



**39, rue Furtado**  
**33800 BORDEAUX**  
Tél : 05 56 31 46 46  
Fax : 05 56 31 40 77  
e-mail : [erea@erea-conseil.fr](mailto:erea@erea-conseil.fr)

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE SALIGNAC

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



MAIRIE de SALIGNAC

PIECE N° **1.0**

## NOTE COMPLÉMENTAIRE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

REVISION ARRÊTÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 16 FÉVRIER 2006

REVISION APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 11 JANVIER 2007

MODIFICATION N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL :



# COMMUNE DE SALIGNAC



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### MODIFICATION N° 1 PORTANT SUR LE REGLEMENT ET DIVERS SITES

*Note complémentaire au rapport de présentation*

Février 2015

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du : ..... 11 janvier 2007
--

Modification n°1 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du : .....
---

Vu pour être annexé à la décision municipale en date du .....

Le Maire,

Armand MERCADIER

#### **erea-conseil**

39 rue Furtado  
33800 BORDEAUX  
Tél. : 05 56 31 46 46  
Fax : 05 56 31 40 77  
@ : [erea@erea-conseil.fr](mailto:erea@erea-conseil.fr)



# SOMMAIRE GENERAL

Préambule .....	7
<b>1 Le document d'urbanisme en vigueur.....</b>	<b>9</b>
<b>2 L'objet du présent dossier de modification .....</b>	<b>9</b>
<b>3 La procédure de modification .....</b>	<b>10</b>
<b>4 Le contenu du dossier de modification.....</b>	<b>12</b>
<b>Partie 1 La motivation et le contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme ...</b>	<b>15</b>
<b>1 Les évolutions touchant le document d'orientations d'aménagement et de programmation .....</b>	<b>17</b>
1.1 Justification de la modification.....	17
1.1.1 Cadrage .....	17
1.1.2 Les capacités d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées .....	18
1.1.3 La faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone de « <i>Chabiran</i> ».....	24
1.2 Nature de la modification.....	30
1.2.1 Les principes arrêtés pour le pôle commercial en bordure de la RD 10.....	30
1.2.2 Les principes arrêtés pour le nouvel ensemble bâti à vocation d'accueil d'habitat.....	31
<b>2 Les évolutions touchant la pièce écrite du règlement d'urbanisme .....</b>	<b>35</b>
2.1 Réécriture du Titre 1 « <i>Dispositions Générales</i> ».....	35
2.1.1 Justification de la modification .....	35
2.1.2 Nature de la modification .....	35
2.2 Suppression des « <i>rappels</i> » dans toutes les zones.....	36
2.2.1 Justification de la modification .....	36
2.2.2 Nature de la modification .....	36
2.3 Adaptation dans toutes les zones du libellé des articles aux évolutions réglementaires ayant remplacé les notions de SHON et de SHOB par celle de « <i>surface de plancher</i> ».....	36
2.3.1 Justification de la modification .....	36
2.3.2 Nature de la modification .....	37
2.4 Modifications apportées aux articles 5 « <i>Caractéristiques des terrains</i> » de toutes zones, à l'exception de la zone 2AU .....	37
2.4.1 Justification de la modification .....	37
2.4.2 Nature de la modification .....	37
2.5 Modifications apportées aux articles UB 14, UC 14 et 1AU 14 « <i>Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)</i> ».....	38
2.5.1 Justification de la modification .....	38
2.5.2 Nature de la modification .....	38
2.6 Modifications apportées aux articles UA 10, UB 10, UC 10 et 1AU 10 « <i>Hauteur des constructions</i> ».....	38
2.6.1 Justification de la modification .....	38
2.6.2 Nature de la modification .....	39
2.7 Modifications apportées à l'article 12 « <i>stationnement des véhicules</i> » des zones urbaines et à urbaniser.....	39
2.7.1 Justification de la modification .....	39
2.7.2 Nature de la modification .....	40
2.8 Modifications apportées à l'article UA 7 « <i>implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i> » pour offrir plus de souplesse aux reculs .....	41

# SOMMAIRE GENERAL

2.8.1	Justification de la modification .....	41
2.8.2	Nature de la modification .....	41
2.9	Modifications apportées au règlement de la zone UB en relation avec la création d'un nouveau secteur UBc .....	42
2.9.1	Justification générale de la modification .....	42
2.9.2	Les évolutions des différents articles .....	42
2.10	Modifications apportées au règlement de la zone 1AU en relation avec la création du nouveau secteur 1AUa de « Chabiran » et le reclassement des zones 1AU aujourd'hui urbanisées .....	45
2.10.1	Justification générale de la modification .....	45
2.10.2	Les évolutions des différents articles .....	46
<b>3</b>	<b>Les évolutions touchant la pièce graphique du règlement d'urbanisme.....</b>	<b>53</b>
3.1	Le reclassement de la zone 2AU de « Chabiran » .....	53
3.1.1	Justification de la modification .....	53
3.1.2	Nature de la modification .....	53
3.2	Création d'un nouvel emplacement réservé lié à l'ouverture à l'urbanisation de la zone de « Chabiran » .....	55
3.2.1	Justification de la modification .....	55
3.2.2	Nature de la modification .....	55
3.3	Reclassement en zones urbaines du secteur 1AUa du centre bourg et des trois secteurs 1AUb autour du bourg à « Chabiran Ouest », « La Marzelle » et « Bluat » ...	58
3.3.1	Justification de la modification .....	58
3.3.2	Nature de la modification .....	60
3.4	Mise à jour du fond cadastral, support du plan de zonage.....	63
3.5	Récapitulatif des l'évolution de la surface des zones entraînée par les divers reclassements précédents.....	63
3.6	Synthèse.....	64
<b>Partie 2 Incidences de la mise en œuvre de la modification du Plan Local d'Urbanisme</b>		<b>67</b>
1	L'impact sur le milieu naturel, les paysages et les risques de nuisances.....	69
2	Sécurité incendie, réseaux divers et gestion de l'assainissement.....	69
3	Les servitudes d'utilité publique.....	69
4	Les projets d'intérêt général.....	69
Equipe d'étude .....		71



# Préambule

---

1 Le document d'urbanisme en vigueur .....	9
2 L'objet du présent dossier de modification .....	9
3 La procédure de modification .....	10
4 Le contenu du dossier de modification .....	12



*L'article R.123.2 du Code de l'Urbanisme précise ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.*

*Il précise notamment (dernier alinéa) : « en cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés ».*

## 1 Le document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur de Salignac a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 janvier 2007. Aucune évolution n'a été apportée à ce document jusqu'à ce jour<sup>1</sup>.

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

La commune de Salignac appartient à l'arrondissement de Blaye et au Canton de Saint-André-de-Cubzac et fait partie de la Communauté de communes du Cubzaguais. Elle est également incluse dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Cubzaguais**. **Le P.L.U. et le SCOT du Cubzaguais en vigueur sont donc les documents légaux de planification s'appliquant sur la commune.**

## 2 L'objet du présent dossier de modification

**Le présent dossier de modification porte sur le reclassement de la zone 2AU de Chabiran afin de la rendre immédiatement constructible et également sur quelques adaptations des prescriptions du règlement pour tenir compte des évolutions législatives récentes, ainsi que sur des corrections de zonage afin de reclasser les zones à urbaniser aujourd'hui construites en zones urbaines.**

**Ces évolutions ne portent pas atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et ne comporte pas de graves risques de nuisance.**

Plus précisément, elles portent sur :

- L'évolution du **document d'orientations d'aménagement et de programmation qui est complété avec la nouvelle orientation d'aménagement et de programmation du nouveau secteur 1AUa de Chabiran** qui en fixe les conditions d'aménagement.
- La réécriture d'un certain nombre de prescriptions de **la pièce écrite du règlement** :
  - La réécriture partielle du règlement de la zone 1AU pour tenir compte du reclassement de certains secteurs en zones urbaines UA ou UB et pour rédiger des dispositions adaptées au nouveau secteur 1AUa de Chabiran et tenant notamment des évolutions législatives intervenues depuis 2007.

---

<sup>1</sup> À l'exception de mises à jour pour inscrire dans le document d'urbanisme des évolutions concernant les servitudes de protection de forages d'eau potable.

- La réécriture partielle du règlement de la zone UB pour créer un nouveau secteur UBc dédié à l'accueil de constructions destinées au commerce.
  - L'actualisation du chapitre premier « Dispositions Générales » par la suppression des articles 1 et 4 devenus obsolètes au regard des évolutions législatives.
  - Dans toutes les zones, la suppression des « rappels », informations non nécessaires et qui font surtout référence à dispositions pour la plupart obsolètes du Code de l'Urbanisme.
  - Dans toutes les zones, l'adaptation du libellé des articles aux évolutions réglementaires ayant remplacé les notions de SHON et de SHOB par celle de « surface de plancher ».
  - Dans toutes les zones, la réécriture des articles 5 et 14 afin de préciser que, conformément à la loi ALUR, ceux-ci ne sont plus réglementés.
  - Dans zones urbaines et à urbaniser l'actualisation des obligations de stationnement s'attachant aux logements locatifs sociaux.
- L'évolution, enfin, de **la pièce graphique du règlement** :
- Mise à jour du fond cadastral pour faire apparaître l'ensemble des constructions nouvelles (document informatique fournis par la Direction générale des Finances publiques).
  - Evolution de la zone 2AU de Chabiran pour créer un nouveau secteur 1AUa dédié à l'habitat et un nouveau secteur UBc le long de la RD 10, dédié à l'accueil de constructions destinées au commerce.
  - Création d'un emplacement réservé destiné au réaménagement du carrefour entre la RD 10 et le chemin de Chabiran au bénéfice de la commune de Salignac.
  - Reclassement du secteur 1AUa du PLU en vigueur en zone UA suite à son urbanisation.
  - Reclassement des secteurs 1AUb de La Marzelle, de Bluat et de Chabiran-Ouest du PLU en vigueur en zones UB suite à leur urbanisation.

### 3 La procédure de modification

La procédure de modification est réservée à des adaptations des PLU rendues nécessaires par des projets ponctuels qui n'engendrent pas une remise en cause générale du PLU approuvé et dont les incidences doivent rester très limitées.

Elle est encadrée par l'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme :

#### Article L123-13-1

(Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 130

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (V))

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.*

*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. »*

Conformément au Code de l'Urbanisme, elle peut être mise en œuvre lorsqu'elle « ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière et ne comporte pas de graves risques de nuisance ».

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

**Quatre grandes étapes jalonnent la procédure :**

**1 - Le lancement de la procédure**

Délibération du Conseil Municipal prescrivant la modification (non obligatoire : un arrêté du Maire suffit). Le maire saisit parallèlement le tribunal administratif.

**2 - La transmission du dossier de modification aux personnes publiques avant l'ouverture de l'enquête publique<sup>1</sup>**

Ainsi qu'il résulte du 6<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié avant ouverture de l'enquête publique à :

- L'Etat.
- La Communauté de Communes du Cubzaguais, établissement Public de Coopération Intercommunal chargé de l'élaboration et du suivi du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT).
- L'Établissement Public de Coopération Intercommunal chargé de l'élaboration et du suivi du Plan Local de l'Habitat (PLH), lorsqu'il existe.
- La Région.
- Le Département.
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

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

Sont également consultés pour avis les organismes compétents en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers ou d'atteinte à la valeur agronomique, biologique ou économique en zone agricole protégée (Commission départementale de la consommation des espaces agricoles, Chambre d'Agriculture, 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'enquête publique**

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

Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum d'un mois.

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

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

## 4 Le contenu du dossier de modification

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comporte les pièces suivantes<sup>1</sup> :

- **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.

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

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.
  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 rendues nécessaires dans les différents articles soit pour tenir compte des évolutions législatives, de celles souhaitées par la commune pour actualiser sa politique d'aménagement ou pour autoriser l'opération du secteur 1AUa de Chabiran et ses composantes et en rendre possible sa réalisation.
  - Le **plan de zonage** modifié, faisant notamment apparaître, les évolutions de zonage décidées, les Emplacements Réservés créés ou supprimés.





# Partie 1

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

---

1 Les évolutions touchant le document d'orientations d'aménagement et de programmation .....	17
2 Les évolutions touchant la pièce écrite du règlement d'urbanisme .....	35
3 Les évolutions touchant la pièce graphique du règlement d'urbanisme.....	53



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

Il décrit dans un premier temps les évolutions touchant le document d'orientations d'aménagement et de programmation, puis celle de la pièce écrite du règlement d'urbanisme, enfin il aborde les retouches apportées à la pièce graphique du règlement d'urbanisme (plan de zonage).

