



## COMMUNE DE SAINT-SAVIN

# PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION n°2 1 - RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 09 avril 2009

1<sup>ère</sup> modification du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 21 Février 2011

2<sup>ième</sup> modification du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire du

# SOMMAIRE

<b>1 - PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>1-1 - OBJET DE LA MODIFICATION</b>	<b>3</b>
<b>1-2 - RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b>	<b>3</b>
<b>2 – LE CONTEXTE COMMUNAL</b>	<b>4</b>
<b>3 – LE PLU : LES ORIENTATIONS DU PADD</b>	<b>5</b>
<b>4 – LE CONTENU DE LA MODIFICATION</b>	<b>5</b>
<b>4.1 - IDENTIFICATION DE BATIMENTS POUVANT FAIRE L’OBJET D’UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE A ET N</b>	<b>5</b>
4.1.1 – Méthodologie pour l’identification des bâtiments pouvant changer de destination	6
4.1.2 – Capacité potentielle en logements au regard des orientations du PADD	19
<b>4.2 – ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT AUX EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES</b>	<b>20</b>
4.2.1 – Les zones urbaines	20
4.2.2 – La zone 1AU	25
4.2.3 – les zones agricoles et naturelles	25
<b>4.3 – RESERVATIONS AU PLAN DE ZONAGE</b>	<b>31</b>
4.3.1 – Servitude de mixité sociale	31
4.3.2 – Emplacement Réserve	33
<b>4.4 – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</b>	<b>33</b>
4.4.1 – Périmètre de protection d’un captage d’eau potable	33
4.4.2 – Autres Servitudes d’Utilité Publique	35
<b>5 - FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION</b>	<b>35</b>
<b>6 – COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION</b>	<b>36</b>
<b>7 – PROCEDURE DE MODIFICATION</b>	<b>36</b>

# 1 - PREAMBULE

## 1-1 - OBJET DE LA MODIFICATION

La communauté de communes Latitude Nord Gironde a prescrit une modification du PLU de la commune de Saint-Savin afin de répondre à divers besoins d'adaptation du PLU actuel, et de prendre en compte les possibilités offertes par les lois récentes en matière d'urbanisme :

- Autoriser les changements de destination pour les bâtiments localisés en zones A et N du PLU, à condition qu'ils soient désignés au document graphique dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que le règlement du PLU le permette,
- Adapter le règlement écrit avec aux évolutions réglementaires, notamment pour les zones UA, UB, UC, A et N,
- Procéder à une modification relative à la servitude de mixité sociale de Marjoleau, dans le respect du PADD, ainsi qu'à la suppression de l'emplacement réservé n°1,
- Modifier les pièces relatives aux Servitude d'Utilité Publique, afin en particulier d'intégrer de nouvelles protections.

## 1-2 - RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

### Article L153-36 (ancien L.123-13-1) du code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

### Article L153-41 (ancien L.123-13-2) du code de l'Urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er 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 L153-40 du code de l'Urbanisme :

« 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 ».

## 2 – LE CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Saint-Savin, située en partie Nord du département de la Gironde, s'étend sur 3387 hectares et compte 3179 habitants au dernier recensement de 2018.



La commune est rattachée à la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde qui compte 11 communes, et dont elle est la commune centre.

**La commune n'est pas couverte par un SCOT opposable.**

**La Communauté de Communes Latitude Nord Gironde (CCLNG) a intégré le SCOT du Grand Cubzaguais Nord Gironde au 1er janvier 2018.**

**Le document est actuellement en cours d'élaboration.**

Saint-Savin dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal du 9 avril 2009.

La commune a engagé une première modification du Plan Local d'Urbanisme, approuvée par délibération du conseil municipal en date du 11 février 2011.

### 3 – LE PLU : LES ORIENTATIONS DU PADD

Les orientations d'aménagement déclinées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui ont présidé à la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme demeurent inchangées :

#### Maitrise du développement urbain

- Privilégier l'urbanisation dans la zone agglomérée du bourg, en favorisant la diversité de l'habitat et une offre en équipements complémentaires,
- Autoriser la construction sur quelques hameaux et lieux-dits principaux,
- Permettre l'accueil de nouvelles activités industrielles et artisanales,

#### Protection et valorisation des espaces agricoles et naturels

- Assurer la pérennité de la zone agricole et viticole,
- Préserver les espaces forestiers,
- Protéger les espaces naturels sensibles,
- Permettre une valorisation touristique de la zone naturelle, lieu-dit « le Naudon ».

Les orientations du PADD restent valides dans le cadre de la procédure de modification engagée.

### 4 – LE CONTENU DE LA MODIFICATION

La modification du PLU de la commune de Saint-Savin, comme précisé dans le préambule comporte les points suivants :

- Identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N.
- Adaptation du règlement écrit aux évolutions réglementaires.
- Modification relative à la servitude de mixité sociale de Marjoleau dans le respect du PADD, et suppression de l'emplacement réservé n°1,
- Modification des pièces relatives aux Servitude d'Utilité Publique afin d'intégrer de nouvelles protections.

#### 4.1 - IDENTIFICATION DE BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE A ET N

##### Article L151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

**2° Désigner [...] les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.** Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Pour précision, l'avis conforme sera sollicité au stade de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

#### 4.1.1 – Méthodologie pour l'identification des bâtiments pouvant changer de destination

Le choix des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été examiné au regard de différents critères, prenant en compte leur localisation (bâti isolé composant d'anciennes fermes, petit quartiers et hameaux anciens) ; la présence des réseaux ; les caractéristiques du bâti ; l'état général du bâtiment et sa capacité à être transformé, et l'absence de compromission sur l'activité agricole.

L'absence de compromission du changement de destination sur la qualité paysagère du site ou la capacité d'infiltration des sols dans le cas d'un assainissement individuel, seront des éléments qui seront vérifiés au moment de l'instruction du permis de construire.

En effet, les règles d'urbanisme qui permettent de s'assurer de l'intégration paysagère du bâti (article 11 du règlement des zones A et N) seront notamment mobilisées en ce sens par le service instructeur de la CDC.

Les bâtiments repérés pour un changement de destination ont été identifiés au regard de plusieurs critères, mais la totalité des bâtiments repérés ne sera pas amené à changer de destination dans les prochaines années.

#### Localisation et desserte par les réseaux

Afin d'identifier les bâtiments susceptibles d'être retenus, la collectivité a procédé à un travail préalable d'analyse des bâtiments pouvant être concernés et de leur localisation (bâti isolé composant d'anciennes fermes, petit quartiers et hameaux anciens).

Elle a procédé à un examen précis de la desserte par les réseaux (desserte ou non ; dimensionnement) en eau, électricité, et défense incendie.

L'analyse a permis de préciser si le changement de destination était susceptible d'avoir un impact sur l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Les bâtiments susceptibles d'être concernés par un changement de destination devaient préalablement répondre à ces critères.

Ainsi, tous les projets ne sont proposés qu'à partir du moment où ils se situent à moins de 200 mètres d'un système de défense incendie dans la mesure où ils sont localisés en zone d'habitat d'une certaine densité.

Vu la situation des bâtiments concernés, ils ne viennent pas créer de nouvelle contrainte pour l'activité agricole.


