

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de Léognan Gironde



Société  
**R**ivière  
**E**nvironnement  
32 rue du Prêche  
33130 Bègles  
05 56 49 59 78  
riviere.environnement@wanadoo.fr

URBANISME  
DEVELOPPEMENT  
LOCAL  
STRATEGIES  
DES  
TERRITOIRES  
**escoffier**  
Tel: (0) 556 777 658  
Fax: (0) 556 777 510  
Immeuble Pont d'Argentine  
Rue Cartoulaud 330  
33310 LORMONT  
Created by escoffier urbanisme

Révision prescrite le 9 avril 2008  
PLU arrêté le 10 janvier 2011  
PLU approuvé le

# SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>6</b>
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	7
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	16
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	27
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	36
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	46
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	55
CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV .....	64
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</b>	<b>72</b>
CHAPITRE 8 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....	73
CHAPITRE 9 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	83
CHAPITRE 10 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUx.....	87
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES.....</b>	<b>91</b>
CHAPITRE 11 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	92
CHAPITRE 12 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	101

# **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1 (selon l'art. 4 de la loi SRU) et suivants du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LEOGNAN.

### ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATIONS DES SOLS

1. Règlement national d'urbanisme :

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les périmètres visés à l'article R 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- L'article L 147-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les articles, L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 123-7 et L 313-2 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- L'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
  - \* les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
  - \* le Code de l'Habitation et de la Construction,
  - \* les droits des tiers en application du Code Civil,
  - \* la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
  - \* les règles de débroussaillage en application du Code Forestier (article L 322-3 du dit code),
  - \* les installations classées.
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés. Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les préconisations du Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables (Prévention des Risques majeurs), et les préconisations du Bureau de Recherches Géologiques et Minières, pour ce qui concerne les règles constructives en zone d'aléa retrait gonflement des argiles, en vertu de l'article R.123-11 b du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- |                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| - Chapitre I. :   | Zone UA,                            |
| - Chapitre II. :  | Zone UB,                            |
| - Chapitre III. : | Zone UC + secteur UCa,              |
| - Chapitre IV. :  | Zone UD + secteurs UDa, UDb et UD', |
| - Chapitre V. :   | Zone UV,                            |
| - Chapitre VI. :  | Zone UX,                            |
| - Chapitre VII. : | Zone UY.                            |

2. Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces zones sont :

- |                    |            |
|--------------------|------------|
| - Chapitre VIII. : | Zone AU,   |
| - Chapitre IX. :   | Zone 2AUx. |

3. Les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont :

- |                  |                                       |
|------------------|---------------------------------------|
| - Chapitre X. :  | Zone A,                               |
| - Chapitre XI. : | Zone N + secteurs NT, NT1, NS et NS1. |

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics, recensés dans le document n° 4 du présent P.L.U. et auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 123-2 et R 123-11 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....).
- La configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...).
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

## ARTICLE 5. DISPOSITIONS DIVERSES

1. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'un permis de construire valant division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées pour chaque lot excepté pour le COS qui sera appliqué sur l'ensemble du terrain de l'opération.

2. Un minimum de 20 % de logements sociaux sera exigé pour tout programme de logements à compter de 5 logements et plus.

3. Un dépassement de COS, dans la limite de 20% du COS de la zone et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme, est autorisé pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable selon les critères de performances et les équipements pris en compte dans les textes en vigueur et notamment l'arrêté ministériel du 3 Mai 2007.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**