## 1 Les évolutions touchant le document d'orientations d'aménagement et de programmation

### 1.1 Justification de la modification

#### 1.1.1 Cadrage

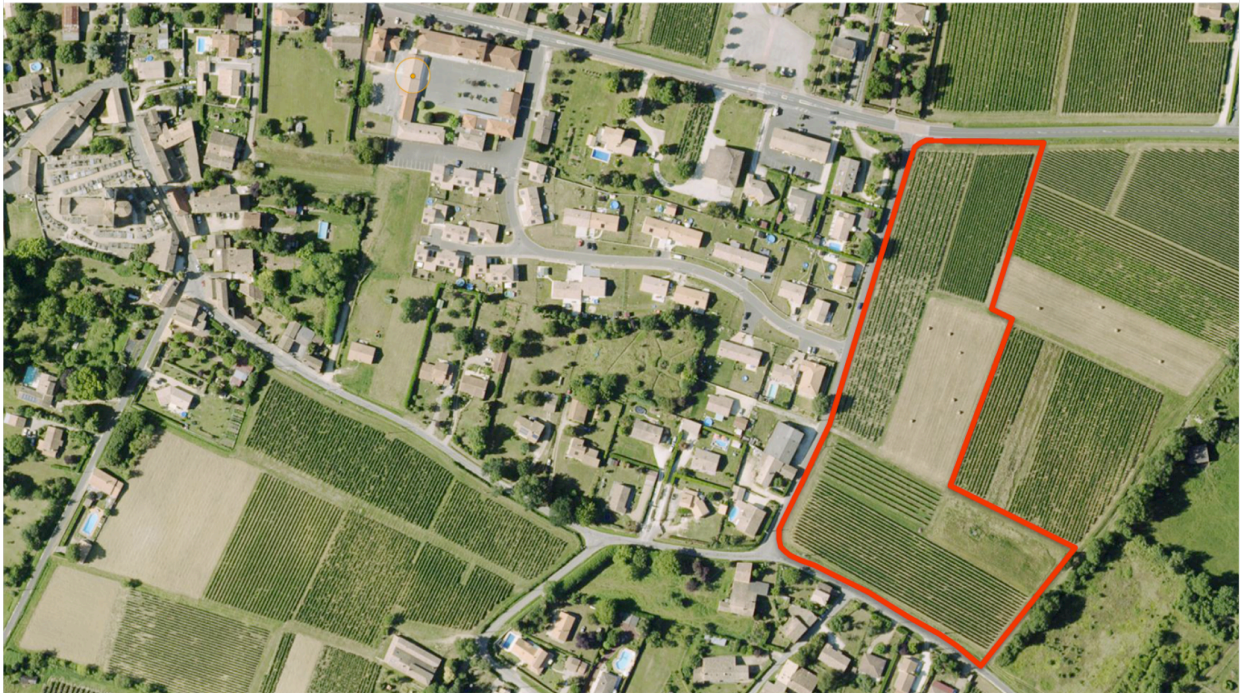
Alors que les capacités d'accueil de nouvelles constructions permises dans les zones urbaines (zones U) et à urbaniser immédiatement (zones 1AU) prévues par le PLU en vigueur dans bourg de Salignac apparaissent aujourd'hui pratiquement épuisées, la municipalité entend ouvrir à la construction la réserve instituée par la zone d'urbanisation différée 2AU de « *Chabiran* » pour poursuivre ses objectifs de développement maîtrisé conformément à son PADD.

Cette zone, située en continuité immédiate de la zone bâtie du bourg est aujourd'hui desservie en capacité suffisante par les réseaux (eau, assainissement collectif et électricité) pour être immédiatement urbanisable conformément aux textes (article R 123-6 du code de l'urbanisme).

Elle entend donc mettre en œuvre les dispositions de son PLU qui stipulent en introduction du règlement de la zone 2AU que **son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU** (en application du même article R 123-6 du code de l'urbanisme).

**Cette ouverture à l'urbanisation de la zone d'urbanisation différée 2AU de « Chabiran » est, de fait, la principale motivation de la présente procédure.**

En anticipant sur les futures dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 (loi « *pour l'accès au logement et un urbanisme rénové* ») on trouvera ci-après les éléments permettant de « *justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet* » dans la zone de « *Chabiran* ».

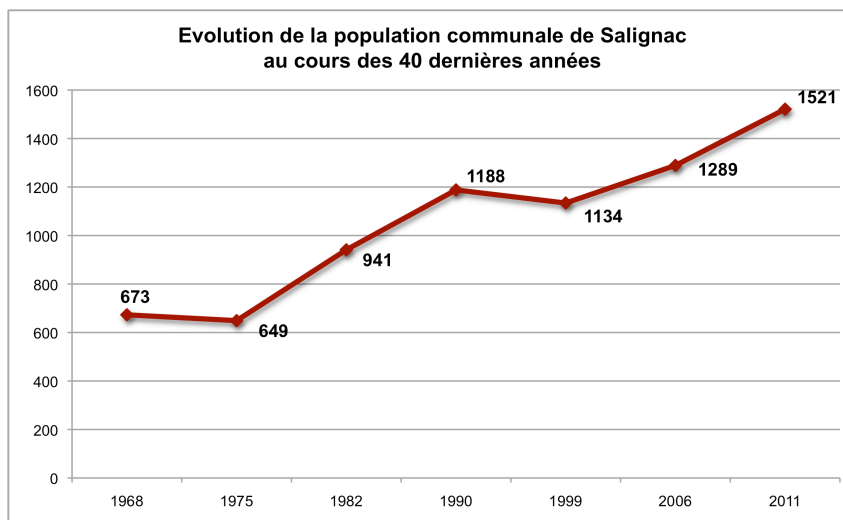


Localisation du site de « Chabiran », à l'Est du bourg et au Sud de la RD 10

## 1.1.2 Les capacités d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées

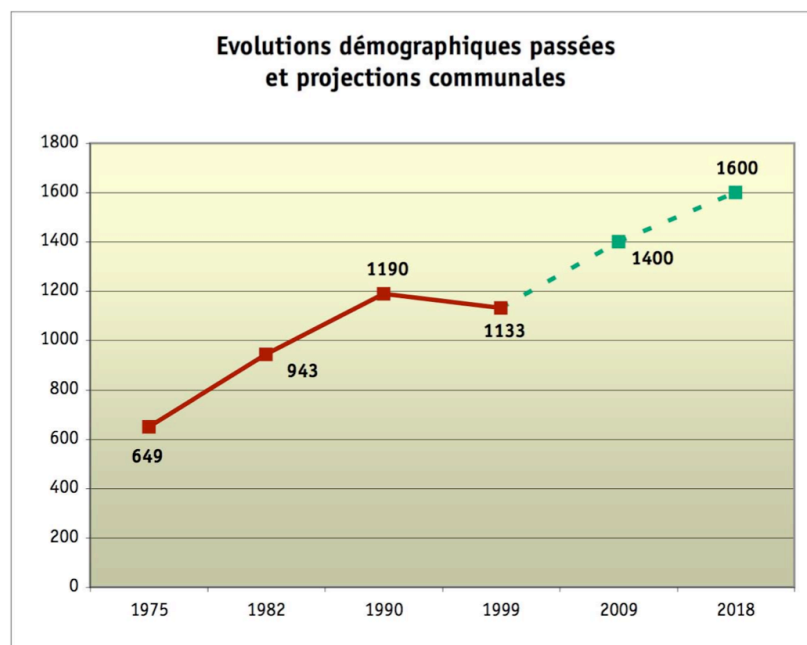
### 1.1.2.1 Une croissance démographique réelle ces dernières années

Après une croissance assez rapide entre 1975 et 1990 puis une perte nette de population entre 1990 et 1999, la commune de Salignac est redevenue nettement attractive puisque depuis le début du siècle elle a accueilli près de 390 nouveaux habitants.



Ce regain d'attractivité s'inscrit dans une dynamique plus large qui a touché toutes les communes de la grande périphérie bordelaise et notamment le Cubzaguais qui a bénéficié au fil des années de l'amélioration des conditions de circulation automobile avec la métropole.

Il convient de souligner également, fait important, que **ces évolutions démographiques constatées sont en phase avec les hypothèses de croissance adoptées en 2005 par le PLU en vigueur**, même si elles sont un peu plus rapides puisque l'objectif retenu était une population communale de l'ordre de 1 600 habitants à l'horizon 2018



Graphique extrait du Rapport de Présentation du PLU en vigueur<sup>1</sup>

Rappelons que ce rythme de croissance est totalement compatible avec la capacité des équipements existants ou de leur extension envisageable (notamment pour les écoles) et que, dans le même temps, la commune s'est dotée par elle-même ou dans le cadre de la Communauté de communes, des équipements complémentaires nécessaires (équipements sportifs de plein air), tandis que le réseau d'assainissement collectif a été déployé dans toute la zone agglomérée du bourg.

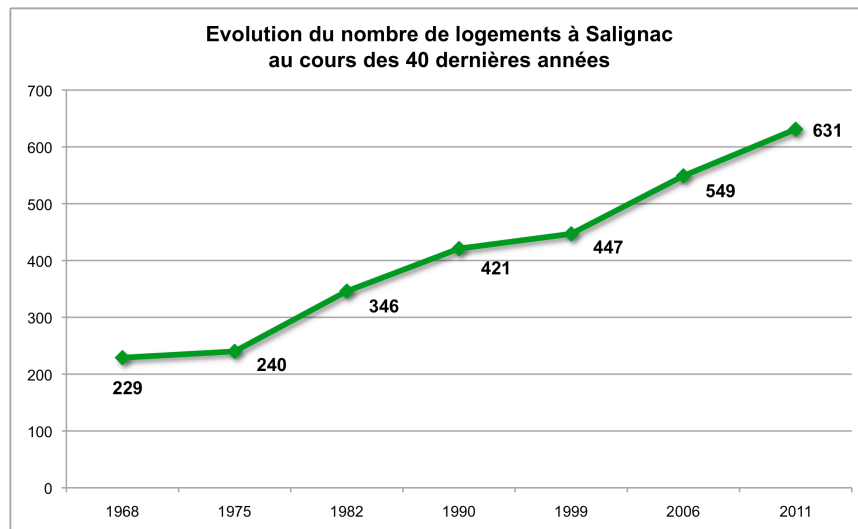
### 1.1.2.2 Analyse de la construction

Cette croissance démographique s'est bien sûr traduite par le développement significatif du parc des logements sur la commune destinés à l'accueillir. C'est, bien entendu, sur cette base que doivent être appréciées les capacités d'accueil résiduelles du tissu urbain constitué.

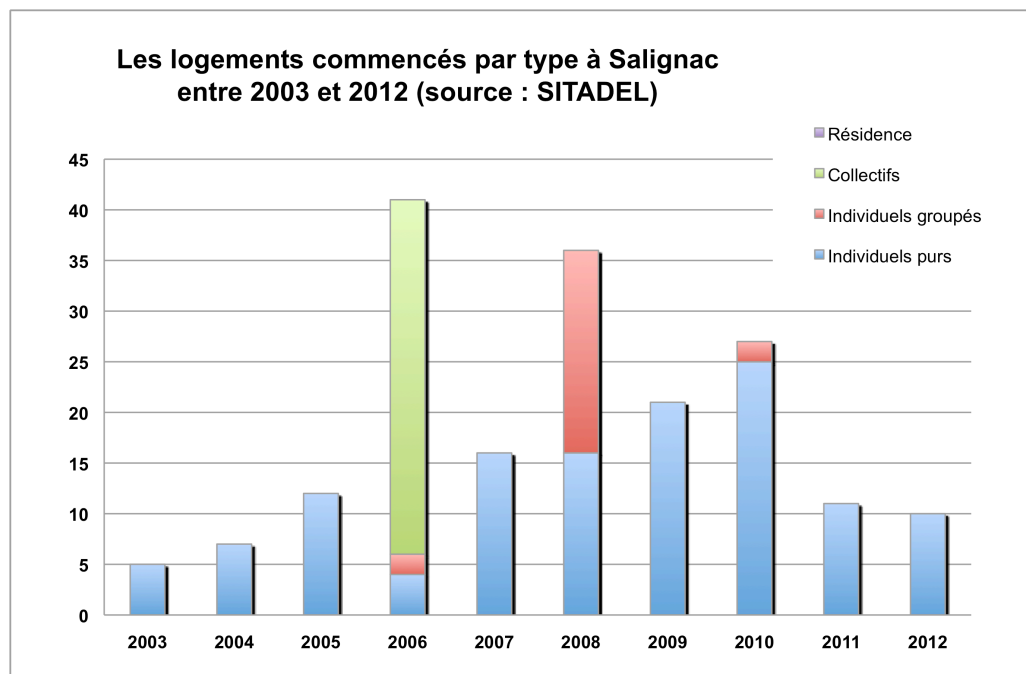
Classiquement, on constate que pendant les 40 ans écoulés, ce parc de logements s'est accru plus vite que la population (+176% contre +126%). Ce quasi doublement s'explique par des phénomènes bien connus outre l'accueil de la population nouvelle : le

<sup>1</sup> Paragraphe 1.3.1.3. « Les hypothèses de croissances retenues par la commune ».

renouvellement d'une partie du parc ancien inadapté et vétuste, mais surtout le « desserrement » des ménages (départ des différentes générations vivant jusqu'alors sous un même toit) que traduit la baisse significative de leur taille moyenne (3,5 personnes/ménage en 1968 contre 2,5 en 2011).



Une analyse plus détaillée sur les 10 dernières années disponibles permet de préciser ces évolutions. Elle s'appuie sur les données SITADEL de la DREAL Aquitaine donnant par année le nombre et le type de logements commencés.



Avec 186 logements réalisés au cours des 10 années considérées (dont 162, soit 87% depuis 2006, date d'approbation du PLU), **le rythme de la construction est en moyenne de 18 à 19 logements commencés annuellement**. Il s'agit d'un rythme relativement soutenu pour une commune de la taille de Salignac.

De plus, à la différence de la plupart des communes similaires, les logements réalisés ne sont pas uniquement des logements individuels.

Type de logements	%
Individuels purs	68,3%
Individuels groupés	12,9%
Collectifs	18,8%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>

L'opération en logements individuels groupés de 2008 correspond à la réalisation de logements locatifs sociaux.

**Le parc récemment constitué à Salignac fait donc la preuve d'une certaine mixité de formes et de vocations.**

### 1.1.2.3 Les évolutions récentes du tissu urbain

La réalisation de plus de 170 logements depuis l'approbation du PLU a eu, bien sûr, pour effet de modifier assez sensiblement la physionomie du tissu urbain constitué, surtout dans le bourg et à proximité.

Une analyse comparée des plans cadastraux de 2005 et 2015 montre très clairement comment a été consommée, pendant la décennie écoulée, la quasi totalité des réserves d'urbanisation constatées en 2005.

