


# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme



## Dossier de Modification n°2

*Rapport de présentation*  
**DOSSIER d'ENQUETE PUBLIQUE**  
*Version 3- juillet 2019*

<i>PLU approuvé</i>	<i>Modification n°1 Approuvée</i>	<i>Modification n°2 Délibération communale</i>		
<b>22/01/2013</b>	<b>07/10/2015</b>	<b>18/02/2019</b>		
				a.vanel-duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine c.barroso ingénieur agronome écologue

## MODIFICATIONS ENVISAGEES ET MOTIFS DES CHANGEMENTS ENGAGES

Les objectifs poursuivis de la modification n°2 sont les suivants :

- *Rectification d'erreurs matérielles*
- *Modification de quelques points du règlement et du zonage*

## RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION CHAMPS D'APPLICATION (article L.153-36 et 41 et 42 du code de l'urbanisme)

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de **modification** » lorsque la commune envisage les dispositions suivantes :

- majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- diminution des possibilités de construire
- réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

## ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE (articles L.153-37 et 38 du code de l'urbanisme)

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire qui établit le projet de modification

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.

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de délibération de prescription le conseil municipal peut délibérer mais ce n'est pas obligatoire (cf arrêt du conseil d'État CE 4 juin 2014, req. N° 360950 )

## EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La procédure de modification a fait l'objet d'un dossier dit « *d'examen au cas par cas* », sur lequel la **MRAe** a répondu, en date du 28 juin 2019, que **le projet de modification présenté n'est pas soumis à évaluation environnementale**.

**Le dossier de « d'examen au cas par cas » ainsi que l'avis de la MRAe sont joint au présent dossier.**

## CONTEXTE GENERAL

**Le PLU de la commune de Saint Médard d'Eyrans a été approuvé le 22 janvier 2013.**

Il est appliqué depuis presque 6 ans.

Années	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
Logements							
Individuels	11	8	38	42	22	9	130
collectifs				4	11	20	35
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>38</b>	<b>46</b>	<b>33</b>	<b>29</b>	<b>165</b>

Les opérations de constructions sur la commune ont permis de produire près de 165 logements depuis l'approbation du PLU. Dont 20% sous forme de logements collectifs et 80% sous forme de maisons individuelles.

Pour illustration de l'évolution de la construction sur la commune, les terrains pour maisons individuelles avaient une superficie moyenne de :

En 2010 : 972m<sup>2</sup>  
En 2013 1148m<sup>2</sup>  
En 2017 834m<sup>2</sup>  
E, 2018 689m<sup>2</sup>

On assiste à une diminution de la taille moyenne des terrains, avec certains terrains pouvant être de moins de 400m<sup>2</sup>.

La mise en œuvre du PLU a permis de mettre en évidence des points du règlement qui méritent d'être revus compte tenu de ces changements affectant l'utilisation des sols.

## MODIFICATIONS DE REGLEMENT

### 1/ Article 9

#### Extrait

#### ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

##### 9.1. Définition

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.

##### 9.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions autorisées dans la zone est limitée à 40 % de la surface de l'unité foncière.

##### 9.3. Les exceptions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, et notamment au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

#### **Objectif : permettre la réalisation de piscine y compris sur de petits terrains**

Aujourd'hui l'emprise au sol est la suivante :

Zone UA : 40% zone UB : 30% zone UC : 20%

Exemple : Pour de petites parcelles de 600m<sup>2</sup> en zone UC par exemple cela représente une emprise au sol de 120m<sup>2</sup>. Si maison de plein pied ...

**Zonages concernés : UA/UB/UC**

#### **Modification proposée :**

##### **Article 9**

**Les piscines non couvertes et leurs locaux techniques de moins de 5m<sup>2</sup> ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol.**

## 2/ Article 7

### Extrait

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Rappel : La marge de recul se calcule à partir du volume hors tout de la construction à implanter.*

**7.1.** Pour les limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques (limites latérales), les constructions seront implantées :

- Soit en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie et sur toute la largeur de la parcelle.
- Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie,

compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à 3,50 mètres.

- Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de chaque limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à 3,50 mètres.

**7.2.** En limites de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), les constructions seront implantées avec un recul d'au moins 3,50 mètres de ladite limite.

**7.3.** Les annexes isolées peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond en même temps.

**7.4.** Lorsque les limites séparatives suivent un exutoire des eaux de ruissellement (craste) ou un ruisseau existant, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée avec un recul par rapport aux berges qui ne pourra être inférieur à 10 mètres.

