



COMMUNE DE LANSAC

ENQUETE PUBLIQUE
Pour la
MODIFICATION
DE DROIT COMMUN
n°2
Du PLU de LANSAC

DU 29 JUIN
AU 27 JUILLET 2026



COMMUNE DE LANSAC

SOMMAIRE

Modification simplifiée N°2 du Plan Local d'Urbanisme

- 1) Délibération du 10 février 2023 : Lancement de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU
- 2) Arrêté du 29 mai 2024 : prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU
- 3) Arrêté du 26 mai 2026 : prescrivant l'enquête publique dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLU
- 4) Rapport de présentation
- 5) Règlement écrit de la zone 1AU
- 6) Liste des bâtiments identifiés pour un changement de destination
- 7) Plan du PLU approuvé le 13 mars 2013
- 8) Plan de zonage et de réservations du PLU modifié
- 9) Liste et courriers des PPA consultés
- 10) Réponses des PPA

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE LA
GIRONDEEXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE LANSACDate de la
convocation
03/02/2023

Délibération n°100220233

Date d'affichage

03/02/2023

Objet	Nombre de Membres					
	En exercice	Nombre de présents	Nombre de suffrages	Votants		
Lancement de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU relative au changement de destination d'un bâtiment en zone A ou N	14	8	12	Pour 12	Contre 0	Abstention 0

Séance du 10 Février 2023

L'an deux mil vingt-trois et le 10 février à 20 heures 30, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. POUCHARD Éric, Maire de la Commune de LANSAC.

Présents : Mmes BOUSCASSE Virginie, Lucie DONZE (2^{de} adjointe) INCIARTE OSEGUERA PUYRAUD Rosa Maria, MM. BOUNY Vincent (3^{ème} adjoint), JOURDAN David, MAUPIN Christian, POUCHARD Éric (Le Maire), et VEYSSIERE Patrick

Mme Séverine BATARD donne procuration à M. David JOURDAN

Mme Valérie LOULOUM (1^{ère} adjointe) donne procuration à Mme Lucie DONZE (2^{de} adjointe)

M. Jérôme BERNON donne procuration à M. Patrick VEYSSIERE

M. Thierry ROSTAND donne procuration à M. Éric POUCHARD

Excusés : Mmes Séverine BATARD, LOULOUM Valérie (1^{ère} adjointe), et MM. BERNON Jérôme, GILBERT Vincent, LOZANO Nicolas et Thierry ROSTAND.

Monsieur BOUNY Vincent est nommé secrétaire.

Le Conseil Municipal,

Considérant que la modification envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet les points suivants :

- L'ajustement de la délimitation de la zone 1AU du Goujon-Ouest et des zones voisines (sans réduction de zones A ou N) ;
- La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU du Goujon-Ouest ;
- La mise à jour du règlement et compléments du règlement de la zone 1AU ;
- L'ajout de bâtiments destinés au changement de destination en zone A ou N ;
- La numérisation du plan de zonage et le téléversement de la procédure sur le Géoportail de l'urbanisme.

Considérant que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (articles L. 153-36, L. 153-41 L. 153-43 du code de l'urbanisme) :

- Soit de changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N) ;
- 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.

Considérant que le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- ✓ 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 ;
- ✓ Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- ✓ Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du PLU avec enquête publique.

Considérant qu'en application de l'article L153-40 du code de l'Urbanisme le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées visées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) du code de l'Urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal vote **par 12 voix POUR**

A LANSAC, le 16 février 2023

Le Maire,

Éric POUCHARD

SIGNATURE DU SECRETAIRE DE SEANCE

Vincent BOUNY





COMMUNE DE LANSAC

Arrêté N° 295202401

ARRÊTÉ PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°2 DU PLU

Le Maire de la Commune de LANSAC, Gironde,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 101-1 et suivants, L. 153-31, L. 153-36 et suivants, L. 153-45 et suivants ;

VU le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 13 mars 2013 ;

VU la modification n°1 du PLU approuvée le 6 octobre 2017

VU la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 2 février 2018

Considérant que la modification envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet les points suivants :

- L'ajustement de la délimitation de la zone 1AU du Goujon-Ouest et des zones voisines (sans réduction de zones A ou N) ;
- La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU du Goujon-Ouest ;
- La mise à jour du règlement et compléments du règlement de la zone 1AU ;
- L'ajout de bâtiments destinés au changement de destination en zone A ou N ;
- La numérisation du plan de zonage et le téléversement de la procédure sur le Géoportail de l'urbanisme.

Considérant que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (articles L. 153-36, L. 153-41 L. 153-43 du code de l'urbanisme) :

- Soit de changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N) ;
- 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.

Considérant que le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- ✓ 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 ;
- ✓ Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- ✓ Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du PLU avec enquête publique.

Considérant qu'en application de l'article L153-40 du code de l'Urbanisme le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées visées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) du code de l'Urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

ARRETE

Article 1 :

Il est engagé une modification n°2 du plan local d'urbanisme de Lansac

Article 2 :

La modification concernera les adaptations suivantes :

- L'ajustement de la délimitation de la zone 1AU du Goujon-Ouest et des zones voisines ;
- La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU du Goujon-Ouest ;
- La mise à jour du règlement et compléments du règlement de la zone 1AU ;
- L'ajout de bâtiments destinés au changement de destination en zone A ou N ;
- La numérisation du plan de zonage et le téléversement de la procédure sur le Géoportail de l'urbanisme.

Article 3 :

Le projet de modification du PLU sera notifié au préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

Article 4 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération de l'organe délibérant.

Article 5 :

Le Maire est chargé de l'application du présent arrêté qui sera transmis à Monsieur le Préfet de la Gironde.

Article 6 :

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois – Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait à LANSAC, le 29/05/2024

Le Maire,

M. Éric POUCHARD





COMMUNE DE LANSAC

Envoyé en préfecture le 01/06/2026

Reçu en préfecture le 01/06/2026

Publié le

ID : 033-213302284-20260526-260520261-DE



ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE

ARRETE N°260520261

DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

Le Maire de la commune de Lansac,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-37 portant sur la modification du PLU à l'initiative du Maire, à L153-41,

Vu le code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal de Lansac en date du 13 mars 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune,

Vu la délibération du conseil municipal de Lansac en date du 10 février 2023 portant engagement de la modification simplifiée N°2 du PLU de la commune,

Vu l'arrêté en date du 29 mai 2024 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Lansac,

Vu la décision en date du 6 mai 2026 N°E26000053/33 de M. le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX désignant Madame Céline MIECAZE en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Patrice ADER désigné commissaire enquêteur suppléant,

Vu le dossier de projet de modification simplifiée n°2 à soumettre à l'enquête publique

ARRÊTÉ

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LANSAC pendant une durée de 30 jours à compter du lundi 29 juin 2026 jusqu'au lundi 27 juillet 2026 inclus.

Article 2 : L'enquête publique porte sur la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lansac. Ce projet a été prescrit par le conseil municipal de Lansac, par délibération en date du 10 février 2023 et porte sur les éléments suivants :

- Considérant que la modification envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet les points suivants :

- L'ajustement de la délimitation de la zone 1AU du Goujon-Ouest et des zones voisines (sans réduction de zones A ou N) ;
- La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU du Goujon-Ouest ;
- La mise à jour du règlement et compléments du règlement de la zone 1AU ;
- L'ajout de bâtiments destinés au changement de destination en zone A ou N ;
- La numérisation du plan de zonage et le téléversement de la procédure sur le Géoportail de l'urbanisme.

Considérant que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (articles L. 153-36, L. 153-41 L. 153-43 du code de l'urbanisme) :

- Soit de changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N) ;
- 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.

Considérant que le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- ✓ 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 ;
- ✓ Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- ✓ Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du PLU avec enquête publique.

Considérant qu'en application de l'article L153-40 du code de l'Urbanisme le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées visées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) du code de l'Urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

Article 3 : Madame Céline MIECAZE a été désignée en qualité de Commissaire-Enquêteur titulaire par le Président du Tribunal Administratif et Monsieur Patrice ADER désigné Commissaire-Enquêteur suppléant.

Article 4 : Le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de la Commune de LANSAC qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur LANSAC pendant 30 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire-Enquêteur et à la Mairie.

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme pourront également être consignées à l'adresse mail de la commune : plulansac@gmail.com

A noter que le dossier sera consultable dans son intégralité sur le site lansac.fr

Jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie de LANSAC :

Les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h-12h et les après-midis sur rendez-vous

Le mercredi fermé toute la journée

Adresse postale du siège de l'enquête publique :

Mairie de LANSAC – 13 Route de Goujon 33710 LANSAC

Article 5 : Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie les :

- Lundi 29 juin 2026 de 9h à 12h
- Lundi 20 juillet 2026 de 9h à 12h
- Lundi 27 juillet 2026 de 9h à 12h

Article 6 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le Commissaire-Enquêteur qui rencontrera dans la huitaine l'autorité compétente en matière d'enquête et lui communiquera les observations orales et écrites consignées dans un procès-verbal de synthèse.

La commune alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le Commissaire-Enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête pour transmettre au Maire de la Commune de LANSAC, le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Article 7 : Une copie du rapport et des conclusions seront transmis par le Commissaire-Enquêteur au Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX.

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à la Mairie de LANSAC aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au titre 1^{er} de la loi du 17 juillet 1978.

Article 8 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché notamment à la Mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

L'avis sera publié sur le site internet de la commune de LANSAC. Ces publicités seront certifiées par le Maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête :

- ⇒ avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion,
- ⇒ au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

Article 9 : Au terme de l'enquête, la modification simplifiée n°2 DU PLU de LANSAC sera approuvée par délibération du Conseil Municipal. Il pourra, au vu des conditions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de modification du PLU en vue de cette approbation.

Article 10 : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté, lequel sera publié et affiché en Mairie de LANSAC.

Article 11 : Le présent arrêté est susceptible de recours gracieux auprès de l'autorité compétente et d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bordeaux, dans les deux mois de sa publication.

Article 12 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de la Gironde
- Monsieur le Président du Tribunal administratif de Bordeaux,
- Madame Céline MIECAZE, Commissaire Enquêteur
- Monsieur Patrice ADER, Commissaire Enquêteur suppléant.

Fait à LANSAC, le 26 mai 2026

Le Maire
Éric POUCHARD



Acte rendu exécutoire :
Par publication ou notification le /



Commune de LANSAC

Plan Local d'Urbanisme

Modification de droit commun n°2



1. RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé en conseil municipal le 13/03/2013

Modification simplifiée n°1 approuvée en conseil municipal le 2/02/2018

Modification de droit commun n°1 approuvée en conseil municipal le 6/10/2017

Modification de droit commun n°2 du PLU approuvée en conseil municipal le

Juin 2025

Modification n°2 du PLU réalisée par :



v.courtey.urba@gmail.com

06.69.96.03.34

17 Place des martyres de la Résistance

33000 BORDEAUX

SIRET : 98299035000018



contact@gerea.fr

05.56.64.82.23

Site Montesquieu 12 allée Magendie

33650 MARTILLAC

SIRET : 39056788100029

SOMMAIRE

I. NOTE LIMINAIRE	4
I.1. Objet de la modification n°2	4
I.2. La procédure de modification	5
I.3. Contexte communal et intercommunal	6
II. LE PLU : LES ORIENTATIONS DU PADD	8
III. LA MODIFICATION DU PLU	10
III.1. L'ajustement du périmètre de la zone 1AU de Goujon-Ouest	10
III.1.1. Localisation et caractéristiques de la zone	10
III.1.2. Les motifs de la modification du zonage	11
III.1.3. La modification du zonage	12
III.2. L'OAP revue de la zone 1AU de Goujon	13
III.2.1. Les objectifs et les enjeux	13
III.2.2. L'OAP actuelle	15
III.2.3. La modification de l'OAP	15
III.3. Les modifications du règlement de la zone 1AU	18
III.4. L'ajout de bâtiments identifiés pour changement de destination	22
III.5. Mise à jour des emplacements réservés	28
IV. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION	30
IV.1. Incidences thématiques	30
IV.2. Bilan global des évolutions de superficies dans le cadre de la modification	34
V. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION	35
VI. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION	35
VII. COMPOSITION DU DOSSIER ET PROCEDURE DE MODIFICATION	36

I. NOTE LIMINAIRE

I.1. Objet de la modification n°2

Lansac dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 mars 2013. Il a fait l'objet d'une modification de droit commun en octobre 2017 et d'une modification simplifiée en février 2018. La commune souhaite conserver un développement démographique modéré au regard de ses équipements et la qualité de son bourg.

- A ce titre, elle souhaite engager une procédure de modification de son PLU afin de **mieux encadrer l'urbanisation d'une vaste zone d'urbanisation** future attenante au bourg, d'une superficie de près de 3 ha (très importante au regard de la superficie du bourg). Pour ce faire, **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone 1AU de Goujon-ouest doit être revue, ainsi que quelques points du règlement de la zone 1AU.**
- Préalablement, un **ajustement du périmètre de la zone**, à la marge, est nécessaire afin de mieux prendre en compte la réalité foncière.



- La collectivité souhaite aussi **identifier des bâtiments pour changement de destination en zones A et/ou N** (article L.151-11 du code de l'urbanisme).
- **Ajout d'un élément de patrimoine.**
- Dernier point, le conseil municipal a délibéré à plusieurs reprises afin de renoncer à des emplacements réservés (ER). Cette procédure de modification est l'occasion de faire une **mise à jour de la liste des ER**.

I.2. La procédure de modification

Article L153-36 du code de l'Urbanisme

« ... Le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Article L153-40 du code de l'Urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Article L153-41 du code de l'Urbanisme

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 maire lorsqu'il a pour effet :

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

Article L153-43 du code de l'Urbanisme

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 du conseil municipal.

Article L153-44 du code de l'Urbanisme

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L153-23 à L153-26.

1.3. Contexte communal et intercommunal

Lansac est une commune de 674 habitants (Insee 2024) située entre Blaye et Saint-André de Cubzac dans le Bourgeais (communauté de communes du Grand Cubzaguais - Gironde).