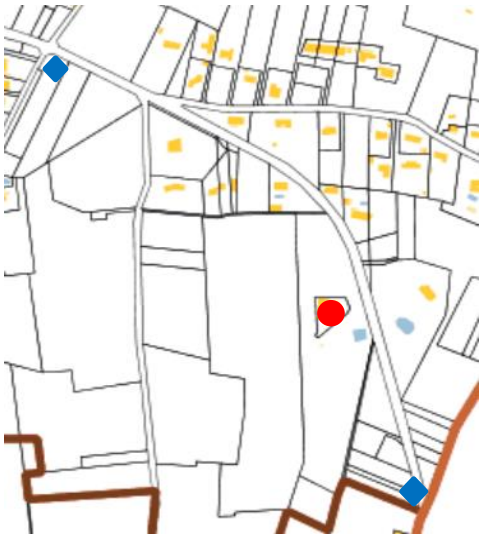

En effet, la commune a mené une étude, à sa propre initiative, de la réutilisation potentielle de dépendances agricoles non utilisées, et ce pour répondre uniquement à des besoins de logements, sans consommation nouvelle de surfaces agricoles.

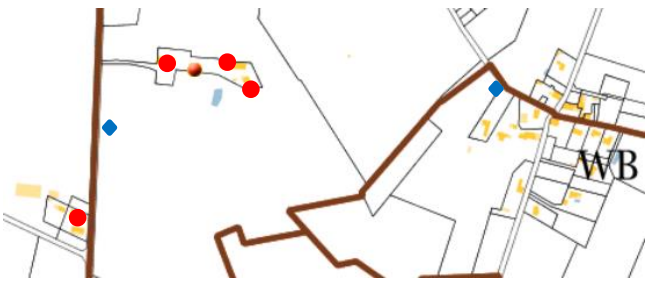


Cette action a également pour objectif l'accueil d'habitants dans des hameaux où la déprise agricole s'est accompagnée d'une diminution de population, pouvant conduire à rendre le maintien à leur domicile de personnes âgées plus délicat pour des raisons d'isolement et de sécurité.



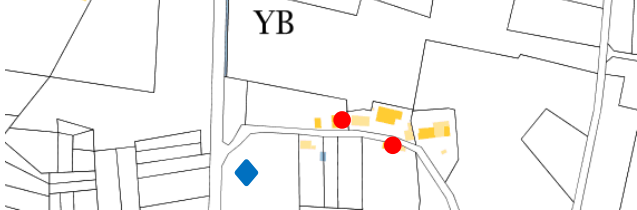
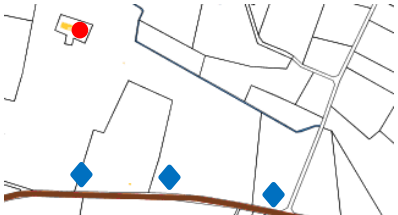

Les bâtis identifiés l'ont été dans des groupements d'habitations et non pas isolés en secteur agricole, ce qui n'aurait pas correspondu à l'objectif et se serait accompagné de risque de « mauvaise cohabitation » avec l'activité agricole que la commune entend préserver.


Par ailleurs, vu la taille de la commune et l'éloignement des secteurs concernés, il n'existe pas de risque identifié de déséquilibre social.

Le tableau ci-dessous justifie de la capacité des réseaux pour chacun des bâtiments susceptibles de changer de destination, et la localisation de ces bâtis par rapport au contexte environnant et leur intégration dans des groupements d'habitations.

	Diamètre canalisation Eau potable	Puissance électrique	Localisation et défense incendie <b>Légende :</b> ◆ Système de défense incendie ● Localisation du bâti
1	80	Suffisante	 <p>Intégration des bâtiments dans un hameau, à proximité du centre-bourg</p>
2	80	Suffisante	
3	90	Suffisante	
4	50	Suffisante	
5	175	Suffisante	 <p>Bâtiment situé à proximité du centre-bourg</p>
6	250	Suffisante	
7	63	Suffisante	
8	63	Suffisante	

			Bâtiments situés à proximité du centre-bourg
9	110	Suffisante	
10	110	Suffisante	
11	110	Suffisante	
12	110	Suffisante	
			Situé dans un groupe de maisons, à proximité d'un hameau
13	97.4	Suffisante	
14	42 (peu d'habitations, canalisation raccordée sur un diamètre plus important)	Suffisante	
			Situé dans ou à proximité d'un hameau.
15	150	Suffisante	 <p>Situé à proximité d'un groupe d'habitations</p>

16	42 (peu d'habitations, canalisation raccordée sur un diamètre plus important)	Suffisante	 <p>Situé dans un groupe d'habitations, à proximité d'un hameau.</p>
17	50	Suffisante	
18	50	Suffisante	 <p>Situé dans un groupe d'habitations, à proximité d'un hameau.</p>
19	50	Suffisante	
20	50	Suffisante	
21	50	Suffisante	<p>Situé dans un groupe d'habitations, à proximité du centre-bourg</p>

22	53	Suffisante	 <p data-bbox="624 584 1059 611">Situé à proximité du centre-bourg</p>
----	----	------------	--

### Les caractéristiques du bâtiment

Les caractéristiques du bâtiment ont constitué un critère complémentaire.


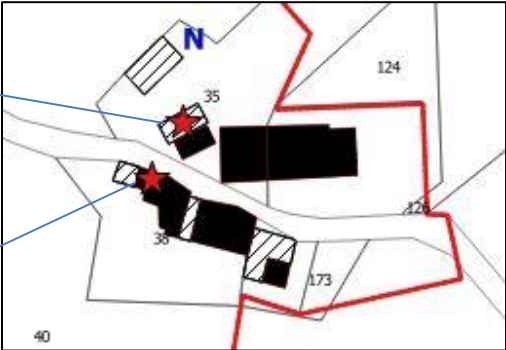

Les bâtiments retenus sont adaptés à un changement de destination et ne présentent pas de surfaces de trop petites ou trop grandes dimensions, ...).


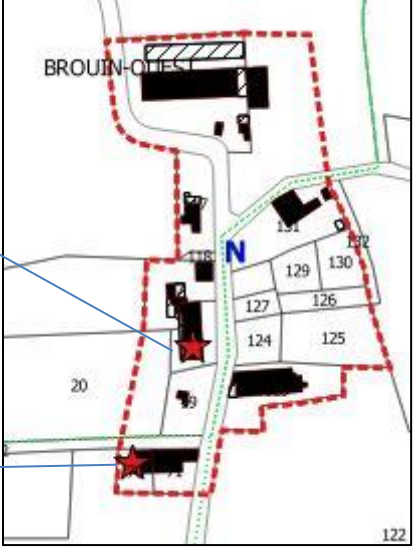


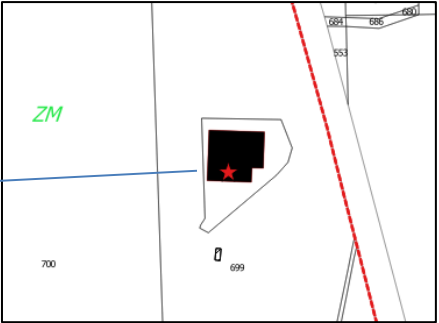
Il s'agit majoritairement de granges ayant perdu leur vocation d'origine, accolées ou non à la maison d'habitation.


