

Modification n°1 du PLU de Saint-Sulpice et Cameyrac (33)



Élaboration du PLU prescrite par Délibération du Conseil Municipal du 26 mai 2014
Projet de PLU arrêté par Délibération du Conseil Municipal du 29 juillet 2019
Dossier soumis à Enquête publique du 9 décembre 2019 au 9 janvier 2020
PLU approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 27 février 2020
1^{ère} Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du

1.0 Notice explicative



SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme
10 rue du 19 Mars 1962
33 130 BEGLES

Le présent dossier a été réalisé par :



SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme

10 rue du 19 Mars 1962

33130 BEGLES

SOMMAIRE

SOMMAIRE	5
RAPPEL REGLEMENTAIRE.....	7
PREAMBULE.....	9
1. Procédure antérieure.....	9
2. Objet de la modification	9
3. Choix de la procédure	9
4. Composition du dossier de modification	10
DESCRIPTION DES MODIFICATIONS.....	11
1. Adaptations demandées par les services de l'Etat suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme	11
1.1. <i>La capacité d'alimentation en eau potable</i>	<i>11</i>
1.2. <i>La prise en compte du risque inondation par remontée de nappes.....</i>	<i>12</i>
1.3. <i>Les servitudes d'utilité publique : SUP I4</i>	<i>13</i>
1.4. <i>Les servitudes d'utilité publique : SUP PT2</i>	<i>14</i>
2. Adaptations demandées par la commune.....	16
2.1. <i>Intégration du Périmètre Délimité des Abords (PDA) dans le plan des servitudes</i>	<i>16</i>
2.2. <i>Correction du décalage du zonage du PPRI dans le plan des servitudes</i>	<i>16</i>
2.3. <i>Modification des règles d'implantation en zone U pour permettre l'édification de piscines ...</i>	<i>18</i>
2.4. <i>Modification des règles de recul.....</i>	<i>19</i>
2.5. <i>Assouplissement de la réglementation relative aux extensions</i>	<i>22</i>
2.6. <i>Clarification des règles applicables.....</i>	<i>24</i>
2.7. <i>Spécification des règles d'emprise au sol</i>	<i>27</i>
2.8. <i>Précision relative à l'implantation des constructions de la zone UD</i>	<i>28</i>
2.9. <i>Règles complémentaires pour assurer une densification plus douce de l'urbanisation au sein des zones UC et UD.....</i>	<i>28</i>
2.10. <i>Rectifications d'erreurs matérielles</i>	<i>29</i>
2.11. <i>Rectification du classement d'une zone naturelle suite au jugement du Tribunal Administratif de Bordeaux relative aux parcelles C 838, C 849 et C 2954.....</i>	<i>29</i>
2.12. <i>Suppression de l'autorisation de bâtir des équipements publics en secteurs Ap et Np</i>	<i>31</i>
2.13. <i>Améliorer l'intégration règlementaire de la zone UF dans le Plan Local d'Urbanisme</i>	<i>31</i>
2.14. <i>Transformation de la zone 2AU du secteur Pierre Plantée en secteur 1AUa.....</i>	<i>32</i>
CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLU	37
1. Conséquences sur le rapport de présentation	37

1.1.	<i>Modifications du tableau des servitudes d'utilité publique</i>	37
2.	Conséquences sur le règlement écrit.....	37
2.1.	<i>Modifications pour réglementer le risque inondation par remontée de nappes.....</i>	37
2.2.	<i>Modification des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques</i>	37
2.3.	<i>Modification des règles relatives à l'emprise au sol</i>	37
2.4.	<i>Rectifications d'erreurs matérielles</i>	38
3.	Conséquences sur le plan des servitudes d'utilité publique dans les annexes	38
3.1.	<i>Modification de la légende du plan des servitudes d'utilité publique.....</i>	38
3.2.	<i>Intégration du Périmètre Délimité des Abords (PDA) dans le plan des servitudes</i>	38
3.3.	<i>Correction du décalage du zonage du PPRI dans le plan des servitudes</i>	38
4.	Conséquences sur les surfaces des zones.....	38
5.	Composition du dossier de 1 ^{ère} modification.....	39
CONTEXTE REGLEMENTAIRE		40

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Pour permettre l'évolution des documents d'urbanisme, plusieurs procédures sont possibles par le Code de l'Urbanisme.

Modification du Plan Local d'Urbanisme

ART L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

ART L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

ART L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

ART L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Modification de droit commun

ART L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

ART L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

ART L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

PREAMBULE

1. PROCEDURE ANTERIEURE

Le PLU de Saint-Sulpice et Cameyrac a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 février 2020.

La 1^{ère} modification du PLU a été prescrite par arrêté municipal du 23 février 2022.

2. OBJET DE LA MODIFICATION

Suite à l'approbation du PLU, les services de l'Etat ont formulé des remarques de différentes natures sur des éléments qui en l'état fragilisent le document d'urbanisme, nécessitant des ajustements mineurs, notamment du règlement graphique et des annexes. Après un an d'utilisation du document d'urbanisme, le service instructeur a constaté des incohérences ou des éléments trop restrictifs, bloquant de manière injustifiée certains projets, ou à l'inverse insuffisamment encadrantes.

La procédure de modification de Saint-Sulpice-et-Cameyrac est engagée afin de ne pas fragiliser le document d'un point de vue juridique et pour apporter des ajustements règlementaires.

La présente notice explicative détaille donc les ajustements règlementaires proposées.

3. CHOIX DE LA PROCEDURE

Cette démarche est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé, porte en partie sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone dans les 9 ans suivant l'approbation du PLU, et n'induit pas de réduction de la superficie de l'espace naturel ou agricole. La procédure adéquate est donc celle de la modification de droit commun et en respectera la procédure.

Conformément aux articles L153-31 et suivants et L153-36 et suivants du code de l'urbanisme, cette modification n'aura pas pour conséquences :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

4. COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION

La modification proposée ci-après conduit à établir un dossier spécifique composé comme suit :

- Pièce n°1 : La présente notice explicative
- Pièce n°2 : Le dossier pour Avis Conforme
- Pièce n°3 : Le zonage modifié
- Pièce n°4 : Le règlement écrit modifié
- Pièces n°5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) complétées
- Pièce n°6 : Annexe : Plan des servitudes d'Utilité publique

DESCRIPTION DES MODIFICATIONS

Le projet de modification du PLU de Saint-Sulpice et Cameyrac est lié à plusieurs objets.

1. ADAPTATIONS DEMANDEES PAR LES SERVICES DE L'ETAT SUITE A L'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1. La capacité d'alimentation en eau potable

Le Contrôle de légalité procède aux remarques suivantes, qui méritent quelques compléments d'informations :

« La capacité d'alimentation en eau potable est aujourd'hui un enjeu majeur pour le projet de territoire. Cette ressource pour les communes relevant du SIAEPA de la région de Bonnetan est principalement assurée par l'exploitation de la nappe profonde de l'Eocène, déficitaire. Conformément aux recommandations de l'avis de l'Etat, je note le déclassement de plusieurs zones 1AU reclassées en zones 2AU. Néanmoins, les 550 logements prévus en zone U et 1Au (3 zones) représentent une pression non négligeable sur la ressource en eau.

En page 110 du rapport de présentation, vous indiquez : « Consciente de l'enjeu opérant sur la ressource en eau potable, la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac a fait un choix responsable et courageux. En effet, choix a été fait de promouvoir un PLU qui organise le phasage de son développement urbain et démographique, en faisant du paramètre « adéquation avec la ressource AEP » un véritable outil de pilotage territorial. Ainsi, plusieurs sites de développement urbain bénéficient d'un classement en zone 2AU. Celles-ci seront ouvertes à l'urbanisation (passage en zone 1AU) via une procédure de modification du PLU de Saint-Sulpice-et-Cameyrac, à la faveur de conditions de ressources AEP plus satisfaisantes ».

Cependant, je constate que le règlement ne prévoit pas d'attendre la disponibilité de la ressource pour les zones à densifier 1AU. Dès lors, il apparaît opportun de conditionner les futures autorisations à l'avancement effectif de la mise en œuvre des dispositions du SAGE et à la disponibilité de la ressource en eau.

Par ailleurs, le PLU ne fait pas la démonstration de la possibilité de satisfaire aux besoins liés à l'accueil de nouvelle population sans augmenter les prélèvements. En effet, dans le rapport de présentation du PLU approuvé, la commune n'analyse pas la compatibilité de son projet et ses incidences avec la disposition G3 « Restaurer et garantir le bon état quantitatif des nappes profondes » du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. La conditionnalité des nouveaux logements doit impérativement être plus explicite »

Des explications complémentaires doivent ainsi être apportées pour ce qui concerne **le maintien de deux zones 1AUa, dites de densification par le Contrôle de Légalité, et la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec la disposition G3 du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise « restaurer et garantir le bon état quantitatif des nappes profondes »**. Comme indiqué notamment dans le tome 4 du Rapport de Présentation du PLU « Avis des Personnes Publiques Associées et Enquête Publique »,

en deuxième page du tableau compilant les réponses aux PPA, « *il est proposé (...) de maintenir les sites de Frégent et Peyjouan en zone 1AUa car ces secteurs font d'ores et déjà l'objet de projets résidentiels de logements sociaux, avec des financements de l'Etat* ».

Ces deux secteurs 1AUa faisaient par ailleurs déjà l'objet de procédures d'autorisations d'urbanisme en cours d'instruction, ce qui justifiaient de les prendre en considération dans le Plan Local d'Urbanisme en cours de finalisation.

Ces opérations, à caractère social, étaient également d'intérêt public compte-tenu des obligations légales de la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac à diversifier l'offre de logements au sein de son parc existant (loi SRU).

Sur ce point, la commune souhaite rappeler que l'ensemble des zones 1AU, projetées initialement dans le PLU arrêté, intégraient des objectifs quantifiés de mise sur le marché de logements sociaux. La prise en compte de l'avis des services de l'État sur cette problématique de la ressource en eau a donc amené à des choix drastiques nécessitant la reprogrammation des zones 1AU, ne faisant pas l'objet d'autorisations d'urbanisme déposées, en zones 2AU. Il est rappelé qu'à ce titre, malgré sa bonne volonté, la commune ne peut répondre aux objectifs de mixité sociale réclamés par les mêmes services de l'État.

1.2. **La prise en compte du risque inondation par remontée de nappes**

Le risque inondation par remontée de nappes, bien qu'il ne représente pas une servitude, est présent sur le territoire et concerne largement les zones urbanisées. Il représente donc un risque, dont les constructeurs et aménageurs doivent tenir compte pour la construction des logements.