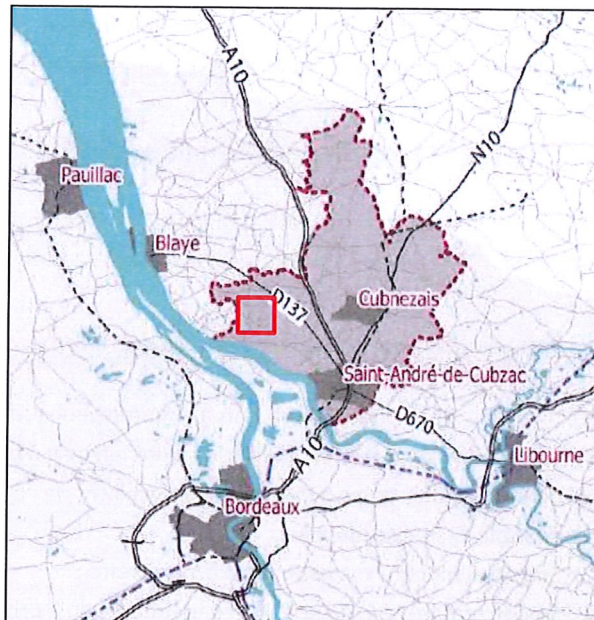
La commune est reliée à l'agglomération bordelaise et à Blaye par la RD 137 (qui traverse la commune voisine de Pugnac). Sur son territoire, elle est traversée par 4 routes départementales : les RD 23, 132, 133 et 134

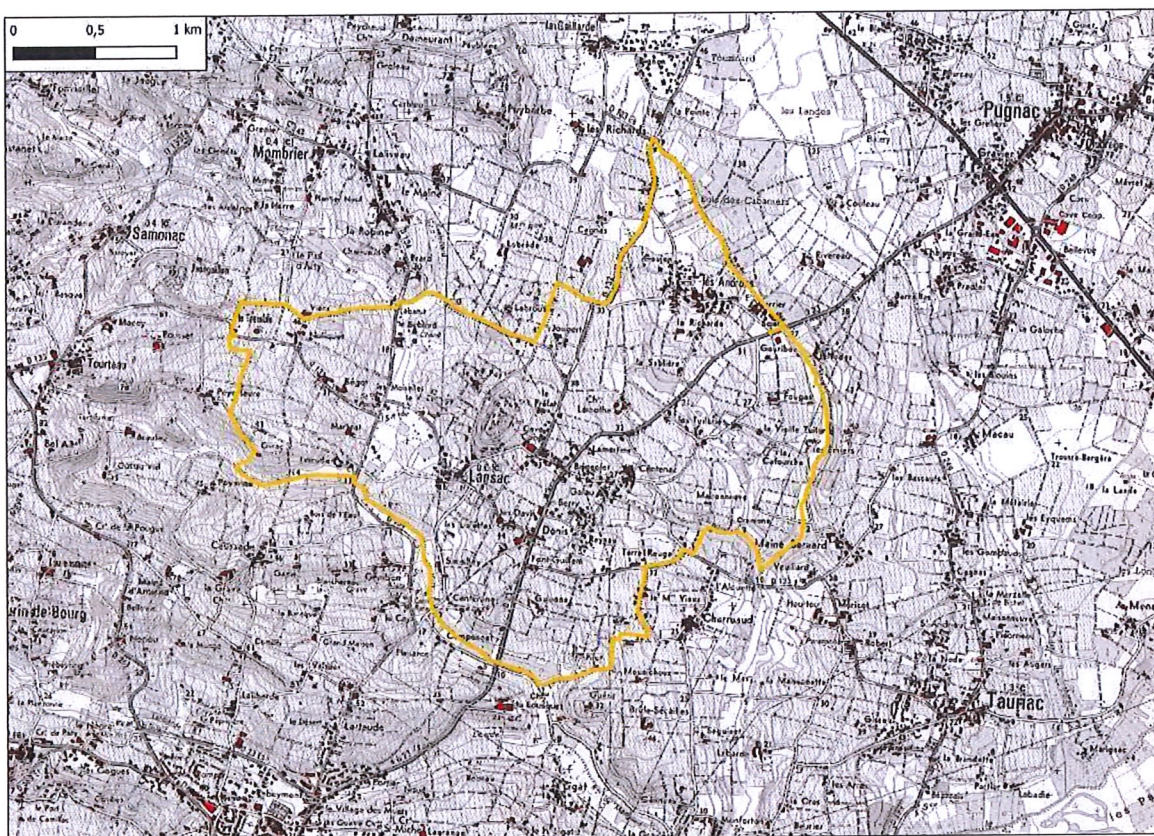
Lansac est une commune rurale, qui ne présente pas de centralité forte. Le bourg, où se situent la mairie et l'église, forme une entité urbaine plus petite que les hameaux des Androns au Nord ou de Brigeolet-Cantenac au centre de la commune.

Au plan urbain, le PLU s'articule ainsi autour de 4 secteurs de zones U/AU : le bourg, les Androns, Brigeolet-Cantenac et Reynau.

L'urbanisation est très encadrée sur le territoire par la présence des aires d'appellations viticoles (AOC Bourg, Côte de bourg, Bordeaux, Bordeaux supérieur et Crémant de Bordeaux) qui occupent une très large partie du territoire.

La commune n'est pas concernée par des protections environnementales type Natura 2000 ou ZNIEFF. On notera toutefois qu'elle est couverte, comme toutes les communes du bassin de la Dordogne, par une réserve de biosphère.



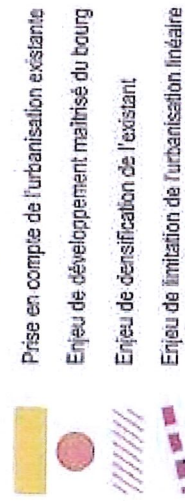


Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est actuellement en cours d'élaboration à l'échelle des communautés de communes du Grand Cubzaguais et de la collectivité voisine de Latitude Nord Gironde (document arrêté en juillet 2024).

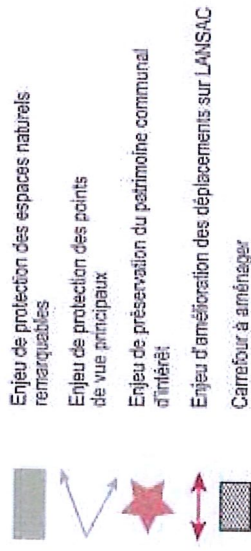
II. LE PLU : LES ORIENTATIONS DU PADD

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

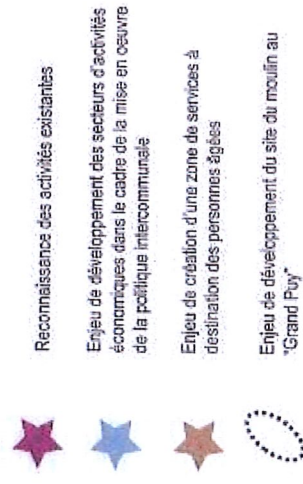
Thème 1 : Le développement urbain raisonné de la commune, pour permettre son évolution maîtrisée.



Thème 2 : Le cadre de vie, pour protéger le patrimoine naturel et urbain de la commune et préserver les ressources naturelles.



Thème 3 : Les équilibres économiques, pour maintenir le dynamisme communal.



Thème 1 : le développement urbain raisonné de la commune, pour permettre son évolution maîtrisée

- Poursuivre la progression démographique connue depuis les dix dernières années et atteindre 702 habitants
- Structurer l'urbanisation nouvelle autour des villages existants : le bourg, les Androns, Brigeolet / Cantenac / Reynau
- Adapter l'urbanisation nouvelle à la capacité structurelle et financière de la commune

Thème 2 : le cadre de vie, pour protéger le patrimoine naturel et urbain de la commune et préserver les ressources naturelles

- Maintenir la qualité environnementale et paysagère de LANSAC
- Valoriser le patrimoine naturel et urbain
- Améliorer les conditions de déplacement sur le territoire de LANSAC et contribuer ainsi à la mise en valeur des espaces publics

Thème 3 : les équilibres économiques, pour maintenir le dynamisme communal

- Maintenir le tissu économique spécifique (agro-viticole) présent sur la commune, tout en anticipant son évolution et ses mutations
- Préserver les équilibres sociaux de la population active, par une diversité socio-professionnelle et un maintien des entreprises
- Mettre en œuvre des complémentarités avec les territoires environnants en vue d'une offre touristique complète

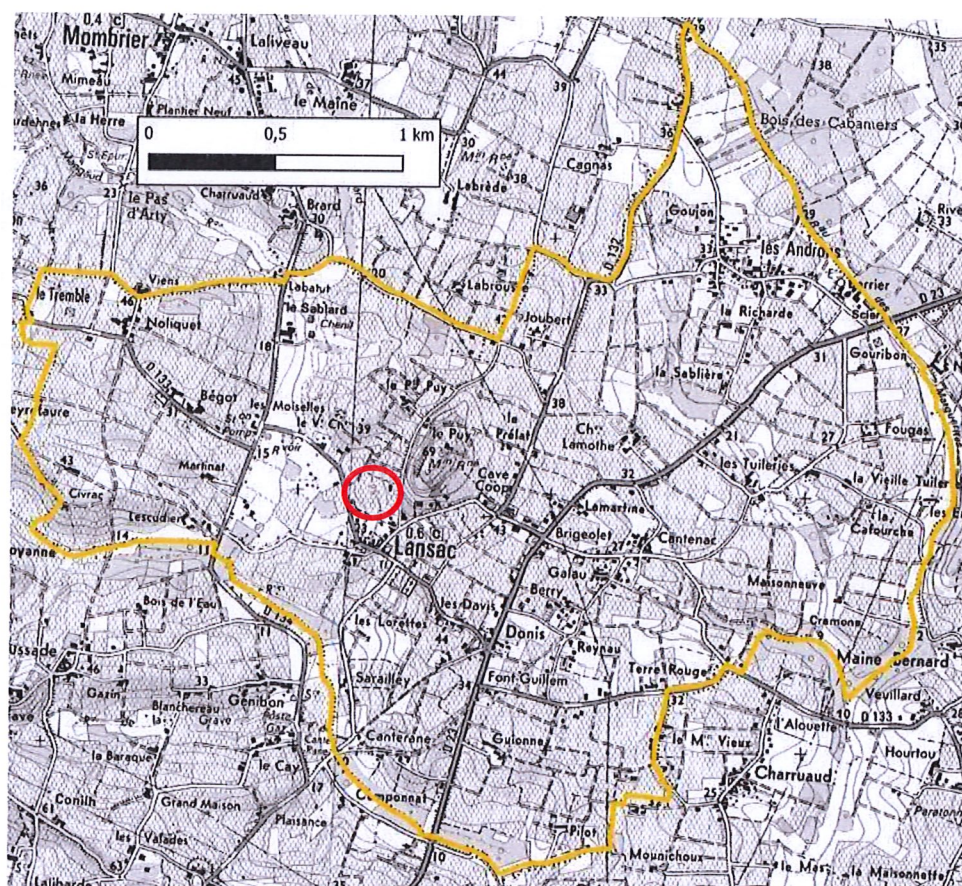
Les orientations du PADD restent valides dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU engagée.

III. LA MODIFICATION DU PLU

III.1. L'ajustement du périmètre de la zone 1AU de Goujon-Ouest

III.1.1. Localisation et caractéristiques de la zone

La zone 1AU de Goujon-ouest se situe au Centre-Ouest de la commune, dans la continuité nord du bourg de Lansac. Elle est bordée à l'Ouest par la RD 133 et à l'Est par la route du Moulin des Puits.



Localisation du secteur au sein du territoire communal

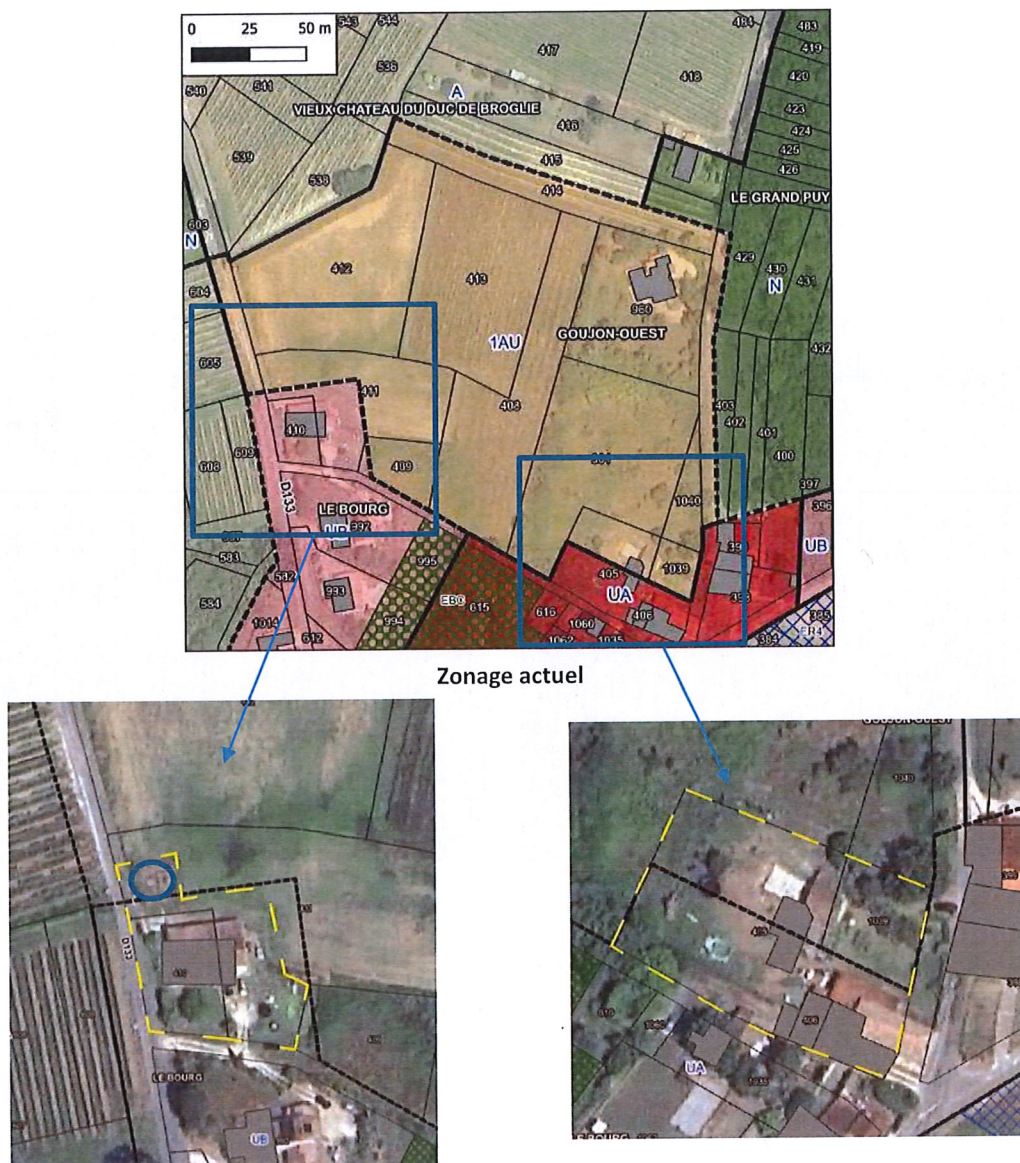
D'une superficie de 2,9 ha, la zone est partagée entre (voir illustrations pages suivantes) :

- de la vigne, qui occupe le cœur de la zone ainsi que la parcelle en bordure nord ;
- une parcelle assez vaste (3 200 m²) qui accueille une habitation et son jardin au Nord-Est ; à noter que la zone s'étend, au Sud, sur des morceaux de parcelles bâties (secteurs qui font justement l'objet de l'ajustement du zonage)
- des parcelles en voie d'enfrichement qui occupent le reste de la zone 1AU.

La zone est intégralement couverte par le périmètre de monument historique de l'église St-Pierre de Lansac.

Tout le secteur est concerné par les AOC viticoles : Bourg, Côte de bourg, Bordeaux, Bordeaux supérieur et Crémant de Bordeaux.

III.1.2. Les motifs de la modification du zonage



Les illustrations ci-dessus distinguent les unités foncières réelles (en jaune) des limites de zones U et 1AU (en noir).

Sur l'illustration de gauche, on aperçoit au Nord le dispositif d'assainissement individuel (cercle bleu et photo ci-contre) qui a récemment été implanté. A l'Est de la construction, le jardin est moins étendu que la limite de zone.



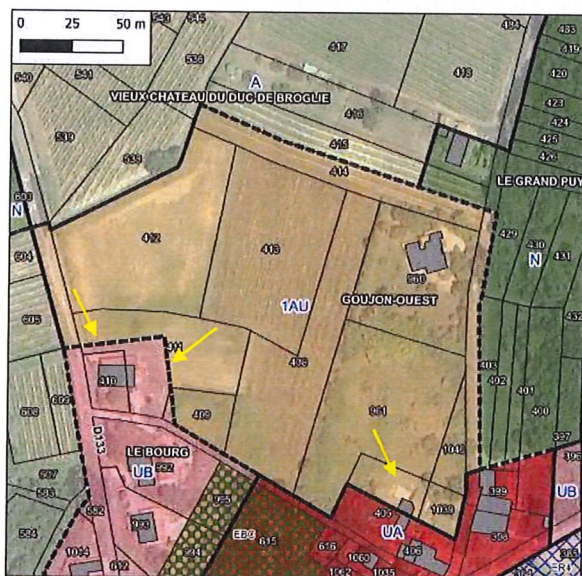
Sur celle de droite, on observe clairement que la construction au centre et l'espace de jardin associé sont partagées entre la zone 1AU et la zone UA.