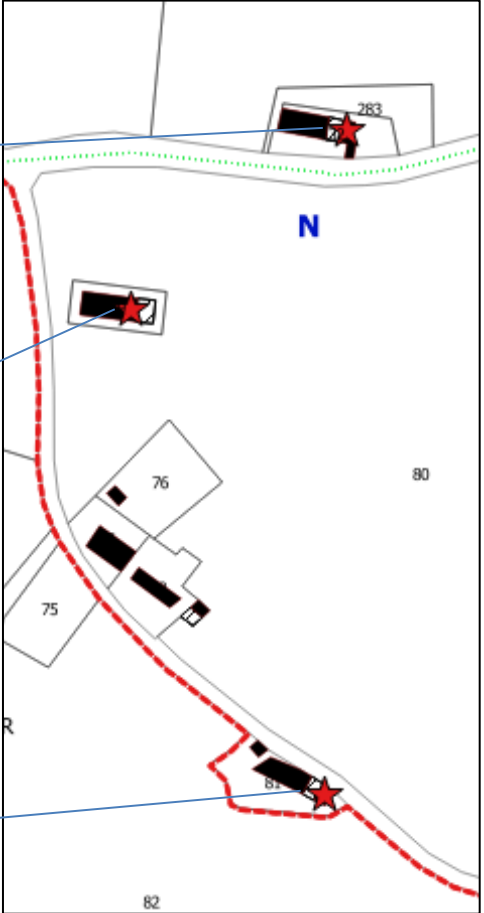


#### 22 bâtiments ont ainsi été identifiés.


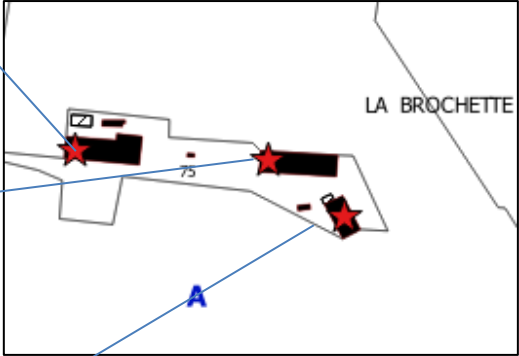



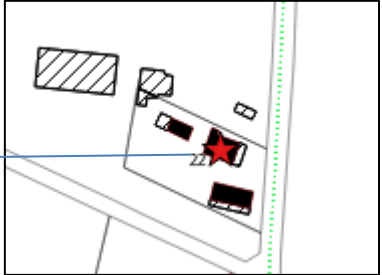
Le tableau ci-après notifie :


- La nature du bâti
- Le lieu-dit et la zone du PLU concerné (A ou N)
- Le positionnement du bâtiment sur extrait cadastral
- Une photo du bâtiment

N°	Nature du bâti	Lieu-dit et zone du PLU	N° de parcelles	Photo	Localisation
1	Grange en parpaings	Briot Zone N	ZP 35		
2	Annexe en pierres	Briot Zone N	ZP 38		


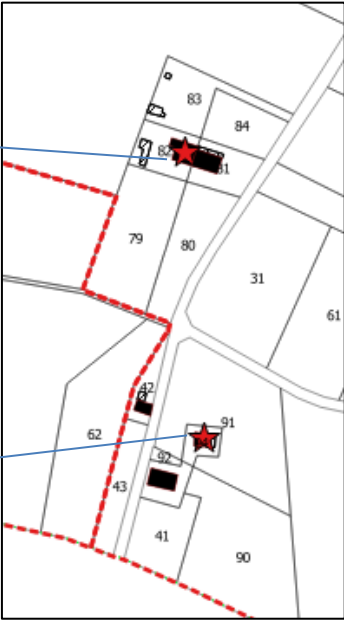


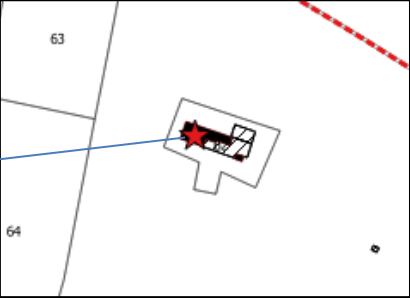
3	Grange en pierres et parement bois	Brouin Ouest Zone N	ZO 18		
4	Grange accolée à la maison d'habitation principale	Brouin Ouest Zone N	ZP 70		
5	Grange accolée à la maison d'habitation principale	Saugues Zone A	ZM 125		

6	Annexe en pierres accolée à la maison d'habitation principale	Baranger Zone N	ZL 132		
7	Grange accolée à la maison d'habitation principale	Baranger Zone N	ZM 79		
8	Annexe en pierres accolée à la maison d'habitation principale	Baranger Zone N	ZM 81		

9	Garage accolé à la maison d'habitation principale	La Brochette Zone A	ZI 75		
10	Grange accolée à la maison d'habitation principale	La Brochette Zone A	ZI 75		
11	Annexe en pierre	La Brochette Zone A	ZI 75		
12	Annexe en parpaings	Lespie Zone A	YA 22		

13	Grange accolée à la maison d'habitation principale	Robinson Nord Zone N	ZE 114		
14	Garage accolée à la maison d'habitation principale	Brochet Sud Zone N	ZD 97		
15	Grange accolée à la maison d'habitation principale	Cap d'Avias Est Zone A	ZA 27		
16	Bâtisse en pierre abandonnée	Les Rondeaux Sud Zone A	YC 9		

17	Grange en pierre	La Belette Zone N	YB 87		
18	Grange en pierre	La Belette Zone N	YB 251		

N°	Nature du bâti	Lieu-dit et zone du PLU	N° de parcelles	Photo	Localisation
19	Annexe accolée à la maison d'habitation principale	Beneyteau Zone N	ZT 82		
20	Grange en pierres	La Lande des Bœufs Zone N	ZT 94		
21	Grange en pierres	Morisset Zone A	ZV 62		

22	Grange accolée à la maison d'habitation principale	Aux Clones Sud Zone A	ZS 10		
----	--	--------------------------	-------	---	---

## 4.1.2 – Capacité potentielle en logements au regard des orientations du PADD

### Les perspectives de développement et besoins en logements définis à l'élaboration du PLU

En matière de développement démographique et de besoins en logements induits, le PLU en vigueur a été établi, compte tenu des caractéristiques de la commune (proximité de l'agglomération bordelaise ; armature de commerces, équipements et services de la commune bien développée) sur la base d'une poursuite du développement de l'attractivité résidentielle. L'évolution de la population à 10 ans (horizon 2017) a ainsi été estimée à 3200 habitants.

Le besoin en logements induits avait été évalué 245 logements (sur la base d'une taille moyenne des ménages à venir estimée à 2,45 personnes par ménage).

En ajoutant les besoins liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc, les **besoins en logements à l'horizon 2017 avaient été établis aux alentours de 295 logements.**

**La capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser du PLU étaient estimées en 2007 à 335 logements.**

Zones constructibles	Capacités en constructions (estimation)*
Zones UA et UB du bourg	145
Zones UC des écarts	130
Zones 1AU de Marjoleau	60
<b>TOTAL</b>	<b>335</b>

### Les évolutions à ce jour

L'Insee 2019 valeur 2015 donne une valeur de population de **3179 habitants en 2015**, soit une valeur proche de l'estimation du PLU (3200 habitants en 2017).

**Le nombre de logements créés sur la période 2007-2017 est estimé à 292 logements.**

Il est donc tout à fait en phase avec les prévisions établies dans le cadre du projet (besoin de 295 logements).

**La capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser était évaluée à l'élaboration du PLU à environ 335 logements** (capacités résiduelles en constructions en zone U estimées en fonction des parcelles libres et en prenant en compte un taux de rétention foncière de 20% ; en zone 1AU, surface disponible intégrant 30% pour VRD).

Compte tenu des évolutions de la construction sur les 10 ans (28 à 30 logements/an), Il apparaît que le nombre de bâtiments proposés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne propose pas un accueil de population incompatible avec les orientations du PADD.

Les capacités résiduelles des zones constructibles sont en effet fortement réduites et il est à attendre une densification des zones existantes dans les années à venir pour répondre aux besoins d'accueil.

