Département de la Gironde

Commune de VIRSAC

MODIFICATION N°1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE NOTIFICATION

Plan Local d'Urbanisme	Modification Simplifiée	Modification
Approuvé le Mai 2012	Modification Simplifiée n°1 approuvée le ……..	Modification n°1 approuvée le ……..

URBAM
conseil, études, projets

Agence URBAM :
Siège social : 24-26 rue de Marlacca -33620 CAVIGNAC - Etablissement secondaire : Parc Innolin – CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC
Tèl : 05-57-68-69-73 – Fax : 05-57-68-61-02 – contact@urbam33.fr – site : www.urbam33.fr
SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B – SIRET 443 192 588 00038 - TVA Intracommunautaire : FR37443192588

DOSSIER DE NOTIFICATION

BORDEREAU DES PIECES

1 – Rapport de présentation	2 – Pièces Modifiées

URBAM
conseil, études, projets

Agence URBAM :
Siège social : 24-26 rue de Marlacca -33620 CAVIGNAC - Etablissement secondaire : Parc Innolin – CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC
Tèl : 05-57-68-69-73 – Fax : 05-57-68-61-02 – contact@urbam33.fr – site : www.urbam33.fr
SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B – SIRET 443 192 588 00038 - TVA Intracommunautaire : FR37443192588

1– RAPPORT DE PRESENTATION

Département de la Gironde

Commune de VIRSAC

MODIFICATION N°1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE NOTIFICATION

Plan Local d'Urbanisme	Modification Simplifiée	Modification
Approuvé le Mai 2012	Modification Simplifiée n°1 approuvée le ……	Modification n°1 approuvée le ……..

URBAM
conseil, études, projets

Agence URBAM :
Siège social : 24-26 rue de Marlacca -33620 CAVIGNAC - Etablissement secondaire : Parc Innolin – CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC
Tèl : 05-57-68-69-73 – Fax : 05-57-68-61-02 – contact@urbam33.fr – site : www.urbam33.fr
SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B – SIRET 443 192 588 00038 - TVA Intracommunautaire : FR37443192588

SOMMAIRE

1 RAPPEL REGLEMENTAIRE 2

2 PROCEDURES ANTERIEURES ET PRESENTATION 3

3 CONTENU ET JUSTIFICATION de la modification n°1 du plu 4
3.1 CONTEXTE COMMUNAL 4
3.2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE 9
3.4 PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°1 21
3.5 COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION N°1 AVEC LE PADD 51
3.6 IMPACT DE CES CHANGEMENTS SUR LE BILAN DES SURFACES DU P.L.U APPLICABLE 55
3.7 IMPACT DU PROJET SUR LE REGLEMENT : PIECE GRAPHIQUE DU P.L.U. APPLICABLE 55
3.8 IMPACT DU PROJET SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU P.L.U. APPLICABLE 57
3.9 IMPACT DU PROJET SUR LE REGLEMENT : PIECE ECRITE DU P.L.U. APPLICABLE 60
3.10 EVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES SUR LE SITE NATURA 2000 65

4 PIECES MODIFIEES 69

1 RAPPEL REGLEMENTAIRE

Pour permettre une évolution de certaines constructions existantes ainsi que la réalisation de projets qui contribueront au développement communal, la commune doit faire évoluer son PLU.

Si les changements ne portent pas atteinte aux orientations du PADD, la commune peut alors prescrire une procédure de modification.

Article L153-35 du Code de l'Urbanisme
Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.
Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme
La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40 du Code de l'Urbanisme
Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

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 président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

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 de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 du Code de l'Urbanisme
L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

2 PROCEDURES ANTERIEURES ET PRESENTATION

Le PLU de VIRSAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le *17 Février 2015*.
Depuis cette date, aucune procédure n'a été réalisée pour permettre de faire évoluer ce document.

Il s'agit donc de réaliser ici la modification n°1. A noter qu'est menée conjointement à la présente modification, une modification simplifiée n°1.

La présente modification a pour objectif d'apporter les ajustements suivants aux règlements écrit et graphique et aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU applicable :

- Classer la partie Ouest de la zone 2AUY de « Rivière » en zone 1AUE,
- Créer le règlement écrit de la nouvelle zone 1AUE,
- Proposer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de « Rivière»,
- Classer la zone 2AU de « Au Prat » en zone 1AU,
- Proposer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de « Au Prat »,
- Modifier le règlement graphique des zones A et N par l'identification, des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (cf. LAAAF),
- intégrer les nouvelles dispositions de la loi ALUR, de la LAAAF et de la loi Macron dans le règlement écrit :
  - une vérification de l'exhaustivité de la prise en compte des directives ALUR dans le règlement écrit notamment par la suppression des articles ou règles étant devenues caduques (Coefficient d'Occupation des Sols (COS), surface minimale…) ;
  - l'intégration dans le règlement écrit de chaque zone des obligations en matière de communications électroniques ;
  - la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, les annexes aux constructions existantes (cf. Loi Macron) ;
  - la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes (cf. LAAAF) ;
  - la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage (cf. LAAAF).

Cette démarche n'induisant pas de réduction de la superficie de l'espace naturel ou agricole au profit de terrains nouvellement constructibles, et concernant le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, le régime juridique de cette évolution du document d'urbanisme en vigueur est donc celui de la modification.

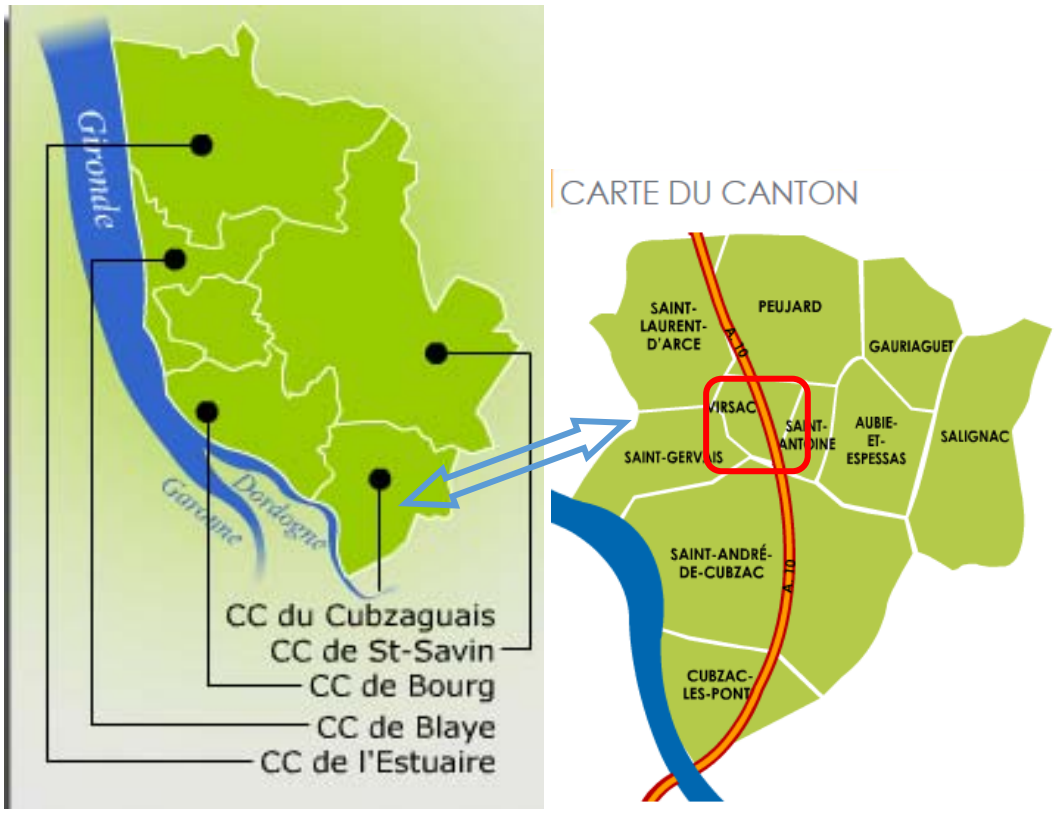
3 CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

3.1 CONTEXTE COMMUNAL

Localisée dans le département de la Gironde, la commune de VIRSAC appartient à la Communauté de Communes du Cubzaguais regroupant 10 Communes depuis décembre 2000. A une trentaine de kilomètres de la Métropole bordelaise au sud-ouest, à une vingtaine de kilomètres de Libourne au sud-est et limitrophe de Saint-André-de-Cubzac VIRSAC bénéficie d'une situation attractive grâce à sa proximité avec la RN10 reliant Saint-André-de-Cubzac à Angoulême et de la A10 reliant Bordeaux à Paris.

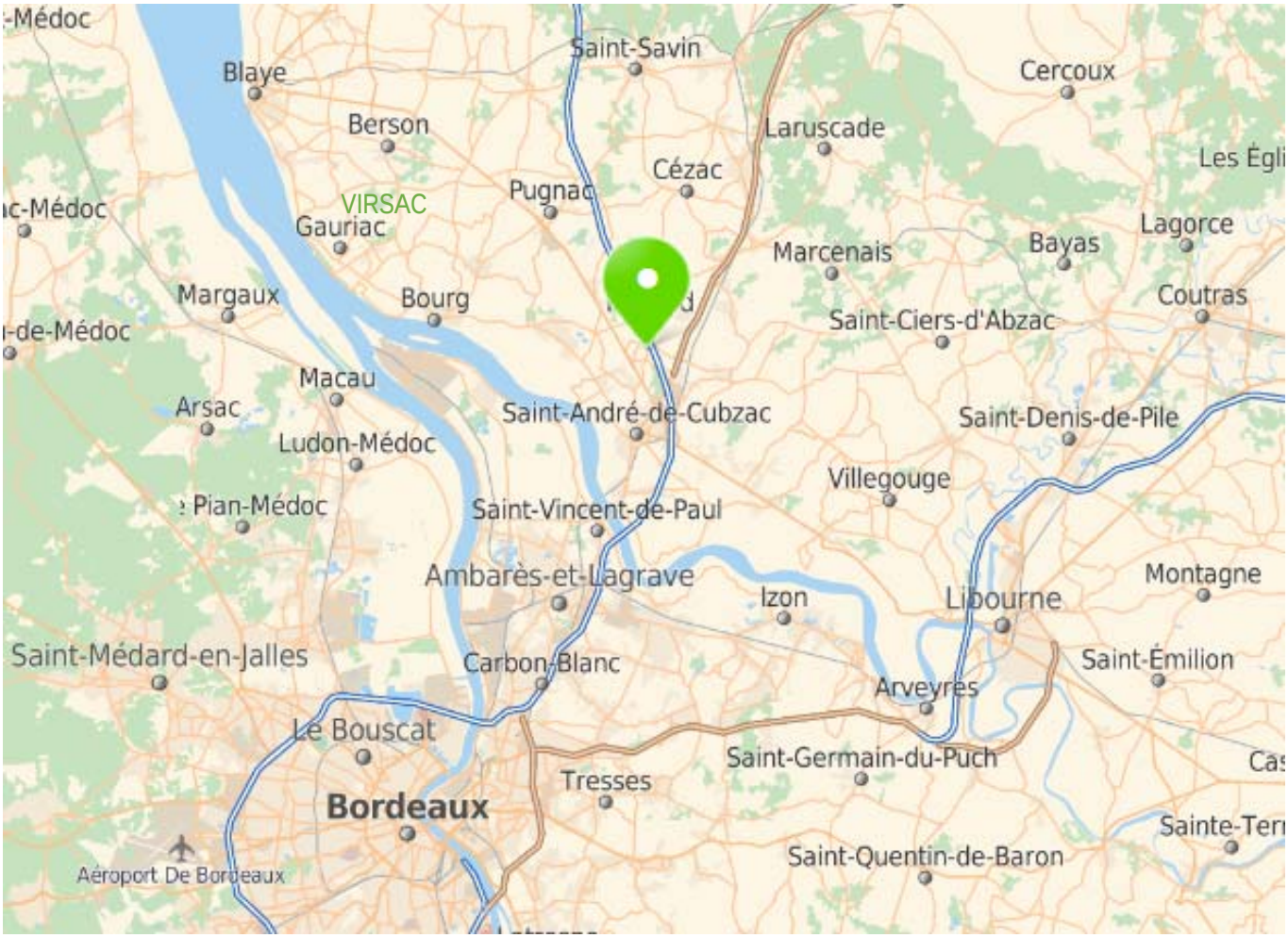
Ainsi, la commune est soumise à plusieurs zones d'influences à différentes échelles : la plus forte étant celle de la ville de Saint-André-de-Cubzac. VIRSAC se révèle donc comme un territoire à potentiel de développement.

Localisation de la commune de VIRSAC au sein du Pays du Libournais



Sources : sites Pays Haute Gironde et Communauté de Communes du Cubzaguais

VIRSAC : sous influence de la Métropole bordelaise



Source : Mappy

D'une superficie de 365 hectares, la commune de VIRSAC accueille au Nord de la Gironde 1052 habitants (INSEE2013), le bourg de la commune étant concentré sur la partie ouest de la RN10 et de la A10.

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2013	%	2008	%
Ensemble	**1 052**	**100**	**969**	**100**
0 à 14 ans	236	22,4	220	22,7
15 à 29 ans	156	14,8	166	17,1
30 à 44 ans	249	23,7	225	23,2
45 à 59 ans	227	21,6	222	22,9
60 à 74 ans	137	13	99	10,2
75 ans ou plus	47	4,5	37	3,8

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,6	5,5	5,7	-0,3	0,8	1,7
due au solde naturel en %	0	0	1	0,6	1	0,9
due au solde apparent des entrées sorties en %	2,5	5,5	4,7	-0,9	-0,2	0,7
Taux de natalité (‰)	14	8,3	15,3	9,1	15	13,8
Taux de mortalité (‰)	13,6	8	4,8	3,4	4,8	4

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales - État civil.

L'évolution dynamique de la population de VIRSAC, sur plus de 25 ans, est due à la fois à l'implantation sur la Métropole bordelaise d'industries, qui ont permis l'installation de familles sur l'ensemble du canton, et, de manière conjointe, à l'ouverture de l'A10 qui a réduit les distances-temps entre le canton et la CUB. A ceci s'est ajouté le développement d'un tissu économique à proximité immédiate de la commune sur la « zone de La Garosse », à Saint-André-de-Cubzac, qui a également contribué au développement résidentiel de VIRSAC.

Le développement urbain qu'a connu la commune est intimement lié à la réorganisation des infrastructures de transport et la polarisation de plus en plus grande de la métropole bordelaise, tant en terme d'emplois que de services et d'équipements.

Mais historiquement la commune a connu un développement lié à l'économie agricole et surtout viticole des vins de Bordeaux.

De fait, l'organisation urbaine de VIRSAC est aujourd'hui fonction à la fois de ces espaces ruraux viticoles qui ont subsisté, et d'un développement urbain lié à une pression foncière qui s'est accrue à partir des années 1980. Le tissu urbanisé a donc connu les évolutions de la croissance urbaine et du « retour » vers les campagnes de nouveaux habitants depuis les couronnes urbaines de l'agglomération bordelaise. C'est celui-ci qui domine aujourd'hui.

➲ Les franges « urbaines » de la commune

Elles sont quant à elles le plus souvent liées à des communes ayant le même profil viticole et ne sont pas urbaines, hormis en lien avec Saint-Antoine et Saint-Gervais.

Ainsi :

- Le nord de la commune jouxte Peujard, dont la limite est à la fois viticole et boisée. Les terres du Château Julie sont en limite communale (lieu-dit Naudonnet).
- Saint-Antoine, à l'est de la commune, représente la frange la plus urbanisée, avec l'installation ancienne d'activités adossées au village de Saint-Antoine, en bordure de RN10.
- Au sud et à l'ouest, les communes de Saint-André et de Saint-Gervais ont un contact avec VIRSAC dans leurs parties les moins urbanisées (boisements et espaces ruraux).

➲ Le bourg "Petit-Berdat" et ses extensions

Le bourg ne connaît pas un bâti d'origine rurale, mais il s'est développé initialement autour de l'école et de la mairie. Il a connu une expansion urbaine pavillonnaire régulière depuis les années 1980 et l'arrivée de l'autoroute.

Le bourg constitue un quartier « mixte » accueillant le pôle principal d'habitat mais aussi les équipements communaux, tels la mairie, les écoles et la salle multisports, le terrain de sports. Il est localisé de manière centrale à l'ouest de la commune, au carrefour stratégique des déplacements communaux (RD115, RD133). Il est bordé par des parcelles qui donnent lieu, notamment au sud de la mairie, à un potentiel de reconfiguration et de développement d'un centre bourg.

Les formes urbaines sont donc majoritairement contemporaines, issues d'une succession de lotissements desservis par des voiries sans issue, et composées de bâtis sur un niveau en cœur de bourg, positionnés à en retrait par rapport à la voie.

Des extensions pavillonnaires du même type se sont donc engagées au sud, le long de la RD115E2, de part d'autre du giratoire formé à l'intersection de la RD115. De giratoire donne aujourd'hui la limite urbanisée du bourg avant le village ancien de Pradelle.

La limite nord du bourg est viticole, aux abords du stade, annonçant le village ancien de Bellue, sur la RD 133 et de l'église et de son cimetière. L'église n'est donc pas un point de repère communal traditionnel dans un bourg, puisque la construction de l'autoroute s'est fait en contrebas du monument et a rompu toute densification ou extension urbaine centrale possible.

➲ Bellue

Les formes urbaines y sont principalement anciennes et composées de bâtis sur un à deux niveaux, positionnés de manière intermittente à l'alignement de la voie. Les bâtiments (maisons d'habitations et anciens hangars sont jouxtés par des jardins. Ce secteur a connu une évolution « urbaine » très mesurée du fait de sa spécificité encore aujourd'hui viticole, mais également de par sa situation sur la RD133, très passagère, reliant à l'ouest la RN 137.

➲ Pradelle

Le village de Pradelle a conservé les traits d'un bourg ancien : ruelles étroites et parcellaire en « lanière », bâtis à l'alignement de la place du village où trônent le point d'eau et le puits.

Les formes urbaines y sont anciennes et composées de bâtis sur deux niveaux, à l'alignement de la voie.

Les bâtiments (maisons d'habitations et anciens hangars) sont prolongés sur l'arrière par des jardins et, donnent un caractère confidentiel à ce secteur « à part » dans la commune, qui a conservé son identité originelle. C'est un hameau à vocation aujourd'hui exclusivement d'habitat.

En effet Pradelle est très certainement lié à un domaine autrefois imposant, en témoignent les bâtiments au nord du village et une vaste parcelle encore aujourd'hui vierge d'urbanisation. Cette parcelle marque la rupture avec le secteur pavillonnaire du sud du bourg actuel.

➲ Les Chaumes / Matelinotte

Ce secteur est un quartier d'évolution récente de son urbanisation à la faveur de pavillons implantés le long de la voie communale joignant la RN10, la RD133 et la RD115E2. L'accessibilité de ce secteur est la raison de son développement, formant aujourd'hui un pôle d'habitat majeur en nombre d'habitants sur VIRSAC.

Les formes urbaines contemporaines se sont installées peu à peu, créant ainsi un tissu très peu dense, sur de grands terrains où les constructions sont implantées avec des reculs importants. Cependant, l'étirement des constructions, du nord au sud, n'a pas permis de recentrer le développement urbain et pose aujourd'hui la problématique d'une urbanisation « à l'opportunité », créant des voies en impasse et en servitudes, mais aussi des constructions en double voire triple rang.

➲ Le secteur urbanisé « Au Pinier »

En lien avec la commune de Saint-Antoine, il s'est développé aux abords de la nationale 10, axe de desserte majeure, où s'est développée une entrée de ville commerciale et artisanale. Cette urbanisation mêle bâti ancien de type « maisons de bourg » et architecture commerciale, sans réelle unité architecturale.

Le caractère de nuisance, lié au bruit, de cet axe classé à grande circulation contraint à ne plus développer ce type de secteur, pourtant ayant un enjeu de « vitrine économique » sur la RN10, en continuité de la zone de la Garosse et à l'entrée du village de Saint-Antoine.

A la marge de ces quartiers, quelques bâtis sont insérés de manière isolée en milieu naturel ou viticole.

Ils font l'objet d'un repérage au sein de la carte sur la situation viticole (partie « cadrage socioéconomique »). S'ils ne constituent pas ou plus aujourd'hui des bâtiments d'exploitation, forestière ou viticole, ce sont :

- des bâtis anciens et réhabilités, souvent d'origine agricole ;
- des pavillons, résidences principales ou secondaires dont l'implantation fut autorisée antérieurement aux règles d'urbanisme limitant un certain mitage de l'espace rural.

Le nombre de logements a fortement augmenté entre 2008 et 2013 (+33, source : relevé INSEE), et en majorité les résidences principales soulignant la dynamique foncière constante. La part du locatif reste faible.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2013	%	2008	%
Ensemble	**377**	**100**	**344**	**100**
Résidences principales	*361*	*95,8*	*324*	*94,2*
Résidences secondaires et logements occasionnels	*5*	*1,3*	*8*	*2,3*
Logements vacants	*11*	*2,9*	*12*	*3,5*
Maisons	*371*	*98,4*	*333*	*96,8*
Appartements	*6*	*1,6*	*11*	*3,2*

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Concernant le patrimoine naturel de VIRSAC connait une occupation partitionnée entre la vigne, les grandes infrastructures routières et les boisements qui les encadrent. De ce fait les milieux naturels tels les boisements et les prairies restent très localisés. De plus l'absence de réseau hydrographique et de zones écologiques remarquables donnent une image de commune à faibles potentiels naturels.

Le territoire communal n'est concerné par aucune zone de protection de l'environnement faisant l'objet de classement à l'échelle nationale ou internationale, de type zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique ou zone Natura 2000.

Par ailleurs, les éléments principaux qui composent le patrimoine paysager et bâti de la Commune sont :

- Le château Julie,
- Le château Bois Martin, au nord du territoire,
- Pradelle,
- Génaux,
- L'ancien prieuré réhabilité,
- L'alignement à l'entrée nord du Bourg – Petit-Berdat,
- Les vignes.

Source : Rapport de présentation du PLU applicable.

3.2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Concernant les zones à urbaniser de moins de 9 ans à partir du 1er juillet 2015 (ce qui est le cas de la zone 2AUY de « Rivière » et de la zone 2AU de « Au Prat »), depuis le 27 mars 2014, la modification d'un PLU pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU nécessite dans tous les cas une délibération motivée afin de *« justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».*

La délibération motivée doit constituer une justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone au regard des capacités d'urbanisation résiduelles. Cet article vise à s'assurer que la collectivité a évalué au préalable que le projet n'aurait pas pu être réalisé, dans des conditions de faisabilité proches, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser déjà ouverte à l'urbanisation. Il s'agit de contribuer ainsi à limiter le poids de l'urbanisation périurbaine au détriment de l'utilisation rationnelle des dents creuses et secteurs inexploités des zones déjà urbanisées, en vérifiant que cette analyse a bien eu lieu.

La commune de VIRSAC dispose d'un territoire communal de petite surface : 306 ha et est concernée, comme évoqué plus haut, par un développement urbain soutenu intimement lié à la performance des infrastructures de transport et à la polarisation de plus en plus grande de la métropole bordelaise, tant en terme d'emplois que de services et d'équipements. Ce développement urbain induit des besoins en matière d'équipements, de services et de commerces notamment aux abords des axes routiers les plus fréquentés.

Dans ce contexte et au regard de l'insuffisance des capacités d'urbanisation et d'accueil des zones déjà urbanisées et des zones 1AU à vocation économique, de services et d'équipement présentes sur le territoire de la commune de VIRSAC (cf. étude de consommation de l'espace jointe en annexe du présent document), l'ouverture à l'urbanisation de :

- la zone dite de *« Rivière »* est nécessaire pour répondre aux objectifs de construction d'équipements, de services et de commerces et notamment à un besoin foncier d'environ 2,5 ha pour la création d'un lycée généraliste à proximité de Saint-André-de-Cubzac (partie bâtie sur environ 2,6 ha et partie non bâtie – équipements sportifs sur la commune de Saint-André-de-Cubzac),
- la zone dite de *« Au Prat »*, dans un contexte où cette zone vient d'être raccordée au réseau collectif d'assainissement, est nécessaire pour répondre aux objectifs de construction à vocation d'habitat : les autres zones 1AU à vocation principale d'habitat sont aujourd'hui toutes en cours d'urbanisation.

3.2.1 Zone de « Rivière »

➲ La zone dite de *« Rivière »* : un site d'une surface libre de construction égale à 4,5 ha permettant d'accueillir des équipements, services et commerces

La zone 2AUY dite de *« Rivière »* se compose, pour la partie objet de la présente modification – partie Ouest, des parcelles cadastrées section B 235, 237, 243, 244, 854, 515, 799, 801p et 240p, détenues par des propriétaires privés. Cette partie s'étend sur une surface libre de construction d'un seul tenant de 4,5 ha

Aucune autre réserve foncière d'une telle envergure n'est présente dans les zones urbanisées ou à urbaniser de la commune de VIRSAC.

- L'insuffisance des capacités d'urbanisation et d'accueil des zones déjà urbanisées et de la zone 1AUY présentes sur le territoire de la commune de VIRSAC

Il ressort de l'étude de la consommation de l'espace de la commune de VIRSAC (cf. étude de consommation de l'espace jointe en annexe du présent document), qu'aucune des zones classées « zone urbaine U » ou « zone à urbaniser ouverte 1AU » ne dispose de réserves foncières d'un seul tenant d'une telle importance (au moins 2,5 ha) avec un bon accès routier.

L'ouverture de la zone de *« Rivière »* à l'urbanisation constitue donc une opportunité unique pour répondre aux besoins de la commune de VIRSAC en matière de construction d'équipements, de services et de commerces.

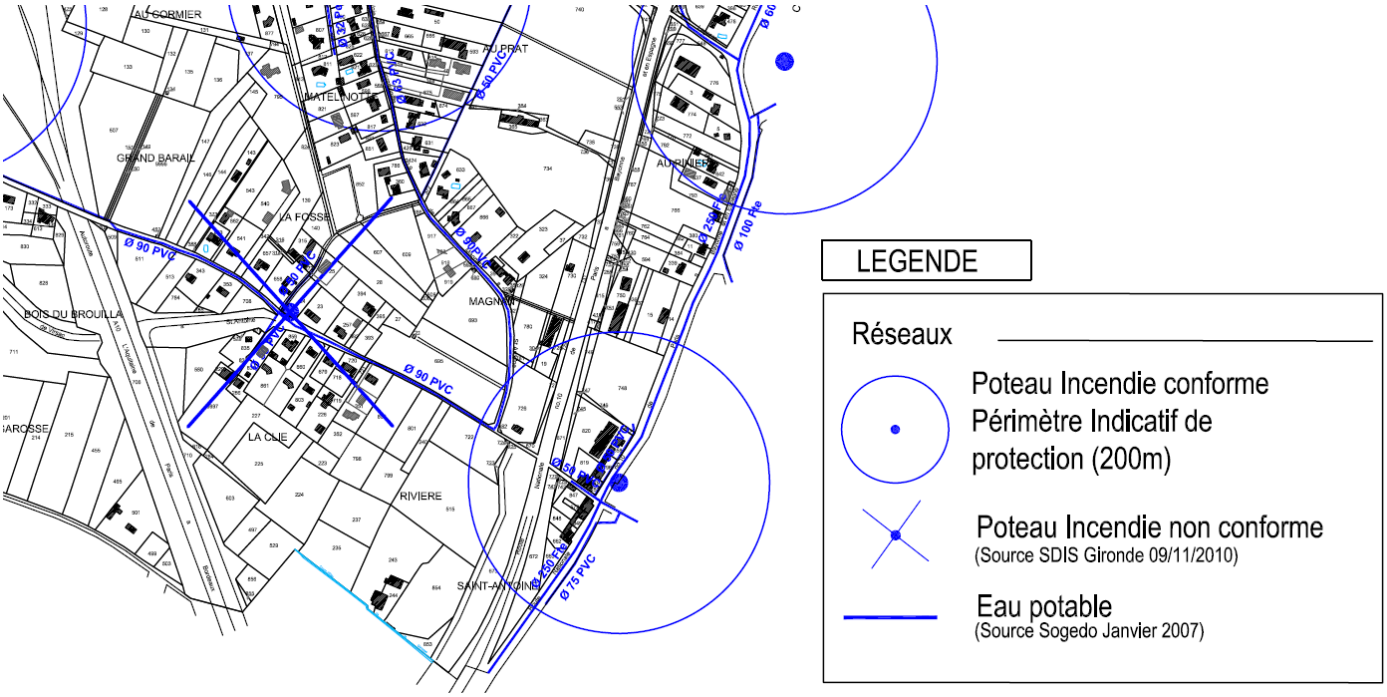
- La zone dite de « Rivière » : un site doté d'une capacité de réseaux suffisante pour accueillir des projets à vocation d'équipements, de services et de commerces et notamment un équipement scolaire de type lycée

La zone dite de *« Rivière »* est desservie depuis l'accès autoroutier de l'autoroute A10 par la RD115 E^2 ou route de Saint-Antoine parallèle à la RN10.