Le périmètre a ainsi été revu afin de mieux prendre en compte la réalité foncière et l'occupation du sol.

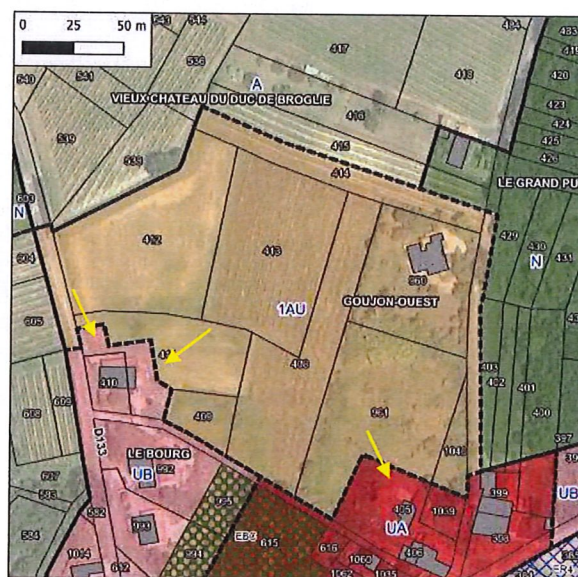
III.1.3. La modification du zonage

La surface de la zone 1AU passe de 2,9 ha à 2,8 ha (au profit de la zone UA - équilibre avec la zone UB).

Le zonage est modifié comme suit :



Zonage avant modification



Zonage après modification

Cette modification du zonage n'a aucune incidence puisqu'elle ne fait que prendre en compte la réalité de l'occupation du sol (sans augmenter ni diminuer les possibilités de construire).

III.2. L'OAP revue de la zone 1AU de Goujon

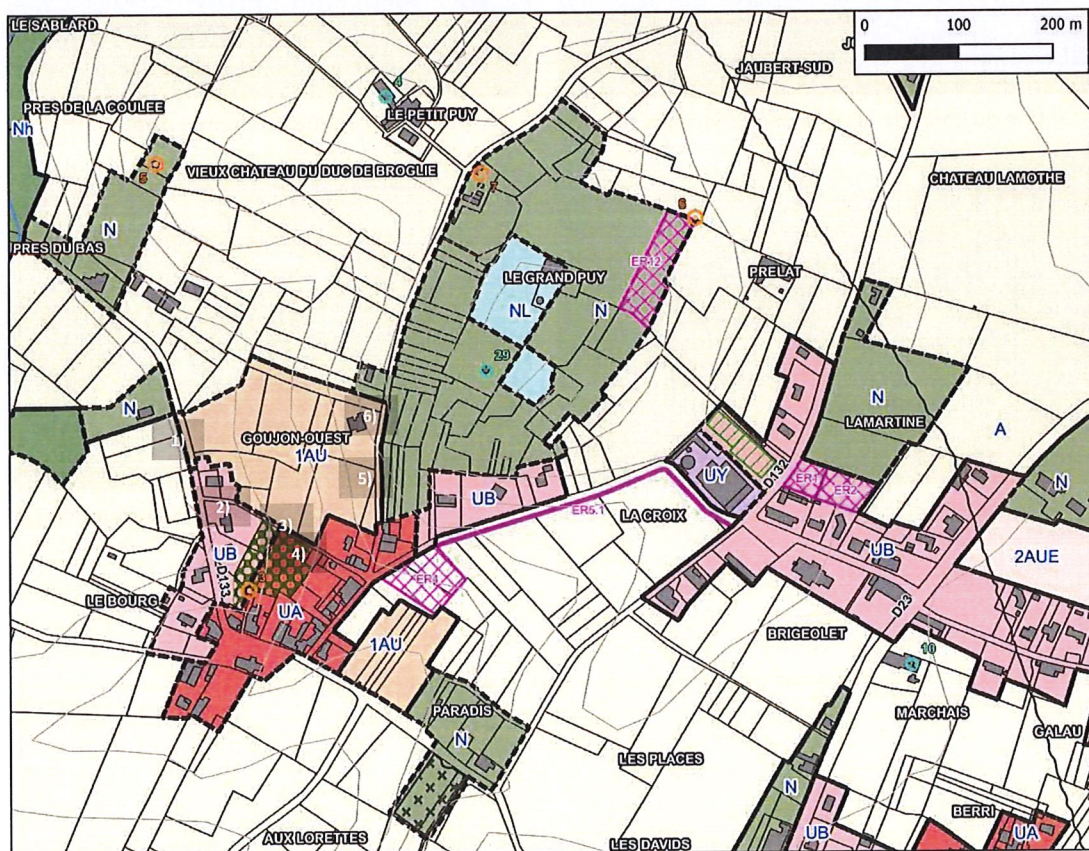
III.2.1. Les objectifs et les enjeux

Comme détaillé dans le paragraphe précédent (III.1.1), la zone est implantée « en épaisseur » du petit bourg de Lansac (au Nord de celui-ci).

L'objectif, pour la commune, est de **conforter l'entité urbaine du bourg en y accueillant de nouveaux logements (et habitants) tout en adaptant la morphologie bâtie au territoire et à ses caractéristiques.**

La zone présente plusieurs enjeux à prendre à compte :

- son relief nord-est/ sud-ouest (dénivelé de 20 mètres sur une centaine de mètre de distance), associé à sa situation, en amont de constructions existantes, engendrant une **problématique accrue de gestion des eaux pluviales**.
- ses accès : si celui sur la RD 133 à l'Ouest ne pose pas de problèmes particuliers (hormis la présence d'un talus et de la visibilité à s'assurer), celui à l'Est sur la route du moulin des Puys est plus étroit.
- la présence de vignes au contact au Nord de la zone, le projet de SCOT préconise une distance minimale de 20 mètres entre les vignobles et les nouvelles constructions.



Localisation de la zone 1AU de Goujon par rapport au centre-bourg

A noter qu'en termes d'architecture et d'insertion paysagère des constructions, outre le règlement de la zone et l'OAP, le projet sera supervisé par l'Architecte des Bâtiments de France

(ABF) étant donné que la zone 1AU se situe dans le périmètre de 500 mètres d'un monument historique (en l'occurrence l'église St-Pierre).

Photos de la zone (numéros sur le plan page précédente) :



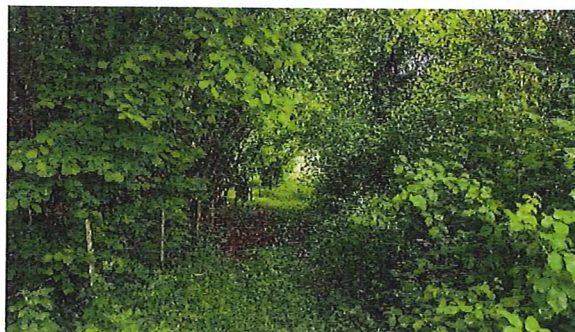
1) Vue de la zone (à gauche) depuis la RD 133



2) Vue du cœur de la zone depuis le Sud-Ouest



3) Vue du cœur de la zone depuis le Sud-Est



4) Vue du chemin rural



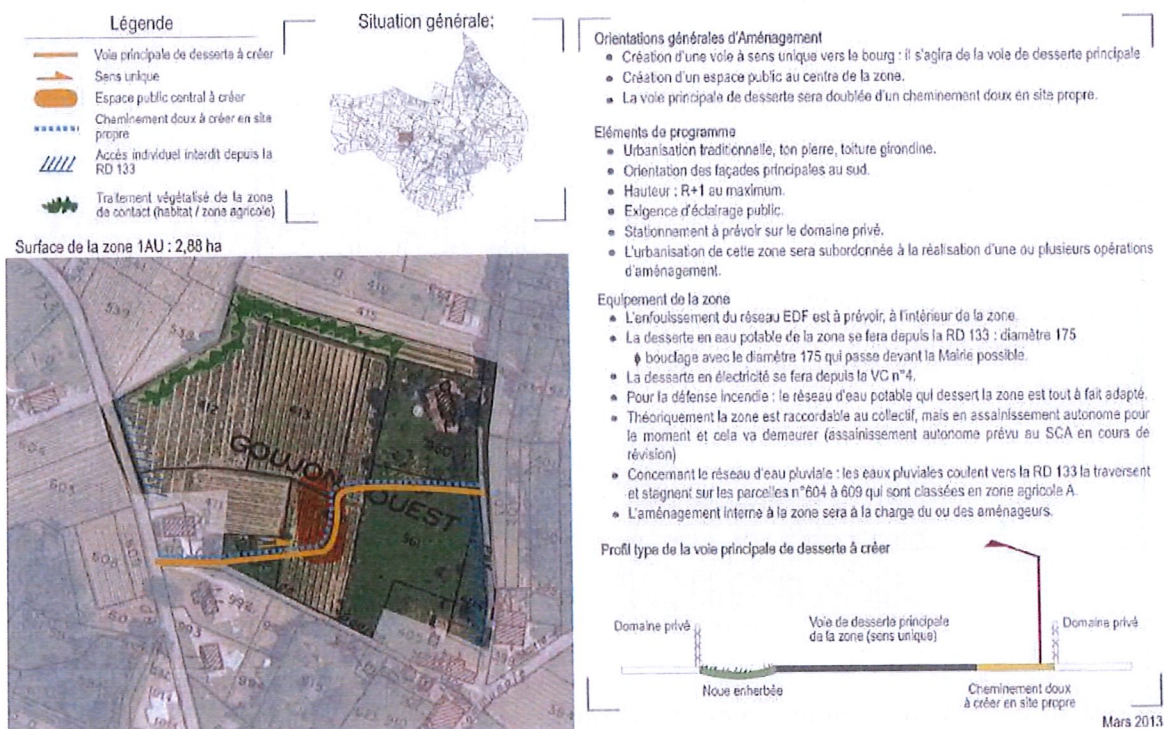
5) Vue de la bande de vigne tout au Nord



6) Vue de la zone (à droite) depuis la route du Moulin des Puys

III.2.2. L'OAP actuelle

Ci-dessous la fiche OAP du dossier de PLU en vigueur (2013).



La collectivité a fait les constats suivant :

- La programmation ne prévoit pas de densité de constructions ou de nombre de logements à bâtir à minima.
- L'accès prévu au Sud-Ouest depuis le chemin rural (puis la RD133) n'est plus réalisable (c'est devenu un accès privé, non calibré pour une voirie).
- Le relief appuyé du secteur n'est pas (ou très peu) pris en compte dans l'aménagement de la zone.
- La problématique de l'écoulement des eaux pluviales est mentionnée mais n'est pas traitée.
- Un espace public central semble peu adapté à un projet résidentiel avec jardins privés dans ce contexte rural, à proximité immédiate des espaces publics existants de la mairie et de l'église.
- Le cheminement doux en site propre prévu tout le long de la futur voirie n'est relié à rien (pas de cheminement doux sur la RD 133 ni sur la route de Goujon, simplement des bandes enherbées d'une largeur limitée).

III.2.3. La modification de l'OAP

Afin de répondre aux enjeux identifiés, l'OAP a totalement été reprise avec :

- une première page qui présente la zone dans son environnement proche et détaille ses caractéristiques :

Contexte paysager, urbain et environnemental

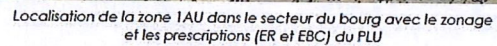
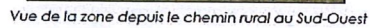
→ Elle est occupée :

- La zone présente un dénivelé nord-est /ouest

→ Tout le secteur est concerné par des AOC viticoles.

-> Réseaux :

- > Une borne incendie est présente à moins de 20 m sur la RD 133 à l'Ouest de la zone. ▲



- Créer une voie de desserte principale continue entre la D133 et la route du Moulin des Puys. Des voies ou accès secondaires pourront être créés afin de desservir l'ensemble des parcelles.

Cette voirie sera partagée entre les usages voiture, vélo et piéton.

→ L'objectif est de créer une voie continue partagée qui desserve un maximum de parcelles, avec une connexion sur le chemin rural pour les piétons (vers la mairie et l'église). L'ensemble des nouveaux accès se feront depuis la voirie créée à l'intérieur de la zone.

- Les interfaces avec les vignes au Nord seront plantées sur une bande d'au moins 5 mètres d'épaisseur.
- Les haies existantes en bordures de zone à l'Ouest seront conservées (hormis si nécessité technique due aux VRD).
- Les arbres isolés existants seront préservés.

→ Les enjeux sont de préserver un maximum la structure éco-paysagère existante et de créer une interface végétalisée dense avec l'espace agricole au Nord.

- Le sens principal des faîtages des nouvelles constructions sera parallèle à la pente.

- Le projet sera soumis à l'accord de l'ABF (Architecte des Bâtiment de France).

→ Le dénivelé du site entraîne la nécessité d'une bonne intégration des nouvelles constructions dans la pente.

Le règlement de la zone (et particulièrement l'article 11) permet d'encadrer l'aspect architectural des bâtiments, qui sera de plus supervisé par l'ABF.

Réseaux

- Assurer une gestion des eaux pluviales qui puisse participer à la valorisation de l'identité du lieu (bassin d'orage, réalisation de noues paysagères d'infiltration ou fossés, soin apporté aux ouvrages hydrauliques visibles...) appuyée sur le relief et microrelief du lieu.

- La ligne électrique qui traverse la zone devra être enfouie.

- Une étude des sols sera faite pour chaque parcelle, et la filière d'assainissement sera validée par le SIAEPA.

- Une micro-station d'épuration pourrait être envisagée à l'échelle du projet.

- Le Réseau d'eau potable, section des tuyaux et toute la partie technique de l'ensemble du projet devra être proposé au SIAEPA pour validation.

→ La problématique eaux pluviales est pleinement intégrée à l'OAP avec notamment la prescription de noues ou de fossés le long des voies créées permettant l'évacuation des eaux vers un bassin implanté sur un point bas du secteur (sa localisation pourra être ajustée selon les nécessités techniques établies lors du projet d'aménagement de la zone).

→ Les élus souhaitent que le syndicat des eaux (SIAEPA) soit pleinement associé au projet afin de s'assurer de la conformité des filières assainissement mises en place et de la fiabilité des infrastructures utilisées pour le réseau d'eau potable.

17

La programmation

- **Typologie** : habitat individuel ou individuel groupé

- **Objectif maximum de densité** : 20 logements/ ha (soit un potentiel de 30 logements)

La surface constructible de la zone (hors parcelle déjà bâtie, interfaces et voiries prévues) est d'environ 1,5 ha.

→ La programmation était absente dans la précédente OAP.

Elle vise ici à optimiser l'aménagement de la zone et la consommation d'espace associée par une densité relativement élevée au regard de la commune. Le SCoT (version arrêté) préconise 12 logements/ ha pour les communes rurales dont fait partie Lansac.

Cette densité a aussi été choisie afin de permettre un minimum de constructions pour que toute opération (avec l'ensemble des orientations) puisse rester rentable pour un aménageur.

Il a fallu trouver un équilibre entre optimisation de la consommation d'espace/ respect du contexte rural/ problématique eaux pluviale et faisabilité de l'opération.