Ainsi, le règlement écrit est modifié d'une part pour prendre en compte et limiter le risque inondation par remontée de nappes, par la mise en place de prescriptions relatives aux caves, et d'autre part pour préserver le fonctionnement du réseau d'assainissement, par la mise en place de prescriptions relatives au rejet des eaux de nappes.

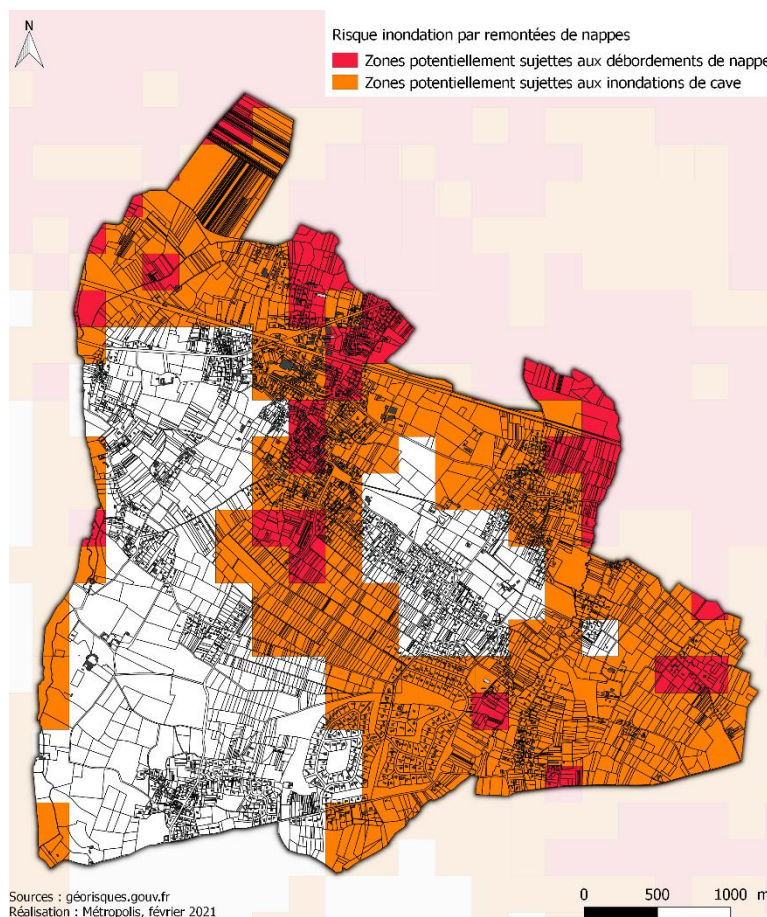
1.2.1. **Modification du règlement écrit : dispositions générales**

Un 7ème point est intégré aux dispositions générales intitulé « Risque inondation par remontées de nappes », et une carte localisant les zones potentielles sujettes aux débordements de nappe et aux inondations de caves est intégrée afin de prévoir une information globale sur la problématique. Il est précisé qu'il importe au constructeur de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Extrait :

La carte ci-dessous matérialise les secteurs géographiques du territoire présentant une potentialité d'aléa d'inondation par remontées de nappes. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines précautions pourront être prises telles que l'élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau...

Cette carte indique une prédisposition à l'aléa « remontée de nappes souterraines », les limites d'interprétation fixées par le BRGM sont de 1/100 000ème. Il convient donc de se reporter aux études de terrain pour fixer les modalités constructives adaptées.



1.2.2. Modification du règlement écrit : toutes zones

Au sein de l'article 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières, de la section 1- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol, est ajoutée une nouvelle prescription réglementaire relative à la construction de caves.

Extrait :

Est autorisée :

« dans les secteurs concernés par un aléa inondation par remontées de nappes, et que sous réserve de la faisabilité démontrée par étude de terrain, la construction ou la reconstruction des sous-sols et caves (cf plan page 14) »,

Au sein de l'article 4 – Desserte par les réseaux, de la section 2 – Conditions de l'occupation du sol, est ajoutée une nouvelle règle sur le rejet des eaux de nappes.

Extrait :

« Les rejets des installations dédiées au rabattement d'eaux de nappe doivent se faire directement vers le milieu naturel, les rejets vers le réseau public de collecte des eaux usées ou unitaires lorsqu'ils existent sont interdits ».

1.3. Les servitudes d'utilité publique : SUP I4

L'annexe relative aux servitudes d'utilité publique (SUP) et le rapport de présentation en page 102 font apparaître l'adresse du service localement responsable de cette servitude I4. Cette adresse est incorrecte.

1.3.1. Modification du plan des servitudes d'utilité publique dans les annexes

La légende du plan des servitudes d'utilité publique fait apparaître dans les éléments de légende le service de gestion de la servitude. Cette légende est modifiée et laisse le soin aux fiches descriptives des servitudes le soin d'identifier le service gestionnaire de la servitude.

1.3.2. Modification du rapport de présentation

Le rapport de présentation fait apparaître une adresse erronée du service responsable de la servitude. Le rapport de présentation est donc modifié pour faire apparaître l'adresse correcte.

Extrait avant modification :

I4	Servitudes relatives à l'Établissement des canalisations électriques -Ligne 400 kV cubnezais-Saucats 1 et 2 -Ligne 63 kV Bassens-Izon -Ligne 63 kV Cubnezais-Izon-St André de Cubzac -Ligne 63 kV Izon-Pontac-Vayres -Réseau de distribution MT et BT	Art 12 modifié de la loi du 15.06.1906 Art 298 de la loi de finances du 13.07.1925	D.R.I.R.E RTE-Groupe d'Exploitation Transport (G.E.T.) GASCOGNE
----	--	---	--

Extrait après modification :

I4	Servitudes relatives à l'Établissement des canalisations électriques -Ligne 400 kV cubnezais-Saucats 1 et 2 -Ligne 63 kV Bassens-Izon -Ligne 63 kV Cubnezais-Izon-St André de Cubzac -Ligne 63 kV Izon-Pontac-Vayres -Réseau de distribution MT et BT	Art 12 modifié de la loi du 15.06.1906 Art 298 de la loi de finances du 13.07.1925	D.R.I.R.E RTE-Groupe Maintenance Réseaux Gascogne 12, rue Aristide Bergès 33270 Floirac
----	--	---	--

1.4. Les servitudes d'utilité publique : SUP PT2

Il est relevé que la servitude radioélectrique de protection contre les obstacles (PT2) n'est pas matérialisée sur le plan des servitudes.

L'annexe relative aux servitudes d'utilité publique (SUP) fait apparaître le service gestionnaire de la servitude PT2. Le service indiqué n'est pas le bon.

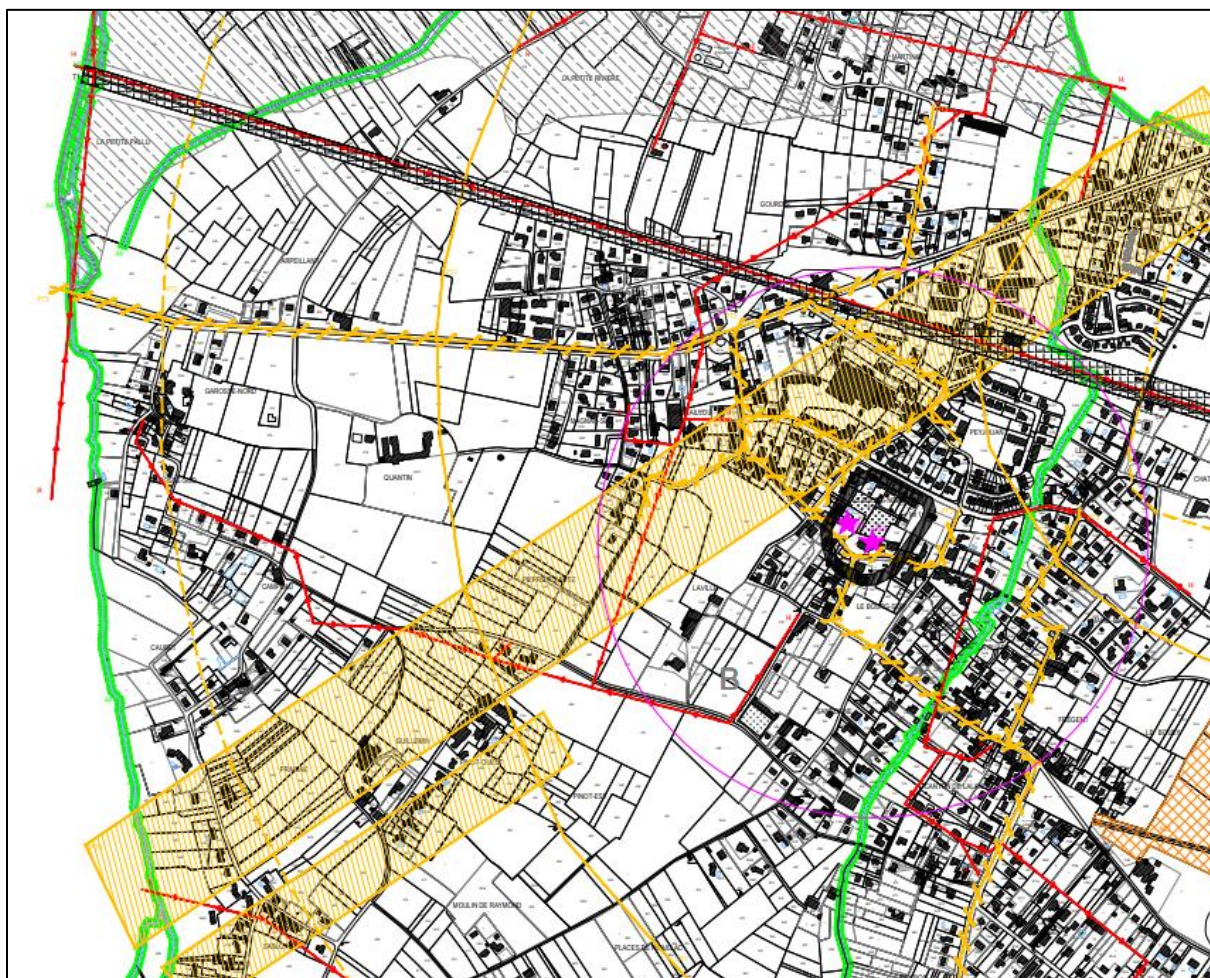
1.4.1. Modification du plan des servitudes d'utilité publique dans les annexes