Les pages ci-après montrent :

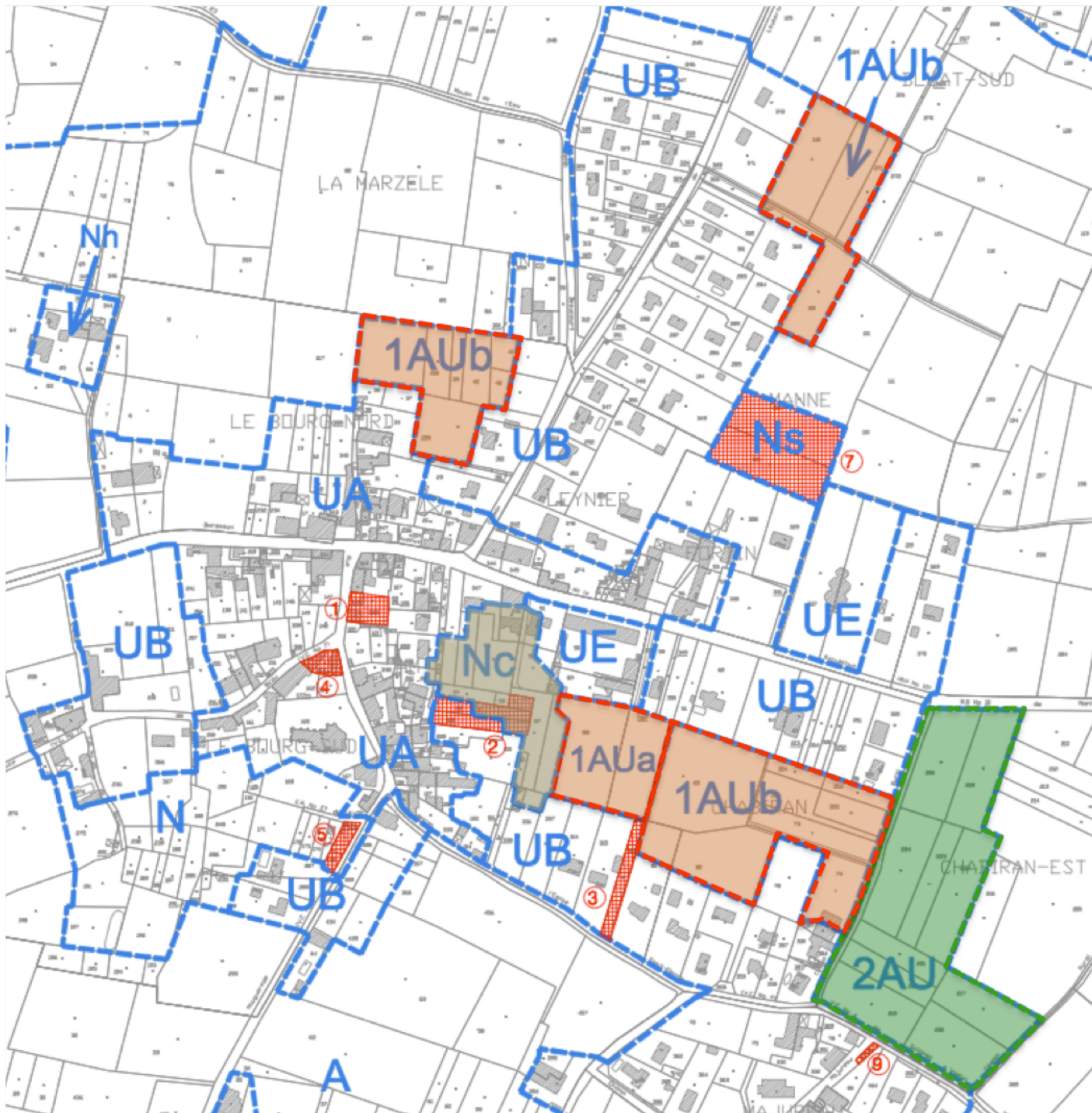
- D'une part, le plan de zonage du PLU en vigueur avec le fond cadastral de 2005 où ont été identifiées plus précisément toutes les zones 1AU.
- D'autre part, le fond cadastral 2015 localisant toutes les constructions réalisées dans l'intervalle aussi bien en zones 1AU qu'en zones urbaines.

Le deuxième plan montre clairement que toutes les zones 1AU, immédiatement urbanisables ont été bâties. Ces réserves ont toutes été consommées.

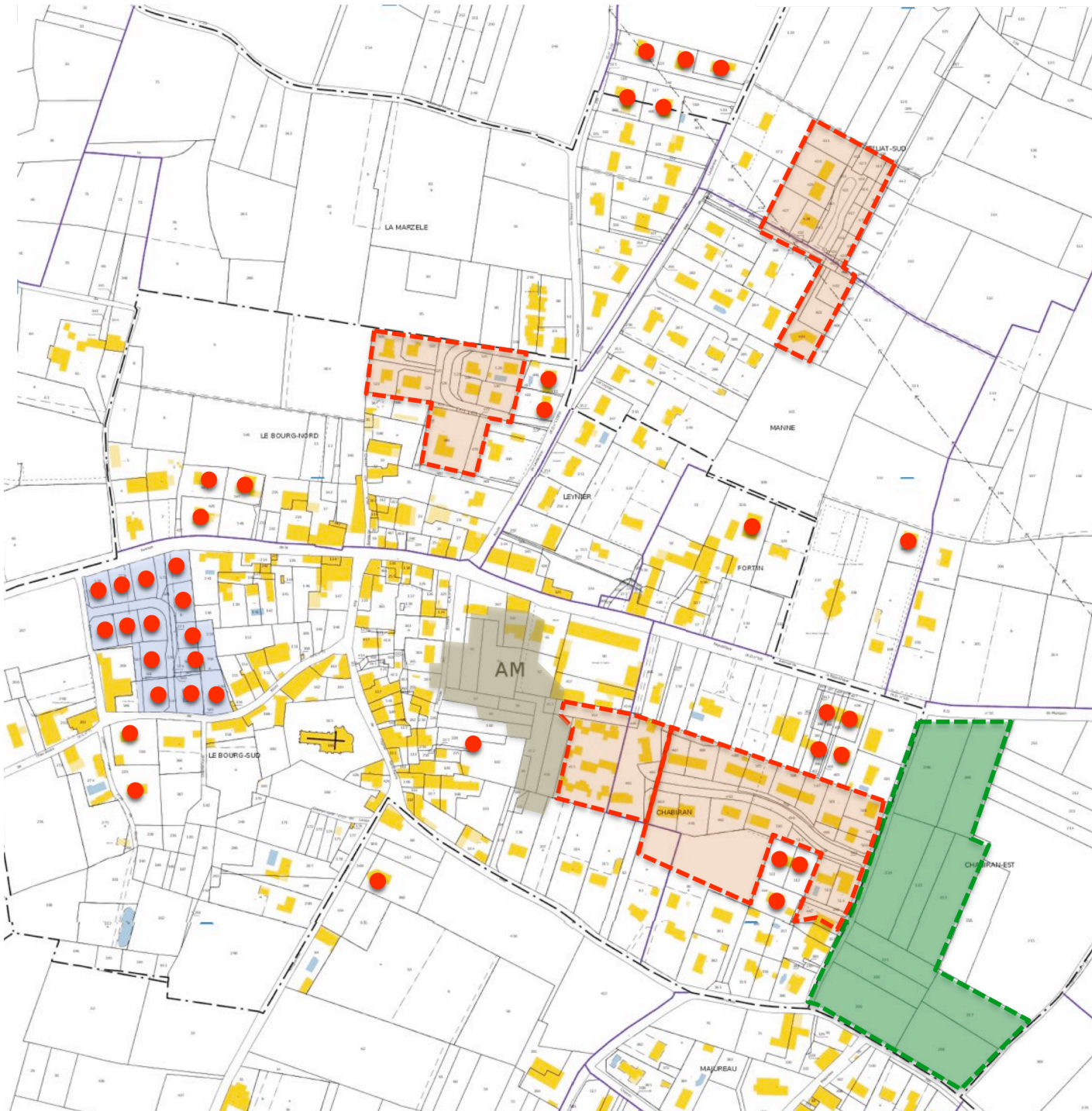
Mais, en même temps, la plupart des parcelles non bâties des zones UA et UB ont également été construites, notamment avec une opération importante à l'Ouest du bourg et une autre au Nord. En tout état de cause, s'il est encore possible d'identifier quelques terrains encore disponibles, les capacités d'accueil pour de nouvelles constructions s'avèrent extrêmement limitées.

On notera que les disponibilités offertes dans les autres villages de la commune, qui étaient relativement peu nombreuses ont aussi été largement exploitées. Seul, le secteur 1AUc de « *Nougarède* » n'a pas été aménagé et ne devrait pas *a priori* l'être dans les prochaines années en raison de l'organisation de son foncier.

**Ainsi, force est de constater que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la commune sont très limitées et cette pénurie prévisible en regard du rythme construction constaté ces dernières années justifie l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de « *Chabiran* ».**



Extrait du plan de zonage en vigueur



Fond cadastral 2015 localisant toutes les constructions réalisées depuis 2005

### 1.1.3 La faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone de « Chabiran »

La municipalité privilégie l'ouverture de cette zone en raison de sa proximité du bourg et de l'ensemble des commerces et services, propice à des déplacements alternatifs au tout automobile.

Elle se justifie aussi largement par la présence des réseaux et tout particulièrement de l'assainissement collectif garant d'une meilleure protection du milieu naturel.

#### 1.1.3.1 Présentation du site de la zone 2AU de « Chabiran »

##### a) Localisation et caractéristiques

Le site est implanté à l'Est du bourg de Salignac, à 450 m de la mairie.

Il est bordé au Nord par la RD 10, principale route départementale desservant la commune. A l'Ouest la Chemin de Chabiran fait la limite avec la zone agglomérée du bourg. Tandis qu'au Sud, le Chemin des Tarreyrots marque le contact avec le village de Majureau. A l'Est, il est en contact direct avec l'espace agricole.

L'emprise est constitué des parcelles AN 208, AN 209, AN 217, AN 218, AN 219, AN 220, AN 221, AN 222, AN 223 et AN 224. **Sa superficie est de 2,52 hectares.**

##### b) L'occupation du sol du site

Aujourd'hui, le site appartient à l'espace agricole – surtout viticole – qui entoure le bourg de Salignac. Il est encore largement occupé par la vigne, même si certaines parcelles ont été récemment arrachées pour laisser place à des prairies naturelles sommairement entretenues.



Vue partielle du site vers le Nord

### 1.1.3.2 Paysage et patrimoine

#### a) L'organisation paysagère du site et de ses abords

Le site à reclasser est implanté à la charnière de deux environnements paysagers assez dissemblables quant à leurs caractéristiques :

- Les espaces ruraux à dominante de vignes à l'Est et au Nord.
- L'espace bâti essentiellement récent développé à l'Ouest et au Sud le long du Chemin de Chabiran et du Chemin des Tarreyrots.

Ici l'impression dominante est pour l'observateur celle d'un paysage agricole largement ouvert vers le Nord et l'Est avec une profondeur de champ importante jusqu'à la ligne des coteaux au-delà de la vallée du ruisseau de Lamberton.

Il appartient à l'unité paysagère identifiée dans le Rapport de Présentation du PLU en vigueur comme la « *crête viticole* » : dans le prolongement Est du bourg, cette crête viticole offre un paysage de grand intérêt composant un espace ouvert profitant de la topographie.

Le relief contribue donc ici largement à la qualité de ce territoire en offrant une diversité de perspectives agrémentées par les plantations très « *jardinées* » des vignes, la végétation arborée, bosquets et ensemble boisés, qui soulignent les points hauts. Le site lui-même est situé presque en sommet de pente et constitue un espace largement perceptible, notamment depuis la RD 10.



Vue du site depuis la RD 10 au Nord-Est

Il présente donc une certaine sensibilité visuelle et le bâti qui y sera implanté marquera le nouveau « *front urbain* » qu'offrira le bourg de Salignac aux observateurs. Le traitement paysager de ses marges devra donc être privilégié dans l'aménagement projeté.

### b) Patrimoine historique et archéologique

Aucun monument historique ou zone archéologique sensible ne se situe à l'intérieur ni à proximité immédiate du terrain concerné.

Ce dernier se trouve à près de 1 km de l'église protégée au titre des Monuments Historiques.

#### 1.1.3.3 L'intérêt écologique

Le site est implanté en dehors des grandes entités naturelles présentant un intérêt écologique sur la commune : les vallées de la Virvée et de ses affluents et les boisements subsistant sur les plateaux.

L'environnement immédiat du site est, de fait largement artificialisé, tout particulièrement pour les espaces bâtis à proximité, mais aussi dans une large mesure pour l'espace agricole composé, on l'a vu, essentiellement de vigne qui abritent un milieu très pauvre.

Sur le site lui-même, outre les vignes, les prairies naturelles mésophiles à graminées relevées ne constituent pas un milieu remarquable. Elles se caractérisent par un important tapis graminéen à base de Pâturin commun, de Chiendent, de Fromental.

La haie qui borde le site au Sud-Est peut être considéré comme le seul élément de diversité. Elle se compose, pour la strate arborescente, du Chêne pédonculé et/ou du Frêne, voire du Robinier et du Châtaignier.

**Les formations identifiées sur le site et à ses abords constituent donc un milieu naturel sans intérêt particulier.**

#### 1.1.3.4 Risques, nuisances, et pollutions

**Compte tenu de sa localisation, le site n'est pas affecté par les risques naturels et technologiques, notamment le risque d'affaissement de carrières souterraines.** La carrière connue la plus proche est localisée en plein cœur du bourg à 500 mètres à l'Ouest.

Seul le risque « *retraits – gonflements* » de sols est identifié à un **niveau d'aléa moyen**, sur la partie Sud du site.

#### 1.1.3.5 Voies et réseaux

##### a) Le réseau viaire

Les principales voies routières les plus proches du site concerné sont les suivantes :

- **La RD 10** : elle représente l'un des axes les plus fréquentés de la commune. En effet, cette voie, classée en 2<sup>ème</sup> catégorie par le Conseil Général, fait partie de l'itinéraire n° 19 « *desserte du Nord de la Gironde* » dans son schéma directeur. Aménagée à l'entrée du bourg, la largeur de sa chaussée au droit du site est de

7 mètres. Peu avant le carrefour avec le Chemin de Chabiran, elle est dotée de trottoirs, puis en rase campagne, de simples accotements enherbés et de fossés.