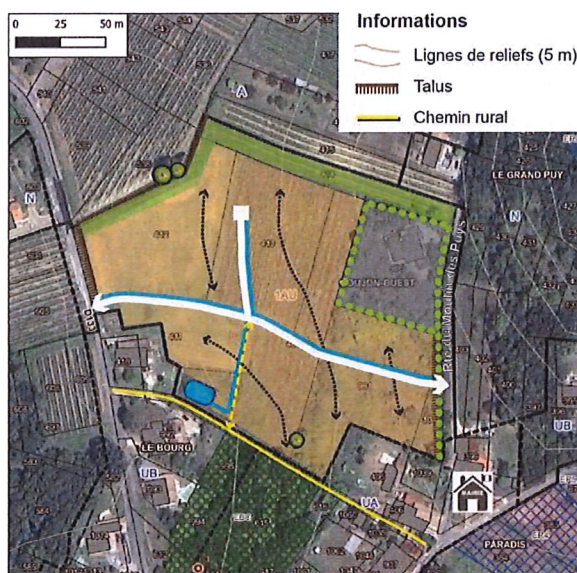
Le schéma de principes

Pour rappel, le schéma ci-dessous n'est pas un plan-masse à respecter à la lettre. Il illustre de façon schématique les orientations issues des principes d'aménagement.

Le projet, au stade de construction ou d'aménagement, devra être compatible (et non conforme) à l'OAP.

Orientations

-  Secteur à dominante d'habitat individuel, densité moyenne
-  Voie de desserte à créer
-  Créer une connexion piétonne au chemin rural existant
-  Haies et espaces de transition paysagère à créer
-  Haies et arbres existants à préserver
-  Sens de faitage principal des nouvelles constructions à respecter
-  Réseau de collecte des eaux pluviales à créer
-  Dispositif de stockage des eaux pluviales à créer



III.3. Les modifications du règlement de la zone 1AU

Le règlement de la zone 1AU figure dans son entièreté dans le dossier de modification (pièce 4). N'apparaissent ci-dessous que les parties concernées par des modifications.

Règlement du PLU en vigueur (extraits)	Règlement issu de la modification n°2
ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	
Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions : 1- <u>Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :</u> Sous condition de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage : - de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, - de clôture et de mur de soutènement.	Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions : 1- <u>Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :</u> Sous condition de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage : - d'habitation et leurs annexes - de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, - de clôture et de mur de soutènement.

→ Justification : permettre la division et la densification de la parcelle bâtie existante, qui s'étend sur 3200 m² mais qui n'accueille aujourd'hui qu'une seule habitation.

Règlement du PLU en vigueur (extraits)	Règlement issu de la modification n°2
ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
La distance comptée horizontalement (projection au sol) de tout point d'une construction (hormis les piscines non couvertes et les bâtiments annexes) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres. ...	La distance comptée horizontalement (projection au sol) de tout point d'une construction (hormis les piscines non couvertes et les bâtiments annexes) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres. ... <u>Lorsque la limite séparative jouxte une vigne</u> Lorsque la parcelle constructible jouxte une parcelle plantée en vigne, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 20 m de la limite séparative ; ce recul étant porté à 10 m en cas de plantation d'un écran de végétation en limite de parcelle. Le recul ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (hors piscines, prises au bassin, pour lesquelles il est exigé un recul minimum de 2 m).

→ Justification : pour l'implantation des habitations, un recul de 20 mètres est préconisé par rapport aux parcelles plantées de vigne, porté à 10 mètres si une haie végétale dense est plantée en limite de parcelle.

19

Règlement du PLU en vigueur (extraits)	Règlement issu de la modification n°2
ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	
<u>Dispositions générales</u> Sans objet	<u>Dispositions générales</u> Aspect général des constructions En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes. Les architectures à références traditionnelles extérieures à la Gironde sont interdites. Energies renouvelables - Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé et

	peut déroger à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant. - Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison. Autres dispositions Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, les citernes à gaz liquéfié, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.
Façade - Le nuancier des couleurs autorisées est le suivant : RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 1001, RAL 7035, RAL 7047 et, RAL 7032.	Façade - Le nuancier des couleurs autorisées est le suivant Les matériaux de couverture et de façade s'emploieront à respecter une harmonie de teintes s'inspirant des couleurs utilisées par l'architecture locale. Des teintes claires seront utilisées pour les enduits. A titre indicatif, un nuancier RAL est présent dans les annexes du règlement (nuancier qui reprend les RAL ci-contre).
Menuiserie Le nuancier des couleurs autorisées est le suivant RAL 1000 - RAL 1024 - RAL 8023 - RAL 6017 RAL 1001 - RAL 3012 - RAL 3005 - RAL 6018 RAL 1002 - RAL 9001 - RAL 3004 - RAL 6024 RAL 1011 - RAL 9003 - RAL 5005 - RAL 7004 RAL 1013 - RAL 9010 - RAL 5010 - RAL 7035 RAL 1014 - RAL 8001 - RAL 5015 - RAL 7040 RAL 1019 - RAL 8003 - RAL 6016 - RAL 7044	Menuiserie Le nuancier des couleurs autorisées est le suivant L'ensemble des menuiseries (volets, portes, bandeaux de toiture, épis en bois,...) ne pourra être traitée de plus de 2 couleurs différentes. A titre indicatif, un nuancier RAL est présent dans les annexes du règlement (nuancier qui reprend les RAL ci-contre).

→ Justification : la commune souhaite mettre en place des principes généraux à respecter (matériaux, couleurs, proportions) sans imposer des contraintes trop rigides.

Il faut noter que la zone 1AU de Goujon est couverte par le périmètre de 500 m du Monument historique de l'église. L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devra être consulté pour tout projet de construction à l'intérieur de ce périmètre.

Le recours aux énergies renouvelables est aussi précisé¹, faisant l'objet de potentielles dérogations (sous conditions), ainsi que des règles complémentaires pour l'intégration de dispositifs additionnels type climatisation ou pompe à chaleur, de plus en plus courants dans les constructions actuelles.

Règlement du PLU en vigueur (extraits)	Règlement issu de la modification n°2
ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES	
La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts représentant au minimum 60% du terrain d'assiette du projet). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements. Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représentés au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération	La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts représentant au minimum 60% du terrain d'assiette du projet). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements. Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représentés au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération

→ Justification : la constitution de ces petits espaces verts communs pose le problème de leur entretien. A terme, c'est généralement la collectivité qui récupère ces espaces et doit les entretenir, sans que leur utilité soit démontrée (dans un tissu d'habitations avec jardins privés).

¹ Il en était juste fait mention dans l'onglet des toitures.

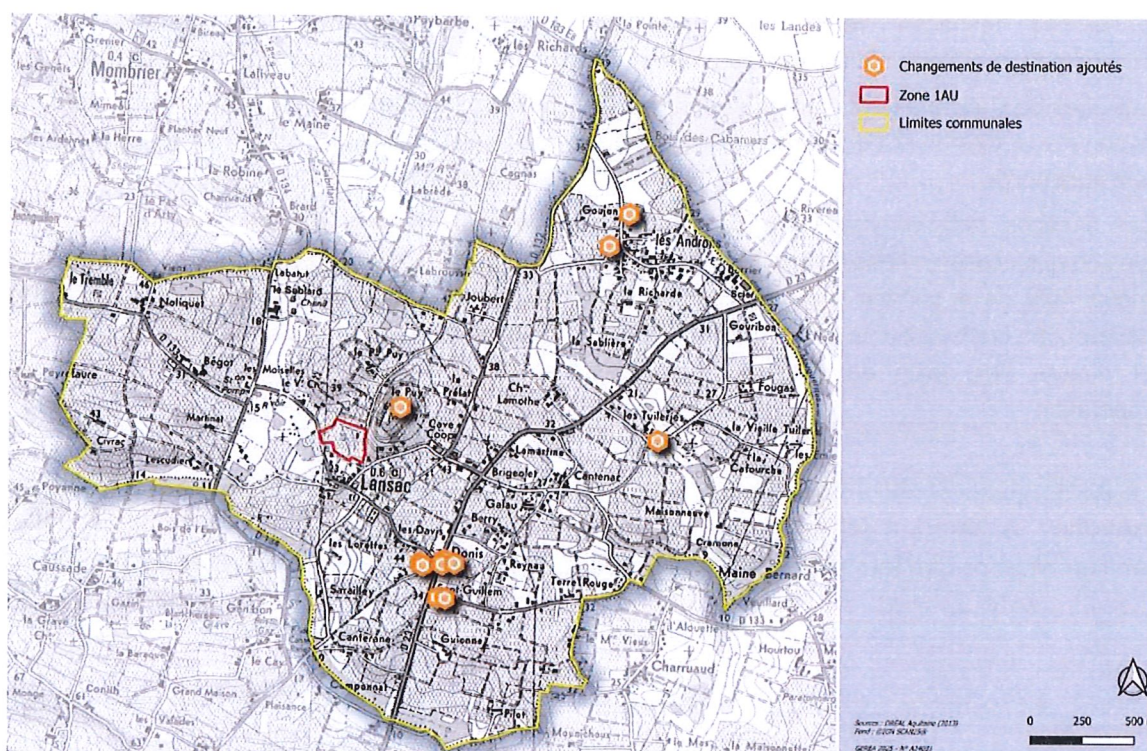
III.4. L'ajout de bâtiments identifiés pour changement de destination

Le PLU actuel identifie 18 bâtiments pour changement de destination.

★ Changement de destination des bâtiments identifiés

Ils correspondent pour la plupart à d'anciens bâtiments agricoles qui ont perdu leur vocation initiale.

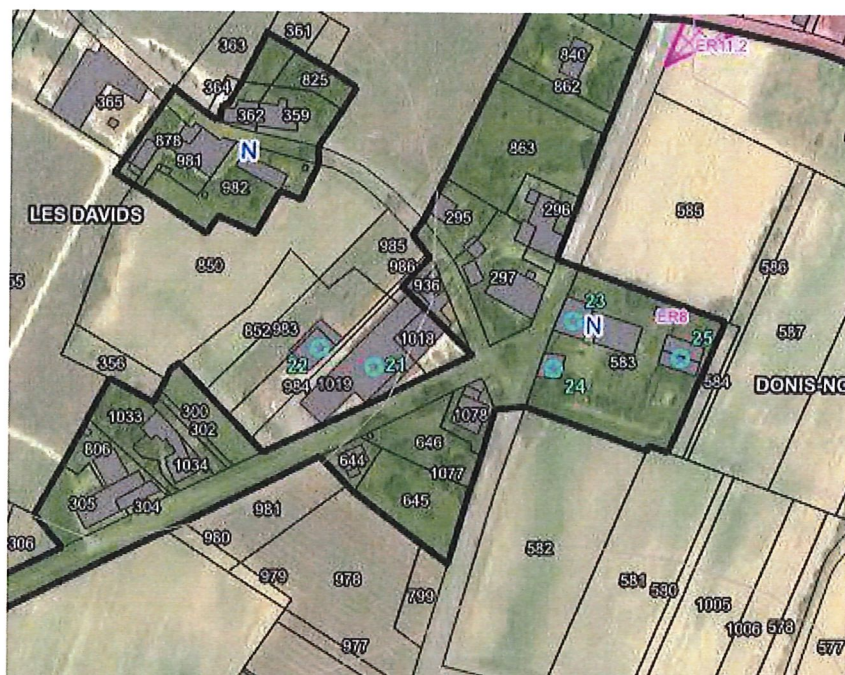
Le projet de modification prévoit d'en ajouter 11 (numérotés de 19 à 29).



Localisation des modifications de zonage apportées

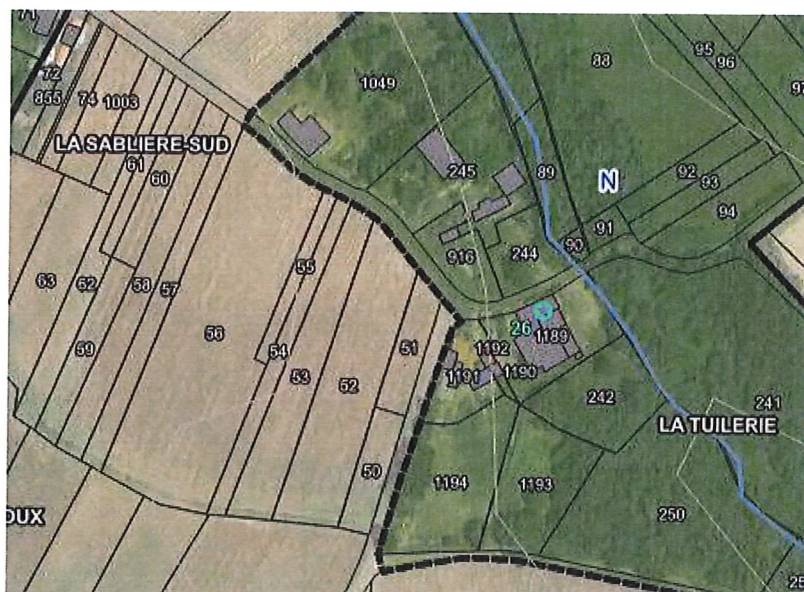


N°	Nature du bâti	Lieu-dit et zone du PLU	N° de parcelles	Photo
19	Annexe en pierres	Font Guilhem Zone N	C1014	
20	Annexe en pierres	Font Guilhem Zone N	C1014	



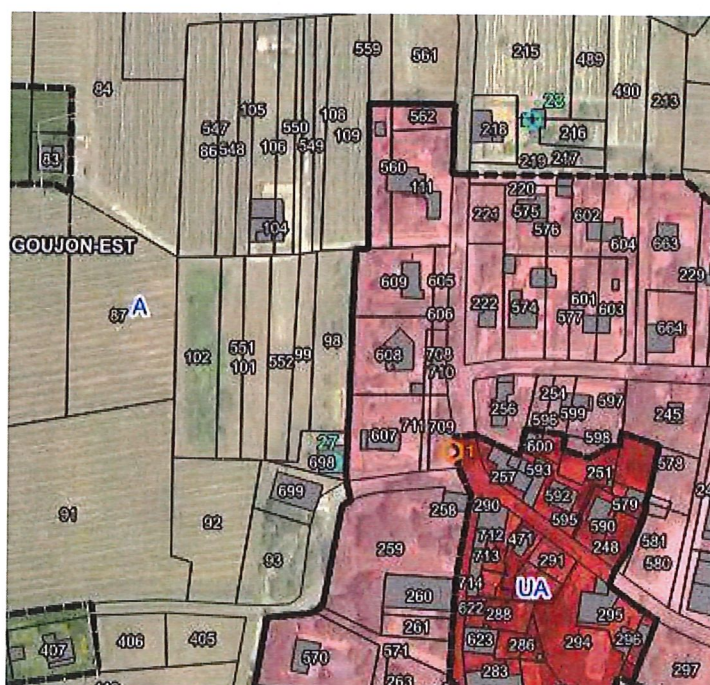
21	Dépendances en pierres	Donis-Nord Zone A	A1019	
22	Bâtiment agricole	Donis-Nord Zone A	A 984	
23	Anciens chais	Donis Nord- Est Zone N	C 583	

24	Annexe en pierres	Donis Nord-Est Zone N	C 583	
25	Grange	Donis Nord-Est Zone N	C 583	

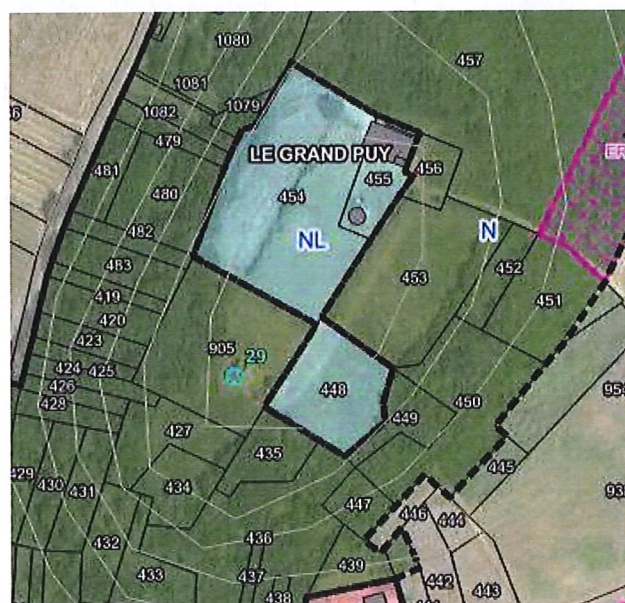


26	Garage	La Tuilerie Zone N	C 1189	
----	--------	-----------------------	--------	---

26



27	Ancien bâtiment agricole	Goujon-Est Zone A	B 698	
28	Ancien bâtiment agricole	Les Androns Zone A	B 216 à 218	



29	Ancien moulin	Le Grand Puy Zone N	A 905	
----	---------------	------------------------	-------	--

III.5. L'ajout d'un élément de patrimoine

Ajout d'un élément de patrimoine bâti, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, au plan de zonage du PLU de Lansac.