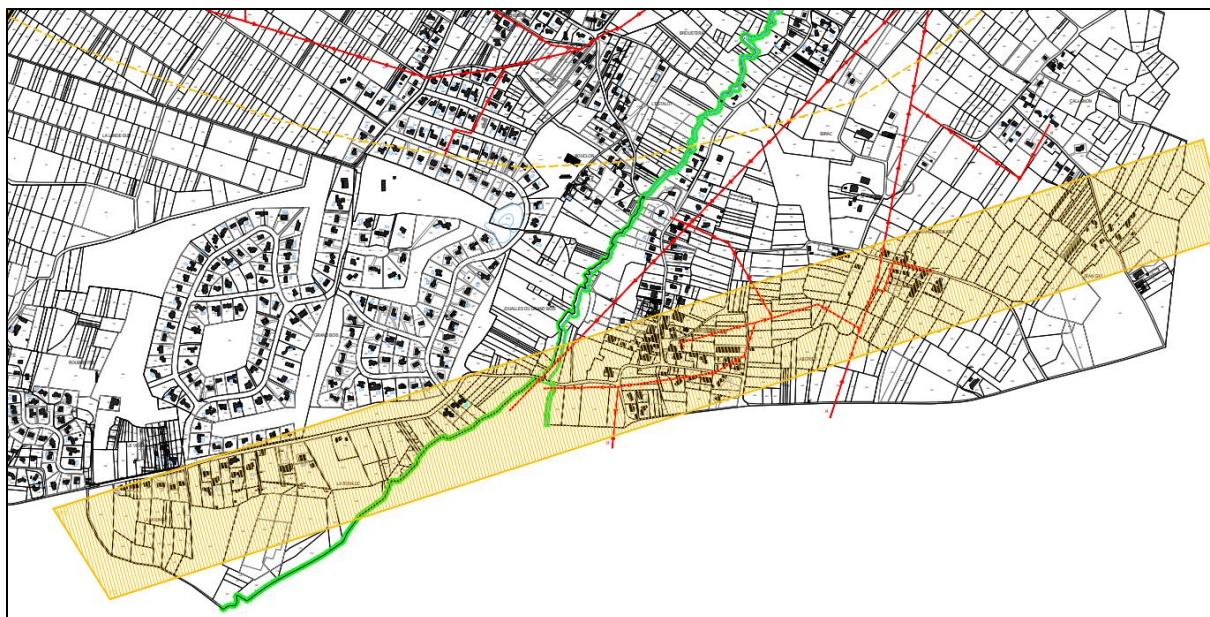
La servitude PT2 apparait en légende du plan et est matérialisée sur le plan de la commune par un hachuré orange et une ligne en pointillé orange, aujourd'hui repris en bleu. Aucune modification n'est donc apportée sur ce point.

Extrait de la légende du plan :

	PT2 - Servitudes de protection des centres radio électriques d'émission et de réception contre les obstacles (Art. L.54 à L.56-1 et R.21 à R.26-1 du code des postes et télécommunications)
	- Station de St-Sulpice-Izon (Décret du 17 Mai 1968)
	- Liaison hertzienne St-Sulpice-Izon / Cenon (Décret du 15 Novembre 1973)
	- Liaison hertzienne de Saint-Sulpice-et-Cameyrac à Saint-Philippe d'Aiguille (Décret du 13 septembre 2012)

Extraits du plan :





La légende du plan des servitudes d'utilité publique fait apparaître dans les éléments de légende le service de gestion de la servitude. Cette légende est modifiée et laisse le soin aux fiches descriptives des servitudes et au rapport de présentation le soin d'identifier le service gestionnaire de la servitude.

2. ADAPTATIONS DEMANDEES PAR LA COMMUNE

Pour compléter la modification demandée par les services de l'Etat, la commune souhaite intégrer des éléments qu'elle a repéré. Ces modifications sont également mineures ou concernent des erreurs matérielles.

2.1. Intégration du Périmètre Délimité des Abords (PDA) dans le plan des servitudes

Le PDA a été approuvé par la préfète de Région le 14 septembre 2020, postérieurement à l'approbation du PLU. Celui-ci n'avait donc pas pu être intégré au plan des servitudes au moment de l'approbation. La commune profite de cette modification de son PLU pour intégrer le périmètre délimité des abords.

Le plan des servitudes d'utilité publique est modifié pour supprimer les anciens périmètres de protection et les remplacer par le nouveau zonage du PDA.

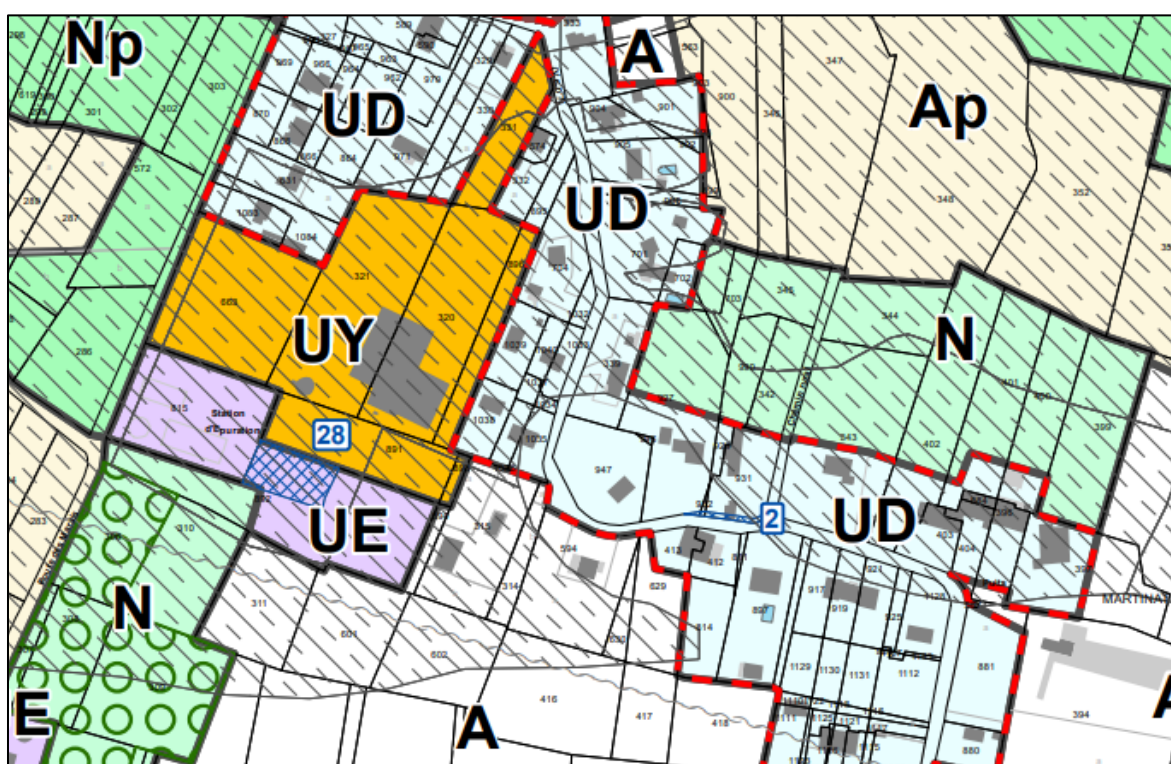
2.2. Correction du décalage du zonage du PPRI dans le plan des servitudes

Le zonage du PPRI apparaît dans le règlement graphique du PLU et dans le plan des servitudes. Ce zonage fait l'objet d'un léger décalage entre les deux représentations. Même si le report de ce zonage est fait à titre indicatif et que seul le PPRI est applicable, cela peut laisser la place à discussion.

Extrait du plan des servitudes d'utilité publique :



Extrait du règlement graphique :



Le zonage du PPRI est correctement reporté sur le règlement graphique. L'erreur apparaît sur le plan des servitudes d'utilité publique. Le plan des servitudes d'utilité publique est donc modifié pour reporter correctement le zonage du PPRI.

2.3. Modification des règles d'implantation en zone U pour permettre l'édification de piscines

Pour une morphologie urbaine cohérente, des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ont été rédigées à l'article 6 de chaque zone. Toutefois, dans les zones urbaines, cette règle peut être trop contraignante pour les constructions annexes à l'habitation, et notamment pour l'édification de piscines.

2.3.1. Modification de l'article 6 des zones UB, UC et UD

Extrait avant modification de l'article UB6, UC6 et UD6 :

6-4 Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre.

Extrait après modification de l'article UB6, UC6 et UD6 :

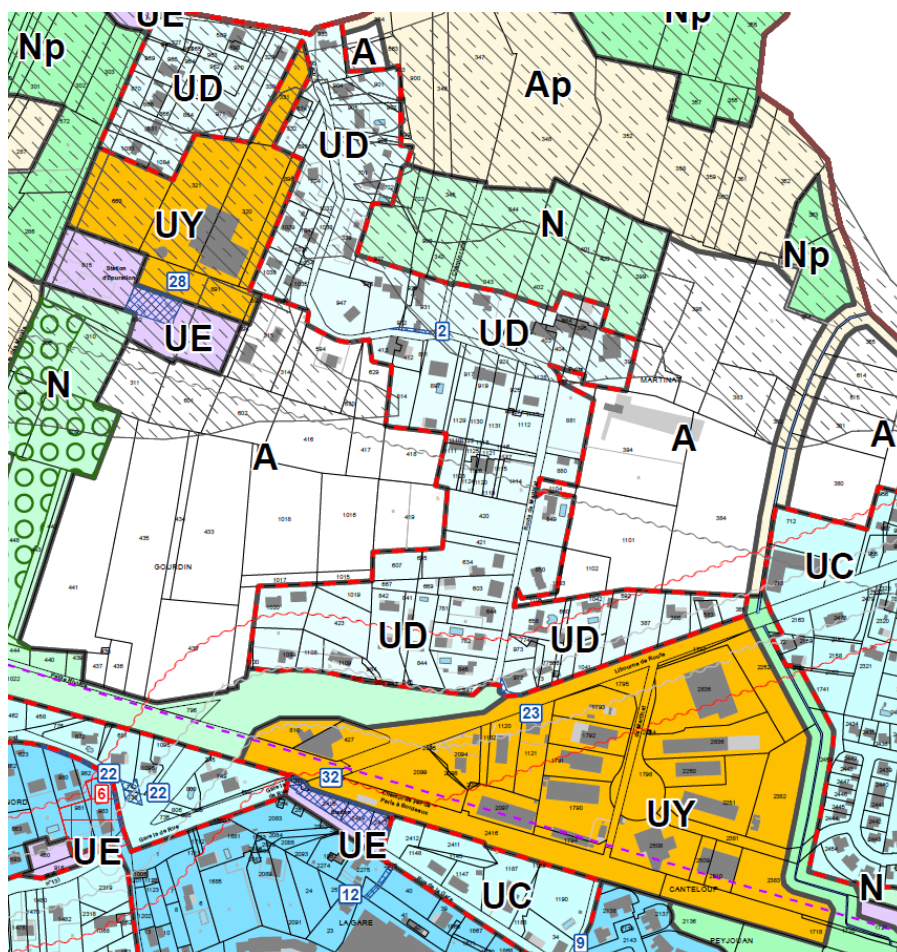
6-4 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre ;
- Pour les piscines non couvertes.

