ZAC de la House (secteur UCb).

Ce secteur UCb ne peut toutefois pas s'appliquer tel quel ici en raison de la vocation spécifique de ce nouveau zonage exclusivement réservé à la **destination « logement » dans le but de permettre la transformation en logements sociaux les bâtiments concernés**. Un **nouveau secteur UCc** est donc créé à cette fin.

Le périmètre de ce nouveau secteur concerne la parcelle cadastrée **AC 19**, occupée par la résidence. Toutefois, afin de ne pas exposer de nouvelles populations aux nuisances sonores de l'autoroute A63 (en l'absence de mur anti-bruit à ce niveau), la partie de la parcelle comprise dans la bande de bruit de l'autoroute (d'une largeur de 100 m) n'est pas incluse dans ce nouveau secteur.

Des constructions nouvelles ou des extensions des bâtiments existants y sont autorisées. Toutefois, afin de maîtriser la densité, celles-ci ne pourront pas dépasser au total 30% de la surface de plancher constatée lors de l'approbation de la modification n°4 du PLU.

De même, on veillera à conserver une surface de plaine terre significative.

b) Concernant l'emplacement réservé

Pour l'emprise de l'emplacement réservé, la commune fait le choix de ne couvrir qu'une partie du nouveau secteur UCc, afin de permettre la construction de logements étudiants pas nécessairement classés comme logements locatifs sociaux sur une partie du terrain afin de pouvoir atteindre plus facilement l'équilibre financier de futures opérations sur le terrain.

Cet emplacement réservé concerne plus particulièrement le bâti existant devant faire l'objet d'éventuelles rénovations.

1.6.2.1 Les évolutions de la liste des emplacements réservés

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de compléter la « *Liste des Emplacements Réservés* en créant un **nouvel emplacement réservé C39 « en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements »**, d'une **superficie de 8 780 m²**, sur une partie de la parcelle cadastrée **AC 19**, libellé comme suit :

N°	DESIGNATION DES OPERATIONS ENVISAGEES	COLLECTIVITES OU SERVICES PUBLICS Ayant demandé l'inscription	PARCELLES TOUCHEES Par la réserve (à titre indicatif) Section Numéro	SURFACES approximatives
C39	emplacement réservé pour la réalisation de programmes de logements en application de l'article L. 151-41 4° du Code de l'urbanisme, rue Thomas Edison ¹	Commune	section AC n°19 pour partie	8 780 m ²

Rappelons que les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements ont été les principaux outils réglementaires favorisant la production de logements sociaux dans la Commune.

Comme indiqué plus haut, ils sont utilisés en application des articles L. 151-41, alinéa 4¹ et R. 151-38, alinéa 1² du Code de l'Urbanisme dans les zones urbanisées (U) ou à urbaniser (AU) du PLU.

Ils sont destinés à la réalisation de programmes de logements d'un certain type (sociaux ou autres) en vue d'assurer la mixité sociale dans certains quartiers. Sur ces emplacements, toutes constructions ou aménagements autres que ceux objets de la réserve sont interdits. Ils permettent donc d'avoir une maîtrise optimale de la programmation de logements. Toutefois, ils imposent à la collectivité ou aux bailleurs sociaux d'acquérir les terrains quand l'emplacement est réservé uniquement ou majoritairement pour la réalisation de logements locatifs sociaux.

1.6.2.2 Les évolutions de la pièce graphique du règlement d'urbanisme

Deux évolutions complémentaires sont apportées à la pièce graphique du règlement d'urbanisme :

- La première est le report du nouvel emplacement réservé C39 sur une partie de la parcelle AC 19, d'une superficie de 8 780 m².
- La seconde est la création sur une emprise plus large du nouveau secteur spécifique de la zone UC : **le secteur UCc spécifiquement dédié aux logements étudiants** pouvant être considérés comme des LLS. Sa superficie est de **17 180 m²**.

¹ Article L. 151-41 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

[...]