Source : googlemaps

Depuis peu de temps, la zone dite de *« Rivière »* est raccordable au réseau d'assainissement collectif depuis sa partie Nord.

Cette zone bénéficie d'une capacité d'adduction en eau potable à renforcer pour accueillir un programme de constructions d'équipements, de services et de commerces.



source : PLU applicable

source : PLU applicable

Par conséquent, un programme de zone d'activités commerciales, d'équipements et de services pourrait être mené sur les parcelles cadastrées section B 235, 237, 243, 244, 854, 515, 799, 801p et 240p appartenant à un propriétaire privé et permettant d'accueillir rapidement un lycée généraliste en lien avec le collège Saint-André Sainte-Marie de Saint-André-de-Cubzac.

3.2.2 Zone de « Au Prat »

- La zone dite de *« Au Prat »* : un site d'une surface libre de construction égale à environ 1,3 ha permettant d'accueillir principalement des constructions à usage d'habitat

La zone 2AU dite de *« Au Prat »* se compose de parcelles libres de construction, de parcelles déjà bâties et divisibles pour accueillir d'autres constructions et de constructions existantes ; ces parcelles sont détenues par des propriétaires privés. Cette partie s'étend sur une surface libre de construction d'un seul tenant d'environ 1,3 ha.

Aucune autre réserve foncière d'une telle envergure n'est présente dans les zone urbanisées ou à urbaniser de la commune de VIRSAC.

- L'insuffisance des capacités d'urbanisation et d'accueil des zones déjà urbanisées et des zones 1AU présentes sur le territoire de la commune de VIRSAC

Il ressort de l'étude de la consommation de l'espace de la commune de VIRSAC (cf. étude de consommation de l'espace jointe en annexe du présent document), qu'aucune des zones classées « zone urbaine U » ou « zone à urbaniser ouverte 1AU » ne dispose de réserves foncières d'un seul tenant d'une telle importance (au moins 1 ha) avec un bon accès routier et une desserte en réseaux adaptés.

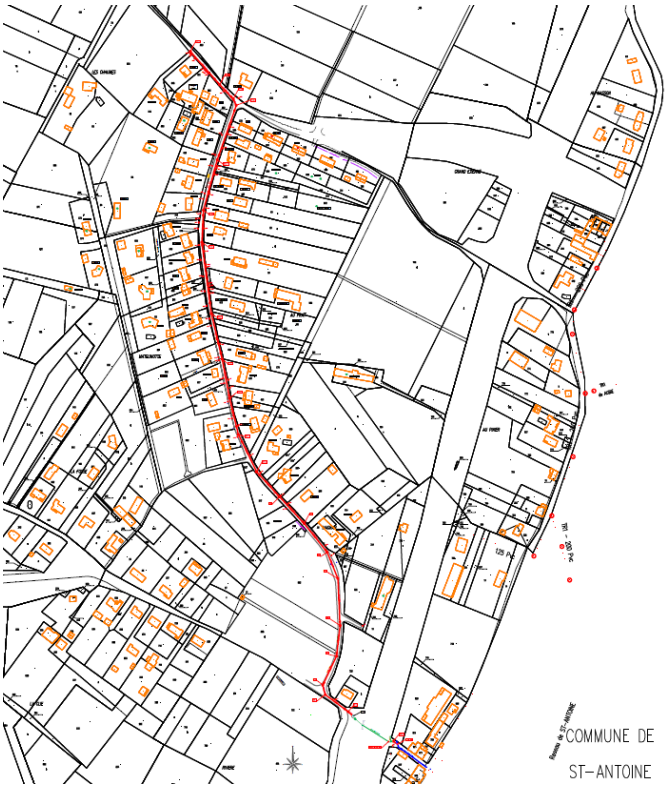
L'ouverture de la zone de *« Au Prat »* à l'urbanisation constitue donc une opportunité unique pour répondre aux besoins de la commune de VIRSAC en matière de nouvelles constructions à vocation principale d'habitat.

- La zone dite de *« Au Prat »* : un site doté d'une capacité de réseaux suffisante pour accueillir des projets à vocation d'habitat

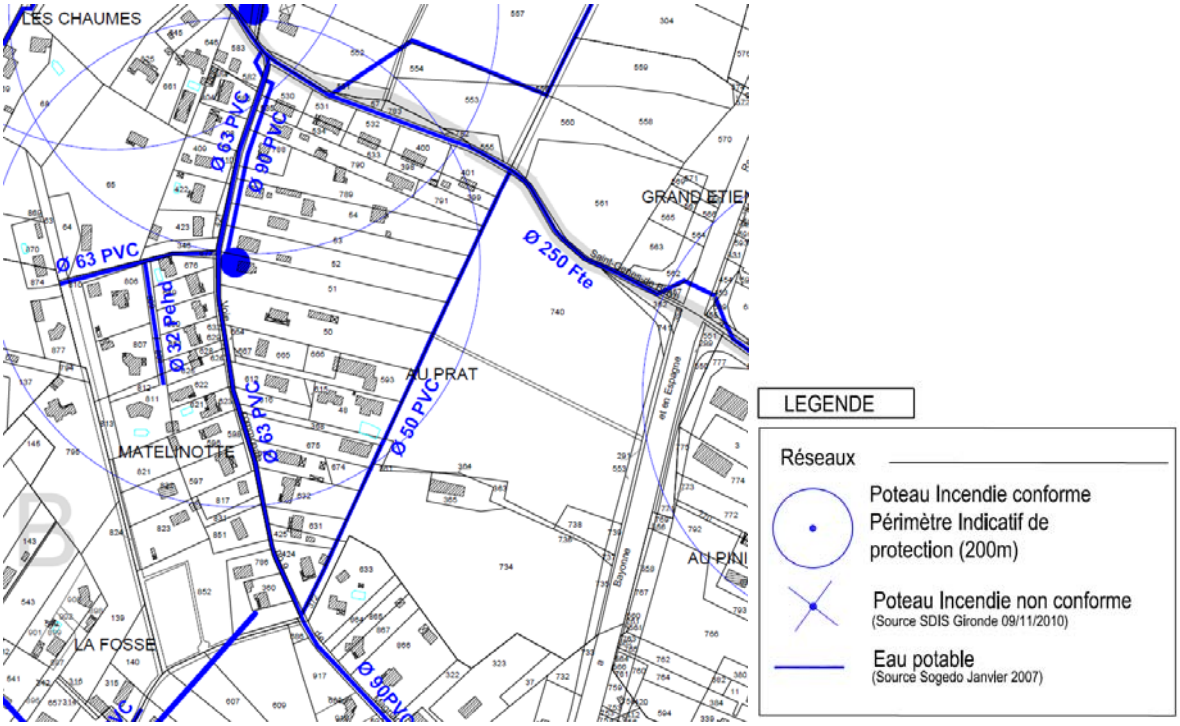
La zone dite de *« Au Prat »* est desservie depuis l'accès autoroutier de l'autoroute A10 par la RD133 puis la rue Magnan parallèle à la RN10.

Source : googlemaps

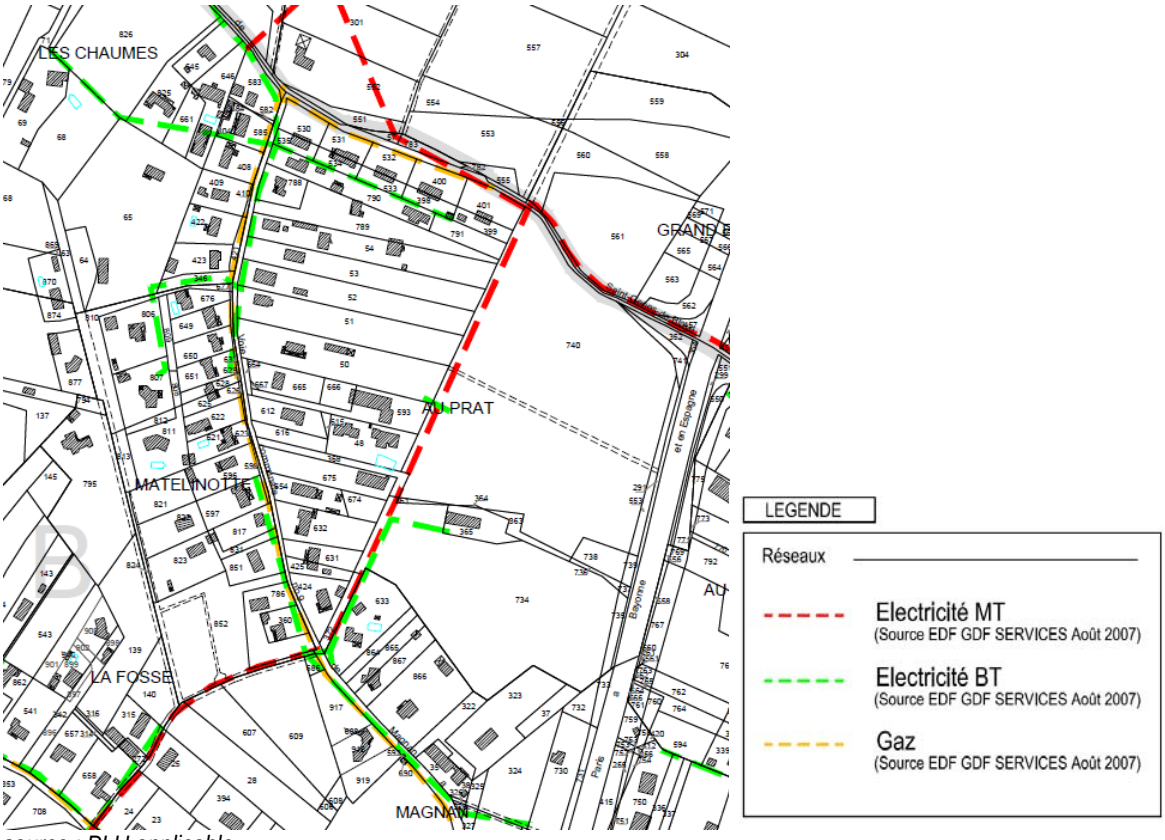
Depuis peu de temps, la zone dite de *« Au Prat »* est raccordable au réseau d'assainissement collectif depuis sa partie Ouest.



Cette zone bénéficie d'une capacité d'adduction en eau potable à renforcer pour accueillir un programme de constructions à vocation principal d'habitat.



source : PLU applicable



source : PLU applicable

Par conséquent, un programme résidentiel pourrait être mené sur les parcelles incluses dans la zone à urbaniser de *« Au Prat ».*

3.3 PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT D'UNE ZONE D'EQUIPEMENTS, DE SERVICES ET DE COMMERCES A « RIVIERE »

- Présentation du projet global

Le projet consiste en l'aménagement d'une future zone à urbaniser ouverte 1AUE à vocation d'équipements, de services et de commerces, notamment afin de permettre l'implantation d'un lycée généraliste en lien avec le collège Sainte-Marie.

Inscrit sur les parcelles cadastrées section B 235, 237, 243, 244, 854, 515, 799, 801p et 240p et bordé à l'Est par la route de Saint-Antoine accessible depuis le rond-point autoroutier de la A10, le projet envisage la réalisation d'un nouveau secteur d'activités et d'équipements en accroche de la zone d'activités commerciales de Garosse située à Saint-André-de-Cubzac.

Il prend place sur une entité foncière classée 2AUY, aujourd'hui en prairie, située en limite Sud de VIRSAC, en contact avec la commune de Saint-André-de-Cubzac, au Nord-Est de la zone d'activités de Garosse.

La commune de VIRSAC souhaite y voir se réaliser un programme de renforcement du tissu urbain, consistant en l'implantation d'équipements, de services et de commerces au service des populations locales.

Situation du projet

Source : googlemaps.fr

Source : géoportail

Source : géoportail

Site du projet vue depuis la route de Saint-Antoine – partie Sud-Ouest

partie Nord-Ouest

Site du projet vue depuis la route de Saint-Antoine – partie Nord

Site du projet vue depuis l'accès à la A10

Source : googlestreet.fr

Par le biais de cette nouvelle zone à urbaniser à court terme et à caractère principal d'équipement, de services et de commerces, la commune de VIRSAC entend ainsi rendre attractif et lisible son territoire et accueillir des équipements nouveaux porteurs de dynamique sociale.

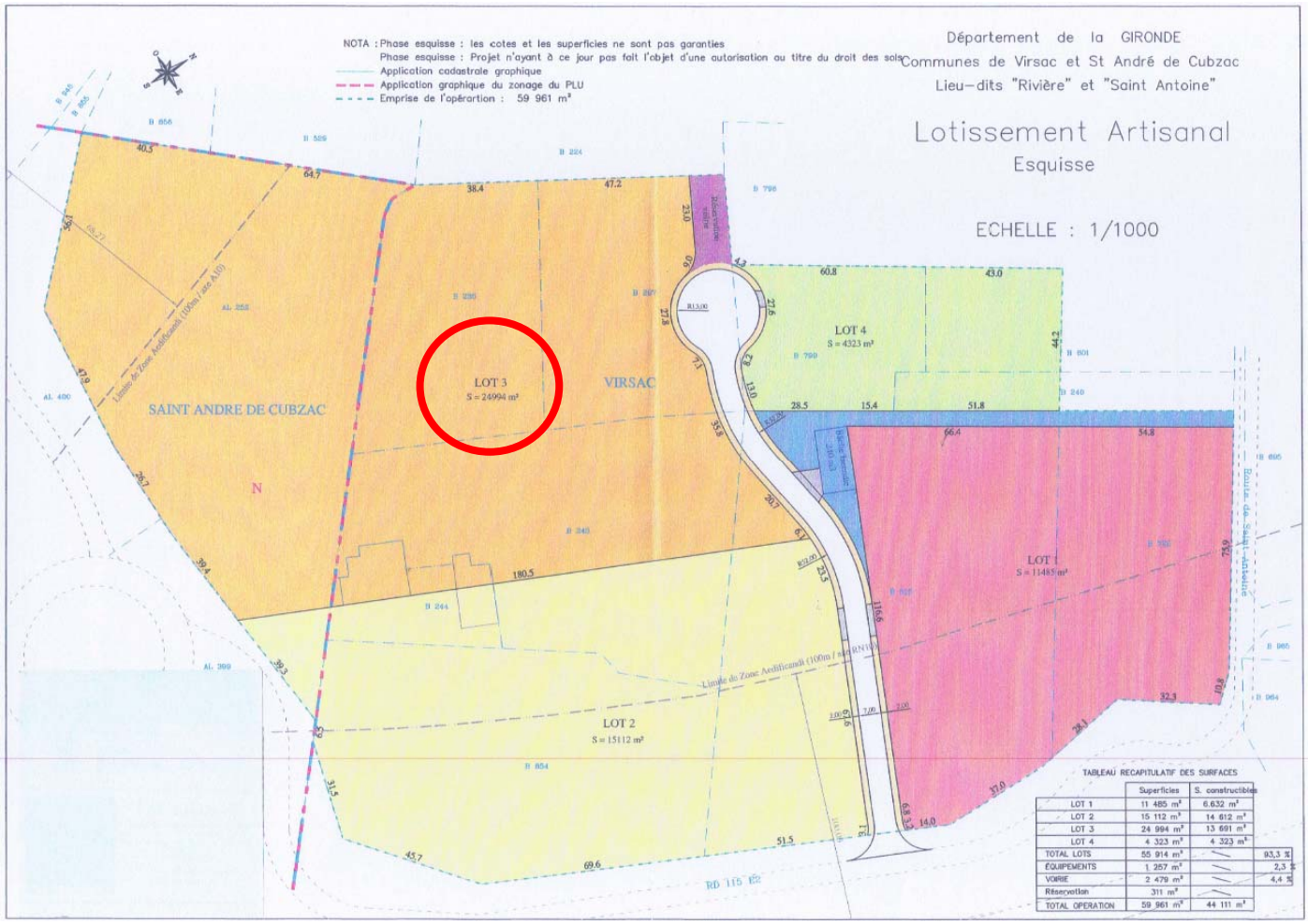
- Présentation du projet d'aménagement

Les parcelles concernées par ce projet sont cadastrées section B235, 237, 243, 244, 854, 515, 799, 801p et 240p.

Source : cadastre.gouv.fr

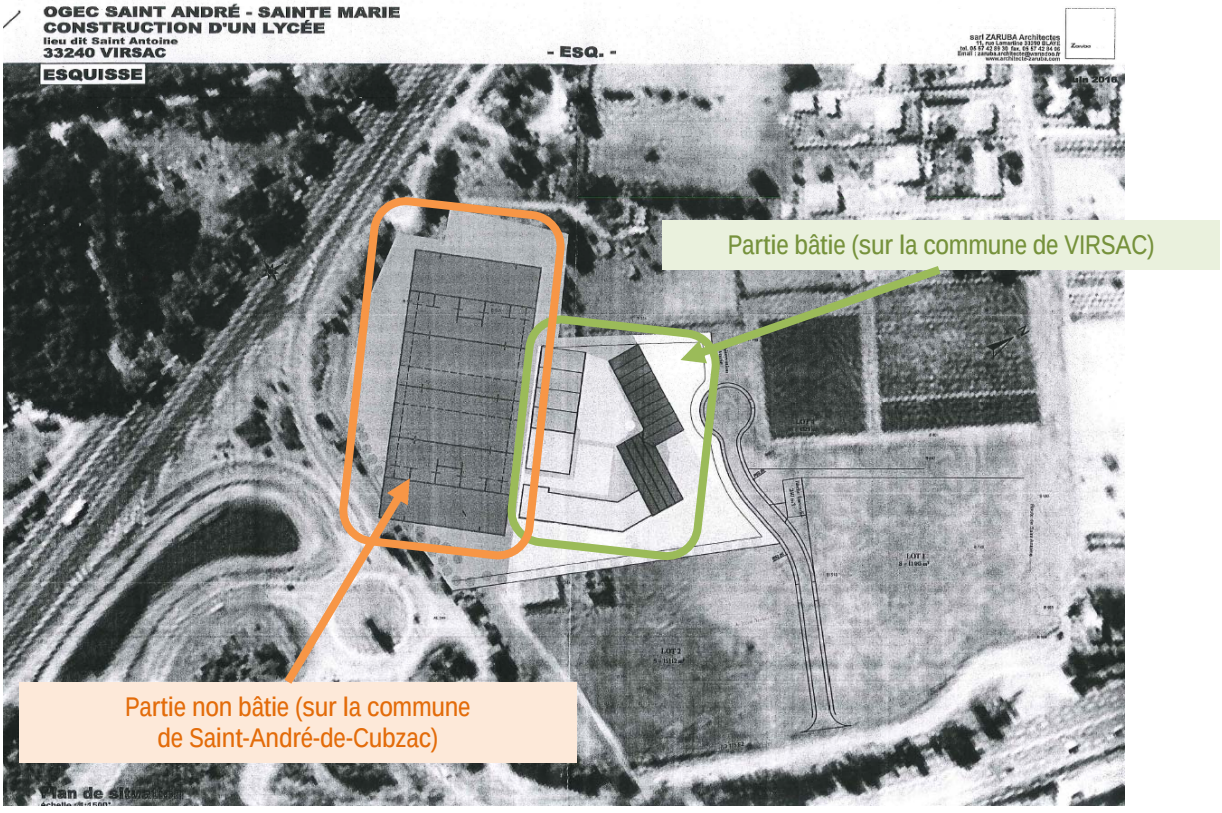
Le projet prévoit la création d'environ 4 lots accessibles depuis une voie de desserte unique depuis la RD115 E[2] ou route de Saint-Antoine, les lots 2 et 3 étant à cheval sur les communes de VIRSAC et de Saint-André-de-Cubzac et les lots 1 et 2 étant concernés par l'application des dispositions de la loi Barnier (bande non constructible d'une largeur de 100 m par rapport à l'axe de la RN10).

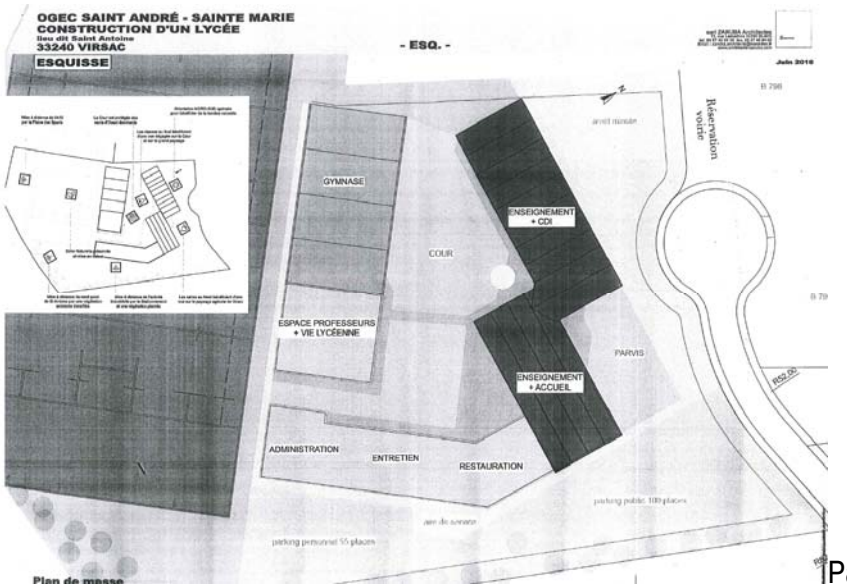
L'aménagement du lot 3 sera destiné à l'implantation d'un lycée généraliste dont le maitre d'ouvrage sera l'ensemble scolaire Saint-André – Sainte-Marie, qui accueille déjà des élèves en primaire et en collège à Saint-André-de-Cubzac.



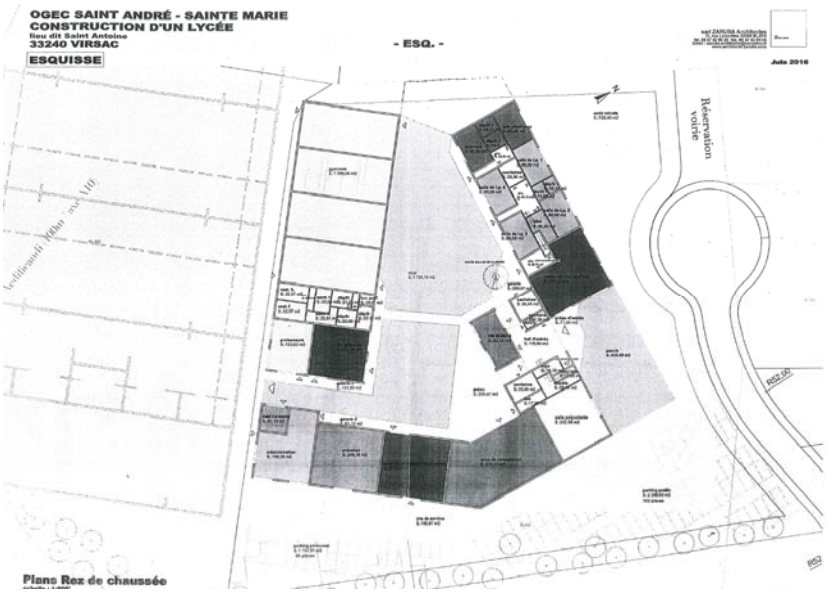
Projet d'aménagement

➲ Zoom sur le projet de lycée – lot 3

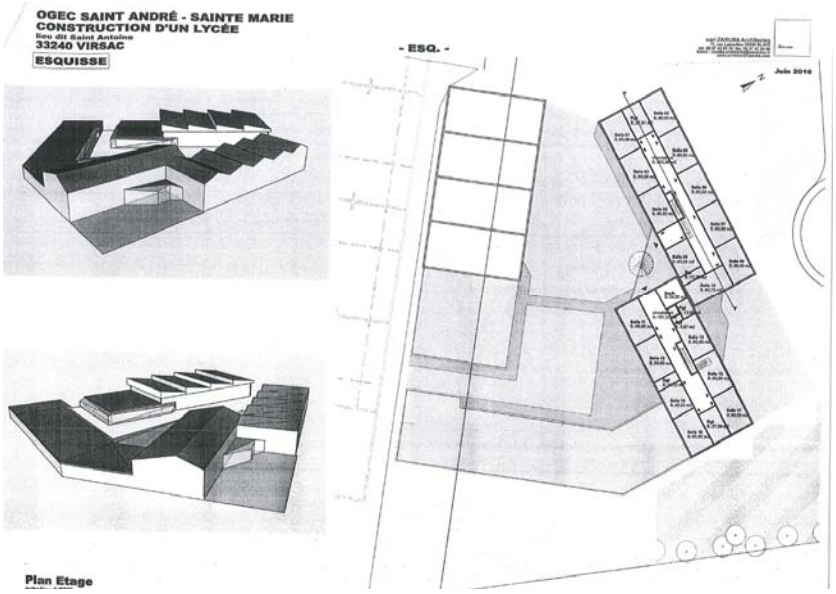




Partie bâtie - détail



Partie bâtie – détail rez-de-chaussée



Partie bâtie – détail étage et volumétrie

3.4 PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°1

La commune de VIRSAC souhaite apporter des modifications au PLU applicable pour :

CONCERNANT LE REGLEMENT GRAPHIQUE :

- Point 1 : classer la partie Ouest de la zone 2AUY de « Rivière » en zone 1AUE,
- Point 2 : classer la zone 2AU de « Au Prat » en zone 1AU,
- Point 3 : modifier le règlement graphique des zones A et N par l'identification, des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (cf. LAAAF),
- Point 4 : créer un emplacement réservé sur les espaces boisés au lieu-dit « La Garosse »,

CONCERNANT LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :

- Point 5 : créer une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de « Rivière ».
- Point 6 : modifier l'orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de « Au Prat ».

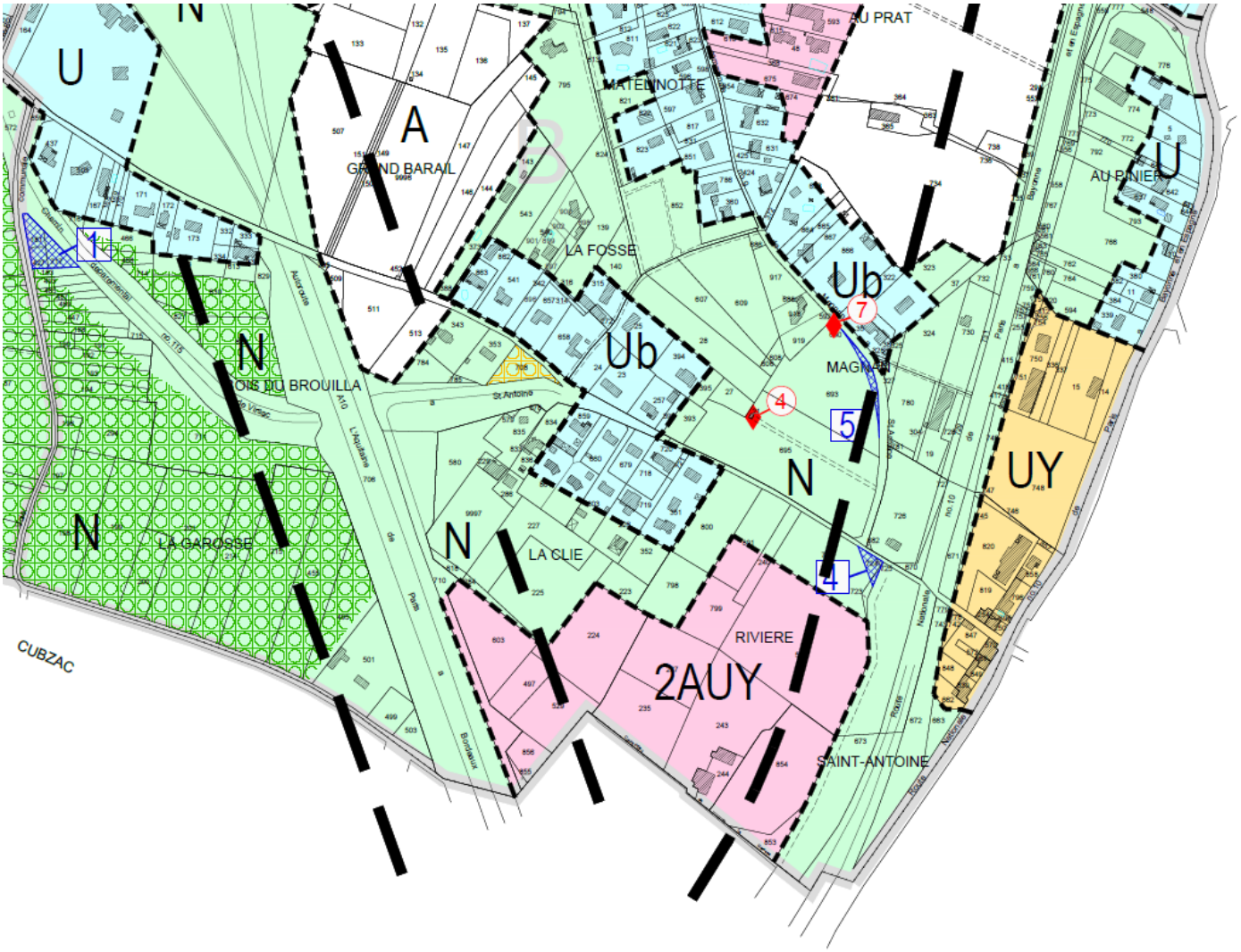
CONCERNANT LE REGLEMENT ECRIT :

- Point 7 : créer un règlement écrit pour la nouvelle zone 1AUE,
- Point 8 : intégrer les nouvelles dispositions de la loi ALUR, de la LAAAF et de la loi Macron dans le règlement écrit :
  - une vérification de l'exhaustivité de la prise en compte des directives ALUR dans le règlement écrit notamment par la suppression des articles ou règles étant devenues caduques (Coefficient d'Occupation des Sols (COS), surface minimale…) ;
  - l'intégration dans le règlement écrit de chaque zone des obligations en matière de communications électroniques ;
  - la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, les annexes aux constructions existantes (cf. Loi Macron) ;
  - la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes (cf. LAAAF) ;
  - la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage (cf. LAAAF).