2.3.2. Autoriser l'édification de piscines en zone UY

La commune dispose de deux zones UY, à vocation économique. Ces zones s'inscrivent plus dans une logique de gestion des activités économiques existantes, que de renforcement. La compétence économique étant portée par la Communauté de Communes, les priorités de développement économique s'établissent sur d'autres secteurs de l'intercommunalité.

En revanche, il existe quelques constructions à usage d'habitation qu'il convient également de gérer au sein de ces zones UY. A ce titre, il n'est pas jugé nécessaire de bloquer



l'adaptation ou l'évolution des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.

Ainsi, il est proposé que celles-ci puissent réaliser des piscines si cela est demandé. Le paragraphe ci-dessous est donc ajouté à l'article UY2 du règlement :

n) Les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

2.4. Modification des règles de recul

Lors de l'élaboration du PLU, il était prévu en zone UC, à l'article UC6 un recul d'implantation des constructions de 8m minimum par rapport aux voies publiques. Pourtant, dans cette zone, le recul constaté est généralement de plus de 12m.

2.4.1. Suppression de la dérogation à l'application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme pour les zones UA, UB, UC et UD

La commune souhaite modifier cette disposition qui la conduit à avoir un regard sur l'insertion du projet, lot par lot, alors qu'à l'échelle des zones urbaines, l'intérêt est de contrôler l'intégration des projets au regard des parcelles urbanisées mitoyennes.

Systématiquement, pour les zones UA, UB, UC et UD, le paragraphe suivant, situé en introduction est donc supprimé :

~~« Les dispositions du présent règlement de la zone UC dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».~~

En conséquence, il en va de même pour le rappel en fin d'article 6 et 7 à la dérogation à l'article R151-21 – alinéa 3 – du Code de l'Urbanisme, qui n'a plus lieu d'être pour les zones UA, UB, UC, UD et UF. Dans ces zones, la mention suivante doit donc être systématiquement supprimée :

~~« Les dispositions du présent article dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme ».~~

2.4.2. Modification de l'article UC6 du règlement écrit

Pour mieux correspondre à la réalité et pour une meilleure intégration des nouvelles constructions, la règle de recul par rapport aux emprises publiques est porté de 8m à 12m.

Extrait du règlement écrit avant modification :

6-1 Recul par rapport aux routes départementales en agglomération et par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques en et hors agglomération :

Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer avec un recul de 8 m minimum.

6-3 Toutefois et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation inférieure à 8 m peut être admise :

- dans le cas d'adaptation, réfection ou extension mesurée des constructions existantes, qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU, à la condition de ne pas aggraver la situation existante,
- pour les services et équipements collectifs nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Extrait du règlement écrit après modification :

6-1 Recul par rapport aux routes départementales en agglomération et par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques en et hors agglomération :

Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer avec un recul de 12 m minimum.

6-2 Toutefois et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation inférieure à 12 m peut être admise :

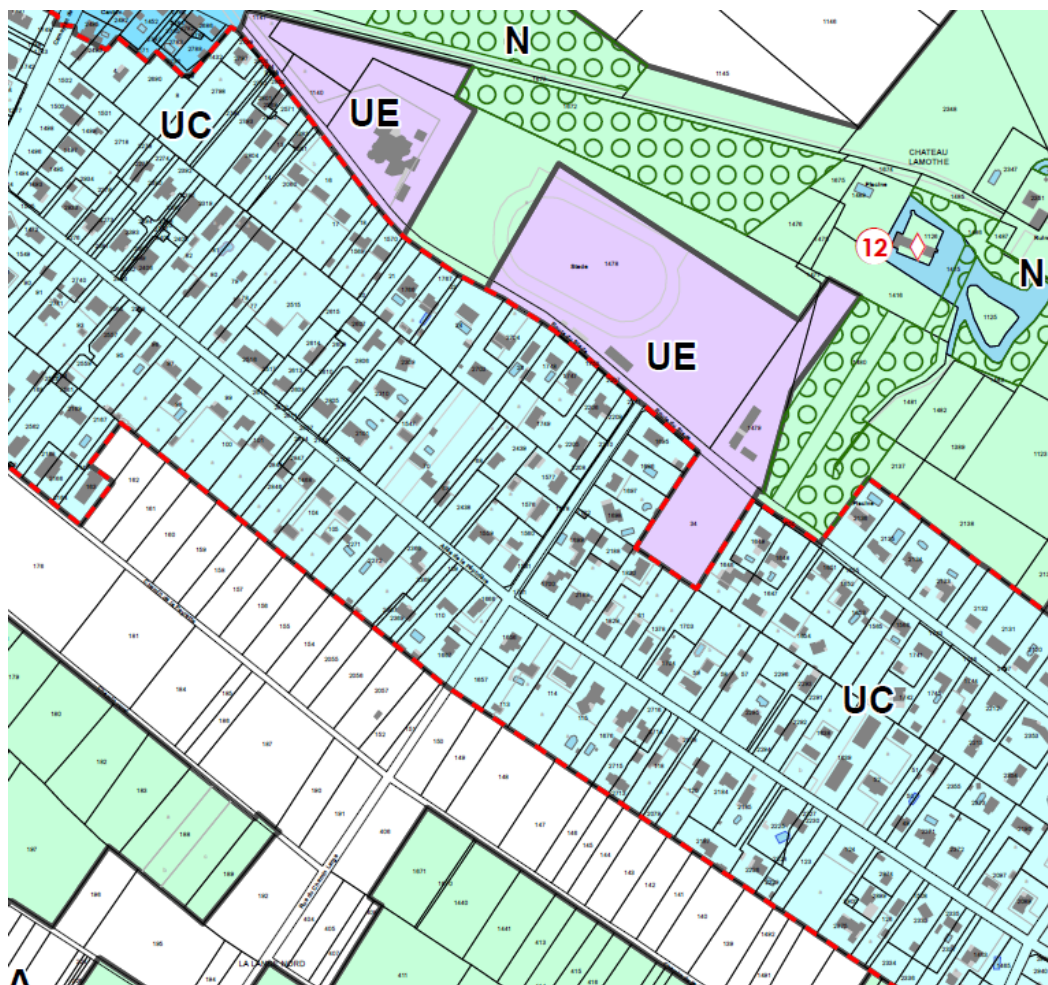
- dans le cas d'adaptation, réfection ou extension mesurée des constructions existantes, qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU, à la condition de ne pas aggraver la situation existante,
- pour les services et équipements collectifs nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- En cas de construction de Carport inférieur à 20 m² d'emprise au sol, sans que le recul ne soit inférieur à 4 mètres.

Il convient de préciser qu'au regard de la morphologie urbaine des zones UC présentes sur le zonage du PLU de Saint-Sulpice et Cameyrac, la modification du recul autorisé des constructions vis-à-vis des emprises publiques n'apporte aucune incidence significative sur la constructibilité des parcelles. En effet, la morphologie urbaine des zones UC s'appuie sur des parcelles en « lanières » très longues et avec un tissu bâti relativement peu dense.

Cette nouvelle règle constitue donc une adaptation entre la règle qui prévalait dans l'ancien document d'urbanisme qui portait le recul minimum à 15 mètres et le Plan Local d'Urbanisme actuellement approuvé qui porte cette même règle à 8 mètres.

Par ailleurs, les carports étant un bâti léger, aisément démontable, il n'y a pas lieu d'apporter une application aussi stricte au règlement d'implantation par rapport aux emprises publiques. En l'état, cela pose de nombreux refus à l'instruction d'autorisation d'urbanisme, ce qui n'est pas justifié au regard du faible impact de ces installations légères. Il est donc proposé de déroger au recul d'implantation.

Extrait du règlement graphique mettant en avant la faible densité de la zone UC et l'impact limité d'une



augmentation du recul de 8 à 12 mètres de constructibilité depuis l'emprise publique.



L'objectif est ainsi de s'assurer la pérennité de l'aspect paysager des emprises publiques en zone UC (exemple ici de l'Allée de la Pépinière).

2.4.3. Modification de l'article UC8 du règlement écrit des zones UC et UD

Au regard de certains projets qui amènent la réalisation de plusieurs habitations sur une même unité foncière, la règle actuelle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres peut conduire à une trop grande proximité des constructions. Ce qui conduit à une dégradation du cadre de vie.

Il est donc proposé que la distance minimale entre deux constructions à usage d'habitation soit portée de 4 à 6 mètres.

Le règlement de l'article 8 des zones UC et UD se voit modifié de la manière suivante :

Extrait du règlement écrit avant modification :

« **8-1** La distance minimale entre deux constructions non contigües à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière est de **4 m**, à l'exception des carports ».

Extrait du règlement écrit après modification :

« **8-1** La distance minimale entre deux constructions non contigües à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière est de **8 m**, exception faite pour les annexes de moins de 20m² et les carports.

8-2 La distance entre la construction principale et une annexe doit respecter un recul minimum de 4 mètres en cas d'implantation de l'annexe en limite de propriété ».

2.5. Assouplissement de la réglementation relative aux extensions

Le règlement écrit prévoit que les extensions sont limitées à 30% de l'emprise existante. Mais il est difficile de faire appliquer cette règle qui ne figure que dans la partie « Lexique et règles applicables à l'ensemble des zones ». Il convient donc de clarifier cette règle au sein même du règlement de chaque zone.

Par ailleurs, dans certains cas, cette règle est trop restrictive et entrave les projets portant sur des constructions ayant une surface de plancher réduite. La commune souhaite assouplir cette règle tout en préservant un cadre plus lisible.

2.5.1. Modification du règlement écrit : Lexique et règles applicables à l'ensemble des zones

Pour réglementer l'extension des constructions existantes, une double règle est mise en place : une limitation à hauteur de 30% de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, ou une extension de 60m² maximum de la surface de plancher. La règle la plus avantageuse est appliquée.

Extrait avant modification :

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Une extension d'un bâtiment doit s'entendre comme une adjonction à un bâtiment existant et ne peut pas se définir comme une construction ou installation nouvelle.