- **Le Chemin de Chabiran** : cette voie communale qui débouche sur la RD 10 est une voie de desserte locale sur laquelle se connecte la rue du Merlot, voie interne au lotissement existant à l'Ouest. Sa chaussée a une largeur de l'ordre de 5,50 mètres accompagnée de part et d'autre de simples accotements enherbés et de fossés. Sa configuration lui permettra d'accueillir le trafic supplémentaire engendré par la nouvelle urbanisation. Par contre, son carrefour avec la RD 10 méritera, à terme, d'être reconfiguré pour une meilleure sécurité routière.
- **Le Chemin des Tarreyrots** est une voie communale de mêmes caractéristiques que le Chemin de Chabiran. Par contre, même s'il est prévu un débouché de la voie de desserte interne de l'aménagement prévu dans la zone de « *Chabiran* », l'impact du trafic supplémentaire sera sensiblement moindre. Compte tenu de la topographie, une attention particulière devra cependant être accordée au traitement du nouveau carrefour.

#### **b) Les réseaux d'adduction d'eau potable, d'eaux pluviales, d'eaux usées et d'électricité**

##### *\* L'assainissement des eaux*

Le site pourra être desservi par le réseau collectif d'assainissement collectif. Une canalisation existe sur le Chemin de Chabiran sur laquelle les constructions des futures opérations pourront se raccorder (voir carte page ci-après).

La capacité de la station d'épuration est prévue pour traiter les nouveaux effluents produits.

##### *\* Le réseau électrique*

Le réseau électrique est présent le long des voies longeant le site.

##### *\* Le réseau d'adduction d'eau potable (AEP)*

Le réseau d'alimentation général suit également les voies qui longent le site avec des canalisations de diamètre 65 mm le long de la RD 10, 125 mm le long du Chemin de Chabiran et 250 mm le long du Chemin des Tarreyrots (voir carte page ci-après).

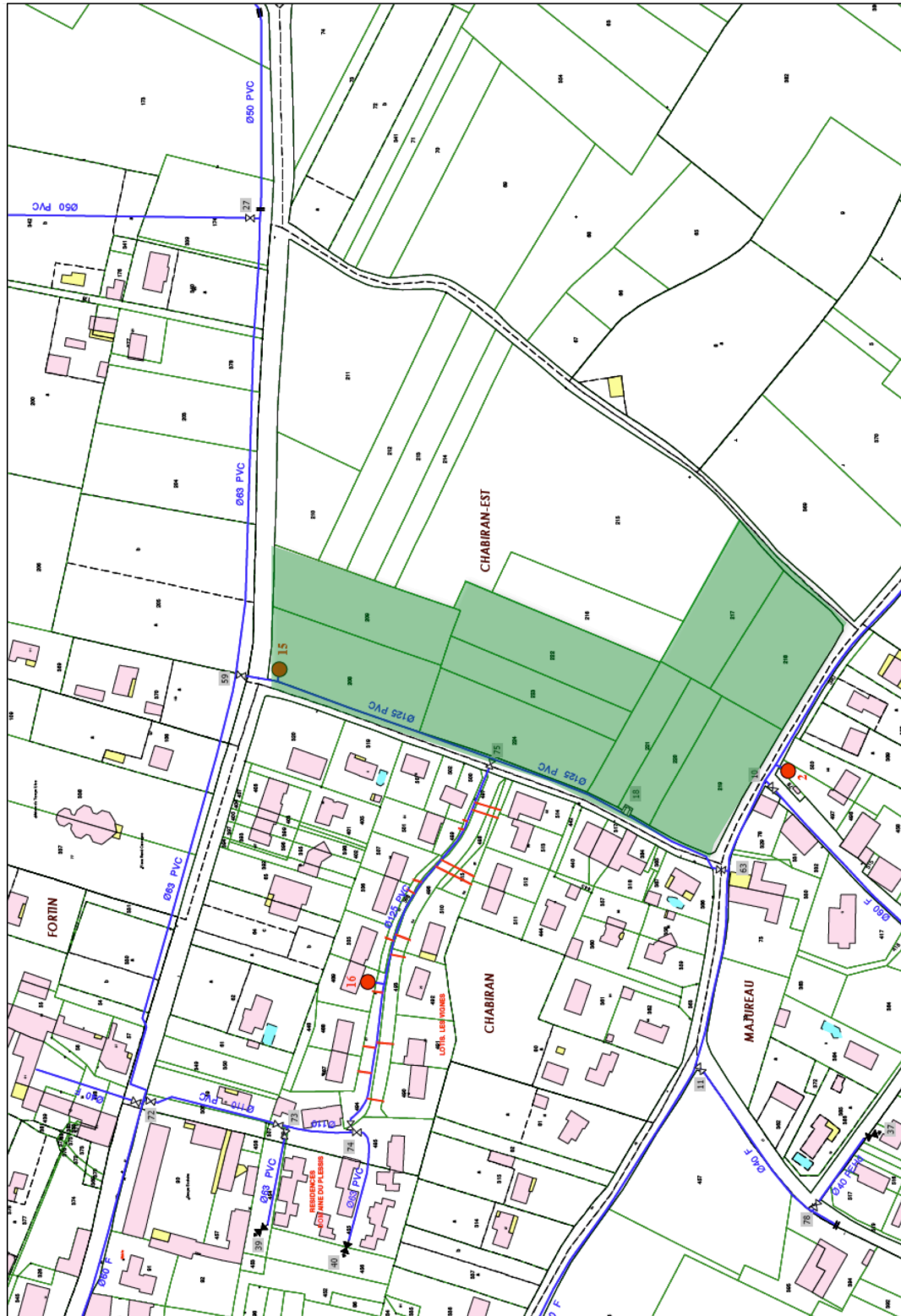
Ce réseau sera suffisant pour alimenter les différentes constructions envisagées.

##### *\* La défense incendie*

Le site se trouve à moins de 200 mètres de plusieurs poteaux incendie<sup>1</sup> dans le bourg et à Majureau. Toutefois, les études liées aux opérations projetées indiqueront s'il y a lieu de renforcer la protection dans le cadre des aménagements futurs.

<sup>1</sup> Les textes réglementaires précisent entre autres que les poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 m du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres, bandes réservées au stationnement exclues et offrant une force portante de 130 Kilo-newton.

## Le réseau d'adduction d'eau potable





## 1.2 Nature de la modification

Le règlement de la zone 2AU indique que **son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU** (en application de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme).

Il précise également que « **son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le document d'orientations d'aménagement indiquera alors les principes qui guideront les d'opérations d'aménagement groupées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone** » (également en application du même article R 123-6 du code de l'urbanisme).

On trouvera donc ci-après le descriptif du contenu de cette nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation qui sera ajoutée au document d'orientations d'aménagement.

Les choix arrêtés par la municipalité pour l'aménagement du site ont conduit à définir deux ensembles aux vocations sensiblement différentes :

- D'une part, la création d'un **ensemble voué uniquement à l'accueil du commerce, le long de la RD 10.**
- D'autre part, la création d'un **nouvel ensemble bâti à vocation d'accueil d'habitat** qui constitue la partie la plus importante de l'aménagement.

### 1.2.1 Les principes arrêtés pour le pôle commercial en bordure de la RD 10

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de « *Chabiran* », la municipalité a souhaité disposer en entrée de bourg Est, le long de la RD 10, de terrains à offrir pour des activités commerciales dans la continuité de ce qui existe déjà à proximité.

Pour ce faire, elle a détaché de la zone 2AU **une emprise de 3 750 m<sup>2</sup>** pour créer un nouveau secteur de la zone urbaine UB (ces terrains étant correctement desservis par les réseaux) voué uniquement à l'accueil des constructions destinées au commerce.

#### 1.2.1.1 Forme urbaine

En matière d'organisation du bâti qui sera accepté dans cet ensemble, la volonté communale est d'imposer dans ce secteur **un recul similaire à celui qui déjà observé par les commerces implantés au Sud de la RD 10.** L'objectif est ici double : d'une part conserver une homogénéité de façade bâtie sur la voie, mais aussi permettre la création de parking pour la clientèle et un traitement en espace vert en bordure de voie.

**Pour ce faire, un recul spécifique de 20 m par rapport à l'axe de la RD 10 sera imposé à toutes les constructions.**

### 1.2.1.2 Insertion paysagère

Par ailleurs, le souci de la municipalité est de favoriser une intégration de cette nouvelle urbanisation dans un environnement largement rural formant un paysage ouvert où le site est assez fortement perçu, mais aussi de tenir compte de la mitoyenneté avec le nouveau secteur 1AUa de « *Chabiran* » et limiter les vis-à-vis avec les futures habitations.

**Dans ce but, des plantations, devant n'utiliser que des essences locales, sont inscrites sur le schéma d'intention d'aménagement** en limite Est avec l'espace agricole (d'une épaisseur de l'ordre de 10 mètres) et en limite Sud avec l'urbanisation riveraine (d'une épaisseur de l'ordre de 5 à 7 mètres)

### 1.2.1.3 Circulation – voirie

Les accès se feront directement sur la RD 10.

L'aménagement de ces accès directs impose l'obligation de **déplacer le panneau d'entrée d'agglomération**. Des contacts seront pris le moment venu avec le Conseil Général pour procéder règlementairement à ce déplacement.

## 1.2.2 Les principes arrêtés pour le nouvel ensemble bâti à vocation d'accueil d'habitat

Comme l'indiquait déjà le document d'orientations d'aménagement, la vocation de la zone à son ouverture était d'**accueillir l'extension du parc de logements du bourg** dès lors que les autres réserves auraient été épuisées. On a vu que c'était le cas.

### 1.2.1.1 Forme urbaine

Dans la logique exprimée par ce document, il s'agit de prévoir **une urbanisation principalement vouée aux habitations** dans la continuité de ce qui a été réalisé dans les zones 1AU du bourg.

Une certaine **diversité d'implantation** des constructions est proposée (en discontinu, c'est-à-dire implantée sur au moins une limite séparative, ou en discontinu, c'est-à-dire implantée sur aucune limite).

Dans le respect de la loi ALUR, incitant à la densification pour une moindre consommation des espaces naturels et agricoles, **la densité de constructions retenue est un peu plus élevée que dans les opérations périphériques réalisées jusqu'à présent**.

Ainsi avec une emprise au sol de 30% pour la construction par rapport à la totalité du terrain d'assiette, soit **15 logements/ha**, le nombre prévisionnel de logements dans l'opération est de l'ordre de **30 à 32** (pour une superficie moyenne des terrains entre 550 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup> en tenant compte des espaces verts collectifs).



### 1.2.1.2 Insertion paysagère

Ici aussi, la volonté est de favoriser une intégration de cette nouvelle urbanisation dans un environnement largement rural. Dans ce but, un **recul minimal de 10 mètres** est imposé à toute construction en limite avec l'espace agricole (zone A). Les fonds de parcelles peuvent participer ainsi à une transition douce avec l'espace agricole et limiter d'éventuelles difficultés de cohabitation.

S'il n'est pas apparu utile de prévoir un espace vert collectif en raison de l'environnement immédiat de l'opération très largement naturel, la commune a souhaité reprendre le dispositif adopté dans le lotissement des « *Vignes* » immédiatement à l'Ouest en imposant **une bande d'espace vert le long de la voie de desserte** permettant également la mise en place de dispositifs de gestion des eaux de ruissellement.

### 1.2.1.3 Circulation – voirie

Le principe retenu ici est la création d'une **voie nouvelle de desserte interne traversante** se raccordant d'une part au chemin de Chabiran au droit de la rue du Merlot et d'autre part au chemin des Tarreyrots.

Cette organisation dans la continuité de la rue du Merlot permet d'améliorer le « *maillage* » des rues du bourg. Toutefois, une section en impasse est rendu nécessaire par la configuration de la zone : celle-ci reste cependant d'une longueur limitée.

Cette voie sera traitée en « *espace partagé* » limitant la vitesse de la circulation automobile et favorisant les déplacements « *doux* » (marche à pieds et deux-roues).





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

### 2.1 Réécriture du Titre 1 « *Dispositions Générales* »

#### 2.1.1 Justification de la modification

##### 2.1.1.1 Suppression de l'article 2

Les « *dispositions générales* » introduisant la pièce écrite du règlement d'urbanisme font référence en son article 2 « *Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupations des sols* » à tout un corpus de règles générales et d'articles du code de l'urbanisme que les différentes évolutions dudit code ont rendu totalement obsolètes.

Dans certains cas, les dispositions évoquées sont même illégales en regard du code en vigueur aujourd'hui.

En raison des incessantes évolutions du code, la « *bonne pratique* » est de ne plus faire référence à des articles précis et de se cantonner au seul descriptif des zones existant dans le PLU (division du territoire en zones) et donner la justification réglementaire des éléments graphiques qui apparaissent sur le plan de zonage.

**Il convient donc de supprimer cet article porteur de risques d'incompréhension liés à ces informations fausses, alors même que leur mention n'est pas une obligation dans le règlement d'urbanisme.**

##### 2.1.1.2 Suppression de l'article 4

L'article 4 « *Adaptations mineures* » du titre 1 « *dispositions générales* », après avoir rappelé qu'aucune dérogation n'est permise aux dispositions du présent règlement, n'en admet pas moins un certain nombre d'adaptations.

Aujourd'hui, l'affinement de la jurisprudence et de la doctrine fait que pour des raisons évidentes de difficultés d'interprétation, ces adaptations elles-mêmes ne sont pas reconnues. **Il convient donc de supprimer cet article porteur d'éventuels risques d'illégalités.**

#### 2.1.2 Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de revoir entièrement le Titre 1 « *Dispositions Générales* » du règlement d'urbanisme **en supprimant les articles 2 et 4** afin de permettre, d'une part, sa pérennité quelles que soient les évolutions des articles du code de l'urbanisme et d'offrir, d'autre part, une plus grande sûreté juridique au document.

## 2.2 Suppression des « rappels » dans toutes les zones

### 2.2.1 Justification de la modification

En préambule de la Section I « *nature de l'occupation et de l'utilisation du sol* » du règlement de chaque zone, figurent dans le document actuel des « rappels » qui ont pour objet d'informer le lecteur de dispositions réglementaires de diverses natures qui s'imposent au PLU et conditionnent les autorisations d'urbanisme (édification de clôtures, installations et travaux divers, règles de démolitions, implantation des établissements nuisants, demandes de défrichement, coupes et abattages d'arbres dans les EBC, etc.).