## 4.2 – ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT AUX EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

Les adaptations au règlement portent sur les zones urbaines (UA, UB, UC) ainsi que sur les zones A et N.

### 4.2.1 – Les zones urbaines

La modification du règlement des zones urbaines a pour objet :

- D'une part de clarifier certains libellés, pour une meilleure compréhension par les pétitionnaires et une efficacité dans l'instruction des actes, en permettant ainsi la réalisation de projets qui rencontrent des difficultés de mise en œuvre alors qu'ils répondent à l'esprit du PLU initial.
- D'autre part d'adapter certaines règles qui présentent des incohérences au regard des réalités de terrain, ou qui sont inadaptées compte tenu des évolutions législatives.
- De permettre que le stationnement ou l'accès sécurisé des véhicules au bâti s'effectue sur parcelle privée afin de rendre accessibles les bordures de voies aux circulations douces.

#### Article U.4 : Desserte par les réseaux

La zone UA correspond à la zone du bourg qui a vocation à être desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Cependant l'assainissement collectif de la commune ne dessert pas la totalité de la zone UA malgré les efforts entrepris depuis des années en ce sens par la collectivité et qu'elle poursuit.

La modification introduit de ce fait le libellé suivant relatif aux modalités et contraintes techniques sur les parties non desservies par l'assainissement collectif.

« En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement autonomes agréés, et éliminées conformément au schéma directeur d'assainissement et à la réglementation et normes en vigueur. Ces dispositifs seront compatibles avec la nature du sol, la topographie, la forme du terrain et les caractéristiques de l'environnement.

Les éléments techniques et le dimensionnement de l'installation doivent être adaptés aux flux de pollution à traiter, aux caractéristiques de l'immeuble à desservir, tel que le nombre de pièces principales ».

#### Article U.6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Afin de permettre l'adaptabilité du bâti, la modification introduit le libellé suivant relatif à l'implantation du bâti par rapport aux voies départementales :

« Dans le cas de constructions existantes déjà implantées dans les zones de recul par rapport aux routes départementales, la distance entre l'extension et l'axe de la route ne pourra être inférieure à la distance minimale entre la construction existante et l'axe de la route départementale. Une dérogation pourra également être envisagée, en cas de besoin lié au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif, sous justification d'une contrainte technique particulière. »

#### Zone UA

---

Le règlement actuel propose une implantation à l'alignement, sauf exceptions.

Cette règle génère des difficultés, qui vont à l'encontre de la densification attendue en zone centrale (implantation en second rang, annexes, respect de l'unité architecturale). La modification maintient la possibilité de construire à l'alignement si le nouveau bâtiment jouxte un bâtiment existant implanté de cette façon, mais rend possible une implantation en retrait ; les annexes sont permises à l'arrière de l'habitat. Des règles sont ajoutées concernant les piscines.

Le libellé actuel .... :

« Toute construction ou installation sera édifiée à alignement.

Toutefois, des implantations différentes seront autorisées dans le cadre de reconstruction ou pour des raisons d'unité architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics ».

... devient (en bleu les nouveaux libellés) :

« Toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit à l'alignement, quand elle jouxte des constructions déjà implantées de cette manière. Une implantation différente sera toutefois autorisée lorsqu'il s'agit d'annexes.

- soit à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes seront autorisées dans le cadre de reconstruction ou pour des raisons d'unité architecturale.

Les annexes isolées et les extensions de constructions implantées avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent au minimum l'alignement du bâti existant ou un retrait plus important de celui-ci.

Ces dispositions ne sont pas applicables lorsque le terrain ne possède pas de façade directe sur la voie publique et est desservi par un accès long (terrain en drapeau ...).

Les piscines seront implantées avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif ».

## **Zones UB et UC**

---

La collectivité précise les distances à respecter hors agglomération pour les routes départementales.

Le libellé suivant est ainsi annexé :

« Sur les routes départementales hors agglomération, selon le classement effectué par le Conseil Départemental de Gironde, les règles de distances à respecter par rapport à l'axe de la voie sont les suivantes :

- 1ère catégorie : habitation : 35 mètres, autres qu'habitation : 25 mètres
- 2ème catégorie : habitation : 25 mètres, autres qu'habitation : 20 mètres
- 3ème catégorie : habitation : 15 mètres, autres qu'habitation : 10 mètres
- 4ème catégorie : habitation : 10 mètres, autres qu'habitation : 8 mètres ».

En outre la collectivité souhaite harmoniser le bâti sur ses zones urbaines UB et UC et retient ainsi la même règle de recul en agglomération ; ce qui offre en zone UC de meilleures possibilités d'implantation (les terrains étant de plus en plus petits), tout en conservant la notion de sécurité publique qui peut obliger une implantation différente si cela s'avère nécessaire.

En zone UC : le libellé devient (en bleu les nouveaux libellés)

(en zone agglomérée)

« Toute construction ou installation doit être édifiée par rapport aux voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation publique :

- soit à l'alignement, quand elle jouxte des constructions déjà implantées de cette manière. Une implantation différente sera toutefois autorisée lorsqu'il s'agit d'annexes,
- soit à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement

Toutefois, une implantation différente de celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique, ni ne réduise le recul existant.

Ces dispositions ne sont pas applicables lorsque le terrain ne possède pas de façade directe sur la voie publique et est desservi par un accès long (terrain en drapeau ...).

## **Article U.7 : implantation par rapport aux limites séparatives**

Afin de permettre des formes urbaines diversifiées et une plus grande adaptabilité, l'écriture réglementaire introduit la possibilité d'implantation en continu, semi continu ou discontinu sur les zones UA, UB, UC ; ce qui permet ainsi différents types d'implantation bâties : maisons accolées ou en bande, maisons non attenantes.

La discontinuité est ainsi autorisée en zone A (respect de l'unité architecturale du vieux bourg), la continuité en zone UB et UC.

En cas de retrait la distance est fixée à 3m minimum (au lieu de 4m en UC).

La définition de la distance de recul est par ailleurs précisée.

Afin de permettre la construction sur de petits terrains, la règle relative aux fonds de parcelles est supprimée.

Des précisions sont enfin apportées concernant l'implantation des piscines.

Le libellé est ainsi homogénéisé et devient :

« Définition : La distance de recul est calculée en tout point de la ou des limites de propriété jusqu'au nu extérieur du mur du projet si les débords de toiture ne dépassent pas 60 cm, au-delà, la distance de recul sera calculée à l'aplomb du débord. Les projets situés, sur la ou les limites exactes de propriété, ne devront pas comporter de débord de toiture sur le fonds voisin.

Les constructions seront implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Tout projet de construction qui n'est pas édifié sur la ou les limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) sera implanté à au moins 3 mètres de la ou des limites séparatives.

Toutefois, dans le cadre d'une extension ou d'une surélévation d'un bâtiment existant, non conforme aux distances ci-dessus, le projet pourra être réalisé dans l'alignement de ce bâti.

Les piscines doivent être implantées à une distance d'au moins 1,5 m (prise au bassin) des limites séparatives en zones UA et UB, et d'au moins 3 m en zone UC.

## **Article U.8 : Implantation des constructions sur une même propriété**

Afin de permettre la constructibilité de petites surfaces et une meilleure densification des zones urbaines, il est retenu de ne pas fixer de règle de distance.

Le libellé devient : « non réglementé »

### **Article U.9 : Emprise au sol**

Le règlement actuel prévoit une emprise maximale de 50% en zone UB et de 30% en zone UC.

La modification vise à augmenter la densification pour permettre l'installation et répondre aux besoins des familles qui ne souhaitent pas beaucoup de terrain.