Une extension mesurée est limitée à 30% de l'emprise existante.

Extrait après modification :

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Une extension d'un bâtiment doit s'entendre comme une adjonction à un bâtiment existant et ne peut pas se définir comme une construction ou installation nouvelle.

Une extension d'une construction est limitée à hauteur de :

- **30% de surface de plancher supplémentaire,**
- **ou à 60m² de surface de plancher supplémentaire.**

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant. La surface maximale d'extension pourra être atteinte en une ou plusieurs fois par rapport au bâti existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

2.5.2. Report de la règle d'extension des constructions existantes dans toutes les zones à vocation d'habitat

Pour une plus grande clarté et une information plus facilitée, la règle modifiée relative aux extensions est reportée à l'article 9 relatif à l'emprise au sol des zones UA, UB, UC, UD, UM , 1AU, **A et N**.

Extrait avant modification de la zone UA :

9-1 *L'emprise au sol des constructions et installations à vocation d'activités artisanales est limitée à 80 m².*

9-2 *Pour les autres constructions et installations, l'emprise au sol est limitée à 60% du terrain d'assiette du projet.*

Extrait après modification de la zones UA :

9-1 *L'emprise au sol des constructions et installations à vocation d'activités artisanales est limitée à 80 m².*

9-2 *Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 30% de surface de plancher supplémentaire, ou à 60m² de surface de plancher.*

9-3 *Pour les autres constructions et installations, l'emprise au sol est limitée à 60% du terrain d'assiette du projet.*

2.5.3. Modification du règlement écrit

Cette même règle est reprise dans la zone UD, article UD3 – Accès et voirie, ainsi que dans la zone UF, article UF3. Pour une plus grande cohérence, tous les articles relatifs aux extensions sont réécrits de manière identique.

Extrait avant modification :

- 1- les constructions nouvelles dont l'assiette foncière est desservie par une bande d'accès ou une servitude de passage existante de moins de 30 m :
 - dans le cas d'un terrain existant, bâti, desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage inférieure à la largeur minimale autorisée, et/ou de longueur inférieure à 30 mètres, existante à la date d'approbation du PLU, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - dans le cas d'un terrain existant, non bâti, desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage inférieure à la largeur minimale autorisée, et/ou de longueur inférieure à 30 mètres, existante à la date d'approbation du PLU, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que cet accès ou servitude de passage ne desserve pas plus d'un terrain existant bâti et sous réserve de satisfaire aux autres dispositions mentionnés au présent règlement.

Extrait après modification :

- 2- les constructions nouvelles dont l'assiette foncière est desservie par une bande d'accès ou une servitude de passage existante de moins de 30 m :
 - dans le cas d'un terrain existant, bâti, desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage inférieure à la largeur minimale autorisée, et/ou de longueur inférieure à 30 mètres, existante à la date d'approbation du PLU, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, **ou 60m² de surface de plancher,**
 - dans le cas d'un terrain existant, non bâti, desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage inférieure à la largeur minimale autorisée, et/ou de longueur inférieure à 30 mètres, existante à la date d'approbation du PLU, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que cet accès ou servitude de passage ne desserve pas plus d'un terrain existant bâti et sous réserve de satisfaire aux autres dispositions mentionnés au présent règlement.

2.6. Clarification des règles applicables

2.6.1. Modification du règlement écrit pour supprimer les termes portant à interprétation

Le règlement écrit stipule au sein de deux zones (UB et UC) dans l'article 3 que seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions et installations existantes et les annexes sont autorisées. Le terme « mesurées » étant subjectif et les surfaces en extensions ayant été précisées dans la partie « Lexique et règles applicables à l'ensemble des zones », il peut être supprimé.

L'article UB3 et l'article UC3 relatifs à l'accès et la voirie sont modifiés pour clarifier les règles.

Extrait avant modification de l'article UB3 :

Pour les bandes d'accès existantes, de plus de 75 mètres de longueur, seules les extensions mesurées des constructions et installations existantes et les annexes sont autorisées.

Extrait après modification de l'article UB3 :

Pour les bandes d'accès existantes, de plus de 75 mètres de longueur, seules les extensions mesurées des constructions et installations existantes et les annexes sont autorisées.

Extrait avant modification de l'article UC3 :

Pour les bandes d'accès existantes, de plus de 50 mètres de longueur, seules les extensions mesurées des constructions et installations existantes et les annexes sont autorisées.

Extrait après modification de l'article UC3 :

Pour les bandes d'accès existantes, de plus de 50 mètres de longueur, seules les extensions mesurées des constructions et installations existantes et les annexes sont autorisées.

Dans ces deux cas, le terme « mesurées » est supprimée car il était de nature trop approximative pour avoir une portée réglementaire claire à appliquer. Par ailleurs, le fait de mieux expliciter les modalités d'extension possibles (voir précédemment) rend l'emploi de ce terme inapproprié.

2.6.2. Simplification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UB

A l'usage, il s'avère que la rédaction actuelle de l'article UB 7 pourtant sur le recul des constructions vis-à-vis des limites séparatives porte à confusion et reste mal comprise par les usagers. A ce titre, il est proposé une simplification de la rédaction des 3 premiers alinéas de l'article UB7 pour que les alternatives d'implantation soient mieux comprises, et sans que cela ne porte préjudice à la forme urbaine souhaitée en zone UB.

Extrait avant modification :

« 7-1 Pour les parcelles dont la façade sur voie est inférieure à 15 m, les constructions seront implantées en ordre continu ou semi-continu sur une profondeur maximum de 16 m par rapport à l'alignement.

7-2 Pour les parcelles dont la façade sur voie est supérieure à 15 m ou desservies par une bande d'accès définie à l'article UB3, les constructions pourront être implantées en ordre discontinu. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m, balcons compris.

7-3 En cas de retrait (ordre semi-continu) ou à l'extérieur de la bande des 16 m, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à 4 m, balcons compris, exception faites des annexes ».

Extrait après modification :

« 7-1 Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur au moins une limite séparative ($R=0$) ;
- Soit en retrait des limites séparatives.

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

2.6.3. Harmonisation des règles d'édification des clôtures

Dans le règlement actuel, il est mal compris qu'une distinction soit faite entre la zone UA et les autres

zones urbaines UB, UC et UD. En effet, il est notamment permis en zone UA d'édifier des murs de clôtures d'une hauteur maximale de 1,60 mètres.

De nombreuses demandes sont faites pour appliquer ce principe sur les autres urbaines majoritairement à vocation habitat, et donc UB, UC et UD.

Dans une logique d'harmonisation des clôtures entre les différents quartiers de la commune, il est proposé de donner la possibilité de réaliser également des murs de clôtures de 1,60 mètres maximum sur les zones UB, UC et UD.

Extrait avant modification :

*« Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,60 mètre**. Elles seront constituées :*

- *soit par des haies végétales d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,60 mètre**,*
- *soit par un mur bahut obligatoirement crépi et dans la même couleur que le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 70 cm, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie de couleur gris ou blanc dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas **1,60 mètre**.*

*Les clôtures sur limites séparatives, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **2,00 mètres**.*

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures ».

Extrait après modification :

*« Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,60 mètre**. Elles seront constituées :*

- *soit d'un mur plein, obligatoirement crépi et dans la même teinte que le bâtiment principal, destiné à assurer la continuité du bâti sur la voie. Ce mur doit être enduit de la même couleur que le bâtiment principal, sur les deux faces. Il ne doit pas avoir une hauteur supérieure à **1,60 mètre**. Le mur peut être doublé d'une haie végétalisée d'essences locales.*
- *soit par des haies végétales d'essences locales, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,60 mètre**,*
- *soit par un mur bahut obligatoirement crépi et dans la même couleur que le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 70 cm, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie de couleur gris ou blanc dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas **1,60 mètre**.*

*Les clôtures sur limites séparatives, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **2,00 mètres**.*

À l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures ».

2.6.4. Suppression d'une mention portant à confusion en zone UF

L'article 7.4 de la zone UF mentionne une clause dérogatoire pour les piscines, alors même que cette clause est déjà incluse dans l'alinéa 7.3 précédent. Il est donc proposé de supprimer cette mention.

Extrait avant modification :

*« **7-3** Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de **3 mètres** par rapport aux*

limites séparatives.

7-4 Les annexes autres que les piscines et les carports devront être implantées à **0 ou à 1 m** par rapport à l'une au moins des limites séparatives et/ou à au moins **3 mètres** des espaces (voies et passages) communs ».

Extrait après modification :

« **7-3** Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives.

7-4 Les annexes **autres que les piscines** et les carports devront être implantées à **0 ou à 1 m** par rapport à l'une au moins des limites séparatives et/ou à au moins **3 mètres** des espaces (voies et passages) communs ».

2.7. **Spécification des règles d'emprise au sol**

Le règlement écrit fixe des règles de superficies d'emprise au sol, sans spécifier quelles sont les constructions qui sont comprises dans ces superficies. Par défaut, quel que soit la constructions, l'emprise au sol est comptabilisée. La règle peut alors être bloquante pour la réalisation de piscines sur des terrains de petite taille.

2.7.1. **Modification du règlement écrit dans toutes les zones**

Pour spécifier les occupations du sol non comptabilisées dans l'emprise au sol, une règle est écrite en fin d'article 9 relatif à l'emprise au sol des zones UA, UB, UC, UD, UF, UM, 1AU, A et N.

Extrait avant modification de l'article UA9 :

9-1 L'emprise au sol des constructions et installations à vocation d'activités artisanales est limitée à **80 m²**.

9-2 Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 30% d'emprise au sol supplémentaire, ou à 60m² d'emprise au sol.

9-3 Pour les autres constructions et installations, l'emprise au sol est limitée à 60% du terrain d'assiette du projet.

Extrait après modification de l'article UA9 :

9-1 L'emprise au sol des constructions et installations à vocation d'activités artisanales est limitée à **80 m²**.

9-2 Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 30% d'emprise au sol supplémentaire, ou à 60m² d'emprise au sol.

9-3 Pour les autres constructions et installations, l'emprise au sol est limitée à 60% du terrain d'assiette du projet.

9-4 Ne sont pas incluses dans l'emprise au sol les piscines non couvertes.

2.8. Précision relative à l'implantation des constructions de la zone UD

Le règlement écrit prévoit une implantation des constructions en recul par rapport aux emprises publiques de 15m. Si ce recul important est souhaité dans cet environnement rural, il est toutefois préférable que les constructions ne soient pas trop éloignées non plus.

