

Département de la Gironde

Commune de **VILLEGOUGE**

**MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



DOSSIER DE NOTIFICATION

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le
1^{er} juillet 2013

Modification

Modification n°1 approuvée le



URBAM : urbaniste qualifiée par l'OPQU
Siège social : 24-26 rue de Marlacca - 33620 CAVIGNAC -
Etablissement secondaire : Parc Innolin - CS 60073 - 15 allée des
Acacias - 33700 MERIGNAC
Tél : 05-57-68-69-73 - Fax : 05-57-68-61-02 - contact@urbam33.fr - site :
www.urbam33.fr



DOSSIER DE NOTIFICATION

BORDEREAU DES PIÈCES

1 – Rapport de présentation

2 – Pièces Modifiées



URBAM : urbaniste qualifiée par l'OPQU

Siège social : 24-26 rue de Maracca -33620 CAVIGNAC -
Etablissement secondaire : Parc Innolin – CS 60073 - 15 allée des
Acacias - 33700 MERIGNAC

Tel : 05-57-68-69-73 – Fax : 05-57-68-61-02 – contact@urbam33.fr – site :
www.urbam33.fr

Département de la Gironde

Commune de **VILLEGOUGE**

**MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



DOSSIER D'APPROBATION

1- RAPPORT DE PRESENTATION

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le
1^{er} juillet 2013

Modification

Modification n°1 approuvée le



URBAM : urbaniste qualifiée par l'OPQU

Siège social : 24-26 rue de Maracca - 33620 CAVIGNAC -
Etablissement secondaire : Parc Innolin - CS 60073 - 15 allée des
Acacias - 33700 MERIGNAC
Tél : 05-57-68-69-73 - Fax : 05-57-68-61-02 - contact@urbam33.fr - site :
www.urbam33.fr

SOMMAIRE

1 RAPPEL REGLEMENTAIRE	5
2 PROCEDURES ANTERIEURES ET PRESENTATION	6
3 CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION N°1	7
3.1 CONTEXTE	7
3.2 PRESENTATION DES MODIFICATIONS PROPOSEES AU PLU OPPOSABLE	11
4 MOTIFS DE CETTE MODIFICATION N°1	12
4.1 CONCERNANT LE REGLEMENT ECRIT	12
4.2 CONCERNANT LE REGLEMENT GRAPHIQUE	13
4.3 CONCERNANT LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	20
5 PADD ET IMPACTS.....	21
5.1 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD	21
5.2 IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LE REGLEMENT : PIECE ECRITE (PIECE 5) DU P.L.U.....	26
5.3 IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LE REGLEMENT : PIECE GRAPHIQUE (PIECE 4) DU P.L.U.....	50
5.4 IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (PIECE 3) DU P.L.U.	59
6 EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA MODIFICATION N°2.....	68
6.1EVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES SUR LE SITE NATURA 2000 FR7200689.....	68
6.2EVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES SUR LE SITE NATURA 2000 FR7200689.....	74
6.3ANALYSE DE L'ENSEMBLE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION N°1 SUR L'ENSEMBLE DES DIMENSIONS ENVIRONNEMENTALES QUI PEUVENT ETRE CONCERNEES	82
7 PIECES MODIFIEES.....	84
ANNEXES	85

PROCEDURES ANTERIEURES ET PRESENTATION

Approuvé le 1^{er} Juillet 2013, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLEGOUGE en vigueur n'a fait à ce jour l'objet d'aucune procédure d'évolution.

La présente **modification n°1** a pour objet de procéder à :

- la mise en compatibilité du PLU de VILLEGOUGE avec le SCoT du Grand Libournais approuvé le 6 octobre 2016 (cf. courrier de M. Le Sous-Préfet de l'arrondissement de Libourne en date du 29 Novembre 2017 en annexe 1),
- la suppression des secteurs Ah et Nh,
- l'adaptation du règlement du secteur Nh*,
- l'identification, en zones A et N, des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (cf. LAAAF),
- le passage d'une partie de la zone UE du Bourg en secteur UB1, sur des parties déjà bâties,
- le passage d'une partie des zones à urbaniser 1AU en secteur UB1,
- la mise à jour des emplacements réservés : suppression des emplacements réservés n°1 et n°4 et agrandissement de l'emplacement réservé n°11 au lieu-dit « Le Maçon »,
- la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, les annexes aux constructions à usage d'habitation 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),
- la modification du règlement écrit, et notamment l'article 12 de la zone UA et l'article 9 des zones A et N,
- la mise à jour des orientations d'aménagement et de programmation.

Cette modification est, par ailleurs, l'occasion de mettre à jour le fond de plan cadastral support du règlement graphique.

Cette démarche n'induisant pas de réduction de la superficie de l'espace naturel ou agricole au profit de terrains nouvellement constructibles, et concernant les règlements écrit et graphique 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 de droit commun.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2014	%	2009	%
Ensemble	558	100	571	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	83	14,9	81	14,2
dans une commune autre que la commune de résidence	475	85,1	490	85,8

Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

La population active communale est très mobile.

Ainsi, le profil des nouveaux arrivants sur la commune est constitué de jeunes couples, n'ayant pas forcément encore d'enfants lors de leur arrivée sur la commune et qui travaillent dans une autre commune que leur commune de résidence (agglomération libournaise et métropole bordelaise notamment).

3.2 PRESENTATION DES MODIFICATIONS PROPOSEES AU PLU OPPOSABLE

La pratique des règlements écrits et graphiques du PLU opposable, par la collectivité, a mis à jour quelques empêchements, qui, sans remettre en cause le dossier de PLU, peuvent être levés pour permettre une meilleure application du document d'urbanisme au quotidien.

D'autre part, l'entrée en vigueur du SCoT du Grand Libournais approuvé le 6 octobre 2016 induit quelques adaptations mineures du PLU en vue de sa mise en compatibilité (➔ cf. note en annexe 2).

Enfin, suite à l'entrée en vigueur de la LAAF et de la loi Macron, dans le respect des dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, une évolution du règlement graphique et une modification du règlement écrit sont proposées.

La Commune de VILLEGOUGE propose donc :

- le passage d'une partie de la zone UE du Bourg en secteur UB1, sur des parties déjà bâties,
- le passage d'une partie des zones à urbaniser 1AU en secteur UB1,
- la mise à jour des emplacements réservés, et notamment la suppression des emplacements réservés n°1, n°4 et n°5 qui sont réalisés et l'agrandissement de l'emplacement réservé n°11 au lieu-dit « Le Maçon »,
- la modification du règlement écrit, et notamment l'article 12 de la zone UA et l'article 9 des zones A et N,
- la mise à jour des orientations d'aménagement et de programmation,
- la mise en compatibilité du PLU de VILLEGOUGE avec le SCoT du Grand Libournais approuvé le 6 octobre 2016 (cf. courrier de M. Le Sous-Préfet de l'arrondissement de Libourne en date du 29 Novembre 2017 en annexe 1),
- la suppression des secteurs Ah et Nh,
- la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, les annexes aux constructions à usage d'habitation 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. LAAF),
- 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. LAAF),
- l'identification, en zones A et N, des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination (cf. LAAF),
- l'adaptation du règlement du secteur Nh*.

Cette modification est, par ailleurs, l'occasion de mettre à jour le fond de plan cadastral support du règlement graphique.

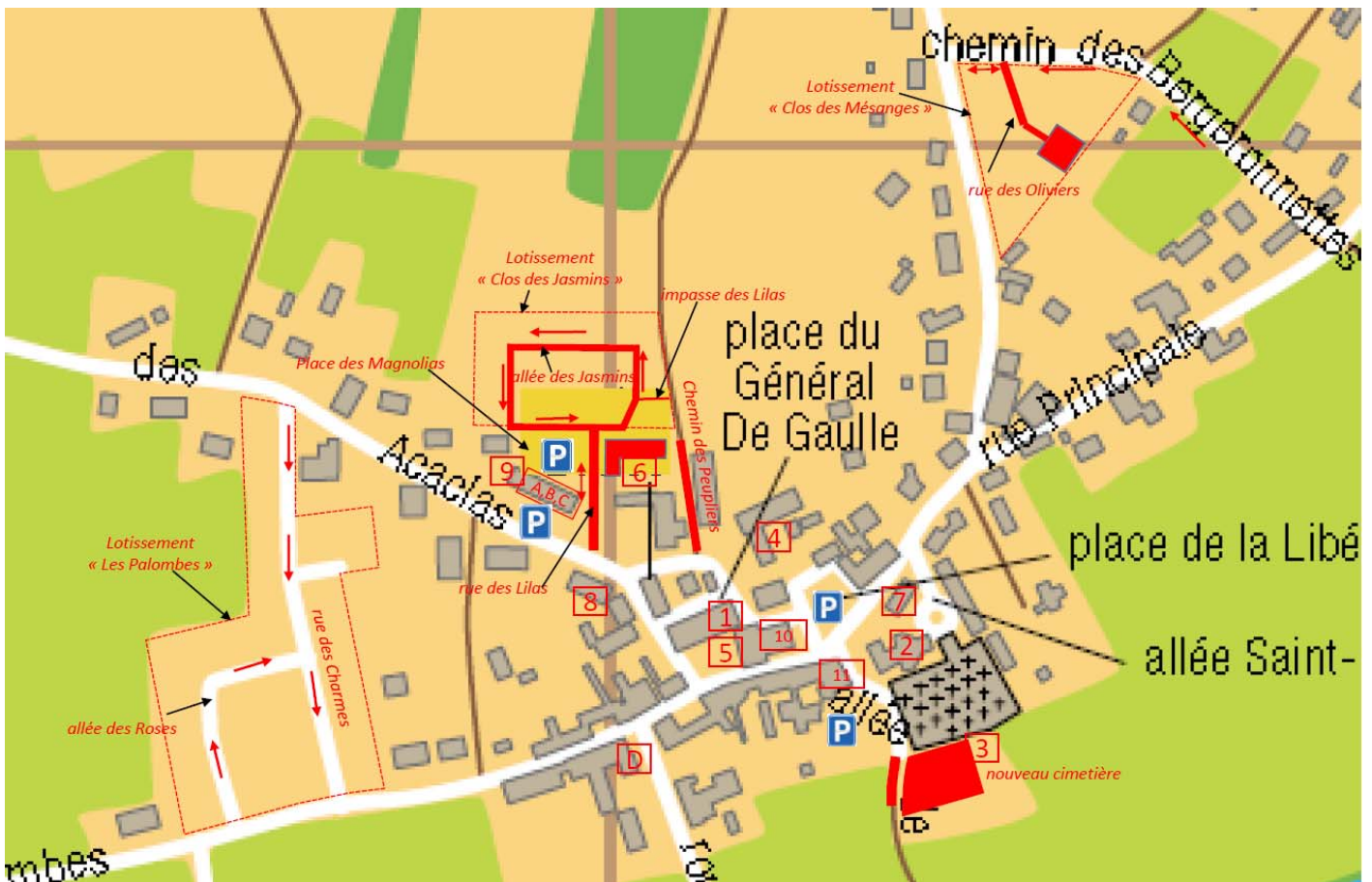
4.2 CONCERNANT LE REGLEMENT GRAPHIQUE

En premier lieu, il s’agit de reprendre le règlement graphique pour le mettre à jour des derniers projets communaux.

Pour cela, il s’agit de modifier le règlement graphique afin de procéder à :

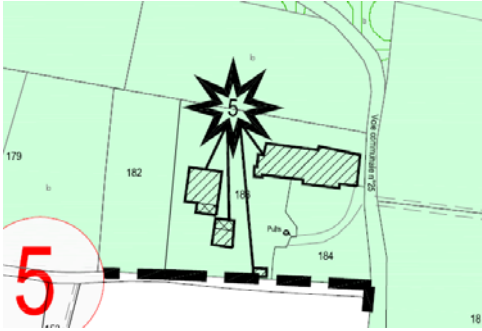
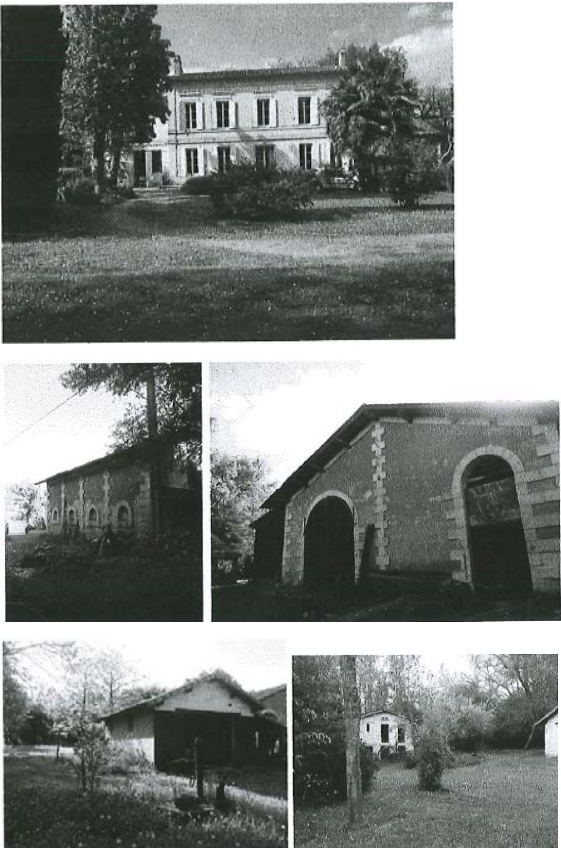
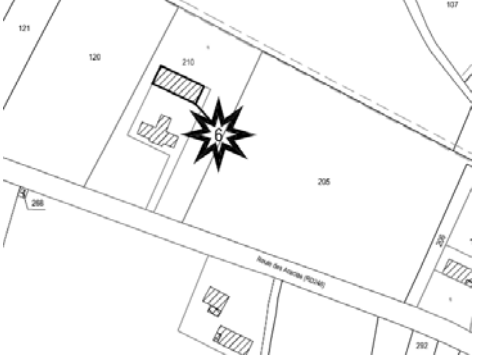

- le passage d’une partie de la zone UE du Bourg en secteur UB1, sur des parties déjà bâties : l’école actuelle va, en effet, déménager. Les bâtiments concernés, propriétés communales, sont donc à classer en secteur UB1 afin de pouvoir changer de destination et pouvoir être transformés en logements notamment. D’autre part, un îlot bâti a été classé en UE par erreur lors de la révision du PLU, il est proposé de le reverser en secteur UB1,

- le passage d’une partie des zones à urbaniser 1AU de « Le Fourquet », de « Le Maçon » et du cœur de Bourg en secteur UB1, dans la mesure où sur ces trois secteurs, des opérations d’aménagement sont réalisées ou en cours de réalisation :



Source : commune de VILLEGOUGE

Carte de synthèse des projets d’aménagements en cours : lotissement des « Palombes », lotissement du « Clos des Mésanges » et lotissement du « Clos des Jasmins ».

Situation cadastrale	Plan de zonage	Photographie du bâtiment
5- Parcelle AK 183 « Picat » - classement en N		
6- Parcelle AN 201 « Eymond » - classement en A		

Situation cadastrale	Plan de zonage	Photographie du bâtiment
7- Parcelle AM 90 « Boutinet » - classement en N		
8- Parcelle AK 541 « Pompeau » - classement en N		
9- Parcelle Ai 241 « Colin » - classement en A		
10- Parcelle AK 418 « Pompeau » - classement en N		







5 PADD ET IMPACTS





5.1 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD

Source : PADD du PLU applicable

Les orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement

- A - Orientation 1 : la mise en valeur de l'environnement naturel et agricole du territoire,
- Objectif 1 : Préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles majeurs,
 - Objectif 2 : Reconnaître et protéger le patrimoine paysager local,
 - Objectif 3 : Favoriser le développement d'un tourisme vert,
 - Objectif 4 : Protéger la ressource en eau.
- B - Orientation 2 : l'affirmation de l'image villageoise et rurale de VILLEGOUGE,
- Objectif 1 : Valoriser les cœurs de village et l'identité des quartiers,
 - Objectif 2 : Favoriser l'accès aux logements pour tous,
 - Objectif 3 : Poursuivre l'effort de création d'emplois sur la commune.
- C - Orientation 3 : la mise en œuvre d'un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'existant centré sur le bourg
- Objectif 1 : Lutter contre l'étalement urbain,
 - Objectif 2 : Promouvoir la qualité urbaine, paysagère et environnementale,
 - Objectif 3 : Faciliter l'accès aux équipements et à la mobilité pour tous.

Orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme	Compatibilité de la présente modification avec le PADD
Orientation 1 : la mise en valeur de l'environnement naturel et agricole du territoire	
Préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles majeurs : - Protéger les espaces naturels remarquables nécessaires au maintien de la biodiversité locale, - Conserver l'équilibre entre territoire agricole et formations boisées	
Reconnaître et protéger le patrimoine paysager local	
Favoriser le développement d'un tourisme vert	
Protéger la ressource en eau	
Orientation 2 : l'affirmation de l'image villageoise et rurale de VILLEGOUGE	
Valoriser les cœurs de village et l'identité des quartiers	
Favoriser l'accès aux logements pour tous	

Orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme	Compatibilité de la présente modification avec le PADD
Poursuivre l'effort de création d'emplois sur la commune	
<p>■ Orientation 3 : la mise en œuvre d'un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'existant centré sur le bourg</p>	
Lutter contre l'étalement urbain	
Promouvoir la qualité urbaine, paysagère et environnementale	
Faciliter l'accès aux équipements et à la mobilité pour tous	

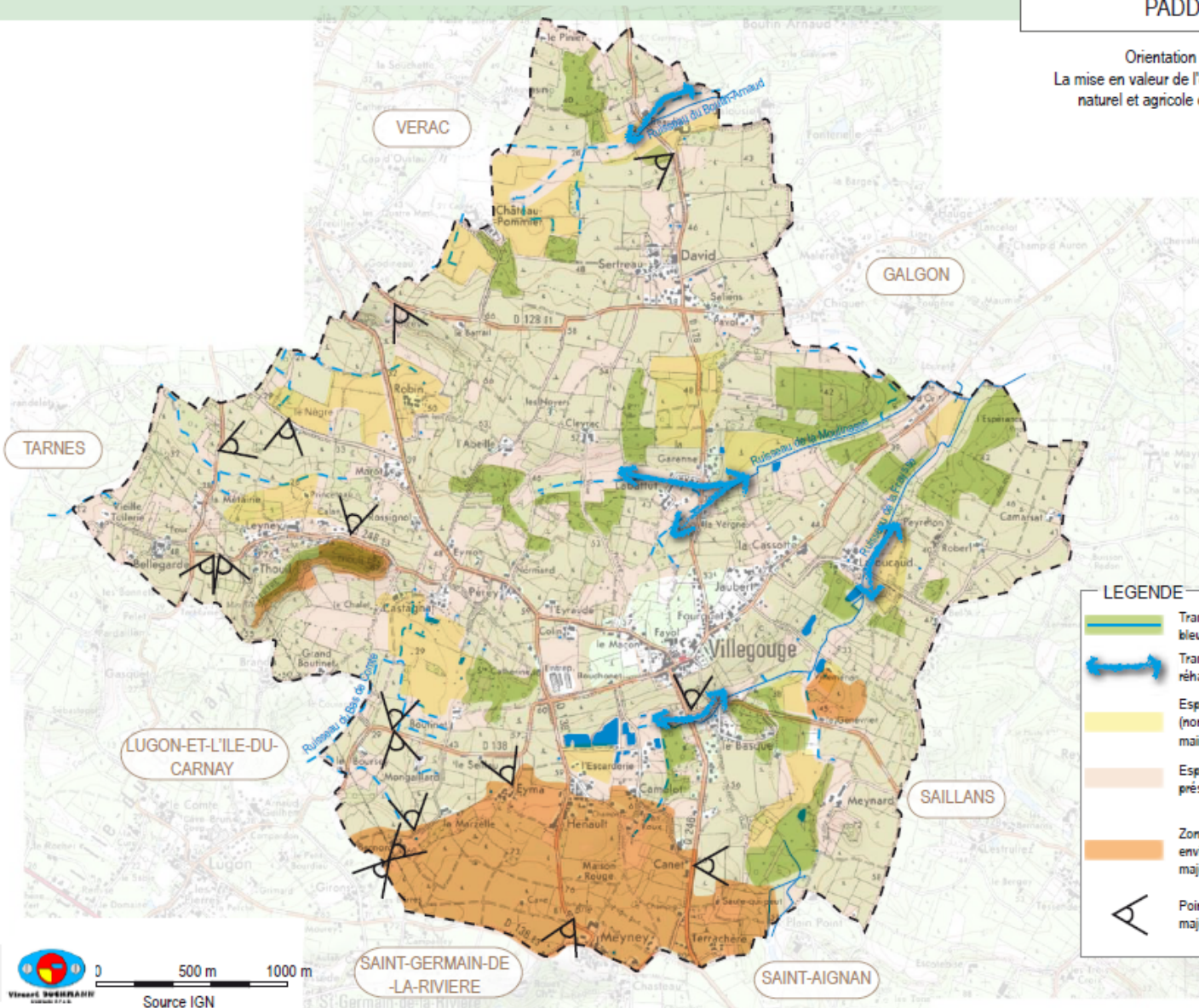
➔ *Les modifications proposées ci-dessus ne remettent pas en cause ces différentes orientations générales.*

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de VILLEGOUGE - le document graphique :







Révision du Plan Local d'Urbanisme
 VILLEGOUGE

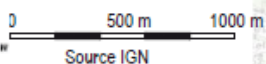
PADD

Orientation n°1
 La mise en valeur de l'environnement
 naturel et agricole du territoire



LEGENDE

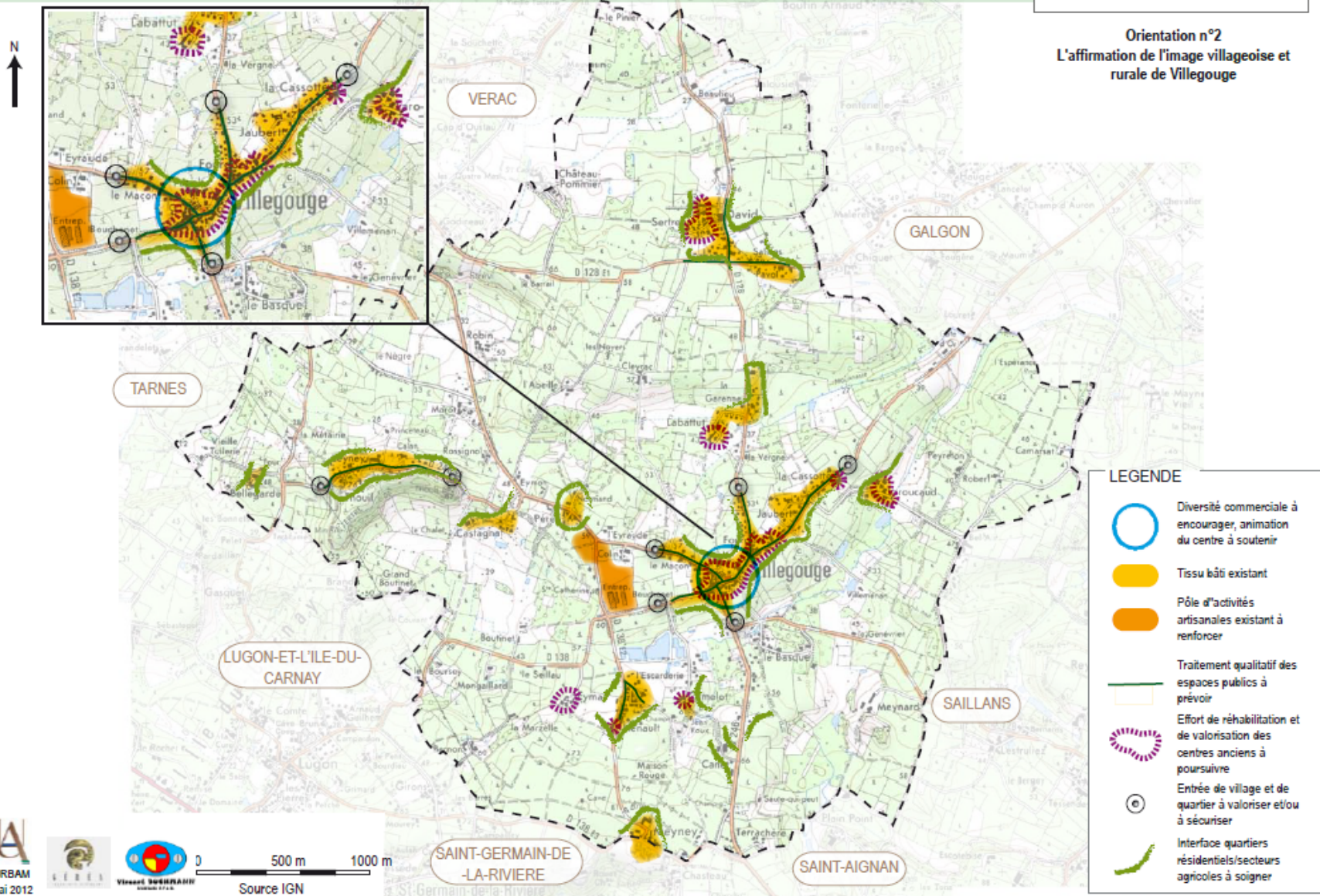
-  Trames verte et bleue à protéger
-  Trame bleue à réhabiliter
-  Espaces agricoles (non viticoles) à maintenir
-  Espaces viticoles à préserver
-  Zones de protection environnementale majeure
-  Points de vue majeurs à protéger