En raison des diverses évolutions du Code de l'Urbanisme intervenues depuis l'approbation du PLU, la plupart des références aux articles dudit code régissant ces dispositions sont devenues obsolètes et certaines des obligations cités n'ont même plus cours.

Au vu du risque d'incompréhension lié à ces informations fausses, et alors même que leur mention n'est pas une obligation dans le règlement d'urbanisme, la doctrine actuelle est de supprimer purement et simplement ces « rappels ».

**La commune de Salignac se conforme donc à cette doctrine et supprime dans son règlement ces différents « rappels ».**

### 2.2.2 Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de supprimer les « rappels » figurant en préambule de la Section I « *nature de l'occupation et de l'utilisation du sol* » du règlement de chaque zone.

## 2.3 Adaptation dans toutes les zones du libellé des articles aux évolutions réglementaires ayant remplacé les notions de SHON et de SHOB par celle de « surface de plancher »

### 2.3.1 Justification de la modification

Le PLU de Salignac doit prendre en compte l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et de son décret d'application n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012.

**Avec celle-ci, la surface de plancher se substitue à la fois à la surface de plancher développée hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher développée hors œuvre nette (SHON) des constructions.**

En matière d'urbanisme, ces deux notions, issues de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, servaient d'unités de mesure de référence pour :

- Le calcul des droits à construire attachés à un terrain.
- La fiscalité de l'urbanisme.
- La définition du champ d'application des différentes autorisations d'urbanisme.
- La détermination des cas de dispense de recours à un architecte.

Outre la complexité de leur calcul, la SHOB et la SHON étaient peu représentatives de la surface des constructions et pénalisaient le recours à des procédés éco-responsables, notamment l'isolation des murs extérieurs.

La nouvelle notion de surface de plancher est dorénavant utilisée en lieu et place de la SHOB et de la SHON dans l'ensemble des domaines précités, à de rares exceptions près.

### 2.3.2 Nature de la modification

**En raison de ce qui précède, la municipalité est obligée réglementairement de remplacer les notions de SHON et de SHOB par celle de « surface de plancher » dans tous les articles du règlement de chacune des zones du PLU.**

On n'entrera pas ici dans le détail de ces évolutions du libellé qui reviennent 7 fois dans le document. Elles apparaissent dans le règlement modifié accompagnant la présente note.

## 2.4 Modifications apportées aux articles 5 « Caractéristiques des terrains » de toutes zones, à l'exception de la zone 2AU

### 2.4.1 Justification de la modification

Les articles 5 de toutes les zones, à l'exception de la zones 2AU qui ne règlemente pas, développent des dispositions imposant une **surface minimum** aux terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement, déterminée par la nature de son sol et la filière d'assainissement autonome retenue.

Avec la suppression de cette condition à compter du 27 mars 2014. instituée par la loi ALUR, ces textes sont devenus caducs et, pour éviter toute confusion, il convient de les supprimer du règlement.

### 2.4.2 Nature de la modification

**En raison de ce qui précède, la municipalité décide de modifier le libellé de l'article 5 de toutes les zones, à l'exception de la zones 2AU, selon les modalités ci-après.**

**Modification retenue** par la municipalité : l'ensemble des dispositions figurant dans ces articles, devenues caduques, sont remplacées par le libellé suivant :

« Non réglementé. »

## 2.5 Modifications apportées aux articles UB 14, UC 14 et 1AU 14 « Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) »

### 2.5.1 Justification de la modification

Les articles UB 14, UC 14 et 1AU 14 développent des dispositions permettant de mettre en œuvre le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.).

Avec la suppression de ce dernier à compter du 27 mars 2014, instituée par la loi ALUR, ces textes sont devenus caducs et, pour éviter toute confusion, il convient de les supprimer du règlement.

### 2.5.2 Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de modifier le libellé de l'article 14 des zones UB, UC et 1AU selon les modalités ci-après.

**Modification retenue** par la municipalité : l'ensemble des dispositions figurant dans ces articles, devenues caduques, sont remplacées par le libellé suivant :

« Non réglementé. »

## 2.6 Modifications apportées aux articles UA 10, UB 10, UC 10 et 1AU 10 « Hauteur des constructions »

### 2.6.1 Justification de la modification

Le règlement en vigueur l'article 10 des zones urbaines à vocation principale d'accueil d'habitat (zones UA, UB et UC) et de la zone à urbaniser 1AU arrête des dispositions pour les hauteurs des constructions principales.

Par contre, **aucune règle ne vient encadrer la hauteur des constructions annexes.**

Devant les difficultés récurrentes à gérer correctement cette question en l'absence de références claires (notamment lorsqu'elles s'implantent en limites), la municipalité souhaite compléter son dispositif réglementaire en fixant une hauteur maximum aux annexes isolées de la construction principale.

Sur la base des besoins et pratiques répertoriés et dans un souci d'intégration paysagère, cette hauteur maximale est arrêtée à **2,70 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

## 2.6.2 Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de compléter le libellé du paragraphe 2. « *Normes de hauteur* » des articles UA 10, UB 10, UC 10 et 1AU 10 selon les modalités ci-après.

Une nouvelle phrase est ajoutée en fin de paragraphe 2. « *Normes de hauteur* » des articles UA 10, UB 10, UC 10 et 1AU 10 dont le libellé est le suivant :

*« La hauteur des annexes isolées de la construction principale ne peut excéder 2,70 mètres, mesurée à l'égout du toit. »*

## 2.7 Modifications apportées à l'article 12 « *stationnement des véhicules* » des zones urbaines et à urbaniser

### 2.7.1 Justification de la modification

Le libellé de deux dispositions figurant dans l'article 12 « *stationnement des véhicules* » des zones urbaines et à urbaniser s'avère obsolète. Pour les mêmes raisons que pour les « *rappels* » de la Section I, la municipalité décide de profiter de la présente modification pour mettre à jour son règlement et adopter un libellé qui ne sera plus contraint d'évoluer au gré des évolutions législatives.

Ces dispositions concernent :

- D'une part, les exceptions consenties pour le stationnement des logements locatifs sociaux dans les articles UA 12, UB 12, UC 12 et 1AU 12.
- D'autre part, les obligations faites aux constructeurs qui ne peuvent pas réaliser les places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de la construction dans les articles UA 12, UB 12, UC 12, UE 12, UX 12 et 1AU 12.

#### 2.7.1.1 Les exceptions consenties pour le stationnement des logements locatifs sociaux

Comme dans d'autres cas examinés plus haut, une disposition de l'article 12 des zones urbaines et à urbaniser destinées principalement à l'habitat rappelait le traitement spécifique consenti par les textes au stationnement des logements locatifs sociaux.

Ce dispositif particulier existe toujours, mais a fait l'objet au cours de ces dernières années d'un certain nombre d'évolutions. Ainsi, ici aussi, la plupart des références aux articles du code de l'urbanisme régissant ces dispositions sont devenues obsolètes et certaines des obligations citées n'ont même plus cours.

**Il convient donc d'appliquer ici aussi la doctrine déjà évoquée et de supprimer purement et simplement la référence directe à des articles du code qui n'ont plus cours.**

### **2.7.1.2 les obligations faites aux constructeurs qui ne peuvent pas réaliser les places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de la construction**

Nous sommes ici dans un cas strictement identique au précédent : la disposition faisant référence à un article qui n'est plus le bon.

## **2.7.2 Nature de la modification**

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de réécrire les dispositions citées dans les articles UA 12, UB 12, UC 12, UE 12, UX 12 et 1AU 12 pour disposer d'un libellé qui ne sera plus contraint d'évoluer au gré des évolutions législatives.

### **2.7.2.1 Les exceptions consenties pour le stationnement des logements locatifs sociaux**

Le libellé de l'article 12 en vigueur est le suivant :

*« Pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés ou transformés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. »*

Le nouveau libellé retenu par la modification est le suivant :

*« Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. »*

### **2.7.2.2 les obligations faites aux constructeurs qui ne peuvent pas réaliser les places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de la construction**

La modification du libellé de l'article 12 consiste à supprimer la référence directe à l'article du code de l'urbanisme (texte supprimé en gras barré) :

*« Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ou à proximité immédiate, conformément aux dispositions ~~de l'article L 421-3~~ du Code de l'Urbanisme. »*

## 2.8 Modifications apportées à l'article UA 7 « *implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* » pour offrir plus de souplesse aux reculs

### 2.8.1 Justification de la modification

La zone UA couvre le bourg ancien de Salignac marqué par la plus forte densité du bâti et où les constructions sont souvent implantées en continu d'une limite latérale à l'autre ou au moins sur une des deux limites. C'est ce que le règlement actuel de la zone entérine en imposant pour toute construction nouvelle ou extension l'implantation sur au moins une limite séparative.

Toutefois un certain nombre de parcelles échappent à cette organisation du bâti et des constructions (même anciennes) sont implantées sur leur parcelle sans être appuyée sur aucune des limites. La gestion de ces constructions et de leurs extensions pose alors problème et rend impossible, dans certains cas, le projet ou amène à adopter des « *artifices de liaison* » pour respecter la règle (auvents, abris divers...) dont la qualité esthétique n'est pas satisfaisante.

**Afin de pouvoir mieux gérer ces quelques cas particuliers, sans remettre en cause les principes généraux déjà en place, la municipalité souhaite introduire dans l'article UA 7 une disposition autorisant l'implantation « *en discontinu* » où la construction n'est appuyée sur aucune des limites.**

### 2.8.2 Nature de la modification

**En raison de ce qui précède, la municipalité décide de réécrire le premier alinéa de l'article UA 7 comme suit.**

Le libellé du premier alinéa de l'article UA 7 en vigueur est le suivant :

*« 1. Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.*

*Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**. »*

**Le nouveau libellé retenu par la modification est le suivant :**

*« 1. Les constructions principales peuvent s'implanter, soit :*

*a) Sur au moins une limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.*

*b) Soit avec un recul par rapport auxdites limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**. »*

## 2.9 Modifications apportées au règlement de la zone UB en relation avec la création d'un nouveau secteur UBc

### 2.9.1 Justification générale de la modification

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de « Chabiran », la municipalité a souhaité disposer en entrée de bourg Est, le long de la RD 10, de terrains à offrir pour des activités commerciales dans la continuité de ce qui existe déjà à proximité.



*Les activités commerciales existant à proximité (© Google)*

Pour ce faire, elle a détaché de la zone 2AU une emprise de 3 750 m<sup>2</sup> pour créer un nouveau secteur de la zone urbaine UB (ces terrains étant correctement desservis par les réseaux) voué uniquement à l'accueil des constructions destinées au commerce.

Si ce nouveau secteur UBc reprend la plupart des dispositions de la zone UB, un certain nombre de compléments sont apportés à son règlement pour tenir compte de la vocation spécifique de ce dernier et de son environnement immédiat.

Plus précisément, outre le « *caractère de la zone* » qui est complété, ce sont les articles UB 1, UB 2, UB 6, UB 7 et UB 12 qui évoluent pour accueillir des dispositions propres au nouveau secteur.

### 2.9.2 Les évolutions des différents articles

#### 2.9.2.1 Les évolutions du « *caractère de la zone* »

##### a) Justification de la modification

Le chapeau introductif du règlement de la zone, le « *caractère de la zone* », définissant la vocation de la zone, doit être complété pour indiquer l'existence du nouveau secteur UBc et préciser sa vocation.

**b) Nature de la modification**

Le « caractère de la zone » est complété comme suit :

« En outre, un **secteur UBc** a été créé à Chabiran, le long de la RD 10 afin d'accueillir exclusivement des constructions destinées au commerce. »

**2.9.2.2 Les évolutions de l'article UB 1 « occupations et utilisations du sol interdites »****a) Justification de la modification**

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, il convient dans cet article d'interdire toutes les occupations du sol qui ne sont pas nécessaires à la vocation commerciale de la zone.

**b) Nature de la modification**

L'article UB 1 est complété comme suit par la création d'un nouvel alinéa k) :

« **k) Dans le secteur UBc** : toute occupation du sol autre que les constructions destinées au commerce et celles autorisées sous conditions à l'article UB 2. »

**2.9.2.3 Les évolutions de l'article UB 2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »****a) Justification de la modification**

Toujours conformément au code de l'urbanisme, il convient, outre les interdictions, de préciser les conditions auxquelles devront souscrire les constructions qui ne sont pas destinées directement à l'activité commerciale (qui sont, elles, autorisées sans conditions) mais qui peuvent lui être utile.

Ici, sont visées les constructions destinées à l'habitation. Si elles sont bien autorisées dans la zone, il faut à la fois prouver qu'elles ont nécessaires à l'activité commerciale et les intégrer dans le volume du bâtiment d'activité. Cette disposition est arrêtée afin de ne pas avoir à gérer par la suite des habitations isolées au cœur de cet espace commercial.

**b) Nature de la modification**

L'article UB 2 est complété comme suit par la création d'un nouvel alinéa c) :

« **c) Dans le secteur UBc** : les constructions destinées à l'habitation nécessaires aux constructions admises dans le secteur sont autorisées sous réserve d'être intégrées au bâtiment d'activité, sauf réglementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité. »

### **2.9.2.4 Les évolutions de l'article UB 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »**

#### **a) Justification de la modification**

La volonté communale est d'imposer dans ce secteur un recul similaire à celui qui déjà observé par les commerces implantés au Sud de la RD 10.

L'objectif est ici double : d'une part conserver une homogénéité de façade bâtie sur la voie, mais aussi permettre la création de parking pour la clientèle et un traitement en espace vert en bordure de voie.

**Pour ce faire, un recul spécifique de 20 m par rapport à l'axe de la RD 10 sera imposé à toutes les constructions (sous la forme d'une bande de recul reportée sur le plan de zonage).**

#### **b) Nature de la modification**

L'article UB 6 est complété comme suit par la création d'un nouvel alinéa 3 :

*« 3. **Dans le secteur UBc** : l'implantation des constructions nouvelles par rapport à la RD 10 devra respecter les indications portées au document graphique. »*

### **2.9.2.5 Les évolutions de l'article UB 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »**

#### **a) Justification de la modification**

Ici l'objectif recherché est de favoriser une intégration de cette nouvelle urbanisation dans un environnement largement rural formant un paysage ouvert où le site est assez fortement perçu, mais aussi de tenir compte de la mitoyenneté avec le nouveau secteur 1AUa de « Chabiran » et limiter les vis-à-vis avec les futures habitations.