➲ POINT 1 : CLASSER LA PARTIE OUEST DE LA ZONE 2AUY DE « RIVIERE » EN ZONE 1AUE

Cette modification a des incidences sur le règlement graphique : passage d'une partie de la zone 2AUY de « Rivière » en zone 1AUE *(« zone à urbaniser ouverte à vocation d'équipements, de services et de commerces »).*

Ainsi, le changement de zonage concerne les parcelles cadastrées section B235, 237, 243, 244, 854, 515, 799, 801p et 240p, lieu-dit « Rivière » en zone à urbaniser 2AUY au PLU applicable.



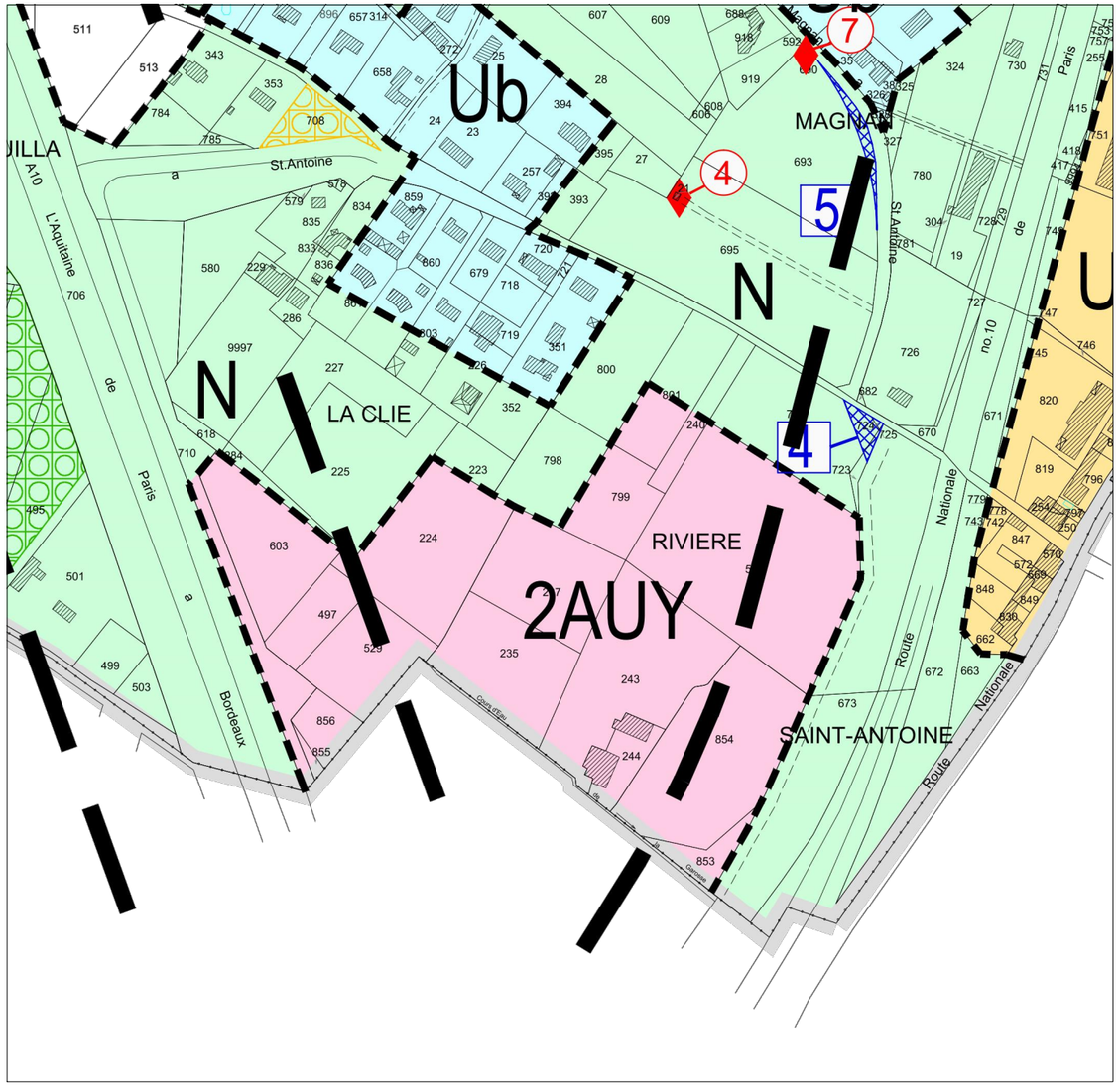
Source : extrait du zonage du PLU applicable – secteur de Rivière

➔ *Cf. planche page suivante.*

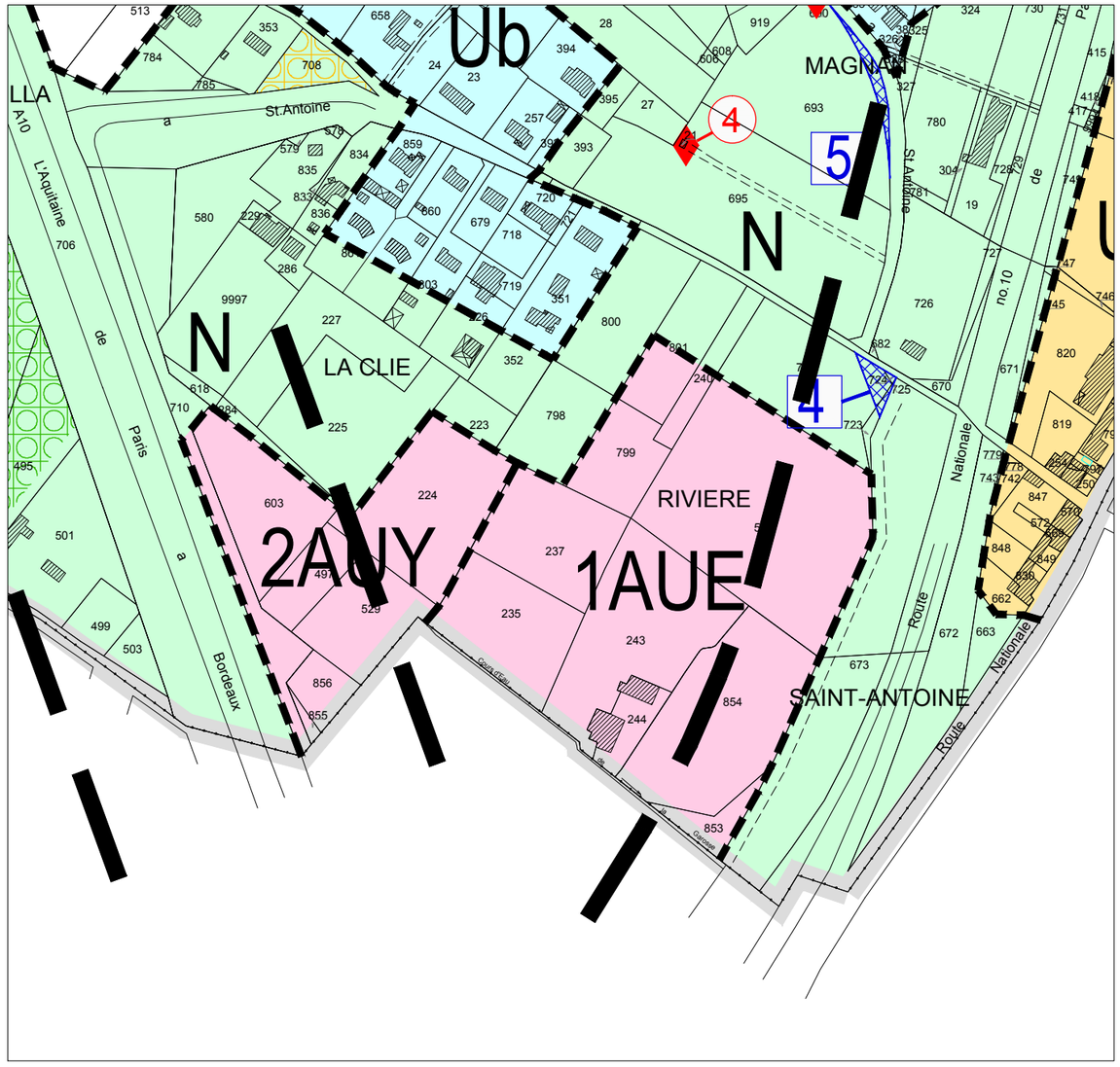
Modification n°1 du PLU
Commune de VIRSAC

Lieu-dit : "Au Berdat"

AVANT modification n°1



APRES modification n°1



2AUY - 4,4666 ha
1AUE + 4,4666 ha

0 50 m

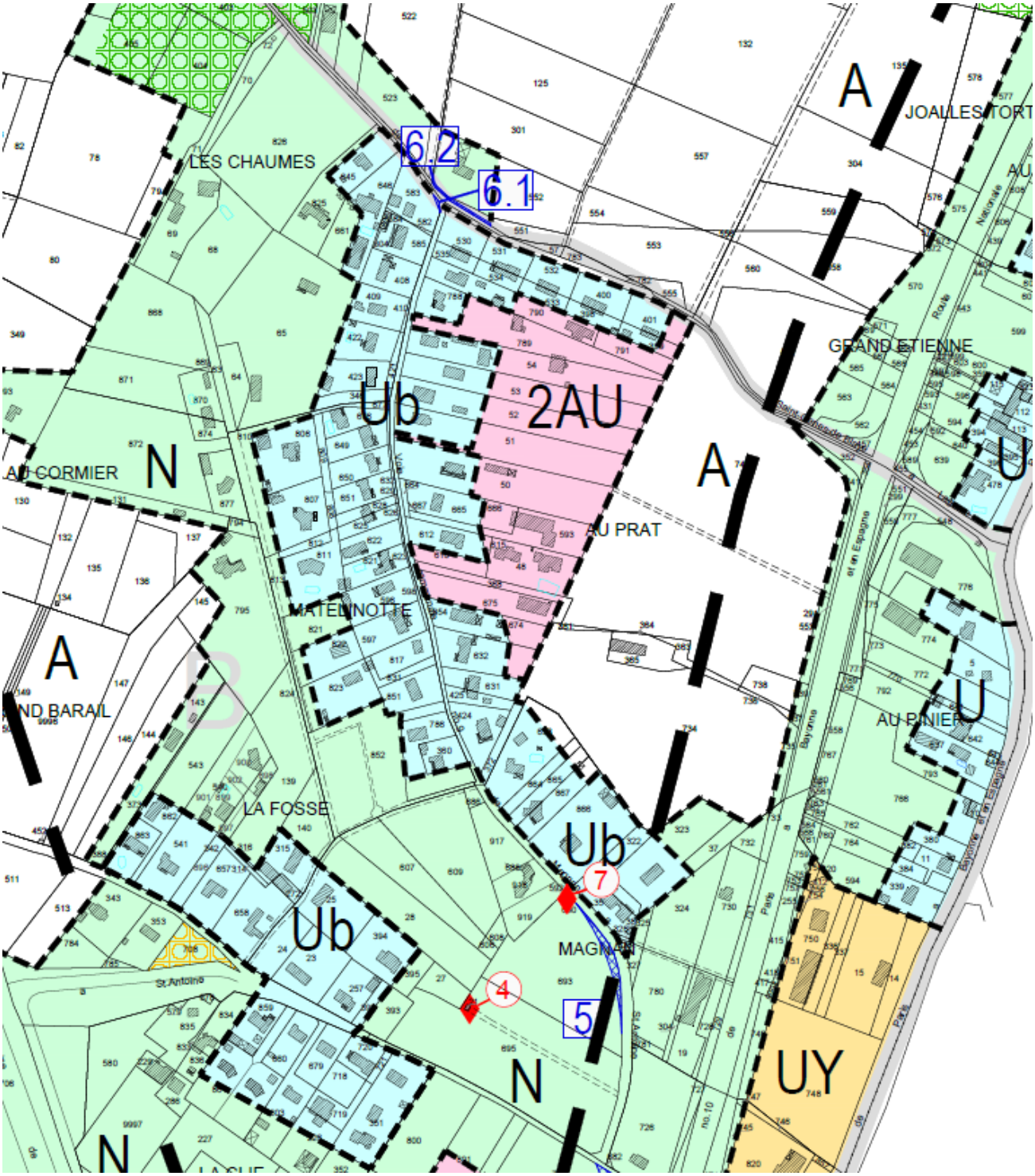
Représentation graphique URBAM - DU16-15 - Décembre 2016

URBAM
conseil, études, projets

➲ POINT 2 : CLASSER LA ZONE 2AU DE « AU PRAT » EN ZONE 1AU

Cette modification a des incidences sur le règlement graphique : passage de la zone 2AU de « Au Prat » en zone 1AU *(« zone à urbaniser ouverte à vocation principale d'habitat »).*

Ainsi, le changement de zonage concerne l'ensemble de la zone à urbaniser 2AU au PLU applicable, lieu-dit «Au Prat ».



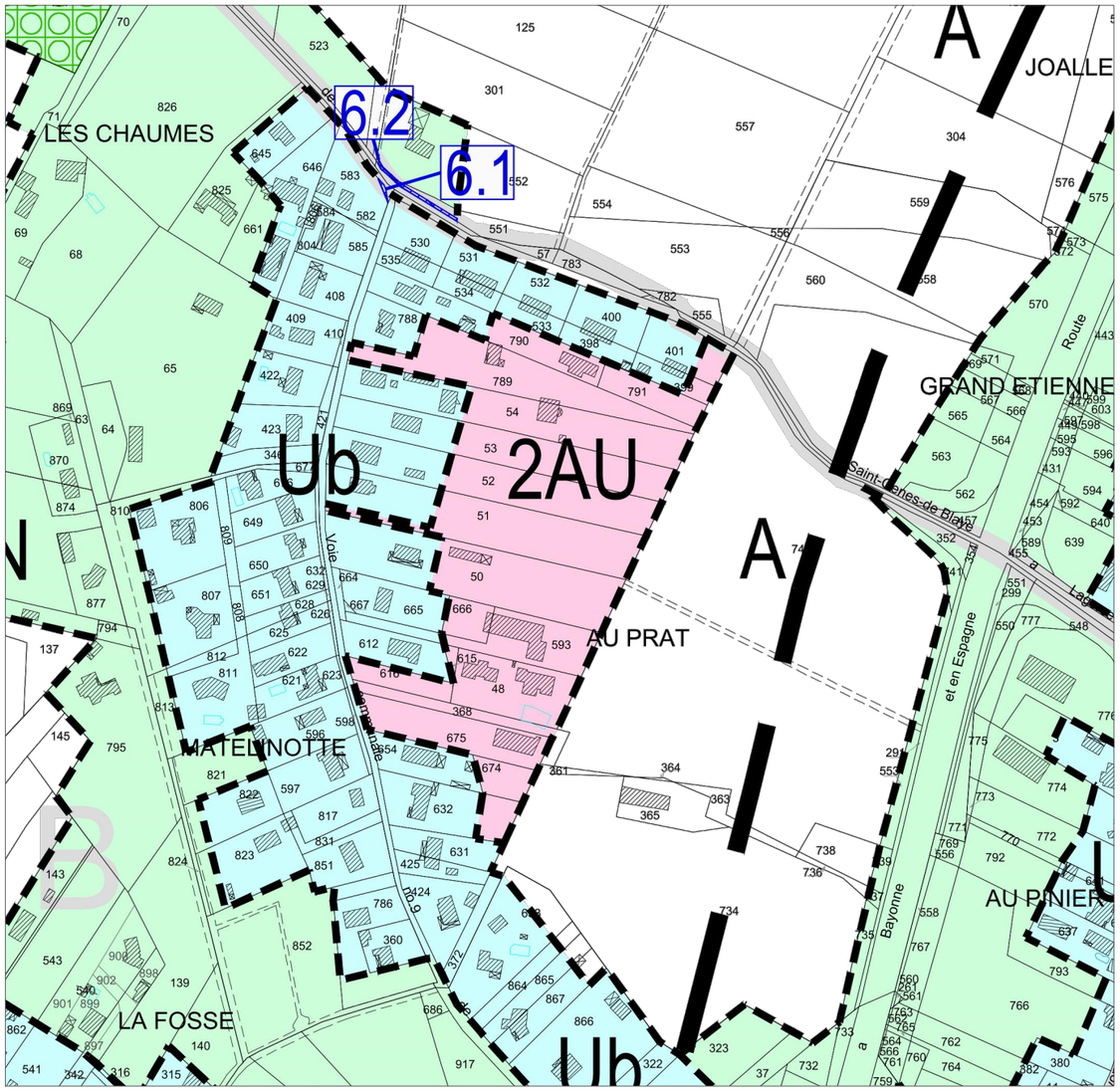
Source : extrait du zonage du PLU applicable – secteur de Au Prat

➔ *Cf. planche page suivante.*

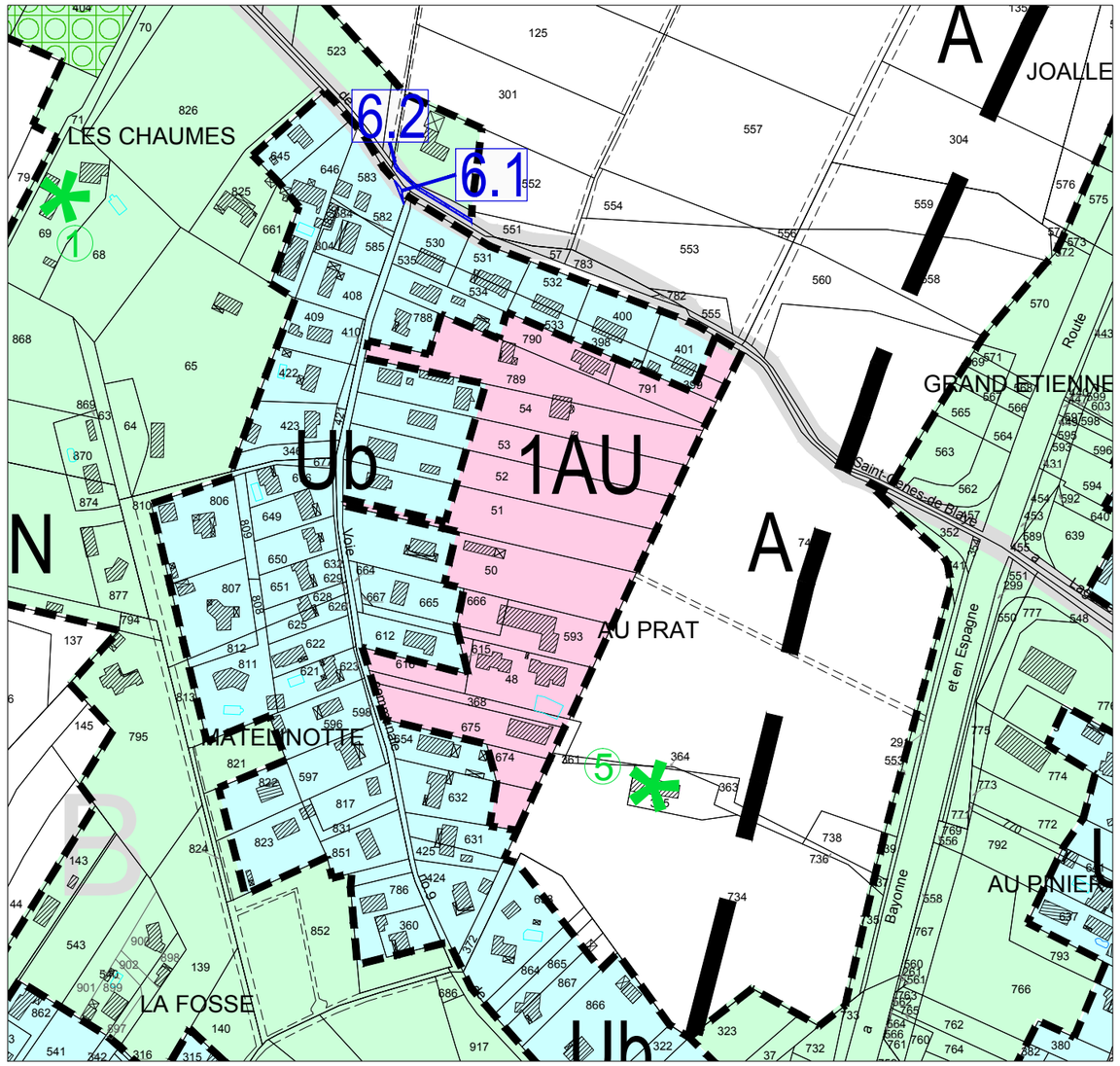
Modification n°1 du PLU
Commune de VIRSAC

Lieu-dit : "Au Prat"

AVANT modification n°1



APRES modification n°1



2AU - 3,0490 ha
1AU + 3,0490 ha

0 50 m

URBAM
conseil, études, projets

Représentation graphique URBAM - DU16-15 - Janvier 2017

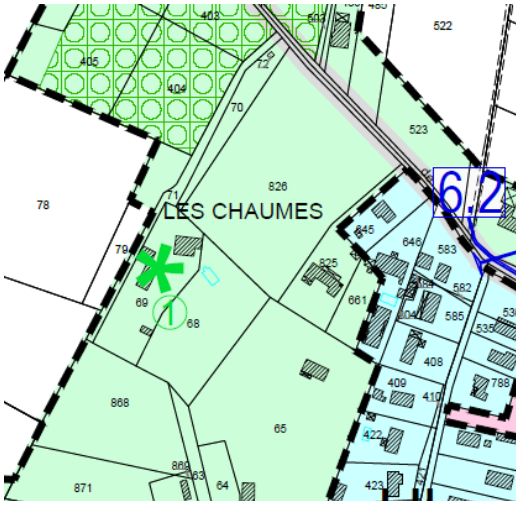
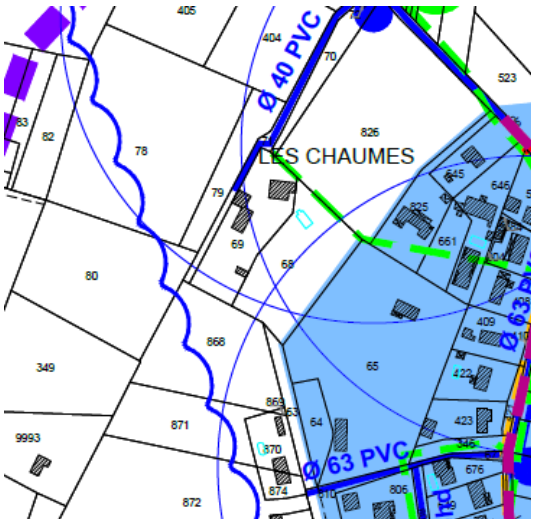
➲ POINT 3 : MODIFIER LE REGLEMENT GRAPHIQUE DES ZONES A ET N PAR L'IDENTIFICATION, DES BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE POUVOIR CHANGER DE DESTINATION (CF. LAAAF)

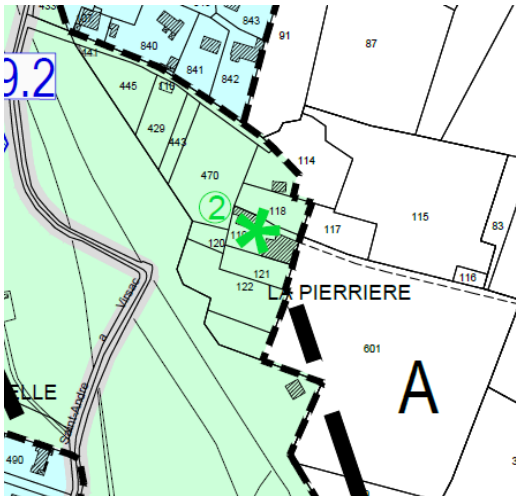
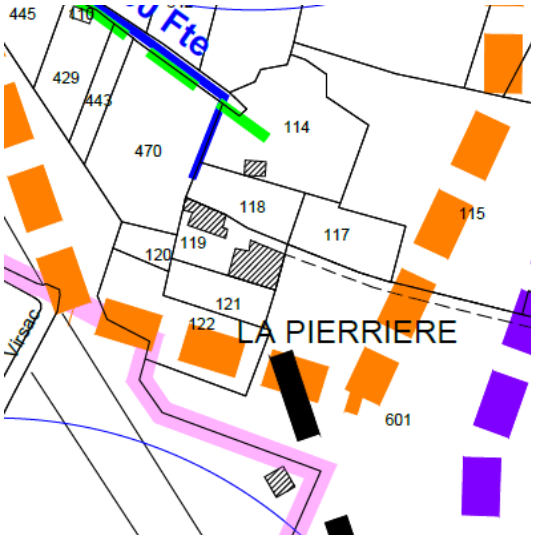
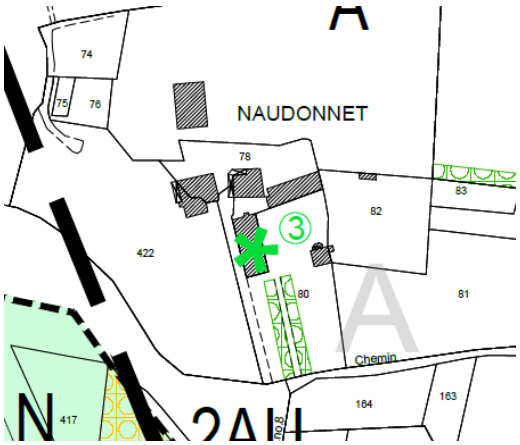
Il s'agit de permettre le changement de destination de certains bâtiments isolés qui n'ont pas de vocation d'habitat aujourd'hui et dont la situation est favorable pour permettre la création de logements notamment pour l'hébergement touristique et de locaux commerciaux lié à l'activité agricole (application des nouvelles dispositions de la LAAAF)

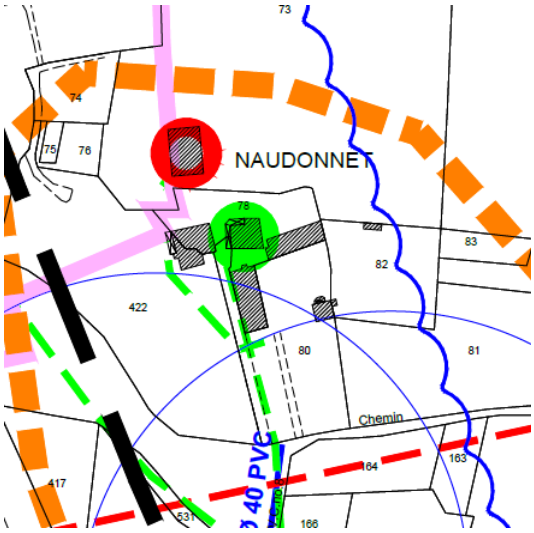
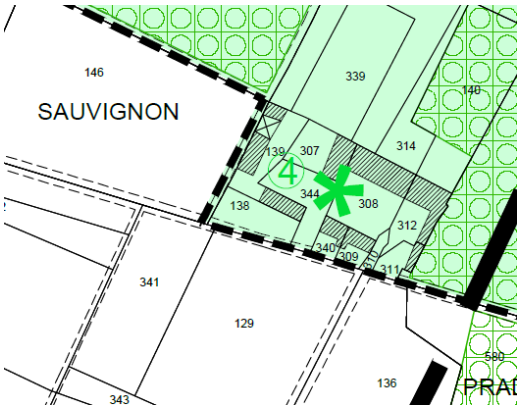
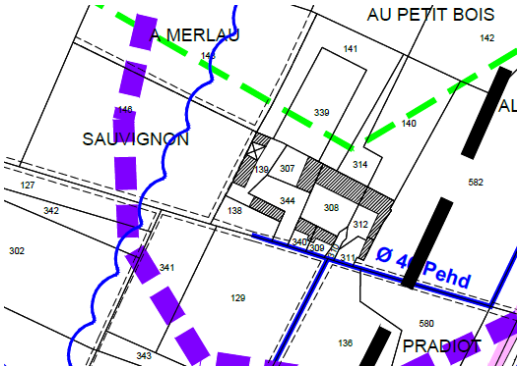
La Commune de VIRSAC, suite à l'entrée en vigueur de la LAAAF, souhaite, dans le respect des dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, modifier le règlement écrit pour permettre :

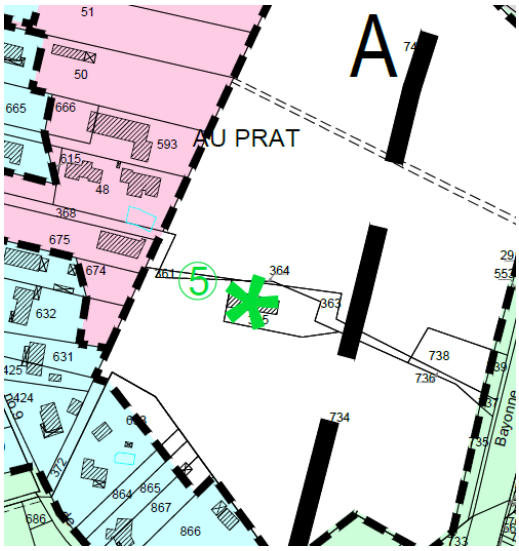
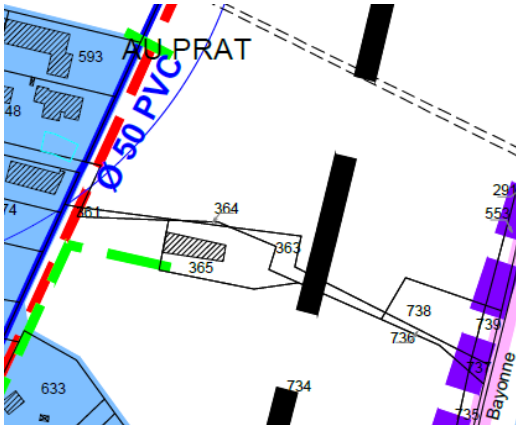
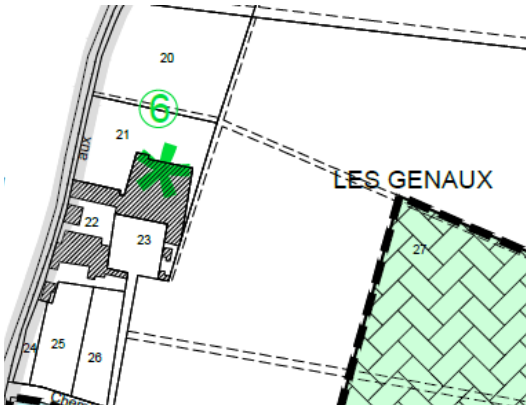
- l'identification, en zones A et N, des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (cf. LAAAF),
- la modification du règlement des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage (cf. LAAAF).