Révision du Plan Local d'Urbanisme
 VILLEGOUGE

PADD

Orientation n°2
 L'affirmation de l'image villageoise et
 rurale de Villegouge

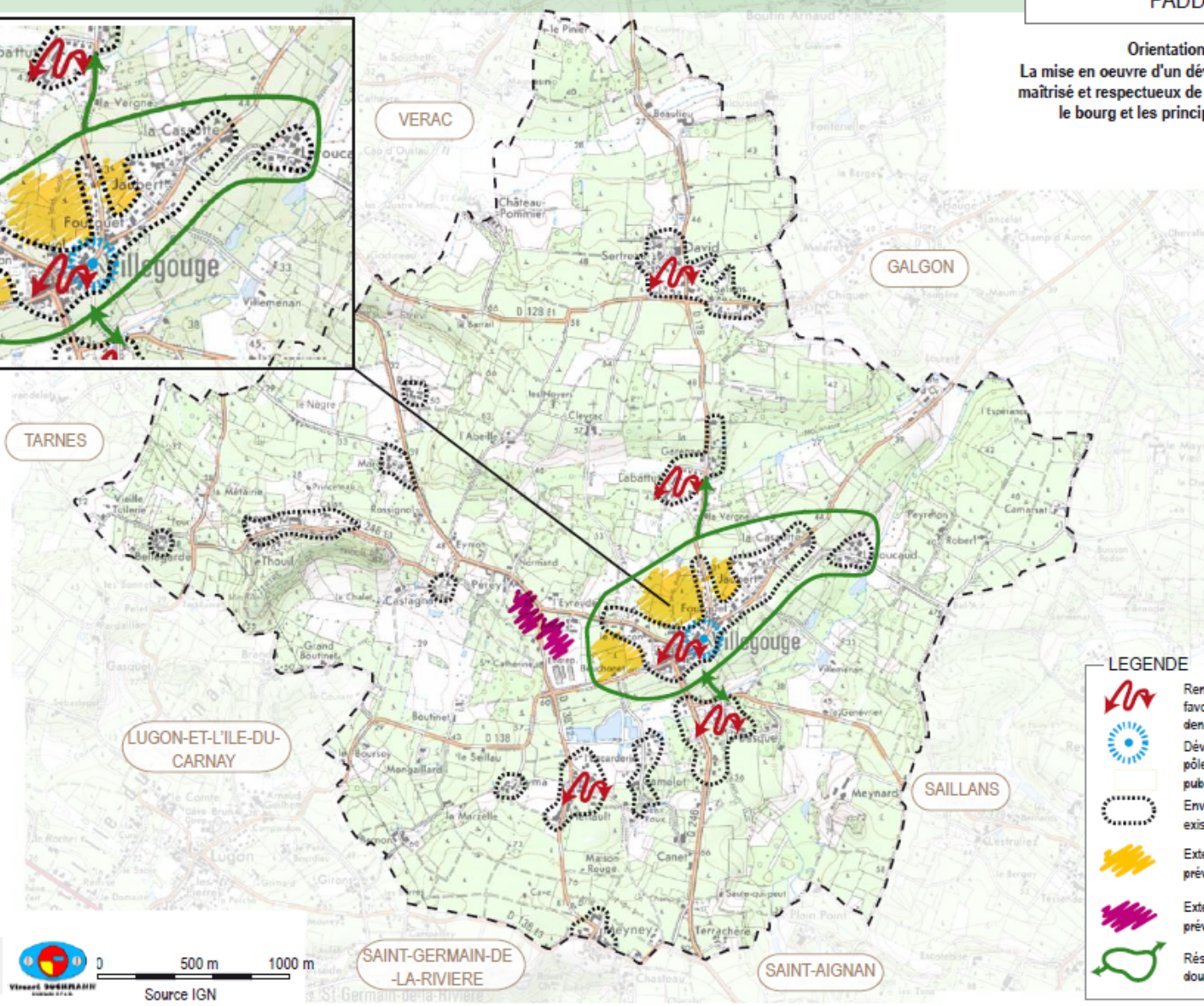
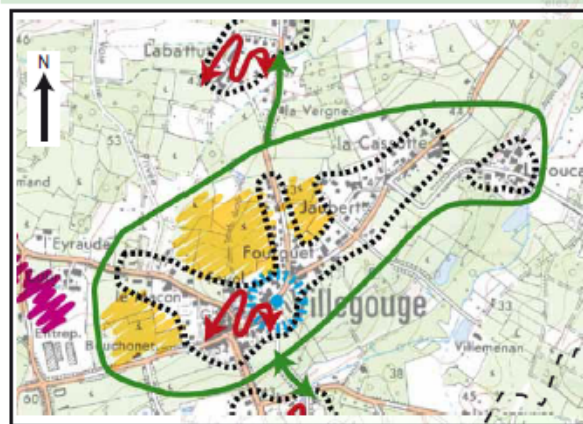


Source IGN

Révision du Plan Local d'Urbanisme
 VILLEGOUGE

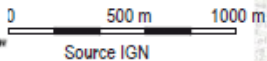
PADD

Orientation n°3
 La mise en oeuvre d'un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'existant centré sur le bourg et les principaux hameaux



LEGENDE

- Renouveau urbain à favoriser (réhabilitation, densification...)
- Développement des pôles d'équipements publics
- Enveloppe urbaine existante
- Extension de l'habitat à prévoir
- Extension de l'activité à prévoir
- Réseau de cheminement doux à développer



Source IGN

➔ Conclusion

Au vu des axes et des objectifs à suivre, le projet de modification est bien en adéquation avec le projet d'aménagement et de développement durable du PLU de la commune.

5.2 IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LE REGLEMENT : PIECE ECRITE (PIÈCE 5) DU P.L.U.

Le Titre I – Dispositions générales est repris pour intégrer les évolutions du règlement graphique :

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines **U**

UA	La zone UA correspond au cœur du village ancien. Elle présente un caractère affirmé et une densité forte. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la conservation de la mixité fonctionnelle.
UB	La zone UB est l'extension du noyau ancien du bourg jusqu'aux hameaux de <i>Jaubert</i> à l'est, marquée par une mixité des fonctions urbaines, associant habitat groupé, habitat pavillonnaire, équipements collectifs, commerces et services. Elle est constituée essentiellement de lotissements et d'ensembles d'habitations pavillonnaires en rez-de-chaussée ou avec un étage. Elle comprend deux <i>secteurs</i> : <ul style="list-style-type: none">- UB1 : secteur raccordé au réseau collectif d'assainissement,- UB2 : secteur non raccordé au réseau collectif d'assainissement.
UE	La zone UE reconnaît les secteurs d'accueil des constructions et installations à vocation : <ul style="list-style-type: none">- d'intérêt collectif ainsi que leurs extensions et installations annexes,- sportive,- de loisirs et de plein air, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics (service à la personne, salle polyvalente, espaces publics, équipements scolaires et péri-scolaires, ...). Cette zone concerne les secteurs du <i>Bourg</i> (équipements scolaires, administratifs et espaces publics), de <i>La Peyronnette</i> (station d'épuration) et <i>Le Basque</i> (équipements sportifs).
UY	La zone UY est à vocation d'activités commerciales, artisanales et de services. Elle accueille des constructions et installations à vocation professionnelle ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique (artisanale, commerciale ou de bureaux) Cette zone concerne les secteurs de <i>Moulin Rompu</i> et <i>le Moulinet</i> . Elle comprend un <i>secteur UYp</i> : secteur de reconnaissance des bâtiments à usage d'activités existants, situé sur le site d'anciennes champignonnières. Ce secteur concerne <i>Moulin Rompu</i> .

La zone à urbaniser **AU**

1AU	La zone 1AU recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle. Cette zone concerne les secteurs de <i>Jaubert Ouest / Le Fourquet et le Bourg Faye</i> , <i>Le Macon</i> et <i>Jaubert</i> . Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme : <ul style="list-style-type: none">- soit sous forme d'opération d'ensemble,- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation. Cette zone comprend <i>un secteur 1AUC</i> , situé au cœur du bourg et ayant pour vocation la création d'une opération
------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	urbaine à caractère mixte (habitat, commerces et bureaux), dense, <i>en partie</i> sur 2 niveaux.
1AUsp	La zone 1AUsp recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation de service à la personne. Cette zone concerne le secteur de <i>Jaubert</i> . Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme sous forme d'opération d'ensemble. L'urbanisation de ce secteur est admise dans le cadre d'une opération d'aménagement d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.
1AUU	Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économique artisanale, à court ou moyen terme. Le secteur concerné par ce classement est <i>Colin</i> . Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme sous forme d'opération d'ensemble. L'urbanisation de ce secteur est admise dans le cadre d'une opération d'aménagement d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone agricole **A**

La zone A 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 comprend ~~un deux~~ secteurs :

- **un secteur *Ap*** correspondant aux sites agricoles et viticoles présentant un intérêt paysager majeur à protéger de toute construction,
- ~~un secteur *Ah* reconnaissant les constructions existantes, isolées en zone agricole, où sont autorisés les annexes et les extensions aux constructions existantes ainsi que le changement de destination.~~

Elle est également concernée par un secteur de carrières aux lieux-dits *Meyney, Au Mainedont, Les Abories de Meyney et Sans Soucis*.

La zone naturelle et forestière **N**

La zone N englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

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

Elle comprend trois **secteurs** et un sous-secteur :

- ***Np*** : secteur à protéger correspondant au site des carrières souterraines de Villegouge, classées en zone Natura 2000, ainsi qu'aux sites du terre de Thouil (coteau calcaire) et de la Station de la Genévrier,
- ***NL*** : secteur à vocation d'activités de loisirs et d'activités de plein-air. Ce secteur concerne *l'Etang de l'Escarderie*,
- ~~***Nh*** : secteur reconnaissant les constructions existantes, isolées en zone agricole, où sont autorisés les annexes et les extensions aux constructions existantes ainsi que le changement de destination.~~
- ***Nh**** : ~~sous~~ secteur reconnaissant les constructions existantes, isolées en zone naturelle où sont interdits les exhaussements et affouillements de sol. Ce sous-secteur concerne *Princeteau, Leyney et Le Tertre de Thouil*.

Elle est également concernée par un secteur de carrières aux lieux-dits *Meyney, Au Mainedont, Les Abories de Meyney et Sans Soucis*.

Un Titre III - Lexique est ajouté dans le règlement écrit afin de préciser le sens de certains termes employés dans le règlement écrit des zones :

AGGLOMERATION

Groupe d'habitations constituant un village ou une ville indépendamment des limites administratives, délimité par des panneaux d'agglomération.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou commun d'une voie de circulation. Il délimite ainsi l'emprise du domaine public ou commun.

Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
<p>A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>restaurant,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage de salle de spectacle, une place de stationnement pour 3 fauteuils. <p>A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.</p> <p><i>D'autre part, environ 15 % (arrondi à l'entier supérieur) au moins du nombre de places de stationnement inclus dans un parc de stationnement devra être réalisé en utilisant des revêtements non imperméables.</i></p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
ZONE UE	
<p>ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>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.</p>	<p>ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>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.</p> <p><i>D'autre part, environ 15 % (arrondi à l'entier supérieur) au moins du nombre de places de stationnement inclus dans un parc de stationnement devra être réalisé en utilisant des revêtements non imperméables.</i></p>
ZONE UY	
<p>ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>[...]</p> <p>Toitures</p> <p>Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %, cependant les toitures terrasses sont autorisées. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés</p> <p>Enseignes</p> <p>Les enseignes devront être intégrées dans le volume général des bâtiments. Elles seront implantées parallèlement au mur support sans dépassement de sa limite supérieure.</p> <p>Zone de stockage et dépôts de matériaux</p> <p>Les zones de stockage et de dépôts de matériaux liés aux activités autorisées ne devront pas être implantées en front de rue. En cas d'impossibilité technique, elles devront être masquées par une haie végétale.</p> <p>Clôtures</p> <p>La hauteur maximale des clôtures séparatives est de 2,20 mètre. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de couleur vert foncé ou gris métallisé.</p> <p>Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,00 mètre. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de couleur vert foncé ou gris métallisé.</p>	<p>ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>[...]</p> <p>Toitures</p> <p>Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %, cependant les toitures terrasses sont autorisées. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés</p> <p>Enseignes</p> <p>Les enseignes devront être intégrées dans le volume général des bâtiments. Elles seront implantées parallèlement au mur support sans dépassement de sa limite supérieure.</p> <p>Zone de stockage et dépôts de matériaux</p> <p>Les zones de stockage et de dépôts de matériaux liés aux activités autorisées ne devront pas être implantées en front de rue. En cas d'impossibilité technique, elles devront être masquées par une haie végétale.</p> <p>Clôtures</p> <p>La hauteur maximale des clôtures séparatives est de 2,20 mètre. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de couleur vert foncé ou gris métallisé.</p> <p>Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,00 mètre. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de couleur vert foncé ou gris métallisé.</p>

Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
<p>Dans le cas d'un mur bahut, l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ce mur devra présenter la même teinte que la construction principale.</p> <p>Equipements techniques privés L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.</p>	<p>Dans le cas d'un mur bahut, l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ce mur devra présenter la même teinte que la construction principale.</p> <p>Equipements techniques privés Les nouvelles surfaces commerciales de plus de 1000 m² devront être équipées, sur au moins 50% de la surface de leurs toitures, avec un procédé de production d'énergies renouvelables. L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.</p>
<p>ARTICLE UY 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT <i>Cet article s'applique à l'ensemble de la zone UY, secteur UYp inclus.</i> Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher de logement créée, - Pour les constructions à usage de bureaux, de services et artisanal : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment, - Pour les constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de vente et/ou d'exposition - Pour les constructions à usage d'entrepôt : une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher. <p>A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules lourds et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.</p>	<p>ARTICLE UY 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT <i>Cet article s'applique à l'ensemble de la zone UY, secteur UYp inclus.</i> Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès. Il est exigé au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher de logement créée, - Pour les constructions à usage de bureaux, de services et artisanal : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment, - Pour les constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de vente et/ou d'exposition - Pour les constructions à usage d'entrepôt : une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher. <p>A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules lourds et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues. D'autre part, environ 15 % (arrondi à l'entier supérieur) au moins du nombre de places de stationnement inclus dans un parc de stationnement devra être réalisé en utilisant des revêtements non imperméables.</p>
ZONE 1AU	
<p>Zone 1AU CARACTERISTIQUES DE LA ZONE La zone 1AU recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'habitation, - d'équipement collectif, - d'hébergement hôtelier, - de commerce et de bureaux. <p>Cette zone concerne les secteurs de <i>Fayol, Le Macon et Jaubert</i>. Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sous forme d'opération d'ensemble, - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement. <p>L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement et les</p>	<p>Zone 1AU CARACTERISTIQUES DE LA ZONE La zone 1AU recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'habitation, - d'équipement collectif, - d'hébergement hôtelier, - de commerce et de bureaux. <p>Cette zone concerne les secteurs de <i>Jaubert Ouest /Le Fourquet et le Bourg Fayol, Le Macon et Jaubert</i>. Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sous forme d'opération d'ensemble, - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement. <p>L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre</p>

Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
<p>ZONE A CARACTERISTIQUES DE LA ZONE La zone A 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 comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur Ap correspondant aux sites agricoles et viticoles présentant un intérêt paysager majeur à protéger de toute construction, - un secteur Ah reconnaissant les constructions existantes, isolées en zone agricole, où sont autorisés les annexes et les extensions aux constructions existantes ainsi que le changement de destination. <p>Elle est également concernée par un secteur de carrières aux lieux-dits <i>Meyney, Au Mainedont, Les Abories de Meyney et Sans Soucis</i>.</p>	<p>ZONE A CARACTERISTIQUES DE LA ZONE La zone A 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 comprend un deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur Ap correspondant aux sites agricoles et viticoles présentant un intérêt paysager majeur à protéger de toute construction, - un secteur Ah reconnaissant les constructions existantes, isolées en zone agricole, où sont autorisés les annexes et les extensions aux constructions existantes ainsi que le changomont de destination. <p>Elle est également concernée par un secteur de carrières aux lieux-dits <i>Meyney, Au Mainedont, Les Abories de Meyney et Sans Soucis</i>.</p>
<p>ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS En dehors du secteur Ap, sont autorisés : Les affouillements et les exhaussements du sol dès lors que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre et qu'ils sont liés et nécessaires aux fouilles archéologiques, - leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre et qu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone. <p>En secteur Ah, sont également autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination vers de l'habitat pour des bâtiments non utilisés par l'agriculture, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments présentant l'essentiel des murs porteurs à la date de la demande, - les extensions aux constructions existantes. La surface de plancher réalisée en extension ne pourra excéder 60 m², - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants, - les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants, - les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants, - 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. 	<p>ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS En dehors du secteur Ap, sont autorisés : a) Les affouillements et les exhaussements du sol dès lors que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre et qu'ils sont liés et nécessaires aux fouilles archéologiques, - leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre et qu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone. <p>b) L'extension des constructions à usage d'habitation existantes. Cette extension est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dans la limite de 60 m², à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m² minimum.</p> <p>c) Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU. Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 60 m² d'emprise au sol totale (hors piscine).</p> <p>La distance maximale entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant :</p> <pre> graph TD BP[Bâtiment principal] --- D["D <ou= 25m"] --- P[piscine] BP --- d["d <ou= 20m"] --- BA[Bâtiment d'annexe] </pre> <p>d) Le changement de destination à vocation d'habitat des 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) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>e) 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.</p> <p>En secteur Ah, sont également autorisées : l'aménagement des constructions existantes, y</p>

Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
	<p>compris en cas de changement de destination vers de l'habitat pour des bâtiments non utilisés par l'agriculture, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments présentant l'essentiel des murs porteurs à la date de la demande,</p> <ul style="list-style-type: none"> — les extensions aux constructions existantes. La surface de plancher réalisée en extension ne pourra excéder 60 m², — les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants, — les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants, — les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants, - 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.
<p>ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC <i>Cet article s'applique à la zone A, secteur Ah inclus et hors secteur Ap.</i></p> <p>a) ACCES</p> <p>Dispositions générales 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 le Code Civil. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.</p> <p>Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération. Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée. Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.</p> <p>b) 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. Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique : L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au</p>	<p>ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC <i>Cet article s'applique à la zone A, secteur Ah inclus et hors secteur Ap.</i></p> <p>c) ACCES</p> <p>Dispositions générales 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 le Code Civil. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.</p> <p>Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération. Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée. Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.</p> <p>d) 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.</p>

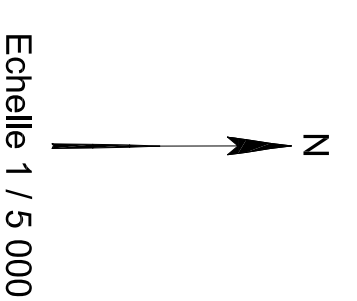
Rédaction avant modification n°1	Rédaction après modification n°1
<p>point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.</p>	<p>Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique : L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.</p>
<p>ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT <i>Cet article s'applique à la zone A, secteur Ah inclus et hors secteur Ap.</i> 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. En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être assurée par un point d'eau, dans des conditions fixées par la réglementation en vigueur. ASSAINISSEMENT Eaux usées Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) 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 d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, ou viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées. Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit. Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette. Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.</p>	<p>ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT <i>Cet article s'applique à la zone A secteur Ah inclus et hors secteur Ap.</i> 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. En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être assurée par un point d'eau, dans des conditions fixées par la réglementation en vigueur. ASSAINISSEMENT Eaux usées Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) 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 d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, ou viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées. Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit. Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette. Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.</p>
<p>ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES <i>Cet article s'applique à la zone A, secteur Ah inclus et hors secteur Ap.</i> Non réglementé.</p>	<p>ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES <i>Cet article s'applique à la zone A, secteur Ah inclus et hors secteur Ap.</i> Non réglementé. Supprimé.</p>

Liste des changements de destination (art. L.151-4-1 du Code de l'Urbanisme)

N°	Antériorité	Adresse
1	AP/200	
2	AP/200	
3	AP/200	
4	AP/200	
5	AP/200	
6	AP/200	
7	AP/200	
8	AP/200	
9	AP/200	
10	AP/200	

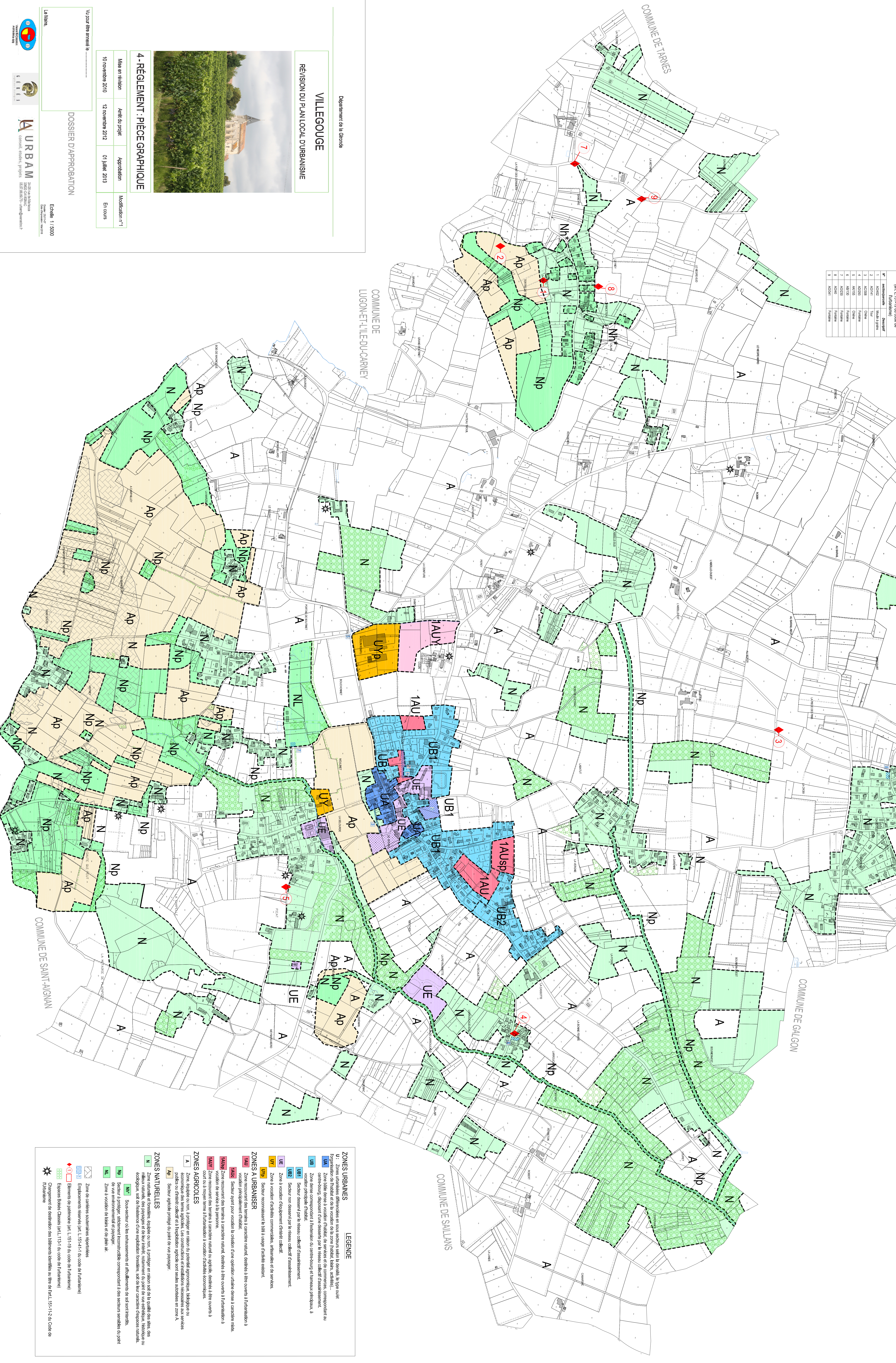
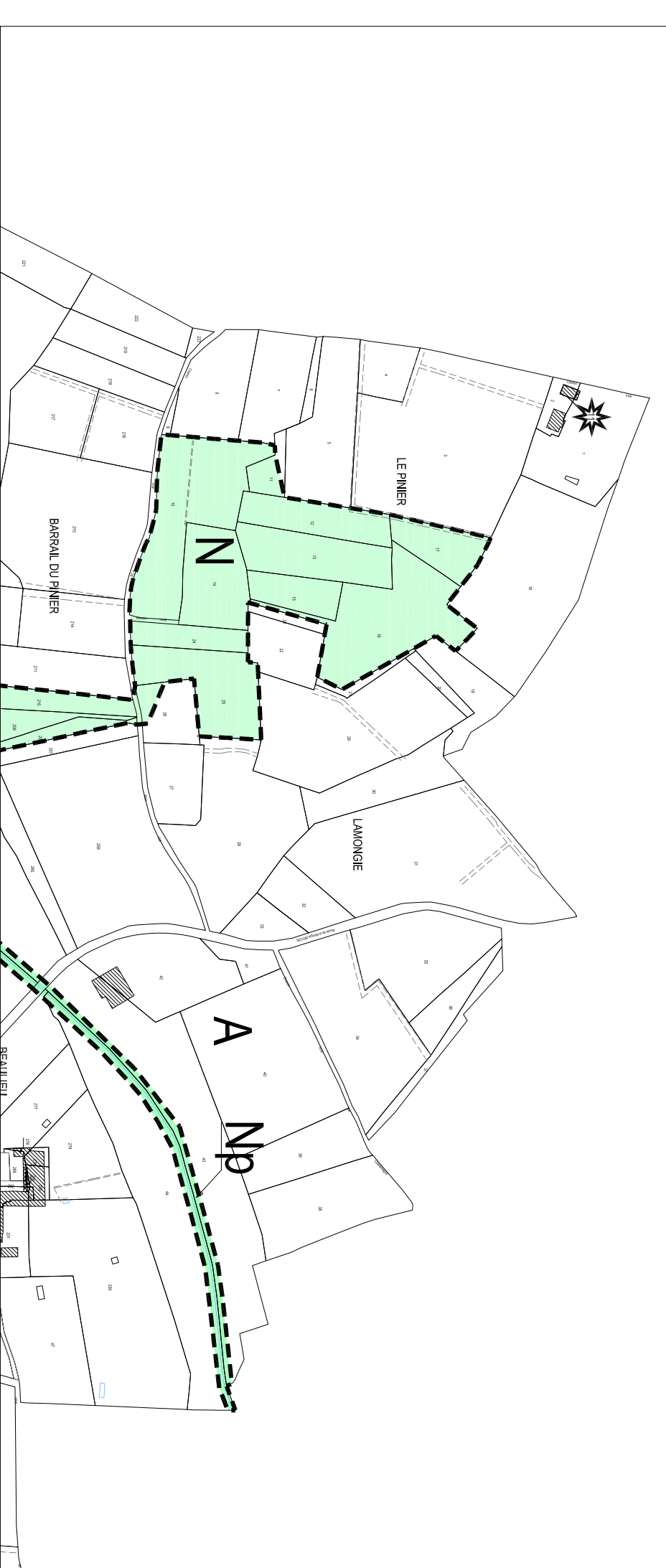
Liste des emplacements réservés (art. L.151-4-1 du Code de l'Urbanisme)

N°	Emplacement	Commentaire
1	Emplacement 1	
2	Emplacement 2	
3	Emplacement 3	
4	Emplacement 4	
5	Emplacement 5	
6	Emplacement 6	
7	Emplacement 7	
8	Emplacement 8	
9	Emplacement 9	
10	Emplacement 10	



Liste des dérogations (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

N°	Localisation	Montant
1	Localisation 1	
2	Localisation 2	
3	Localisation 3	
4	Localisation 4	
5	Localisation 5	
6	Localisation 6	
7	Localisation 7	
8	Localisation 8	
9	Localisation 9	
10	Localisation 10	



LEGENDE

- ZONES URBAINES**
- UA** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB1** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB2** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB3** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB4** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB5** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
- ZONES AGRICOLES**
- UA** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB1** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB2** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB3** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB4** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB5** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
- ZONES NATURELLES**
- N** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - NP** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - AP** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - AP/200** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - AP/300** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - AP/400** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - AP/500** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - AP/600** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - AP/700** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - AP/800** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - AP/900** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - AP/1000** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
- ZONES AGRICOLES**
- UA** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB1** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB2** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB3** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB4** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB5** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
- ZONES URBAINES**
- UA** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB1** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB2** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB3** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB4** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.
 - UB5** Zone destinée à l'habitat individuel de la zone bâtie. Bâti, activités, commerces, équipements publics.