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

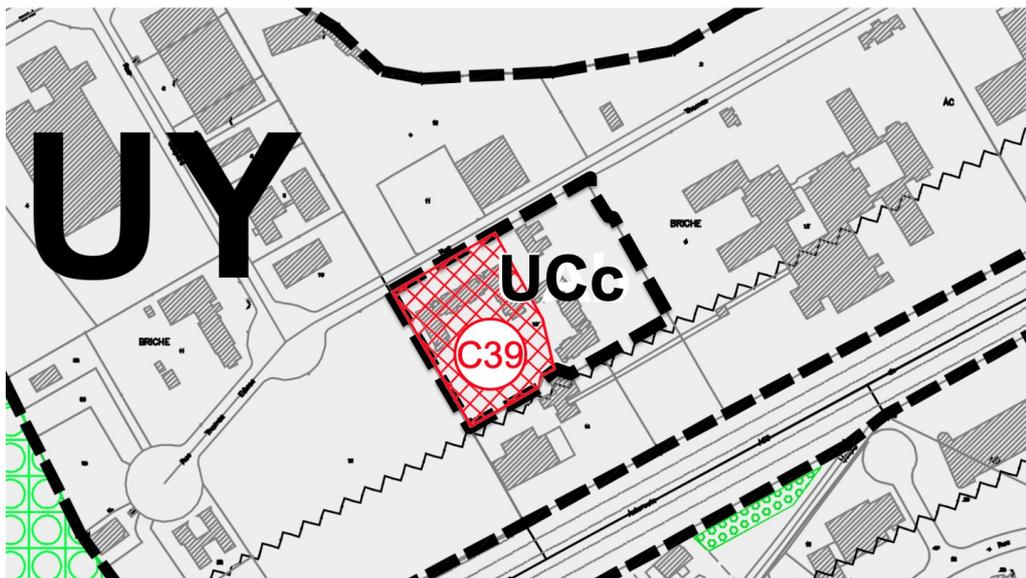
² Article R. 151-38 du Code de l'urbanisme

Les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu :

1° Les emplacements réservés en application du 4° de l'article L. 151-41 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;



Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du plan de zonage modifié

La superficie totale de la zone UC et de ses secteurs augmente donc de 17 180 m², tandis qu'en contrepartie, celle de la zone UY diminue d'autant.

1.6.2.3 Les évolutions de la pièce écrite du règlement d'urbanisme

Rappelons que l'emprise concernée est classée, dans le PLU en vigueur, en zone UY, zone destinée à gérer spécifiquement les zones d'activités existant sur la commune. **En aucun cas, elle autorise le logement qui ne serait pas nécessaire à l'activité économique.** Il y a donc

nécessité de mettre le règlement d'urbanisme en cohérence avec l'occupation actuelle du sol afin d'encadrer correctement cette dernière.

Compte tenu de la nature spécifique de cette occupation du sol et la forme du bâti existant (immeubles collectifs d'une hauteur maximale de 4 niveaux), c'est un secteur de la zone UC réservé à la destination « logement » en application de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure au 31 décembre 2015 qui est créé.

L'introduction des dispositions spécifiques à ce nouveau secteur UCc dans le règlement de la zone UC se fera en six endroits : le chapeau introductif « caractère de la zone », l'article UC2, l'article UC9, l'article UC10, l'article UC13 et l'annexe « mixité sociale ».

a) Les compléments apportés au chapeau introductif « caractère de la zone UC »

Le chapeau introductif « caractère de la zone UC » est complété pour y indiquer l'existence et la vocation du nouveau secteur UCc. **L'alinéa suivant est ajouté à la fin de cette introduction** (complément en rouge) :

« **Deux Trois secteurs** ont, en outre, été définis :

- Un **secteur UCa** sur les terrains de la maison de convalescence de l'Ajoncière et ceux de la maison de retraite de "La Braneyre" présentant les caractéristiques des équipements sanitaires et des bâtiments de plusieurs niveaux.

- Un **secteur UCb** correspondant aux immeubles de grande hauteur de l'ancienne ZAC de la House.