Le libellé est ainsi complété :

Pour les terrains inférieurs à 400 m<sup>2</sup> (zone UB) ou 600 m<sup>2</sup> (zone UC), la surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est portée à 60% (zone UB) et 40% (zone UC).

### **Article U.10 : Hauteur maximum**

Il n'a pas été pris en compte dans le règlement actuel la question des bâtiments anciens dont la hauteur peut dépasser 9 m à l'égout de toit.

La modification introduit la possibilité de dépasser le seuil de 9 m (zone UA, UB) ou 6m (zone UC) s'il s'agit d'une extension de bâtiment existant dont la hauteur est plus importante ou si le bâtiment contigu est plus élevé afin de permettre une unité architecturale.

Il est également introduit une règle concernant la hauteur des annexes.

Le libellé précise :

« ..dans le cadre d'une extension ou d'une surélévation d'une partie d'un bâtiment existant, le projet pourra être identique à la hauteur du bâti si celui-ci dépasse la hauteur maximum fixée ».

La hauteur des annexes est limitée à 3,50m à l'égout du toit ».

### **Article U.11 : Aspect extérieur des constructions**

La collectivité a souhaité compléter l'article 11 du règlement afin de permettre une meilleure intégration des constructions aux lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

L'article 11 est ainsi complété comme suit :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

« Le bâti pourra être conçu :

- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs ...)
- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériau bois, toiture végétalisée ...), dès lors qu'ils s'intègrent au contexte existant.

### **Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne**

Les projets d'aménagement ou d'extension sur le bâti existant représentatif de l'architecture traditionnelle caractéristique du secteur, doivent respecter le caractère original de la construction. Pour cela, doivent être pris en compte dans le cadre des travaux projetés visibles depuis les voies et emprises publiques :

- la cohérence d'aspect des matériaux nouveaux utilisés en façade ou en toiture, avec ceux existants ou restaurés,
- les éléments de modénature existants, conservés ou restaurés,
- le volume général et le sens du faîtage de la toiture.

### **Constructions neuves d'architecture classique**

#### Toitures :

- Les toitures auront une pente inférieure ou égale à 37 %.

Les couvertures des constructions seront couvertes de tuiles traditionnelles : tuile « canal » ou similaire de teinte claire ou mélangée.

Des exceptions seront admises : réalisation de toitures terrasses ou à contrario, de bâti à forte pente (tour par exemple) pour lesquels d'autres matériaux de couverture seront retenus.

En outre, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées dans des matériaux d'une autre nature
- pour la réalisation de toitures végétalisées
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées. Les capteurs d'énergie solaires devront suivre la pente de la toiture.
- pour des annexes de constructions ou des vérandas.
- pour des constructions publiques.

Les tuiles de couleur et tuiles noires sont interdites.

#### Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (parpaings ou briques creuses) est interdit.

Les enduits doivent être de teinte claire ou légèrement soutenu. Un enduit bicolore peut être accepté.

#### Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

### **Construction contemporaine**

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels, à condition de s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement architectural et paysager.

### **Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

### **Clôtures**

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 m sur rue et 2m en limites séparatives.

Elles pourront être constituées d'un mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire voix ; ou d'un mur plein.

Elles pourront être traitées en haie vive, privilégiant les essences locales, en respectant un recul pour la plantation de 2 mètres de l'alignement.

En zone UY « Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m. Les murs pleins seront autorisés ».

## Article U.12 : Stationnement

Des modifications ont été portées sur la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement : la surface à prendre en compte d'environ 25 m<sup>2</sup> a été ramenée à 12 m<sup>2</sup>.

Le PLU fait obligation d'avoir deux places de stationnement par logement. Des précisions sont apportées :

« 2 places de stationnement par habitation neuve ou réhabilitation ou création de logements par division d'un bâti existant ».

## Article U.13 : Espaces libres et plantations

La collectivité a souhaité compléter l'article 13 du règlement :

« Zone UA : Une surface de 10% minimum d'espace vert pourra être imposé lors d'une opération d'ensemble ou de permis groupé afin de favoriser : les surfaces vertes ou plantées, déplacements doux, aires de jeux, espaces de repos, ...

Toutes zones : Pour les plantations de haies, arbustes et arbres, un retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement devra être respecté.

## Article U.14 : COS

Pour précision, l'article 14 est supprimé depuis la loi ALUR.

### 4.2.2 – La zone 1AU

Les modifications des articles établies pour la zone UB s'appliquent à la zone 1AU, qui est insérée au sein de la zone UB.

### 4.2.3 – les zones agricoles et naturelles

Depuis la loi ALUR (Mars 2014), des évolutions règlementaires relatives aux zones A et N ont vu le jour (LAAF, Octobre 2014 et loi « Macron », Août 2015). Elles permettent l'extension des constructions à usage d'habitations ainsi que leurs annexes, en zone A (ce qui **n'était pas le cas antérieurement**) et en zone N (les conditions doivent être précisées).

Ainsi, comme notifié à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme,

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières ... les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans*

*l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».*

**Ces évolutions nouvelles impliquent un certain nombre de modifications du règlement des zones A et N.  
Diverses modifications et précisions complémentaires sont également apportées.**

### **Article A.2 et N.2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

Les nouvelles possibilités offertes dans le cadre des évolutions règlementaires sont intégrées. Elles concernent, outre les extensions et les annexes, le changement de destination de bâtiments identifiés dans les documents graphiques.

Les caractéristiques des extensions et des annexes sont précisées, et sont notamment limitées en superficie.

**Le libellé modifié des articles A.2 et N.2 intègre les ajouts suivants :**

- Les bâtiments existants à usage d'habitation peuvent faire l'objet **d'extension ou d'annexes**, dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les extensions seront limitées à 20 % de la surface de plancher de l'existant, sans que puisse être dépassée une surface de plancher totale de 250 m<sup>2</sup>. Cette extension ne pourra être réalisée qu'en une seule fois.
- Les annexes (garages et abris de jardin) en surface réunie ne pourront pas dépasser 50 m<sup>2</sup>. Les piscines auront une surface totale maximum de 80 m<sup>2</sup>.
- Les annexes devront être situées à une distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants, 25m pour les piscines.
- Le **changement de destination** est autorisé pour les bâtiments, qui sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, et listés au rapport de présentation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, forestière ou la qualité paysagère du site.

**Des précisions sont également apportées aux articles A2 et N.2 :**

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.
- Ruine : La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 et de la possibilité pour la commune d'assurer la lutte contre l'incendie, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**Secteur Np - Le libellé suivant est ajouté :**

« Seules sont autorisées la reconstruction en cas de sinistre de la station de pompage existante au Pas de l'Ane, ainsi que les extensions ou annexes concernant la station de pompage ou les constructions pour un service d'utilité publique.

## Articles A.4 et N.4 : Desserte par les réseaux

La collectivité a souhaité apporter des précisions sur les conditions sanitaires et techniques de raccordement aux réseaux qui ne sont pas indiquées au règlement actuel, en particulier de la zone N. Les articles A.4 et N.4 sont homogénéisés :

**Le libellé devient :**

### 1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau. [L'alimentation sera assurée dans les conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.](#)

### 2. Assainissement

#### Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement autonomes agréés et éliminés conformément au schéma directeur d'assainissement et à la réglementation et normes en vigueur. Ces dispositifs seront compatibles avec la nature du sol, la topographie, la forme du terrain [et les caractéristiques de l'environnement.](#) [Les éléments techniques et le dimensionnement de l'installation doivent être adaptés aux flux de pollution à traiter, aux caractéristiques de l'immeuble à desservir.](#)

Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement au réseau public d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation du réseau public.