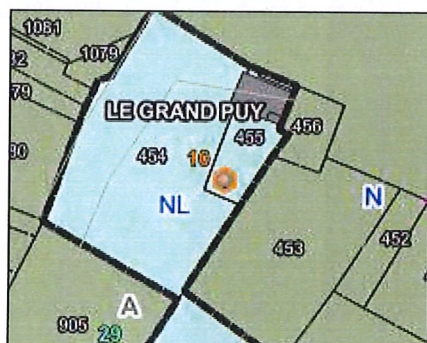
Le bâtiment concerné est un moulin à vent réhabilité au lieu-dit du Grand-Puy, parcelle A 455.

Il vient compléter une liste qui comprenait déjà 9 éléments identifiés.

Le tableau affiché sur le plan de zonage est complété par la ligne suivante :

Numéro	Nature	Lieu-dit	Repérage cadastral
10	Moulin à vent	Le Grand Puy	Section A

Il est représenté avec le pictogramme ci-contre :  **Élément de patrimoine**



Extrait du plan de zonage modifié



Pour rappel, il est stipulé, dans les dispositions générales du règlement :

« 4) **Les éléments remarquables du paysage** : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application de l'article R. 151-413° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme. »

III.6. Mise à jour des emplacements réservés

Le conseil municipal a délibéré à plusieurs reprises afin d'acter l'abandon de certains emplacements réservés (ER) :

- session du 4/06/2021 – délibération n°040620214 : **ER n°6,7 et 9**
- session du 15/12/2022- délibération n°151220221 : **ER n°3.1 et 3.2**

En complément de ces ER, la commune souhaite supprimer l'**ER n°5.2**, qui est déjà situé sur un espace public (voirie départementale non cadastrée). Un aménagement sur cette section doit faire l'objet d'échanges en amont avec le Centre Routier Départemental.

Ainsi le tableau des ER est actualisé (en rouge ~~barré~~, les ER supprimés par la présente modification, en vert ~~barré~~, par la modification n°1 approuvée en 2018 – délibération n°050920147 du 5/09/2014 : ER n°11.1) :

N°	Bénéficiaire	Destination
1	Commune	Extension de l'école communale
2	Commune	Création d'une nouvelle cantine, d'une nouvelle cours d'école et de stationnements.
3.1	Commune	Aménagement du carrefour de Brigeolet
3.2	Commune	
4	Commune	Création d'une installation d'intérêt collectif : espace vert et stationnements collectifs
5.1	Commune	Création d'un cheminement piéton du bourg aux écoles (largeur de 2,5 m)
5.2	Commune	Création d'un cheminement piéton du bourg aux écoles (largeur de 2,5 m)
6	Commune	Création d'un accès routier (bus et voiture) au Moulin (largeur de 8 m)
7	Commune	Création d'une zone de stationnement
8	Commune	Création d'un accès sur la voie communale permettant la desserte de la zone 2AUE par le Sud-Est.
9	Commune	Mise en valeur du site et création d'une tour d'observation
10.1	Commune	Aménagement du carrefour entre la route des Androns et la RD 23
10.2	Commune	
10.3	Commune	
11.1	Commune	Aménagement du carrefour entre la route des Chênes et la RD23
11.2	Commune	Aménagement du carrefour entre la route des Chênes et la RD23
12	Commune	Création d'une zone de stationnement

IV. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION

IV.1. Incidences thématiques

L'évaluation des incidences réalisée ci-dessous a été conduite selon une réflexion en trois temps :

- ✚ la procédure projetée a-t-elle une incidence sur la thématique considérée ?
- ✚ cette incidence est-elle notable sur la thématique considérée ?
- ✚ la somme des incidences sur l'ensemble des thématiques caractérise-t-elle une incidence notable ?

Nota : la mise à jour de la liste des emplacements réservés est globalement positive sur l'ensemble des thématiques traitées ci-dessous puisque les projets envisagés associés ne le sont plus. C'est pourquoi, ce point de la procédure n'est pas rappelé dans le tableau qui suit.

Thème	Evaluation des incidences
Milieux naturels, biodiversité et zones humides	<u>Modifications de l'OAP et ajustements de zonage et de règlement de la zone 1AU associés</u> : il convient de rappeler ici que la zone 1AU est déjà délimitée dans le PLU en vigueur et immédiatement urbanisable. Les évolutions apportées dans le cadre de la procédure de modification n'augmentent aucunement la superficie supplémentaire de milieux impactés par la zone, elles permettent au contraire d'assurer une meilleure prise en compte de l'environnement existant : ajustements à la réalité du terrain (prise en compte des constructions existantes), préservation des haies et arbres existants constituant des habitats locaux pour la faune qui ne l'étaient pas jusqu'à présent, ajout d'espaces de transition paysagère en lisière avec la vigne. L'incidence de la procédure est donc in fine positive sur les milieux naturels au regard des évolutions apportées au document d'urbanisme en vigueur. <u>Changements de destination</u> : les bâtiments objets des changements de destination ajoutés existant d'ores et déjà, au droit de zones déjà anthropisées, aucune incidence n'est attendue sur les milieux naturels, la biodiversité ou encore les zones humides (surfaces déjà artificialisées).

Thème	Evaluation des incidences
Consommation de l'espace	<u>Modifications de l'OAP et ajustements de zonage et de règlement de la zone 1AU associés</u> : la zone 1AU est déjà existante dans le PLU en vigueur. Les évolutions de zonage apportées sont opérées à la marge, afin d'assurer une meilleure prise en compte de la réalité du terrain en retirant 0,1 ha de la zone 1AU au profit des zones UA et UB limitrophes. Aucune consommation d'espace naturel, agricole ou forestier n'est donc induite par les évolutions apportées. <u>Changements de destination</u> : l'ajout de ces bâtiments d'induit aucune consommation d'espace naturel, agricole ou forestier supplémentaire. Elle permet au contraire de privilégier l'utilisation de bâtiments déjà existants pour l'accueil de nouveaux logements sans consommer d'espace supplémentaire.
Trame verte et bleue	<u>Modifications de l'OAP et ajustements de zonage et de règlement de la zone 1AU associés</u> : il convient ici de rappeler que la zone 1AU existe déjà dans le document d'urbanisme en vigueur et est immédiatement urbanisable. Les évolutions apportées dans la présente procédure visent une meilleure prise en compte des éléments arborés et lisières existantes, assurant une meilleure prise en compte des continuités écologiques locales (haies, lisières). Les évolutions apportées dans le cadre de la modification sont donc in fine positives sur la trame verte et bleue à l'échelle locale au regard de ce que le document en vigueur autorise. <u>Changements de destination</u> : aucune incidence n'est à attendre en matière de TVB puisqu'il s'agit de bâtiments déjà constitués, positionnés sur des secteurs déjà urbanisés et artificialisés, à proximité des réseaux existants.

Thème	Evaluation des incidences
Paysages et patrimoine bâti	<u>Modifications de l'OAP et ajustements de zonage et de règlement de la zone 1AU associés</u> : aucune incidence sur les paysages ou le patrimoine n'est à attendre sur les paysages et le patrimoine bâti. De plus, la zone est concernée par le périmètre de protection du monument historique associé à l'église. En effet, il convient de rappeler qu'il s'agit d'une zone à urbaniser déjà existante dans le PLU en vigueur. Les évolutions de l'OAP et du règlement écrit apportées permettent par ailleurs une meilleure prise en compte du paysage existant (préservation des haies existantes, interface avec la vigne désormais prise en compte via l'imposition d'une distance de recul, ...). En effet, le libellé suivant a été ajouté sur l'aspect général des constructions : <i>En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes. Les architectures à références traditionnelles extérieures à la Gironde sont interdites.</i> De plus, les évolutions apportées à l'OAP prennent en compte le relief (faitages parallèles à la pente). Les incidences sont donc in fine positives sur ces domaines au regard de la situation pré-existante. <u>Changements de destination</u> : l'ajout des changements de destination prenant place au droit d'annexes la plupart du temps en pierre, l'incidence sera in fine positive sur ces éléments du patrimoine local en le rénovant et les préservant sur le long terme. <u>Élément de patrimoine</u> : l'ajout d'un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du CU est elle aussi positive puisque permettant de préserver ce moulin à vent remarquable.

Thème	Evaluation des incidences
Ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales)	<u>Modifications de l'OAP et ajustements de zonage et de règlement de la zone 1AU associés</u> : les évolutions apportées à l'OAP n'induisant pas d'augmentation du nombre de logements potentiellement accueillis puisqu'aucun cadre n'était fixé sur ce point, aucune augmentation du volume d'eau potable consommé ou d'effluents produits par rapport à ce que le document en vigueur permet d'accueillir n'est à attendre. Les évolutions de zonage permettent de préserver le système d'assainissement non collectif existant sur la parcelle. Plus largement, les évolutions apportées à l'OAP visent une meilleure prise en compte de la problématique eaux pluviales avec la prescription de noues ou fossés le long des voies créées. En conséquence, les évolutions apportées sont <i>in fine</i> positives au regard de la situation en présence. <u>Changements de destination</u> : au regard de leur nature, seuls les changements de destination ajoutés induiront une consommation d'eau potable supplémentaire, toutefois très limitée. Concernant l'assainissement, le secteur des changements de destination concernés n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, un dispositif propre à l'opération devra être prévu sur la parcelle, en autonomie. Dans la mesure où la conformité des futures installations supplémentaires installées est assurée, hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer des installations neuves comme non conformes, le projet ne sera pas de nature à générer quelque incidence sur la ressource en eau.
Risques naturels et technologiques	Considérant le fait que les évolutions apportées prennent place au droit d'une zone à urbaniser existante et de bâtiments déjà construits au sein de hameaux déjà bâtis qui doivent déjà assurer la mise en place des Obligations Légales de Débroussaillage pour ceux concernés, aucune incidence supplémentaire en matière d'exposition aux risques naturels et technologiques n'est à attendre au regard de ce que le document en vigueur permet déjà. Le projet de modification n°2 du PLU ne sera donc pas de nature à accroître l'exposition de la population aux risques.
Emissions de gaz à effet de serre, air, énergie et climat	In fine, en comparaison de la situation actuelle, la présente procédure n'est pas de nature à faire évoluer significativement les émissions de gaz à effet de serre sur la commune et donc d'avoir une incidence significative sur la qualité de l'air ou le climat puisque la zone 1AU est déjà immédiatement constructible et que les bâtiments susceptibles de changer de destination ajoutés sont positionnés au contact immédiat de secteurs déjà urbanisés.
Nuisances sonores	Au regard de la nature même des évolutions apportées, aucune nuisance sonore supplémentaire significative au regard de la situation existante n'est à attendre.

Thème	Evaluation des incidences
Sols pollués et déchets	La procédure ne concerne pas un site ou sol pollué ou potentiellement pollué identifié dans les bases de données BASOL et BASIAS. Il ne s'agit pas d'un projet de carrière, d'extension de carrière ou encore d'établissement de traitement de déchets. Plus largement la procédure ne concerne pas un secteur soumis à des servitudes liées à des pollutions. Seul l'accroissement des déchets (essentiellement ménagers) liés aux changements de destination ajoutés à attendre. En conséquence, aucune incidence significative particulière n'est attendue sur cette thématique.
Thématiques cumulées	Au regard de l'ensemble des éléments susmentionnés, la somme des incidences sur l'ensemble des thématiques considérées ne constitue pas d'incidence notable sur l'environnement.

Compte-tenu de la nature des modifications apportées, de leur dimensionnement, de l'absence de contraintes environnementales fortes au droit des secteurs faisant l'objet des évolutions, **il peut être estimé que la modification du PLU de la commune de Lansac ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.** Au contraire, les évolutions apportées vont dans le sens d'une meilleure prise en compte des sensibilités environnementales identifiées au sein de la zone 1AU.

IV.2. Bilan global des évolutions de superficies dans le cadre de la modification

34

La zone 1AU est réduite de 0,1 ha au profit de la zone UA (pour une simple adaptation à l'existant).

L'équilibre des surfaces du PLU n'est en rien affecté par la présente modification.

Zones du PLU	PLU actuel (Surfaces en hectares)	PLU après Modification n°2 (Surfaces en hectares)
Total zones urbaines	34,06	34,16
Total zones à urbaniser	7,74	7,64
Total zone agricole	429,35	429,35
Total zones naturelles	134,64	134,64
TOTAL GÉNÉRAL	605,79	605,79

V. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION

La procédure de modification de droit commun, comme précisé aux articles L151-31, L.153-36 et L.153-45 du code de l'Urbanisme, portant distinction de la révision et de la modification (de droit commun et simplifiée), respecte les critères suivants :

☛ Ne pas modifier les orientations définies dans le PADD

☛ Ne pas avoir pour effet de réduire

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

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

☛ Ne pas comporter de graves risques de nuisances

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

La modification du PLU est donc conforme aux prescriptions des articles L-151-31, L.153-36 et L.153-45 du code de l'Urbanisme.

35

VI. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION

La modification n°2 du PLU est compatible avec :

- les lois d'aménagement et d'Urbanisme

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

- les Servitudes d'Utilité Publique

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

- les Projets d'Intérêt Général

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

VII. COMPOSITION DU DOSSIER ET PROCEDURE DE MODIFICATION

1 – Composition du dossier

Le dossier comporte les pièces suivantes :

- 1) Le présent rapport de présentation
- 2) Le règlement de la zone 1AU modifié
- 3) La liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- 4) l'OAP revue
- 5) le plan de zonage mis à jour

2 – Suivi de la procédure

- Il a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe qui a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale le 4 juin 2025.
- Le projet de modification est alors notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme.
- Il fera ensuite l'objet d'une enquête publique, accompagné des avis émis par les personnes publiques associées.
- A l'issue de l'enquête, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, pour adoption du projet, modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.



Commune de LANSAC

Plan Local d'Urbanisme

Modification de droit commun n°2



2. REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

PLU approuvé en conseil municipal le 13/03/2013

Modification simplifiée n°1 approuvée en conseil municipal le 2/02/2018

Modification de droit commun n°1 approuvée en conseil municipal le 6/10/2017

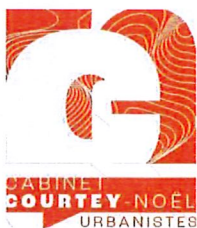
Modification de droit commun n°2 du PLU approuvée en conseil municipal le

Juin 2025

Règlement du PLU élaboré par :



Modification n°2 du PLU réalisée par :



v.courtey.urba@gmail.com

06.69.96.03.34

17 Place des martyres de la Résistance

33000 BORDEAUX

SIRET : 98299035000018



contact@gerea.fr

05.56.64.82.23

Site Montesquieu 12 allée Magendie

33650 MARTILLAC

SIRET : 39056788100029

SOMMAIRE

Le présent document, issu de la modification n°2 du PLU, ne comprends que les dispositions générales, le règlement de la zone 1AU et l'ajout d'une annexe.

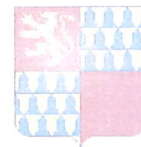
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	8
ZONE 1AU	9
ANNEXES	18
Annexe 5 : Nuanciers	19

Les modifications apparaissent en rouge dans le document.