La Mairie
 12 rue de la République
 29200 VILLEGOUGE
 Téléphone : 02 97 30 00 00

URBAN
 CONSEIL D'URBANISME
 CONSEIL LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

Echelle : 1 / 5 000

10 novembre 2010 12 novembre 2012 01 juillet 2013 En cours

4 - RÈGLEMENT : PIÈCE GRAPHIQUE

Mise en relation 12 novembre 2010
 Arrêt du projet 12 novembre 2012
 Approbation 01 juillet 2013
 Modification n°1 En cours

Vu par le conseil d'urbanisme

Commune de la Grande
VILLEGOUGE
 RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de LUGON-ET-LELIEU-CARNEY
 Commune de GALGON
 Commune de SAINT-ANGNAN
 Commune de SALLANS

LEGENDE

- ZONES URBAINES**
- U : Zones urbanisées différenciées en sous secteurs selon la densité, le type d'occupation et l'habitat et de la vocation de la zone (habitat, lieux, activités)...
 - UA : Zone bâtie dense à vocation d'habitat, de services et de commerce, correspondant au centre-bourg, disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement.
 - UB : Zone dense correspondant à l'extension du centre-bourg et habitats principaux, à vocation principale d'habitat.
 - UB1 : Secteur desservi par le réseau collectif d'assainissement.
 - UB2 : Secteur non desservi par le réseau collectif d'assainissement.
 - UE : Zone à vocation d'équipement d'intérêt collectif.
 - UY : Zone à vocation d'équipement commercial, artisanal et de services.
 - UPP : Secteur reconnaisant le fait à usage d'activité assistée.
- ZONES A URBANISER**
- 1AU : Zone reconnait des terrains à caractère rural, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement d'habitat.
 - 1AUSp : Secteur ayant pour vocation la création d'une opération urbaine dense à caractère mixte.
 - 1AU : Zone reconnait des terrains à caractère rural, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation de services à la personne.
 - 1AUV : Zone reconnait des terrains à caractère rural ou agricole, destinés à être ouverts à court ou à moyen terme à l'urbanisation à vocation d'activités économiques.
- ZONES AGRICOLES**
- A : Zone, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agricole, 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.
 - Ap : Secteur agricole protégé du point de vue paysager.
- ZONES NATURELLES**
- N : Zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux ou des paysages, soit pour préserver des ressources biologiques, géologiques, soit de leur caractère d'espaces naturels.
 - NM : Sous-secteur où les aménagements et aménagements de sol sont limités.
 - Np : Secteur à protéger, strictement inconstructible correspondant à des secteurs sensibles du point de vue environnemental et paysager.
 - NL : Zone à vocation de loisirs et de plein air.
- Autres symboles :**
- Zone de carrières souterraines interdites.
 - Emplacements réservés (art. L.151-14 du code de l'urbanisme).
 - Éléments de patrimoine (art. L.151-19 du code de l'urbanisme).
 - Espaces Bâtis Classés (art. L.151 du code de l'urbanisme).
 - Changement de destination des bâtiments terrestres au titre de l'art. L.151-12 du Code de l'Urbanisme.

Liste des emplacements réservés (art. L.151-14 du code de l'urbanisme)		Liste des éléments de patrimoine (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)		Liste des changements de destination (art. L.151-12 du code de l'urbanisme)	
N°	Désignation	N°	Désignation	N°	Désignation
1	Commune	1	AD202	1	AD 210
2	Commune	2	AD203	2	AD 211
3	Commune	3	AD204	3	AD 212
4	Commune	4	AD205	4	AD 213
5	Commune	5	AD206	5	AD 214
6	Commune	6	AD207	6	AD 215
7	Commune	7	AD208	7	AD 216
8	Commune	8	AD209	8	AD 217
9	Commune	9	AD210	9	AD 218
10	Commune	10	AD211	10	AD 219
11	Commune	11	AD212	11	AD 220

Department de la Grande

VILLEGOUGE
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

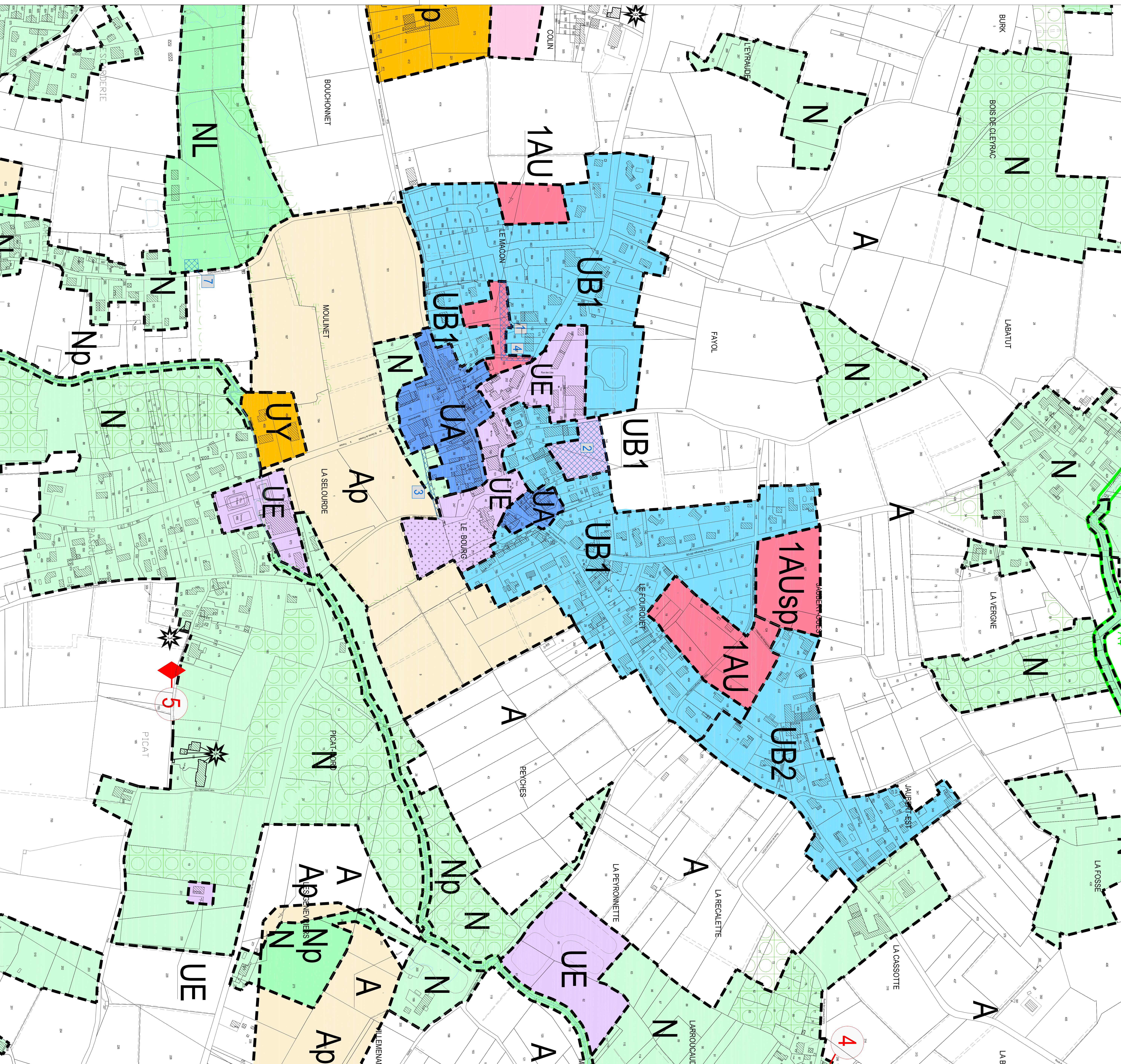


4 - RÉGLEMENT : PIÈCE GRAPHIQUE

Mise en révision	10 novembre 2010	Approbation	01 juillet 2013	Modification n°1
Arrêt du projet	12 novembre 2012			
				En cours

Vu pour être arrêté le
DOSSIER D'APPROBATION
 Le Bourg
 Espérelle 1 / 2000
 Date de l'adoption : 11/07/2013

URBAM
 2424 rue de la République
 33200 BORDEAUX
 conseil, études, projets
 03 33 53 23 71 www.urbam.com



AVANT modification n°1

APRES modification n°1

ZONES URBAINES		LEGENDE	
U :	Zones urbanisées différenciées en sous secteurs selon la densité, le type ou/et l'organisation de l'habitat et de la vocation de la zone (habitat, loisirs, activités),...	UA	Zone bâtie dense à vocation d'habitat, de services et de commerces, correspondant au centre-bourg, disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement.
UB	Zone dense correspondant à l'extension du centre-bourg et hameaux principaux, à vocation principale d'habitat.	UB1	Secteur desservi par le réseau collectif d'assainissement.
UB2	Secteur non desservi par le réseau collectif d'assainissement.	UE	Zone à vocation d'équipement d'intérêt collectif.
UY	Zone à vocation d'activités commerciales, artisanales et de services.	UYp	Secteur reconnaissant le bâti à usage d'activité existant.






ZONES A URBANISER

1AU	Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement d'habitat.
1AUc	Secteur ayant pour vocation la création d'une opération urbaine dense à caractère mixte.
1AUsp	Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation de service à la personne.
1AUy	Zone recouvrant des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à court ou à moyen terme à l'urbanisation à vocation d'activités économiques.

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.
Ap	Secteur agricole protégé du point de vue paysager.
Ah	Secteur reconnaissant les constructions existantes, isolées en zone agricole, où sont autorisées les annexes aux constructions existantes ainsi que les changements de destination et les extensions mesurées.

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. Secteur reconnaissant les constructions existantes, isolées en zone naturelle, où sont autorisées les annexes aux constructions existantes ainsi que les changements de destination et les extensions mesurées.
Nh	
Nh*	Sous-secteur où les exhaussements et affouillements de sol sont interdits.
Np	Secteur à protéger, strictement inconstructible correspondant à des secteurs sensibles du point de vue environnemental et paysager.
NL	Zone à vocation de loisirs et de plein air.
	Zone de carrières souterraines répertoriées
	Emplacements réservés (art. L. 123-1-5 8ème alinéa du code de l'urbanisme)
	Éléments de patrimoine (art. L. 123-1-5 7ème alinéa du code de l'urbanisme)
	Espaces Boisés Classés (art.L. 130-1 du code de l'urbanisme)
	Certificat d'urbanisme délivré positif - Juin 2013

ZONES URBAINES		LEGENDE	
U :	Zones urbanisées différenciées en sous secteurs selon la densité, le type ou/et l'organisation de l'habitat et de la vocation de la zone (habitat, loisirs, activités),...	UA	Zone bâtie dense à vocation d'habitat, de services et de commerces, correspondant au centre-bourg, disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement.
UB	Zone dense correspondant à l'extension du centre-bourg et hameaux principaux, à vocation principale d'habitat.	UB1	Secteur desservi par le réseau collectif d'assainissement.
UB2	Secteur non desservi par le réseau collectif d'assainissement.	UE	Zone à vocation d'équipement d'intérêt collectif.
UY	Zone à vocation d'activités commerciales, artisanales et de services.	UYp	Secteur reconnaissant le bâti à usage d'activité existant.






ZONES A URBANISER

1AU	Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement d'habitat.
1AUc	Secteur ayant pour vocation la création d'une opération urbaine dense à caractère mixte.
1AUsp	Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation de service à la personne.
1AUy	Zone recouvrant des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à court ou à moyen terme à l'urbanisation à vocation d'activités économiques.

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.
Ap	Secteur agricole protégé du point de vue paysager.

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.
Nh	
Nh*	Sous-secteur où les exhaussements et affouillements de sol sont interdits.
Np	Secteur à protéger, strictement inconstructible correspondant à des secteurs sensibles du point de vue environnemental et paysager.
NL	Zone à vocation de loisirs et de plein air.
	Zone de carrières souterraines répertoriées
	Emplacements réservés (art. L. 151-4-1 du code de l'urbanisme)
	Éléments de patrimoine (art. L. 151-19 du code de l'urbanisme)
	Espaces Boisés Classés (art.L.113-1 du code de l'urbanisme)
	Changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'art.L. 151-11-2 du Code de l'Urbanisme

AVANT modification n°1

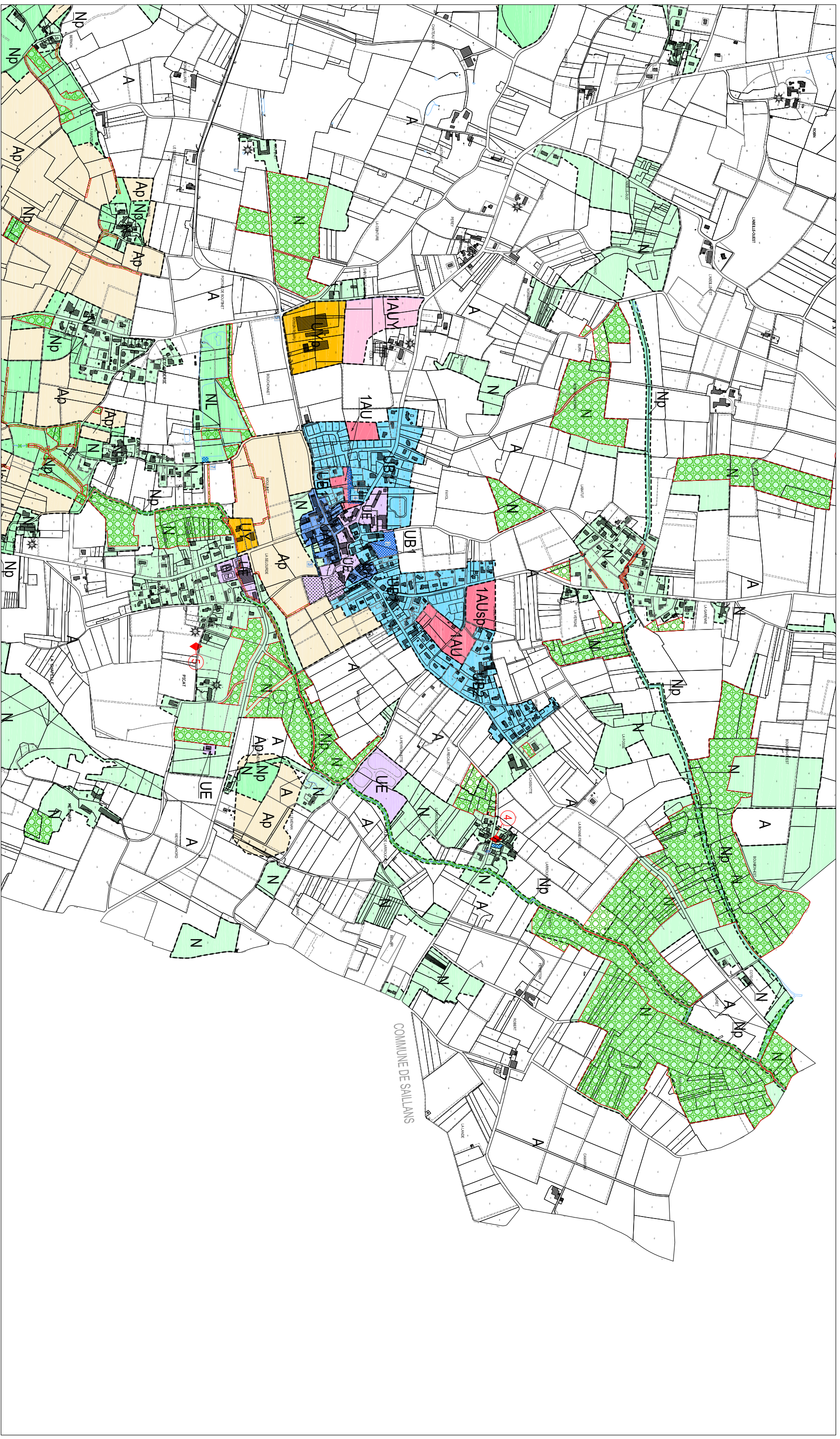
Liste des changements de destination (art. L.151-11-2 du code de l'urbanisme)	
N°	section/parcelle Adresse
1	AP / 210 2, chemin de Robin
2	AC / 552 Pavol
3	AI / 586 28, chemin de Labaüt
4	AL / 99 16, chemin d'Eymas
5	AL / 78 16, chemin d'Eymas
6	AB / 190 Verac
7	AD / 263 Peyreton
8	AD / 264 Peyreton
9	AI / 202 chemin de Labaüt
10	AK / 508 chemin de Fauvette
11	AK / 602 9, chemin de Terrachère
12	AK / 501 9, chemin de Terrachère
13	AK / 183 1, chemin de Picat
14	AN / 201 1210, route des Acacias
15	AL / 553 621, route de Hénaüt
16	AM / 90 1436, route des Palombes
17	AK / 541 Carnei, route du Basque
18	AN / 177 95, route des Chevreuils
19	AC / 33 5, route de la Mongle
20	AI / 241 3, chemin de Collin
21	AK / 722 1009, route de Camélet
22	AK / 418 1100, route du Basque
23	AB / 2 1, Le Pinier
24	AI / 276 Perey, route des Acacias

Liste des emplacements réservés (art. L.151-41-1 du code de l'urbanisme)	
N°	Bénéficiaire Destination
1	Commune Création d'une voie pénétrante dans la zone 1AU de Le Maçon auquel est associé la réalisation d'une aire de stationnement
2	Commune Élargissement des équipements scolaires et périscolaires et création d'une zone de stationnement
3	Commune Désenclavement du sud du bourg
4	Commune Création d'une voie pénétrante dans la zone 1AU de Le Maçon
5	Commune Création d'un espace public aux abords des commerces, et aménagement du carrefour.
6	Commune Élargissement de la RD 138 E2 (largeur totale 10m)
7	Commune Création d'une bâche incendie
8	Commune Création d'une bâche incendie
9	Commune Création d'une bâche incendie

APRES modification n°1

Liste des changements de destination (art. L.151-11-2 du code de l'urbanisme)	
N°	section/parcelle Adresse
1	AP / 210 2, chemin de Robin
2	AB / 190 Verac
3	AK / 508 chemin de Fauvette
4	AK / 501 9, chemin de Terrachère
5	AK / 183 1, chemin de Picat
6	AN / 210 1210, route des Acacias
7	AM / 90 1436, route des Palombes
8	AK / 541 Carnei, route du Basque
9	AI / 241 3, chemin de Collin
10	AK / 418 1100, route du Basque
11	AB / 2 1, Le Pinier

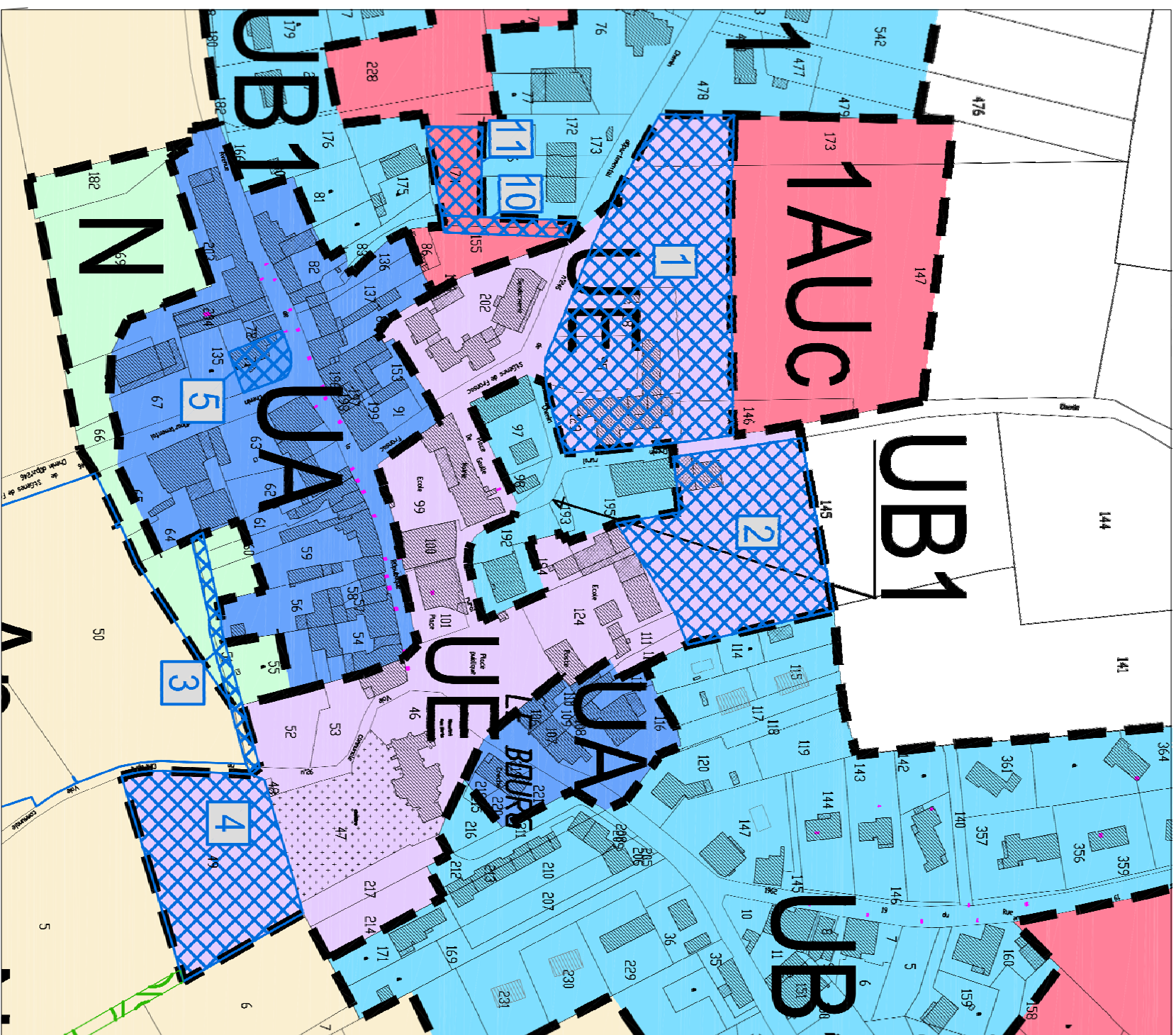
Liste des emplacements réservés (art. L.151-41-1 du code de l'urbanisme)	
N°	Bénéficiaire Destination
1	Commune Création d'une voie pénétrante dans la zone 1AU de Le Maçon
2	Commune Élargissement des équipements scolaires et périscolaires et création d'une zone de stationnement
3	Commune Désenclavement du sud du bourg
4	Commune Création d'une voie pénétrante dans la zone 1AU de Le Maçon
5	Commune Élargissement de la RD 138 E2 (largeur totale 10m)
6	Commune Création d'une bâche incendie
7	Commune Création d'une bâche incendie
8	Commune Création d'une bâche incendie