**7.5.** Pour les éoliennes domestiques (dont la hauteur est inférieure à 12 m) et les mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices), dont la distance horizontale calculée pour le retrait par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne ou du mât.

**7.6.** Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire le recul existant.
- Les piscines, qui devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud- Ouest (GPSO), dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).
- À l'intérieur des lotissements, approuvés avant la date d'approbation du P.L.U., de moins de 10 ans ou dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.442.9 du Code de l'Urbanisme.

**Zonages concernés : UA/UB/UC**

**Objectif : permettre les annexes sur deux limites en fond de parcelle**

Aujourd'hui les annexes suivent les règles de la zone

- en limites séparatives ou à 3m50 en UA
- à 3m50 en UB et UC –
- ou sur la limite séparative et de fond en même temps en UA/OB/UC

**Modification proposée :**

**Article 7**

**Exclure les annexes des distances / limites séparatives , en dehors des piscines pour lesquelles le recul est fixé à 2m dans toutes les zones (UA/UB/UC)**

### 3/ Article 3

Extrait

#### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les portails d'accès ouvrant sur les voies et emprises publiques ou privées doivent être implantés avec un recul de **3mètres minimum** par rapport à l'alignement et pourront être accompagnés d'un emplacement de stationnement non clôturé.

**Zonages concernés : UA/UB/UC**

**Objectif : permettre le stationnement des véhicules sur la « place de midi » devant les portails en toute sécurité**

Plusieurs motivations : difficultés de passage des véhicules de secours, stationnement temporaire gênant en bordure de voie publique pour accéder à sa propriété, problème de visibilité sur les trottoirs et pistes cyclables pour le passage des enfants, piétons, poussettes et vélos...

La collectivité réaffirme le caractère obligatoire de ces dispositions ainsi que leur application aux voes publiques et privées.

**Modification proposée :**

**Article 3**

**Passer de 3m à 5mètres**



Parking de midi en longueur



Parking de midi partagé entre voisins



Parking de midi double ouvert

## 4/ Article 3

---

Extrait

### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

La création de nouvelles bandes d'accès **de plus 50 mètres** est interdite, sauf pour les parcelles concernées par le futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (accès à la ligne pour maintenance ou aux parcelles enclavées par le projet).

**Zonages concernés : UA/UB/UC**

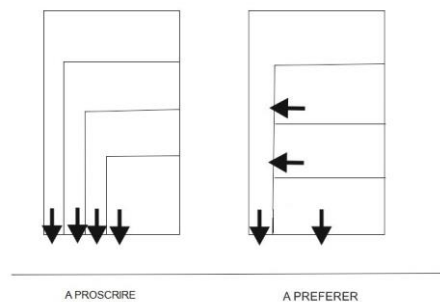
**Objectif :** Les divisions foncières commencent à porter atteinte à une urbanisation cohérente, il y a lieu de recadrer certaines dérives suite à la loi ALUR qui a supprimé le minimum parcellaire et au manque de réflexion sur cette question qui impliquent des résultats peu satisfaisant y compris en termes de sécurité en multipliant par exemple les accès successifs sur les voies.

Il ne s'agit pas d'empêcher les divisions mais de les accompagner qualitativement sur les formes urbaines induites et les problématiques d'accès.

**Modification proposée :**

**Création d'une bande d'accès de 50m, la passer à 25m**

Dans le cas d'une unité foncière découpée en plus de deux lots par rapport à l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, et qui génère des constructions les unes derrières les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».