Le règlement complet sera mis à jour à l'approbation de la modification n°2.



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES



Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la **commune de LANSAC**.

ARTICLE 2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- Les dispositions des articles R.111-4 et R.111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :
 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
 - les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
 - les installations classées pour la protection de l'environnement.
 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
 - Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique.
- A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

Les zones urbaines U

UA	Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre-bourg de la commune et au centre des hameaux des Androns et de Cantenac. « Mixte », elle accueille à la fois des habitations, des équipements, des commerces et des services. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu ou semi-continu le long des voies publiques, donnant ainsi un caractère très urbain. Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.
-----------	---



UB	Il s'agit de secteurs correspondant aux extensions urbaines situées au Bourg, au hameau de « Brigeolet », au hameau de « Galau », au hameau de « Reynau » et au hameau des « Androns » : secteurs à dominante pavillonnaire. La zone a une vocation principalement résidentielle, moyennement dense, qui accueille ponctuellement des activités de commerces, de services et artisanales, ainsi que des équipements collectifs. Ainsi, ce secteur urbain au caractère « mixte » a une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont édifiées soit en ordre continu, soit en ordre semi-continu, soit en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies. Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.
UY	Zone d'activités artisanales, commerciales et de services. Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Les zones à urbaniser AU

1AU	Il s'agit des secteurs de développement urbain situées dans le Bourg (lieu-dit « Goujon-Ouest » et lieu-dit « Paradis ») : secteurs à dominante pavillonnaire. La zone 1AU a une vocation principalement résidentielle, moyennement dense, qui accueille ponctuellement des activités de services, ainsi que des équipements collectifs. Ainsi, ce secteur urbain, à terme, au caractère « mixte » a une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont édifiées soit en ordre continu, soit en ordre semi-continu, soit en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies. Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.
2AUE	Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme, à destination d'équipements collectifs. Toutefois, les voies publiques et/ou les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan.

La zone agricole A

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone naturelle et forestière N

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- ✚ des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- ✚ des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;



des secteurs de risques naturels.

Cette zone comprend trois secteurs protégés :

- ✚ **Np** : correspondant au site d'implantation d'une station de pompage d'eau potable,
- ✚ **Nh** : correspondant aux zones humides à protéger strictement,
- ✚ **NL** : correspondant à une zone naturelle à vocation de loisirs.

2. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.
3. Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 L 113-1 du code de l'urbanisme.
4. Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 5 : ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 6 : ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE

Il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques (PPR) sur la commune de LANSAC.



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



ZONE 1AU

Caractéristiques de la zone

Il s'agit des secteurs de développement urbain situés dans le Bourg (lieu-dit Goujon-Ouest et lieu-dit Paradis) : secteurs à dominante pavillonnaire. La zone 1AU a une vocation principalement résidentielle, moyennement dense, qui accueille ponctuellement des activités de services, ainsi que des équipements collectifs.

Ainsi, ce secteur urbain, à terme, au caractère « mixte » a une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont édifiées soit en ordre continu, soit en ordre semi-continu, soit en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

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

RAPPELS

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- 2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- 3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-4 du code de l'urbanisme.
- 4°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

II - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'artisanat,
 - au commerce,
 - à l'exploitation agricole.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette



installation est supérieure à trois mois par an.

- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les antennes relais.
- g) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules de plus de dix unités,
 - les parcs d'attraction d'une superficie supérieure à deux hectares.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

1- Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous condition de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes
- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de clôture et de mur de soutènement.

2- Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

A condition que :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (voir les Orientations d'Aménagement).

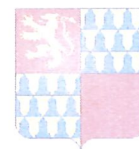
Sont admis :

- Les constructions destinées : au bureau, à l'habitation, aux équipements d'intérêt collectif, ou d'intérêt public.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes : les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement



obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).
- Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

Voirie

- La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
5 m	6,50 m

- L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Réglementations applicables aux réseaux collectifs de distribution sous pression :

1. Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur notamment concernant la pression et la qualité.
2. Extensions de réseaux :
 - a) Constructions existantes : elles sont à la charge exclusive des demandeurs,
 - b) Constructions nouvelles : le projet peut prévoir un raccordement aux réseaux d'eau empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures et ce conformément à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.
3. Dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitations ou d'activités économiques, de zones artisanales et dans les lotissements d'habitations ou industriels, une demande de raccordement au réseau devra être adressée aux gestionnaires afin d'étudier la faisabilité du projet.
4. En application de l'article 39 du décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation



et notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou provoquer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ». L'autorisation sera délivrée par le gestionnaire du réseau et conditionnée par la mise en place d'un réseau indépendant, l'utilisation d'un disconnecteur étant interdite.

Réglementations applicables aux distributions privées :

1. Dans le cadre d'une distribution collective autre que pour l'usage personnel d'une famille : L'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément au décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.
2. Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille : L'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être déclarée à la Mairie et à la Direction des Affaires Sanitaires et Sociales, cette déclaration doit être accompagnée d'un plan où figureront la localisation et les caractéristiques de l'ouvrage ainsi que d'une analyse de potabilité conformément au décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 et à l'arrêté du 26 juillet 2002 susvisé.

Tout branchement au réseau d'eau potable doit être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologie du terrain le permettent. Le schéma directeur intercommunal d'assainissement et la carte d'aptitude des sols serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Le projet fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès de Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Dans ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

Electricité et autres réseaux

- Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.
- Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.



ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En agglomération, toute construction ou installation balcon non compris, doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

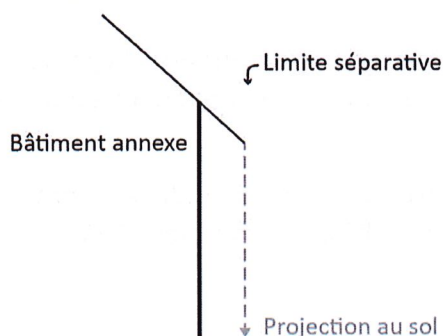
Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement (projection au sol) de tout point d'une construction (hormis les piscines non couvertes et les bâtiments annexes) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

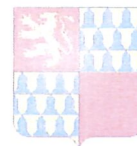
La mitoyenneté est autorisée uniquement pour les bâtiments annexes. La projection au sol du bâtiment annexe est prise en compte dans le cadre de la mitoyenneté :



Le bord du bassin des piscines non couvertes sera implanté avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



Lorsque la limite séparative jouxte une vigne

Lorsque la parcelle constructible jouxte **une parcelle plantée en vigne**, les constructions doivent être implantées avec **un recul minimum de 20 m de la limite séparative ; ce recul étant porté à 10 m** en cas de plantation **d'un écran de végétation en limite de parcelle**. Le recul ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (hors piscines, prises au bassin, pour lesquelles il est exigé un recul minimum de 2 m).

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

- Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne pourra être à plus de 3 mètres 50 de hauteur par rapport au terrain naturel.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone :

- La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 6 mètres (R+1).

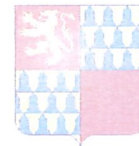
ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Aspect général des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.



Les architectures à références traditionnelles extérieures à la Gironde sont interdites.

Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé et peut déroger à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison.

Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, les citernes à gaz liquéfié, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction.

Annexes

- La teinte de la toiture des annexes sera la même que celle du bâtiment principal.

Toitures

- Les toitures respecteront les pentes des toits de Gironde qui sont comprises entre 30% et 40%. Les couvertures de type tuile canal ou similaire seront obligatoires.
- Les matériaux translucides sont autorisés.
- Dans le cas de reconstructions, de réhabilitations, d'extensions ou d'annexes à des bâtiments existants, des couvertures identiques à celles d'origine sont autorisées, sous réserve du respect de l'harmonie des lieux avoisinants.
- Les toits-terrasse sont autorisés. Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

Façade

Les matériaux de couverture et de façade s'emploieront à respecter une harmonie de teintes s'inspirant des couleurs utilisées par l'architecture locale.

Des teintes claires seront utilisées pour les enduits.

A titre indicatif, un nuancier RAL est présent dans les annexes du règlement.

Aspect extérieur

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un



- revêtement ou d'un enduit,
- les bardages métalliques,
- pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts.

Menuiserie

L'ensemble des menuiseries (volets, portes, bandeaux de toiture, épis en bois,...) ne pourra être traitée de plus de 2 couleurs différentes.

A titre indicatif, un nuancier RAL est présent dans les annexes du règlement.

Ouvertures

- Le rythme des ouvertures doit respecter celui des bâtiments existants dans la zone.

Clôtures

En limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1,80 mètre,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,80 mètre.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 1,80 mètre,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètre.

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

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé :

- **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement jusqu'à une surface de plancher de 120 m² et une place supplémentaire par tranche de 60 m² supplémentaire.
- **Constructions à usage de commerces ou de services** : la surface affectée au stationnement



doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.

- **Constructions à usage d'hébergement hôtelier :**
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts représentant au minimum 60% du terrain d'assiette du projet).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

~~Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.~~



ANNEXES



Annexe 5 : Nuanciers zone 1AU

Façade

Le nuancier des couleurs conseillées est le suivant :

RAL 9001 - RAL 1013 - RAL 1014 - RAL 1015 - RAL 1001- RAL 7035 - RAL 7047- RAL 7032.

RAL 9001	RAL 1013	RAL 1014	RAL 1015
RAL 1001	RAL 7035	RAL 7047	RAL 7032

Menuiserie

Le nuancier des couleurs conseillées est le suivant

RAL 1000 - RAL 1024 - RAL 8023 - RAL 6017
 RAL 1001 - RAL 3012 - RAL 3005 - RAL 6018
 RAL 1002 - RAL 9001 - RAL 3004 - RAL 6024
 RAL 1011 - RAL 9003 - RAL 5005 - RAL 7004
 RAL 1013 - RAL 9010 - RAL 5010 - RAL 7035
 RAL 1014 - RAL 8001 - RAL 5015 - RAL 7040
 RAL 1019 - RAL 8003 - RAL 6016 - RAL 7044



Commune de LANSAC

Plan Local d'Urbanisme

Modification de droit commun n°2



3. LISTE DES BATIMENTS IDENTIFIES POUR UN CHANGEMENT DE DESTINATION

PLU approuvé en conseil municipal le 13/03/2013

Modification simplifiée n°1 approuvée en conseil municipal le 2/02/2018

Modification de droit commun n°1 approuvée en conseil municipal le 6/10/2017

Modification de droit commun n°2 du PLU approuvée en conseil municipal le

Juin 2025

Modification n°2 du PLU réalisée par :



v.courtey.urba@gmail.com
06.69.96.03.34
17 Place des martyres de la Résistance
33000 BORDEAUX
SIRET : 98299035000018



contact@gerea.fr
05.56.64.82.23
Site Montesquieu 12 allée Magendie
33650 MARTILLAC
SIRET : 39056788100029

SOMMAIRE

Considérations générales _____	4
Liste des changements de destination identifiés _____	5
Les bâtiments déjà identifiés au PLU _____	5
Ajouts de bâtiments issus de la procédure de modification n°2 en cours _____	9

CONSIDERATIONS GENERALES

« Dans les zones agricoles ou naturelles ..., le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Afin de préserver des constructions ne présentant plus leur fonction d'origine, la commune a identifié des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (ils apparaissent avec une étoile « **bleu turquoise** » sur le plan de zonage).



Bâti identifié pour changement de destination
- art. L.151-11 du CU

En zone agricole et en zone naturelle, les bâtiments, qui ont été repérés comme tels dans le PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

En zone agricole, ce changement est soumis à l'**avis conforme de la CDPENAF** ; **en zone naturelle**, il est soumis à l'**avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)**.

La procédure à mettre en œuvre est la suivante :

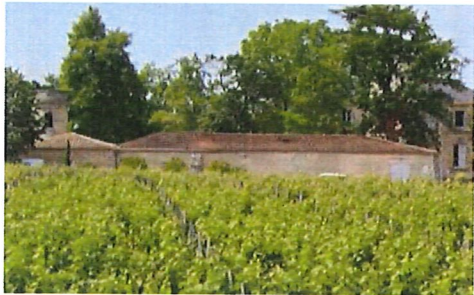
- 1) Le demandeur s'assure que le bâtiment pour lequel il dépose une demande d'autorisation d'urbanisme est désigné au PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- 2) Le demandeur justifie que son projet « ne compromet ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ».
- 3) Le maire envoie un exemplaire de la demande d'autorisation de travaux et les éléments justificatifs au secrétariat la CDPENAF ou de la CDNPS.
- 4) La CDPENAF ou la CDNPS rend un avis conforme. Une absence d'avis au-delà d'un mois vaut avis favorable.

L'ensemble des bâtis ci-dessous est directement raccordable aux réseaux eau et électricité.

LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION IDENTIFIES

Les bâtiments déjà identifiés au PLU

N°	Nature du bâti	Lieu-dit et zone du PLU	N° de parcelles	Photo
1	Chais	Guionne Zone A	OC 955	
2	Bâtiment agricole	Guionne Zone A	OC 955	
3	Ancien chai	Canterane Zone A	OC 774	Pas de photo
4	Ancien chai	Le Petit Puy Zone A	OA 926	Pas de photo
5	Ancien chai	Barrier Zone A	OB 354	
6	Bâtiment agricole	La Vieille Tuilerie Zone A	OC 1182	

N°	Nature du bâti	Lieu-dit et zone du PLU	N° de parcelles	Photo
7	Annexe en pierres	Château Lamothe Zone A	OB 442	
8	Annexe en pierres	Château Lamothe Zone A	OB 442	
9	Ancien atelier	Cantenac-Nord Zone A	OC 1186	
10	Grange en pierres	Marchais Zone A	OC 319	
11	Ancien bâtiment agricole	Sarailley Zone N	A 325, 326, 327	

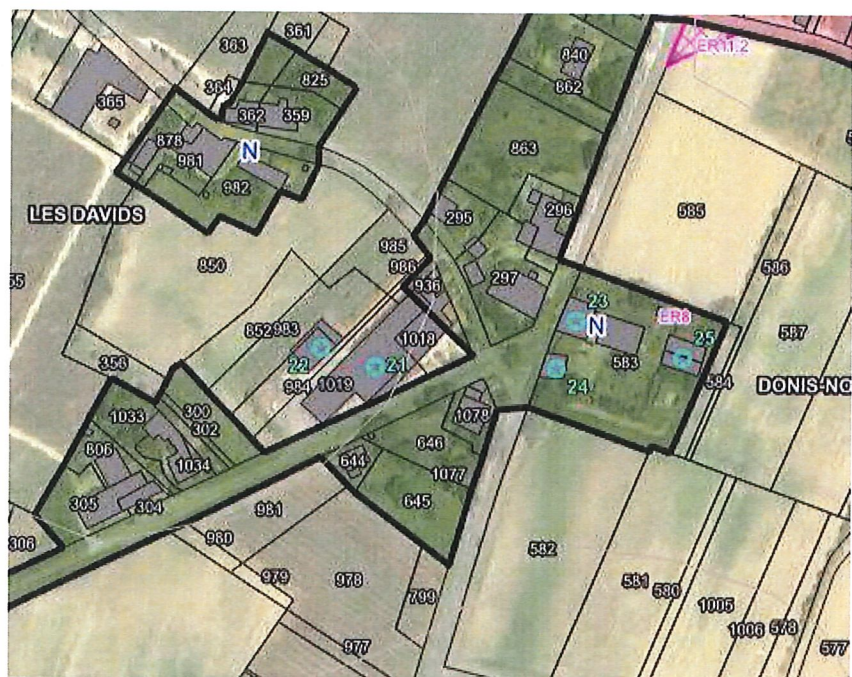
N°	Nature du bâti	Lieu-dit et zone du PLU	N° de parcelles	Photo
12	Grange	Sarailley Zone A	A 335	
13	Grange	Lescudier Zone N	A 721	
14	Grange en pierres	Gouribon Zone N	C 944	
15	Grange	Les Emies Zone N	C 1068	
16	Ancienne dépendance	Grande Pierre Zone N	C 147	