- Un **secteur UCc**, rue Thomas Edison, au Nord de la commune, destiné à encadrer le devenir d'une résidence étudiante faisant par ailleurs l'objet d'un emplacement réservé pour la réalisation de programmes de logements. »

b) Les compléments apportés à l'article UC2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »

Un nouvel alinéa h est créé en fin d'article UC2 pour préciser les occupations du sol autorisées sous condition dans le nouveau secteur UCc. Conformément à ce qui est indiqué plus haut, il est ainsi libellé :

« **g) Dans le secteur UCc**, les constructions nouvelles et extensions sont autorisées à conditions qu'elles soient uniquement réservées à la destination « logement » pour l'accueil des étudiants et aux services qui y sont liés. »

c) Les compléments apportés à l'article UC9 « emprise au sol »

Un nouvel alinéa d est créé en fin d'article UC9 pour encadrer la production de surface de plancher nouvelle :

« **d) Dans le secteur UCc**, la surface de plancher nouvelle, produite en une ou plusieurs opérations successives, ne pourra pas dépasser 30% de la surface de plancher constatée lors de l'approbation de la modification n°4 du PLU. »

d) Les compléments apportés à l'article UC10 « hauteur des constructions »

Cet article est complété pour tenir compte du gabarit des bâtiments existants. Leur hauteur est, en effet de 4 niveaux, soit **12 mètres** mesurée à l'égout du toit. Le paragraphe 2 « normes de hauteur » est donc modifié comme suit (complément en rouge) :

« 2. NORMES DE HAUTEUR

*a) La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **6 mètres** mesurée à l'égout du toit. Dans le **secteur UCa**, celle-ci est portée à **9 mètres**. Dans le **secteur UCb**, en cas de reconstruction après sinistre, la hauteur initiale des immeubles pourra être conservée. Dans le **secteur UCc**, la hauteur maximale de toute construction à édifier ne peut excéder **12 mètres**.*

[...] »

e) Les compléments apportés à l'article UC13 « espaces libres et plantations »

En plus des dispositions prises à l'article UC9 pour encadrer la densité, l'article UC13 est complété afin de conserver une part suffisante d'espaces verts en pleine terre au sein du nouveau secteur. Son alinéa 2 est donc complété comme suit (complément en rouge) :

« 2. Une partie de la superficie du terrain d'assiette du projet sera obligatoirement constitué en surface de pleine terre qui fera l'objet d'un traitement paysager :

[...] »

- Dans le secteur UCc, elle couvrira au moins 30% de la superficie du terrain d'assiette quelle que soit la destination de la construction. »

f) Les compléments apportés à l'annexe « mixité sociale »

L'annexe « mixité sociale » doit être complété dans son chapitre 2 « emplacement réservé pour la réalisation de programmes de logements » afin de préciser le programme à respecter dans le nouvel emplacement réservé C39 couvrant le secteur.

Pour ce faire, le tableau de ce chapitre doit être complété. Toutefois, rappelons qu'à la différence des autres emplacements réservés, celui-ci s'applique à un ensemble déjà bâti dont il convient de réorienter en partie le contenu. Son libellé sera donc un peu différent.

Compte tenu de la vocation du secteur et le fait que l'emplacement réservé ne le couvre pas entièrement, la totalité des logements produits en son sein, soit à l'occasion d'opérations neuves ou de réhabilitation, le seront sous forme de logements locatifs sociaux.

ER	Identification parcelles	Superficie terrain	PROGRAMME			Zonage PLU en vigueur
			Destination	potentiel LLS constructible	Capacités d'accueil	
C39	AC 19	8 780 m ²	Logement étudiants	100 % LLS		UCc



2 Les évolutions touchant la pièce écrite du règlement d'urbanisme

Outre les évolutions ci-dessus du règlement de la zone UC induites par la création conjointe du nouveau secteur UCc et de l'emplacement pour la réalisation de programmes de logements et celles entraînées par la création des PAPAG, d'autres évolutions sont apportées à la pièce écrite du règlement d'urbanisme :

- Des précisions apportées aux articles UC7 et UC8 pour mieux gérer l'implantation des constructions de la zone par rapport aux limites séparatives et entre-elles sur un même terrain.
- L'ajout de l'obligation aux UY 12 et 1AUY 12 de créer des abris à vélos en zones UY et 1AUY
- La prise en compte des premiers résultats de du Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales en cours d'élaboration, dans les articles 4 « réseaux divers » des différentes zones

2.1 Précisions apportées aux articles UC7 et UC8

2.1.1 La justification

Dans la zone UC, le règlement ne comporte pas de règle explicite interdisant l'extension de bâtiments existants ne respectant pas les normes du PLU en matière de recul par rapport aux limites séparatives (article UC 7) ou d'implantation des constructions entre-elles sur un même terrain, notamment lorsque l'une d'elles est une annexe (article UC 8).