Le raccordement des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires non domestiques, sur le réseau public d'assainissement est subordonné à un traitement après autorisation de la collectivité propriétaire des ouvrages : réseau de collecte, station d'épuration (article L 1331-10 du code de la santé publique).

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les fossés ou réseaux prévus à cet effet. [En l'absence d'autorisation de rejet du propriétaire ou du gestionnaire du fossé, elles seront infiltrées sur l'unité foncière du demandeur.](#)

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## Article A.5: Caractéristiques des terrains

La loi ALUR a supprimé la taille minimum de parcelles.

**Le libellé est :** [sans objet](#) »

## Article A.6 et N.6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La modification consiste uniquement à introduire les distances à respecter hors agglomération pour les routes départementales.

### Le libellé est complété :

« Sur les routes départementales hors agglomération, selon le classement effectué par le Conseil Départemental de Gironde, les règles de distances à respecter par rapport à l'axe de la voie sont les suivantes :

- 1ère catégorie : habitation : 35 mètres, autres qu'habitation : 25 mètres
- 2ème catégorie : habitation : 25 mètres, autres qu'habitation : 20 mètres
- 3ème catégorie : habitation : 15 mètres, autres qu'habitation : 10 mètres
- 4ème catégorie : habitation : 10 mètres, autres qu'habitation : 8 mètres ».

« Dans le cas de constructions existantes déjà implantées dans les zones de recul par rapport aux routes départementales, la distance entre l'extension et l'axe de la route ne pourra être inférieure à la distance minimale entre la construction existante et l'axe de la route départementale. Une dérogation pourra également être envisagée, en cas de besoin lié au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif, sous justification d'une contrainte technique particulière. »

## Article A.7 et N.7 : implantation par rapport aux limites séparatives

Des précisions sont apportées sur les extensions et surélévations de bâtiments existants afin de respecter la réglementation.

### Le libellé est complété :

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la surélévation, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant. L'implantation pourra se faire au minimum dans l'alignement ou plus du bâti existant ».

Les annexes sont autorisées en limite de propriété, avec une hauteur maximum de 3,5m sur la limite de propriété.

## Article A.8 et N.8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Afin de limiter les risques de mitages des parcelles en zone agricole et naturelle, une distance d'implantation des annexes par rapport à l'habitation est imposée.

### Le libellé est complété :

« Les annexes nécessaires à l'habitation devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation principale, sauf en ce qui concerne les locaux nécessaires aux animaux dans le cadre des loisirs, pour lesquels le règlement sanitaire départemental de Gironde devra être respecté. Les piscines seront implantées à une distance maximale de 25 mètres de l'habitation principale ».

## Article A.9 et N.9 : Emprise au sol

Afin de rendre possible les extensions et annexes en zone A et N, il est nécessaire de renseigner l'emprise au sol.

### Le libellé est complété :

« L'extension des constructions à usage d'habitation ne pourra dépasser 20 % de l'emprise au sol initiale du bâti existant sans que puisse être dépassée une surface d'emprise au sol totale de 250 m<sup>2</sup>. Cette extension ne pourra être réalisée qu'en une seule fois.  
Les annexes (garages et abris de jardin) ne devront pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.  
Les piscines ne devront pas excéder 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ».

En zone N, l'emprise au sol doit également être précisée dans les secteurs Nt et Ntr.

« [Secteur Nt](#)

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.

[Secteur Ntr](#)

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie du terrain ».

## Article A.10 et N.10 : Hauteur maximum

La hauteur autorisée n'est pas modifiée ; ajout cependant d'une exception dans le cas de bâtisses anciennes qui peuvent être plus hautes que la hauteur autorisée, afin de permettre une unité architecturale de l'ensemble bâti.

Il est également apporté des précisions concernant la hauteur des extensions et des annexes :

### Article A.10 - Le libellé est complété :

« La hauteur des constructions à usage d'habitation, ou des extensions des maisons d'habitations existantes devra pas excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

Toutefois, dans le cadre d'une extension ou d'une surélévation d'une partie d'un bâtiment existant, le projet pourra être identique à la hauteur du bâti si celui-ci dépasse la hauteur maximum fixée.

La hauteur des annexes nécessaires à l'habitation ne devra pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit».

### Article N.10 - Le libellé est complété :

« La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, dans le cadre d'une extension ou d'une surélévation d'une partie d'un bâtiment existant, le projet pourra être identique à la hauteur du bâti si celui-ci dépasse la hauteur maximum fixée.

La hauteur des annexes nécessaires à l'habitation ne devra pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit ».

Dans le cas de bâtiments d'exploitation, la hauteur sera limitée à 10 mètres, sauf impératifs techniques (cuves, silos...).

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif ».

## Article A.11 et N.11 : Aspect extérieur

**Articles A.11 et N.11 : Afin d'assurer l'absence de compromission de la qualité paysagère, l'article 11 est régleménté :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le bâti pourra être conçu :

- selon une architecture traditionnelle (toit en pente, couverture en tuile, enduits clairs ...)

- ou selon une architecture et/ou des aspects de matériaux contemporains (toiture terrasse, matériau bois, toiture végétalisée ...), dès lors qu'ils s'intègrent au contexte existant.

### **Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne**

Les projets d'aménagement ou d'extension sur le bâti existant représentatif de l'architecture traditionnelle caractéristique du secteur, doivent respecter le caractère originel de la construction.

Pour cela, doivent être pris en compte dans le cadre des travaux projetés visibles depuis les voies et emprises publiques :

- la cohérence d'aspect des matériaux nouveaux utilisés en façade ou en toiture, avec ceux existants ou restaurés,
- les éléments de modénature existants, conservés ou restaurés,
- le volume général et le sens du faîtage de la toiture.

### **Constructions neuves d'architecture classique**

#### Toitures :

- Les toitures auront une pente inférieure ou égale à 37 %.

Les couvertures des constructions seront couvertes de tuiles traditionnelles : tuile « canal » ou similaire de teinte claire ou mélangée.

Des exceptions seront admises : réalisation de toitures terrasses ou à contrario, de bâti à forte pente (tour par exemple) pour lesquels d'autres matériaux de couverture seront retenus.

En outre, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées dans des matériaux d'une autre nature
- pour la réalisation de toitures végétalisées
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.

Les capteurs d'énergie solaires devront suivre la pente de la toiture.

- pour des annexes de constructions ou des vérandas.

- pour des constructions publiques.

Les tuiles de couleur et tuiles noires sont interdites.

#### Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (parpaings ou briques creuses) est interdit.

Les enduits doivent être de teinte claire ou légèrement soutenu. Un enduit bicolore peut être accepté.

#### Bâtiments annexes

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

### **Construction contemporaine**

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine de qualité pourront s'affranchir de la typologie et des matériaux traditionnels, à condition de s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement architectural et paysager.

### **Bâtiments agricoles**

Pour les bâtiments agricoles, en cas de bardage ou de couvertures métalliques, ils seront de teinte sombre afin de minimiser leur impact sur le paysage.

## Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 m sur rue et 2m en limites séparatives.

Elles pourront être constituées d'un mur bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire voix ; ou d'un mur plein.

Elles pourront être traitées en haie vive, privilégiant les essences locales, en respectant un recul pour la plantation de 2 mètres de l'alignement.

## Article N.12 : Stationnement

Des précisions sont apportées sur le stationnement compte tenu de la présence d'un secteur d'accueil touristique et de loisirs Nt et Ntr.

### Le libellé est complété :

« L'accueil et l'organisation du stationnement doivent être adaptés à la fréquentation du site (autobus) et à l'accessibilité des personnes handicapées.