**Dans ce but, des reculs plus importants que dans le reste de la zone UB sont imposés (10 mètres)** qui permettent, en même temps, d'accueillir des plantations selon les indications de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation gérant le site de « Chabiran ».

#### **b) Nature de la modification**

L'article UB 7 est complété comme suit par la création d'un nouvel alinéa 2 :

*« 2. **Dans le secteur UBc** : lorsque la limite séparative correspond à la limite du secteur UBc au contact du secteur 1AUa et de la zone agricole « A », les constructions devront respecter un recul minimum de **10 mètres**. »*

### 2.9.2.6 Les évolutions de l'article UB 12 « stationnement des véhicules »

#### a) Justification de la modification

La dernière évolution réglementaire souhaitée par la municipalité concerne l'encadrement du nombre minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés imposé dans le secteur. L'objectif est, bien sûr, de s'assurer que la capacité d'accueil des véhicules sur la parcelle sera suffisante car aucun stationnement n'est possible sur la RD 10 elle-même.

#### b) Nature de la modification

L'alinéa b) de l'article UB 12 est complété comme suit (texte rajouté en rouge) :

##### « b) Pour toute autre construction

- Pour toute autre construction, *hormis dans le secteur UBc* : une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- ***Dans le secteur UBc pour les constructions destinées au commerce :***
  - Deux places pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
  - Une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente supérieure à 50 m<sup>2</sup>. »

## 2.10 Modifications apportées au règlement de la zone 1AU en relation avec la création du nouveau secteur 1AUa de « Chabiran » et le reclassement des zones 1AU aujourd'hui urbanisées

### 2.10.1 Justification générale de la modification

A la suite de ce qui a déjà été développé dans la justification des évolutions apportées au Document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement de la zone 1AU est celui qui connaît les plus importantes évolutions décidées dans la présente modification.

Elles sont principalement motivées par la forme que la municipalité souhaite donner à l'urbanisation dans le **nouveau secteur 1AUa de « Chabiran »** résultant du reclassement de la zone 2 AU.

Rappelons, à ce sujet, que, concernant la transformation des zones 2AU d'urbanisation différée en zones 1AU immédiatement aménageables, le PLU est explicite : le règlement d'urbanisme stipule dans le « caractère de la zone » que leur **ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme**.

Ces évolutions sont aussi la conséquence de l'urbanisation, depuis l'approbation du PLU, du secteur 1AUa du centre bourg et des trois secteur 1AUb autour du bourg à « Chabiran Ouest », « La Marzelle » et « Bluat » qu'il convenait de reclasser en zone urbaine pour une

meilleure gestion des autorisations d'urbanisme liées à d'éventuelles évolutions des constructions réalisées.

Plus précisément, outre le « caractère de la zone » qui est partiellement réécrit, ce sont les articles 1AU 1, 1AU 2, 1AU 7, 1AU 8, 1AU 9 et 1AU 12 qui évoluent pour tenir compte de ces différentes évolutions.

## 2.10.2 Les évolutions des différents articles

### 2.10.2.1 Les évolutions du « caractère de la zone »

#### a) Justification de la modification

Le chapeau introductif du règlement de la zone, le « caractère de la zone », définissant la vocation de la zone, doit être partiellement réécrit pour supprimer la référence aux secteurs aujourd'hui urbanisés et reclassés en zones urbaines et pour indiquer l'existence du nouveau secteur 1AU a de « Chabiran » et préciser sa vocation.

De plus avec la disparition de l'actuel secteur 1AUa et des secteurs 1AUb du bourg, il y a lieu de renommer le secteur gérant le site de « Nougarède » pour plus de cohérence. Il devient désormais le secteur 1AUb.

#### b) Nature de la modification

Le « caractère de la zone » est réécrit comme suit (textes supprimés en bleu barré, nouveaux textes en rouge) :

« [...] »

Pour tenir compte de la réalité du terrain, la zone 1AU a été organisée en **deux trois secteurs** :

~~– Le secteur 1AUa couvrant un site au contact direct du centre bourg et de la mairie-école, desservi à court terme par l'assainissement collectif. Il est plus particulièrement dédié à des opérations de mixité sociale et pour lequel une certaine densité est recherchée.~~

~~– Le secteur 1AUb couvrant plusieurs sites en périphérie de la zone agglomérée du bourg qui seront également desservis à terme par l'assainissement collectif. Leur physionomie sera proche de celle de la zone UB.~~

**– Le secteur 1AUa couvrant un site au contact la zone agglomérée du bourg, le site de Chabiran, qui est le dernier élément du grand projet de développement du bourg. Sa physionomie sera proche de celle de la zone UB.**

**– Le secteur 1AUe 1AUb vise un site de développement au Nord du hameau de Nougarède. L'assainissement collectif n'y est pas prévu, au moins dans un terme prévisible, aussi la densité y sera sensiblement moindre. »**

### **2.10.2.2 Les évolutions de l'article 1AU 1 « occupations et utilisations du sol interdites »**

#### **a) Justification de la modification**

Il apparaît nécessaire de réécrire les différentes dispositions précisant les interdictions d'occupations du sol pour les rendre plus adaptées aux objectifs de la municipalité et plus conformes aux dispositions actuelles du code de l'urbanisme.

#### **b) Nature de la modification**

L'article 1AU 1 est entièrement réécrit comme suit :

**« Sont interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1. Les constructions isolées, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement d'ensemble.**
- 2. Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone, définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**
- 3. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.**
- 4. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.**
- 5. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs isolées ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.**
- 6. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.**
- 7. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.**
- 8. Les carrières. »**

### 2.10.2.3 Les évolutions de l'article 1AU 2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »

#### a) Justification de la modification

Les évolutions apportées ici sont, à nouveau, de deux ordres :

- Celles qui correspondent à des volontés d'aménagement de la part de la municipalité. Il s'agit, d'une part, de diminuer la superficie minimale requise pour la réalisation d'une opération d'aménagement qui passe de 1 hectare à 0,5 hectare afin de faciliter les montages d'opérations d'une taille plus adaptée au contexte local. Il s'agit, d'autre part, de préciser que les règles définies dans les différents articles du règlement de la zone s'appliquent à chaque lot et non pas à l'opération entière (meilleure maîtrise de la taille des lots et des espaces verts...).
- Celles liées à des précisions réglementaires pour encadrer les projets et faciliter leur instruction : il est ainsi rappelé que les opérations doivent réglementairement respecter les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les orientations d'aménagement et de programmation. Sont également rajoutées les conditions à respecter pour les affouillements et exhaussements du sol qui ne figuraient pas jusqu'à présent.

#### b) Nature de la modification

Les évolutions apportées à l'article 1AU 2 sont les suivantes :

- **L'en-tête de l'article est réécrite comme suit :**

« Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les orientations d'aménagement et de programmation qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage »
- **Le deuxième alinéa du paragraphe a) est corrigé comme suit :**

« **a)** Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition :

  - [...]
  - qu'elles portent sur une **superficie minimale de 0,5 hectare 1 hectare**. [...]
- **paragraphe b) est complété comme suit :**

« **b)** À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa a) ci-dessus et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

  - [...]

- - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

- Les divisions en plusieurs lots, à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme. [...] »

#### **2.10.2.4 Les évolutions de l'article 1AU 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »**

##### **a) Justification de la modification**

La réécriture d'une partie de l'article est d'abord imposée par disparition d'un certain nombre de secteurs et la nouvelle désignation du secteur gérant le site de « *Nougarède* ».

Elle est également justifiée par la volonté de maîtriser l'interface entre les constructions du nouveau secteur 1AUa de « *Chabiran* » avec son environnement agricole en imposant dans ce cas un recul spécifique.

##### **b) Nature de la modification**

Le premier alinéa de l'article 1AU 7 est entièrement réécrit, tandis qu'un nouvel alinéa 2 est ajouté :

*« 1. Dans le **secteur 1AUa**, les constructions sont implantées sur la limite séparative ou en retrait de cette limite. Dans le **secteur 1AUb**, les constructions sont implantées en retrait de la limite séparative.*

*Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, elle doit respecter un recul par rapport au point le plus proche de ladite limite au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**. La partie implantée en limite ne devra pas avoir de hauteur supérieure à 2,70 mètres à l'égout de toit.*

*Les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.*

*2. Lorsque la limite séparative correspond à la limite de la zone 1AU au contact de la zone agricole « A », les constructions devront respecter un recul minimum de **10 mètres**. »*

### 2.10.2.5 Les évolutions de l'article 1AU 8 « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière »

#### a) Justification de la modification

Afin de maîtriser l'organisation des parcelles dans le secteur 1AUa de « Chabiran », conserver une disposition suffisamment aérée et limiter les possibilités de leur redécoupage ultérieur, la municipalité a souhaité fixer la distance entre deux constructions sur une même parcelle à 6 mètres minimum, les annexes n'étant pas concernées par cette disposition.

#### b) Nature de la modification

L'article 1AU 8 est entièrement réécrit comme suit :

##### « 1. Dans le secteur 1AUa :

a) La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière ne devra pas être inférieure à **6 mètres**.

b) Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les annexes isolées dont la distance n'est pas réglementée.

##### 2. Dans le secteur 1AUb : non réglementé. »

### 2.10.2.6 Les évolutions de l'article 1AU 9 « Emprise au sol »

#### a) Justification de la modification

Sans qu'il y ait d'évolution des règles de densité, les adaptations de l'article 1AU 9 sont rendues nécessaires par la nouvelle désignation des secteur 1AUa et 1AUb.

#### b) Nature de la modification

Le premier alinéa de l'article 1AU 9 est entièrement réécrit comme suit :

##### « 1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 30 % de la superficie du terrain **pour le secteur 1AUa**.

- 20 % de la superficie du terrain **pour le secteur 1AUb**. »

### **2.10.2.7 Les évolutions de l'article 1AU 13 « Espaces libres et plantations »**

#### **a) Justification de la modification**

Afin d'être en conformité avec les choix de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de « Chabiran », il est nécessaire de réécrire en partie les dispositions régissant l'aménagement des espaces verts.

#### **b) Nature de la modification**

Le troisième alinéa de l'article 1AU 13 est entièrement réécrit comme suit :

*« 3. Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous les formes suivantes :*

**a) Dans le secteur 1AUa :** *des surlargeurs de voies qui pourront être soit latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), soit centrales, avec une largeur minimale de 3,50 m.*

**b) Dans le secteur 1AUb :**

- Des surlargeurs de voies qui pourront être soit latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), soit centrales, avec une largeur minimale de 3,50 m.*
- Des placettes (parc, stationnement, ...).*
- Des franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de "noues" ...). »*





### 3 Les évolutions touchant la pièce graphique du règlement d'urbanisme

#### 3.1 Le reclassement de la zone 2AU de « Chabiran »

##### 3.1.1 Justification de la modification

A la suite de ce qui a déjà été développé dans la justification des évolutions apportées au Document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement de la zone 1AU, rappelons que la principale évolution motivant la présente modification est le reclassement de la zone 2AU de « Chabiran » afin de l'ouvrir immédiatement à l'urbanisation.

Rappelons encore que cette évolution se traduit par la création de deux secteurs aux vocations sensiblement différentes :

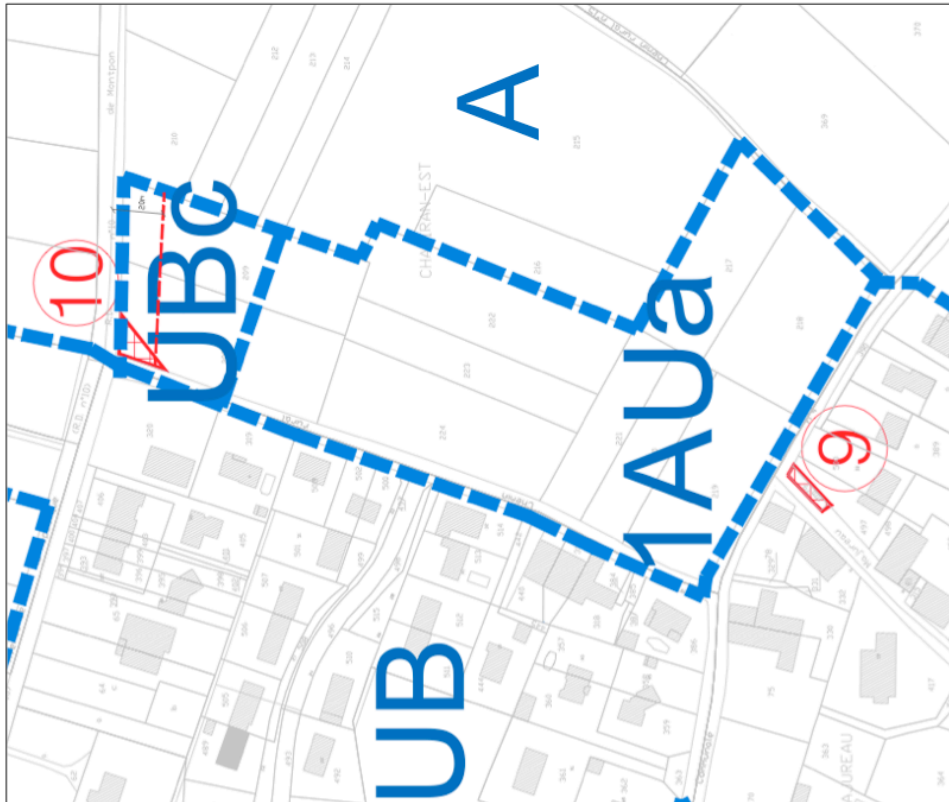
- D'une part, la création d'un **nouveau secteur 1AUa de « Chabiran »** à vocation d'accueil d'habitat.
- D'autre part, la création d'un **nouveau secteur UBc** voué uniquement à l'accueil des constructions destinées au commerce, le long de la RD 10.