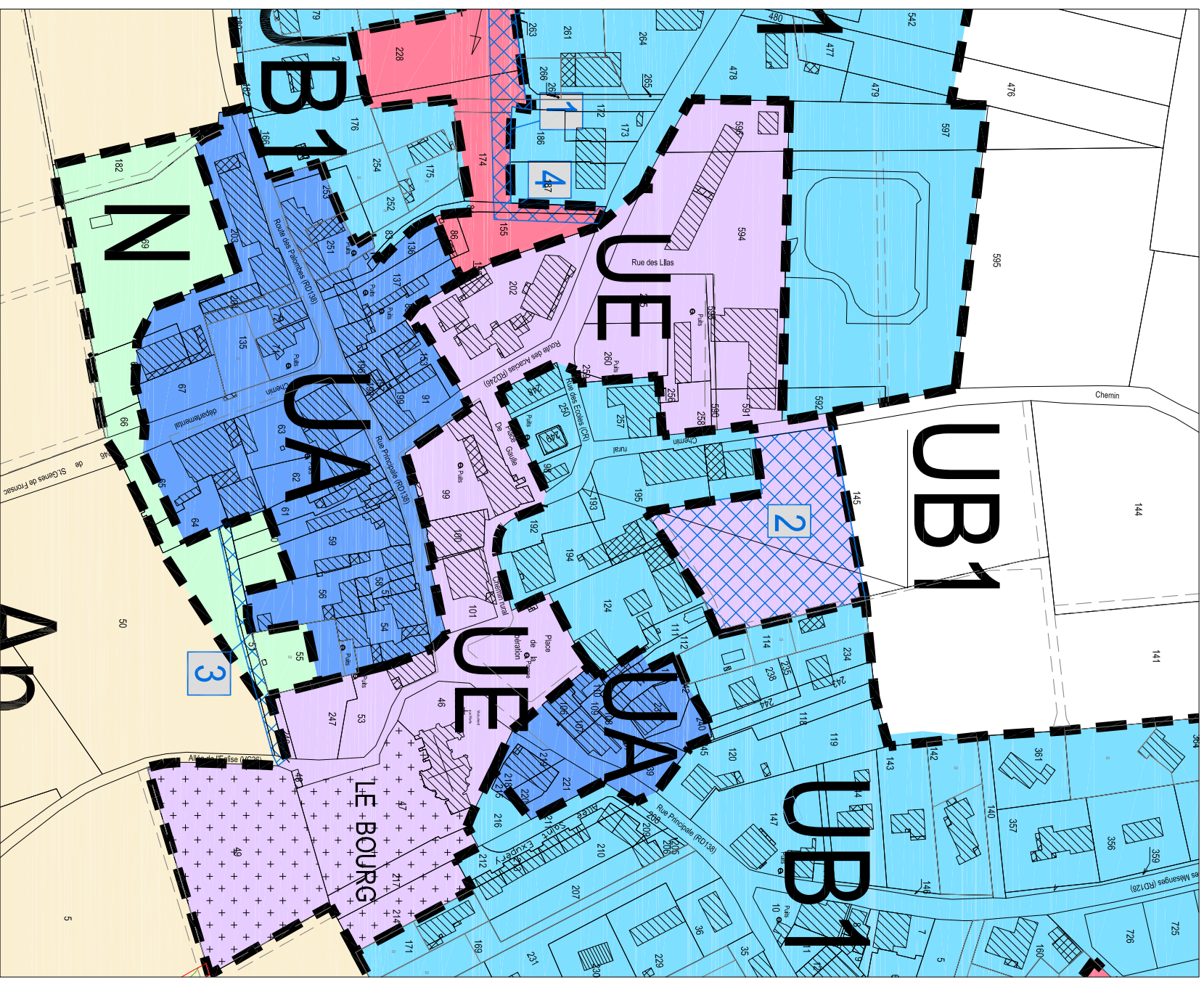
— EBC issus du PLU applicable de juin 2013
- - - Proposition d'EBC au projet de modification n°1 du PLU + 2,7847 ha

EBC le long du cours d'eau

AVANT modification n°1



APRES modification n°1

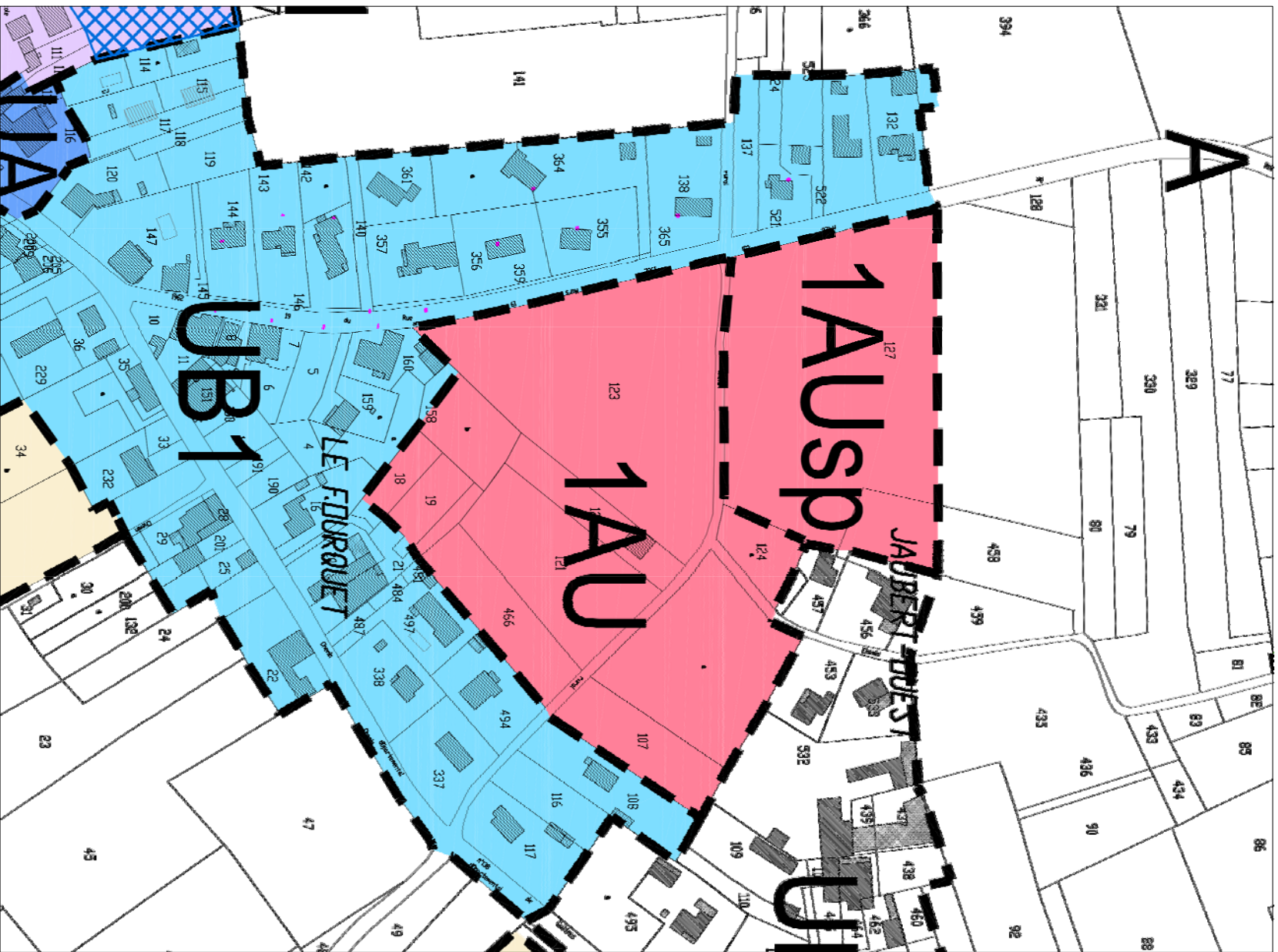


lieu-dit "Le Bourg"

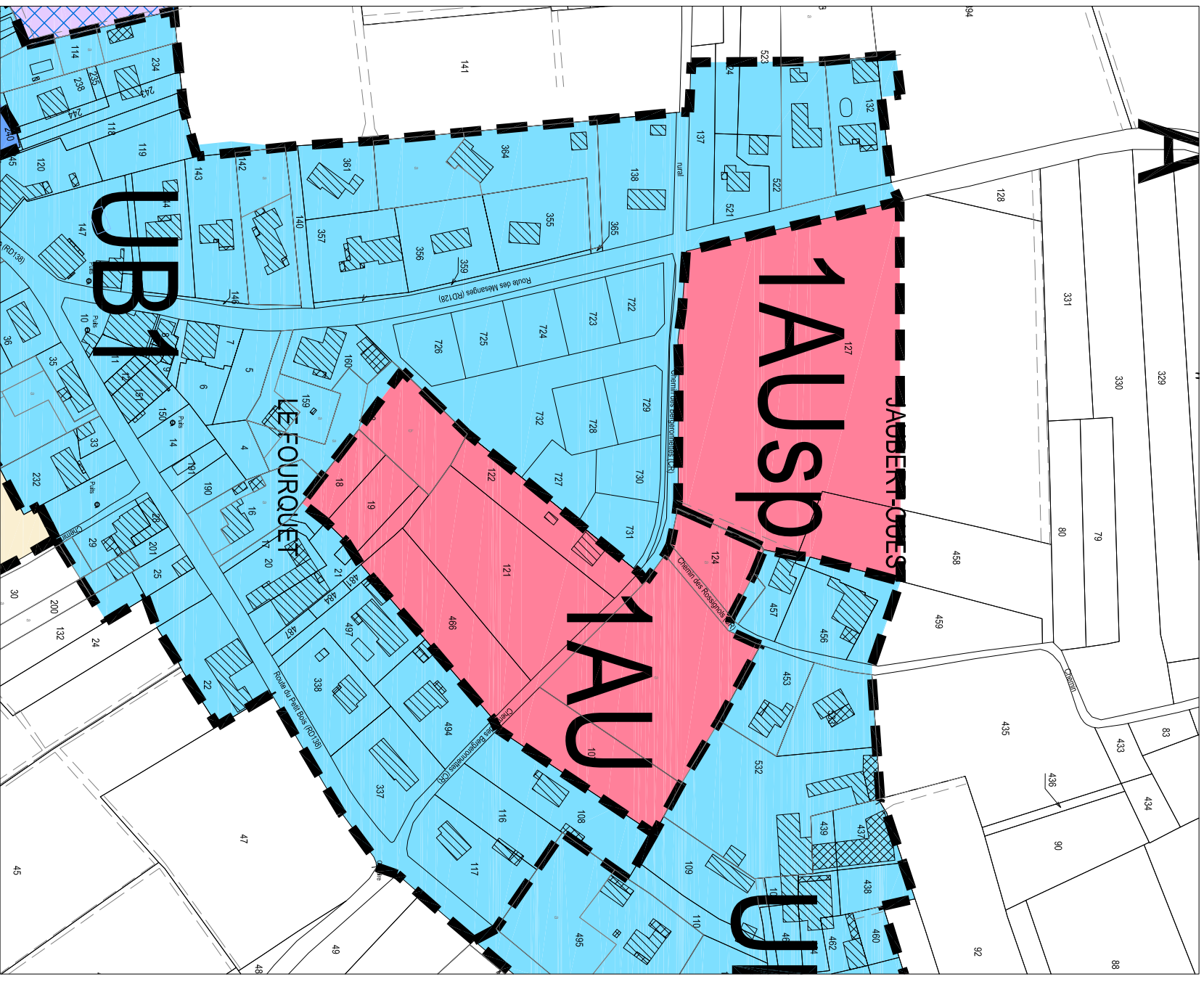
Réduction de l'ER 2 soit 4485 m² (-495 m²)
 UB1 : Ajout des parcelles 111, 112, 124, 194, 215 et retrait de la parcelle 259 soit +0.2625 ha
 UE : - 0.1330 ha (Compris +0.1235 ha de 1AUC)
 UA : - 0.0060 ha

ER 1 et ER 4 supprimés
 Agrandissement de l'ER11 qui devient l'ER1
 L'ER 10 devient l'ER 4

AVANT modification n°1



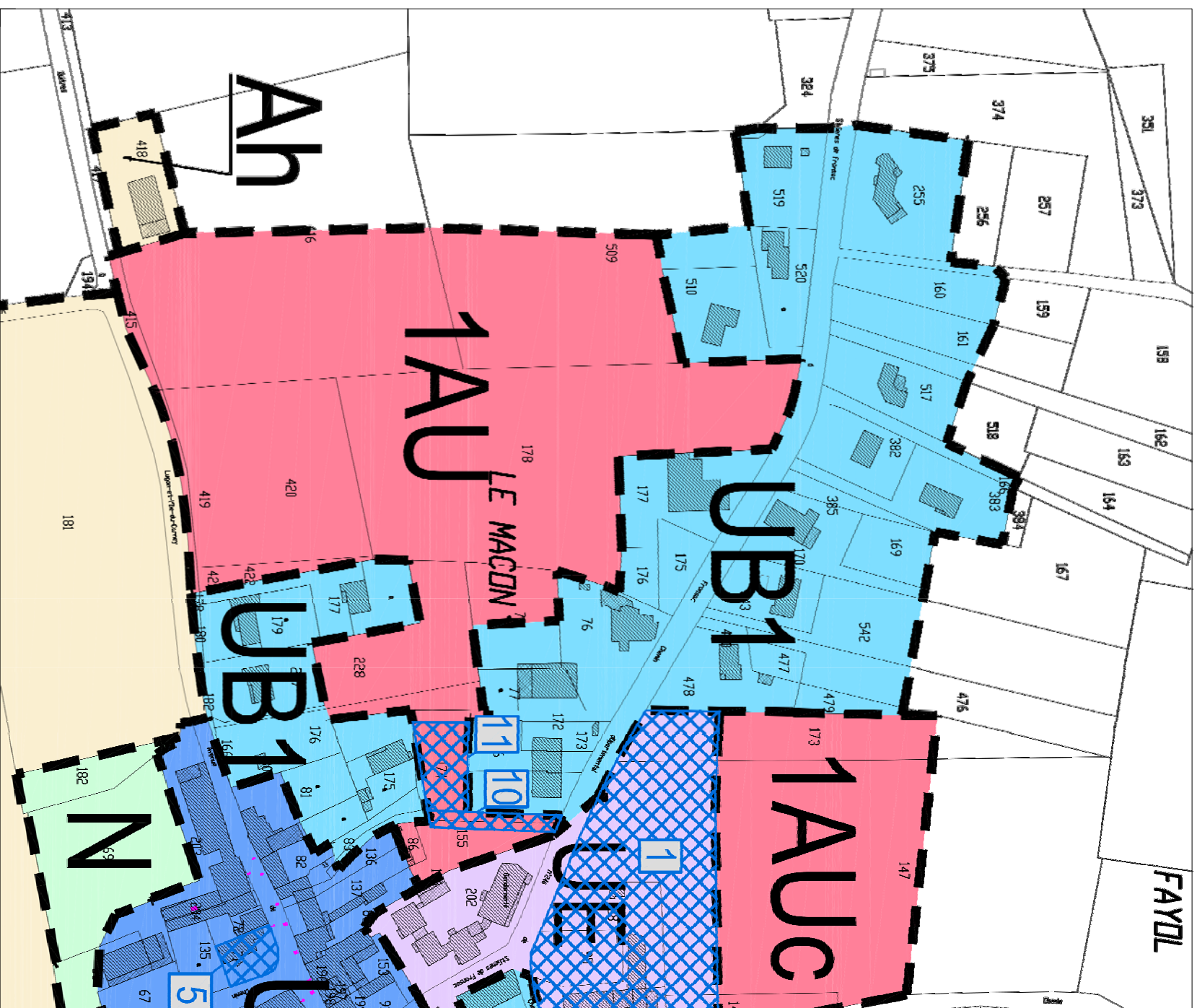
APRES modification n°1



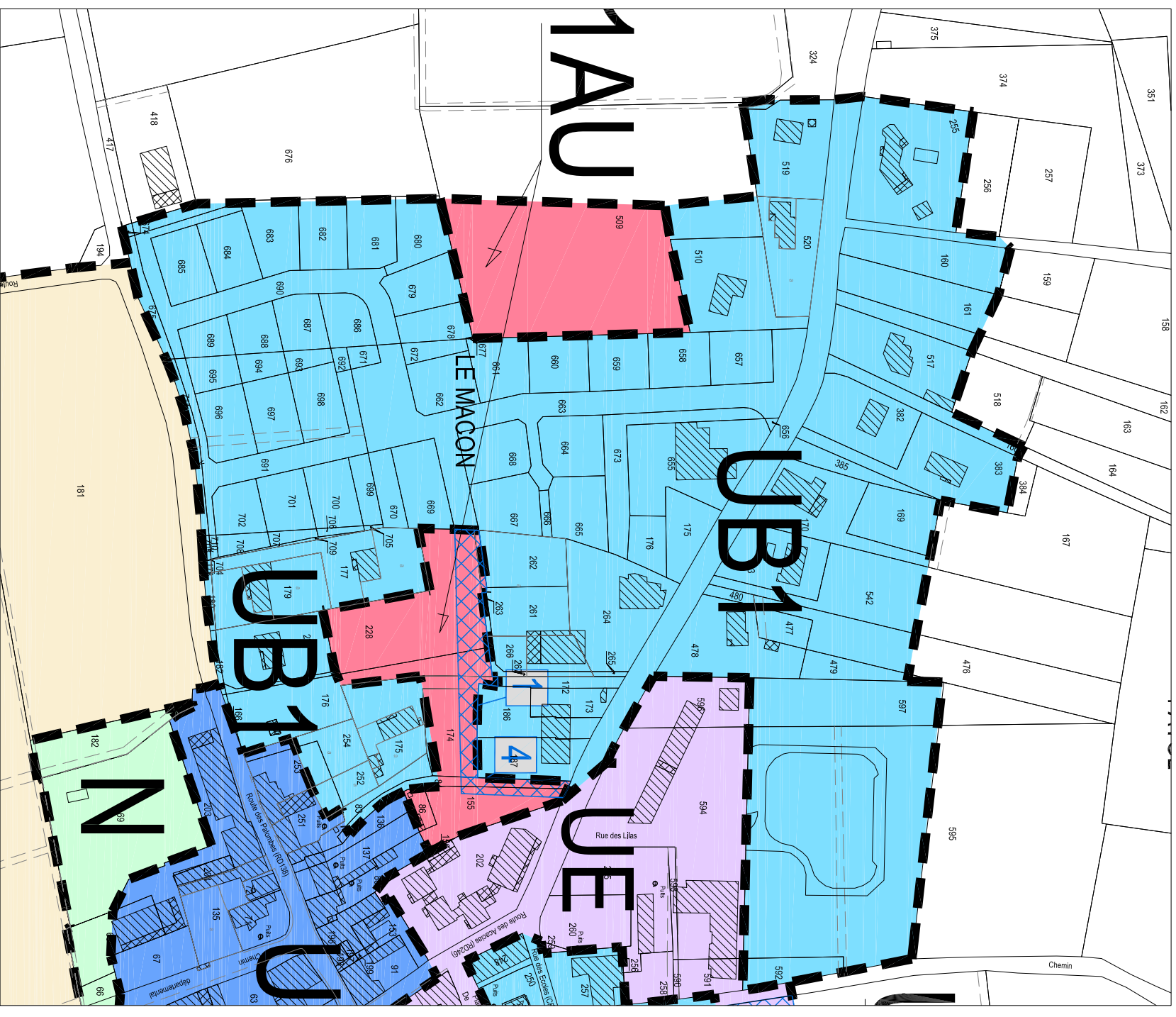
1AU - 0,9727 ha
UB1 + 0,9727 ha

lieu-dit "Le Fourquet"

AVANT modification n°1



APRES modification n°1



lieu-dit "Le Maçon"

Réduction de l'ER 1 soit 1097 m² (-68 m²)
Réduction de l'ER 4 soit 313 m² (-65 m²)
Suppression de la zone 1AUC (-1.0650 ha)
UB1 +3.6361 ha
UE +0.1235 ha

1AU - 2.6946 ha
ER 1 et ER 4 supprimés
Agrandissement de l'ER 11 qui devient l'ER 1
l'ER 10 devient l'ER 4

5.4 IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (PIÈCE 3) DU P.L.U.

Il s'agit de :

- d'intégrer le fait que des opérations d'aménagement sont réalisées ou en cours de réalisation sur une partie des zones à urbaniser 1AU de « Le Fourquet », de « Le Maçon » et du cœur de Bourg : les OAP ou partie d'OAP concernées par ces aménagements n'ont plus lieu d'être, elles sont donc supprimées,
- de préciser l'épaisseur minimale de 10 mètres des bandes boisées et arborées constituant un espace de transition ou tampon.

➔ cf. documents pages suivantes

ELEMENTS DE PROGRAMMATION



DENSITE DE L'HABITAT
DANS LES ZONES 1AU



Situation générale

Cette zone vierge de construction, d'origine agricole, est en continuité de la zone d'activités existante de Moulin Rompu.
Classement 1AUY (2,97ha)



Légende

- Création d'un cheminement doux en site propre
- Création, dans le cadre d'une démarche de pré-verdissement, d'une haie vive d'essences locales de moyennes et hautes tiges de largeur minimale de 10m
- Aménagement d'un carrefour pour la desserte sécurisée à la zone d'activités économiques
- Création d'un îlot d'urbanisation
- Création d'une bande engazonnée de 20m, non urbanisée (sécurité routière et accompagnement paysager des abords du site)

Orientations d'aménagement et de programmation :

Cette zone vierge de construction, d'origine agricole, est en continuité de la zone d'activités existante de Moulin Rompu.

L'objectif est de permettre l'implantation de quelques nouvelles structures économiques, en lien avec la zone économique existante. Un projet de centrale photovoltaïque est notamment en discussion.

Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter les règlements écrit et graphique du dossier de PLU, dans un secteur à vocation principale d'activités.

Ainsi, en matière d'aménagement d'ensemble, les principes retenus sont :

- Un cheminement piéton permettant la connexion avec le bourg depuis le nord de la zone est à réaliser.
- Un carrefour à aménager (à l'ouest) permettra l'accès à la zone de projet.
- La gestion des eaux pluviales est traitée collectivement à l'opération par un système de noues et de bassins paysagés intégrés à des aménagements qualitatifs, aux stationnements, bords de voirie....
- Les limites de la zone sont traitées par la mise en œuvre d'un espace végétalisé de transition à créer (pré-verdissement) afin de proposer les conditions d'une bonne insertion des nouvelles constructions à l'existant.

En matière de déplacements, les principes retenus sont l'intégration de cheminements doux à travers l'ensemble des opérations à réaliser, en lien avec le bourg depuis le nord de la zone.

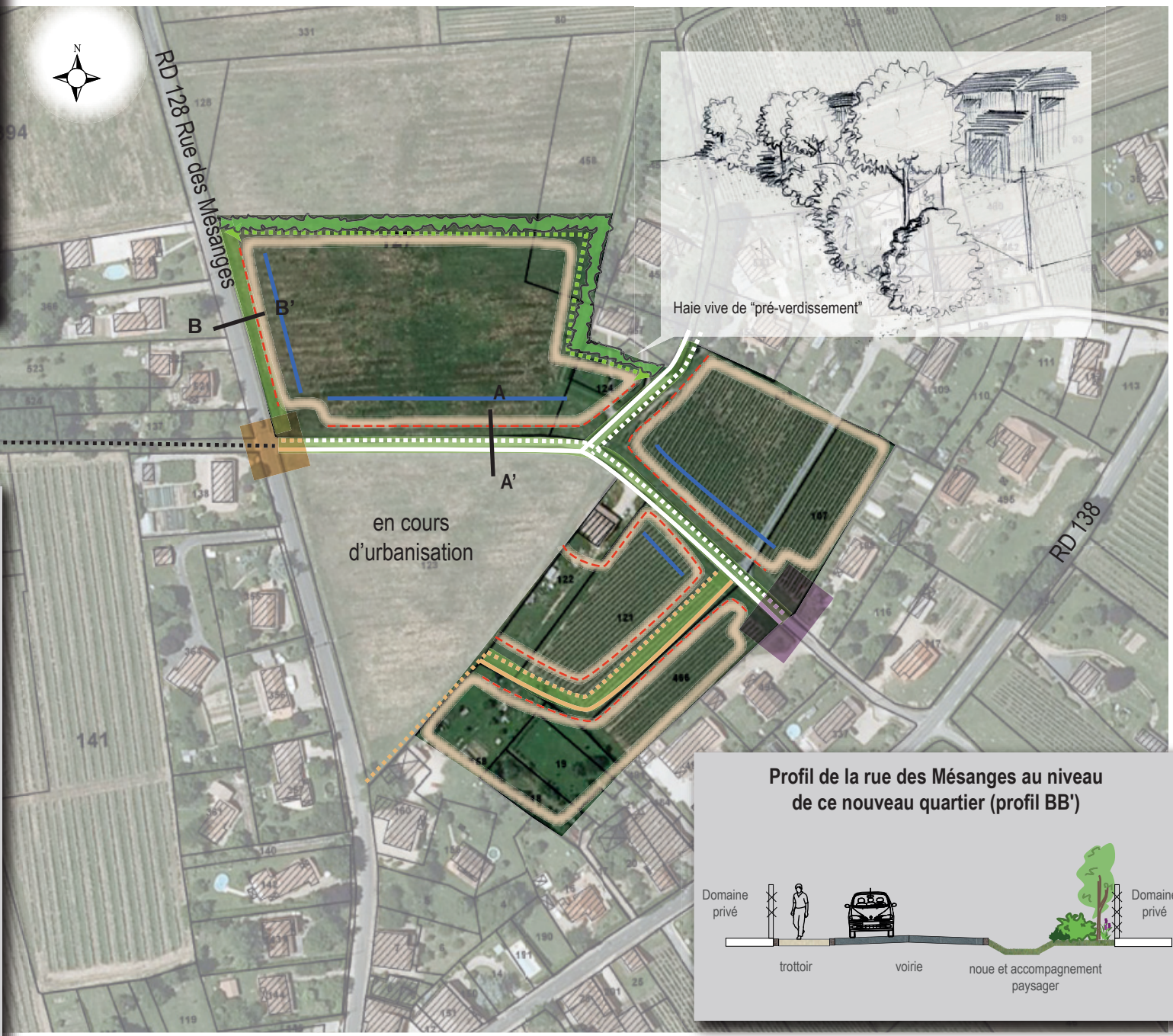
La proximité des réseaux permet un classement en 1AU (« ouvert »), notamment car :

- Le raccordement au réseau d'eau potable sera réalisable depuis la RD 246 au nord (diamètre 300 millimètres en fonte).
- Le raccordement au réseau électrique pourra être réalisé depuis la RD 246 au nord.
- La défense incendie est présente aux abords du site au nord mais sera à renforcer au sud de la zone.
- L'assainissement de la zone sera non collectif.

JAUBERT OUEST
LE FOURQUET

Situation générale

Cette zone quasi vierge de constructions (une construction existe au cœur de la zone), d'origine agricole, est en continuité de l'agglomération urbaine au nord-est du bourg dont le développement est à organiser
Classement 1AU (1,64 ha) et 1AUsp (1,20ha)



Légende

- Création d'une voie de desserte principale de la zone doublée d'un cheminement doux et d'espaces verts pour la gestion des eaux pluviales
- Aménagement de la voie existante en voie de desserte principale de la zone doublée d'un cheminement doux et d'espaces verts pour la gestion des eaux pluviales
- Cheminement doux vers le coeur de bourg
- Création, dans le cadre d'une démarche de pré-verdissement, d'une haie vive d'essences locales de moyennes et hautes tiges de largeur minimale 10m
- Création d'un espace dédié à la gestion de la haie vive
- Aménagement d'un carrefour d'entrée de village
- Aménagement d'un espace public de quartier
- Création d'îlot d'urbanisation
- Respect de principe d'implantation du bâti : orientation du faîtage principale
- Front bâti imposé



Orientations d'aménagement et de programmation :

Cette zone quasi vierge de constructions (une construction existe au cœur de la zone), d'origine agricole, est en continuité de l'agglomération urbaine au nord-est du bourg dont le développement est à organiser. L'objectif est de permettre la création d'un nouveau quartier et une unité d'espaces publics et de constructions en continuité de la zone urbaine du bourg tout en aménageant qualitativement l'entrée nord du bourg de VILLEGOUGE.