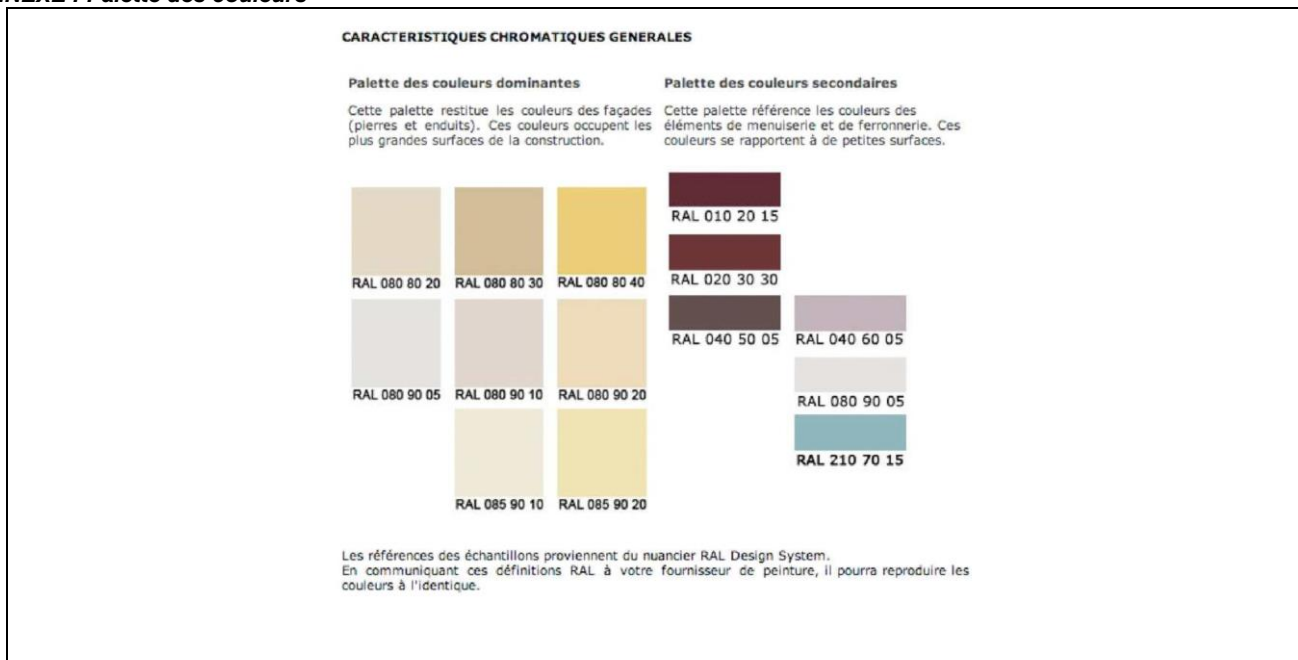


Cette mesure permet également un autre avantage : davantage de constructibilité puisque moins de surface dédiée aux voies

## 5/ Ajout du blanc pour les couleurs des menuiseries

### Extrait

#### ANNEXE : Palette des couleurs



**Zonages concernés : UA/UB/UC**

**Objectif :** autoriser le blanc pour les menuiseries.

**Modification proposée :**

**Il sera ajouté au règlement la possibilité de faire des menuiseries blanches (ajour réalisé après l'annexe palette de couleurs.**