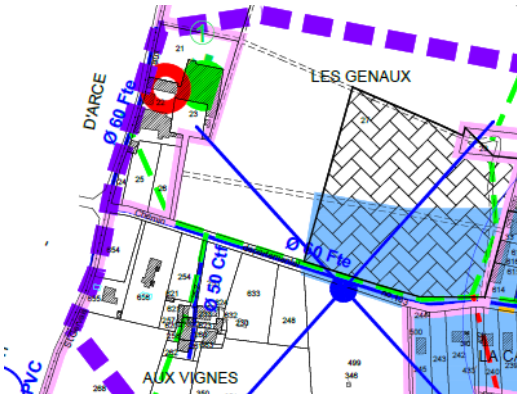
Dans ce but, 6 bâtiments ou groupes de bâtiments ont été recensés. Ils sont présentés ci-dessous :

Coordonnées cadastrales et zonage	Photographie	Contraintes s'applicant au bâtiment récensé (*)
1- Parcelle 69 à « La Chaume » - classement en N :	*Source : Commune*	 *Extrait du plan de zonage projet*  *Extrait de la carte des contraintes – cf. légende ci-jointe*

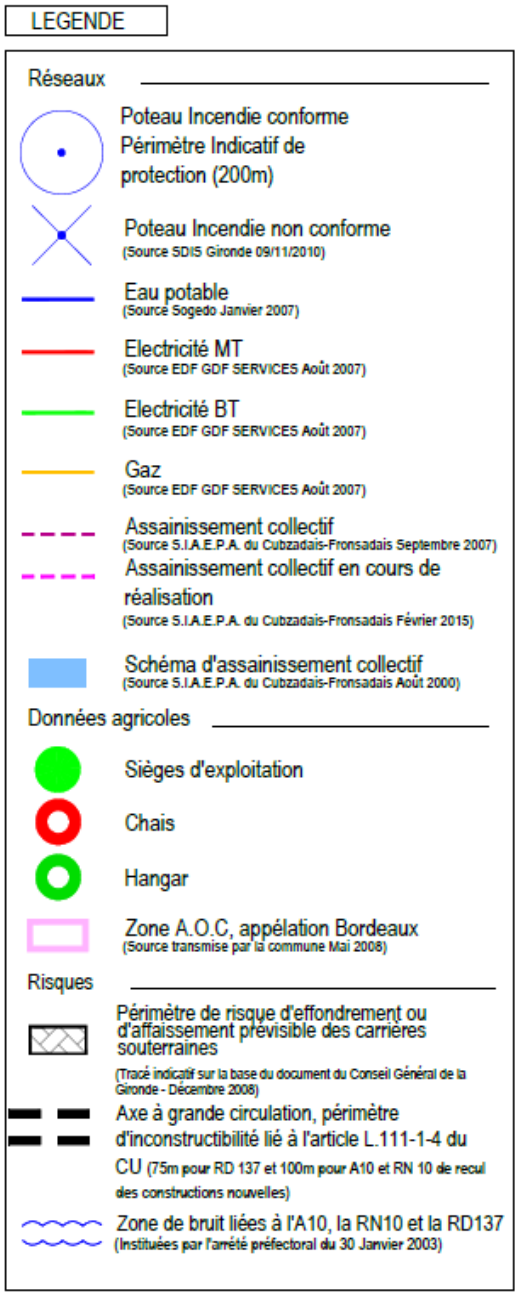
Coordonnées cadastrales et zonage	Photographie	Contraintes s'applicant au bâtiment récensé (*)
2- Parcelle 119 à « La Pierriere » - classement en N :	 *Source : Commune*	 *Extrait du plan de zonage projet*  *Extrait de la carte des contraintes – cf. légende ci-jointe*
3- Parcelle 80 à « Naudonnet » - classement en A	 *Source : Commune*	 *Extrait du plan de zonage projet*

Coordonnées cadastrales et zonage	Photographie	Contraintes s'applicant au bâtiment récensé (*)
		 *Extrait de la carte des contraintes – cf. légende ci-jointe*
4- Parcelles 138, 139, 307, 344, 308, 312, 311, 309 et 304 au « Bois Martin » - classement en zone A	 *Source : Commune*	 *Extrait du plan de zonage projet*  *Extrait de la carte des contraintes – cf. légende ci-jointe*

Coordonnées cadastrales et zonage	Photographie	Contraintes s'applicant au bâtiment récensé (*)
5- Parcelle 365 « Au Prat » - classement en A	*Source : Commune*	 *Extrait du plan de zonage projet*  *Extrait de la carte des contraintes – cf. légende ci-jointe*
6- Parcelle n°21 « Les Genaux » - classement en A	*Source : géoportail*	 *Extrait du plan de zonage projet*

Coordonnées cadastrales et zonage	Photographie	Contraintes s'applicant au bâtiment récensé (*)
		 *Extrait de la carte des contraintes – cf. légende ci-jointe*

(*) Légende de la carte des contraintes :



APTITUDE DES SOLS A L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Unité	Type de sol	Filière préconisée
U3	Sol sablo-argileux avec débris calcaires	Tranchées d'infiltration (30 m par chambre)
U4	Sol de podzol	Tertre filtrant
U6	Sol sableux avec traces d'hydromorphie	Tertre filtrant
U7	Sol de rendzine	Tertre filtrant
U12	Sol sablo-argileux sur argile sableuse	Tertre filtrant

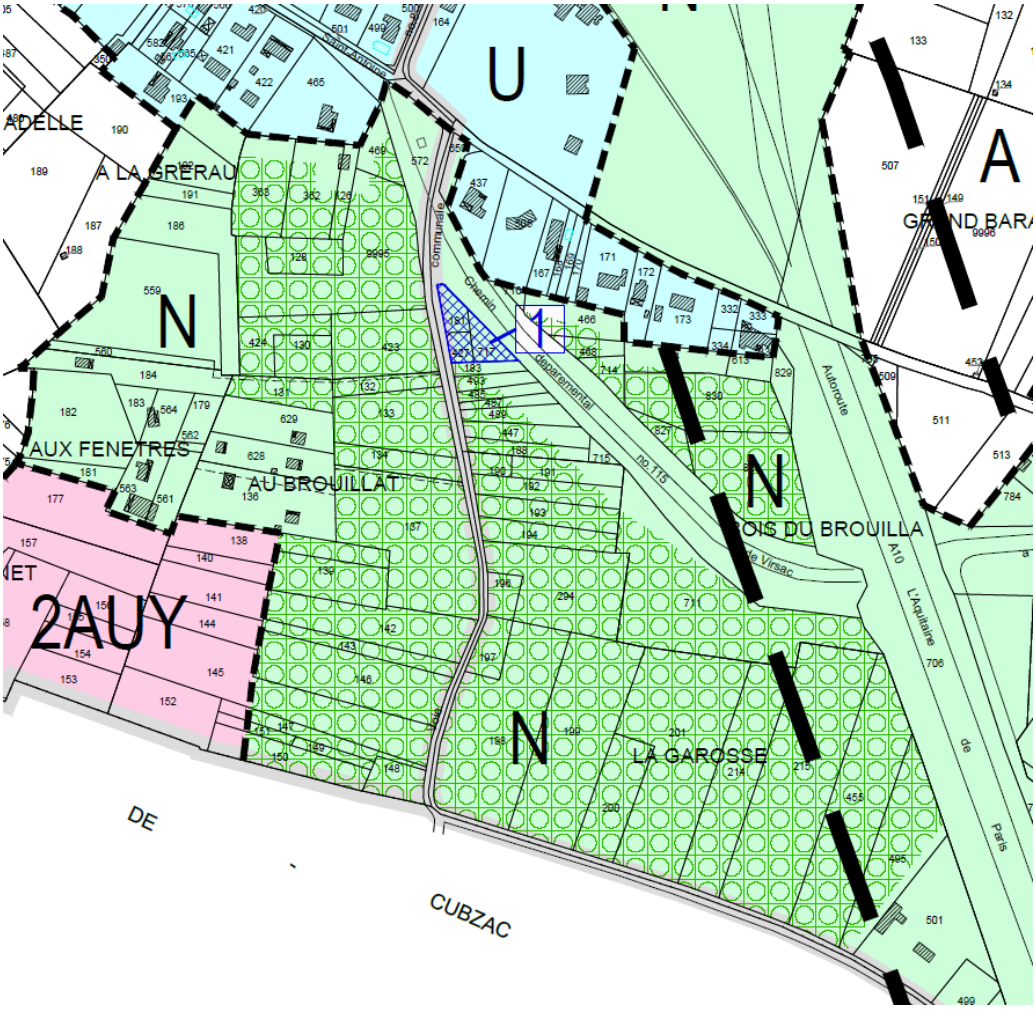
(Source S.I.A.E.P.A. du Cubzadais-Fronsadais Juillet 2000)

➲ POINT 4 : CREER UN EMPLACEMENT RESERVE SUR LES ESPACES BOISES AU LIEU-DIT « LA GAROSSE »

Lors de l'élaboration du PLU actuellement applicable, le porter à connaissance de l'Etat, en page 27, précisait que *« Au vu du faible taux de boisement, la Commune devra porter un intérêt particulier au maintien et à la reconstitution d'éléments boisé (arbres isolés, haies, boqueteaux, …) constitutifs de la trame verte ».*

Dans ce contexte des espaces boisés classés avaient notamment été mis en œuvre sur le secteur de « La Garosse » afin de protéger du défrichement les boisements présents sur ce secteur.

A noter, que seule la parcelle n°131 est propriété communale.



Source : Extrait du plan de zonage applicable

Or, il s'avère que le dispositif Espace Boisé Classé n'est pas suffisamment efficace pour protéger ce poumon vert constitué principalement de pins. Des défrichements (sans autorisation) sont en effet constatés, la Commune lance des procédures administratives qui ne donnent lieu à aucune action (pas d'obligation de remise en état ou d'amendes).

Photo aérienne de 2009 – source : géoportail	Photo aérienne de 2015 – source : géoportail

Ainsi, afin d'assurer la protection de ces boisements, la Commune propose la mise en emplacement réservé des boisements protégés afin de s'en porter acquéreurs et d'en assurer la protection.

Par conséquent, un nouvel emplacement réservé n°11 est créé :

Liste des emplacements réservés (art. L.151-14 de code l'urbanisme)		
11	Commune	Maintenir et reconstituer les éléments boisés constitutifs de la trame verte sur le secteur de « La Garosse »

➲ POINT 5 : CREER UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE « RIVIERE »

Avec la création d'une nouvelle zone à urbaniser ouverte 1AUE, les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être complétées.

Modification n°1 du PLU de VIRSAC
Orientations d'aménagements et de programmation

Lieu-dit : "Rivière"

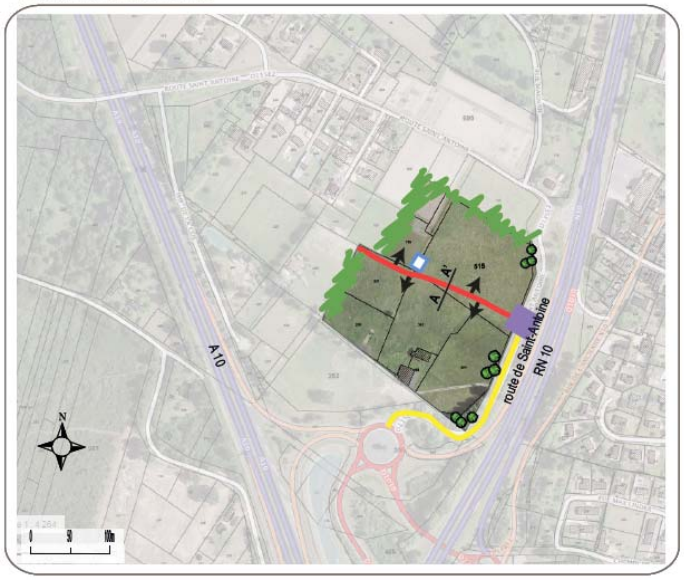
Légende

- Voie de desserte principale de la zone à créer
- Réserve incendie à créer
- Elargissement et renforcement de la route de Saint-Antoine
- Aménagement d'un carrefour routier sécurisé
- Accès aux lots
- Haie d'essences locales de moyennes et hautes tiges à planter (largeur minimale 5m)
- Bosquet d'arbres d'essences locales à planter

Situation générale

localisation de la zone

Classement : Zone 1AUE



Principe d'aménagement :

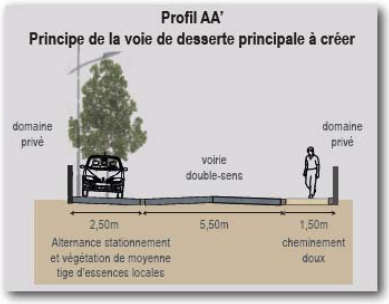
- Accès par une voirie à double-sens accueillant stationnement, cheminements doux et alignement d'arbres

- Elargissement et renforcement de la route de Saint-Antoine avec plantation en bosquets d'arbres d'essences locales laissant ainsi une "vitrine" sur la zone depuis la RN10

- Aménagement du carrefour routier sécurisé entre la route de Saint-Antoine et la voie de desserte de la zone à créer

- Création d'une réserve incendie interne à la zone

- Création d'une haie d'essences locales en limite nord-ouest et nord-est de la zone d'une largeur minimale de 5m créant ainsi un espace tampon entre l'espace rural et la zone à aménager



Décembre 2016

➲ POINT 6 : MODIFIER L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE « AU PRAT »

Avec la création d'une nouvelle zone à urbaniser ouverte 1AU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doit être reprise et complétée.

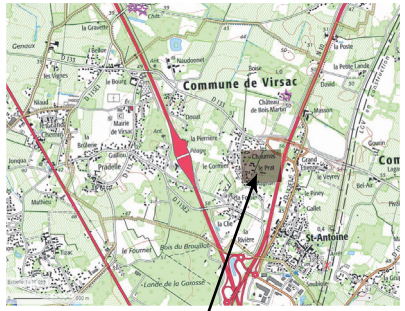
➔ *Cf. planche page suivante.*

Lieu-dit : "Au Prat"

Légende

- Voie de desserte principale à double-sens de la zone à créer
- Voie de desserte principale à sens unique de la zone à créer
- Principe d'implantation des constructions et d'orientation des faîtages
- Place centrale distribuant les lots
- Haie végétale de moyenne tige d'essences locales à créer (largeur minimale = 5m)

Situation générale



localisation de la zone

Classement : Zone 1AU

Principe d'aménagement :

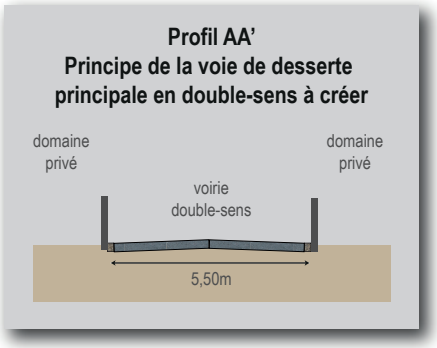
- Densification du quartier d'habitat à long terme par l'accueil d'une ou plusieurs opérations.

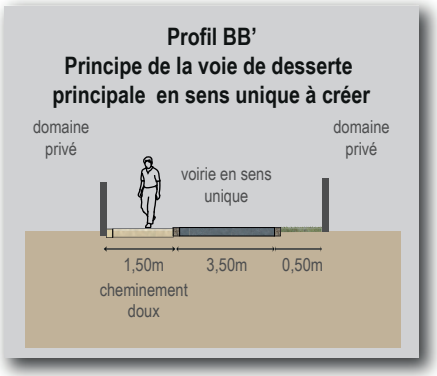
- Il s'agit de faciliter et d'optimiser l'urbanisation complémentaire de ce quartier résidentiel.

Eléments de programmation :

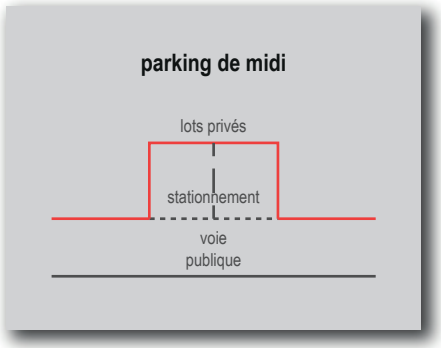
- Il s'agit de permettre la création d'une voie de desserte commune aux opérations au nord, de créer un accès au sud pour desservir une petite opération urbaine.

- Par ailleurs, au sud, un principe d'implantation des constructions avec un accès commun et une orientation des faîtages imposés est proposé.





- Il s'agit de prévoir le stationnement sur chaque lot par la mise en oeuvre d'un parking de midi pour 2 véhicules de front :



➲ POINT 7 : CREER UN REGLEMENT ECRIT POUR LA NOUVELLE ZONE 1AUE

ZONE 1AUE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'équipements, de services et de commerces, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- sous forme d'opération d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU),
- en une ou plusieurs tranches selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article 1AU2) et par le rapport de présentation.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée.

RAPPELS

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

a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage industriel, artisanal, agricole, d'habitat, agricole et forestier.

c) Les terrains de camping et de caravaning.

d) Le stationnement isolé des caravanes en dehors des hivernages.

e) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les dépôts de matériaux,
- les parcs d'attraction ouverts au public.

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

a) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

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

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

b) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sont admises les constructions à 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 le schéma d'organisation d'ensemble cohérent issu de l'orientation d'aménagement et de programmation (voir les « Orientations d'Aménagement et de programmation » et le « rapport de présentation » du Plan Local d'Urbanisme).
- les opérations portent sur une surface minimum de 5000 m² ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface restante est inférieure à 5000 m².

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

ACCES

Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée.
- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Règle

a) 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.

b) 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 (voie d'au moins 5,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 4 m) intégrant une aire de retournement en partie finale.

c) Le nombre des accès sur la voie est limité à un accès lorsque :

- le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.
- Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

d) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

VOIRIE

Définition

Sont considérées comme voie les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Règle

- Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non :

LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE : 5,50 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 4 mètres,

LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME : 9,50 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 9 mètres

Pour les opérations de plus de 2 lots, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, …) de faire aisément demi-tour.

Les voies devront accueillir l'éclairage public, le modèle de candélabre devra être conforme au modèle de la collectivité.

Toute nouvelle desserte sur voie publique peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

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

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes collectifs d'assainissement d'eaux usées.

ELECTRICITE- TELEPHONE-RADIODIFFUSION-TELEVISION

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain ou, dans le cas d'impossibilités techniques, en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente.

ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

HORS AGGLOMERATION

Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ;
- de 10 m par rapport à l'axe de la RD115E2 pour les habitations, et de 8 m pour les autres constructions ;
- de 8m par rapport à l'axe des autres voies existantes à modifier ou à créer.

EN AGGLOMERATION

Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport à l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer de 5 m.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc…

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 9 mètres, et R+2, hauteur à l'égout.

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

LES FAÇADES

L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les nuances des enduits et peintures employés iront des teintes gris ocré au sable jaune. En aucun cas les teintes pourront être brillantes et dans les tonalités de blanc.

LES COUVERTURES

a) Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.

b) Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue...)
- soit à une approche environnementale (toiture végétalisée).

d) Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle.

LES CLOTURES

a) La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
b) Les clôtures seront constituées :
   - soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 0.60 et 1m surmonté d'un dispositif à claire voie, accompagné ou non d'une haie vive.
   - soit d'un grillage de couleur foncée ou blanc, à larges mailles verticales, accompagné ou non d'une haie vive.
c) Les clôtures sur la limite d'emprise des voies publiques ne pourront pas comporter de murs maçonnés.
d) Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans la clôture.
e) Les clôtures de sécurité sont autorisées si la construction du bâtiment l'exige.

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

ANNEXES

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

ARTICLE 1AUE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

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

Les fonds de parcelle donnant sur une voie publique seront traités côté partie commune avec une bande paysagère de végétaux persistants d'une hauteur suffisante.

ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

➲ POINT 8 : INTEGRER LES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI ALUR, DE LA LAAAF ET DE LA LOI MACRON DANS LE REGLEMENT ECRIT

Il s'agit de procéder à :

- une vérification de l'exhaustivité de la prise en compte des directives ALUR dans le règlement écrit notamment par la suppression des articles ou règles étant devenues caduques (Coefficient d'Occupation des Sols (COS), surface minimale…) ;
- l'intégration dans le règlement écrit de chaque zone des obligations en matière de communications électroniques ;
- la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, les annexes aux constructions existantes (cf. Loi Macron) ;
- la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes (cf. LAAAF) ;
- la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage (cf. LAAAF).

Sont ainsi modifiés la notice d'utilisation le Titre 1 – dispositions générales, le préambule des zones U, UY, 1AU, A et N ainsi que les articles U5, U11, U14, U15, U16, UY2, UY5, UY14, UY15, UY16, 1AU5, 1AU14, 1AU15, 1AU16, 2AU5, 2AU14, 2AU15, 2AU16, 2AUY5, 2AUY14, 2AUY15, 2AUY16, A2, A5, A6, A9, A10, A14, A15, A16, N2, N5, N6, N9, N10, N14, N15 et N16.

Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
NOTICE D'UTILISATION QUE DETERMINE LE P.L.U. ? […] COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ? Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut : 1 - **Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur** (désigné par des lettres U, UY, 1AU, 2AUY, A, N, etc…). 2 - **Rechercher dans le règlement** les dispositions relatives aux zones : - U, - UY, - AU pour 1AU, 2AU, 2AUY, - A, - N. 3 - **Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par quatorze articles** qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif. Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants : - **Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites - **Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières - **Article 3** : Accès et voirie - **Article 4** : Desserte par les réseaux - **Article 5** : Caractéristiques des terrains - **Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques - **Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives - **Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	NOTICE D'UTILISATION QUE DETERMINE LE P.L.U. ? […] COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ? Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut : 1 - **Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur** (désigné par des lettres U, UY, 1AU, 1AUE, 2AUY, A, N, etc…). 2 - **Rechercher dans le règlement** les dispositions relatives aux zones : - U, - UY, - AU pour 1AU, 1AUE, 2AU, 2AUY, - A, - N. 3 - **Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par quatorze articles** qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif. Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants : - **Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites - **Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières - **Article 3** : Accès et voirie - **Article 4** : Desserte par les réseaux - **Article 5** : Caractéristiques des terrains – supprimé, - **Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques - **Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives - **Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

<table>
<tr><th>Rédaction avant modification n°1</th><th>Rédaction après modification n°1</th></tr>
<tr><td>
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol.
[…]
</td><td>
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol – supprimé,
- Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales,
- Article 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.
[…]
</td></tr>
<tr><td>
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.
[…]
8 – STATIONNEMENT
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 9 destinations de constructions.
Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2.50 mètres et 25 m², y compris les accès et dégagements.
Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (SHON), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule SHON créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette SHON excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la SHON préexistant avant démolition.
Le nombre de places à prévoir est de :
<table>
<tr><th>Usage des constructions</th><th>Tranche en m² de SHON</th><th>Nombre de places exigées</th></tr>
<tr><td>1. construction à usage d'habitat individuel</td><td>Par tranche entamée de 50 m² de SHON</td><td>Minimum 2 places par logement</td></tr>
<tr><td>2. construction à usage d'habitat collectif</td><td>Par tranche entamée de 60 m² de SHON</td><td>Minimum 1 place et demie par logement</td></tr>
<tr><td>3. construction à usage de bureau</td><td>Par tranche entamée de 30 m² de SHON</td><td>Minimum 1 place par local</td></tr>
<tr><td rowspan="2">4. construction à usage commercial</td><td>Pour une construction de moins de 50 m² de SHON</td><td>Minimum 1 place par local</td></tr>
<tr><td>Pour une</td><td>Minimum 2 places</td></tr>
</table>
</td><td>
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES
Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L.151-1 et suivants et des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.
[…]
8 – STATIONNEMENT
Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 9 destinations de constructions.
Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2.50 mètres et 25 m², y compris les accès et dégagements.
Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistant avant démolition.
Le nombre de places à prévoir est de :
<table>
<tr><th>Usage des constructions</th><th>Tranche en m² de SHON</th><th>Nombre de places exigées</th></tr>
<tr><td>1. construction à usage d'habitat individuel</td><td>Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher</td><td>Minimum 2 places par logement</td></tr>
<tr><td>2. construction à usage d'habitat collectif</td><td>Par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher</td><td>Minimum 1 place et demie par logement</td></tr>
<tr><td>3. construction à usage de bureau</td><td>Par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher</td><td>Minimum 1 place par local</td></tr>
<tr><td>4. construction à usage commercial</td><td>Pour une construction de moins de 50 m² de surface de plancher</td><td>Minimum 1 place par local</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Rédaction avant modification n°1			Rédaction après modification n°1		
	construction de 50 à 99 m² de SHON	par local		Pour une construction de 50 à 99 m² de surface de plancher	Minimum 2 places par local
	Pour une construction de 100 à 999 m² de SHON	Minimum 1 place par tranche entamée de 60 m²		Pour une construction de 100 à 999 m² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 60 m²
	Au-delà de 1000 m² de SHON	Minimum 1 place par tranche entamée de 40 m²		Au-delà de 1000 m² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 40 m²
5. construction à usage d'artisanat	Pour une construction de 100 m² de SHON	Minimum 2 places	5. construction à usage d'artisanat	Pour une construction de 100 m² de surface de plancher	Minimum 2 places
	Au-delà de 100 m²	Minimum 1 place par tranche entamée de 60 m²		Au-delà de 100 m²	Minimum 1 place par tranche entamée de 60 m²
6. construction à usage d'hébergement hôtelier	Par chambre d'hôtel ou gite	1 place	6. construction à usage d'hébergement hôtelier	Par chambre d'hôtel ou gite	1 place
7. construction à usage d'industrie légère*	Par tranche entamée de 50 m² de SHON	Minimum 1 place par construction	7. construction à usage d'industrie légère*	Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher	Minimum 1 place par construction
8. entrepôt*	Par tranche entamée de 100 m² de SHON	Minimum 1 place	8. entrepôt*	Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher	Minimum 1 place
9. exploitation agricole		Pas de norme imposée	9. exploitation agricole		Pas de norme imposée

**Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 m² de SHON si la densité d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts.*

**Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 m² de SHON si la densité d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts.*

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

[…]

RAPPELS

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

a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

c) Éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° : leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

d) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

[…]

RAPPELS

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

a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

c) Éléments à préserver au titre de l'article R.151-41 3°: leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

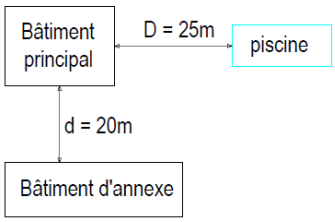
d) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
ARTICLE U5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Non réglementé.	ARTICLE U5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Supprimé.
ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS […] LES CLOTURES a) Les clôtures anciennes existantes sont conservées et restaurées dans leur aspect d'origine : portails métalliques anciens, clôtures en pierres ou enduites. b) Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques, destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes. c) Les clôtures sur rue ne doivent pas excéder 1,60 mètre de hauteur totale. Dans le cas où la clôture est constituée exclusivement d'un mur plein, sa hauteur maximale est ramenée à 1,40 mètre. Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain et les boites aux lettres doivent obligatoirement être intégrés dans la clôture. d) Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Les clôtures seront constituées : - soit d'un mur plein, - soit d'un mur plein surmonté d'un grillage, - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique. A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures. […]	ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS […] LES CLOTURES a) Les clôtures anciennes existantes sont conservées et restaurées dans leur aspect d'origine : portails métalliques anciens, clôtures en pierres ou enduites. b) Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques, destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes. c) Les clôtures sur rue ne doivent pas excéder 1,60 mètre de hauteur totale. Dans le cas où la clôture est constituée exclusivement d'un mur plein, sa hauteur maximale est ramenée à 1,40 mètre. Les clôtures seront constituées : - soit d'un mur plein, - soit d'un mur plein surmonté d'un grillage, - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique. Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain et les boites aux lettres doivent obligatoirement être intégrés dans la clôture. d) Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures. […]
ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Il est fixé à 0,25. Toutefois, il est fixé à 0,20 pour le secteur Ub.	ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Supprimé.
	ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants : - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, - intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie, - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie, - utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées, - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
	ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.
ZONE UY […] RAPPELS	ZONE UY […] RAPPELS

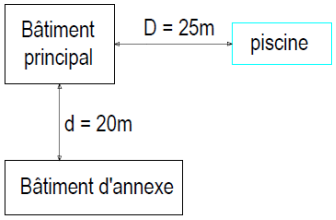
Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme. b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. c) Éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° : leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir. d) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.	Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme. b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. c) Éléments à préserver au titre de l'article R.151-41 3°: leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir. d) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.
ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : a) les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique, qu'elle soit artisanale, commerciale, industrielle, d'entrepôt ou de bureau, b) les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, c) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements seront intégrées au bâtiment d'activité et ne dépasseront pas 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette. [...]	ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : d) les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique, qu'elle soit artisanale, commerciale, industrielle, d'entrepôt ou de bureau, e) les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, f) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements seront intégrées au bâtiment d'activité et ne dépasseront pas 100 m² de Surface de Plancher. [...]
ARTICLE UY5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Non réglementé.	ARTICLE UY5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Supprimé.
ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Non réglementé.	ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Supprimé.
	ARTICLE UY 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants : - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, - intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie, - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie, - utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées, - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
	ARTICLE UY 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
	Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.
ZONE 1AU […] RAPPELS Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme. b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. c) Éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° : leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir. d) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.	ZONE 1AU […] RAPPELS Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme. b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. c) Éléments à préserver au titre de l'article R.151-41 3°: leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir. d) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.
ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Non réglementé.	ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Supprimé.
ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Il est fixé à 0,25, hormis en secteurs 1AUa et 1AUb, où il est fixé à 0,4.	ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Supprimé.
	ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants : - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, - intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie, - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie, - utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées, - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
	ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.
ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Non réglementé.	ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Supprimé.
ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Non réglementé.	ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Supprimé.
	ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
	Non réglementé.
	ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES Non réglementé.
ARTICLE 2AUY5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Non réglementé.	ARTICLE 2AUY5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Supprimé.
ARTICLE 2AUY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Non réglementé.	ARTICLE 2AUY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Supprimé.
	ARTICLE 2AUY 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Non réglementé.
	ARTICLE 2AUY 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES Non réglementé.
ZONE A CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 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. Cette zone est en partie concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme concernant l'autoroute A10 et la route nationale 10. RAPPELS Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme. b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme. d) Éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° : Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir. e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5). f) Certains bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3 1 du code de l'urbanisme.	ZONE A CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 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. Cette zone est en partie concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme concernant l'autoroute A10 et la route nationale 10. RAPPELS Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme. b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme. d) Éléments à préserver au titre de l'article R.151-41 3°: Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir. e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5). Certains bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après : a) Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. b) Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et viticole. c) Le changement de destination des bâtiments repérés au règlement - « pièce graphique », au titre de l'article L.123-3-1. d) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°) sans changement de destination. e) Les centres équestres. f) Les maisons d'habitation nécessaires à l'activité agricole à condition qu'elles soient à proximité immédiate de l'exploitation. Par ailleurs, en secteur de carrières, risque mouvement de terrain, toute occupation ou utilisation du sol énoncée ci-dessus sera soumise à l'avis des services compétents.	ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après : 1. Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 2. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et viticole. 3. Pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11 2° du code de l'urbanisme), le changement de destination à vocation d'habitat, de bureau, et de commerce est autorisé dès lors que : - ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - le bâtiment soit desservi par le réseau d'eau potable et qu'une solution existe pour l'assainissement, 4. L'extension de bâtiments d'habitation existants. Cette extension est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m², à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m² minimum. 5. Les annexes aux constructions à usage d'habitation. Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine). La distance maximale entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant  6. L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R151-43 5° du code de l'urbanisme) sans changement de destination. 7. Les centres équestres. 8. Les maisons d'habitation nécessaires à l'activité agricole à condition qu'elles soient à proximité immédiate de l'exploitation. Par ailleurs, en secteur de carrières, risque mouvement de terrain, toute occupation ou utilisation du sol énoncée ci-dessus sera soumise à l'avis des services compétents.
ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Non réglementé.	ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Supprimé.
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Dispositions applicables le long de la RN10 et de l'autoroute A10, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. […]	ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Dispositions applicables le long de la RN10 et de l'autoroute A10, en application des articles L.111-6, L111-7, L111-8, L111-9 et L111-10 du code de l'urbanisme. […]

Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS Non réglementé.	ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante est limitée à 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine). Non réglementé dans les autres cas.
ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur à l'égout est fixée à 8 m soit R+1 pour les bâtiments d'habitation, hauteur à l'égout, et à 10 m pour les autres bâtiments, hauteur au faîtage. Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (sillos, etc.).	ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur à l'égout est fixée à 8 m soit R+1 pour les bâtiments d'habitation, hauteur à l'égout, et à 10 m pour les autres bâtiments (hors annexe), hauteur au faîtage. Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (sillos, etc.). Dans le cas d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation, la hauteur de l'extension ne pourra excéder R+1 et ne pourra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment existant. La hauteur maximale à l'égout des annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à 3 mètres.
ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Sans objet.	ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Supprimé.
	ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Non réglementé.
	ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES Non réglementé.
ZONE N CARACTERISTIQUES DE LA ZONE […] RAPPELS Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme. b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme. d) Éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° : leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir. e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).	ZONE N CARACTERISTIQUES DE LA ZONE […] RAPPELS Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU f) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme. g) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. h) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme. i) Éléments à préserver au titre de l'article R.151-41 3° : leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir. j) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après : - Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure liées et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs. - Les locaux liées et nécessaires à l'exploitation forestière. - Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques. - L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°) sans changement de destination. - La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments. - L'extension des bâtiments existants. La surface de plancher des constructions réalisée en extension ne pourra excéder 30% de la superficie du bâtiment existant dans la limite de 50 m² de surface de plancher. - Sous réserve d'être étroitement liés à un bâtiment existant : les piscines, les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris. - La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation. En secteur NE, sont seulement autorisés : - Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs. - Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.	ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après : 1. Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure liées et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs. 2. Les locaux liées et nécessaires à l'exploitation forestière. 3. Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques. 4. L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R151-43 5° du code de l'urbanisme) sans changement de destination. 5. Pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11 2° du code de l'urbanisme), le changement de destination à vocation d'habitat, de bureau, de commerce et d'hébergement hôtelier est autorisé dès lors que : - ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - le bâtiment soit desservi par le réseau d'eau potable et qu'une solution existe pour l'assainissement. 6. L'extension de bâtiments d'habitation existants. Cette extension est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m², à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m² minimum. 7. Les annexes aux constructions à usage d'habitation. Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine). La distance maximale entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant :  8. La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation. En secteur NE, sont seulement autorisés : - Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs. - Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.

Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Non réglementé.	ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Supprimé.
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Dispositions applicables le long de la RN10 et de l'autoroute A10, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. […]	ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Dispositions applicables le long de la RN10 et de l'autoroute A10, en application des articles L.111-6, L111-7, L111-8, L111-9 et L111-10 du code de l'urbanisme. […]
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS Non réglementé.	ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante est limitée à 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine). Ailleurs, non réglementé.
ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS La hauteur maximale au faitage des constructions est fixée à 8 m et R+1.	ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS La hauteur maximale au faitage des constructions est fixée à 8 m et R+1. Dans le cas d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation, la hauteur de l'extension ne pourra excéder R+1 et ne pourra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment existant. La hauteur maximale à l'égout des annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à 3 mètres.
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Sans objet.	ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Supprimé.
	ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Non réglementé.
	ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES Non réglementé.

3.5 COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION N°1 AVEC LE PADD

Source : PADD du PLU applicable

Le PADD de la commune de VIRSAC a été établi sur la base de problématiques majeures issues de l'analyse du contexte local. Ainsi, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de VIRSAC se déclinent en deux orientations :

- Orientation 1 :

2. Un cadre de vie rural

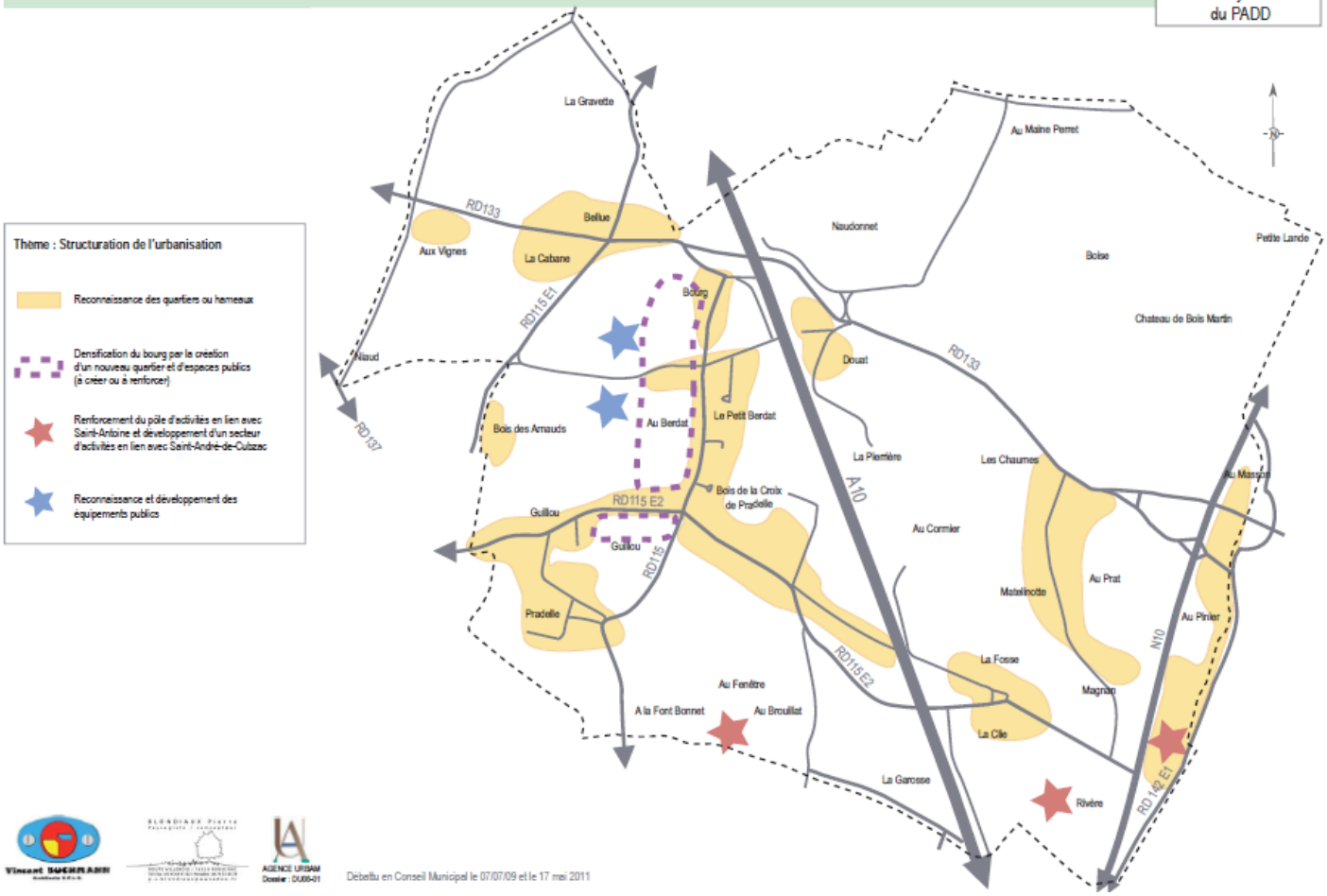
Ce thème intègre les aspects qui font l'identité du territoire ou qui peuvent garantir cette identité : les espaces et la vie agricole, les espaces naturels et les éléments de l'identité communale.

Préserver les espaces et la vie agricole	- **Reconnaître l'activité agricole existante** : sièges et bâtis d'exploitation, terres exploitées, terres AOC, - **Préserver un front agro-viticole** - **Conserver des espaces « tampons »** avec l'urbain afin de préserver l'activité agricole et de limiter **l'extension du bâti dans le vignoble.**
Préserver le cadre de vie et de l'identité de la commune	- **Protéger les espaces boisés de la commune :** *en secteur urbanisé, en bordure des infrastructures de transport, *ponctuant les espaces ruraux (boisements relictuels), *dans la partie sud de la commune en « porte d'entrée de commune » (lien avec le futur « Parc d'Aquitaine ») - **Préserver les cônes de vue sur le paysage rural :** *silhouette bâtie de village ancien, *paysage viticole. - **Repérer les éléments du paysage** lié à l'activité agricole ou aux éléments naturels au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme :
Mettre en valeur le territoire communal dans un objectif du développement durable	- **Aménagement de la découverte du territoire communal** par un projet de voie douce reliant le quartier Est au quartier Ouest - **Respecter les enveloppes urbaines existantes** et privilégier des formes urbaines moins consommatrices d'espace dans le développement urbain - **Traiter ou renforcer le traitement des abords des grandes infrastructures de transport pour protéger les habitants des nuisances :** *Inconstructibilité de certains secteurs, *Mur antibruit, *Aménagement paysager.

→ *Voir cartographie de synthèse.*

Plan Local d'Urbanisme de VIRSAC
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Carte de Synthèse n°1
du PADD



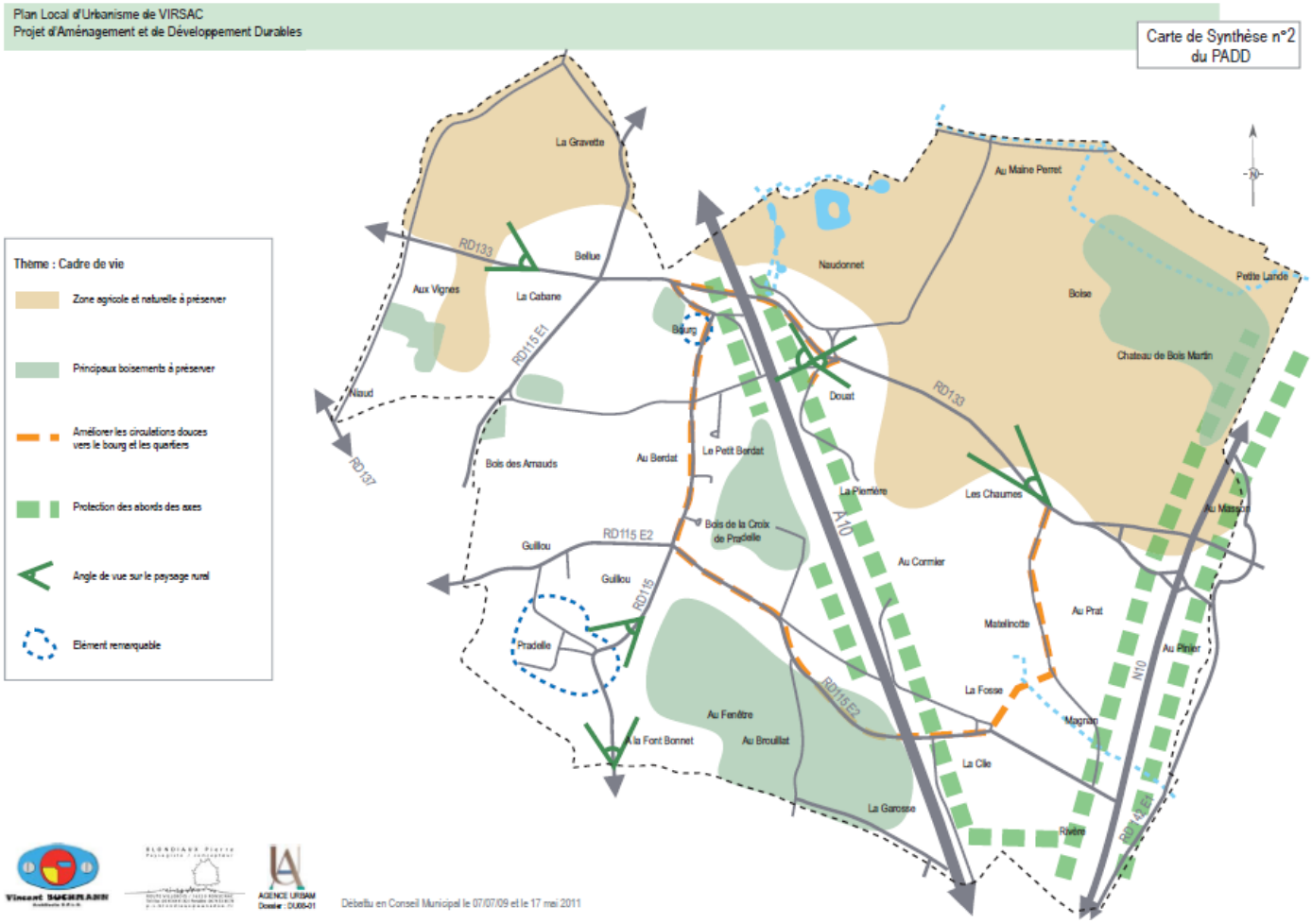
- Orientation 2 :

3. La structuration de l'urbanisation

Ce thème s'attache à « l'urbain » déjà constitué et aux enjeux de développement et d'ur épanouissement communal

Reconstituer un bourg à Virsac	- Réfléchir à un développement urbain dans **l'enveloppe bâtie autour de « Petit-Berdat »**, le bourg fonctionnel actuel - **Créer un cœur de bourg** autour d'un espace central et une nouvelle voie - Intégrer au développement urbain **une réflexion sur les équipements collectifs communaux ou intercommunaux**, dont les déplacements doux - **Permettre des opérations de logements** en lien avec l'aspect d'un centre de commune intégrant une offre locative en lien avec les prescriptions du SCOT
Reconnaître les hameaux en tant que quartiers	- **Respecter les enveloppes bâties des hameaux ou quartiers** - **Créer / requalifier les espaces publics** : stationnement, axes piétons, trame végétale des espaces publics... - **Permettre une densification mesurée en fonction des contraintes** : réseaux, assainissement, éloignement du bourg, sécurité par rapport aux axes de circulation, application de la loi Barnier, gestion des contacts avec la zone agricole, naturelle, défense incendie, accessibilité
Permettre un développement économique en lien avec la politique d'agglomération	- **Reconnaissance et densification du pôle d'activités** présent aux abords de la RN10 sur VIRSAC côté Saint-Antoine - **Création d'une zone d'activités** en lien avec la politique intercommunale et d'agglomération de Saint-André-de-Cubzac

→ *Voir cartographie de synthèse.*



➔ Conclusion

Au vu des orientations à suivre, le projet de modification simplifiée ne remet pas en cause le projet d'aménagement et de développement durables de la commune. Au contraire, il permet sa mise en œuvre.

3.6 IMPACT DE CES CHANGEMENTS SUR LE BILAN DES SURFACES DU P.L.U APPLICABLE

La présente modification induit l'évolution des surfaces suivantes :

- La création d'une surface dédiée à une nouvelle zone 1AUE de 4,47 ha,
- La diminution de la surface de la zone 2AUY de 4,47 ha.
- L'augmentation de la surface de la zone 1AU de 3,049 ha,
- La diminution de la surface de la zone 2AU de 3,049 ha.

De plus, la présente modification induit l'augmentation de la surface en emplacement réservé de 11,6 ha.

3.7 IMPACT DU PROJET SUR LE REGLEMENT : PIECE GRAPHIQUE DU P.L.U. APPLICABLE

La présente modification induit l'évolution du règlement graphique :

- Pièce 5 – Règlement : pièce graphique au 1/5 000ème.

➔ *Cf. planche suivante*

Département de la ***Gironde***

VIRSAC

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

5 - RÈGLEMENT : PIÈCE GRAPHIQUE

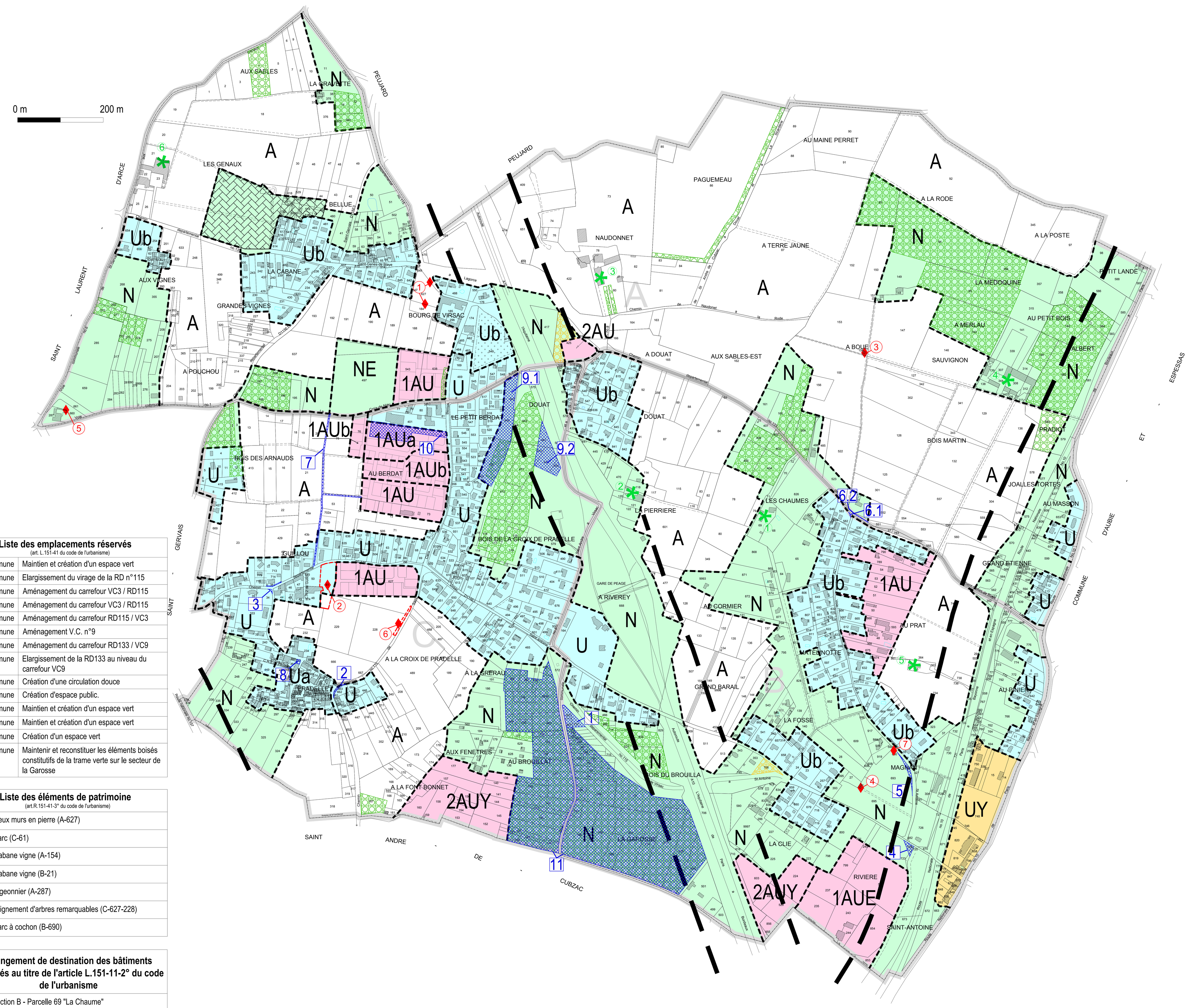
Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
28 septembre 2007	13 septembre 2011	17 Février 2015
		Modification Simplifiée n°1
		en cours
		Modification n°1
		en cours

Vu pour être annexé le ....

Le Maire,

URBAM
conseil, études, projets
24-26, Rue de Marlacca
33 620 CAVIGNAC
Tel : 05.57.68.69.73
Fax : 05.57.68.61.02
e-mail : contact@urbam33.fr
Urbaniste qualifiée, certificat n°558 renouvelé en 2014 par l'Office Professionnel de Qualification des Urbanistes

Echelle 1 / 5 000
Dossier : DU 14-11
Date d'impression : Janvier 2017



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, activités)...

- **U** Zone à vocation principale d'habitat, de bureaux et de commerces.
  - **Ua** Secteur correspondant au village ancien de Pradelle.
  - **Ub** Secteur correspondant aux secteurs de plus faible densité urbaine non encore desservis par l'assainissement collectif.
- **UY** Zone à vocation d'activités commerciales, artisanales et de bureaux.

ZONES A URBANISER

- **1AU** Zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation principale d'habitat.
  - **1AUa** Secteur de densification plus importante et d'espaces publics.
  - **1AUb** Secteur correspondant au secteur d'habitat moyennement dense.
- **1AUE** Zone à urbaniser ouverte à vocation d'équipements, de services et de commerces ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif
- **2AU** Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme.
- **2AUY** Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques, à long ou moyen terme.

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. Une évolution mesurée du bâti est permise par le règlement écrit.
  - **NE** Secteur réservé aux équipements d'intérêt collectif (sport).