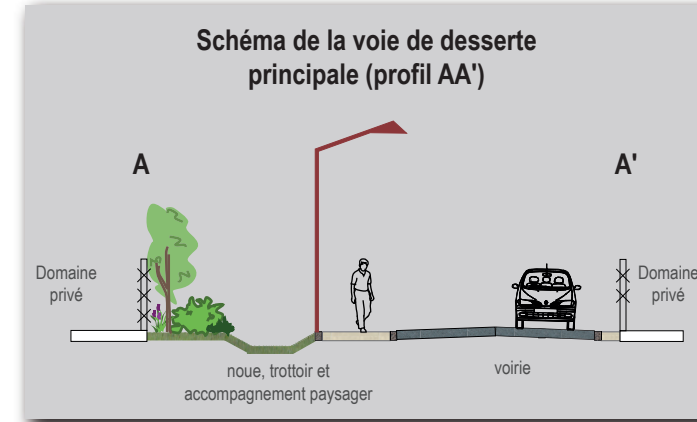
Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter les règlements écrit et graphique du dossier de P.L.U., dans un secteur périphérique au centre bourg dense, à proximité d'équipements collectifs notables dont les équipements scolaires, la salle polyvalente, la crèche, l'agence postale et la mairie notamment.

En matière d'habitat - Cette zone accueillera soit des logements en accession à la propriété, soit en locatif.

Le classement de ce secteur est fondé sur un enjeu d'aménagement d'ensemble : ré-équilibrer le développement du bourg vers le nord-est et aménager l'entrée nord du centre-bourg.

Ainsi, en matière d'aménagement d'ensemble, les principes retenus sont :

- L'organisation de la desserte de la zone autour de dessertes internes à l'opération, signifiées comme principe au schéma. Ces dessertes internes peuvent s'accompagner de voies secondaires. Un profil type des voies de desserte est proposé.
- Ces dessertes doivent accueillir (voies principales internes) un cheminement piéton permettant la liaison entre les quartiers / opérations existantes et à créer et une connexion avec le bourg depuis le sud-est et le sud-ouest de la zone.
- Des secteurs de stationnements sont intégrées à l'aménagement, permettant la fonctionnalité du site : stationnements situés en bordure des voies internes.
- Le schéma impose le principe de création de « fronts bâtis » qui structurent des îlots (principe d'implantation du bâti).
- Un carrefour d'entrée de ville permettra l'accès à la zone de projet.
- La gestion des eaux pluviales est traitée collectivement à l'opération par un système de noues et de bassins paysagés intégrés à des aménagements qualitatifs, aux stationnements, bords de voirie....
- Les limites de la zone sont traitées par la mise en œuvre d'un espace végétalisé de transition à créer (pré-verdissement) afin de proposer les conditions d'une bonne insertion des nouvelles constructions à l'existant.



Nota : L'accompagnement paysager sera proposé coté sud ou ouest suivant l'orientation de la voie de desserte principale

En matière de déplacements, les principes retenus sont l'intégration de cheminements doux à travers l'ensemble des opérations à réaliser, et l'aménagement de l'entrée nord du bourg. L'aménagement de la RD128 (cheminement doux) devra être soumis à l'avis des services du Conseil Général pour approbation.

La proximité des réseaux permet un classement en 1AU (« ouvert »), notamment car :

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est à proximité immédiate et sera réalisable depuis le chemin rural situé dans la zone à l'est et depuis la rue des Mésanges à l'ouest.
- Le raccordement au réseau d'eau potable sera réalisable depuis la rue des Mésanges à l'ouest (diamètre 100 millimètres en fonte).
- Le raccordement au réseau électrique pourra être réalisé depuis le chemin rural situé dans la zone à l'est et depuis la rue des Mésanges à l'ouest.
- La défense incendie est présente aux abords du site mais sera à renforcer au nord de la zone.

LE MACON

Situation générale

Cette zone vierge de constructions, d'origine agricole, est insérée dans l'agglomération urbaine au sud-ouest du bourg dont le développement est à organiser.

Classement 1AU (0,51 + 0,52 ha)



Légende

- Valorisation et création de cheminement doux
- Création de cheminement doux avec accompagnement végétal de type haie d'essences locales
- Création d'une voie de desserte principale de la zone doublée d'un cheminement doux et d'espaces verts pour la gestion des eaux pluviales
- Création, dans le cadre d'une démarche de pré-verdissement, d'une haie vive d'essences locales de moyennes et hautes tiges de largeur minimale 10m
- Création d'un espace dédié à la gestion de la haie vive
- Aménagement d'un carrefour en entrée nord-ouest du coeur de bourg
- Création d'ilôt d'urbanisation

Pas d'accès direct depuis la route des Palombes



Orientations d'aménagement et de programmation :

Cette zone vierge de constructions, d'origine agricole, est insérée dans l'agglomération urbaine au sud-ouest du bourg dont le développement est à poursuivre. L'objectif est de permettre la création d'un nouveau quartier et une unité d'espaces publics et de constructions au sein de la zone urbaine du bourg. Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter les règlements écrit et graphique du dossier de P.L.U., dans un secteur périphérique au centre-bourg dense, à proximité d'équipements collectifs notables dont les équipements scolaires, la salle polyvalente, la crèche, l'agence postale et la mairie notamment.

En matière d'habitat - Cette zone accueillera soit des logements en accession à la propriété, soit en locatif.

Le classement de ce secteur est fondé sur un enjeu d'aménagement d'ensemble : poursuivre le développement des quartiers résidentiels du bourg en lien avec les équipements et services publics.

Ainsi, en matière d'aménagement d'ensemble, les principes retenus sont :

- Organisation de la desserte de la zone autour d'une desserte interne à l'opération, signifiée comme principe au schéma. Cette desserte interne peut s'accompagner de voies secondaires.
- Cette desserte doit accueillir (voie principale interne) un cheminement piéton permettant la liaison entre le quartier / opérations existantes et à créer et une connexion avec le bourg depuis la route des Accacias RD246 (au nord de la zone).
- Des secteurs de stationnements sont intégrés à l'aménagement, permettant la fonctionnalité du site : stationnements situés en bordure de la voie interne.
- La gestion des eaux pluviales est traitée collectivement à l'opération par un système de noues et de bassins paysagés intégrés à des aménagements qualitatifs, aux stationnements, bords de voirie....
- Les limites de la zone sont traitées par la mise en œuvre d'un espace végétalisé de transition à créer (pré-verdissement) afin de proposer les conditions d'une bonne insertion des nouvelles constructions à l'existant.
- Les carrefours d'accès sur la voirie départementale devront être soumis à l'avis de la Direction des infrastructures du Conseil Général.

En matière de déplacements, les principes retenus sont l'intégration de cheminements doux à travers l'ensemble de l'opération à réaliser et leur mise en relation avec le cœur de bourg.

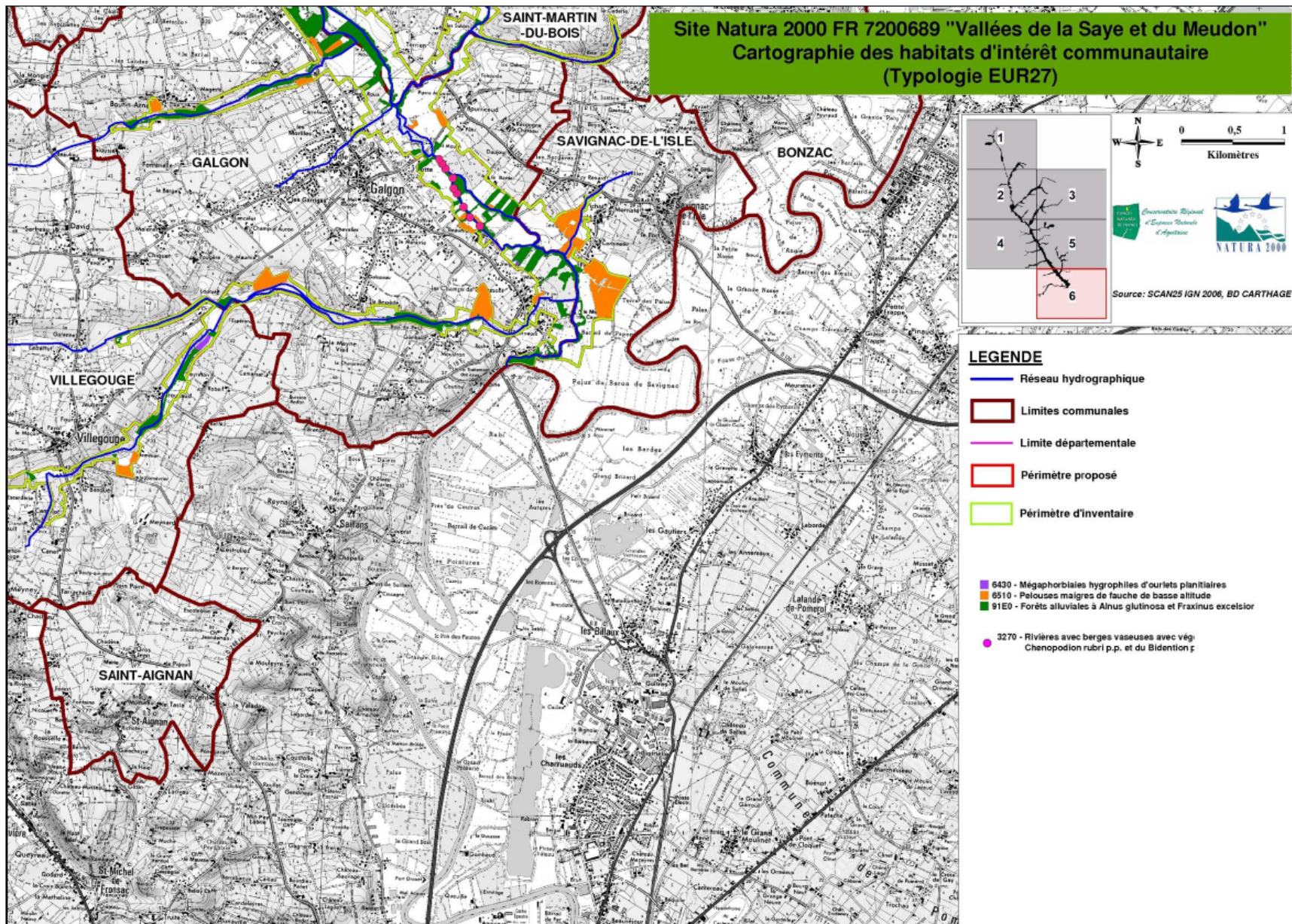
La proximité des réseaux permet un classement en 1AU (« ouvert »), notamment car :

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est à proximité immédiate et sera réalisable depuis la route des Accacias (au nord de la zone).
- Le raccordement au réseau d'eau potable sera réalisable depuis la RD246 au nord (diamètre 300 millimètres en fonte).
- Le raccordement au réseau électrique pourra être réalisé depuis la RD246 au nord.
- La défense incendie est présente aux abords du site mais sera à renforcer à l'ouest de la zone.

exemple, le maintien de milieux ouverts par une agriculture traditionnelle extensive favorise une diversité floristique profitant au Cuivré des marais ou au Damier de la Succise. De plus, les surfaces enherbées créent des zones tampon autour du cours d'eau et des milieux humides qui filtrent les pollutions diffusent liées aux pratiques intensives et à l'assainissement. Un des enjeux majeurs de ce DOCOB est de maintenir l'activité d'élevage extensif. La grande majorité des habitats et espèces d'intérêt communautaires du site est inféodée aux milieux aquatiques ou humides. La bonne gestion de l'eau sur le réseau hydrographique est par conséquent primordiale car elle impacte directement cette biodiversité. La présence de nombreux ouvrages hydrauliques (moulins, seuils) sur le cours d'eau entraîne une rupture de la continuité écologique (sédimentaire et de libre circulation des poissons migrateurs) et l'absence d'une gestion concertée de l'eau.

Objectifs de conservation et objectifs opérationnels

Grands objectifs	Objectifs opérationnels
1. Maintenir les surfaces et les fonctionnalités des habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire en favorisant les activités pastorales et d'entretien traditionnelles de l'espace	Préserver les habitats naturels et habitats d'espèces existants
	Conservier la diversité des habitats naturels
	Maintenir et encourager la gestion raisonnée du réseau hydrographique (entretien des cours d'eau + ripisylve)
	Maintenir et encourager les pratiques agricoles et sylvicoles favorables à la biodiversité
2. Reconquérir la qualité et la fonctionnalité des habitats et habitats d'espèces d'intérêt communautaire	Lutter contre le développement des espèces invasives
	Restaurer les habitats ouverts dont l'entretien n'est plus assuré
	Favoriser une gestion des boisements favorable à la biodiversité
	Encourager la réalisation des entretiens en période non perturbante pour les espèces
	Rétablir la continuité du réseau hydrographique
	Améliorer la qualité de l'eau pour concourir à l'objectif de bon état écologique des milieux aquatiques (Directive Cadre sur l'Eau)
3. Sensibiliser les acteurs et la population aux enjeux du site	Rationaliser les manœuvres d'ouvrages hydrauliques dans le respect des habitats et des espèces
	Lutter contre la régression du Vison d'Europe
	Informer les usagers et les acteurs locaux dans la démarche Natura 2000
4. Améliorer les connaissances écologiques et évaluer les actions du DOCOB	Sensibiliser le grand public à la richesse écologique du site et à l'importance du maintien des activités traditionnelles pour leur conservation
	Informier et sensibiliser le public sur les espèces invasives et nuisibles
	Améliorer la connaissance sur l'utilisation du site par les espèces d'intérêt communautaire
	Suivre l'évolution du site



Diagnostic préalable à l'élaboration d'un DOCOB - Site FR7200689 - Vallées de la Saye et du Meudon -
 Cartographie des habitats d'intérêt communautaire - Etat des lieux en 2010

La présente modification n°1 a pour objet de faire évoluer le règlement graphique, de modifier le règlement écrit et d'adapter les orientations d'aménagement pour :

- permettre une meilleure compréhension et donc une meilleure application du règlement écrit,
- prendre en compte les derniers projets d'aménagement réalisés sur la commune (emplacements réservés réalisés, zones à urbaniser aujourd'hui aménagées, ...),
- pour intégrer les dispositions du SCoT du Grand Libournais approuvé le 6 octobre 2016 dans un rapport de compatibilité,
- pour autoriser les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone agricole et naturelle (application des nouvelles dispositions de la LAAAF et de la loi Macron) dans les limites fixées au règlement écrit,
- 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 (application des nouvelles dispositions de la LAAAF).

➔ Conclusion

Les présentes modifications n'induisent que des évolutions à la marge du règlement (écrit et graphique) et des orientations d'aménagement et de programmation, permettant une évolution limitée du bâti déjà existant en intégrant les évolutions récentes du code de l'urbanisme.

Les projets respectent les orientations de conservation des sites en assurant le maintien des milieux rivulaires, voire en renforçant les protections déjà édictées (extension des espaces boisés classés en bord de cours d'eau), des habitats naturels de la plaine alluviale et la conservation de la qualité des eaux.

Les projets n'auront donc aucune incidence directe notable sur les habitats, habitats d'espèce et espèce d'intérêt communautaire présents dans le site FR7200689 – « Vallées de la Saye et du Meudon ».

6.2 EVALUATION DES INCIDENCES DIRECTES OU INDIRECTES SUR LE SITE NATURA 2000 FR7200689

➔ Présentation du site et des objectifs de conservation

Le site des « Carrières souterraines de VILLEGOUGE » se situe en région Nouvelle Aquitaine, dans la partie nord-est du département de la Gironde. Son périmètre concerne **5 communes** : VILLEGOUGE, Saint-Aignan, La Rivière, Lugon-et-l'Île-du-Carney et Saint-Germain- La-Rivière. Ce périmètre s'étend sur **960,2 ha**.

Localisé à 10 kilomètres au nord-ouest de la ville de Libourne, on y accède en empruntant la route départementale 670 qui passe au pied du tertre de Fronsac en direction de Saint-André-de-Cubzac.

Eléments d'analyse pour les habitats d'espèces du Grand Murin

Habitats	sous-type	Surface estimée	Etat de conservation		Facteurs naturels ou humains	Enjeux / moyens de conservation
			Niveau	Objectifs		
Boisements	Mélange futaie feuillu et tailli	216	Bon	Maintenir la présence de cet habitat	Fermeture naturelle des sous-bois. Peu ou pas d'activité sylvicole	- entretien des sous bois - structurer les lisières - restauration de clairières - maintenir des îlots de vieillissement
	Peupleraie	18	Moyen	-	Milieux liés à l'activité sylvicole	-
	Futaie conifère	9,7	Moyen	Maintenir des parcelles éclaircies		- entretien des sous-bois - restauration de clairières
	Foret et végétation arbustive en mutation	42	Moyen	Maintenir en partie l'ouverture dans ces milieux	Fermeture progressive des milieux	- restauration de clairières
	Taillis mixte	18	Moyen	Maintenir en partie l'ouverture dans ces milieux	Fermeture des sous-bois. Peu ou pas d'activité sylvicole	- entretien des sous-bois - restauration de clairières - structurer les lisières
Prairies		104	Bon	Maintenir la présence de cette pratique culturale	Activité humaine agricole indispensable au maintien de cet habitat	- éviter utilisation ivermectine - promouvoir la fauche tardive en lisière boisements - conserver les éléments linéaires
Cours d'eau, eau libre et ripisylve		2,4	Moyen	Maintenir la présence de cet habitat		- conserver les éléments linéaires
Carrières		100	Bon	Maintenir la présence de cet habitat	Destruction ou modification des cavités	- veiller quant à l'intégrité des carrières souterraines
Terres arables		76	Bon	Promouvoir la conversion en prairies	Activité agricole	- convertir des terres arables en prairies
Vignes		398	Bon	Adapter les pratiques viticoles	Activité agricole	- création de zones réservoir - mise en place de bandes enherbées

6.3 ANALYSE DE L'ENSEMBLE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION N°1 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)	Les projets, objets de la présente modification, ne concernent aucun habitat d'espèce d'intérêt communautaire. → Incidence de la modification n°1 faible
	Milieux naturels	La présente modification n'a pour pas pour objet de consommer de nouveaux espaces naturels ou agricoles, il n'y a pas de changement d'affectation des terrains. Les terrains concernés sont déjà bâtis. De plus, la présente modification est l'occasion de renforcer la protection des ripisylves par un classement en Espace Boisé Classé, sur une surface supplémentaire de 2,8 ha. → Incidence de la modification n°1 nulle
Ecologique	Espèces	Aucune espèce animale d'intérêt patrimonial n'est réputée présente sur les sites concernés par la modification. Les potentialités de présence sont faibles au regard des caractéristiques des sites. Les espèces impactées par les projets sont des espèces banales des milieux prairiaux. Les projets n'auront pas d'incidence notable sur la conservation de ces populations d'espèces → Incidence de la modification n°1 faible
	Air, eaux, sols	Eaux usées : une grande partie des zones concernées ne sont pas raccordées à la station d'épuration (bâtiments avec changement de destination). → Incidence de la modification n°1 moyen Eaux pluviales : une grande partie des zones concernées ne sont pas raccordées au réseau de gestion des eaux pluviales de la ville (bâtiments avec changement de destination). De plus, le règlement écrit est complété afin qu'au moins un tiers (arrondi à l'entier supérieur) du nombre de places de stationnement inclus dans un parc de stationnement soit réalisé en utilisant des revêtements non imperméables. → Incidence de la modification n°1 moyen Les projets n'induisent pas de rejet notablement supplémentaire de polluant que cela soit solide ou liquide. → Incidence de la modification n°1 nulle
Pollution	Déchets	Les projets n'induisent pas de déchets ménagers notablement supplémentaires : ils sont conditionnés et évacués de la même manière que sur l'ensemble du territoire communal. → Incidence de la modification n°1 faible
	Eau (adduction en eau potable)	Les zones concernées sont raccordées au réseau d'adduction en eau potable. → Incidence de la modification n°1 faible
Ressources naturelles	Sols et espace	Les projets sont implantés sur des terrains ayant une vocation d'accueil de constructions puisque déjà bâtis. → Incidence de la modification n°1 faible
	Energie et matières premières	Les projets d'extension et de changement de destination possèdent un bilan énergétique faible : constructions à basse consommation énergétique (application de la RT2012). → Incidence de la modification n°1 faible
Sécurité		Les projets proposés présentent peu de risque pour la santé humaine ou la salubrité publique. Ils sont concernés par le risque retrait gonflement des argiles et par le risque mouvements de terrain pour certains. → Incidence de la modification n°1 moyen

Dimension	Domaine	Analyse des incidences environnementales
Cadre de vie	Paysage	Les constructions sont existantes et sont pour la plupart intégrées dans un îlot bâti constitué ou à proximité. → Incidence de la modification n°1 faible
	Nuisances	Les constructions génèrent de nouvelles circulations automobiles. → Incidence de la modification n°1 moyen
Patrimoine	Sites et monuments	Cette modification a notamment pour objet de valoriser le bâti situé en zones agricole A et naturelle N, ainsi que de l'agrandir légèrement éventuellement. → Incidence de la modification n°1 nulle

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

ANNEXES

Annexe 1 : Courrier de M. Le Sous-Préfet de l'arrondissement de Libourne en date du 29 Novembre 2017.

Annexe 2 : Compatibilité du PLU avec le SCoT du Grand Libournais : analyse.

ANNEXE 1

COURRIER DE M. LE SOUS-PREFET DE L'ARRONDISSEMENT DE LIBOURNE EN DATE DU 29 NOVEMBRE 2017

PRÉFET DE LA GIRONDE

Sous-Préfecture de Libourne

LIBOURNE, LE 29 novembre 2017

Pôle Urbanisme/Environnement
mireille.dumolet@gironde.gouv.fr
Tél. : 05.35.00.24.32

LE SOUS-PRÉFET
DE L'ARRONDISSEMENT DE LIBOURNE

Direction Départementale des Territoires
et de la Mer de la Gironde
Service Aménagement Rural
Unité Aménagement du Libournais
nabile.benlagha@gironde.gouv.fr
Tél. : 05.57.55.30.89

à

Mesdames et Messieurs

(Voir liste des destinataires in fine)

COURRIER ARRIVÉ LE

09 DEC. 2017

Mairie de Villegouge

OBJET : Compatibilité des documents d'urbanisme des collectivités du PETR avec les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais

La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié l'article L. 131-1 et suivants du code de l'urbanisme en renforçant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Ce document intégrateur des politiques publiques territoriales devient l'unique document de référence définissant les orientations en matière d'aménagement du territoire à l'échelle du Grand Libournais. Pour être opératoires, les prescriptions du SCOT doivent trouver une déclinaison locale. A ce titre, les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) ou communaux (PLU) et les cartes communales doivent respecter les équilibres de développement territoriaux définis dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT.

Le SCOT du Grand Libournais a été approuvé à l'unanimité par les élus du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Grand Libournais (PETR) par délibération du 6 octobre 2016. Il est devenu opposable depuis le 14 décembre 2016.

Par courrier du PETR du 17 octobre 2016, vous avez été invité à vérifier si votre document d'urbanisme était compatible avec le SCOT.

Cet examen avait pour finalité de vous inviter à repérer s'il était nécessaire de faire évoluer votre document d'urbanisme. Selon la nature des changements à apporter, cette analyse devait vous permettre d'identifier quelle procédure vous deviez engager (maintien, modification ou révision du document d'urbanisme).

Ce même courrier du 17 octobre 2016 évoquait notamment les délais de mise en compatibilité fixés par la loi (article L-131-6 du code de l'urbanisme).

Pour rappel, si la procédure de mise en compatibilité suppose une révision, celle-ci doit avoir été approuvée au plus tard trois ans après la date d'opposabilité du SCOT. Ce délai n'est que d'un an, si la procédure à engager est une modification.

.../...

Je tiens précisément à vous alerter sur les fragilités juridiques qui peuvent peser sur votre document d'urbanisme, s'il n'est pas rendu compatible avec le SCOT dans les délais légaux ci-avant énoncés. En cas de recours et par exception d'illégalité, les délivrances d'autorisation de construire ou d'aménager fondées sur des dispositions de votre document d'urbanisme qui seraient incompatibles avec le DOO du SCOT, pourraient être jugées irrégulières.

Je vous rappelle aussi que certaines opérations foncières ou d'aménagement conformes à votre document d'urbanisme local pourraient être jugées illégales si elles sont incompatibles avec le SCOT. Il s'agit notamment des Zones d'Aménagement Différé (ZAD), des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), des lotissements et constructions portant sur une surface de plancher de plus de 5000 m² et les permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale doivent être compatibles avec le DOO du SCOT.

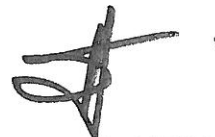
C'est la raison pour laquelle, si vous ne l'avez pas encore effectuée, je vous conseille d'engager sans délai une vérification de la compatibilité de votre document d'urbanisme avec le SCOT.

Les services de la DDTM ainsi que ceux du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) en charge du SCOT se tiennent à votre disposition pour vous conseiller et vous accompagner dans ces démarches.

Afin d'avancer sur le sujet, je vous demande de bien vouloir me communiquer avant la fin de l'année 2017, les actions que vous avez déjà menées et celles que vous comptez engager prochainement pour garantir la compatibilité de votre document d'urbanisme avec le SCOT du Grand Libournais.

Je vous remercie de bien vouloir me faire part de toutes difficultés que vous pourriez rencontrer à cet effet.