2.8.1. Modification du règlement écrit pour limiter l'éloignement des constructions des emprises publiques

L'article UD6 est modifié pour limiter l'étalement des constructions.

Extrait avant modification :

6-1 Recul par rapport aux routes départementales en agglomération et par rapport à toutes les autres voies et emprises publiques en et hors agglomération :

Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer avec un recul de 15 m minimum.

Extrait après modification :

6-1 Recul par rapport aux routes départementales en agglomération :

Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer dans une bande comprise entre 15m et 35m.

6-2 Recul par rapport aux routes départementales hors agglomération :

Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer dans une bande comprise entre 25m et 45m.

2.9. Règles complémentaires pour assurer une densification plus douce de l'urbanisation au sein des zones UC et UD

De manière à mieux gérer le processus de division parcellaire et de densification qui est à l'œuvre au sein des zones UC et UD, il apparaît nécessaire de garantir d'un minimum d'espace libre végétalisé sur les terrains existants ou issus de division parcellaire.

Pour cela, il est proposé d'apporter des compléments réglementaires suivants à la rédaction de l'article 13 des zones UC et UD :

Extrait après modification

« *L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 35% de la superficie du terrain d'assiette du projet.*

Un cercle de 10 mètres de diamètre de surface en pleine terre devra pouvoir s'inscrire au sein du terrain d'assiette du projet.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations, en proposant :

- *des espèces locales et non invasives ;*
- *1 arbre de haute tige ou 2 de moyenne tige par tranche de 25 m² aménagés devront être planté*

- **que tout arbre coupé sera remplacé par un arbre de la même hauteur** ».

2.10. Rectifications d'erreurs matérielles

- ❖ Le préambule de la zone UC, fait référence à un article du Code de l'Urbanisme, alors qu'il s'agit d'un article du Code de la Construction et de l'Habitation. Cette erreur de rédaction est corrigée pour correspondre à la réalité.
- ❖ Au sein de la zone UM, à l'Article UM9, 9-1, il est fait référence à la zone UL alors que le propos est tenu sur la zone UM. Cette erreur de rédaction est corrigée pour ne pas prêter à confusion.
- ❖ Par erreur, les sous -paragraphes de l'article 3 des zones UA, UB et UC portent la même numérotation « 3.1 » pour distinguer les dispositions relatives aux accès et aux voiries. Il s'agit donc de renuméroter convenablement ces deux sous paragraphes de la manière suivante :

- 3.1 Accès
- 3.2 Voirie

2.10.1. Modification du règlement écrit pour rectifier ces erreurs

- ❖ Le règlement écrit est modifié pour faire référence au Code de la Construction et de l'Habitation.

Extrait avant modification du préambule de la zone UC :

La zone UC est soumise aux dispositions de l'article L.111-6-1-2 du code de l'urbanisme qui définit des règles générales de division d'un immeuble existant à vocation d'habitation dans les zones délimitées au règlement graphique en application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme.

Extrait après modification du préambule de la zone UC :

La zone UC est soumise aux dispositions de l'article L.111-6-1-2 du code de la construction et de l'habitation qui définit des règles générales de division d'un immeuble existant à vocation d'habitation dans les zones délimitées au règlement graphique en application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme.

- ❖ Le règlement écrit est modifié pour indiquer le bon libellé d'article.

Extrait avant modification :

9-1 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet inclus dans la zone UL.

Extrait après modification :

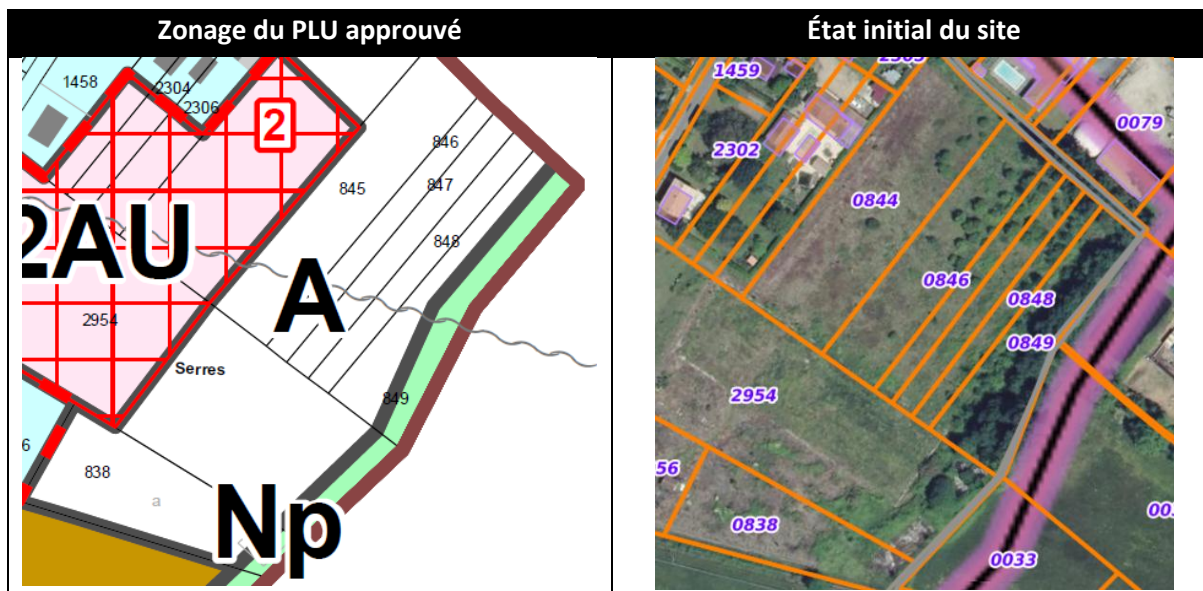
9-1 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet inclus dans la zone UM.

2.11. Rectification du classement d'une zone naturelle suite au jugement du Tribunal Administratif de Bordeaux relative aux parcelles C 838, C 849 et C 2954

Le Tribunal Administratif, par son jugement rendu public le 2 décembre 2021, a frappé d'illégalité les dispositions visant à classer en secteur Np les parcelles C 838, C 849 et C 2954.

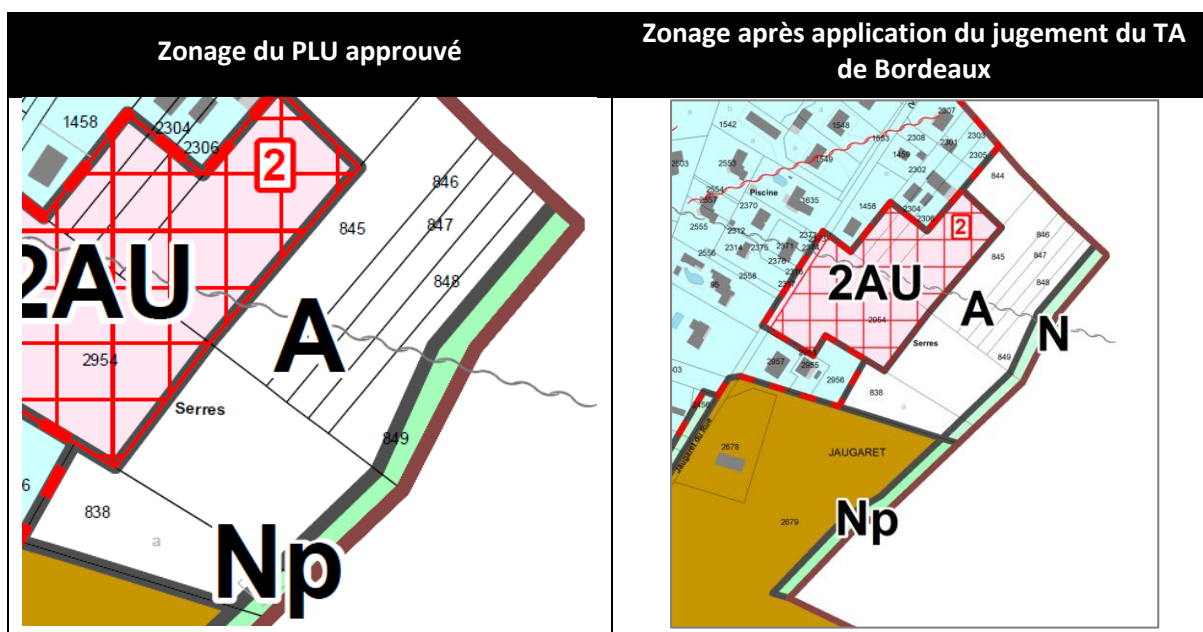
Dans ce cadre, la commune souhaite profiter de la présente procédure de Modification du Plan Local d'Urbanisme pour clarifier le cadre réglementaire qui permette d'assurer la gestion du droit des sols sur ces trois parcelles.

Au regard du zonage du PLU tel qu'il a été approuvé et de l'occupation effective des sols :



Il est proposé de substituer le secteur Np initial par un classement en zone N qui n'est pas de nature à augmenter substantiellement la constructibilité des parcelles. D'autant plus, que seule une frange de ces parcelles, sur une largeur de 10 mètres en limite communale, était classée en secteur Np. Le reste des parcelles n'étant pas affecté par la modification du zonage.

Sur ce secteur, le règlement graphique du PLU évolue donc vers la forme suivante :



2.12. **Suppression de l'autorisation de bâtir des équipements publics en secteurs Ap et Np**

Par cohérence avec l'intention de préserver les espaces agricoles et naturels présentant un intérêt majeur d'un point de vue du maintien des qualités paysagères de la commune d'une part.

D'autre part, au regard de l'équité de traitement avec les propriétaires fonciers privés concernés par les dispositions réglementaires des secteurs Ap et Np, il est proposé que le règlement écrit soit modifié pour interdire également toute nouvelle construction d'équipements publics.

Extrait avant modification pour les zones A et N :

***En zone A et en secteur Ap**, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.*

Et ***En zone N et en secteurs Np, Ng et Ngl**, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.*

Extrait après modification pour les zones A et N :

En zone A, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

En secteur Ap, seules sont autorisées les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages existants à la date d'approbation du PLU.

Et **En zone N et en secteurs Ng et Ngl**, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

En secteur Np, seules sont autorisées les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages existants à la date d'approbation du PLU.

2.13. **Améliorer l'intégration réglementaire de la zone UF dans le Plan Local d'Urbanisme**

En premier lieu, au sein des dispositions générales du règlement du Plan Local d'Urbanisme, il convient que l'ensemble des secteurs géographiques concernés par la matérialisation d'une zone UF soit bien cité.