Périmètre de risque d'effondrement ou d'affaissement prévisible des carrières souterraines
(Tracé indicatif sur la base du document du Conseil Général de la Gironde - Décembre 2008)

1 Emplacements réservés (art. L.151-41 du code de l'urbanisme)

1 Eléments de patrimoine (art. R.151-41-3° 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

Espaces Boisés Classés (art.L.113-1 du code de l'urbanisme)

Espaces Boisés Classés à créer

Axe à grande circulation, périmètre d'inconstructibilité lié à l'article L.111-6 du CU (75m pour RD 137 et 100m pour A10 et RN 10 de recul des constructions nouvelles)

Liste des emplacements réservés
(art. L.151-41 du code de l'urbanisme)

1	Commune	Maintien et création d'un espace vert
2	Commune	Elargissement du virage de la RD n°115
3.1	Commune	Aménagement du carrefour VC3 / RD115
3.2	Commune	Aménagement du carrefour VC3 / RD115
4	Commune	Aménagement du carrefour RD115 / VC3
5	Commune	Aménagement V.C. n°9
6.1	Commune	Aménagement du carrefour RD133 / VC9
6.2	Commune	Elargissement de la RD133 au niveau du carrefour VC9
7	Commune	Création d'une circulation douce
8	Commune	Création d'espace public.
9.1	Commune	Maintien et création d'un espace vert
9.2	Commune	Maintien et création d'un espace vert
10	Commune	Création d'un espace vert
11	Commune	Maintenir et reconstituer les éléments boisés constitutifs de la trame verte sur le secteur de la Garosse

Liste des éléments de patrimoine
(art.R.151-41-3° du code de l'urbanisme)

1	Deux murs en pierre (A-627)
2	Parc (C-61)
3	Cabane vigne (A-154)
4	Cabane vigne (B-21)
5	Pigeonnier (A-287)
6	Alignement d'arbres remarquables (C-627-228)
7	Parc à cochon (B-690)

Changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme

1	Section B - Parcelle 69 "La Chaume"
2	Section B - Parcelle 119 "La Pierrière"
3	Section A - Parcelle 80 "Naudonnet"
4	Section A - Parcelle 138, 139, 307, 344, 308, 312, 311, 309, 304 "Bois Martin"
5	Section B - Parcelle 365 "Au Prat"
6	Section A - Parcelle 21 "Les Genaux"

3.8 IMPACT DU PROJET SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU P.L.U. APPLICABLE

La présente modification induit la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondant au secteur de « Rivière » et la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondant au secteur de « Au Prat » (nommé précédemment « Matelinotte »).

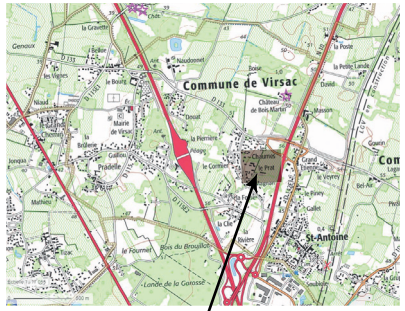
➔ *Cf. planches suivantes*

Lieu-dit : "Au Prat"

Légende

- Voie de desserte principale à double-sens de la zone à créer
- Voie de desserte principale à sens unique de la zone à créer
- Principe d'implantation des constructions et d'orientation des faîtages
- Place centrale distribuant les lots
- Haie végétale de moyenne tige d'essences locales à créer (largeur minimale = 5m)

Situation générale



localisation de la zone

Classement : Zone 1AU

Principe d'aménagement :

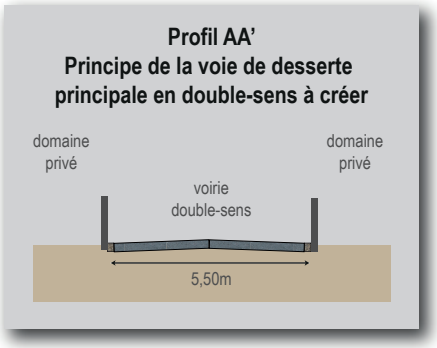
- Densification du quartier d'habitat à long terme par l'accueil d'une ou plusieurs opérations.

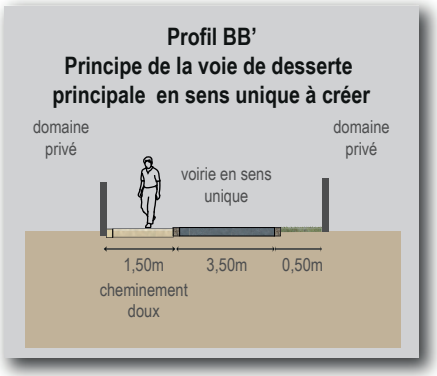
- Il s'agit de faciliter et d'optimiser l'urbanisation complémentaire de ce quartier résidentiel.

Eléments de programmation :

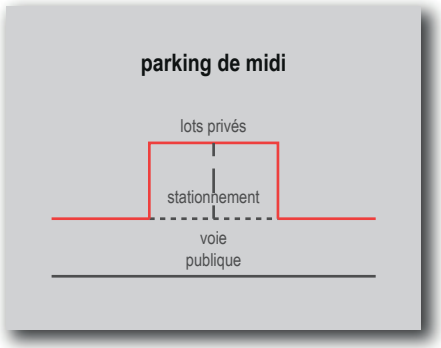
- Il s'agit de permettre la création d'une voie de desserte commune aux opérations au nord, de créer un accès au sud pour desservir une petite opération urbaine.

- Par ailleurs, au sud, un principe d'implantation des constructions avec un accès commun et une orientation des faîtages imposés est proposé.





- Il s'agit de prévoir le stationnement sur chaque lot par la mise en oeuvre d'un parking de midi pour 2 véhicules de front :

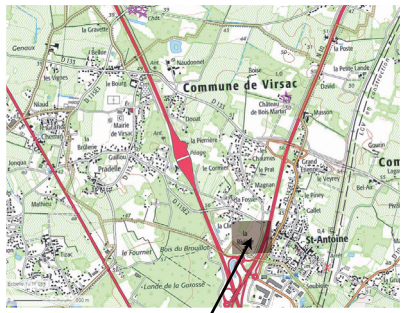


Lieu-dit : "Rivière"

Légende

- Voie de desserte principale de la zone à créer
- Réserve incendie à créer
- Elargissement et renforcement de la route de Saint-Antoine
- Aménagement d'un carrefour routier sécurisé
- Accès aux lots
- Haie d'essences locales de moyennes et hautes tiges à planter (largeur minimale 5m)
- Bosquet d'arbres d'essences locales à planter

Situation générale



localisation de la zone

Classement : Zone 1AUE

Principe d'aménagement :

- Accès par une voirie à double-sens accueillant stationnement, cheminements doux et alignement d'arbres

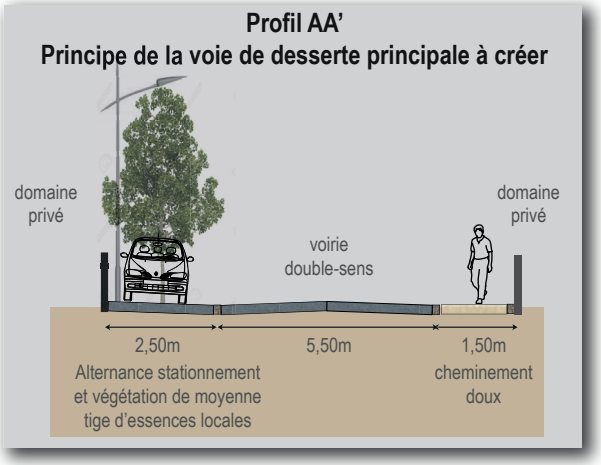
- Elargissement et renforcement de la route de Saint-Antoine avec plantation en bosquets d'arbres d'essences locales laissant ainsi une "vitrine" sur la zone depuis la RN10

- Aménagement du carrefour routier sécurisé entre la route de Saint-Antoine et la voie de desserte de la zone à créer

- Création d'une réserve incendie interne à la zone

- Création d'une haie d'essences locales en limite nord-ouest et nord-est de la zone d'une largeur minimale de 5m créant ainsi un espace tampon entre l'espace rural et la zone à aménager

Profil AA'
Principe de la voie de desserte principale à créer



3.9 IMPACT DU PROJET SUR LE REGLEMENT : PIECE ECRITE DU P.L.U. APPLICABLE

La présente modification amène à actualiser les pièces écrites du Plan Local d'Urbanisme en ajoutant le règlement de la nouvelle zone 1AUE, et en reprenant les articles modifiés.

ZONE 1AUE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'équipements, de services et de commerces, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- sous forme d'opération d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU),
- en une ou plusieurs tranches selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article 1AU2) et par le rapport de présentation.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée.

RAPPELS

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

a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage industriel, artisanal, agricole, d'habitat, agricole et forestier.

c) Les terrains de camping et de caravaning.

d) Le stationnement isolé des caravanes en dehors des hivernages.

e) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les dépôts de matériaux,
- les parcs d'attraction ouverts au public.

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

a) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

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

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

b) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sont admises les constructions à 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 le schéma d'organisation d'ensemble cohérent issu de l'orientation d'aménagement et de programmation (voir les « Orientations d'Aménagement et de programmation » et le « rapport de présentation » du Plan Local d'Urbanisme).
- les opérations portent sur une surface minimum de 5000 m² ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface restante est inférieure à 5000 m².

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

ACCES

Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée.
- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Règle

a) 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.

b) 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 (voie d'au moins 5,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 4 m) intégrant une aire de retournement en partie finale.

c) Le nombre des accès sur la voie est limité à un accès lorsque :

- le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.
- Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

d) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

VOIRIE

Définition

Sont considérées comme voie les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Règle

- Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non :

LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE : 5,50 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 4 mètres,

LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME : 9,50 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 9 mètres

Pour les opérations de plus de 2 lots, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, …) de faire aisément demi-tour.

Les voies devront accueillir l'éclairage public, le modèle de candélabre devra être conforme au modèle de la collectivité.

Toute nouvelle desserte sur voie publique peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

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

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes collectifs d'assainissement d'eaux usées.

ELECTRICITE- TELEPHONE-RADIODIFFUSION-TELEVISION

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain ou, dans le cas d'impossibilités techniques, en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente.

ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

HORS AGGLOMERATION

Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ;
- de 10 m par rapport à l'axe de la RD115E2 pour les habitations, et de 8 m pour les autres constructions ;
- de 8m par rapport à l'axe des autres voies existantes à modifier ou à créer.

EN AGGLOMERATION

Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport à l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer de 5 m.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc…

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 9 mètres, et R+2, hauteur à l'égout.

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

LES FAÇADES

L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les nuances des enduits et peintures employés iront des teintes gris ocré au sable jaune. En aucun cas les teintes pourront être brillantes et dans les tonalités de blanc.

LES COUVERTURES

a) Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.

b) Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue...)
- soit à une approche environnementale (toiture végétalisée).

d) Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle.

LES CLOTURES

a) La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
b) Les clôtures seront constituées :
   - soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 0.60 et 1m surmonté d'un dispositif à claire voie, accompagné ou non d'une haie vive.
   - soit d'un grillage de couleur foncée ou blanc, à larges mailles verticales, accompagné ou non d'une haie vive.
c) Les clôtures sur la limite d'emprise des voies publiques ne pourront pas comporter de murs maçonnés.
d) Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans la clôture.
e) Les clôtures de sécurité sont autorisées si la construction du bâtiment l'exige.

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

ANNEXES

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

ARTICLE 1AUE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

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

Les fonds de parcelle donnant sur une voie publique seront traités côté partie commune avec une bande paysagère de végétaux persistants d'une hauteur suffisante.

ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

3.10 EVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES SUR LE SITE NATURA 2000

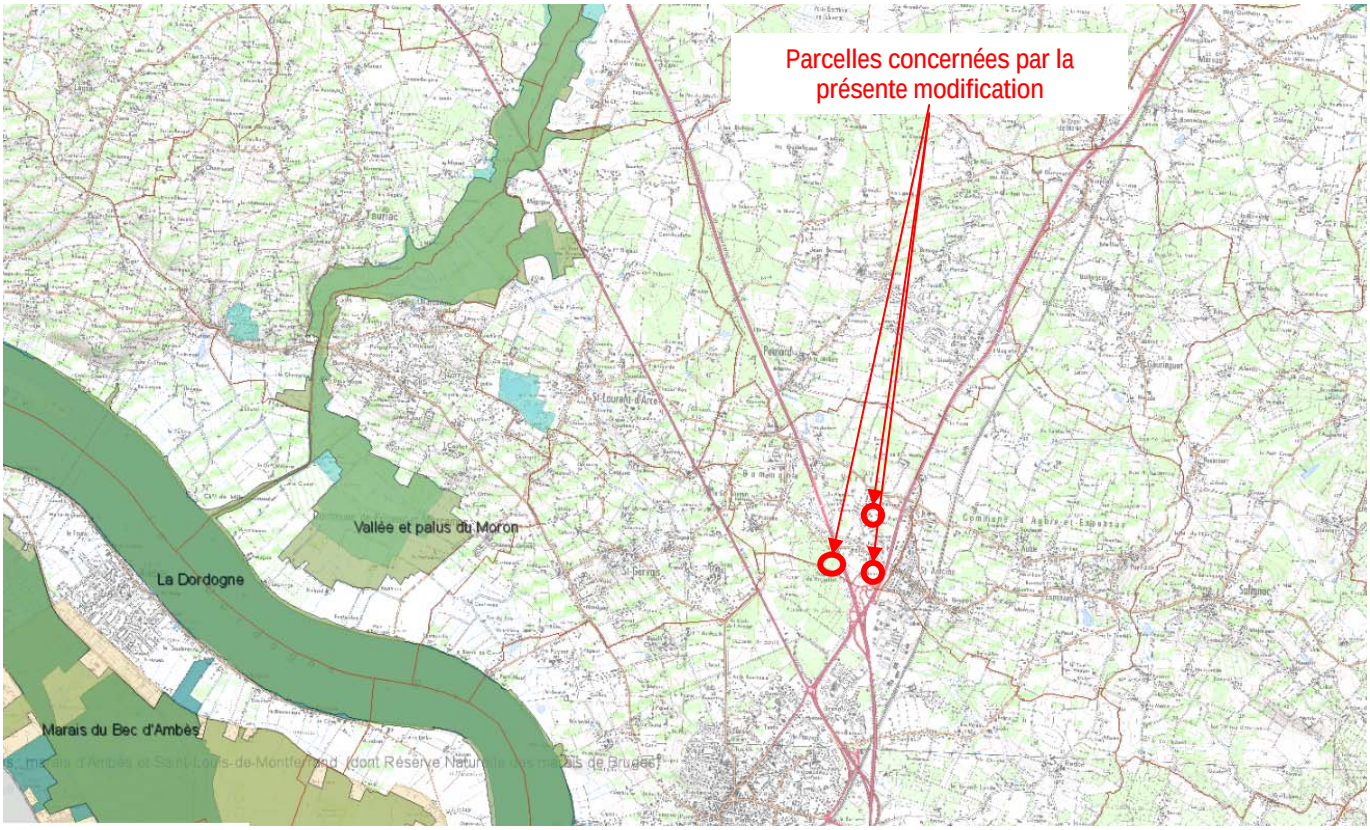
La commune de VIRSAC ne fait l'objet d'aucune protection administrative ou réglementaire en matière d'environnement. Néanmoins, il est important de noter la proximité du site Natura 2000 FR7200685 « Vallée et palus du Moron » (Site d'Importance Communautaire). Il s'étend sur une superficie de 1 050 ha et se situe à environ 2,5 km à l'Est du périmètre de la commune de VIRSAC.

Ce site est constitué pour l'essentiel d'un ensemble de marais, de prairies humides et de boisements inondables le long du cours d'eau le Moron en rive droite de l'estuaire de la Gironde. Il a été désigné comme ayant un intérêt communautaire en avril 2002 au titre de la Directive Habitats. Il couvre un territoire d'environ 1 000 ha répartis sur 13 communes de Gironde dont certaines communes voisines (Cubnezais, Saint-Laurent-d'Arce). Le classement du site est justifié par la présence de :

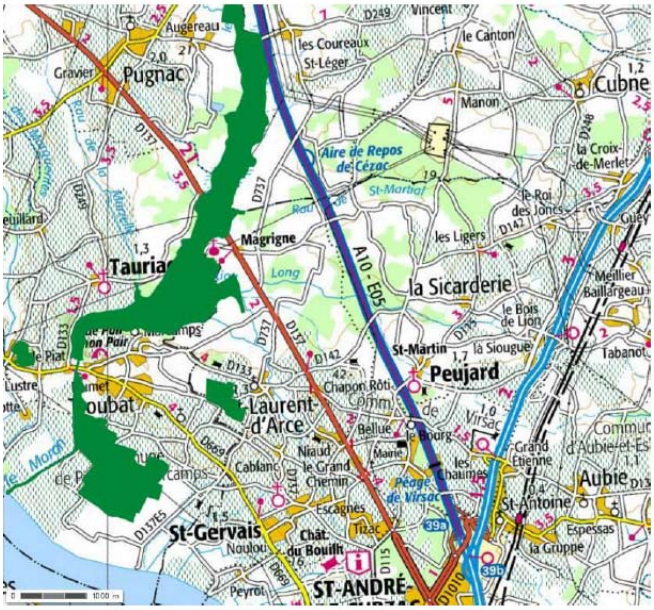
- 9 habitats de l'annexe I de la Directive Habitats,
- 20 espèces d'intérêt communautaire inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats,

Ce classement vise à protéger en particulier les habitats du vison d'Europe et du Toxostome. A travers ce classement, trois enjeux de conservation sont poursuivis :

- Enjeu 1 : Conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire au travers des corridors écologiques (lit mineur, forêt alluviale, berges, haies,). Cet enjeu est lié à la maîtrise des activités sylvicoles et agricoles, à l'entretien des milieux non exploités, ainsi qu'à la gestion du réseau hydrographique.
- Enjeu 2 : Amélioration de la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau. Cet enjeu est lié à l'entretien du cours d'eau, des fossés et à la maîtrise des rejets polluants d'origine domestique ou industrielle.
- Enjeu 3 : Conservation et restauration des habitats naturels et d'espèces d'intérêt communautaire présents sur les surfaces herbacées, telles que les prairies et les mégaphorbiaies. Cet enjeu est lié à la maîtrise des activités d'élevage et sylvicoles ainsi qu'à l'entretien des milieux non exploités



Source : site de la DREAL Aquitaine



Cartographie de la ZNIEFF « La Vallée et les Palus du Moron » (Source : Géoportail)

La cartographie ci-dessus montre qu'il n'y a pas d'habitat naturel d'intérêt communautaire ni d'habitat d'espèces et observations d'espèces sur les sites d'étude de la présente modification.

➔ Conclusion

La présente modification simplifiée n'aura aucune incidence notable sur la protection des habitats naturels présents ainsi que les habitats d'espèces d'intérêt communautaire identifiés dans la zone Natura 2000 FR7200685 « Vallée et palus du Moron » pour deux raisons majeures :

- l'éloignement entre les sites objet de la modification et les limites du site Natura 2000,
- le caractère urbain des secteurs concernés par la présente modification hormis celui de « La Garosse » où sont renforcés les dispositifs permettant la protection des boisements.

3.11 ANALYSE DE L'ENSEMBLE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE L'EVOLUTION DU ZONAGE SUR L'ENSEMBLE DES DIMENSIONS ENVIRONNEMENTALES QUI PEUVENT ETRE CONCERNÉES

Dimension	Domaine	Analyse des incidences environnementales
Protection du patrimoine naturel	Espèce et habitats à enjeu de conservation (hors Natura 2000)	Le projet de modification se trouve en dehors de toute zone de protection ou zonage d'inventaire du patrimoine naturel. ➔ Incidence de la modification n°1 nulle
Ecologique	Milieux naturels	La présente modification a pour objet de permettre l'aménagement de parcelles enherbées situées en continuité de l'accès autoroutier à la A10 et de protéger des boisements. ➔ Incidence de la modification n°1 faible
	Espèces	Aucune espèce animale d'intérêt patrimonial n'a été identifiée sur l'un des sites. ➔ Incidence de la modification n°1 nulle
Pollution	Air, eaux, sols	Eaux usées : Les sites concernés par les projets de construction sont raccordables au réseau collectif d'assainissement. ➔ Incidence de la modification n°1 faible Eaux pluviales : Les sites concernés par les projets de construction sont raccordés au réseau d'eaux pluviales, constitué de fossés communaux. ➔ Incidence de la modification n°1 nulle Les projets n'induisentt pas de rejet supplémentaire de polluant que cela soit solide ou liquide au regard de la vocation de la nouvelle zone 1AUE et de la zone 1AU. ➔ Incidence de la modification n°1 nulle
	Déchets	Les projets induisent le traitement de déchets ménagers supplémentaires : ils seront cependant conditionnés et évacués de la même manière que sur l'ensemble du territoire communal. ➔ Incidence de la modification n°1 faible
Ressources naturelles	Eau (adduction en eau potable)	Les zones concernées par les projets de construction sont raccordables au réseau d'adduction en eau potable. ➔ Incidence de la modification n°1 faible
Ressources naturelles	Sols et espace	Les projets s'implantent sur des terrains enherbés, à l'exception du secteur de « La Garosse » qui est boisé mais demeure non constructible. ➔ Incidence de la modification n°1 faible
	Energie et matières premières	Les projets possèdent un bilan énergétique moyen : il s'agit de réaliser 4 lots à vocation de commerces, services et/ou équipements et une dizaine de lots à vocation d'habitat. ➔ Incidence de la modification n°1 moyen
Sécurité		Le projet ne présente aucun risque pour la santé humaine ou la salubrité publique. ➔ Incidence de la modification n°1 nulle
Cadre de vie	Paysage	Le projet sera accompagné de dispositifs végétaux permettant leur insertion dans le site (aménagements communs). ➔ Incidence de la modification n°1 moyen
	Nuisances	Les projets génèreront de nouvelles circulations automobiles et de bus depuis le rond-point au Sud. ➔ Incidence de la modification n°1 moyen
Patrimoine	Sites et monuments	Les projets se trouvent en dehors de toute zone de protection des sites et des paysages ainsi que du patrimoine bâti. ➔ Incidence de la modification n°1 faible

Conclusion : Ainsi, on notera l'absence d'incidences notables significatives de la présente modification sur l'environnement.

Cette conclusion invite à ne pas réaliser d'étude d'évaluation environnementale et à ne pas saisir l'autorité environnementale au stade de ce projet de modification du PLU.

3.12 CONCLUSION

Ainsi, le projet de modification présenté ne remet pas en cause l'équilibre général du document d'urbanisme applicable.

4
PIECES MODIFIEES

Les pièces modifiées devront être substituées à celles du dossier de PLU actuellement en vigueur, dès l'approbation de la présente modification.

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme envisagée porte sur les pièces suivantes :

Pièce du dossier de PLU	N° de la pièce modifiée	Page ou secteur (s) modifié(s)
Orientations d'Aménagement et de Programmation	3	Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de « Rivière » Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de « Au Prat »
Règlement : Pièce écrite	4	Ajout de la rédaction du règlement de la nouvelle zone 1AUE et modification de la notice d'utilisation le Titre 1 – dispositions générales, du préambule des zones U, UY, 1AU, A et N ainsi que des articles U5, U11, U14, U15, U16, UY2, UY5, UY14, UY15, UY16, 1AU5, 1AU14, 1AU15, 1AU16, 2AU5, 2AU14, 2AU15, 2AU16, 2AUY5, 2AUY14, 2AUY15, 2AUY16, A2, A5, A6, A9, A10, A14, A15, A16, N2, N5, N6, N9, N10, N14, N15 et N16.
Règlement : Pièce Graphique	5	Plan du zonage et des réservations au 1/5 000ème, secteur « Rivière », secteur de « AU Prat » et secteur de « La Garosse ».

➔ Voir les pièces modifiées dans le volet n°2 du dossier.

2 – PIECES MODIFIEES
Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièce n°3, Extrait du règlement : pièce écrite, pièce n°
et Extrait du règlement : pièce graphique, pièce n°5

Département de la Gironde

Commune de VIRSAC

MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE NOTIFICATION

Plan Local d'Urbanisme	Modification Simplifiée	Modification
Approuvé le Mai 2012	Modification Simplifiée n°1 approuvée le ……	Modification n°1 approuvée le ……..

URBAM
conseil, études, projets

Agence URBAM :
Siège social : 24-26 rue de Marlacca -33620 CAVIGNAC - Etablissement secondaire : Parc Innolin – CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC
Tèl : 05-57-68-69-73 – Fax : 05-57-68-61-02 – contact@urbam33.fr – site : www.urbam33.fr
SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B – SIRET 443 192 588 00038 - TVA Intracommunautaire : FR37443192588

Pièce 3

Orientations d'Aménagement et de Programmation (extrait)

URBAM
conseil, études, projets

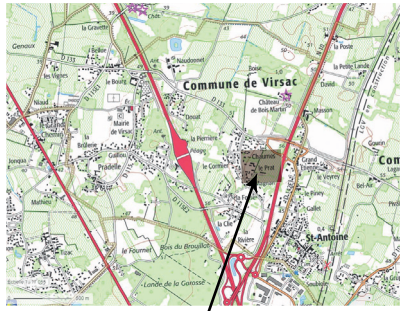
Agence URBAM :
Siège social : 24-26 rue de Marlacca -33620 CAVIGNAC - Etablissement secondaire : Parc Innolin – CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC
Tèl : 05-57-68-69-73 – Fax : 05-57-68-61-02 – contact@urbam33.fr – site : www.urbam33.fr
SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B – SIRET 443 192 588 00038 - TVA Intracommunautaire : FR37443192588

Lieu-dit : "Au Prat"

Légende

- Voie de desserte principale à double-sens de la zone à créer
- Voie de desserte principale à sens unique de la zone à créer
- Principe d'implantation des constructions et d'orientation des faîtages
- Place centrale distribuant les lots
- Haie végétale de moyenne tige d'essences locales à créer (largeur minimale = 5m)

Situation générale



localisation de la zone

Classement : Zone 1AU

Principe d'aménagement :

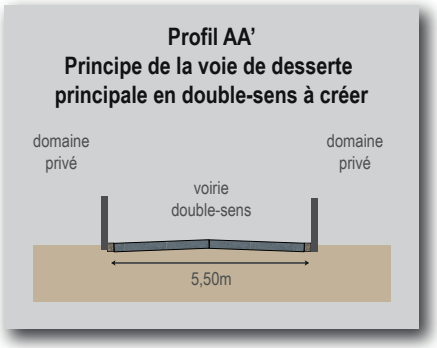
- Densification du quartier d'habitat à long terme par l'accueil d'une ou plusieurs opérations.

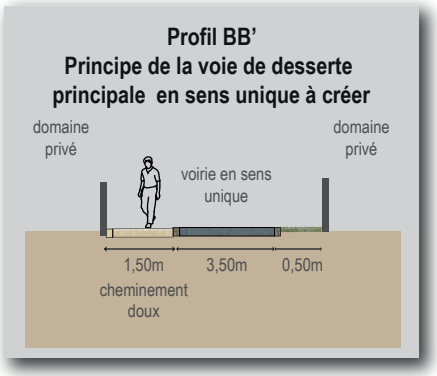
- Il s'agit de faciliter et d'optimiser l'urbanisation complémentaire de ce quartier résidentiel.

Eléments de programmation :

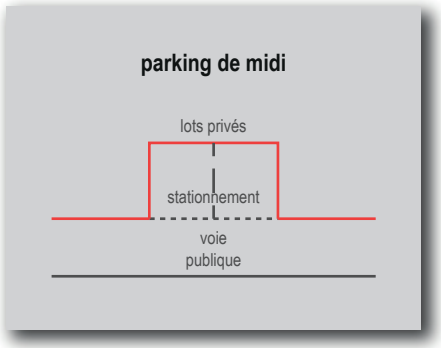
- Il s'agit de permettre la création d'une voie de desserte commune aux opérations au nord, de créer un accès au sud pour desservir une petite opération urbaine.

- Par ailleurs, au sud, un principe d'implantation des constructions avec un accès commun et une orientation des faîtages imposés est proposé.