Les seules règles énoncées afin de régir les constructions existantes ne respectant pas le retrait obligatoire encadrent la reconstruction ou l'aménagement « *de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., strictement sur les emprises anciennes et sous réserve qu'ils conservent leur destination d'origine et de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie* ».

Pour quelques rares cas, des difficultés d'interprétation du texte existant de ces deux articles sont apparues et **le souhait de la commune est de préciser la règle avec la volonté claire d'imposer systématiquement quelle que soit la nature de l'extension le principe général du recul minimum de 4 mètres.**

2.1.2 Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de compléter les articles 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » et 8 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière » de la zone UC comme suit :

2.1.2.1 Modification de l'article UC7

La première phrase de l'article UC7 est complétée comme suit (complément en rouge) :

1. Les constructions, extensions comprises, doivent être implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, ou avec toute annexe implantée en limite séparative.

2.1.2.2 Modification de l'article UC8

L'article UC8 est corrigé et complété comme suit (complément en rouge) :

1. Deux constructions ~~non-contiguës~~ indépendantes doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins égale à la demi-hauteur prise à l'égout du toit de la plus haute construction avec un minimum de 4 mètres.

2. Toutefois, une distance moins importante peut être admise :

a) Pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

b) Pour les ensembles d'habitations et les annexes, sous réserve que leur implantation ne compromette pas le bon éclairage des pièces et que ceux-ci ne soient pas déjà implantés en limite séparatives ou à moins de 4 m de celles-ci.

[...]

2.2 L'ajout de l'obligation aux UY 12 et 1AUY 12 de créer des abris à vélos en zones UY et 1AUY

2.2.1 La justification

Soucieuse de favoriser toutes les formes de mobilité, la commune de Canéjan a introduit depuis longtemps dans le règlement du PLU des dispositions pour imposer des obligations en matière d'accueil des deux-roues non motorisés dans les constructions nouvelles.

Il convient toutefois d'actualiser ces dispositions pour tenir compte de la **loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités**, qui a notamment modifié le Code de l'urbanisme.

Ainsi, le nouveau libellé de l'article L.151-30, issu de la loi dispose que :

« Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-3-10 du code de la construction et de l'habitation. »

Les articles UA 12, UB 12, UC 12 et 1AU 12 respectent d'ores et déjà ces conditions. Les articles 2AU 12, 2AU 12, A 12 et N 12 en sont dispensés compte tenu de leur rédaction qui ne fixent aucune obligation précise. L'article UZ 12 est un cas particulier qui peut également être exempté, dans la mesure où son règlement n'autorise pas de constructions nouvelles.

Restent donc les articles UY 12 et 1AU 12 qui aujourd'hui ne respectent pas l'article L.151-30.

Il convient donc de compléter l'article UY 12 et l'article 1AU 12 pour respecter pleinement le code de l'urbanisme¹.

2.2.2 Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de compléter l'article 12 « stationnement des véhicules » des zones UY et 1AU 12 pour y ajouter un paragraphe définissant les règles à respecter en matière d'espaces destinés au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés.

Il est libellé comme suit :

d) Stationnement des deux roues

Les locaux destinés au stationnement des deux-roues non motorisés devront permettre un accrochage sécurisé. Ils seront réalisés en appliquant les normes suivantes :

- *Quelle que soit la destination (à l'exception des habitations individuelles) et la surface des constructions créés ou en cas de changement de destination des constructions, devra être créé au minimum un local de 10 m², intégré dans le volume de la construction ou extérieur à celle-ci.*
- *S'il s'agit de locaux extérieurs, ils seront couverts et fermés sur trois côtés. Leur implantation devra être cohérente avec les circulations cyclables et les accès au bâtiment. Ils pourront être implantés dans la bande de recul de 5 ou 6 mètres par rapport aux limites séparatives.*
- *Pour chacune des destinations ci-dessous, s'appliquent en plus les règles suivantes :*

¹ La loi de 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte prévoyait déjà l'obligation de prévoir des infrastructures permettant le stationnement des vélos aux bâtiments neufs :

- A usage industriel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux salariés,
- Accueillant un service public, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public,
- Constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle.

L'espace réservé au stationnement des vélos comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment ; il doit également être clos dès lors qu'il s'agit d'un bâtiment à usage principal d'habitation, de bureaux ou industriel.