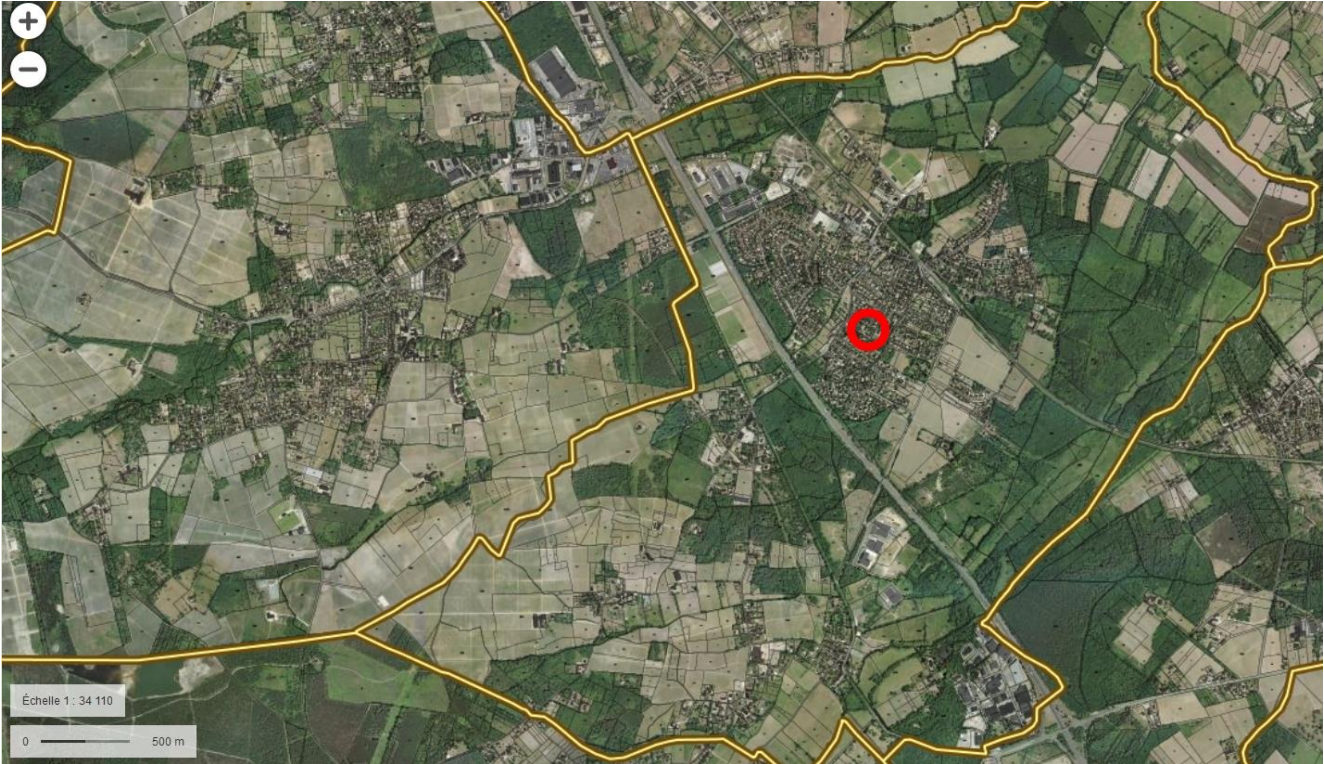
# MODIFICATIONS DE ZONAGE

## 6/ Lotissement Clos de Marracq

Zonages concernés : UA/UB

**Objectif** : ce lotissement se situe sur deux zones (UA et UB) du PLU alors qu'il constitue une même entité. La collectivité souhaite que l'intégralité du lotissement d'origine soit dans une même zone UA par traitement égal des habitants

**Modification proposée** : transformation de la zone UB en zone UA sur la partie en rose sur le plan



Localisation de la zone concernée sur la commune

**Extrait**



**Ci dessus plan de zonage actuel**

**Ci-dessous proposition de modification**



**En rouge la zone UB à transformer en zone UA**

## MODIFICATIONS DE REGLEMENT et DU ZONAGE

### 7/ Domaine de Larchey - Modification règlement avec création sous secteur UCa

#### Zonages concernés : UC

**Objectif :** permettre à une activité économique existante : le domaine de Larchey de construire les équipements nécessaires dans le cadre de son activité

Le Domaine de Larchey est une propriété sur laquelle en 2006 débute une activité de chambres d'hôtes et de réception. En septembre 2013 il existe 10 chambres et l'établissement est alors un hôtel 3 étoiles.

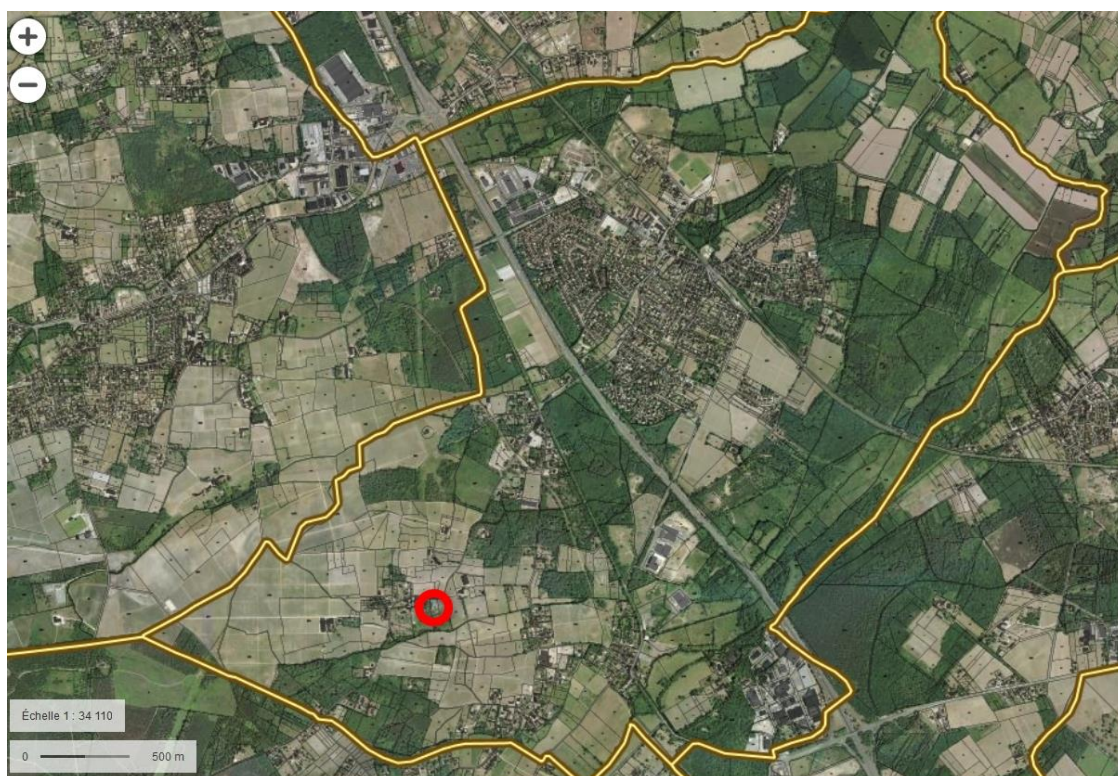
L'activité économique est alors tournée vers les clients privés, professionnelles pour les séjours et l'organisation d'événements.