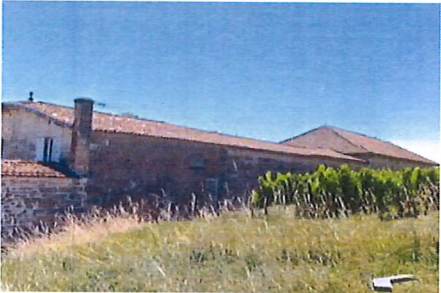
N°	Nature du bâti	Lieu-dit et zone du PLU	N° de parcelles	Photo
17	Grange	Font Guilhem Zone N	C 665	
18	Ancienne dépendance	Pilotte Zone N	C 885	

Ajouts de bâtiments issus de la procédure de modification n°2 en cours

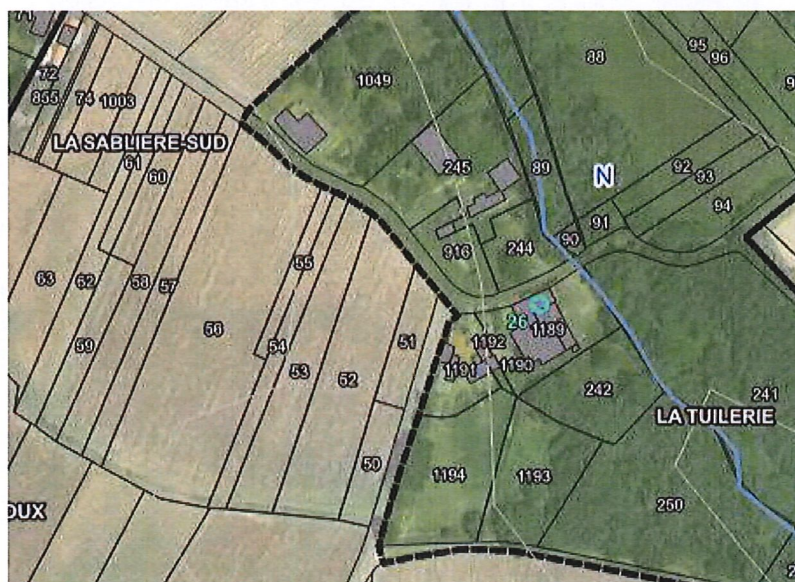


N°	Nature du bâti	Lieu-dit et zone du PLU	N° de parcelles	Photo
19	Annexe en pierres	Font Guilhem Zone N	C1014	
20	Annexe en pierres	Font Guilhem Zone N	C1014	

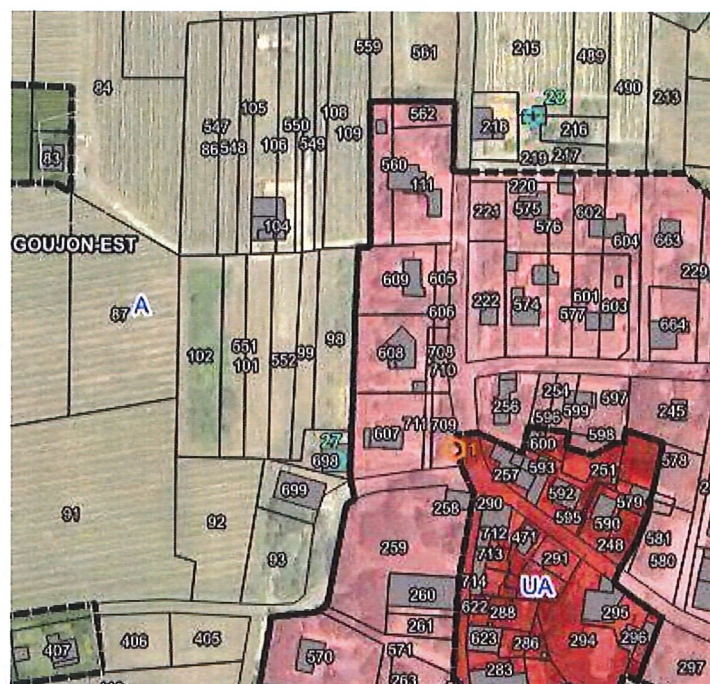


21	Dépendances en pierres	Donis-Nord Zone A	A1019	
22	Bâtiment agricole	Donis-Nord Zone A	A 984	
23	Anciens chais	Donis Nord-Est Zone N	C 583	

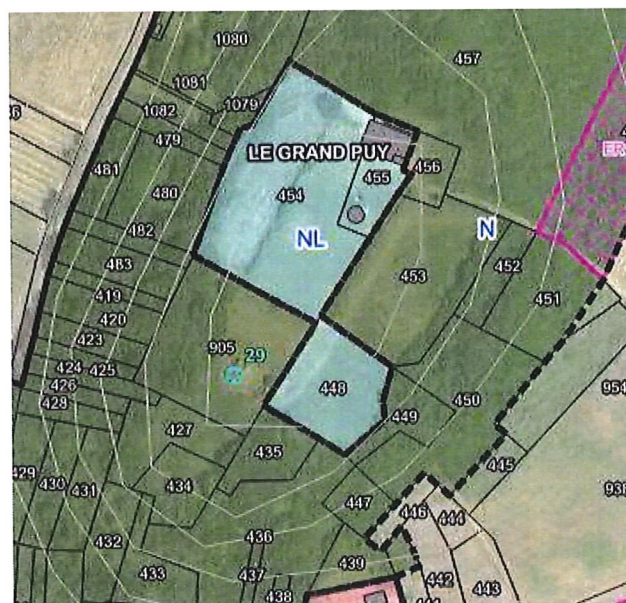
24	Annexe en pierres	Donis Nord-Est Zone N	C 583	
25	Grange ?	Donis Nord-Est Zone N	C 583	



26	Garage ?	La Tuilerie Zone N	C 1189	
----	----------	-----------------------	--------	--



27	Ancien bâtiment agricole	Goujon-Est Zone A	B 698	
28	Ancien bâtiment agricole	Les Androns Zone A	B 216 à 218	



29	Ancien moulin	Le Grand Puy Zone N	A 905	
----	---------------	------------------------	-------	---

Liste des PPA consultés

Monsieur le Président du **CONSEIL DEPARTEMENTAL** 1 Esplanade Charles de Gaulle CS 71223
33074 BORDEAUX Cedex
Madame Sarah Sabatier directrice adjointe DHU s.sabatier@gironde.fr
Madame Julie ROUSSARIE Cheffe de projet aménagement j.roussarie@gironde.fr

Monsieur le Président du **CONSEIL REGIONAL** Hôtel de Région 14 Rue François de Sourdis CS81383 33077
BORDEAUX Cedex
Madame Sandrine HERNANDEZ conseillère régionale déléguée à l'urbanisme sandrine.hernandez@nouvelle-aquitaine.fr
Monsieur Nicolas MARTIN responsable Unité planification et stratégie d'aménagement durable
nicolas.martin@nouvelle-aquitaine.fr
Foncier-urbanisme@nouvelle-aquitaine.fr

Monsieur le Président de la **Chambre d'Agriculture** 17 Cours Xavier Arnoz CS 71305 33072 BORDEAUX Cedex
s.mathard@gironde.chambagri.fr 06.66.09.59.05

Monsieur le Président de la **Chambre des Métiers et de l'Artisanat** 46 Rue du Général de Larminat CS81423 33077
BORDEAUX Cedex
Madame Evanguelia MONTARNIER architecte Urbaniste evanguelia.montarier@cma-nouvelleaquitaine.fr
romain.deberteix@cma-nouvelleaquitaine.fr

Monsieur le Président de la **Chambre du Commerce et de l'industrie** 17 place de la Bourse CS 61274 33076
BORDEAUX Cedex
Monsieur Nicolas HOCKARD référent territorial nhockard@bordeauxgironde.cci.fr

Madame la Présidente Célia MONSEIGNE du **SCOT Grand Cubzaguais Communauté de Communes** ZAC
Parc d'Aquitaine 365 Avenue Boucicaut BP 59 33240 Saint Andre de Cubzac
celia.monseigne@wanadoo.fr
j.sanchez@grand-cubzaguais.fr

DREAL NOUVELLE AQUITAINE rue Jules Ferry BP55 33090 BORDEAUX cedex



COMMUNE DE LANSAC

Monsieur le Président du Conseil Départemental
1 Esplanade Charles de Gaulle
CS 71223
33074 BORDEAUX CEDEX

Le 10 juillet 2025

Objet : Consultation des Personnes Publiques Associées pour le projet de modification n°2 du PLU de Lansac, prescrite par arrêté du 29/05/2024

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 de notre PLU, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme relatifs à la consultation des Personnes Publiques Associées, je vous invite à télécharger l'ensemble du dossier via un lien de téléchargement.

Il est à noter que le dossier cas par cas transmis à la MRAe a fait l'objet d'un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, rendu le 4 juin 2025.

À réception de ce mail, vous pouvez nous communiquer vos remarques et observations, dans un délai d'un mois, par voie électronique ou par courrier postal.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire

Éric POUCHARD



Mairie de LANSAC
13 Route de Goujon
33710 LANSAC
☎ : 05 57 68 40 33
✉ : mairie@lansac.org



COMMUNE DE LANSAC

Monsieur le Président du Conseil Régional
Hôtel de la Région
14 Rue François de Sourdis
CS 81383
33077 BORDEAUX CEDEX

Le 10 juillet 2025

Objet : Consultation des Personnes Publiques Associées pour le projet de modification n°2 du PLU de Lansac, prescrite par arrêté du 29/05/2024

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 de notre PLU, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme relatifs à la consultation des Personnes Publiques Associées, je vous invite à télécharger l'ensemble du dossier via un lien de téléchargement.

Il est à notifier que le dossier cas par cas transmis à la MRAe a fait l'objet d'un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, rendu le 4 juin 2025.

À réception de ce mail, vous pouvez nous communiquer vos remarques et observations, dans un délai d'un mois, par voie électronique ou par courrier postal.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire

Éric POUCHARD



Mairie de LANSAC
13 Route de Goujon
33710 LANSAC
☎ : 05 57 68 40 33
✉ : mairie@lansac.org



COMMUNE DE LANSAC

Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
17 Cours Xavier Arnozan
CS 71305
33072 BORDEAUX CEDEX

Le 10 juillet 2025

Objet : Consultation des Personnes Publiques Associées pour le projet de modification n°2 du PLU de Lansac, prescrite par arrêté du 29/05/2024

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 de notre PLU, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme relatifs à la consultation des Personnes Publiques Associées, je vous invite à télécharger l'ensemble du dossier via un lien de téléchargement.

Il est à noter que le dossier cas par cas transmis à la MRAe a fait l'objet d'un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, rendu le 4 juin 2025.

À réception de ce mail, vous pouvez nous communiquer vos remarques et observations, dans un délai d'un mois, par voie électronique ou par courrier postal.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire

Éric POUCHARD



Mairie de LANSAC
13 Route de Goujon
33710 LANSAC
☎ : 05 57 68 40 33
✉ : mairie@lansac.org



COMMUNE DE LANSAC

Monsieur le Président de la Chambre des Métiers
46 Rue du Général de Larminat
CS 81423
33074 BORDEAUX CEDEX

Le 10 juillet 2025

Objet : Consultation des Personnes Publiques Associées pour le projet de modification n°2 du PLU de Lansac, prescrite par arrêté du 29/05/2024

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 de notre PLU, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme relatifs à la consultation des Personnes Publiques Associées, je vous invite à télécharger l'ensemble du dossier via un lien de téléchargement.

Il est à noter que le dossier cas par cas transmis à la MRAe a fait l'objet d'un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, rendu le 4 juin 2025.

À réception de ce mail, vous pouvez nous communiquer vos remarques et observations, dans un délai d'un mois, par voie électronique ou par courrier postal.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire

Éric POUCHARD





COMMUNE DE LANSAC

Monsieur le Président de la Chambre du
Commerce et de l'industrie
17 Place de la Bourse
CS 61274
33076 BORDEAUX CEDEX

Le 10 juillet 2025

Objet : Consultation des Personnes Publiques Associées pour le projet de modification n°2 du PLU de Lansac,
prescrite par arrêté du 29/05/2024

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 de notre PLU, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme relatifs à la consultation des Personnes Publiques Associées, je vous invite à télécharger l'ensemble du dossier via un lien de téléchargement.

Il est à notifier que le dossier cas par cas transmis à la MRAe a fait l'objet d'un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, rendu le 4 juin 2025.

À réception de ce mail, vous pouvez nous communiquer vos remarques et observations, dans un délai d'un mois, par voie électronique ou par courrier postal.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire

Éric POUCHARD





COMMUNE DE LANSAC

Madame la Présidente du SCOT Célia MONSEIGNE
Grand Cubzaguais Communauté de Communes
ZAC Parc D'Aquitaine
365 Avenue Boucicaut BP 59
33240 SAINT ANDRE DE CUBZAC

Le 10 juillet 2025

Objet : Consultation des Personnes Publiques Associées pour le projet de modification n°2 du PLU de Lansac, prescrite par arrêté du 29/05/2024

Madame,

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 de notre PLU, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme relatifs à la consultation des Personnes Publiques Associées, je vous invite à télécharger l'ensemble du dossier via un lien de téléchargement.

Il est à notifier que le dossier cas par cas transmis à la MRAe a fait l'objet d'un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, rendu le 4 juin 2025.

À réception de ce mail, vous pouvez nous communiquer vos remarques et observations, dans un délai d'un mois, par voie électronique ou par courrier postal.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire

Éric POUCHARD



Mission Régionale Autorité Environnementale
DREAL Nouvelle Aquitaine - Mission Évaluation
Environnementale
Rue Jules Ferry – BP55
33 090 BORDEAUX CEDEX

Lansac, le 04 avril 2025

Monsieur le Président,

Conformément au chapitre IV du titre préliminaire du livre Ier de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, je vous consulte dans le cadre de mon projet de modification n°2 du PLU de la commune de Lansac (33) afin de déterminer son éligibilité à évaluation environnementale.

Ma demande s'inscrit dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas dit « **ad hoc** »¹ (R 104-33) au motif suivant :

– PLU : au titre de l'article n° R104-12.

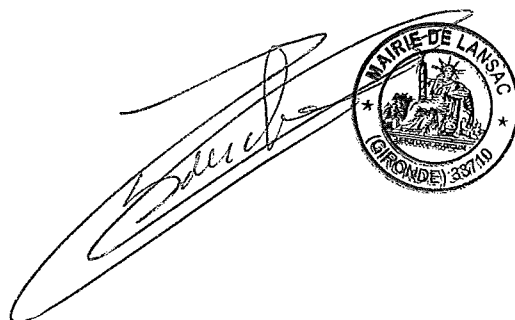
Je joins à cette saisine le formulaire renseigné, correspondant à la procédure choisie pour un examen au cas par cas.

Selon l'article R104-35 du code de l'urbanisme, vous disposez de deux mois pour rendre un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

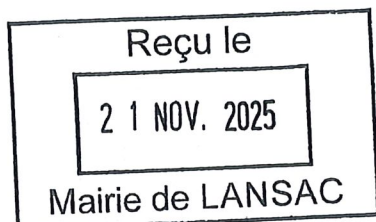
L'absence de réponse de votre part dans ce délai vaut avis favorable de l'autorité environnementale à l'exposé mentionné au 2° de l'article R. 104-34.

Monsieur le Président veuillez agréer l'expression de ma parfaite considération.