LE SOUS-PREFET



Hamel-Francis MEKACHERA

ANNEXE 2 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT DU GRAND LIBOURNAIS : ANALYSE

Plan Local d'Urbanisme de **VILLEGOUGE**



COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT DU GRAND LIBOURNAIS : ANALYSE

Janvier 2018

PIECE 2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document politique du SCoT qui détaille les objectifs stratégiques fixés collégialement par les élus du Grand Libournais et actés, une dernière fois, lors d'un débat en Comité Syndical le 8 décembre 2014. Son élaboration résulte d'une mise en perspective de la croissance et d'une hypothèse de développement.

Ce document politique expose les choix politiques essentiels formulés par les élus du Grand Libournais et présente les orientations générales du PADD :

- LES CHOIX POLITIQUES ESSENTIELS
 - Inscrire le Grand Libournais dans une dynamique métropolitaine
 - Un projet solidaire déclinable entre « vallées urbaines » et « espaces ruraux »
- LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

A la lecture de ce document, on notera que :

- le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec l'ensemble des choix politiques essentiels opérés par les élus du Grand Libournais,
- le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec l'ensemble des orientations générales du PADD,
- la commune de VILLEGOUGE est recensée comme centralité locale au sein de l'armature urbaine du territoire mise en œuvre dans le SCoT du Grand Libournais.

PIECE 3 - DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) est la traduction concrète du projet de territoire écrit dans le PADD. Il constitue à la fois le règlement du SCoT, dont les prescriptions s'appliqueront dans un rapport de compatibilité aux documents dits de rang inférieur et un cadre commun de références, de méthodes et d'actions permettant de concourir à la mise en œuvre des orientations du SCoT.

Ce document se structure en 4 parties :

- PARTIE 1 : PROMOUVOIR UNE ORGANISATION RATIONNELLE ET EQUILIBREE DU TERRITOIRE
- PARTIE 2 : LA NATURE, UN CAPITAL A TRANSMETTRE ET DES RESSOURCES A PRESERVER
- PARTIE 3 : CONCEVOIR UN NOUVEAU MODELE DE DEVELOPPEMENT URBAIN, GARANT DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE
- PARTIE 4 : CONFORTER L'ECONOMIE ET DEVELOPPER L'EMPLOI

PARTIE 1 : PROMOUVOIR UNE ORGANISATION RATIONNELLE ET EQUILIBREE DU TERRITOIRE

1- Gérer les espaces naturels et agricoles en maîtrisant le développement urbain

Prescriptions

Les documents d'urbanisme et de planification devront expliciter et justifier la détermination des espaces non urbains, constitués par les secteurs à vocation agricole et ceux à vocation naturelle. Ils sont identifiés dans les documents graphiques des règlements par des zones spécifiques et dédiées à leur préservation : en zone « A » pour les secteurs à dominante agricole (« trame pourpre » en particulier) et en zone « N » pour les secteurs naturels. Ils comprennent tout ou partie des espaces composant la trame verte et bleue. Leur localisation permettra d'identifier « en creux » les espaces potentiellement disponibles pour une urbanisation future, à condition qu'ils soient directement en continuité urbaine avec le tissu bâti existant.

Les documents d'urbanisme et de planification devront expliciter et justifier de la délimitation des espaces à vocation urbaine. Cette notion recouvre d'une part le **périmètre aggloméré** qui correspond à l'emprise du tissu bâti existant et continu. D'autre part, s'y ajoutent les **extensions de l'urbanisation** qui correspondent aux espaces encore non bâtis, mais qui sont destinées à l'être. Les projets de développement urbains ne doivent pas remettre en cause l'équilibre agricole ou des espaces naturels à préserver.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

2- S'appuyer sur l'armature urbaine, support de solidarités et d'une urbanisation maîtrisée

2.1 Les 2 niveaux d'organisation du maillage

Prescriptions

Dans le cadre de l'élaboration et de la révision de leurs documents d'urbanisme locaux, les collectivités du Grand Libournais devront respecter la déclinaison spatiale et temporelle des objectifs fixés en matière d'accueil de population, de logements et d'activités, conformément aux principes de l'armature territoriale convenue et hiérarchisée et d'un horizon de mise en œuvre fixé à 20 ans (2030) :

- En affectant prioritairement aux centralités, et plus particulièrement à celles disposant d'une gare sur leur territoire, une part significative des objectifs chiffrés définis par bassin de proximité.
- En assurant un dimensionnement et un phasage équilibrés dans le temps des nouvelles zones de développement urbain. Il appartient à l'échelle intercommunale voir communale, de décliner les objectifs du temps long, en les fragmentant distinguant à court, moyen et long termes et en les traduisant spatialement dans les documents du règlement graphique.

A noter que la commune de VILLEGOUGE appartient au bassin de proximité de Grand Libourne au sein de l'armature urbaine du territoire mise en œuvre dans le SCoT du Grand Libournais.

Commune	Niveau de l'armature urbaine	Agglomération constituée	Bassin de proximité
Villegouge			Grand Libourne

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

2.2 Affirmer le rôle central de Libourne

Prescriptions

Le DOO fixe comme principe d'organisation du Grand Libournais, l'affirmation de Libourne comme sa centralité principale, devant être, à ce titre, le lieu privilégié de fonctions urbaines étendues et d'intérêt supérieur pour :

- L'implantation des grands équipements collectifs à fort rayonnement : enseignement supérieur, culture, santé, formation, insertion...
- Le développement d'activités tertiaires supérieures, technologiques et de recherche.
- Le renforcement d'une offre d'équipements commerciaux élargie.
- Le développement d'un pôle de sports/loisirs et culturel.
- Le développement de l'offre de logements.
- Le développement de l'offre de services.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

3- Répartir les équipements et les services pour une couverture optimale du territoire

3.1 Définir la répartition des nouveaux équipements et services

Prescriptions

Pour les projets d'équipements structurants à l'échelle du Grand Libournais, l'implantation doit être réalisée prioritairement au sein des centralités.

En outre, les nouveaux projets devront respecter les principes d'aménagement suivants :

- *Une implantation prioritairement dans les zones urbanisées.*
- *Une construction de préférence en continuité du bâti existant, lorsque la nature de l'équipement le permet.*
- *Le choix d'un site qui optimise les conditions de desserte, de circulation et d'accessibilité du site par rapport à la fréquentation attendue du public : stationnements, desserte par les transports collectifs, modes doux, calibrage de la voirie, sécurisation des traversées...*
- *La mise en œuvre d'un projet alliant des performances énergétiques et environnementales renforcées des bâtiments.*
- *Un usage privilégié des énergies renouvelables pour les besoins en énergie de l'équipement construit.*

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

3.2 Accompagner le développement numérique du territoire

Prescriptions

En cela, les zones économiques existantes ou à venir, tout comme les établissements de santé, scolaires et de formation, se doivent de disposer, à minima, d'un accès Haut Débit (2 MB), voire Très Haut Débit.

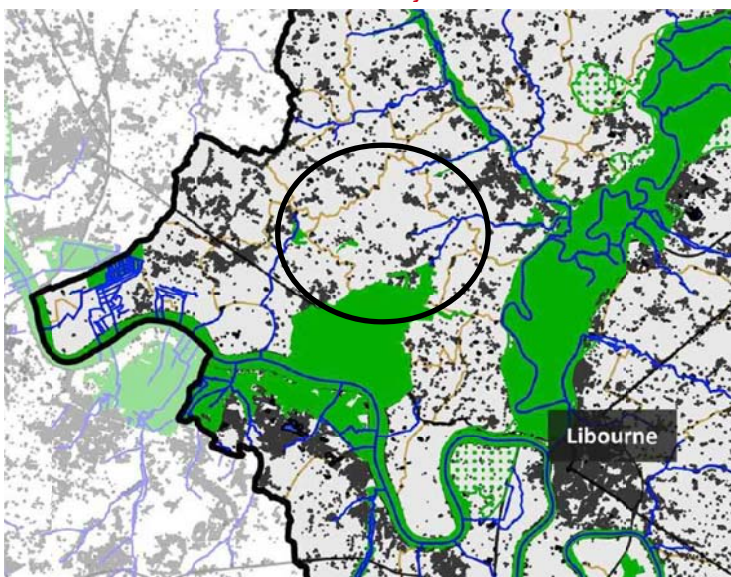
Dans les documents d'urbanismes locaux, les principales zones d'extension urbaine à vocation d'habitat ou économiques (zones 1AU ou 2AU), ainsi que les grands équipements publics ou privés doivent être prioritairement positionnés dans les zones desservies par le Haut Débit, voire le Très haut débit, ou dont le raccordement est programmé ou sera assuré par la collectivité, un établissement public ou privé en ayant la compétence.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

PARTIE 2 : LA NATURE, UN CAPITAL A TRANSMETTRE ET DES RESSOURCES A PRESERVER

1- Assurer la vitalité des trames vertes et bleues

1.1 Les « cœurs de biodiversité majeurs »



Prescriptions

Afin de garantir la protection des « cœurs de biodiversité majeurs » et de préserver leur fonctionnalité, les documents d'urbanisme locaux doivent identifier, localiser et délimiter ces cœurs de biodiversité à l'échelle locale. Ils doivent les protéger par une traduction réglementaire et un zonage spécifique « Np » (Naturel protégé) et/ou « Ap » (Agricole protégé), dans lequel toute nouvelle construction y sera interdite, en dehors des constructions, aménagements et ouvrages autorisés sous conditions par le code de l'urbanisme et du code de l'environnement.

Les documents d'urbanisme locaux doivent proscrire les contacts directs entre cœur de biodiversité et urbanisation. Leurs règlements écrits et graphiques doivent prévoir des coupures d'urbanisation transcrites en espaces non constructibles. L'épaisseur de cet espace de transition s'apprécie en fonction du contexte local et de la sensibilité des sites visés. Les coupures d'urbanisation participent à la mise en place de ceintures vertes et peuvent faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

1.2 Les « cœurs de biodiversité complémentaires »

Prescriptions

Afin de préserver les « cœurs de biodiversité complémentaires » et améliorer leur fonctionnalité écologique, les plans locaux d'urbanisme doivent :

- Identifier, localiser et délimiter ces cœurs de biodiversité complémentaires à l'échelle locale et prendre les mesures nécessaires à leur préservation par une traduction réglementaire et spatiale adaptée à leur degré de sensibilité. Ils seront identifiés dans le règlement graphique par un zonage « N » (Naturel) et/ou « A » (Agricole).
- Toute ouverture à l'urbanisation de ces cœurs de biodiversité complémentaires doit être évitée.
- Si elle ne peut pas l'être, elle doit être justifiée par les besoins des populations résidentes ou de l'économie locale, et est strictement limitée et encadrée. La collectivité locale démontrera alors dans son document d'urbanisme que le projet d'urbanisation envisagé ne porte pas atteinte à la qualité et à la fonctionnalité des cœurs de biodiversité complémentaires, à travers une analyse des incidences démontrant, soit l'absence d'incidence, soit des incidences limitées (absence de fragmentation des habitats ou de destruction totale d'un habitat, ...) adjointes de mesures compensatoires.
- Les ripisylves et les haies bocagères devront être restaurées, voire replantées, et devront être protégées, **soit par l'application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, soit par un classement en Espace Boisé Classé.**

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions, hormis concernant la protection des ripisylves : le dossier de PLU est à compléter sur ce point.

1.3 Les milieux aquatiques et les milieux Humides

Prescriptions

Afin de préserver et valoriser les milieux aquatiques et les milieux humides, les documents d'urbanisme locaux doivent :

- Identifier et délimiter à l'échelle locale l'ensemble des éléments constitutifs de la trame bleue qui participent à l'équilibre hydrographique : vallées, cours d'eau, canaux, zones humides (à partir de la cartographie réalisée par EPIDOR- Etablissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne), ...
- Préserver en identifiant dans le règlement graphique par un zonage spécifique « N » (Naturel) et/ou « A » (Agricole) :
 - les cours d'eau et leurs abords (berges, ripisylve) : un espace tampon de part et d'autre des berges de ces cours d'eau devra être créé, dont la largeur est adaptée en fonction de la largeur du cours d'eau soit :

Largeur lit mineur (mètres)	Largeur minimale à instaurer (mètres)
Inf à 2	5
3	6
4	6.5
5	7.5
6	8
7	9
8	9.5
9	10.5
10	11
11	12
12	12.5
13	13.5
14	14
15	15
Sup à 15	15

- les zones humides ;
- les prairies humides dont le caractère ouvert devra être maintenu en limitant le développement de boisements sur ces espaces.
- Interdire toute nouvelle urbanisation pouvant dégrader ou détruire ces espaces.
- Contrôler l'implantation et l'extension d'activités potentiellement polluantes à proximité de ces milieux afin de garantir la qualité des eaux.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions

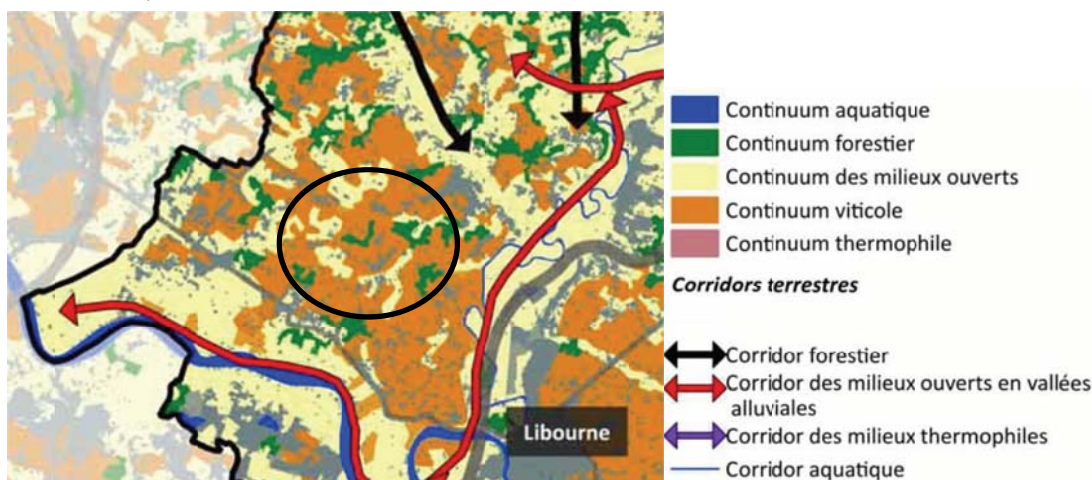
1.4 Les corridors écologiques

Prescriptions

Afin de garantir la fonctionnalité des corridors écologiques, les documents d'urbanisme locaux doivent :

- Identifier, localiser et délimiter ces corridors à une échelle fine (communale).
- Prendre les mesures nécessaires à leur protection par une traduction réglementaire et spatiale adaptée à leur degré de sensibilité. Sur les secteurs non urbains, ces continuums seront identifiés dans le règlement graphique par un zonage spécifique « N » (Naturel) et/ou « A » (Agricole). Les boisements les plus significatifs seront classés en Espaces Boisés Classés.

Lorsqu'un corridor traverse un espace urbain, il est nécessaire de garantir sa fonctionnalité, par la perméabilité du tissu urbain : travail sur la perméabilité des clôtures, renforcement de la trame végétale urbaine, plantation d'essences locales, réduction des emprises au sol des constructions, traitement perméable des espaces non bâti, ...



➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions

1.5 La « nature en ville »

Prescriptions

Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre le développement d'une part significative de la trame verte, traitée en espaces collectifs (publics ou privés), afin d'assurer les liaisons entre ville et nature.

Ils devront identifier les espaces dits « de proximité » c'est-à-dire les espaces verts urbains, les aménagements paysagers, les arbres remarquables, les alignements d'arbres, les parcs urbains, les fonds de jardins, les chemins de halage, les jardins familiaux, ..., qui contribuent à la présence de la biodiversité en milieu urbain et jouent le rôle de lien social. Ils devront être protégés au titre de l'application de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

Les collectivités territoriales doivent prévoir une règle dans leur document d'urbanisme qui impose qu'une partie des stationnements incluse dans des parcs de stationnement soient réalisée en utilisant des revêtements non imperméables.

Les futures opérations d'ensemble doivent, sauf les opérations de réhabilitation ou de renouvellement urbain :

- Intégrer ou ne pas entraver des cheminements vers les espaces naturels ou agricoles alentours.
- Maintenir un minimum de 15 % de l'unité foncière du projet en surface libre non bâtie, aménagée en espaces verts, pouvant comprendre les aménagements paysagers de gestion alternative des eaux de ruissellement.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions, hormis concernant la règle imposant qu'une partie des stationnements incluse dans des parcs de stationnement soient réalisée en utilisant des revêtements non imperméables.

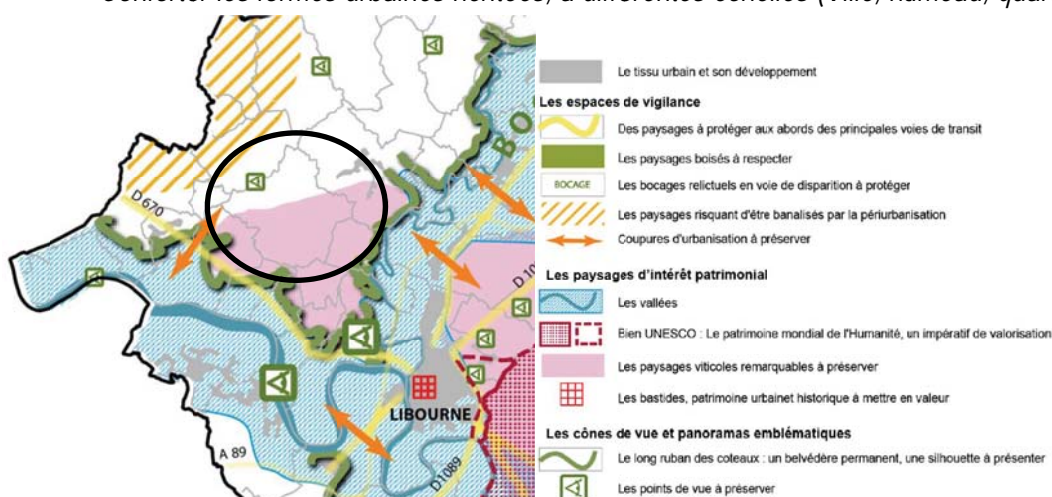
2- Affirmer la valeur des paysages emblématiques et des éléments patrimoniaux identitaires

2.1 Conforter la valeur universelle des paysages patrimoniaux

Prescriptions

Les documents d'urbanisme locaux concernés devront (à l'appui de la carte « valorisation paysagère » :

- Pour les grandes vallées (Dordogne, Isle et Dronne) :
 - maîtriser les silhouettes des espaces bâtis sur les lignes de crêtes des coteaux surplombant les vallées : l'urbanisation de nouvelles constructions doivent y être proscrites, quelle que soit la destination des nouveaux édifices (y compris agricole),
 - identifier et préserver les cônes de vues sur ces vallées, depuis les belvédères et les sites emblématiques, ainsi que les vues depuis les vallées sur les versants.
- Identifier les panoramas majeurs et les sites d'intérêt paysager naturels et agricoles non bâtis les plus visibles, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère ouvert des paysages ruraux.
- Limiter l'urbanisation dispersée dans les espaces viticoles à forts enjeux paysagers, notamment le Saint-Emilionnais hors périmètre UNESCO.
- Maîtriser les extensions urbaines et lutter contre l'urbanisation linéaire le long des axes de communication et maintenir des coupures paysagères entre les espaces bâtis lorsqu'elles existent encore.
- Conforter les formes urbaines héritées, à différentes échelles (Ville, hameau, quartier...)



➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

2.2 Préserver l'héritage des structures paysagères

Prescriptions

Les documents d'urbanisme locaux concernés devront :

- Définir les espaces viticoles à préserver strictement pour leur valeur paysagère au-delà de leur valeur proprement économique.
- Identifier et protéger les éléments structurants de la trame bocagère des fonds de vallées humides (vallées de l'Isle et de la Dronne), par un classement en Espace Boisé Classé (EBC) ou au titre du L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

2.3 Déterminer et qualifier les coupures d'urbanisation pour favoriser les interfaces entre les milieux urbains, naturels et agricoles

Prescriptions

Les documents d'urbanisme locaux concernés devront :

- Préserver les coupures d'urbanisation existantes, en particulier le long des RD.670, RD.674, RD.936, RD.1089 et RD.2089, par un zonage adapté au contexte environnemental : zones naturelle ou agricole, assorti en tant que de besoin de dispositions complémentaires (EBC, arbres remarquables, emplacements réservés aux espaces verts, limitation des autorisations de construction à l'extension des constructions existantes...).
- Présenter dans le diagnostic au sein de l'analyse paysagère, les entrées de villes. Il sera exposé les objectifs de leur mise en valeur, de leur protection ou de leur requalification retenus, ainsi que des mesures arrêtées pour les atteindre. Ces mesures devront introduire l'espace urbain de manière qualitative et déterminer les limites d'agglomération en s'appuyant sur traitement paysager, la qualité architecturale du bâti environnant et de la gestion des flux :
 - en favorisant l'ordonnancement des constructions ainsi que l'harmonisation de leur aspect extérieur et le traitement de leurs abords,
 - en préservant les principaux accès routiers d'entrée de ville par des aménagements paysagers ayant pour objectif de marquer ou de conserver dans le paysage «l'effet d'entrée» dans l'agglomération,
 - une maîtrise de la signalétique commerciale,

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

2.4 Protéger et valoriser les points de vue majeurs et les panoramas

Prescriptions

Les documents d'urbanisme locaux concernés devront mener des études paysagères à l'échelle des axes structurants de circulation, pour tout projet d'extension de l'urbanisation, afin d'en améliorer la perception des paysages et de maintenir la cohérence des séquences paysagères perçues depuis ces axes.

Au-delà des obligations réglementaires (article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme), ils devront définir les territoires perçus depuis les grands axes, les entrées de ville, mais aussi les itinéraires touristiques reconnus où s'appliqueront des règles spécifiques (implantation du bâti, gabarit, hauteur, matériaux, couleurs...) visant au maintien ou à la revalorisation des paysages perçus.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

2.5 Valoriser le patrimoine bâti emblématique et vernaculaire

Prescriptions

Les documents d'urbanisme locaux identifieront le patrimoine bâti identitaire, protégé ou non, et définiront les mesures permettant d'assurer sa protection (utilisation de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme). Il s'agit notamment :

- Des châteaux, domaines et patrimoines bâti et végétal liés à l'histoire viticole.
- Du patrimoine fluvial.
- Du petit patrimoine diffus non protégé.
- Des séquences de bâti homogène et remarquable.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

3- Garantir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles

3.1 Optimiser les prélèvements en eau et restaurer un cercle vertueux

3.1.1 Garantir une eau potable de qualité et en quantité suffisante

Prescriptions

Les collectivités souhaitant accueillir de nouveaux habitants devront s'engager à rechercher des solutions de substitution en dehors des nappes déficitaires ou, à défaut, à réduire les pertes et résorber les fuites dans leur réseau (diagnostic et renouvellement du réseau).

Les documents d'urbanisme locaux devront justifier, pour toute urbanisation future, de la disponibilité de la ressource en eau potable d'un point de vue quantitatif et qualitatif. A ce titre, ils devront estimer l'impact de l'évolution démographique sur la ressource en eau, sur la base d'hypothèses, ceci afin de permettre un suivi dans le temps des prélèvements. Cette justification tiendra compte des développements limitrophes.

Dans les zones amenées à connaître une insuffisance de la ressource, les documents d'urbanisme locaux devront limiter leur horizon de développement à une dizaine d'années au maximum, afin d'assurer la mise en place de ressources de substitution.

Pour rappel, les syndicats de gestion des eaux devront respecter les mesures de gestion du SAGE « Nappes profondes de la Gironde » :

- *Sur les unités de gestion déficitaires (Unité de gestion Centre – Nappes Campano-Maastrichtien et Eocène) : réduction impérative des prélèvements.*
- *Sur les unités de gestion à l'équilibre (Unité de gestion Centre – Nappe Oligocène) : pas d'augmentation des prélèvements autorisés.*
- *Sur les unités de gestion non-déficitaires (Unité de gestion Nord) : augmentation des prélèvements possibles (en fonction du plafond autorisé).*

Les Orientations d'aménagement et de programmation et les règlements des documents d'urbanisme devront promouvoir les techniques permettant de réaliser des économies d'eau : en priorité la mise en place de matériels hydro-économiques, puis la récupération d'eau de pluie.

Tous les projets sous maîtrise d'ouvrage publique ou financés par des financements publics (construction, rénovation, aménagement d'espaces publics) veilleront :

- *à intégrer des moyens pour assurer la gestion économe de l'eau,*
- *à valoriser l'eau de pluie ou les eaux de surface non exploitées pour l'AEP.*

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

3.1.2 Maîtriser et réduire les pollutions d'origine domestique, industrielle et agricole

Prescriptions

Les documents d'urbanisme locaux devront :

- *S'assurer, pour tout projet d'extension de l'urbanisation :*
 - *du raccordement des constructions nouvelles à un assainissement collectif ou à un système d'assainissement non collectif adapté :*

- de la capacité des stations d'épuration à traiter les nouveaux volumes ;
- de la capacité des milieux récepteurs à supporter les rejets liés au développement futur, au regard de l'état du milieu et du respect de l'objectif d'atteinte du bon état pour les masses d'eau.
- Contrôler l'implantation ou l'extension d'activités potentiellement génératrices de pollution à proximité du réseau hydrographique et des captages d'eau potable.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

3.1.3 Diversifier les sources d'approvisionnement en eau pour l'irrigation agricole

3.2 Engager un processus de transition énergétique et de maîtrise des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Prescriptions

Afin de participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à la sobriété et à l'efficacité énergétique, les documents d'urbanisme locaux doivent démontrer que, dans le cadre de leurs projets urbains :

- Ils limitent l'étalement urbain, respectent l'organisation du développement territorial selon l'armature territoriale définie précédemment.
- Ils favorisent une urbanisation plus dense, donnant la priorité au renouvellement urbain.
- Ils favorisent un habitat économe en énergie à travers de nouvelles constructions à faible consommation, une amélioration et une réhabilitation du parc de logements existant.
- Ils incitent à la réduction des déplacements motorisés individuels au profit des modes doux et des transports collectifs.