L'hôtel a fait l'objet d'une extension de son restaurant et d'une partie de son hôtel pour passer à 15 chambres début 2019.

**L'établissement a atteint les possibilités données en zone UC au regard de l'emprise au sol fixée à 20%** ce qui ne lui permet pas d'envisager les extensions nécessaires et les mises aux normes (salles de réunions, accessibilité, sécurité, etc...) ce qui motive une augmentation de l'emprise au sol autorisée.

**Modification proposée :** créer un secteur UCa avec une emprise au sol de 30%

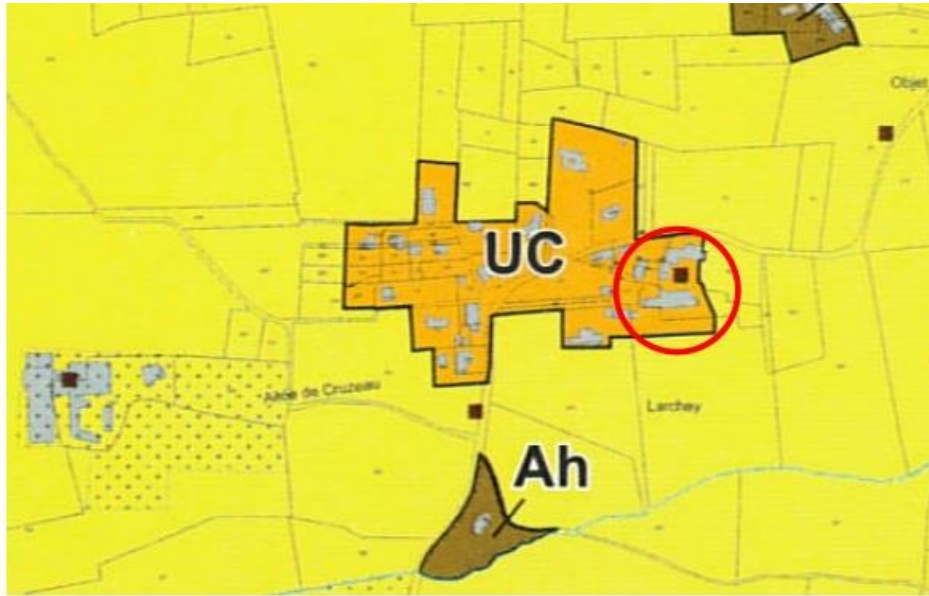
Un sous-secteur permet de véritablement localiser la modification.