Une place de stationnement par unité d'hébergement est obligatoire ».

## Article N.13 : Espaces libres et plantations

De même, des précisions sont apportées sur les espaces libres et plantations

### Le libellé est complété :

« L'aménagement paysager doit concourir à la non co-visibilité des unités d'hébergements par rapport aux zones sportives.

Ceci s'applique également aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les plantations de haies, arbustes et arbres, un retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement devra être respecté ».

## 4.3 – RESERVATIONS AU PLAN DE ZONAGE

### 4.3.1 – Servitude de mixité sociale

Dans le cadre du PADD, la commune a retenu comme orientation de poursuivre une politique en direction d'un habitat diversifié, favorisant la mixité sociale.

La déclinaison réglementaire du PADD a ainsi conduit à la délimitation au plan de zonage d'une servitude de mixité sociale pour la réalisation d'une opération de logements sociaux.

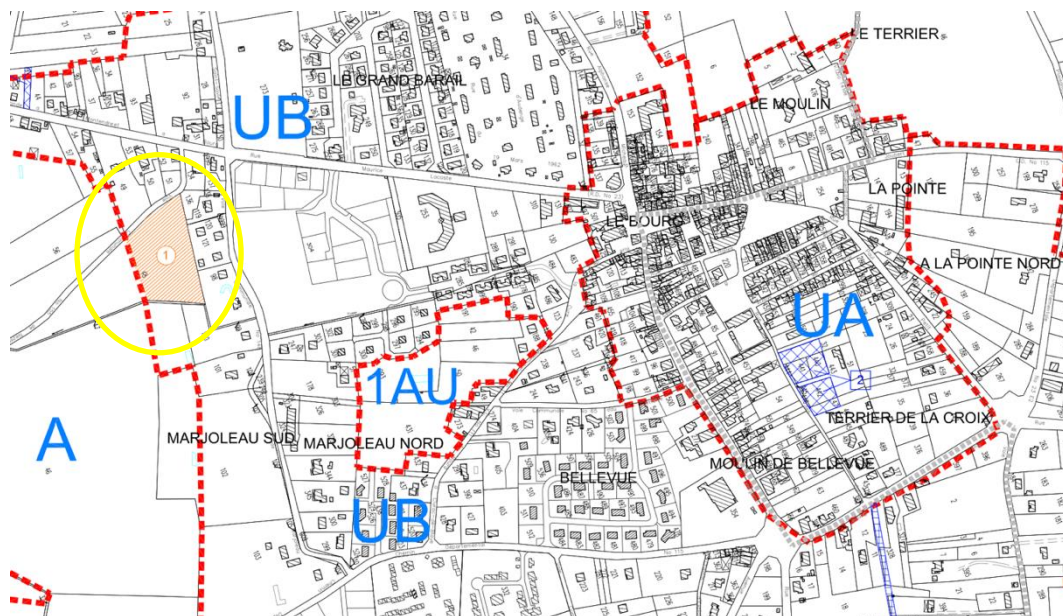
Cette servitude de mixité sociale, lieu-dit Marjoleau Sud, est située en partie Sud-Ouest de la zone agglomérée du bourg et répond aux caractéristiques suivantes :

Localisation	Superficie (ha)	N° de la servitude	% terrain affecté au logement social	Capacités
Marjoleau Sud	1,04	1	100 %	Environ 25 logements

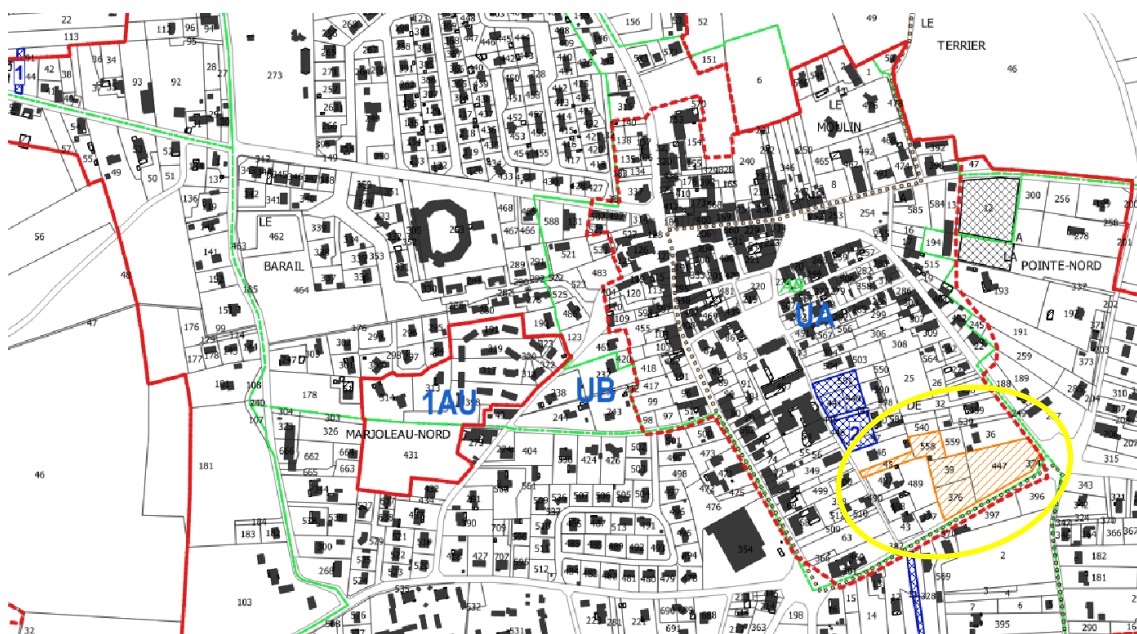
La collectivité dispose d'une opportunité concernant la réalisation d'une opération sur un parcellaire disponible en zone UA à toute proximité du centre bourg. Le projet concerne une opération comprenant 79 logements sociaux sur un superficie globale d'environ un ha.

La modification consiste ainsi à opérer un transfert de la servitude de mixité sociale sur ce parcellaire.

Localisation	Superficie (ha)	N° de la servitude	% terrain affecté au logement social	Capacités
<b>Terrier de la Croix</b>	1,43	1	100 %	<b>79 logements</b>



Localisation de la servitude de mixité sociale au PLU actuel



Localisation de la servitude de mixité sociale au PLU modifié

La nouvelle servitude concerne un périmètre plus important et trouve place sur un secteur plus central du bourg. Elle présente en outre une densité nettement plus forte et permet ainsi la réalisation d'un nombre beaucoup plus important de logements.

La modification au PLU permet ainsi de conforter l'orientation du PADD en faveur de la mixité sociale.

#### 4.3.2 – Emplacement Réservé

La commune retient de supprimer l'emplacement réservé n°1 porté au plan de zonage du PLU actuel.

Cet emplacement réservé avait été positionné comme voie de desserte de la zone 2AU de « Champs des Sables ».

Il n'apparaît pas nécessaire à la collectivité de maintenir cette réservation, compte tenu de la présence de nombreux autres accès.