A ce titre, l'énoncé des lieux-dits en page 10 du règlement écrit doit être complété :

Extrait avant modification :

UF

Il s'agit d'une zone pavillonnaire en lien avec le golf ou à proximité du golf, sous couvert boisé : *Grand-Bois, Le Videau, La Grave et Poupice.*

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre des constructions.

Extrait après modification :

UF

Il s'agit d'une zone pavillonnaire en lien avec le golf ou à proximité du golf, sous couvert boisé : *Grand-Bois, Le Videau, La Grave et Poupice, secteurs résidentiels de la Gravette et de Bois Mazan.*

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre des constructions.

Par ailleurs, pour s'inscrire en cohérence avec le règlement toujours en vigueur du lotissement du Golf, il convient de corriger les dispositions règlementaires relatives au recul vis-à-vis des emprises publiques. Le règlement écrit du PLU prescrit un recul minimum de 12 mètres alors que le règlement de lotissement indique 10 mètres. Il convient donc d'apporter la modification suivante :

Extrait avant modification :

6-1 Les constructions doivent être implantées à **12 mètres** au moins de l'alignement des voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.

Extrait après modification :

6-1 Les constructions doivent être implantées à **10 mètres** au moins de l'alignement des voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.

2.14. Transformation de la zone 2AU du secteur Pierre Plantée en secteur 1AUa

Pour rappel, la commune de **Saint-Sulpice-et-Cameyrac** est soumise aux obligations SRU depuis **2002**. Avec 12,70% de logements sociaux à la date du 1er janvier 2022, au sein de ses résidences principales, pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Saint-Sulpice-et-Cameyrac a souhaité conclure un **Contrat de Mixité Sociale pour la période 2023-2025**.

L'objectif est désormais de rendre concret les engagements pris en permettant la réalisation de programmes de logements sociaux lorsque cela est rendu possible.

Pour commencer, le Plan Local d'Urbanisme actuel ne permet pas la réalisation de nouveaux programmes de logements à court terme car l'ensemble des zones potentielles sont classées 2AU, donc inconstructible.

Or, comme indiqué en page 18 du Contrat de Mixité Sociale, il est prévu que la présente « *modification doit permettre également de rendre constructible le secteur « Lieu-dit Plantée», actuellement en zone 2AU, et le faire passer en zone 1AU pour constituer de la réserve foncière dans un premier temps, puis créer une OAP (mise en œuvre différée, article L151-6-1 du code de l'urbanisme) qui sera conditionnée à des avancées réelles sur le réseau du SIAEPA.*

Cette solution est en cours de discussion avec les services de l'État et un bailleur social déjà propriétaire du foncier (OAP Pierre Plantée, bailleur Clairsienne). Il est envisagé sur ce foncier un projet d'une centaine de logements.

Seule cette requalification est de nature à permettre à la commune de remplir ses objectifs à court terme.

Cette ouverture à l'urbanisation suppose cependant la poursuite par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau potable et d'Assainissement (SIAEPA) de Bonnetan, des actions entreprises pour réduire les pertes importantes constatées sur son réseau d'eau.

Dans ce cadre, la présente modification apporte des évolutions significatives qui permettent de justifier la transformation de la zone 2AU du secteur « Pierre Plantée » en secteur 1AUa.

En effet, **pour ce qui relève des problématique de réseau d'eau potable**, en lien avec le SIAEPA de Bonnetan, une amélioration de la situation peut être actée à ce jour, comme présenté dans le courrier transmis le 05 décembre 2024 :

- Depuis 2020, les volumes prélevés sur les forages du Syndicat ont diminué de 235 110 m3 annuels au même titre que les volumes des pertes (-82 807m3) ;
- Le Syndicat a procédé au renouvellement de 2 807 ml de canalisations en 2023, et de 94 branchements. La sectorisation est opérationnelle depuis 2022.
- Le taux moyen de renouvellement sur 5 ans est stable depuis 2022 et correspond à un linéaire renouvelé important.
- Le SIAEPA de Bonnetan investit un peu plus de 1.2 million d'euros par an pour renouveler ses réseaux et prévoit d'augmenter ce budget à plus de 1.5 million d'euros dans les années à venir. Un dossier de demande de subvention a d'ailleurs été déposé auprès de l'Agence de l'eau Adour Garonne avec un programme de renouvellement des réseaux jusqu'à 2027 pour économiser 28 500 m3.
- Le délégataire SAUR a également procédé aux réparations des fuites dans des délais plus courts.
- Par ailleurs, le SIAEPA de Bonnetan a lancé un marché sur 4 ans de géoréférencement de ses réseaux d'eau potable qui permettront de connaître plus précisément le réseau et favoriser le repérage des fuites pour les réparer le plus vite possible.
- Enfin, il faut préciser que le SIAEPA de Bonnetan a lancé une étude depuis juillet 2024 pour l'implantation d'un nouveau réservoir et la réalisation d'un nouveau forage sur le territoire. Cette étude a pour objectif d'augmenter la capacité de stockage du territoire et rendre moins dépendant le territoire de sa ressource principale (Forage de Le Pout).

Ainsi, des efforts significatifs sont mis en œuvre à ce jour, et projetés pour les prochaines années, de manière à améliorer la situation d'adduction en eau potable sur l'ensemble du périmètre du syndicat.

Par ailleurs, concernant le contexte environnemental, le rapport produit par GINGER-BURGEAP met en évidence la possibilité d'envisager une ouverture à l'urbanisation à destination d'habitat sur le secteur de « Pierre Planté », tout en tenant compte d'aspects paysagers et environnementaux à inscrire dans une prise en considération forte des orientations d'aménagements futurs.

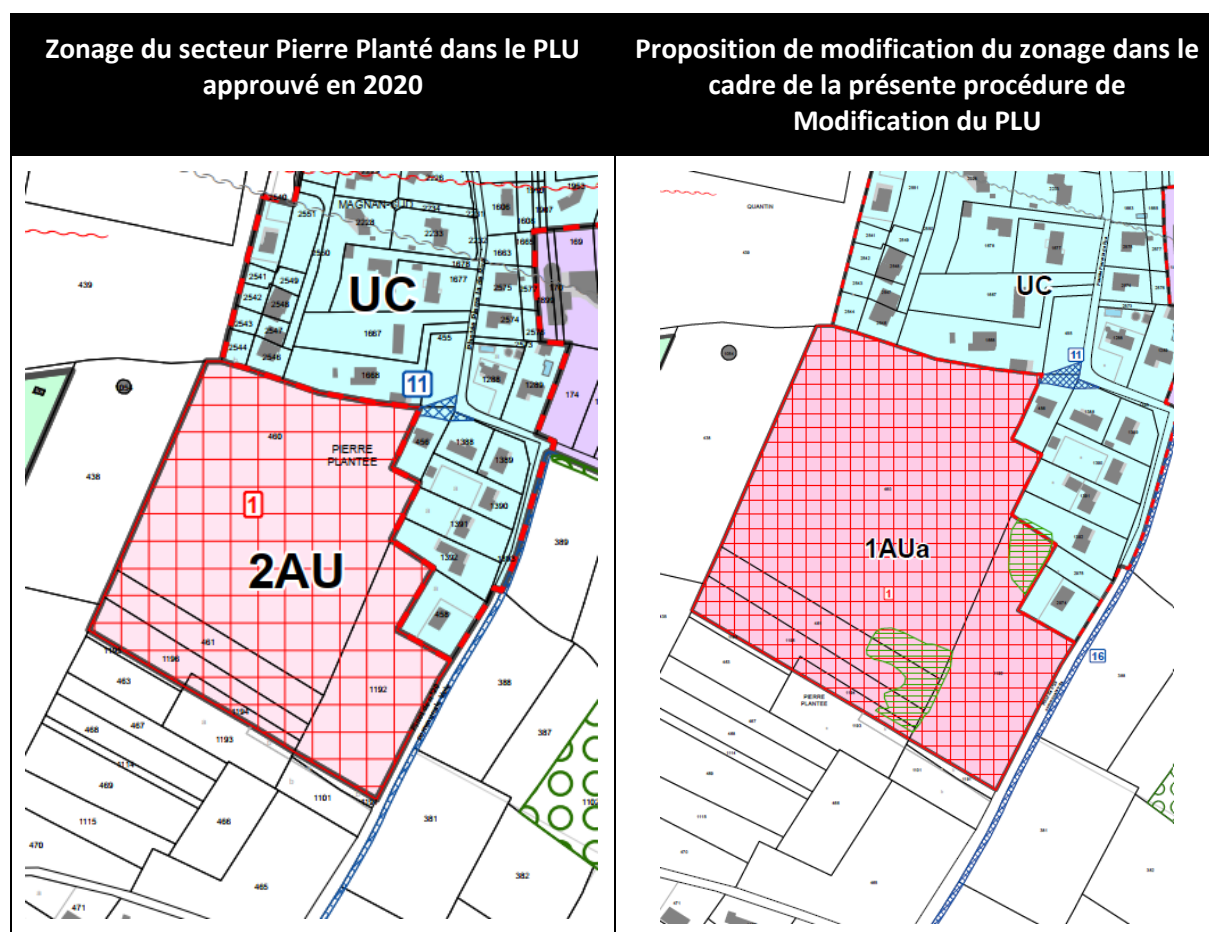
Ainsi, une ouverture à l'urbanisation du secteur « Pierre Plantée », intégrant un programme de logements sociaux à réaliser est possible sous réserve d'intégrer des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) sur l'ensemble du site.

La présente procédure de Modification du Plan Local d'Urbanisme propose donc :

2.14.1. La transformation de la zone 2AU en secteur 1AUa du site « Pierre Plantée »

L'évolution du zonage reprend strictement le même périmètre et la même surface qui étaient classés en zone 2AU pour permettre une ouverture à l'urbanisation via un reclassement en secteur 1AUa.

En s'appuyant sur les investigations écologiques préalablement réalisées sur le site, il est toutefois proposé d'accompagner le zonage de servitudes de protection des milieux les plus sensibles au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : un bosquet et une zone humide bénéficient ainsi de cette identification.



Par ailleurs, le plan de zonage bénéficie d'un tableau récapitulatif des emplacements réservés dédiés à l'application des articles L.151-41 4° et R.151-38 1° du Code de l'Urbanisme et relatif aux proportions de logements sociaux à intégrer aux futurs programmes de logements des zones à urbaniser.