**Localisation du Domaine de Larchey sur la commune**



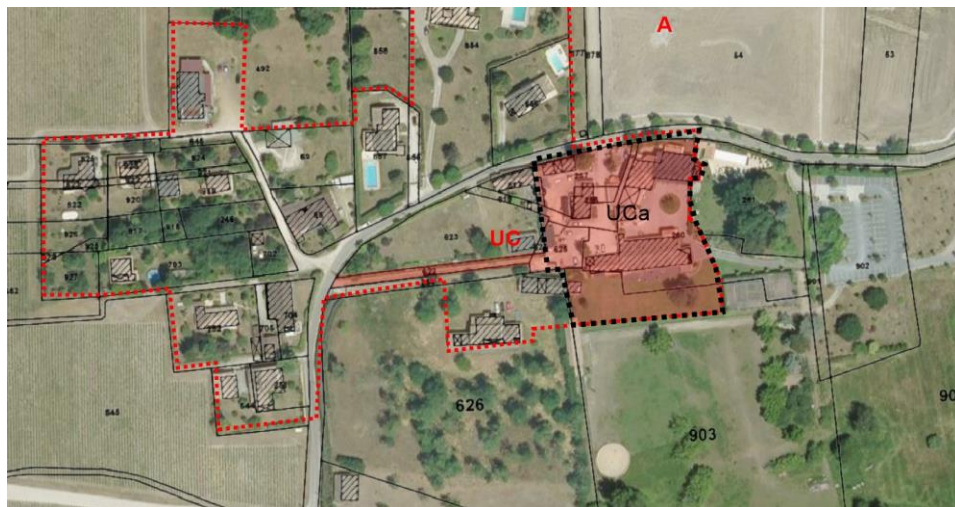
**Vue de l'accès depuis la route**



**PLU (extrait)**  
**Cercle rouge sur le Domaine de Larchey**



**Zonage actuel du secteur Larchey – en rose le Domaine de Larchey**



**Proposition de sous secteur UCa**

## MODIFICATIONS DE REGLEMENT et D'UN EMPLACEMENT RESERVE

### 8/ Zone Agv - Remplacement d'intitulé

---

**Zonages concernés : Agv**

**Objectif :** rectifier une erreur matérielle

Remplacement dans l'intitulé de l'emplacement réservé et dans le règlement de la zone Agv afin d'harmoniser les termes employés s'agissant d'un terrain familial et non d'une aire familiale d'accueil.

#### **Emplacement réservé n°5**

---

Aménagement d'une aire familiale des gens du voyage

Remplacé par :

**Aménagement d'un terrain familial pour les gens du voyage**

#### **Règlement**

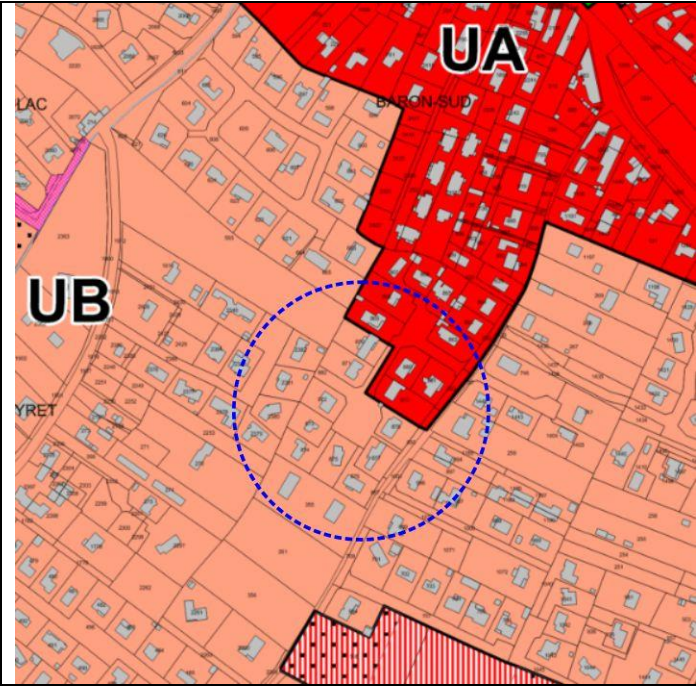
---

Remplacer : « **emprise de l'aire familiale d'accueil des gens du voyage** »