#### 4.4 – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

##### 4.4.1 – Périmètre de protection d'un captage d'eau potable

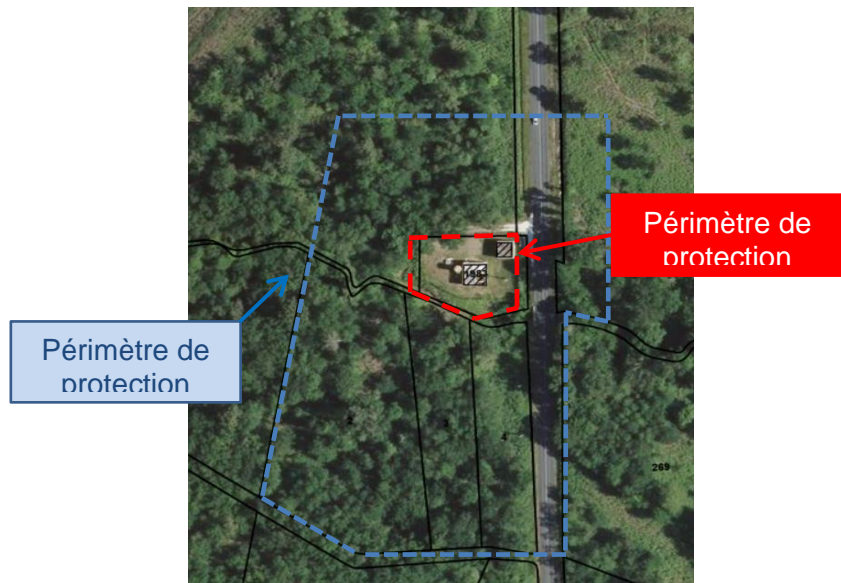
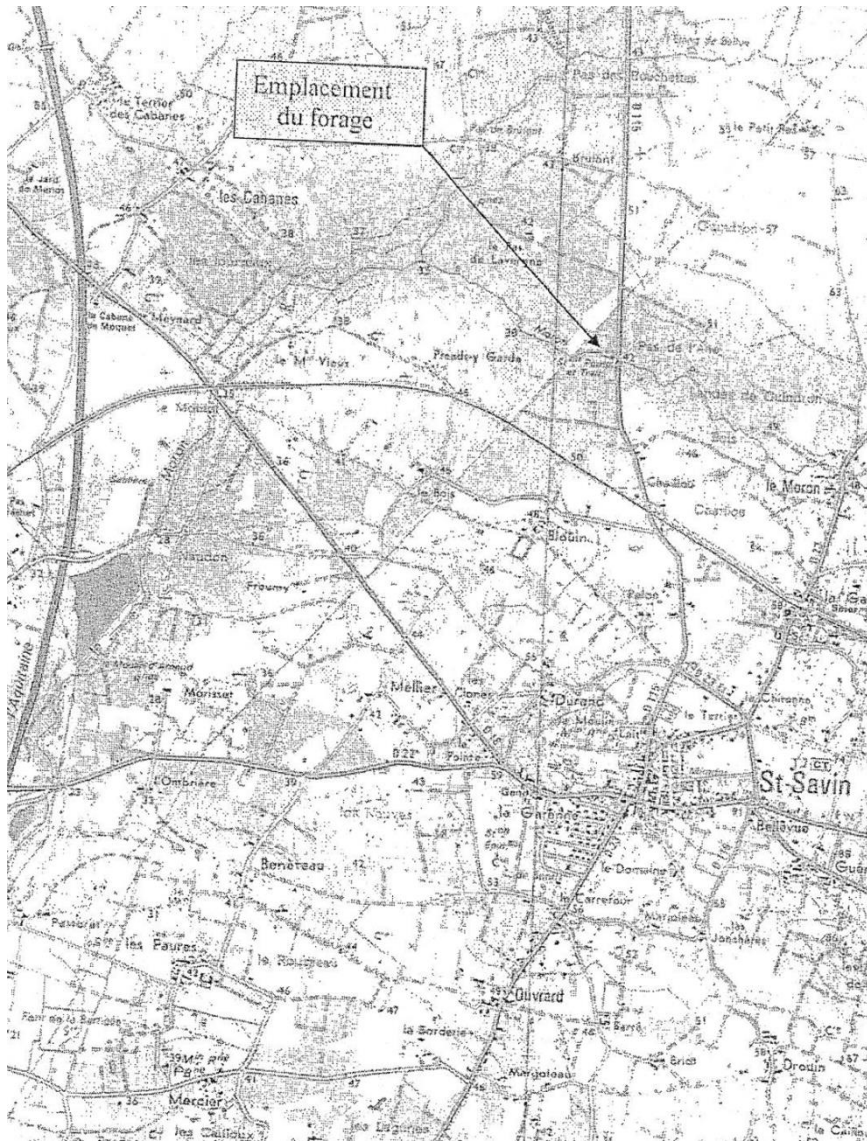
Comme notifié au rapport de présentation, la commune de Saint-Savin dispose d'un forage, dit « forage Pas de l'âne », situé au lieu-dit « Pas de la Vergne », parcelle cadastrale n° 983, section D, coordonnées Lambert II étendu :

X = 380 812 m ; Y = 2 021 216 m ; Z + 40 m NGF.

Un arrêté préfectoral du 14 Décembre 2007 a défini les périmètres de protection du forage :

- Périmètre de protection immédiat  
Il recouvre la parcelle N° 1983, section D  
Il englobe le forage, les installations de pompage, de traitement et de stockage des eaux du forage
- Périmètre de protection rapproché  
Il englobe plus largement un ensemble de parcelles comme figuré ci-dessous et inclut une servitude d'accès au forage institué sur la parcelle 2098.

**Ces périmètres font l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique. Ils sont intégrés au plan et à la liste des Servitudes D'Utilité Publique.**



## 4.4.2 – Autres Servitudes d'Utilité Publique

### Conduites souterraines d'irrigation (A2)

La commune dispose de conduites souterraines d'irrigation. Ces conduites constituent des Servitudes d'Utilité Publique. Elles sont portées au dossier des SUP.



Schéma localisant les conduites souterraines d'irrigation septembre 2019

### Servitude A5

Le dossier des Servitudes d'Utilité Publique du PLU actuel comprend une servitude A5, qui correspond à une canalisation de l'Isle qui alimente la centrale nucléaire de Blayais. Le tracé de cette canalisation a été recalée sur le plan des SUP.



Schéma localisant la canalisation de l'Isle – septembre 2019

## 5 - FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION

La procédure de modification, conformément à l'article L.153-31 du code de l'Urbanisme, doit respecter les critères suivants :

**- Ne pas modifier les orientations définies dans le PADD.**

La modification s'est limitée aux points précités et ne remet nullement en cause les fondements du PLU.

- Ne pas avoir pour effet de réduire
- un espace boisé classé,
- une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification ne modifie pas l'équilibre entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles. Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé.

### **- Ne pas comporter de graves risques de nuisances**

La modification proposée n'est pas de nature à générer des risques de nuisances.

La modification du PLU est donc conforme aux prescriptions de l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme.

## **6 – COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION**

La modification du PLU est compatible avec :

### **- les lois d'aménagement et d'Urbanisme**

Par sa nature et son caractère limité, la modification respecte les lois d'aménagement et d'urbanisme actuellement en vigueur ainsi que l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

### **- les Servitudes d'Utilité Publique**

La modification du P.L.U. respecte les servitudes d'utilité publique figurant au dossier de PLU approuvé.

### **- les Projets d'Intérêt Général**

La commune de Saint-Savin n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un Projet d'Intérêt Général.

## **7 – PROCEDURE DE MODIFICATION**

### **1 – Composition du dossier**

---

Le dossier comporte les pièces suivantes :

- Le présent rapport de présentation
- Le plan de zonage du PLU modifié, au 1/5000°
- Le règlement du PLU modifié.
- La liste et le plan des Servitudes d'Utilité Publique modifiés.

### **2 – Suivi de la procédure**

---

Le projet de modification est notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées, avant l'ouverture à l'enquête publique ; le cas échéant les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.