Pour un bâtiment neuf à usage principal d'habitation, cet espace comporte un système de fermeture sécurisé. Pour un bâtiment à usage de bureaux ou industriel, l'espace est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé.

Les arrêtés du 13 juillet 2016 et du 3 février 2017 précisent les caractéristiques minimales de l'espace réservé au stationnement des vélos, en surface ou nombre de places selon la destination du bâtiment.

Constructions à usage d'habitation individuelle	Non réglementé.
Constructions à usage industriel ou artisanal	A partir de 100 m ² de surface d'activité (surface des réserves exclues) : 2 places couvertes de 1,50 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher.
Constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé)	A partir de 100 m ² de surface de plancher : une place couverte de 1,50 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher.
Constructions à usage commercial	A partir de 100 m ² de surface de vente (surface des réserves exclues) : 2 places couvertes de 1,50 m ² par tranche de 100 m ² de surface de plancher.
Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurants	- Hébergement hôtelier : à partir de 100 m ² de surface de plancher : une place couverte de 1,50 m ² pour 4 chambres. - Restaurant : non réglementé.

2.3 La prise en compte des premiers résultats de du Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales en cours d'élaboration, dans les articles 4 « réseaux divers » des différentes zones

2.3.1 La justification

2.3.1.1 Une volonté communale forte inscrite dans une démarche globale de développement durable

Soucieuse de garantir une collecte des eaux pluviales respectueuse de l'environnement et de la réglementation en vigueur, d'obtenir une connaissance approfondie de son réseau des eaux pluviales, mais également d'anticiper les éventuels risques d'inondations pour les années à venir, la Commune de Canéjan a fait le choix d'élaborer un **Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales**¹.

Ceci en lien avec la réalisation d'un inventaire exhaustif et précis des zones humides présentes sur son territoire dans le souci d'alimenter les études de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

¹ Avec le soutien de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne du Conseil Départemental de la Gironde qui accompagnent notamment les collectivités locales afin « d'aménager durablement les territoires, pour une meilleure prise en compte des risques inondations, dans le but de réduire leur vulnérabilité » (objectif 4 du Plan de gestion du risque inondation du bassin Adour-Garonne 2016-2021).

L'objectif de la collectivité est de procéder à l'identification des zones où des mesures doivent être prises pour maîtriser les débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement en déterminant les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer leur collecte, leur stockage et leur traitement éventuel.

L'élaboration de ce schéma doit constituer un outil d'aide à la décision pour réduire les flux de polluants rejetés au milieu naturel et maîtriser les eaux pluviales, en lien notamment avec l'urbanisation actuelle et future de la Commune. Le plan de zonage des eaux pluviales ainsi réalisé sera annexé au Plan Local d'Urbanisme.

2.3.1.2 Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, Zonage d'assainissement pluvial et PLU

Le but d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales est de comprendre le fonctionnement hydraulique du territoire, tant vis-à-vis des réseaux mineurs (canalisations, fossés...) que majeurs (routes, espaces publics...), d'en identifier les enjeux en vue d'aboutir à une stratégie de gestion des eaux pluviales complétée d'un plan hiérarchisé de travaux.

Il constitue également un outil essentiel d'élaboration d'une stratégie de laquelle résulte une coordination de l'action publique tant en termes de gestion des eaux pluviales que de ruissellement. À ce titre, il peut proposer les mesures à intégrer dans un PLU.

Il se traduit réglementairement par un **Zonage d'assainissement pluvial**, défini dans l'article L.2224-10 (alinéas 3 et 4) du Code Général des Collectivités Territoriales¹ :

Le zonage est une traduction cartographiée de la politique de gestion des réseaux d'eaux pluviales. Ses dispositions écrites peuvent être intégrées dans le règlement d'urbanisme du PLU² et sa carte de zonage eaux pluviales est annexée au PLU et peut identifier :

- Les zones à enjeux et les zones protégées (zones humides, inventaires écologiques).
- Les zones de restriction de rejet d'eaux pluviales, adaptées aux enjeux, ainsi que des limitations de l'imperméabilisation.
- Les espaces réservés pour l'assainissement pluvial.
- Les réseaux ou fossés situés en propriétés privées, au niveau desquels la mise en place de servitudes est recommandée.
- Les éléments essentiels de la structure d'assainissement pluvial actuelle, voire future : tracé des réseaux, bassins et ouvrages, exutoires.