Dans le cadre de la production d'énergies nouvelles, les collectivités territoriales doivent :

- Permettre le recours aux énergies renouvelables dans les projets d'habitat collectifs et d'activités économiques et commerciales.
- Prendre en compte les secteurs potentiels pouvant recevoir l'implantation d'éoliennes issus du Schéma Régional Eolien.
- Promouvoir la valorisation énergétique des déchets.
- Étudier, dans les zones urbaines à forte densité (centralité principale et d'équilibre), la mise en place de réseaux de chaleur.

Dans le cadre de la production d'énergies nouvelles, les collectivités territoriales doivent prévoir une règle dans leur document d'urbanisme qui impose aux nouvelles surfaces commerciales de plus de 1000 m² d'équiper tout ou partie de leurs toitures avec un procédé de production d'énergies renouvelables.

Les parcs photovoltaïques et les parcs éoliens seront interdits sur les terrains à forte valeur agronomique et/ou cultivés. Les diagnostics agricoles réalisés au niveau des PLU permettront d'identifier ces secteurs.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions, hormis concernant la règle qui impose aux nouvelles surfaces commerciales de plus de 1000 m² d'équiper tout ou partie de leurs toitures avec un procédé de production d'énergies renouvelables.

3.3 Mettre en oeuvre une exploitation des granulats « éco-responsable »

Prescriptions

Les sites actuellement identifiés comme bénéficiant d'un potentiel d'exploitation ne devront pas être remis en cause ou bénéficier d'une destination future susceptible d'en obérer l'exploitation à terme (urbanisation, équipements...).

Les documents d'urbanisme prévoiront, les emprises nécessaires à l'exploitation des ressources du sous-sol, en cohérence avec le schéma régional des carrières (en cours d'élaboration). Ils adopteront dans leur règlement écrit les dispositions permettant leur exploitation et leur gestion.

Les futurs sites d'exploitation devront se situer de préférence à l'extérieur des zones Natura 2000, des zones agricoles et notamment des espaces délimités par la "trame pourpre".

L'ouverture, l'extension ou le renouvellement de carrières dans les espaces constituant le maillage écologique doivent être soumis à une étude préalable, vérifiant la préservation de la biodiversité et le maintien des continuités existantes. Les documents d'urbanisme ne créeront pas de zones d'urbanisation nouvelles aux abords des carrières (autorisées ou en cours d'autorisation) en tenant compte des extensions possibles. A cet effet, ils assureront un espace tampon d'au moins 100 mètres entre les nouvelles carrières et les nouvelles zones d'urbanisation pendant la durée de l'exploitation ; cet espace peut être un espace aménagé de façon paysagère ou un espace agricole exploité. Il est précisé que cette prescription s'applique aux nouvelles zones U et aux nouvelles carrières.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

3.4 Limiter la production de déchets, améliorer leur gestion et accroître leur valorisation

Prescriptions

Les documents d'urbanisme locaux doivent :

- *Analyser les capacités de gestion locale des déchets (collecte, ramassage et stockage) et évaluer les besoins supplémentaires à mobiliser pour tenir compte des évolutions démographiques attendues.*
- *Réserver et aménager les espaces nécessaires à l'implantation d'équipements dédiés à la gestion des déchets, lorsqu'un plan ou un programme en identifie le besoin.*

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

3.5 Limiter les pollutions atmosphériques et les nuisances sonores

Prescriptions

Les documents d'urbanisme locaux :

- *Prendront en compte le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) et les infrastructures terrestres bruyantes.*
- *Favoriseront les modes de déplacement doux, moins bruyants et moins générateurs de pollution atmosphérique.*

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

3.6 Réduire la vulnérabilité aux risques naturels, technologiques et industriels

3.6.1 Prévenir des risques naturels

Prescriptions

Risque inondation :

Les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer les prescriptions des Plans de Protection des Risques Inondation (PPRI).

Dans le cadre d'une gestion intégrée du risque inondation (ruissellement, débordement de cours d'eau), les documents d'urbanisme doivent identifier les zones pouvant jouer un rôle dans la lutte contre les inondations, c'est-à-dire celles participant au ralentissement dynamique de l'eau et à son stockage : zones humides, bassins de rétention, zones d'expansion des crues, mares, marais, ... A ce titre, elles devront être préservées de toute urbanisation et de toute opération de remblaiement et d'endiguement, par un zonage et un règlement adaptés.

Pour les communes soumises à un risque inondation (identifié par le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs, par l'existence d'un Arrêté de catastrophe naturelle sur ce risque sur la commune ou par la mémoire collective locale), les documents d'urbanisme locaux devront réduire l'exposition des biens et des personnes en :

- *Délimitant les zones à risque inondation (par débordement, ruissellement ou remontée de nappe).*
- *Interdisant toute nouvelle construction dans les zones déjà exposées à un aléa.*
- *Interdisant toute extension d'urbanisation en arrière immédiat des digues, lorsque celles-ci existent.*

- *Intégrant, lors de réhabilitations dans les zones exposées, des prescriptions règlementaires visant à réduire l'exposition des populations et des biens, telles que rehausser le plancher du rez-de-chaussée, créer des zones refuge à l'étage, placer les installations électriques au-dessus de la cote des plus hautes eaux, ...*
- *Limitant l'imperméabilisation des sols en tissu urbanisé (chaussées drainantes, places de stationnement enherbées, dalles en pierre poreuse, végétalisation de l'espace public) et en développant les murs, terrasses et toitures végétalisées.*
- *Autorisant l'innovation architecturale visant à réduire la vulnérabilité des personnes ou de procéder à une organisation urbaine adaptée (ex : stade en zones inondables) ; les réserves foncières en zones inondables doivent être reclassées en zone naturelle ou agricole afin de permettre des aménagements adaptés.*
- *Prenant en compte les pratiques culturelles et les besoins en constructions des exploitations agricoles mettant en valeur des zones inondables ou sujettes à des risques naturels.*

Risque mouvement de terrain :

Pour les communes non couvertes par un PPR et soumises à un risque de mouvement de terrain (identifié par le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs, par l'existence d'un Arrêté de catastrophe naturelle sur ce risque sur la commune ou par la mémoire collective locale), les documents d'urbanisme locaux devront interdire toute urbanisation nouvelle dans les zones exposées à un risque fort de retrait gonflement des argiles, d'éboulement de falaises et d'effondrement de carrières.

Risque incendie de forêt :

Pour les communes non couvertes par un PPR et soumises à un risque d'incendie de forêt (identifié par le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs, par l'existence d'un Arrêté de catastrophe naturelle sur ce risque sur la commune ou par la mémoire collective locale), les documents d'urbanisme locaux devront interdire toute urbanisation nouvelle dans les zones concernées et notamment, dans les zones insuffisamment protégées par la sécurité incendie. Les collectivités doivent améliorer la sécurité incendie dans les secteurs déjà bâtis, notamment dans les hameaux et écarts isolés des bourgs principaux lorsqu'ils sont éloignés de plus de 200 mètres des hydrants, par l'implantation de nouveaux hydrants ou par la création de points d'eau (bassins de stockage).

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

3.6.2 Prévenir des risques technologiques et industriels

Prescriptions

Les collectivités devront limiter l'exposition au risque technologique en implantant de nouveaux sites d'activités à risques hors des zones vulnérables occupées par la présence d'habitat ou d'activités économiques : tout nouveau site d'activités à risques est interdit à proximité des zones urbanisées ou en projet inscrites au document d'urbanisme. Les distances admises sont définies par le code de l'environnement et la réglementation ICPE.

Concernant le risque lié au transport de matières dangereuses : les documents d'urbanisme locaux devront prendre en compte la réglementation en vigueur et les risques identifiés à l'échelle départementale et maîtriser l'urbanisation le long de ces axes.

Sur la base des inventaires nationaux et des connaissances locales, les collectivités devront conserver la mémoire des sites pollués par une cartographie et un règlement adapté des documents d'urbanisme locaux.

Avant tout projet d'aménagement (en particulier de sites sensibles comme crèche ou école maternelle), il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux (sols, nappes...) avec l'usage futur du site, conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

3.7 S'adapter aux changements climatiques

4- Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles

4.1 Etablir un diagnostic agricole et viticole

Prescriptions

Le diagnostic agricole fera partie intégrante du rapport de présentation des documents d'urbanisme locaux.

Il prend la forme d'une étude agro-viticole, de la qualité des sols, des structures d'exploitations, de l'économie, de l'accès à l'eau, ainsi que de tout autre élément permettant d'apporter une juste connaissance de l'activité agricole locale. Il pourra s'appuyer sur des documents cartographiques existants (en particulier les cartes géologiques ou la carte de la « trame pourpre »).

Ce diagnostic permettra ainsi la mise en évidence d'espaces à protéger, dont un des éléments d'analyse sera la « trame pourpre ».

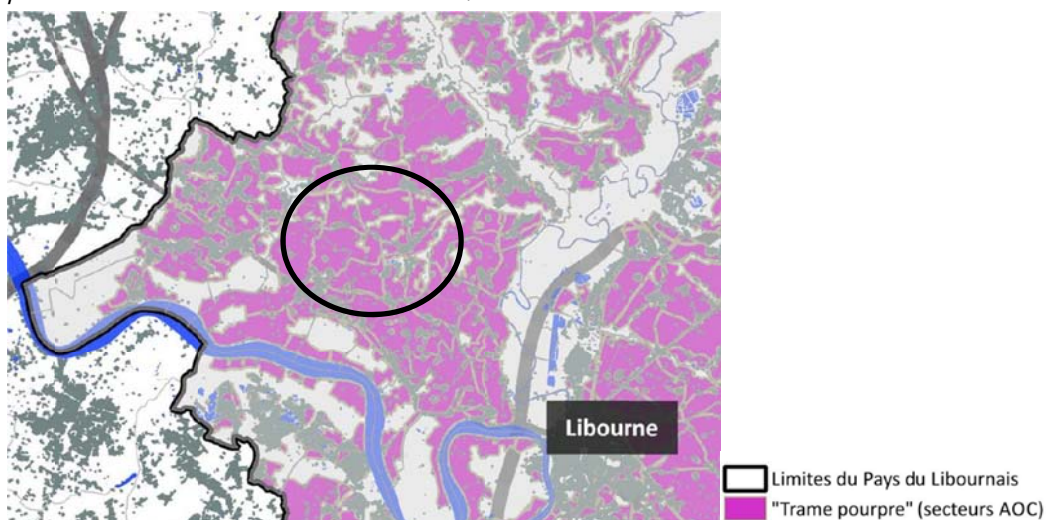
➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

4.2 Identifier, protéger la « trame pourpre »

Prescriptions

Dans les documents d'urbanisme locaux, la « trame pourpre » devra être affinée et précisée localement, notamment à travers l'élaboration du diagnostic agricole. Elle permet de porter une attention particulière aux secteurs viticoles, notamment ceux en contact avec les zones urbaines ou à urbaniser, et de mettre en œuvre les dispositions nécessaires à leur préservation.

Des mesures permettant d'éviter, de réduire, ou de compenser les atteintes que la mise en œuvre des projets urbains pourrait occasionner sur le tissu viticole, devront être mises en œuvre.



➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

4.3 Préserver la destination des espaces agricoles

Prescriptions

Les documents d'urbanisme locaux identifieront les zones à vocation agricole qu'ils matérialiseront par une zone A, pouvant comprendre des secteurs indicés. Dans la zone A proprement dite, le règlement y précisera que seuls les nouvelles constructions, bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et viticole y sont autorisés. Les constructions d'intérêt collectif et les constructions liées à l'agritourisme peuvent s'implanter sous réserve de ne pas mettre en cause le caractère agricole et viticole de la zone ainsi que l'impact paysager, si elles ne peuvent justifier de pouvoir s'implanter ailleurs. Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pourront y être délimités, à titre exceptionnel, dans les conditions prévues par le code et sous condition d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

4.4 Favoriser l'essor de l'œnotourisme et de l'agro-tourisme

4.5 Gérer les zones de contact pour prévenir les conflits d'usages et limiter les nuisances

Prescriptions

Cet espace de transition ou tampon sera aménagé la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur. Elle sera composée d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées. Les documents d'urbanisme locaux doivent mettre en œuvre cette disposition par le biais d'outils réglementaires adaptés (ex. : règlement écrit, plan de zonage, Orientations d'aménagement et de programmation) :

- *Dans le cas où c'est l'urbanisation qui se développe au contact immédiat d'un espace agricole, cultivé ou non, c'est sur les terrains d'assiette de cette dernière que sera créé cet espace.*
- *Dans le cas d'une création ou d'une extension des surfaces viticoles au contact d'une zone déjà urbanisée, la création ou la restauration d'un espace de transition doit être réalisé sur les parcelles composant ce futur espace agricole.*

Dans ces différents cas de figure, l'aménagement de cet espace de transition est à la charge de l'aménageur ou de la personne physique ou morale bénéficiant de l'extension des zones concernées ou du changement de destination.

La création d'un espace de transition est obligatoire pour les constructions publiques et/ou d'intérêt collectifs accueillant du public, y compris dans les espaces urbanisés.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions, hormis concernant l'épaisseur minimale d'une bande boisée et arborée constituant un espace de transition ou tampon.

PARTIE 3 : CONCEVOIR UN NOUVEAU MODELE DE DEVELOPPEMENT URBAIN, GARANT DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE

1- Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins

1.1 Organiser la production de logements visant à satisfaire les besoins des résidents actuels et futurs

1.1.1 L'objectif global d'accueil de population

Prescriptions

Les documents d'urbanisme locaux et de programmation de l'habitat devront respecter les objectifs fixés par le DOO en matière d'accueil de population afin d'élaborer leur projet urbain. Ils pourront établir des hypothèses de projection de développement dans lesquelles l'objectif démographique fixé par le DOO constitue le plafond maximum possible en termes d'accueil de nouvelles populations d'ici à 20 ans :

- *Les centralités de bassin pourront s'appuyer sur le taux de croissance moyen maximum admis pour leur bassin de proximité, à condition qu'elles soient en mesure de justifier qu'elles ont la capacité d'absorber une telle croissance.*
- *Les communes non repérées comme centralité au niveau du SCoT devront respecter le taux de croissance moyen maximum qui leur est fixé dans chaque bassin de proximité, sauf si un document de planification à l'échelle du bassin de proximité ou de l'intercommunalité justifie de l'intérêt de déroger à cette règle, car identifiées comme "centralité locale".*
- *Selon les périmètres de compétence à considérer, les PLUi et les PLH déclineront l'objectif d'accueil à la commune.*
- *Le tableau qui suit décline pour chaque bassin de proximité les Taux de Croissance Annuels Moyens (TCAM) qui en découlent, pour les centralités urbaines et les communes hors centralités*

Les taux de croissance annuels moyens		
Bassin de proximité	Taux de croissance annuel moyen des centralités	Taux de croissance annuel moyen des communes hors centralités
Castillonnais	0,68%	0,38%
Coutras-Nord Libournais	1,07%	0,69%
Grand Libourne	1,23%	0,92%
Pays Foyen	0,45%	0,45%
Saint-Médard Saint-Seurin	0,74%	0,53%

Ces taux de croissance s'entendent sur une temporalité de 20 ans. Les collectivités sont libres de l'adapter selon leur stratégie d'accueil, définie dans le document d'urbanisme. Ainsi dans le cadre d'un phasage, le taux de croissance annuel moyen ne pourra pas être inférieur à 0,5 (pour toutes les centralités) et supérieur à 1,5 % (pour les communes hors centralité) par phase.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions. Il est cependant à noter que le PLU de VILLEGOUGE prévoit, sur 13 ans (2008-2021), un taux de progression annuel moyen de +1,34%/an.

1.1.2 Le besoin global en logements

1.1.3 Répartir l'effort de construction de logements

Prescriptions

Les documents d'urbanisme locaux et de programmation de l'habitat traduisent la mise en œuvre de la production de logements neufs en respectant :

- Un horizon de projection de réalisation s'établissant au maximum sur 10 ans, afin de pouvoir analyser la mise en œuvre des objectifs du SCoT et corriger les trajectoires selon l'évolution démographique réelle, l'évolution des bassins d'emplois locaux, les besoins exprimés en demande de logements sur les territoires.
- La distribution territoriale maximale fixée par bassin et par centralité.
- Le coefficient de production attribué aux centralités et celui laissé aux autres communes.
- La réutilisation prioritaire du gisement foncier urbain pour favoriser la production de logements nouveaux dans l'enveloppe urbaine existante.

L'objectif de production de logements neufs devra s'appuyer sur le nombre de logements destinés à l'accueil de nouvelles populations et sur le calcul du point mort pour estimer le nombre de logements pour maintenir la population actuelle.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

1.2 Répondre aux besoins de mixité sociale et de diversification de l'habitat

1.2.1 Améliorer l'effort global et individuel de production de logement social

Prescriptions

Le SCoT du Grand Libournais fixe comme objectif global que l'offre nouvelle en logements accessibles socialement atteigne un peu plus de 7 500 logements, soit environ 35 % de la production globale attendue de nouveaux logements d'ici à 20 ans.

Les documents d'urbanisme locaux et les programmes locaux de l'habitat veilleront à ce que les communes soumises à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation :

- Prennent les dispositions nécessaires pour satisfaire aux objectifs de rattrapage des communes ne respectant pas le seuil de 20 ou 25 % d'ici à 2020, notamment en fixant un pourcentage de réalisation de logements dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Fassent évoluer régulièrement l'offre au fur et à mesure de la croissance du parc de logements.

- *Développent des produits adaptés aux besoins (taille, type...) des ménages actuels et futurs et qui favorisent un parcours résidentiel au sein des communes concernées.*
- *Renforcent une répartition spatiale équilibrée de la localisation du parc de logements accessibles socialement. Les opérations de plus de 20 logements locatifs sociaux seront implantées à proximité du centre-ville ou d'une présence d'équipements, de services ou de commerces suffisante, pour répondre aux besoins de proximité et d'un arrêt de transport collectif, lorsque la commune est desservie.*

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

1.2.2 Diversifier l'offre de logements et améliorer le parc existant

Prescriptions

Les Programmes Locaux de l'Habitat doivent :

- *Définir les objectifs chiffrés et les modalités d'intervention pour la réhabilitation et la rénovation thermique du parc public, du parc de logement ancien privé dégradé, en mobilisant l'ensemble des outils disponibles (PIG, ORI, OPAH...).*
- *Identifier les secteurs prioritaires dans lesquels la vacance des logements est importante et définir des objectifs chiffrés de lutte contre la vacance des logements et les moyens à mettre à œuvre. Les documents d'urbanisme locaux identifient les logements vacants et prennent en compte cette vacance dans l'estimation des besoins de la commune en matière de production de logements. L'objectif de résorption de la vacance ne pourra pas être inférieur à 5 % du parc de logements vacants pour la durée de mise en œuvre du PLH.*
- *Intervenir de manière préventive contre la vacance et la dégradation potentielle des logements anciens. Afin d'anticiper ces risques, des actions devront être menées sur la requalification et la remise à niveau du parc de logements anciens, notamment privé. L'engagement et la mobilisation doivent être suffisamment conséquents pour que le nombre de logements vacants identifié lors l'élaboration ou la révision de PLH soient inférieurs ou stables par rapport à ceux dénombrés en 2010.*

Les documents locaux d'urbanisme détermineront les conditions permettant la réalisation d'habitat alternatif à l'habitat pavillonnaire :

- *Par l'adoption de dispositions dans le règlement écrit favorisant la constructibilité dans l'espace urbain existant : emprise au sol augmentée, réduction des reculs des constructions par rapport aux limites, possibilité d'implantation mitoyenne, gestion du stationnement, réhabilitation et évolution des bâtiments anciens...*
- *En favorisant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) la diversité des formes d'habitat en imposant notamment, une diversité des tailles de parcelles et des types de logement à produire : la maison de ville, les maisons en bande, l'habitat intermédiaire (plus de deux logements par bâtiment avec accès individuel), les petits collectifs individualisés,...*
- *En favorisant une approche cohérente des projets d'habitat incluant la mixité des fonctions urbaines, des modes de déplacements et une intégration environnementale : création d'éco quartiers...*

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions, hormis concernant l'objectif de résorption de la vacance qui ne pourra pas être inférieur à 5 % du parc de logements vacants. Il est, au PLU de VILLEGOUGE, de 3,3%.

1.3 Prendre en compte les besoins de populations spécifiques

Prescriptions

Le SCoT appelle au respect du schéma départemental d'accueil des gens du voyage en vigueur.

Il impose aux programmes locaux de l'habitat et aux Plans Locaux d'Urbanisme de respecter et de décliner :

- *Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.*
- *Le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion.*

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

2- Economiser et rationaliser l'usage de l'espace

2.1 Renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation

2.1.1 S'appuyer sur une organisation urbaine respectant les principes de continuité, compacité et de densification

Prescriptions

Ainsi, les documents d'urbanisme locaux devront présenter une analyse morphologique du tissu bâti et justifier de la délimitation retenue pour former ce périmètre aggloméré s'appuyant sur des conditions cumulatives :

- **La continuité** : la détermination du périmètre bâti s'appuiera sur le respect d'une distance inférieure à 100 m au maximum entre deux constructions existantes. Les équipements collectifs (quelle que soit leur nature), les infrastructures, et les éléments composant la trame végétale urbaine peuvent être inclus dans ce périmètre à condition qu'ils soient aussi en continuité.
- **La compacité** : le périmètre bâti doit constituer un ensemble construit d'un seul tenant qui ne recouvre ni vides ni discontinuités (supérieure à 100 m de largeur). Il devra s'appuyer sur la présence d'espaces ayant une vocation urbaine, à l'exception de ceux constituant et identifiés comme trame végétale urbaine. Des parcelles non bâties ou « dents creuses » pourront y être intégrées dès lors qu'elles ont la vocation d'être constructibles.
- **La densité** : le périmètre bâti doit être constitué par la présence d'un nombre significatif de constructions sur une surface donnée, quelle que soit leur nature : la surface construite doit être supérieure à 20 m² par parcelle, pour le logement la densité bâtie doit être supérieure à 7 logements à l'hectare. Ainsi ne constitue pas par exemple un tissu aggloméré pouvant être identifié en espace urbain :
 - la présence d'une dizaine de constructions isolées d'une centralité urbaine ou d'un bourg regroupées en hameaux ;
 - la présence d'une dizaine de constructions isolées d'une centralité urbaine ou d'un bourg et positionnées en linéaire le long d'une voie.

Il peut être justifié de ne pas urbaniser certains espaces urbains non bâtis ou « dents creuses », à condition :

- Qu'ils n'aient pas une position stratégique pour consolider le tissu urbain existant.
- Qu'ils participent à une fonction écologique dans la Trame Verte et Bleue.
- Qu'ils possèdent une vocation agricole, ou qu'ils aient un rôle d'espace d'aération dans la trame urbaine.

Dans ce cas, ils ne devront plus avoir de vocation urbaine dans le document graphique du règlement des documents d'urbanisme.

La présence de corridor écologique ou de coupure paysagère sera considérée comme un espace de discontinuité car devant être maintenu non bâti.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

2.1.2 Encadrer les extensions urbaines pour produire une urbanisation plus harmonieuse

Prescriptions

A partir du périmètre aggloméré précédemment défini, le DOO impose que les extensions de l'urbanisation soient positionnées de façon à garantir la continuité et la compacité du tissu urbain actuel et futur :

- Les extensions de l'urbanisation devront être positionnées en continuité du périmètre aggloméré existant, de façon à maximiser le linéaire de leur périmètre en contact avec les zones urbaines (U) existantes ou les zones à urbaniser (AU) déjà ouvertes.
- Les extensions de l'urbanisation devront être justifiées par la présence de tous les réseaux primaires et de leur capacité de desservir toutes les constructions attendues. Lorsque ces réseaux sont absents, l'extension de leur capacité ou de leur desserte devra avoir fait l'objet d'un programme de réalisation validé et engagé.
- Il est proscrit une implantation de zone à urbaniser qui favoriserait le mitage dans les espaces agricoles ou naturelles, les continuums urbains interdisant une urbanisation en seconde ligne, et les linéaires le long des voies.

- *L'extension de l'urbanisation visant l'épaississement des hameaux ou écarts, détachés de la centralité urbaine ou du bourg principal, ne pourra pas permettre de réaliser plus de 10 % du nombre de logements déjà implantés dans la zone à urbaniser définie à cet effet,*
- *Une zone d'urbanisation future dont le périmètre est en contact avec le périmètre aggloméré sur moins d'un tiers de sa longueur ne peut être autorisée que si le projet communal démontre l'intérêt et la validité de ce choix.*

En cas de difficulté pour respecter ces principes, pourront être pris en compte les contraintes topographiques, les zones de risques, de servitudes d'utilités publiques, ou les nuisances engendrées par certains types d'occupations du sol (activités bruyantes, polluantes...). La seule opportunité foncière ne pourra être retenue comme une justification acceptable.

Lorsque le projet urbain de la commune justifie l'existence d'une zone d'urbanisation future en discontinuité avec le périmètre aggloméré, conditionné par des impératifs techniques ou réglementaires, ce dernier doit porter des préconisations de nature à assurer l'articulation du site en question avec le reste de l'urbanisation, notamment en termes de déplacements doux, de transports en commun lorsque la commune est desservie, d'accessibilité aux services et de traitement de l'espace interstitiel qui en résulte.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

2.1.3 Accroître la densité bâtie pour optimiser l'usage de l'espace

Prescriptions

Les documents d'urbanisme locaux devront distinguer dans l'analyse morphologique du périmètre aggloméré :

- **Le cœur urbain** : développé à partir d'une trame ancienne resserrée, celui-ci concentre les principales fonctions urbaines (commerces, services, équipements, transports...) et offre les densités de logements les plus importantes.
- **La périphérie** : secteurs urbains de constructions plus récentes et plus lâches, recouvrant principalement une vocation résidentielle. C'est dans cet espace que se situent les opportunités foncières les plus importantes qui devront être optimisées.

Le SCoT impose que dans l'ensemble des communes les densités de logements augmentent à la fois dans le tissu bâti existant, c'est-à-dire au sein du périmètre aggloméré, mais également dans les extensions urbaines, composées par les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation.