- Il s'agit de prévoir le stationnement sur chaque lot par la mise en oeuvre d'un parking de midi pour 2 véhicules de front :

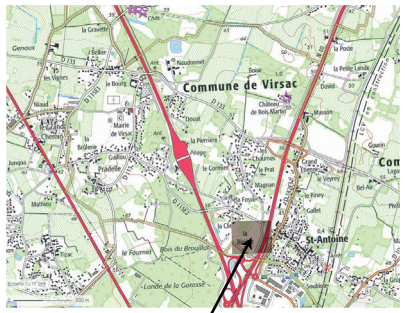


Lieu-dit : "Rivière"

Légende

- Voie de desserte principale de la zone à créer
- Réserve incendie à créer
- Elargissement et renforcement de la route de Saint-Antoine
- Aménagement d'un carrefour routier sécurisé
- Accès aux lots
- Haie d'essences locales de moyennes et hautes tiges à planter (largeur minimale 5m)
- Bosquet d'arbres d'essences locales à planter

Situation générale



localisation de la zone

Classement : Zone 1AUE

Principe d'aménagement :

- Accès par une voirie à double-sens accueillant stationnement, cheminements doux et alignement d'arbres

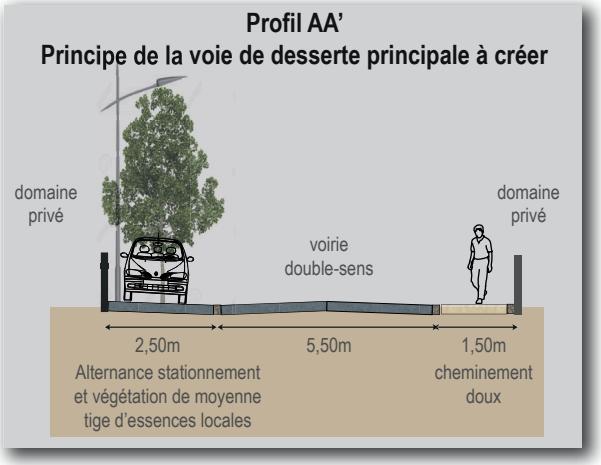
- Elargissement et renforcement de la route de Saint-Antoine avec plantation en bosquets d'arbres d'essences locales laissant ainsi une "vitrine" sur la zone depuis la RN10

- Aménagement du carrefour routier sécurisé entre la route de Saint-Antoine et la voie de desserte de la zone à créer

- Création d'une réserve incendie interne à la zone

- Création d'une haie d'essences locales en limite nord-ouest et nord-est de la zone d'une largeur minimale de 5m créant ainsi un espace tampon entre l'espace rural et la zone à aménager

Profil AA'
Principe de la voie de desserte principale à créer



Pièce 4

Règlement : pièce écrite (extrait)

URBAM
conseil, études, projets

Agence URBAM :
Siège social : 24-26 rue de Marlacca -33620 CAVIGNAC - Etablissement secondaire : Parc Innolin – CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC
Tèl : 05-57-68-69-73 – Fax : 05-57-68-61-02 – contact@urbam33.fr – site : www.urbam33.fr
SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B – SIRET 443 192 588 00038 - TVA Intracommunautaire : FR37443192588

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Le règlement définit notamment les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II et III déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et à urbaniser et les autres zones.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1 - Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres U, UY, 1AU, 1AUE, 2AUY, A, N, etc…).

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :

- U,
- UY,
- AU pour 1AU, 1AUE, 2AU, 2AUY,
- A,
- N.

3 - Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains - supprimé
- Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol – supprimé.

- Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales,
- Article 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

4 - Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.

5 - Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.
- Le Rapport de Présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
- Le plan de Zonage du P.L.U. (« Règlement : Pièces Graphiques ») lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ... et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P.A.E. ou d'un périmètre d'étude, …
- L'annexe « Servitudes d'Utilité Publique » pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
- Les annexes "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques.

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L.151-1 et suivants et des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

a) Les dispositions des articles du règlement national d'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement : R 111-2, R 111-4, R111-15, R 111-21.

b) 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 P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions du code de l'environnement,
- les coupes et abattages d'arbres, en secteur d'espace boisé classé,
- les défrichements, en dehors d'un secteur d'espace boisé classé.

c) 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.

d) 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 Régionale des Affaires Culturelles. 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).

e) Les défrichements sont soumis à constitution de dossier spécifique dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L 311-5).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

a) Les zones urbaines dites « zones U » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

b) Les zones à urbaniser dites « zones AU » dans lesquelles les équipements publics sont insuffisants ou inexistants.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

8 – STATIONNEMENT

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 9 destinations de constructions.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2.50 mètres et 25 m², y compris les accès et dégagements.

Dés lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistant avant démolition.

Le nombre de places à prévoir est de :

Usage des constructions	Tranche en m² de SHON	Nombre de places exigées
1. construction à usage d'habitat individuel	Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher	Minimum 2 places par logement
2. construction à usage d'habitat collectif	Par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher	Minimum 1 place et demie par logement
3. construction à usage de bureau	Par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher	Minimum 1 place par local
4. construction à usage commercial	Pour une construction de moins de 50 m² de surface de plancher	Minimum 1 place par local
	Pour une construction de 50 à 99 m² de surface de plancher	Minimum 2 places par local
	Pour une construction de 100 à 999 m² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 60 m²
	Au-delà de 1000 m² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 40 m²
5. construction à usage d'artisanat	Pour une construction de 100 m² de surface de plancher	Minimum 2 places
	Au-delà de 100 m²	Minimum 1 place par tranche entamée de 60 m²
6. construction à usage d'hébergement hôtelier	Par chambre d'hôtel ou gite	1 place
7. construction à usage d'industrie légère*	Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher	Minimum 1 place par construction
8. entrepôt*	Par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher	Minimum 1 place
9. exploitation agricole		Pas de norme imposée

* *Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 m² de SHON si la densité d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts.*

ZONE U

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre-bourg et aux hameaux et villages. « Mixte », elle accueille des habitations, mais aussi des équipements, des commerces. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une densité des constructions moyenne à forte et leur implantation généralement en ordre semi-continu ou discontinu le long des voies publiques.

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

Cette zone accueille deux secteurs particuliers :

- Un secteur Ua, correspondant au village ancien de *Pradelle*, afin de conserver la qualité du site ;
- Un secteur Ub, correspondant aux secteurs résidentiels de l'est de l'autoroute A10 (*Chaume*, *Cormier*, *Matelinotte*, *La Clie*…) et du nord du bourg, de densité urbaine moindre.

Cette zone est en partie concernée par un secteur de carrières au lieu-dit *Bellue*.

RAPPELS

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

a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

c) Éléments à préserver au titre de l'article R.151-41 3°: leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

d) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage :
   - industriel,
   - agricole,
   - artisanal.

b) Les terrains de camping et de caravaning.

c) Le stationnement isolé des caravanes en dehors des hivernages.

d) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
   - Les dépôts de véhicules hors d'usage,
   - Les dépôts de matériaux,
   - Les parcs d'attraction ouverts au public,
   - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés.

Règle

- Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non :

LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
5 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 4 mètres	10 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 9 mètres 50

- Les voies en impasse seront évitées sauf cas d'impossibilité technique. Elles doivent alors être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, …) de faire aisément demi-tour.
- Toute nouvelle desserte sur voie publique peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

ARTICLE U4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain. Il est préconisé que la récupération des eaux pluviales soit utilisée pour des usages domestiques.

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes collectifs d'assainissement d'eaux usées.

ELECTRICITE- TELEPHONE-RADIODIFFUSION-TELEVISION

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain ou, dans le cas d'impossibilités techniques, en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente.

ARTICLE U5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

c) Les règles énoncées pour les constructions traditionnelles neuves ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines dont les proportions et l'aspect sont radicalement différents. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue ...)
- soit à une approche environnementale (toiture végétalisée) sauf en secteur Ua.

d) Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toutefois, dans le cas de constructions avoisinantes couvertes d'autres types de matériaux ce mode de couvrement devra être conservé. Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

LES CLOTURES

a) Les clôtures anciennes existantes sont conservées et restaurées dans leur aspect d'origine : portails métalliques anciens, clôtures en pierres ou enduites.

b) Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques, destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.

c) Les clôtures sur rue ne doivent pas excéder 1,60 mètre de hauteur totale. Dans le cas où la clôture est constituée exclusivement d'un mur plein, sa hauteur maximale est ramenée à 1,40 mètre.
Les clôtures seront constituées :
- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain et les boites aux lettres doivent obligatoirement être intégrés dans la clôture.

d) Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

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

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

ANNEXES

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal.

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

Le stationnement des véhicules et usagers des constructions doit être assuré sur la parcelle recevant la construction. Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

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.

ARTICLE U13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (jardin, espace engazonné et arboré) à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de terrain. Il en sera de même pour les aires de stationnement.

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.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

ZONE UY

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'hébergement hôtelier et de bureaux, localisée le long de la RN 10 en limite avec la commune de Saint-Antoine. Le tissu urbain est moyennement à peu dense.

RAPPELS

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

a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

c) Éléments à préserver au titre de l'article R.151-41 3°: leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

d) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.

ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

a) les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique, qu'elle soit artisanale, commerciale, industrielle, d'entrepôt ou de bureau,

b) les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

c) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements seront intégrées au bâtiment d'activité et ne dépasseront pas 100 m² de Surface de Plancher.

d) les aires de stationnement et les dépôts de véhicules,

e) les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc…),

f) les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

Tout nouveau raccordement doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE UY5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

HORS AGGLOMERATION

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 m pour les autres constructions ;
- de 15 m par rapport à l'axe de la RD142^{E1}, pour les habitations, et de 10 m pour les autres constructions ;
- de 10 m par rapport à l'axe de la RD115, RD115^{E1}, RD115^{E2}, RD133, RD133^{E12}, RD142^{E1}, pour les habitations, et de 8 m pour les autres constructions.

EN AGGLOMERATION

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 35 mètres par rapport à l'axe de la RN10 et de l'autoroute A10 ;
- de 15 mètres au moins de l'axe pour les autres voies.

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 P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives, distance mesurée au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,…).

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Toutefois, pourront être implantés en limite séparative :

- dans le cadre d'un jumelage simultané, les bâtiments de même hauteur et structure,
- dans le cas d'un bâtiment adossé à un bâtiment existant situé dans la zone.

ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte le bâtiment existant, la distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale au double de la distance par rapport aux limites séparatives sans être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UY12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

ARTICLE UY13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces engazonnés et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain d'assiette.

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

ARTICLE UY 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UY 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte, notamment sur la zone centrale, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- sous forme d'opération d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU),
- en une ou plusieurs tranches selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article 1AU2) et par le rapport de présentation (application de l'article L.123-1-6 du code de l'urbanisme).

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée.

Cette zone comprend :

- un secteur 1AUa correspondant au développement urbain du « cœur de bourg » plus dense : logements collectifs, commerces, bureaux…
- un secteur 1AUb correspondant à un tissu résidentiel dense, à vocation principale d'habitat, bureaux, au sud du secteur 1AUa.

RAPPELS

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

a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

c) Éléments à préserver au titre de l'article R.151-41 3°: leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

d) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage industriel, artisanal, agricole, de fonction d'entrepôt, de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier.

b) En secteur 1AUa sont seulement interdites les occupations à usage industriel, artisanal, agricole, de fonction d'entrepôt.

c) Les terrains de camping et de caravaning.

d) Le stationnement isolé des caravanes en dehors des hivernages.

e) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes collectifs d'assainissement d'eaux usées.

ELECTRICITE- TELEPHONE-RADIODIFFUSION-TELEVISION

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain ou, dans le cas d'impossibilités techniques, en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

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

HORS AGGLOMERATION

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 m pour les autres constructions ;
- de 15 m par rapport à l'axe de la RD142^{E1}, pour les habitations, et de 10 m pour les autres constructions ;
- de 10 m par rapport à l'axe de la RD115, RD115^{E1}, RD115^{E2}, RD133, RD133^{E12}, RD142^{E1}, pour les habitations, et de 8 m pour les autres constructions.

EN AGGLOMERATION

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de 5 m au moins par rapport aux limites d'emprise ou à l'alignement des constructions voisines existantes.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- Lorsque la construction s'inscrit dans un parti d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.

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

Le stationnement des véhicules et usagers des constructions doit être assuré sur la parcelle recevant la construction et doit être en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU, notamment les opérations d'aménagement devront comporter des aires de stationnement mutualisées entre les lots et les opérations.

Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

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

Les opérations groupées devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun correspondant aux prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation A ce sujet, les préconisations de la charte paysagère du Cubzaguais pourront être prises en compte afin de compléter ces prescriptions.

Les fonds de parcelle donnant sur une voie publique seront traités côté partie commune avec une bande paysagère de végétaux persistants d'une hauteur suffisante.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

ZONE 1AUE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'équipements, de services et de commerces, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- sous forme d'opération d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU),
- en une ou plusieurs tranches selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article 1AU2) et par le rapport de présentation.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée.

RAPPELS

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

a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage industriel, artisanal, agricole, d'habitat, agricole et forestier.

c) Les terrains de camping et de caravaning.

d) Le stationnement isolé des caravanes en dehors des hivernages.

e) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les dépôts de matériaux,
- les parcs d'attraction ouverts au public.

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

a) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

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

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

b) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sont admises les constructions à 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 le schéma d'organisation d'ensemble cohérent issu de l'orientation d'aménagement et de programmation (voir les « Orientations d'Aménagement et de programmation » et le « rapport de présentation » du Plan Local d'Urbanisme).
- les opérations portent sur une surface minimum de 5000 m² ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface restante est inférieure à 5000 m².

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

ACCES

Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée.
- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Règle

a) 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.

b) 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 (voie d'au moins 5,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 4 m) intégrant une aire de retournement en partie finale.

c) Le nombre des accès sur la voie est limité à un accès lorsque :

- le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.
- Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

d) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

VOIRIE

Définition

Sont considérées comme voie les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Règle

- Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non :

LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE : 5,50 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 4 mètres,

LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME : 9,50 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 9 mètres

Pour les opérations de plus de 2 lots, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, …) de faire aisément demi-tour.

Les voies devront accueillir l'éclairage public, le modèle de candélabre devra être conforme au modèle de la collectivité.

Toute nouvelle desserte sur voie publique peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

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

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes collectifs d'assainissement d'eaux usées.

ELECTRICITE- TELEPHONE-RADIODIFFUSION-TELEVISION

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain ou, dans le cas d'impossibilités techniques, en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente.

ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

HORS AGGLOMERATION

Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ;
- de 10 m par rapport à l'axe de la RD115E2 pour les habitations, et de 8 m pour les autres constructions ;
- de 8m par rapport à l'axe des autres voies existantes à modifier ou à créer.

EN AGGLOMERATION

Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport à l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer de 5 m.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc…

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 9 mètres, et R+2, hauteur à l'égout.

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

LES FAÇADES

L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les nuances des enduits et peintures employés iront des teintes gris ocré au sable jaune. En aucun cas les teintes pourront être brillantes et dans les tonalités de blanc.

LES COUVERTURES

a) Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.

b) Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue...)
- soit à une approche environnementale (toiture végétalisée).

d) Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle.

LES CLOTURES

a) La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

b) Les clôtures seront constituées :
- soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 0.60 et 1m surmonté d'un dispositif à claire voie, accompagné ou non d'une haie vive.
- soit d'un grillage de couleur foncée ou blanc, à larges mailles verticales, accompagné ou non d'une haie vive.

c) Les clôtures sur la limite d'emprise des voies publiques ne pourront pas comporter de murs maçonnés.

d) Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans la clôture.

e) Les clôtures de sécurité sont autorisées si la construction du bâtiment l'exige.

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

ANNEXES

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

ARTICLE 1AUE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

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

Les fonds de parcelle donnant sur une voie publique seront traités côté partie commune avec une bande paysagère de végétaux persistants d'une hauteur suffisante.

ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ACCES

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.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

RÉSEAUX DIVERS

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.

ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

HORS AGGLOMERATION

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ACCES

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.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE 2AUY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

RÉSEAUX DIVERS

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.

ARTICLE 2AUY5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

ARTICLE 2AUY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

HORS AGGLOMERATION

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;

ARTICLE 2AUY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

ARTICLE 2AUY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

ARTICLE 2AUY 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUY 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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.

Cette zone est en partie concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme concernant l'autoroute A10 et la route nationale 10.

RAPPELS

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

a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

d) Éléments à préserver au titre de l'article R.151-41 3°: Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

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

f) Certains bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

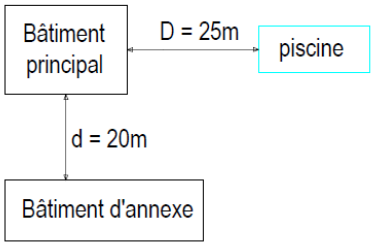
ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol excepté celles prévues à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et viticole.
3. Pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11 2° du code de l'urbanisme), le changement de destination à vocation d'habitat, de bureau, et de commerce est autorisé dès lors que :
   - ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
   - le bâtiment soit desservi par le réseau d'eau potable et qu'une solution existe pour l'assainissement,
4. L'extension de bâtiments d'habitation existants. Cette extension est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m², à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m² minimum.
5. Les annexes aux constructions à usage d'habitation. Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine).
   La distance maximale entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant



6. L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R151-43 5° du code de l'urbanisme) sans changement de destination.
7. Les centres équestres.
8. Les maisons d'habitation nécessaires à l'activité agricole à condition qu'elles soient à proximité immédiate de l'exploitation.

Par ailleurs, en secteur de carrières, risque mouvement de terrain, toute occupation ou utilisation du sol énoncée ci-dessus sera soumise à l'avis des services compétents.

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

ACCES

Définition - L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée.
- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

a) 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.

b) 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 (voie 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 4 m) intégrant une aire de retournement en partie finale.

c) Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :

- le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
- le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

d) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

e) Les accès à la RN10 sont interdits.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

RESEAU ELECTRIQUE

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 A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

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

Dispositions applicables le long de la RN10 et de l'autoroute A10, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, en dehors des parties agglomérées. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 35 m par rapport à l'axe de la voie sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

Hors agglomération

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 m pour les autres constructions ;
- de 15 m par rapport à l'axe de la RD142^{E1}, pour les habitations, et de 10 m pour les autres constructions ;
- de 10 m par rapport à l'axe de la RD115, RD115^{E1}, RD115^{E2}, RD133, RD133^{E12}, RD142^{E1}, pour les habitations, et de 8 m pour les autres constructions.

Pour les autres cas, toute construction doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de 15 m pour toutes les constructions par rapport à l'axe des voies, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- Lorsqu'il s'agit d'une 'extension d'une construction existante. Elle peut alors être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.
- Lorsque les constructions sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante est limitée à 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine).
Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout est fixée à 8 m soit R+1 pour les bâtiments d'habitation, hauteur à l'égout, et à 10 m pour les autres bâtiments (hors annexe), hauteur au faîtage.

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (sillos, etc.).
Dans le cas d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation, la hauteur de l'extension ne pourra excéder R+1 et ne pourra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale à l'égout des annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à 3 mètres.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages environnants.

FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi de papier goudronné est interdit. En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes.

L'emploi de teintes agressives et de blanc pur sur les surfaces extérieures est interdit. Les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils doivent être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

LES COUVERTURES

a) Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toutefois, dans le cas de constructions existantes couvertes d'autres types de matériaux ce mode de couverture devra être conservé. Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

b) Les règles énoncées pour les constructions traditionnelles neuves ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines dont les proportions et l'aspect sont radicalement différents. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue..),
- soit à une approche environnementale (toiture végétalisée).

LES CLOTURES

a) Les clôtures anciennes existantes sont conservées et restaurées dans leur aspect d'origine : portails métalliques anciens, clôtures en pierres ou enduites.

b) Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques, destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.

c) Les clôtures sur rue sont constituées :

- soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,20 m de haut ;
- soit d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte doublé d'une haie vive rustique. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1.60m ;
- Soit d'un mur plein de 0,80 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain sont obligatoirement être intégrés dans la clôture.

d) Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

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

LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLE

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

BATIMENTS ANNEXES tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation, constitués d'une haie vive champêtre d'essences locales doivent être créés afin d'atténuer l'impact des installations agricoles.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains 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 zones peu densément bâties insérées 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.

Cette zone accueille un secteur « NE » réservé à l'activité sportive du stade communal.

RAPPELS

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

a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

d) Éléments à préserver au titre de l'article R.151-41 3° : leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

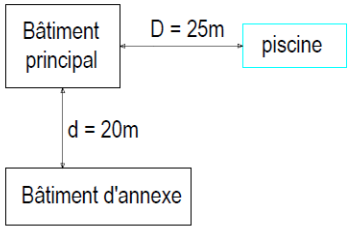
Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure liées et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.
2. Les locaux liées et nécessaires à l'exploitation forestière.
3. Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.
4. L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R151-43 5° du code de l'urbanisme) sans changement de destination.
5. Pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11 2° du code de l'urbanisme), le changement de destination à vocation d'habitat, de bureau, de commerce et d'hébergement hôtelier est autorisé dès lors que :

- ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- le bâtiment soit desservi par le réseau d'eau potable et qu'une solution existe pour l'assainissement.

6. L'extension de bâtiments d'habitation existants. Cette extension est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m², à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m² minimum.
7. Les annexes aux constructions à usage d'habitation. Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine).

La distance maximale entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant :



8. La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

En secteur NE, sont seulement autorisés :

- Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.

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

ACCES

Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée.
- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès :

a) 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.

a) 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 (voie 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 4 m) intégrant une aire de retournement en partie finale.

b) Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :

- le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
- Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

c) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

RESEAU ELECTRIQUE

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 N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

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

Dispositions applicables le long de la RN10 et de l'autoroute A10, en application des articles L.111-6, L111-7, L111-8, L111-9 et L111-10 du code de l'urbanisme

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, en dehors des parties agglomérées. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 35 m par rapport à l'axe de la voie sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

Hors agglomération

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 m pour les autres constructions ;
- de 15 m par rapport à l'axe de la RD142^{E1}, pour les habitations, et de 10 m pour les autres constructions ;
- de 10 m par rapport à l'axe de la RD115, RD115^{E1}, RD115^{E2}, RD133, RD133^{E12}, RD142^{E1}, pour les habitations, et de 8 m pour les autres constructions.

Pour les autres cas, toute construction doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de 15 m pour toutes les constructions par rapport à l'axe des voies, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- lorsqu'il s'agit d'une 'extension d'une construction existante. Elle peut alors être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.
- lorsque les constructions sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante est limitée à 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine).
Ailleurs, non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale au faitage des constructions est fixée à 8 m et R+1.

Dans le cas d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation, la hauteur de l'extension ne pourra excéder R+1 et ne pourra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment existant.
La hauteur maximale à l'égout des annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à 3 mètres.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages environnants.

FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi de papier goudronné est interdit. En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes agressives et de blanc pur sur les surfaces extérieures est interdit. Les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils doivent être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

LES COUVERTURES

a) Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.

b) Les toitures à une pente sont autorisées pour les extensions de constructions existantes ou pour les dépendances d'une superficie inférieure à 20 m².

c) Les règles énoncées pour les constructions traditionnelles neuves ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines dont les proportions et l'aspect sont radicalement différents. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue…)
- soit à une approche environnementale (toiture végétalisée).

d) Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toutefois, dans le cas de constructions avoisinantes couvertes d'autres types de matériaux ce mode de couvrement devra être conservé. Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

LES CLOTURES

a) Les clôtures anciennes existantes sont conservées et restaurées dans leur aspect d'origine : portails métalliques anciens, clôtures en pierres ou enduites.

b) Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques, destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.

c) Les clôtures sur rue sont constituées :

- soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,20 m de haut ;
- soit d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte doublé d'une haie vive rustique. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1.60m ;

- soit d'un mur plein de 0,80 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre.

  Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain sont obligatoirement être intégrés dans la clôture.

d) Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

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

LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

BATIMENTS ANNEXES tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations qui ne sont pas à vocation d'habitation.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Pièce 5

Règlement : pièce graphique (extrait)

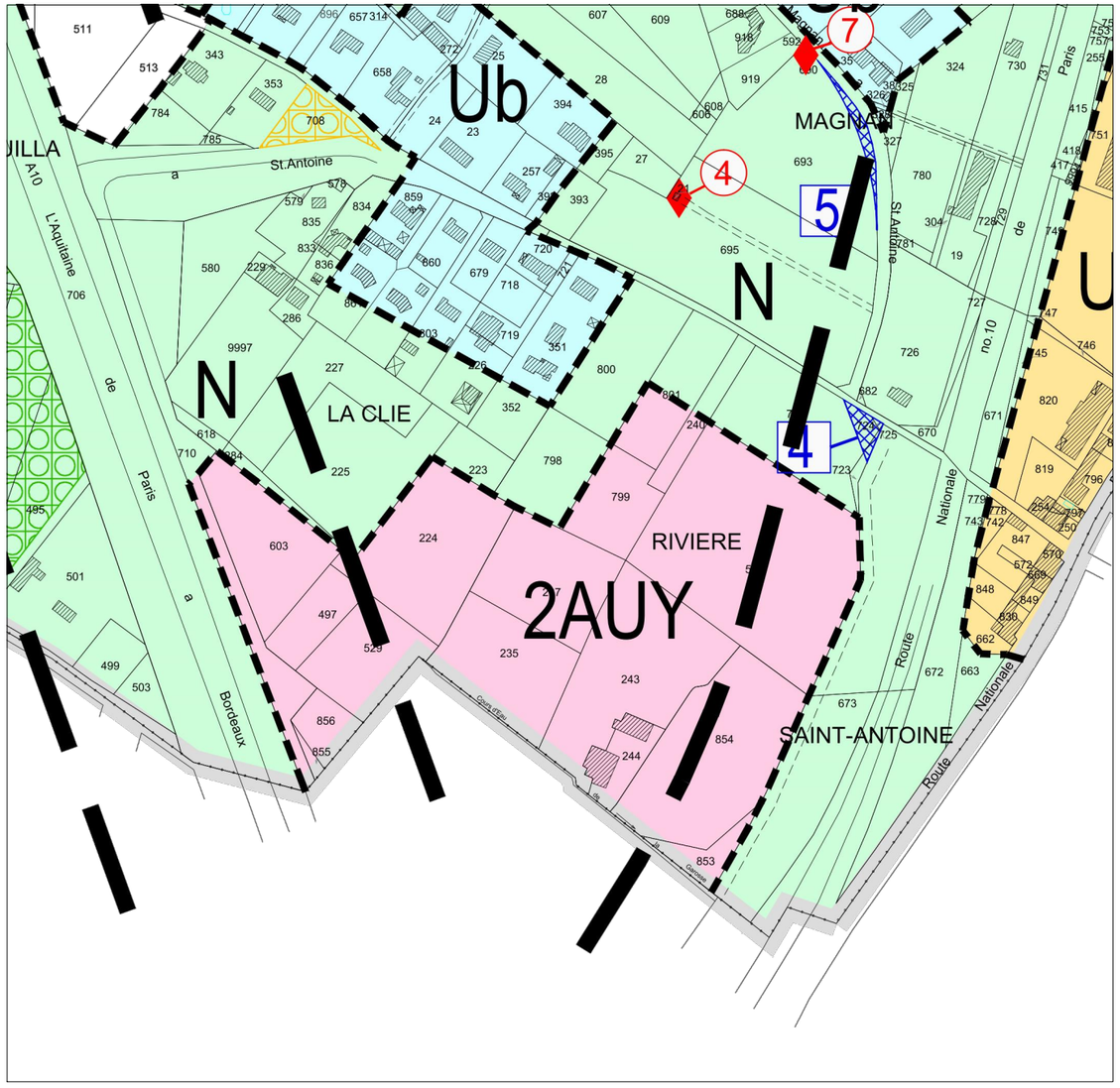
URBAM
conseil, études, projets

Agence URBAM :
Siège social : 24-26 rue de Marlacca -33620 CAVIGNAC - Etablissement secondaire : Parc Innolin – CS 60073 - 15 allée des Acacias - 33700 MERIGNAC
Tèl : 05-57-68-69-73 – Fax : 05-57-68-61-02 – contact@urbam33.fr – site : www.urbam33.fr
SARL URBAM Capital 6300 Euros - APE 7112B – SIRET 443 192 588 00038 - TVA Intracommunautaire : FR37443192588

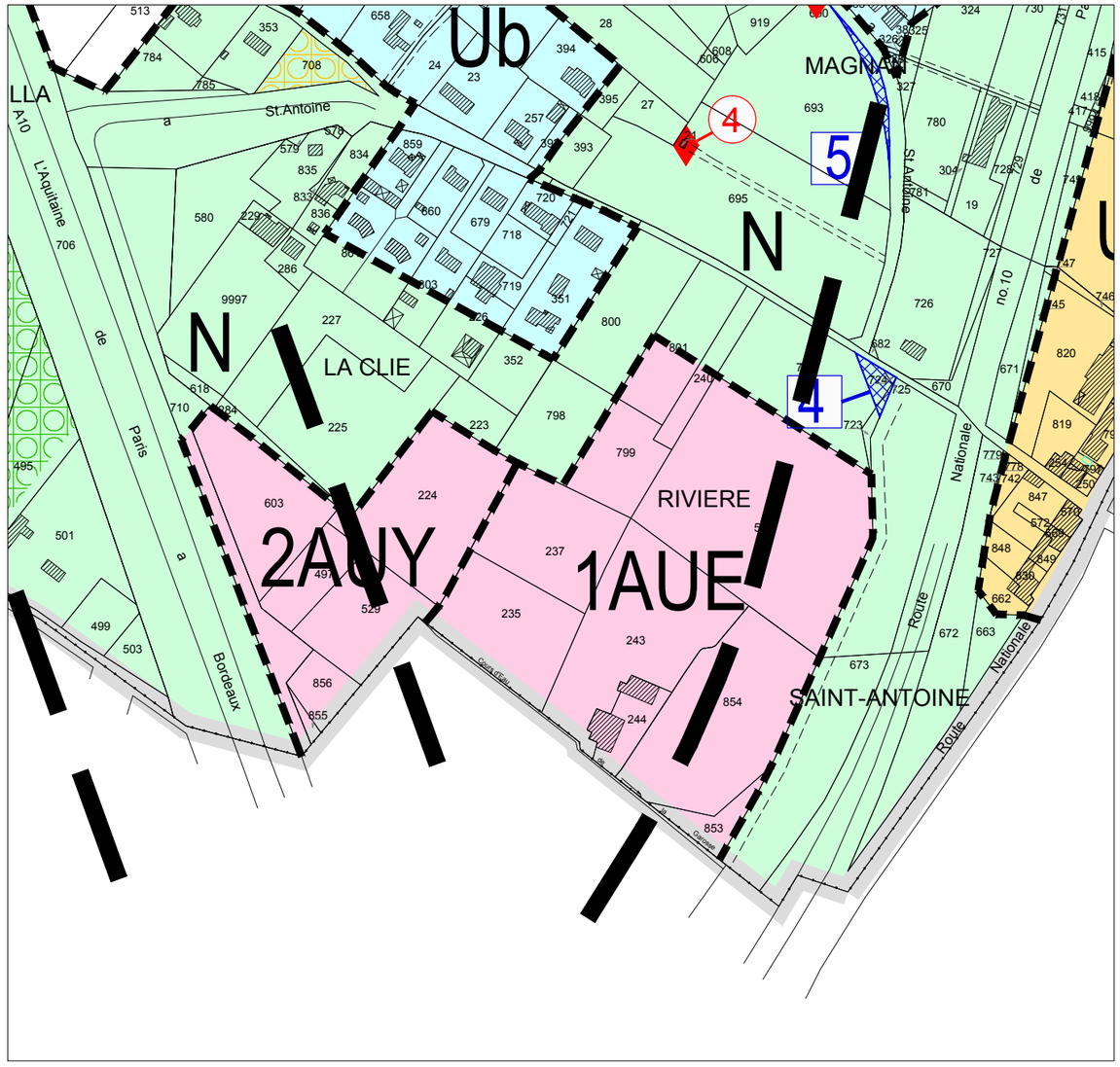
Modification n°1 du PLU
Commune de VIRSAC