¹ Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

[...]

^{3°} Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

^{4°} Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

² En application de l'article L. 151-24 du Code de l'Urbanisme : « *Le règlement peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales* ».

Selon l'activité exercée dans le bâtiment des prescriptions complémentaires pourront être exigées par les services communaux afin de garantir la qualité du rejet dans le réseau et/ou le milieu naturel (décanteurs, voile siphonides...).

Dès lors que des éléments du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales et du Zonage d'assainissement pluvial sont intégrés dans le PLU, ils deviennent, bien sûr, opposables. **C'est la raison pour laquelle, sans attendre l'adoption formelle de ces deux documents, qui seront concomitantes, la municipalité a souhaité profiter de la présente modification pour introduire dans les articles 4 « réseaux divers » des différentes zones les premières préconisations qu'ils ont pu formuler et renvoyer d'ores et déjà vers ces documents.**

2.3.1.3 Les éléments à intégrer

Les dispositions inscrites dans les articles 4 des différentes zones du règlement du PLU en vigueur s'avèrent succinctes et peu précises. Tout au plus imposent-elles que « *le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération* » envisagée.

La commune souhaite préciser ces dispositions ou mesures à adopter pour ne pas aggraver la situation initiale et limiter l'incidence des projets autorisés sur le milieu récepteur. Il s'agit de définir les systèmes de compensation à l'imperméabilisation du sol, de régulation des débits et/ou de traitement de la pollution, y compris le traitement de la pollution chronique et accidentelle.

La volonté est, en premier lieu, de **mieux encadrer les débits de rejet** dans le réseau canalisé ou hydrographique de toute surface urbanisée, comme le font la plupart des PLU actuels.

La valeur guide retenue par le schéma varie seront les sites et la nature des sols en fonction du zonage que celui-ci a établi. Aussi, le nouvel article 4 renvoie directement vers le schéma.

Pour le reste, en reprenant les principales recommandations du schéma, le nouveau libellé des articles 4 mettra en avant que :

- Le principe général est le rejet direct dans le milieu naturel (par infiltration dans le sol de la parcelle ou rejet direct dans les eaux superficielles).
- La limitation de l'imperméabilisation des sols doit être appliquée en priorité (en lien avec les dispositions de l'article 13 « espaces libres et plantations » sur les surface de pleine terre).
- Les rejets ne doivent pas nuire à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.

Le schéma viendra ultérieurement préciser la nature des dispositifs susceptibles de limiter et d'étaler des apports pluvieux¹.

¹ Ces solutions pourront être :

- Soit l'infiltration (puits perdu, tranchées drainantes, etc.) après étude de sol et- compatibilité avec la carte des contraintes géotechniques.
- Soit des bassin de rétention avec rejet limité imposé par le gestionnaire des réseaux.
- Soit l'évacuation directe dans le milieu naturel (fossé, noue, ruisseau, etc.) après autorisation des autorités compétentes.

2.3.2 Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de réécrire le paragraphe b) Eaux pluviales de l'article 4 « réseaux divers » de toutes les zones du PLU, comme suit :

« D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif technique approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux, à la charge exclusive du propriétaire, sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.

Ce dispositif technique, adapté à l'opération et à la nature du terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.

Ces dispositions sont mises en œuvre dans le respect des règles édictées par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, notamment pour le rejet au réseau public. »



Partie 2

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	75
2. Sécurité incendie, réseaux divers et gestion de l'assainissement	75
3. Les servitudes d'utilité publique	75
4. Les projets d'intérêt général	75

1. L'impact sur le milieu naturel, les paysages et les risques de nuisances

Rappelons que les évolutions de règlement et de zonage envisagées ne concernent que de nouvelles obligations en matière de types de logements admis sur certains sites des zones urbaines ou à urbaniser sans que cela n'entraîne un accroissement de la pression urbaine sur les milieux.

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. Sécurité incendie, réseaux 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 concernée en dehors de ce 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'utilité publique

Le projet de modification n'est affecté par aucune des servitudes figurant en annexe au dossier de P..L.U. en vigueur.

4. Les projets d'intérêt général

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



Equipe d'étude

Etude réalisée par :

- Philippe PARIS, Gérant - Directeur d'études Urbanisme
- Xavier BOISSY, avocat