Les terrains concernés étant correctement desservis par les réseaux, leur reclassement respecte les obligations du code de l'urbanisme pour leur ouverture immédiate à l'urbanisation.

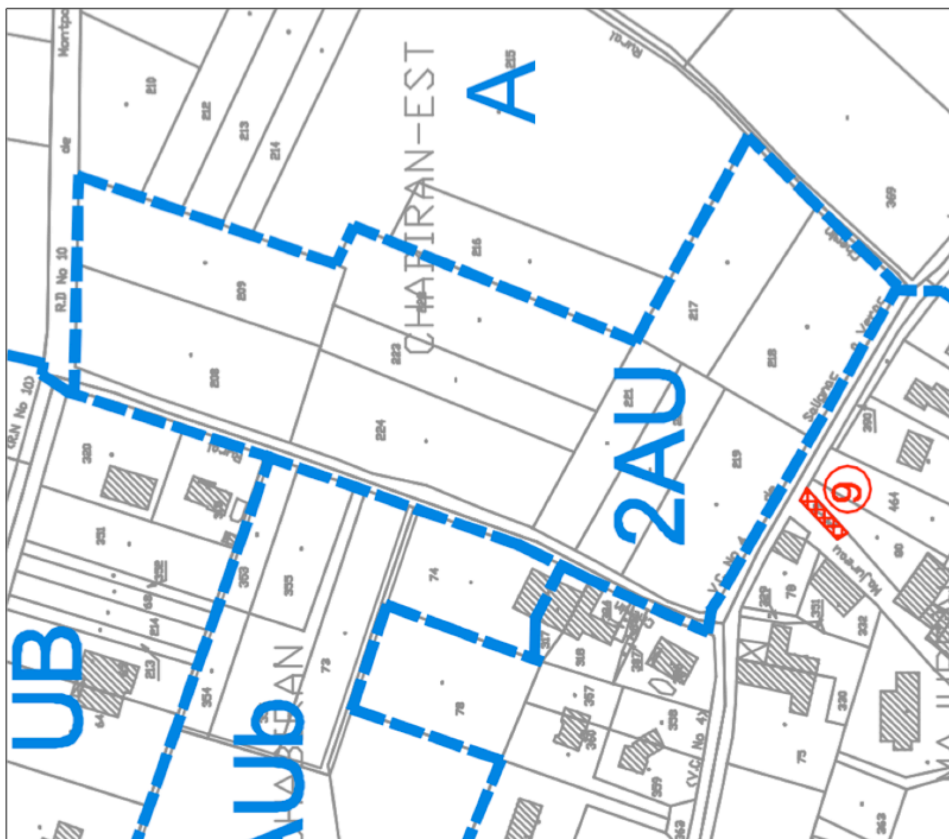
##### 3.1.2 Nature de la modification

**En raison de ce qui précède, la municipalité décide de modifier le plan de zonage sur le périmètre de la zone 2AU de « Chabiran » :**

- En créant un **nouveau secteur 1AUa de la zone 1AU** couvrant en totalité les parcelles AN 217, AN 218, AN 219, AN 220, AN 221, AN 222, AN 223 et AN 224 et, pour partie les parcelles AN 208, AN 209. **Sa superficie est de 2,15 hectares.**
- En créant un **nouveau secteur UBc de la zone UB** couvrant pour partie les parcelles AN 208, AN 209. **Sa superficie est de 0,37 hectares.**



Zonage modifié

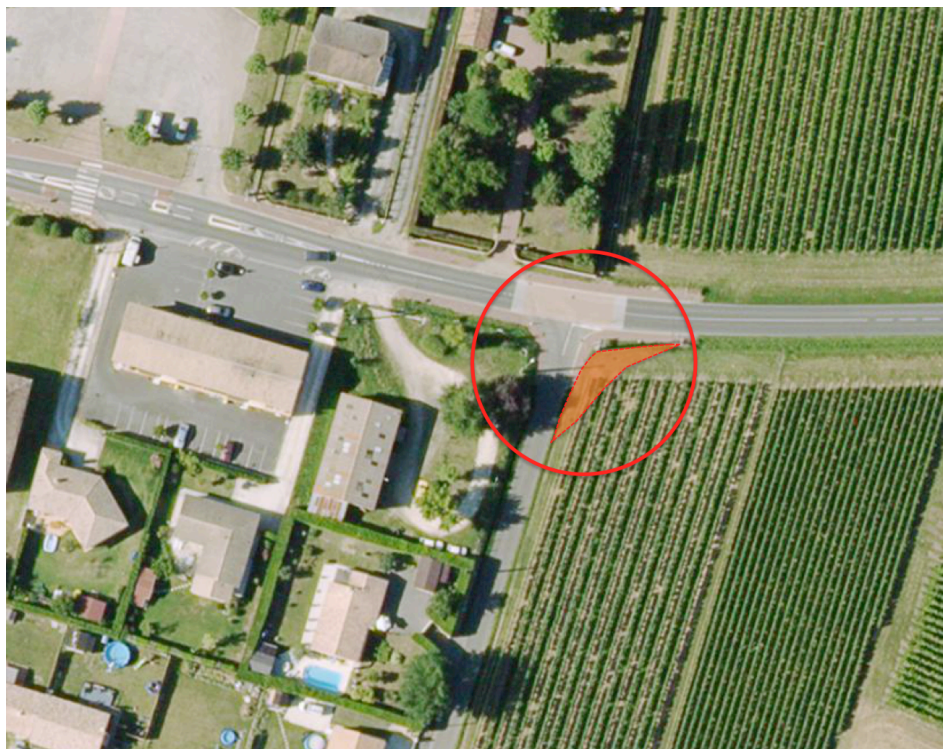


Zonage en vigueur

## 3.2 Création d'un nouvel emplacement réservé lié à l'ouverture à l'urbanisation de la zone de « Chabiran »

### 3.2.1 Justification de la modification

En raison de l'augmentation prévisible du trafic lié à l'urbanisation du secteur 1AUa de « Chabiran », un réaménagement du carrefour entre la RD 10 et le chemin de Chabiran est à prévoir afin de garantir des conditions de sécurité optimales à la circulation en entrée de bourg.



Un emplacement réservé doit donc être dessiné à cet effet sur le plan de zonage.

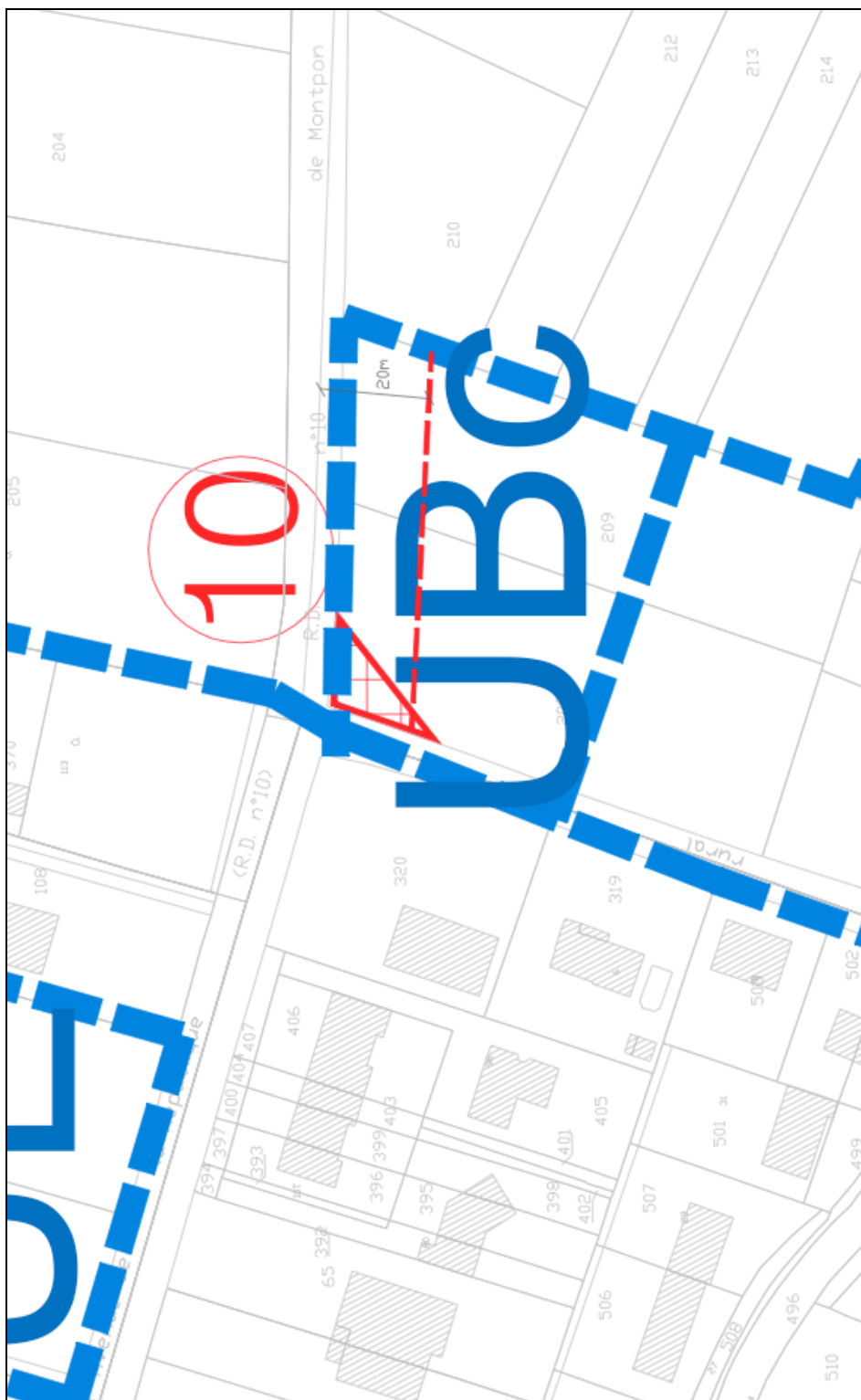
### 3.2.2 Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de modifier le plan de zonage en créant un nouvel emplacement réservé n°10 à son bénéfice.

D'une superficie de l'ordre de 150 m<sup>2</sup>, il impacte la parcelle AN 208.

On trouvera, pages suivantes, le tableau des emplacements réservés complété par le descriptif de ce nouvel emplacement réservé, ainsi qu'un extrait du plan de zonage le localisant.

ER	DESIGNATION DES OPERATIONS ENVISAGEES	SUPERFICIE	DESIGNATION DES PARCELLES CONCERNEES	COLLECTIVITE SERVICE PUBLIC
1	Place publique	608m <sup>2</sup>	AM 365 (pour partie)	Salignac
2	Voie et espace vert à créer	2629m <sup>2</sup>	AM 98,99,100	Salignac
3	Voie à créer	720m <sup>2</sup>	AM 82	Salignac
4	Restructuration du carrefour acquisition pour opération de mixité sociale	467m <sup>2</sup>	AM 163	Salignac
5	Création d'un espace vert pour mettre en valeur le lavoir	430m <sup>2</sup>	AM 176,177,178	Salignac
6	Aménagement de voirie desservant la zone d'activité	3320m <sup>2</sup>	AH 307	Salignac
7	Aménagement d'un équipement sportif de plein air	8500m <sup>2</sup>	AN 102 (pour partie) et AN 106	Salignac
8	Aménagement d'un équipement sportif de plein air	3,5ha	AE 48,49	Salignac
9	Aménagement de voirie	85m <sup>2</sup>	AL 79	Salignac
10	Aménagement de carrefour	148m <sup>2</sup>	AN 208	Salignac



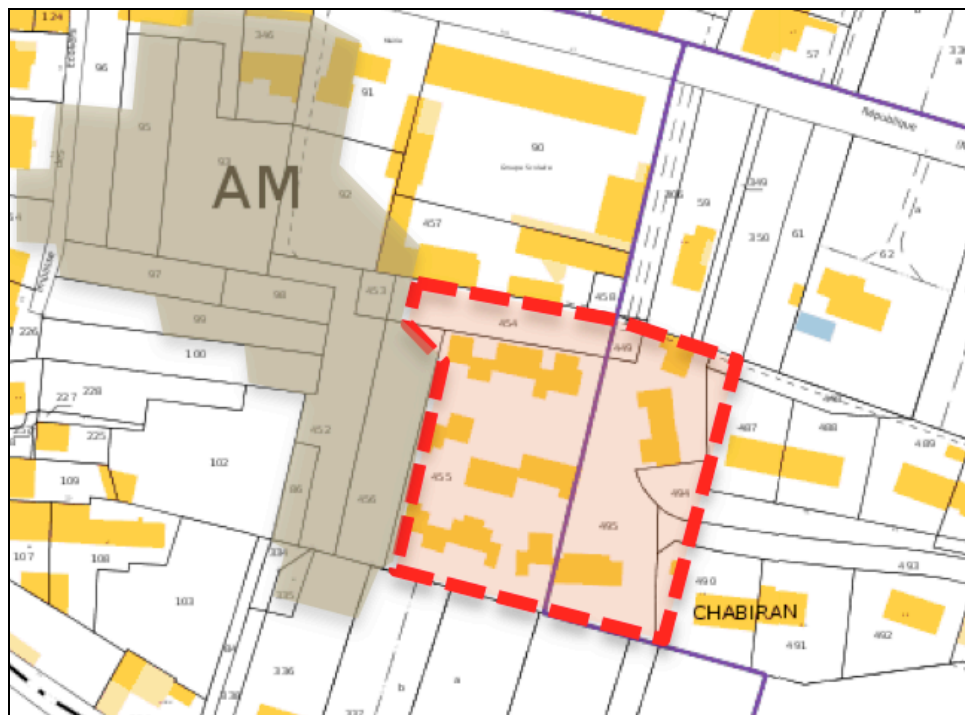
### 3.3 Reclassement en zones urbaines du secteur 1AUa du centre bourg et des trois secteurs 1AUb autour du bourg à « Chabiran Ouest », « La Marzelle » et « Bluat »

#### 3.3.1 Justification de la modification

Comme on l'a vu précédemment, l'urbanisation, depuis l'approbation du PLU, du secteur 1AUa du centre bourg et des trois secteurs 1AUb autour du bourg à « Chabiran Ouest », « La Marzelle » et « Bluat » font que ces secteurs ne peuvent plus être considérés comme appartenant à une zone d'urbanisation future puisqu'ils sont entièrement construits.