Lieu-dit : "Au Berdat"

AVANT modification n°1



APRES modification n°1



2AUY - 4,4666 ha
1AUE + 4,4666 ha

0 50 m

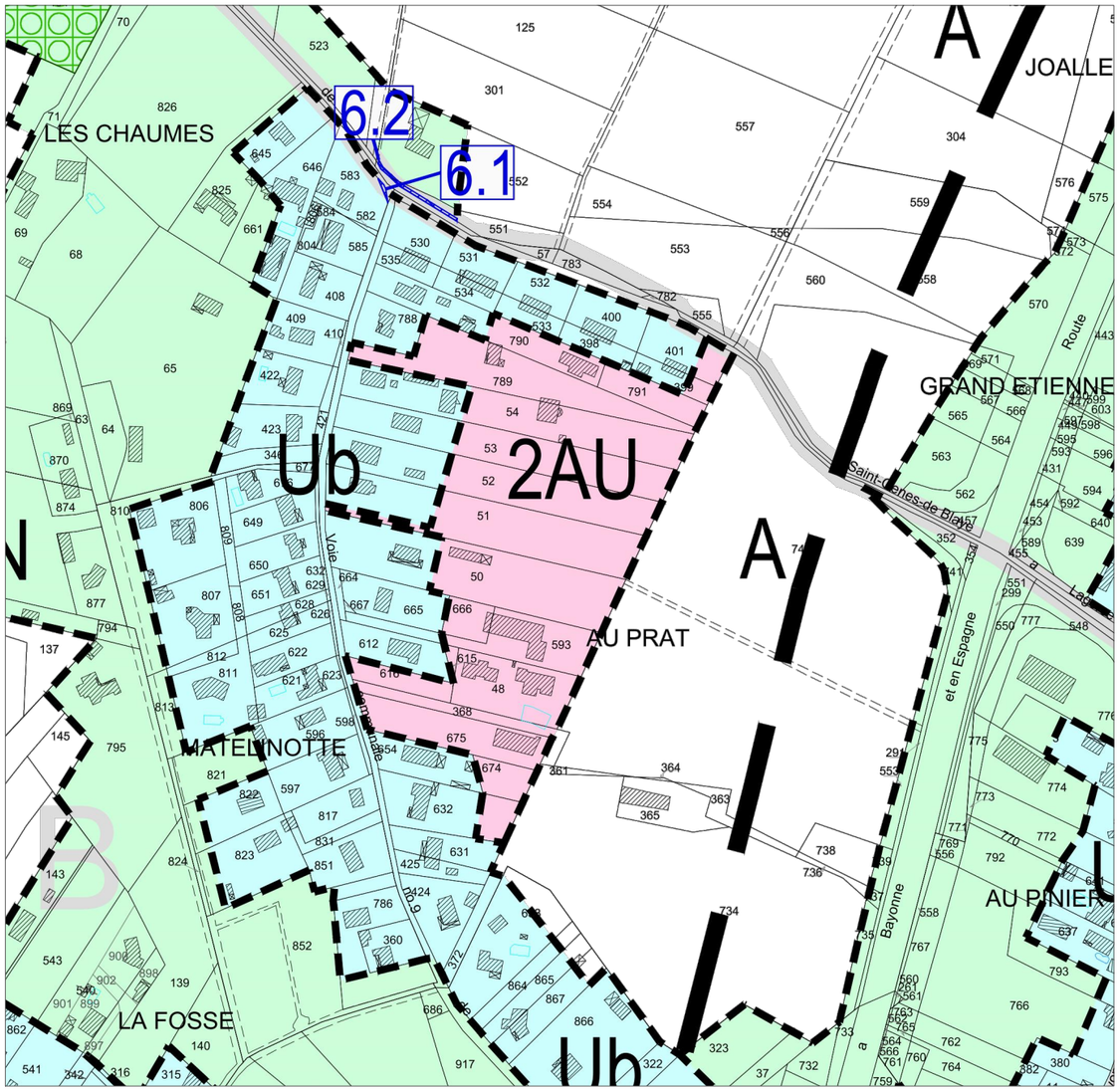
Représentation graphique URBAM - DU16-15 - Décembre 2016

URBAM
conseil, études, projets

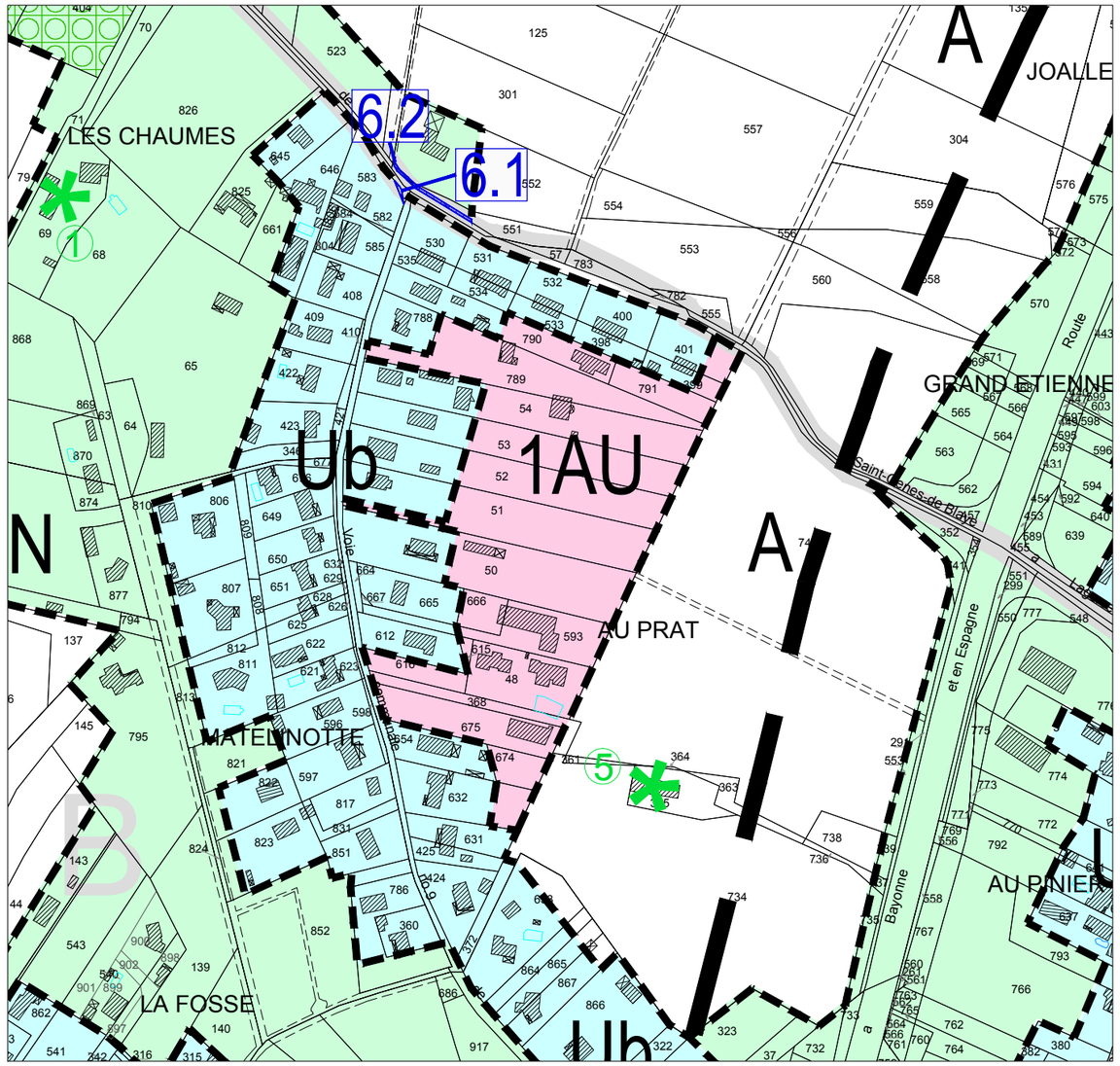
Modification n°1 du PLU
Commune de VIRSAC

Lieu-dit : "Au Prat"

AVANT modification n°1



APRES modification n°1



2AU - 3,0490 ha
1AU + 3,0490 ha

0 50 m

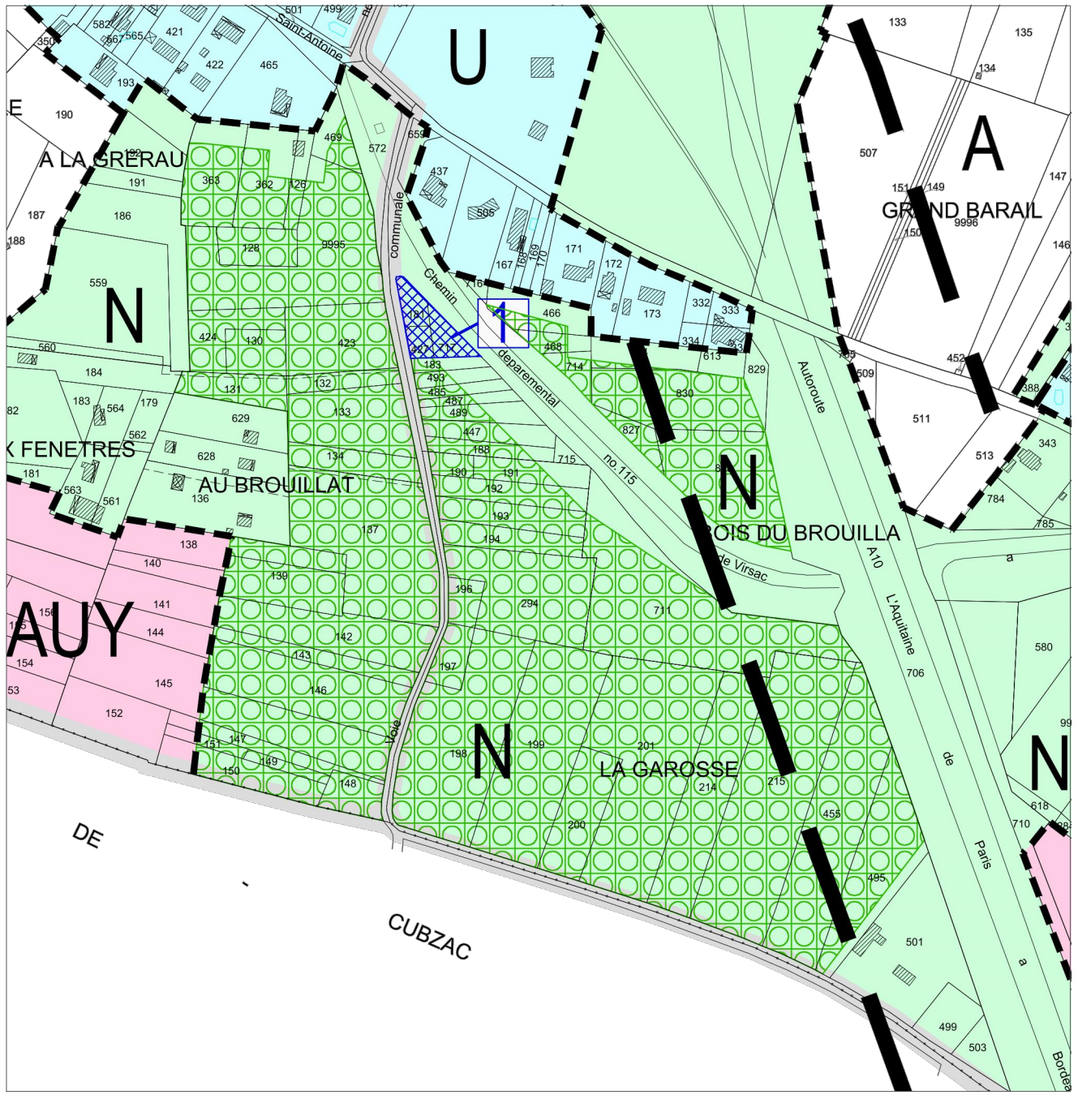
URBAM
conseil, études, projets

Représentation graphique URBAM - DU16-15 - Janvier 2017

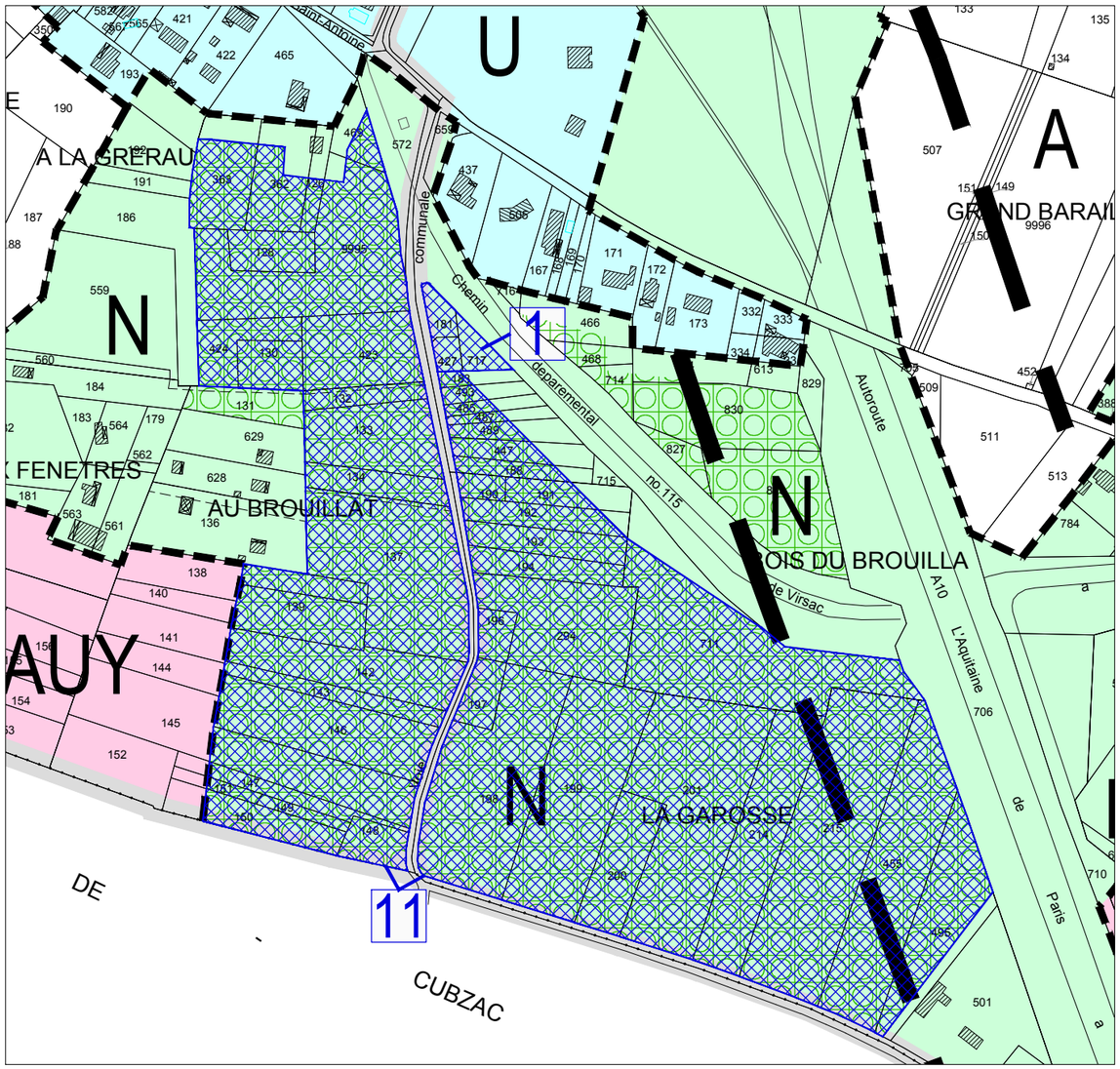
Modification n°1 du PLU
Commune de VIRSAC

Lieu-dit : "La Garosse"

AVANT modification n°1



APRES modification n°1



N

0 50 m

ER n°11 : Maintenir et reconstituer les éléments boisés constitutifs sur le secteur de la Garosse

URBAM
conseil, études, projets

Représentation graphique URBAM - DU16-15 - Janvier 2017

LEGENDE

AVANT modification n°1

ZONES A URBANISER

1AU Zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation principale d'habitat.

1AUa Secteur de densification plus importante et d'espaces publics.

1AUb Secteur correspondant au secteur d'habitat moyennement dense.

2AU Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme.

2AUY Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques, à long ou moyen terme.

APRES modification n°1

ZONES A URBANISER

1AU Zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation principale d'habitat.

1AUa Secteur de densification plus importante et d'espaces publics.

1AUb Secteur correspondant au secteur d'habitat moyennement dense.

1AUE Zone à urbaniser ouverte à vocation d'équipements, de services et de commerces ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif

2AU Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme.

2AUY Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques, à long ou moyen terme.

Représentation graphique URBAM - DU16-15 - Décembre 2016

URBAM conseil, études, projets

tableau des emplacements réservés et des changements de destination

AVANT modification n°1

Liste des emplacements réservés
(art. L.123-1-5 V du code de l'urbanisme)

1	Commune	Maintien et création d'un espace vert
2	Commune	Elargissement du virage de la RD n°115
3.1	Commune	Aménagement du carrefour VC3 / RD115
3.2	Commune	Aménagement du carrefour VC3 / RD115
4	Commune	Aménagement du carrefour RD115 / VC3
5	Commune	Aménagement V.C. n°9
6.1	Commune	Aménagement du carrefour RD133 / VC9
6.2	Commune	Elargissement de la RD133 au niveau du carrefour VC9
7	Commune	Création d'une circulation douce
8	Commune	Création d'espace public.
9.1	Commune	Maintien et création d'un espace vert
9.2	Commune	Maintien et création d'un espace vert
10	Commune	Création d'un espace vert

Changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme

1	Section A - Parcelle 21

APRES modification n°1

Liste des emplacements réservés
(art. L.123-1-5 V du code de l'urbanisme)

1	Commune	Maintien et création d'un espace vert
2	Commune	Elargissement du virage de la RD n°115
3.1	Commune	Aménagement du carrefour VC3 / RD115
3.2	Commune	Aménagement du carrefour VC3 / RD115
4	Commune	Aménagement du carrefour RD115 / VC3
5	Commune	Aménagement V.C. n°9
6.1	Commune	Aménagement du carrefour RD133 / VC9
6.2	Commune	Elargissement de la RD133 au niveau du carrefour VC9
7	Commune	Création d'une circulation douce
8	Commune	Création d'espace public.
9.1	Commune	Maintien et création d'un espace vert
9.2	Commune	Maintien et création d'un espace vert
10	Commune	Création d'un espace vert
11	Commune	Maintenir et reconstituer les éléments boisés constitutifs de la trame verte sur le secteur de la Garosse

Changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme

1	Section B - Parcelle 69 "La Chaume"
2	Section B - Parcelle 119 "La Pierrière"
3	Section A - Parcelle 80 "Naudonnet"
4	Section A - Parcelle 138, 139, 307, 344, 308, 312, 311, 309, 304 "Bois Martin"
5	Section B - Parcelle 365 "Au Prat"
6	Section A - Parcelle 21 "Les Genaux"

URBAM conseil, études, projets

Département de la ***Gironde***

VIRSAC

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

5 - RÈGLEMENT : PIÈCE GRAPHIQUE

Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
28 septembre 2007	13 septembre 2011	17 Février 2015
		Modification Simplifiée n°1
		en cours
		Modification n°1
		en cours

Vu pour être annexé le ....

Le Maire,

URBAM
conseil, études, projets
24-26, Rue de Marlacca
33 620 CAVIGNAC
Tel : 05.57.68.69.73
Fax : 05.57.68.61.02
e-mail : contact@urbam33.fr
Urbaniste qualifiée, certificat n°558 renouvelé en 2014 par l'Office Professionnel de Qualification des Urbanistes

Echelle 1 / 5 000
Dossier : DU 14-11
Date d'impression : Janvier 2017

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, activités)...

- **U** Zone à vocation principale d'habitat, de bureaux et de commerces.
  - **Ua** Secteur correspondant au village ancien de Pradelle.
  - **Ub** Secteur correspondant aux secteurs de plus faible densité urbaine non encore desservis par l'assainissement collectif.
- **UY** Zone à vocation d'activités commerciales, artisanales et de bureaux.

ZONES A URBANISER

- **1AU** Zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation principale d'habitat.
  - **1AUa** Secteur de densification plus importante et d'espaces publics.
  - **1AUb** Secteur correspondant au secteur d'habitat moyennement dense.
- **1AUE** Zone à urbaniser ouverte à vocation d'équipements, de services et de commerces ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif
- **2AU** Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme.
- **2AUY** Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques, à long ou moyen terme.

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. Une évolution mesurée du bâti est permise par le règlement écrit.
  - **NE** Secteur réservé aux équipements d'intérêt collectif (sport).

Périmètre de risque d'effondrement ou d'affaissement prévisible des carrières souterraines
(Tracé indicatif sur la base du document du Conseil Général de la Gironde - Décembre 2008)

1 Emplacements réservés (art. L.151-41 du code de l'urbanisme)

1 Eléments de patrimoine (art. R.151-41-3° 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

Espaces Boisés Classés (art.L.113-1 du code de l'urbanisme)

Espaces Boisés Classés à créer

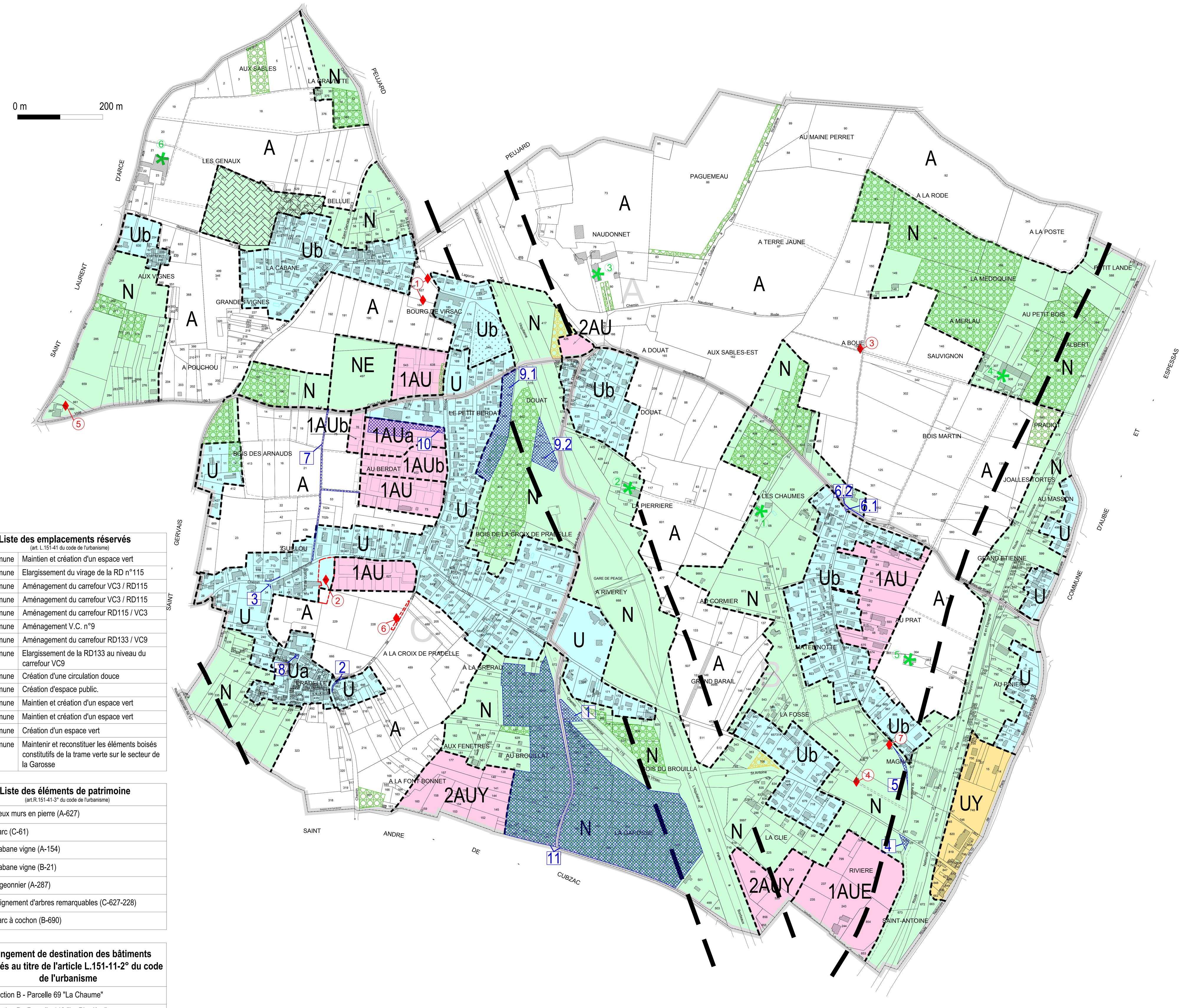
Axe à grande circulation, périmètre d'inconstructibilité lié à l'article L.111-6 du CU (75m pour RD 137 et 100m pour A10 et RN 10 de recul des constructions nouvelles)

Liste des emplacements réservés
(art. L.151-41 du code de l'urbanisme)

1	Commune	Maintien et création d'un espace vert
2	Commune	Elargissement du virage de la RD n°115
3.1	Commune	Aménagement du carrefour VC3 / RD115
3.2	Commune	Aménagement du carrefour VC3 / RD115
4	Commune	Aménagement du carrefour RD115 / VC3
5	Commune	Aménagement V.C. n°9
6.1	Commune	Aménagement du carrefour RD133 / VC9
6.2	Commune	Elargissement de la RD133 au niveau du carrefour VC9
7	Commune	Création d'une circulation douce
8	Commune	Création d'espace public.
9.1	Commune	Maintien et création d'un espace vert
9.2	Commune	Maintien et création d'un espace vert
10	Commune	Création d'un espace vert
11	Commune	Maintenir et reconstituer les éléments boisés constitutifs de la trame verte sur le secteur de la Garosse

Liste des éléments de patrimoine
(art.R.151-41-3° du code de l'urbanisme)

1	Deux murs en pierre (A-627)
2	Parc (C-61)
3	Cabane vigne (A-154)
4	Cabane vigne (B-21)
5	Pigeonnier (A-287)
6	Alignement d'arbres remarquables (C-627-228)
7	Parc à cochon (B-690)

Changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme

1	Section B - Parcelle 69 "La Chaume"
2	Section B - Parcelle 119 "La Pierrière"
3	Section A - Parcelle 80 "Naudonnet"
4	Section A - Parcelle 138, 139, 307, 344, 308, 312, 311, 309, 304 "Bois Martin"
5	Section B - Parcelle 365 "Au Prat"
6	Section A - Parcelle 21 "Les Genaux"