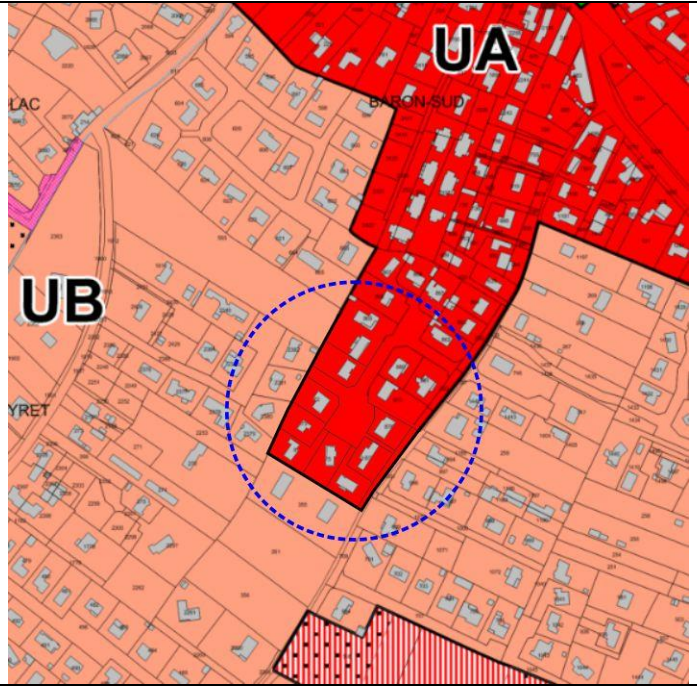
Par « **terrain familial pour gens du voyage** »

**MODIFICATIONS DE ZONAGE - Récapitulatif**

**6/ Lotissement Clos de Marracq**

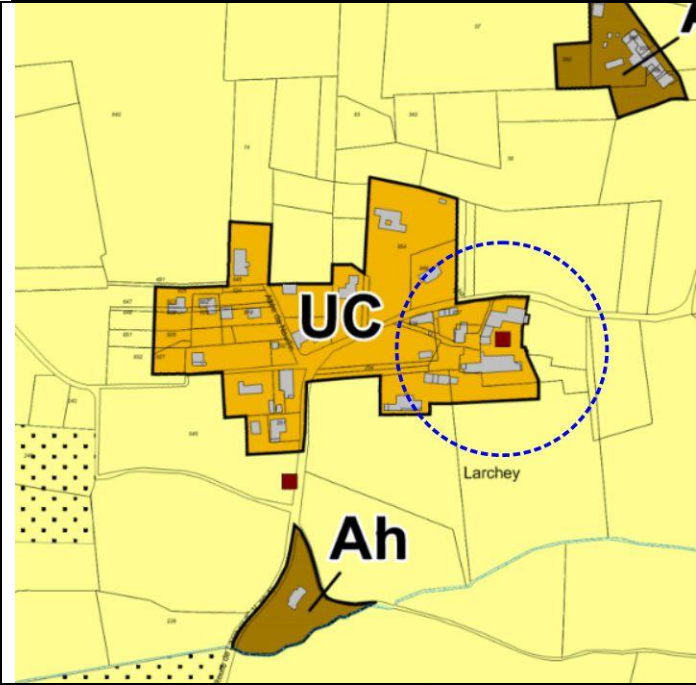


*Plan de zonage actuel*

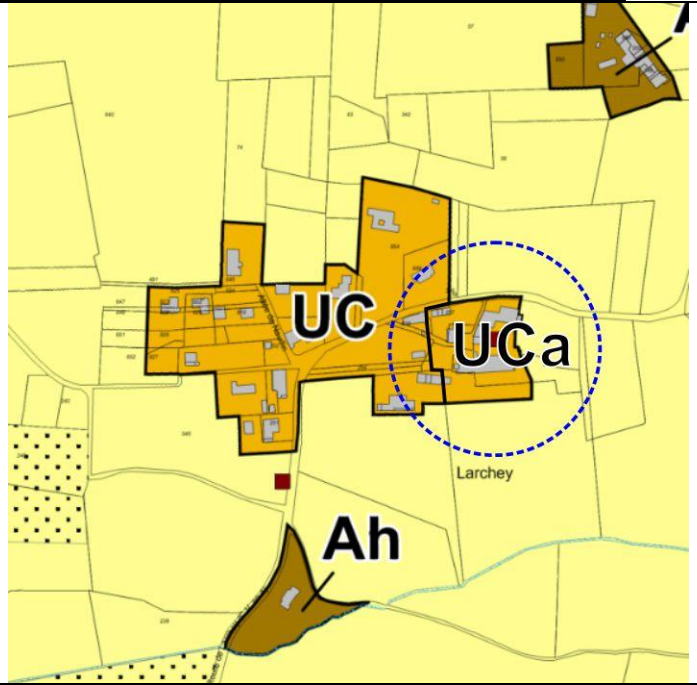


*PLan du zonage modifié*

**7/ Domaine de Larchey - Modification règlement avec création sous secteur UCa**



*Plan de zonage actuel*



*PLan du zonage modifié*

*Les plans de zonages modifiés sont joints au présent dossier.*