En toute logique, il convient donc de constater leur caractère urbain et de les reclasser en zone urbaine. Mais, cette évolution est aussi indispensable pour assurer une meilleure gestion des autorisations d'urbanisme liées à d'éventuelle évolutions des constructions réalisées.

Les extraits des derniers plans cadastraux disponibles, ci-après, montrent clairement leur urbanisation actuelle.



L'urbanisation actuelle du secteur 1AUa du PLU en vigueur

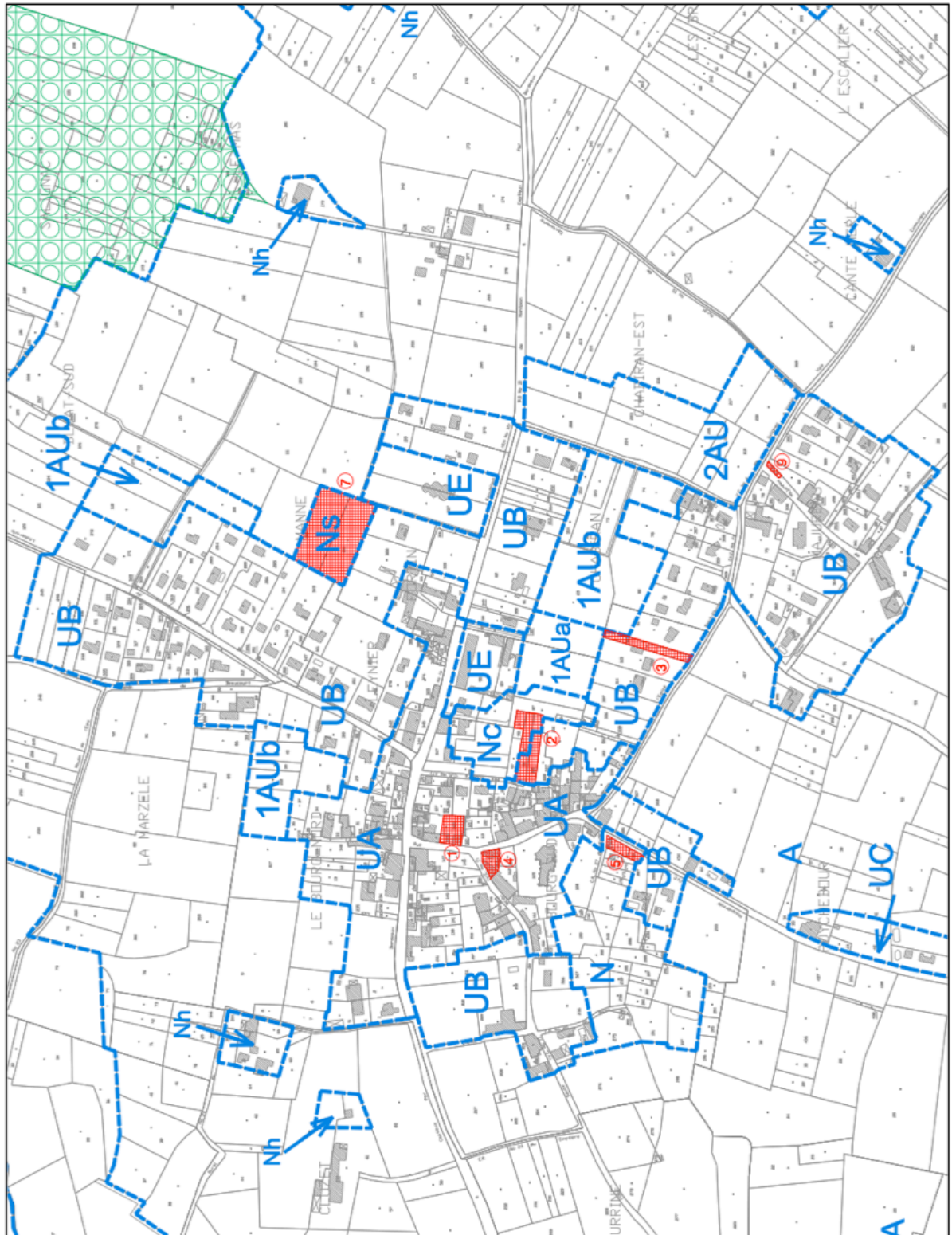


*L'urbanisation actuelle du secteur 1Aub de Chabiran Ouest du PLU en vigueur*

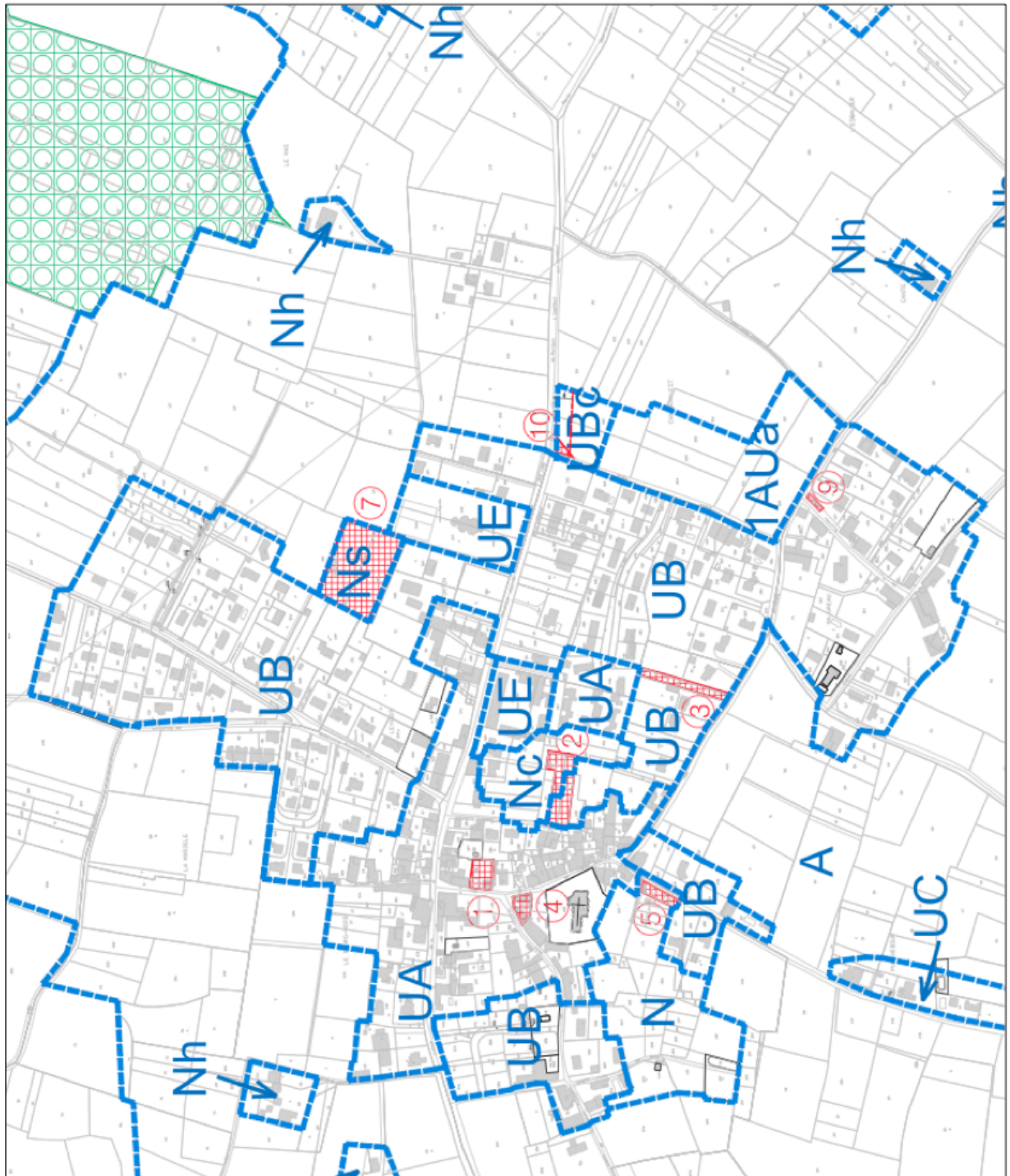


*L'urbanisation actuelle du secteur 1Aub de La Marzelle du PLU en vigueur*





Zonage en vigueur



Zonage modifié

### 3.4 Mise à jour du fond cadastral, support du plan de zonage

Comme on a pu le constater tout au long de ce qui précède, la rapide urbanisation du bourg et de ses abords a rendu totalement caduque le fond cadastral utilisé comme support du plan de zonage dessiné en 2005.

**La commune a donc souhaité profiter de la présente modification pour mettre à jour ce fond de plan cadastral pour une meilleure information du public** en utilisant le dernier support fourni par la Direction Générale des Finances Publiques.

Bien entendu, cette évolution, de pure forme, n'a aucune incidence sur le contenu réglementaire du PLU.

### 3.5 Récapitulatif des l'évolution de la surface des zones entraînée par les divers reclassements précédents

**Les différentes évolutions présentées ci-avant du plan de zonage entraînent une nouvelle répartition des surfaces entre les différentes zones concernées qu'il convient d'apprécier.**

Le tableau ci-après décrit l'évolution de la surface des différentes zones dans le cadre de la présente modification :

	Zonage			
	UA	UB	1AU	2AU
Reclassement zone 2AU de Chabiran		+0,37 ha	+2,15 ha	-2,52 ha
Reclassement secteur 1AUa du bourg	+0,77 ha		-0,77 ha	
Reclassement des secteurs 1AUb		+3,95 ha	-3,95 ha	
<b>TOTAL</b>	<b>+0,77 ha</b>	<b>+4,32 ha</b>	<b>-2,57 ha</b>	<b>-2,52 ha</b>

Le tableau suivant propose la nouvelle répartition des surfaces des différentes zones du PLU modifié :

ZONE	SUPERFICIE (ha)	%
<b>Zones urbaines destinées principalement à l'habitat</b>		
UA	8,4	0,6%
UB	25,5	2,0%
UC	71,8	5,5%
Sous total	105,7	8,1%
<b>Zones urbaines destinées aux activités industrielles ou commerciales</b>		
UX	5,5	0,4%
<b>Zones urbaines accueillant spécifiquement des équipements collectifs</b>		
UE	1,6	0,1%
<b>Zones d'urbanisation future à court terme, destinées principalement à l'habitat</b>		
1AUa	2,2	0,2%
1AUb	2,30	0,2%
Sous total	4,5	0,3%
<b>Zones d'urbanisation future à long terme, destinées principalement à l'habitat</b>		
2AU	2,6	0,2%
<b>Zones agricoles protégées</b>		
A	914,7	70,1%
<b>Zones naturelles protégées</b>		
N	245,7	18,8%
Nc	2,0	0,2%
Nh	13,9	1,1%
Na	1,6	0,1%
Ns	6,0	0,5%
Sous total	269,2	20,6%
<b>TOTAL</b>	<b>1304</b>	<b>100%</b>

### 3.6 Synthèse

Les principes arrêtés lors de l'élaboration initiale du PLU ne sont pas remis en cause par les modifications envisagées du zonage.

En matière de zonage, cette modification n'entraîne aucune évolution significative :

- Elle met, d'une part, en œuvre des dispositions prévues expressément par le PLU en vigueur, avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de « Chabiran ».
- Elle n'apporte, d'autre part, que des adaptations essentiellement rendues nécessaires par l'évolution de l'urbanisation (reclassement des zones 1AU en zones urbaines).

Ces évolutions se font dans le respect de la réglementation, sans modification d'affectation des sols, ni d'évolution de la capacité et de la nature des constructions envisagées.

Quant aux modifications du règlement du P.L.U., elles ont avant tout pour raison d'être d'accompagner l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de « *Chabiran* », d'améliorer son application et de s'adapter à la législation en vigueur sans apporter d'évolutions significatives aux conditions d'occupation du sol.

Compte tenu de la nature de l'occupation actuelle des sols, les modifications du P.L.U. ne présentent aucun impact notable et répondent aux conditions de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.





# 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.....	69
2 Sécurité incendie, réseaux divers et gestion de l'assainissement.....	69
3 Les servitudes d'utilité publique.....	69
4 Les projets d'intérêt général.....	69



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

Rappelons que les évolutions de zonage envisagées ne concernent, d'une part, que l'ouverture à l'urbanisation immédiate de la zone de « *Chabiran* » dont le PLU en vigueur affirme déjà la vocation à être construite et, d'autre part, le reclassement de zones à urbaniser, aujourd'hui entièrement bâties, en zones urbaines pour faciliter leur gestion réglementaire. Ces évolutions n'ont donc aucune incidence sur les zones agricoles et naturelles délimitées par le PLU en vigueur.

Quant aux évolutions du règlement, elles n'entraîneront au mieux qu'une évolution extrêmement marginale des constructions autorisées afin de se mettre en compatibilité avec les nouvelles exigences du Code de l'Urbanisme qui ne remettent pas en cause le caractère des zones naturelles et agricoles.

Ces évolutions ne pourront donc avoir, tout au plus, qu'une incidence très limitée sur l'inscription paysagère des constructions autorisées (l'orientation d'aménagement de programmation de la nouvelle zone 1AU de « *Chabiran* » impose un certain nombre de dispositions pour faciliter l'insertion paysagère). Leur impact sur le milieu naturel sera négligeable en raison de leur insertion au cœur d'espaces déjà bâtis.

Enfin, aucun risque technologique ou naturel 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 PLU en vigueur ne remet pas en cause l'organisation du zonage et ne fait pas évoluer les capacités d'accueil des différentes zones concernées en dehors de ce que le document avait dès l'origine envisagé.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone de « *Chabiran* » s'accompagnera des aménagements nécessaires en matière de sécurité incendie notamment.

## 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, Directeur d'études Urbanisme