Eric POUCHARD
Maire de Lansac



¹Évolution du document d'urbanisme à l'initiative de la collectivité (hors MEC DUP ou MEC DP portée par une autre collectivité)



Bordeaux, le 6 novembre 2025

Monsieur le Maire
Mairie
13, route de Goujon
33710 LANSAC

Objet : Modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lansac.

Dossier suivi par : Evanguelia Montarnier- 05 56 999 118
evanguelia.montarnier@cma-nouvelleaquitaine.fr

Monsieur le Maire,

La modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lansac a pour objet :

- d'ajuster le périmètre et l'OAP de la zone 1AU de Goujon-Ouest,
- de modifier le règlement de la zone 1AU,
- d'ajouter des bâtiments identifiés pour changement de destination,
- de supprimer les emplacements réservés (3.1, 3.2, 5.2, 6, 7, 9 et 11.2).

Ces corrections de détails ne portent pas atteinte à la globalité du PLU.

Aussi, j'ai le plaisir d'émettre un **Avis Favorable** à ce projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lansac.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sincères salutations.

Nathalie LAPORTE



Présidente de la Chambre de Métiers
et de l'Artisanat Région Nouvelle Aquitaine
Gironde

Madame La Présidente
Célia MONSEIGNE
Syndicat Mixte du SCOT du Cubzaguais Nord Gironde

A

Monsieur le Maire de Lansac
Éric POUCHARD
Mairie de Lansac
13 route de Goujon
33710 LANSAC

Saint-André-de-Cubzac,
Le 31 juillet 2025

Affaire suivie par Valentin LARTIGAU
Ref : VL/JS/NB/CM31072025

Objet : Avis PPA pour le projet de modification n°2 du PLU de Lansac, prescrite par arrêté du 29/05/2024

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure de modification n°2 de votre PLU et conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, je vous présente l'avis du SCOT Cubzaguais Nord Gironde.

Concernant le projet de modification de l'Orientation d'Aménagement de de Programmation de la zone 1AU de Goujon-ouest, nous formulons sur les principes d'aménagement les remarques suivantes :

- Sur la végétalisation et interface :
 - La bande végétale prévue au contact des vignes doit être composée d'une **strate diversifiée avec une végétation variée comprenant des essences locales et économes en eau**. Elle pourra par exemple intégrer la création de haies champêtres, de vergers, de jardins partagés ou familiaux, etc. (*réf prescriptions P.3.1.C.3, P.3.1.C.8 et recommandation R.3.1.C.3 du DOO*) ;
 - L'OAP peut définir des coefficients d'imperméabilisation maximal ou d'espaces de pleine terre avec par exemple l'utilisation d'un coefficient de biotope (*réf P.3.1.C.6*).
- Sur la programmation :
 - Vous souhaitez une densité relativement élevée mais il est indiqué dans l'OAP une densité **maximum** de 20 logements/ha. Il faudrait ainsi indiquer une densité **souhaitée ou minimum** pour assurer une certaine densité du secteur ;
 - De plus, afin de diversifier l'offre en logement, la programmation devrait s'engager sur au moins une opération d'habitat individuel groupé ou semi-

> SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU CUBZAGUAIS NORD GIRONDE

44, Rue Dantagnan, BP 59, 33240 Saint-André-de-Cubzac
05 57 43 96 37 – contact@scotcubzaguaisnordgironde.fr

collectif. Actuellement vous indiquez une typologie soit en individuel, soit en individuel groupé, laissant la possibilité d'une programmation uniquement en individuel (réf P.2.3.B.1).

Vous pouvez retrouver les prescriptions citées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) accessible sur le site internet du SCoT Cubzaguais Nord Gironde.

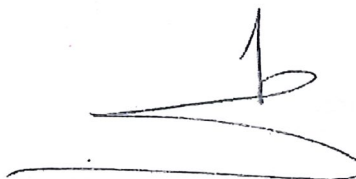
Concernant les autres sujets de la présente modification, le SCoT CNG ne présente pas de remarques particulières.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments.

Je reste à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma sincère considération.

La Présidente,
Célia Monseigne



**SYNDICAT MIXTE
SCOT CUBZAGUAIS NORD GIRONDE
33240 SAINT-ANDRE DE CUBZAC**

PLAN LOCAL D'URBANISME
LANZAC

3B- RÈGLEMENT : PIÈCE GRAPHIQUE

Phase n°

Article n°

Approuvé le

Modifié le

15 Jan 2017

17 Jan 2017

13 Mars 2017

04 Mars 2017

DOSSIER APPROBATION

Vu pour être annexé à

La délibération n°

du

La Mairie

URBAM

à Lanzac

à la demande de la commune

LEGÈNDE

ZONES URBAINES

U : Zones urbaines différenciées en sous secteurs selon la densité, le type d'occupation du sol et de la vocation de la zone (habitat, bureaux, activités...)

U1

Zone à vocation d'habitat à caractère résidentiel correspondant au bourg ancien, aux hameaux des Androux et de Clartoux.

U2

Zone principalement à vocation résidentielle correspondant aux extensions périphériques résidentielles.

U3

Zone à vocation d'activités communales, artisanales et de services.

ZONES A URBANISER

A1

Zone réservant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat.

A2

Zone réservant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme, à destination d'équipements collectifs.

ZONES AGRICOLES

A3

Zone, adaptée ou non, à protéger en raison du potentiel agricole, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt local et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.

ZONES NATURELLES

N

Zone naturelle et forestière, adaptée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

N1

Secteur à protéger, accueillant un forage d'eau potable.

N2

Secteur à protéger strictement correspondant aux zones humides à préserver.

N3

Secteur naturel à vocation de loisirs.

Emplacements réservés (article L.151-1 du code de l'urbanisme)

Éléments de patrimoine (article L.151-1-2° du code de l'urbanisme)

Équipements d'intérêt collectif (article L.151-1 du code de l'urbanisme)

Bâtiments mis à jour par l'Agence URBAH en 2010

Changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-1-2° du code de l'urbanisme

Changement de destination	
N°	Libellé
1	Le Garenne - OC 505
2	Le Garenne - OC 506
3	Le Garenne - OC 507
4	Le Garenne - OC 508
5	Le Garenne - OC 509
6	Le Garenne - OC 510
7	Le Garenne - OC 511
8	Le Garenne - OC 512
9	Le Garenne - OC 513
10	Le Garenne - OC 514
11	Le Garenne - OC 515
12	Le Garenne - OC 516
13	Le Garenne - OC 517
14	Le Garenne - OC 518
15	Le Garenne - OC 519
16	Le Garenne - OC 520
17	Le Garenne - OC 521
18	Le Garenne - OC 522
19	Le Garenne - OC 523
20	Le Garenne - OC 524

Liste des Emplacements Réserve	
N°	Description
1	Commune
2	Commune
3	Commune
4	Commune
5	Commune
6	Commune
7	Commune
8	Commune
9	Commune
10	Commune
11	Commune
12	Commune
13	Commune
14	Commune
15	Commune

Éléments de patrimoine			
N°	Libellé	Localité	Représentant
1	Château	Le Garenne	Secteur B
2	Château	Le Garenne	Secteur B
3	Château	Le Garenne	Secteur B
4	Château	Le Garenne	Secteur B
5	Château	Le Garenne	Secteur B
6	Château	Le Garenne	Secteur B
7	Château	Le Garenne	Secteur B
8	Château	Le Garenne	Secteur B
9	Château	Le Garenne	Secteur B
10	Château	Le Garenne	Secteur B



Commune de LANSAC

Plan Local d'Urbanisme

Modification de droit commun n°2



5. PLAN DE ZONAGE ET DE RESERVATIONS

Echelle : 1/4100

Sources : Plan local d'urbanisme (PLU) DGF, RD 1009, 1021

PLU approuvé en conseil municipal le 13/02/2013
Modification simplifiée n°1 approuvée en conseil municipal le 20/02/2018
Modification de droit commun n°1 approuvée en conseil municipal le 01/02/2017
Modification de droit commun n°2 du PLU approuvée en conseil municipal le 01/02/2025
Rédaction du PLU approuvé : URBAN
Urbanisme n°2 du PLU : Cabinet Courty-Nort et GERA

Juin 2025

Zones urbaines

U : Zones urbanisées différenciées en sous secteurs selon la densité, le type ou/et l'organisation de l'habitat et de la vocation de la zone (habitat, loisirs, activités)...

- UA : Zone bâtie assez dense à vocation mixte correspondant au bourg (centre ancien), aux hameaux des Androns et de Cantenac.
- UB : Zone principalement à vocation résidentielle correspondant aux extensions pavillonnaires récentes.
- UY : Zone à vocation d'activités commerciales, artisanales et de services.

Zones à urbaniser

UAU : Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat.
ZAUJ : Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme, à destination d'équipements collectifs.

Zones agricoles

A : Zone, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Zones naturelles

N : Zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- Np : Secteur à protéger, accueillant un forage d'eau potable.
- Nh : Secteur à protéger strictement correspondant aux zones humides à préserver.
- NL : Secteur naturel à vocation de loisirs.

Prescriptions

- Emplacement réservé (article L. 151-41 du code de l'urbanisme)
- Élément de patrimoine (article R. 151-41-3° du code de l'urbanisme)
- Espace bois classé (article L.113_1 du code de l'urbanisme)
- Changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme

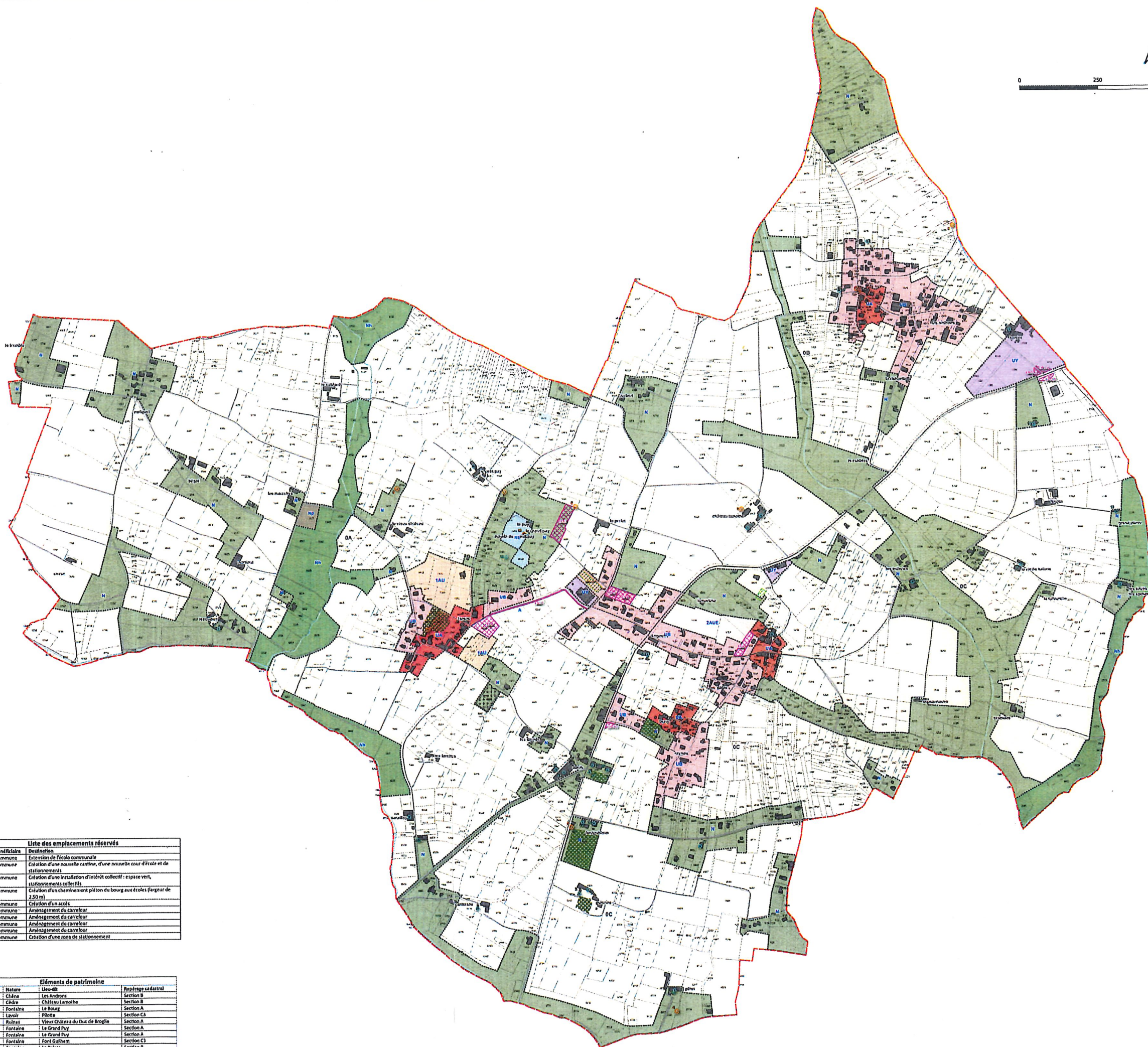
Autres Informations

- Terrain de sport

Changements de destination		
(Art. 1151-11-2 du Code de l'urbanisme)		
Numéro	Lieu-dit et zone du PLU	N° de parcelles
1	Gulonne - Zone A	OC 955
2	Gulonne - Zone A	OC 955
3	Cantenac - Zone A	OC 774
4	Le Petit Puy - Zone A	OA 936
5	Banier - Zone A	OB 354
6	La Vieille Tuilerie - Zone A	OC 1182
7	Château Lamoignon - Zone A	OB 442
8	Château Lamoignon - Zone A	OB 442
9	Cantenac-Nord - Zone A	OC 1186
10	Marchais - Zone A	OC 319
11	Saradilly - Zone N	A 325, 326, 327
12	Saradilly - Zone A	A 325
13	Lescaudier - Zone N	A 721
14	Goulbon - Zone N	C 944
15	Les Entées - Zone N	C 1068
16	Grande Pierre - Zone N	C 147
17	Font Guillemin - Zone N	C 665
18	Pilote - Zone N	C 885
19	Fonsquillon - Zone N	C 1014
20	Fonsquillon - Zone N	C 1014
21	Dons Nord - Zone A	A 1019
22	Dons Nord - Zone A	A 984
23	Dons Nord-Est - Zone N	C 583
24	Dons Nord-Est - Zone N	C 583
25	Dons Nord-Est - Zone N	C 583
26	La Tuilerie - Zone N	C 1189
27	Goulbon - Zone A	B 699
28	Les Androns - Zone A	B 216 à 218
29	Le Grand Puy - Zone N	A 905

Liste des emplacements réservés		
Numéro	Bénéficiaire	Désignation
1	Commune	Extension de l'école communale
2	Commune	Création d'une nouvelle cantine, d'une nouvelle cour d'école et de stationnements
4	Commune	Création d'une installation d'intérêt collectif : espace vert, stationnements collectifs
5.1	Commune	Création d'un cheminement piéton du bourg aux écoles (largeur de 2,50 m)
8	Commune	Création d'un accès
10.1	Commune	Aménagement du carrefour
10.2	Commune	Aménagement du carrefour
10.3	Commune	Aménagement du carrefour
11.2	Commune	Aménagement du carrefour
12	Commune	Création d'une zone de stationnement

Éléments de patrimoine			
Numéro	Nature	Lieu-dit	Repérage cadastral
1	Nature	Les Androns	Section B
2	Cadre	Château Lamoignon	Section B
3	Fontaine	Le Bourg	Section A
4	Lavoir	Pilote	Section C3
5	Ruines	Vieux Château du Duc de Broglie	Section A
6	Fontaine	Le Grand Puy	Section A
7	Fontaine	Le Grand Puy	Section A
8	Fontaine	Font Guillemin	Section C3
9	Fontaine	La Pointe	Section B
10	Moulin	Le Grand Puy	Section A



0 250 500 m