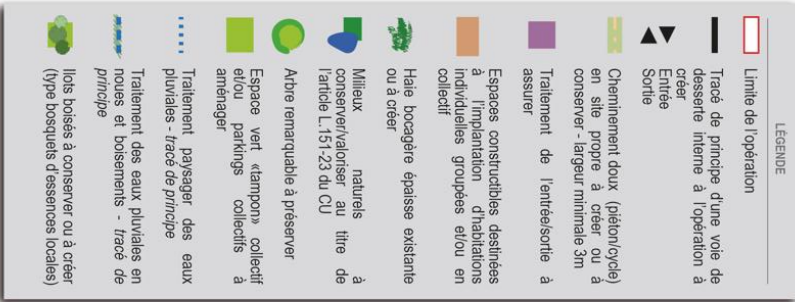
Sans que cela ait un impact significatif sur le programme Pierre Planté, **le tableau présentant le pourcentage de logements sociaux est modifié pour ne plus affiché une proportion de 90% de logements sociaux attendus, mais plutôt 80%.**

2.14.2. L'intégration de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour le secteur 1AUa du site « Pierre Plantée »

Afin d'accompagner la mise en œuvre du projet de nouveau quartier d'habitations sur le secteur Pierre Planté, il est proposé d'ajouter de nouvelles Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques à ce secteur afin de prendre en considération :

- La nécessité de réaliser un programme de logements dédiés à 80% à de l'offre sociale ;
- La nécessité d'incorporer aux principes d'aménagements du site les différents niveaux de sensibilités écologiques ou paysagers au regard des inventaires réalisés en amont.

Le schéma et les principes d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivants sont ainsi intégrés au Plan Local d'Urbanisme :



- Unité paysagère «Entre-Deux-Mers» et interface avec le «Bourq».
- Localisation entre le Château Quentin et le Château Laville.
- Proximité du groupe scolaire.
- Relief : pente générale sud-nord.
- Accès par la route de Monttussan.

- Des limites très douces et végétales (proximité des 2 châteaux et interface entre les unités paysagères).
- Des espaces «tampons» par rapport aux vignes (espaces verts, parkings).
- Une structure viaire principale.

Les principes d'aménagement et les espaces d'implantation des constructions seront affinés et adaptés dans le cadre des études préalables et opérationnelles.

Le site comporte une zone humide, ainsi que des habitats favorables à l'Élanion blanc et à la Bouscarle de Cetti. Ils doivent être conservés et bénéficient d'une identification au titre du L.151-23 CU.

stations de Lotier. Le cas échéant, doit être mis en œuvre une école conservatoire de graminées de Lotier, suivie d'un enssemencement de celles-ci en direction de zones favorables à l'espèce au sein des espaces verts du site. Plantation d'autres et de haies sans recours à des espèces présentant un caractère exotique (lour, envasissant (se référer au guide « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle-Aquitaine », du CBNSA), et éviter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, et un caractère hautement inflammable.

Gestion douce des espaces verts et usage de produits phytosanitaires proscrit.

Profondeur de l'espace tampon au Sud et à l'Ouest, en lièzière avec la zone agricole : 10 m minimum

Les aires de stationnement non couvertes et chemins doux doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales (perméables)

CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLU

1. CONSEQUENCES SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION

1.1. Modifications du tableau des servitudes d'utilité publique

En page 101, 102 et 103, le rapport de présentation dresse une liste des servitudes d'utilité publique au sein d'un tableau. Cette liste fait apparaître le service responsable de la servitude. Celui-ci est mal renseigné en deux endroits. Ainsi, la présente modification permet la rectification de ces erreurs.

2. CONSEQUENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit est modifié en plusieurs endroits et pour plusieurs motifs :

2.1. Modifications pour réglementer le risque inondation par remontée de nappes

Le risque inondation par remontée de nappes, bien qu'il ne représente pas une servitude, est présent sur le territoire et concerne largement les zones urbanisées. Il représente donc un risque, dont les constructeurs et aménageurs doivent tenir compte pour la construction des logements.

Le règlement écrit est ainsi modifié pour prendre en compte ce risque et limiter son impact :

- Modification des dispositions générales par l'intégration d'un 7^{ème} points,
- Modification dans toutes les zones de l'article 2 pour empêcher la construction ou la reconstruction de sous-sols dans les secteurs concernés par le risque,
- Modification de l'article 4 section 2 pour réglementer le rejet des eaux de nappe.

2.2. Modification des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles de recul, article 6, sont modifiées en plusieurs points pour permettre :

- l'édification de piscines non couvertes au-delà de l'implantation de la construction principale en zone UB, UC et UD,
- d'augmenter le recul des constructions en zone UC,
- de limiter le recul maximum possible en zone UD à 35m.

2.3. Modification des règles relatives à l'emprise au sol

L'article 9 est modifié en plusieurs endroits :

- Pour assouplir la règle relative aux extensions des constructions existantes, le règlement écrit est modifié dans le lexique et au sein de l'article 9 des zones U1, UB, UC, UD, UF, UM, 1AU, A et N. Ainsi il est permis de créer une extension limitée à 30% maximum de surface de plancher comme cela était prévu, ou 60m² maximum pour les constructions qui avaient une petite surface de plancher.

L'article 3 fait également référence aux extensions. Le terme d' « extension mesurée » est utilisé. Celui-ci pouvant être interprété alors que la règle est claire à l'article 9, le mot « mesurée » est supprimé.

- Il est aussi ajouté une précision sur les dérogations à la règle : les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol dans les zones UA, UB, UC, UD, UF, UM, 1AU, A et N.

2.4. Rectifications d'erreurs matérielles

Le règlement écrit est modifié en deux points pour rectifier des erreurs de rédaction :

- Dans le préambule de la zone UC où il est fait référence au code de l'urbanisme à la place du code de l'habitation et de la construction,
- Au sein de l'article UM9, il est fait référence à la zone UL alors que c'est la zone UM qui est évoquée.

3. CONSEQUENCES SUR LE PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE DANS LES ANNEXES

3.1. Modification de la légende du plan des servitudes d'utilité publique

L'annexe relative aux servitudes d'utilité publique (SUP) fait apparaître l'adresse du service localement responsable de cette servitude I4. Cette adresse est incorrecte. La légende est modifiée pour ne pas faire apparaître cette erreur.

3.2. Intégration du Périmètre Délimité des Abords (PDA) dans le plan des servitudes

Le PDA a été approuvé par la préfète de Région le 14 septembre 2020, postérieurement à l'approbation du PLU. Celui-ci n'avait donc pas pu être intégré au plan des servitudes au moment de l'approbation. La commune profite de cette modification de son PLU pour supprimer les anciens périmètre de protection et intégrer le périmètre délimité des abords.

3.3. Correction du décalage du zonage du PPRI dans le plan des servitudes

Le zonage du PPRI apparaît dans le règlement graphique du PLU et dans le plan des servitudes. Ce zonage fait l'objet d'un léger décalage entre les deux représentations. L'erreur apparaît sur le plan des servitudes d'utilité publique qui est donc modifié pour reporter correctement le zonage du PPRI.

4. CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES

Le règlement graphique étant modifié : la surface des secteur Np est très marginalement impactée au profit de la zone N, par ailleurs, une partie des surfaces totales des zones 2AU (secteur Pierre Planté) est supprimée au profit de la zone 1AUa :

Nom de zone	Secteurs	PLU 2020		PLU 2025		évolution	
		Superficie en hectares	Part du territoire en %	Superficie en hectares	Part du territoire en %	Superficie en hectares	Part du territoire en %
Zone U	UA	5,48	0,36%	5,48	0,36%	0,00	0,00%
	UAa	1,65	0,11%	1,65	0,11%	0,00	0,00%
	UB	30,14	1,99%	30,14	1,99%	0,00	0,00%
	UC	103,80	6,84%	103,80	6,84%	0,00	0,00%
	UD	122,69	8,08%	122,69	8,08%	0,00	0,00%
	UE	13,78	0,91%	13,78	0,91%	0,00	0,00%
	UEg	0,82	0,05%	0,82	0,05%	0,00	0,00%
	UF	71,07	4,68%	71,07	4,68%	0,00	0,00%
	UL	3,12	0,21%	3,12	0,21%	0,00	0,00%
	UM	6,44	0,42%	6,44	0,42%	0,00	0,00%
	UY	9,42	0,62%	9,42	0,62%	0,00	0,00%
	Total zones U	368,41	24,27%	368,41	24,27%	0,00	0,00%
Zone AU	1AUa	2,83	0,19%	6,85	0,45%	4,02	142,43%
	1AUy	4,73	0,31%	4,73	0,31%	0,00	0,00%
	2AU	7,20	0,47%	3,18	0,21%	-4,02	-55,89%
	Total zones AU	14,76	0,97%	14,76	0,97%	0,00	0,00%
Zone N	N	192,22	12,66%	192,38	12,67%	0,17	0,09%
	Ng	36,39	2,40%	36,39	2,40%	0,00	0,00%
	Ng1	0,25	0,02%	0,25	0,02%	0,00	0,00%
	Np	129,98	8,56%	129,81	8,55%	-0,17	-0,13%
	Total zones N	358,84	23,64%	358,84	23,64%	0,00	0,00%
Zone A	A	619,14	40,79%	619,14	40,79%	0,00	0,00%
	Ap	156,71	10,32%	156,71	10,32%	0,00	0,00%
	Total zones A	775,85	51,11%	775,85	51,11%	0,00	0,00%
TOTAL		1517,86	100,00%	1517,86	100,00%	0,00	0,00%

Evolution du tableau des surfaces affectées dans le PLU de Saint-Sulpice-et-Cameyrac

De plus, les prescriptions surfaciques sont complétées par l'identification de 2615 m² (en cumul) d'éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

5. COMPOSITION DU DOSSIER DE 1^{ERE} MODIFICATION

La modification proposée conduit à établir un dossier spécifique composé comme suit :

- Pièce n°1 : La présente notice explicative
- Pièce n°2 : Le dossier pour Avis Conforme
- Pièce n°3 : Le zonage modifié
- Pièce n°4 : Le règlement écrit modifié
- Pièce n°5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) complétées
- Pièce n°6 : Le plan des servitudes d'utilité publique

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La présente notice est spécifique à la 1^{ère} modification du P.L.U. et a pour objet d'en déterminer les éléments caractéristiques.

Pour tout renseignement concernant la commune et les motivations qui ont conduit à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, il y a lieu de se reporter au rapport de présentation général du PLU approuvé.

Le PLU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 février 2020.

La présente démarche de modification du Plan Local d'Urbanisme a été initiée par les services de l'Etat et la commune de Saint-Sulpice et Cameyrac, elle constitue la 1^{ère} procédure de modification engagée par arrêté municipal du 23 février 2022.

Conformément aux articles L153-36 à L153-44 et suivants du code de l'urbanisme, cette modification n'aura pas pour conséquences :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.