Les documents d'urbanisme locaux fixeront les conditions permettant l'atteinte d'une densité (Les densités s'appliquent à la surface brute de l'opération, c'est-à-dire calculées en tenant compte de l'ensemble de la zone urbanisable à aménager : surface cessible, réseaux de desserte et espace de loisirs du quartier. Sont pour autant exclus du calcul les terrains d'assiette des équipements publics qui n'ont pas pour vocation à répondre exclusivement à un besoin de l'espace considéré) moyenne qui ne pourra être inférieure aux seuils précisés dans le tableau ci-dessous.

Les densités de construction		
Niveau de l'armature urbaine	Périmètre aggloméré	Extension de l'urbanisation
Centralité principale	30 logements/ha	20 logements/ha
Centralité d'équilibre	20 logements/ha	15 logements/ha
Centralité relais	15 logements/ha	12 logements/ha
Autre commune	12 logements/ha	10 logements/ha



L'évaluation de la densité moyenne porte sur l'ensemble des constructions nouvelles et quel que soit leur mode opératoire, à compter de la date d'approbation du SCoT. Pour les opérations d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme, les objectifs de densité précisés ci-dessus sont un minimum à atteindre.

Pour les communes desservies par une gare ferroviaire, une majoration de densification doit être appliquée sur un périmètre de 500 m autour de celui-ci.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

2.1.4 Prioriser les espaces et les modalités d'urbanisation

Prescriptions

Ainsi le SCoT fixe les conditions globales d'urbanisation pour la production de logements à respecter d'ici à 2030 :

- **50 % au sein de l'espace urbain déjà constitué (au sein du périmètre aggloméré). Il s'agit d'un minimum s'appuyant sur les modalités suivantes :**
 - remise sur le marché immobilier de logements vacants et/ou vétustes, avec un minimum de 3 % de la production totale
 - reconquête/réhabilitation de sites urbains,
 - urbanisation de dents creuses,
 - densification du tissu urbain existant par détachement parcellaire.
- **50 % en extension, correspondant à l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser (les extensions urbaines) par consommation d'espace agricoles et/ou naturels. Il s'agit d'un maximum.**

Afin de tenir compte des diversités territoriales, les documents d'urbanisme locaux devront définir les conditions de réalisation de leur stratégie foncière et d'urbanisation, en respectant la part maximale de construction de logements neufs à réaliser en extension.

Les documents d'urbanisme locaux devront apprécier et mettre en œuvre les moyens nécessaires à la réutilisation prioritaire du gisement foncier et immobilier du périmètre urbain aggloméré avant l'ouverture de toutes zones à urbaniser. Ainsi, ils devront :

- Identifier et valoriser le gisement foncier et immobilier présent dans le périmètre aggloméré par la réalisation d'un inventaire cartographié du potentiel foncier et immobilier disponible et mutable, et en évaluer les capacités d'accueil. Cela concerne : les logements vacants, les logements vétustes à réhabiliter, les « dents creuses », les parcelles densifiables par détachement parcellaire, les délaissés urbains.
- Justifier les taux de rétention utilisés pour réduire les possibilités de mobilisation réelle du foncier urbain libre.
- Respecter les modalités chiffrées d'urbanisation prioritaires fixées ci-dessus. Pour les documents d'urbanisme locaux ne pouvant respecter cet objectif, il s'agira de le justifier et de le compenser par le recours à un autre gisement foncier ou mobilier à l'exception de celui visant à établir de nouvelles zones à urbaniser sur des espaces naturels ou agricoles.
- Laisser 50 % des superficies dédiées à l'urbanisation future (en zone 2AU) à vocation majoritaire d'habitat, fermées à l'urbanisation tant que la moitié des potentialités d'urbanisation à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés (« dents creuses » et parcelles densifiables), n'a pas été consommée, à l'exception d'opérations comprenant au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

L'ouverture de chaque nouvelle zone à urbaniser au sein d'espaces naturels ou agricoles devra justifier de l'impossibilité d'utiliser prioritairement une autre source de foncier dans le périmètre aggloméré.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

2.2 Respecter des objectifs de réduction de la consommation foncière

2.2.1 Pour l'habitat

Prescriptions

Pour les opérations à dominante d'habitat le SCoT se fixe une enveloppe foncière maximale pour permettre la réalisation de ses objectifs de l'ordre de **1 520 ha, dont plus de 850 ha en extension pour les 20 prochaines années.** Ce chiffre s'appuie sur la prise en compte :

- Du volume global de logements neufs à produire sur 20 ans.
- Des modalités d'urbanisation.
- Du poids relatif des communes dans leur bassin de vie (base de la population en 2010).
- De la répartition des efforts de construction selon la position de la commune dans l'armature urbaine (objectif de croissance attribué prioritairement aux centralités pour chaque bassin).
- Des objectifs moyens de densité selon le niveau de centralité et de la nature de l'espace (tissu urbain déjà constitué ou extension urbaine).

Le tableau qui suit décline pour chaque bassin de proximité l'enveloppe des surfaces maximales pouvant être consommées pour l'habitat.

Objectif territorialisé de modération de la consommation foncière pour l'habitat	
Bassin de proximité	Surface maximale à consommer pour l'habitat (en ha) en extension
Castillonnais	64
Coutras-Nord libournais	134
Grand Libourne	570
Pays Foyen	43
Saint-Médard/Saint-Seurn	41
total SCOT	852



➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions (surface ouverte pour l'habitat : environ 8ha6).

2.2.2 Pour les activités

Prescriptions

Pour les opérations à dominante économique, le SCoT se fixe une enveloppe foncière maximale pour permettre la réalisation de ses objectifs de l'ordre de **250 ha, uniquement en extension** pour les 20 prochaines années.

Cette enveloppe foncière s'entend comme une surface brute, non compris les mesures compensatoires environnementales pour la préservation et la restauration d'espaces agricoles et naturelles appliquées à chaque opération.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions (surface ouverte pour les activités : environ 4ha1).

2.2.3 Pour les équipements et infrastructures

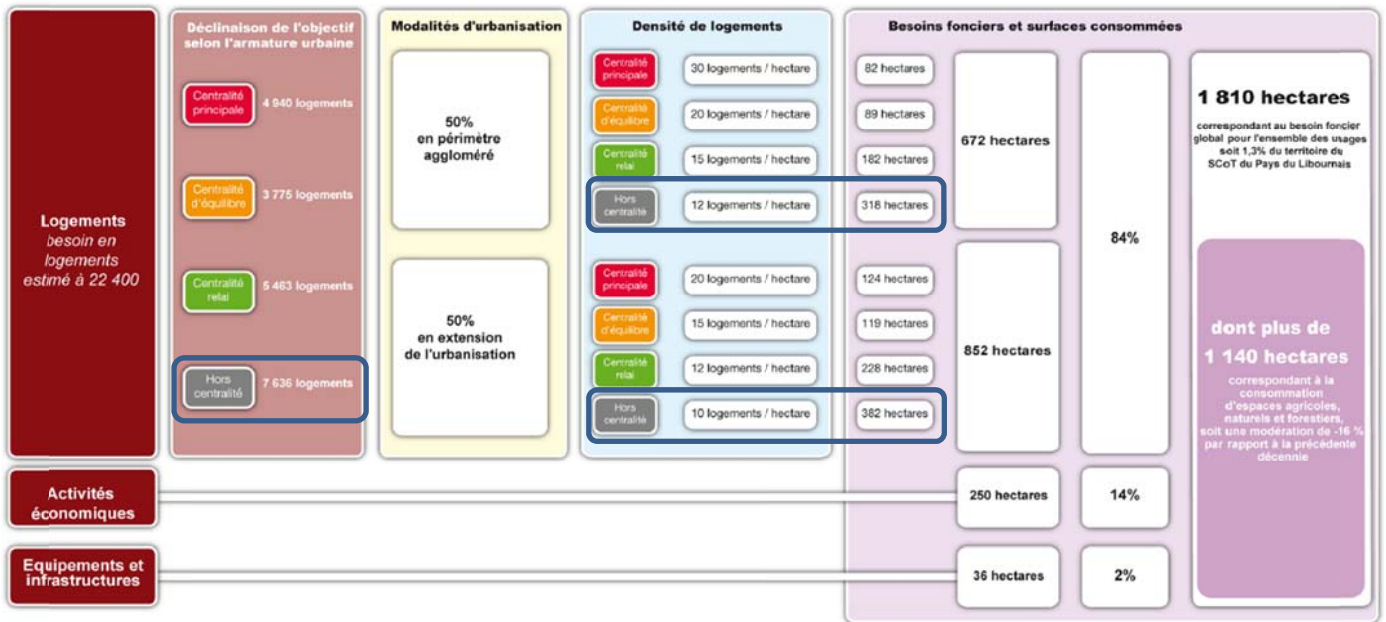
Prescriptions

Pour les opérations à dominante d'équipements collectifs et d'infrastructures, le SCoT se fixe une enveloppe foncière maximale pour permettre la réalisation de ses objectifs de l'ordre de **36 ha, uniquement en extension** pour les 20 prochaines années.

Cette enveloppe foncière s'entend comme une surface brute, non compris les mesures compensatoires environnementales pour la préservation et la restauration d'espaces agricoles et naturelles appliquées à chaque opération.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions (surface ouverte pour les équipements : environ 0ha96).

BESOINS FONCIERS ET OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES A 20 ANS



3- Développer et conforter la qualité des espaces bâtis

3.1 Renforcer la mixité fonctionnelle

Prescriptions

Les documents locaux d'urbanisme, et les politiques, projets et décisions de programmation des collectivités territoriales, permettront et favoriseront le développement urbain en assurant une mixité des fonctions dans les centralités. Ils comporteront des dispositions :

- Permettant de dégager des capacités d'accueil pour les commerces, les services, les activités tertiaires, et une offre résidentielle diversifiée à caractère urbain.
- Préservant un cadre architectural et urbain caractérisé par la qualité des espaces publics et de la trame verte urbaine, la mise en valeur du patrimoine et une densité au moins équivalente à celle des tissus existants et en aucun cas inférieure aux seuils définis selon les types de centralités.
- Assurant une bonne accessibilité des centralités par tous modes de transports, notamment en transports collectifs en valorisant le ferroviaire.

Par ailleurs, pour les centralités, il s'agira particulièrement de :

- Renforcer la présence de l'habitat collectif et intermédiaire dans les zones urbaines et les zones à urbaniser situées au contact direct des centres urbains.
- Implanter prioritairement les équipements, services publics majeurs (enseignement, culture, loisirs...) et les activités tertiaires dans les centres urbains et les secteurs d'extension immédiats en fonction des besoins identifiés, des contraintes d'insertion urbaine, d'accessibilité et de stationnement et en recherchant une mutualisation de l'offre.
- Articuler le développement urbain avec le développement des réseaux de transports collectifs en favorisant l'aménagement d'espaces urbains de densité plus marquée dans les périmètres les mieux desservis.
- Favoriser le développement d'une offre commerciale et l'implantation de magasins de moyenne surface en centre-ville ou en continuité du tissu urbain existant.
- Affecter une plus large part des espaces publics en faveur des transports collectifs, du vélo et de la marche à l'occasion des programmes de restructuration ou d'aménagement de ces espaces.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

3.2 Rechercher la qualité architecturale et urbaine

Prescriptions

Au-delà des protections règlementaires du patrimoine, les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement (au sens du Code de l'urbanisme) :

- *Identifieront, en vue de les protéger et de les mettre en valeur, les sites et éléments les plus significatifs du patrimoine architectural, urbain et paysager. Ils porteront une vigilance particulière sur les secteurs représentatifs d'une urbanisation « héritée » identitaire du territoire, et de leurs abords.*
- *Détermineront les prescriptions de nature à favoriser la valorisation du patrimoine, la qualité urbaine, tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine.*
- *Dans les centres historiques et à leurs abords immédiats (dans leur espace de covisibilité), les opérations d'aménagements s'inspireront des principales caractéristiques des voies, espaces publics, découpages parcellaires et principes d'implantation du bâti existant. Elles devront, plus généralement, respecter les logiques géographiques et historiques du bourg.*

Afin de conserver aux centres anciens des bourgs et de centralités une qualité en rapport avec leurs fonctions urbaines et leur morphologie historiques, les opérations nouvelles développées doivent limiter, au maximum, l'habitat pavillonnaire et s'efforcer de promouvoir des nouvelles formes d'habitat adapté à leur contexte urbain telles que les maisons de ville, d'habitat semi-collectif et collectif d'échelle proportionnée à leur environnement bâti. Ces opérations devront offrir une diversité des typologies d'habitat afin de permettre une véritable mixité sociale et intergénérationnelle. Les documents d'urbanisme locaux ne doivent pas s'opposer à l'implantation de production d'énergies renouvelables individuelles ou à l'isolation thermique des bâtiments sauf contraintes locales spécifiques (AVAP, Monuments Historiques...). Ils favorisent dans leur projet d'aménagement l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable et permettent une orientation du bâti optimisée et une intégration de qualité.

Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) des PLU/PLUI devront prévoir des dispositions favorisant un traitement qualitatif de l'espace public, l'organisation de liaisons piétonnes, une bonne répartition des fonctions et une conception architecturale contemporaine respectueuse du caractère des sites.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

4- Maintenir un territoire accessible, support de toutes les mobilités

4.1 Renforcer l'interaction urbanisme-transport

4.1.1 Les quartiers de gares et de haltes ferroviaires

Prescriptions

Les documents d'urbanisme locaux des communes concernées intégreront dans un rayon de l'ordre de 500 m autour des gares ou haltes ferroviaires un projet urbain avec des orientations favorisant la densité des opérations, une mixité des fonctions (logement, services, activités, espace public). La question de l'exposition au bruit devra être particulièrement traitée. Ce projet urbain s'appuiera notamment sur une analyse des gisements fonciers et l'établissement d'un plan d'action foncière.

Plus particulièrement, dans un rayon de l'ordre de 500 m, autour des gares et des haltes des réseaux ferrés bien desservis, les documents d'urbanisme locaux viseront à atteindre une densité supérieure à celle de la partie agglomérée de la commune.

Ces objectifs devront se traduire dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et/ou du règlement inscrites dans les PLU.

➔ le PLU de VILLEGOUGE n'est pas concerné par ces prescriptions.

4.1.2 La localisation préférentielle des opérations d'habitat au regard des réseaux de transports et de communication

Prescriptions

Les documents d'urbanisme veilleront à prioriser le lien urbanisme – transports sur le Grand Libournais dans les secteurs et centralités bien desservis par les transports collectifs (gare et haltes ferroviaires, lignes structurantes des réseaux urbains et interurbains) via :

- *Des opérations de renouvellement urbain dans les quartiers desservis.*
- *Des extensions urbaines privilégiant les espaces libres des tissus agglomérés existants des centralités proches des axes de transports collectifs existants et projetés.*

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

4.1.3 La localisation préférentielle des zones d'activités et des zones commerciales au regard des réseaux de transports et de communication

Prescriptions

A cette fin, les documents locaux d'urbanisme organiseront prioritairement le développement économique au sein des centralités et de leur agglomération.

L'évolution des activités économiques et commerciales, qu'elle s'appuie sur l'extension ou la création de site dédiée sera opérée au sein des tissus agglomérés existants et des zones d'activités en déterminant les conditions de leur compatibilité avec des environnements urbains composés d'habitat, d'équipements collectifs ou d'autres activités économiques.

Cette orientation se décline plus précisément de la manière suivante :

- *En privilégiant les sites déjà desservis par les principales infrastructures routières et /ou de transports collectifs, ainsi que par la couverture en haut, voire très haut débit.*
- *En préservant la présence du tissu commercial dans les quartiers à dominante d'habitat et notamment dans les centres villes des centralités et des centres bourgs, notamment par le maintien des vocations commerciales des locaux en rez-de-chaussée des immeubles.*
- *En permettant le maintien et l'évolution et la pérennisation des activités économiques déjà présentes dans les sites existants à vocation d'activités.*

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

4.1.4 La localisation préférentielle des grands équipements au regard des réseaux de transports et de communication

Prescriptions

Les documents d'urbanisme locaux localiseront ces équipements de façon préférentielle dans les centralités, les centres bourgs et dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs et accessibles par le plus grand nombre en modes doux.

Les documents d'urbanisme locaux et les politiques publiques favoriseront l'implantation prioritaire des lycées et des collèges dans les centralités de manière à ce qu'ils soient desservis par un service de transports collectifs adapté ou accessibles par le plus grand nombre en modes doux.

Ils favoriseront également l'implantation prioritaire des écoles et services à la petite enfance dans les centres villes ou centres bourgs afin de permettre leur accessibilité par le plus grand nombre en modes doux.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

4.2 Promouvoir un système de déplacements durables

4.2.1 Développer l'intermodalité et la complémentarité entre les modes de déplacements

Prescriptions

Les documents d'urbanisme locaux prennent les mesures nécessaires pour pérenniser et développer les « gares – pôles d'échanges » identifiées ci-dessus.

Dans les secteurs de ces gares, les documents d'urbanisme locaux prévoient l'aménagement des abords afin d'en faciliter l'accès y compris en mode doux. Ils réservent les emprises nécessaires à la réalisation de ces aménagements en fonction de la typologie de la gare ou de la halte ferroviaire.

Les documents d'urbanisme locaux identifient et préservent les emprises concernées par la réalisation de parkings relais ou de pôles d'échanges.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

4.2.2 Renforcer les transports collectifs là où l'urbanisation est la plus intense

4.2.2.1 Améliorer les liaisons ferrées

4.2.2.2 La desserte des secteurs ruraux

4.2.3 Organiser la politique du stationnement

4.2.3.1 Développer une politique du stationnement

Prescriptions

Les documents d'urbanisme, les opérations d'aménagement au sens du Code de l'urbanisme et les autres opérations d'aménagement prendront les mesures nécessaires pour mettre en œuvre une politique de stationnement limitant l'usage de la voiture individuelle.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

4.2.3.2 Implanter des aires de covoiturage et d'auto-partage

4.2.4 Valoriser et favoriser les usages du vélo et de la marche

Prescriptions

Les documents d'urbanismes locaux déclineront de manière fine les itinéraires cyclables et piétons structurants existants ou à réaliser sur leur territoire (vélo route, voies vertes, sentier de randonnée...) en les adaptant aux contraintes de terrain et aux besoins de sécurité.

Ces cheminements respecteront les principes de continuité, de sécurité, de qualité et d'efficacité (chemin le plus court) des aménagements des itinéraires doux. Ils pourront être réalisés :

- *En voies réservées (bande cyclable, piste cyclable, voie verte, sentier...),*
- *En favorisant le partage modal de la voirie au profit des cycles et des piétons (bande cyclable, zone 30, contresens cyclable...).*

Dans le cadre de l'élaboration, la révision ou la modification des documents d'urbanisme locaux, les collectivités devront mener une réflexion sur l'organisation des modes doux et mettre en œuvre des outils appropriés pour les favoriser à leur échelle en :

- *Identifiant les délaissés susceptibles d'être support de liaisons douces.*
- *Organisant les itinéraires et circulations des piétons et des vélos à l'échelle de la commune.*
- *Réservant les espaces nécessaires à leur réalisation.*

Dans le cadre d'opération d'aménagement, qu'il s'agisse d'un projet urbain mixte, d'une zone résidentielle, commerciale ou de l'aménagement de zones d'activités, les liaisons piétonnes seront valorisées.

Dans le cas d'extensions urbaines ou de renouvellement urbain, on recherchera à mettre en place des liaisons modes doux avec les quartiers existants. Lors de l'aménagement de voies en impasse, des liaisons piétonnes seront prévues afin d'assurer la perméabilité des quartiers aux circulations douces.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

4.2.5 Maîtriser le développement du réseau routier

Prescriptions

L'aménagement de toute nouvelle voirie (ou la réfection de voiries existantes) doit être adapté au contexte (approche hiérarchisée de la voirie) et prendre en compte la connexion au réseau existant notamment en terme de sécurité. Pour toutes les dessertes locales et internes aux quartiers, le partage des modes est recherché : limitation de la largeur des chaussées, maîtrise de la vitesse par la réalisation de zones 30 ou de zones de rencontre, cheminements modes doux sécurisés.

Pour les dessertes inter-quartiers, une attention particulière sera portée à la sécurisation des cyclistes et des piétons, à la qualité des aménagements paysagers, (notamment ceux permettant une réduction de la vitesse), et à la prise en compte des aménagements nécessaires au passage des transports collectifs.

La réglementation concernant les nuisances sonores doit être appliquée à toute nouvelle infrastructure routière.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

4.2.6 Conforter le rôle central de la gare TGV de Libourne

PARTIE 4 : CONFORTER L'ECONOMIE ET DEVELOPPER L'EMPLOI

1- Proposer et définir une armature économique équilibrée et performante

1.1 Promouvoir un développement diversifié et se positionner économiquement vis à vis de la métropole bordelaise

1.2 Optimiser et organiser l'espace dédié à l'accueil économique

1.2.1 Produire une nouvelle offre économique en lien avec une stratégie de développement du territoire

Prescriptions

Pour assurer la mise en œuvre des orientations du SCoT, une coordination des politiques économiques des collectivités compétentes à l'échelle du SCoT (voire à l'échelle de l'InterSCoT girondin) est nécessaire.

A cette fin, chacun des EPCI compétent en matière de développement économique devra être en capacité de présenter une stratégie économique, ou à minima un schéma de zones d'accueil d'entreprises qui relèvent de sa compétence, dans un délai de 3 ans au maximum après approbation du SCoT. Ce document explicitera et justifiera les besoins de foncier économique identifiés par la collectivité. Il précisera notamment les superficies à mobiliser, les modalités de mise en œuvre, et notamment la temporalité de la commercialisation des zones ou des parcelles créées.

Pour l'aménagement et l'extension des zones d'accueil d'entreprises, les documents d'urbanisme locaux et les politiques publiques devront :

- *Faire l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques,*
- *Respecter l'enveloppe foncière attribuée dans le tableau ci-après,*
- *Pour les zones d'activités d'intérêt SCoT :*
 - *Faire de ces espaces de véritables "quartiers d'activités" en les intégrant à leur contexte urbain, environnemental et paysager proches, ainsi qu'en produisant un cadre de vie interne qualitatif composé d'aménagements urbains, de traitements paysagers et d'espaces publics ou de rencontre conviviaux,*
 - *Proposer une offre foncière diversifiée, pour répondre à un objectif de gestion économe de l'espace, adaptée à l'ensemble des besoins économiques dont ceux des activités tertiaires, souvent moins exigeantes en termes de surfaces.*
 - *Adapter les équipements et infrastructures de transports internes et externes au niveau de fréquentation attendus (emplois, clientèle, livraisons...)*
 - *Intégrer ou améliorer leur desserte par les réseaux numériques*
 - *Traiter les entrées de zones de manière qualitative*
 - *Engager une démarche durable en élaborant des chartes environnementales, architecturales et paysagères pouvant se traduire dans les règlements de zone*
 - *Proscrire l'implantation de commerces de détail à dominante alimentaire.*
- *Pour toutes les zones d'activités (y compris commerciales) :*

- *Organiser la cohabitation entre activités de nature différentes.*
- *Gérer les interfaces avec les autres espaces attenants qu'ils soient urbain, naturel, ou agricole en aménagement des zones de transition ou en créant des espaces tampon pour limiter les nuisances éventuelles et limiter les risques de conflits d'usage.*
- *Agir sur le cadre de vie des espaces d'activité en produisant des aménagements durables et respectueux de l'environnement et des paysages dans lesquelles elles s'inscrivent.*
- *Limiter le développement linéaire de toutes les zones économiques au profit d'une urbanisation plus « en profondeur » et mieux structurée, dans une logique de parc d'activités ou de « villages d'entreprises ».*
- *Gérer les limites et périphéries immédiates des zones considérées, ainsi que la bonne gestion et cohabitation de ces espaces avec les espaces urbanisés, agricoles et naturels voisins.*
- *Organiser la gestion spécifique des déchets.*
- *Faciliter leur desserte par les transports collectifs et les modes doux.*
- *Se donner les moyens de valoriser les quartiers de gare, et notamment ceux de Libourne et des centralités d'équilibre, qui ont vocation à accueillir et développer plus particulièrement des activités à caractère tertiaire (services et commerces).*

Les documents d'urbanisme locaux devront respecter les objectifs fixés par le DOO en matière de mobilisation d'espace d'accueil économique. Le tableau qui suit recense les potentiels urbanisables qui constitueront les nouvelles enveloppes foncières maximales par site identifié, selon qu'il s'agisse d'une extension ou d'une création.

Les besoins en foncier économique					
Niveau de l'armature économique	Localisation et nom du site	Maitre d'ouvrage	Surface en extension en ha	Surface en création en ha	
Les zones d'activités d'intérêt SCOT	Eygreteau Coutras	CA du Libourmais	35		
	Les Dagueys/Les Pradasses Libourne/Les Billaux		17		
	Le Vignon Saint-Denis-de-Pile			25	
	Lapouyade		0	20	
	Les Chapelles Les Artigues-de-Lussac	CdC du Grand Saint-Emilionnais	10		
	Anglumeau Izon	CdC du Sud Libourmais	8		
	Echangeur 8 Arveyres/Vayres			23	
	Campanian Vayres		15		
	Les zones d'activités de proximité	Frappe Saint-Denis-de-Pile	CA du Libourmais	5	
Laveau Saint-Médard-de-Guizières		8			
Barry Saint-Seurin-sur-l'Isle		5			
Landotte Izon		CdC du Sud Libourmais	2		
Saint-Germain-du-Puch			7		
Lyssandre Grézillac		CdC du Brannais		8	
Pellegrue		CdC du Pays Foyen		3	
La Lande-de-Fronsac		CdC du Canton de Fronsac		5	
TOTAL			112	84	

Par ailleurs, une enveloppe de 20 ha au maximum pour le développement d'implantations économiques complémentaires est défini comme suit :

- 8 ha sur le bassin de proximité de Libourne ;
- 6 ha sur le bassin de proximité de Coutras/Les Peintures ;
- 2 ha sur le bassin de proximité du Pays Foyen ;
- 2 ha sur le bassin de proximité de Saint-Seurin-sur-l'Isle/Saint-Médard-de Guizières/Camps-sur-l'Isle ;
- 2 ha sur le bassin de proximité de Castillon-la-Bataille/Saint-Magne-de-Castillon.

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

1.2.2 Requalifier et remettre sur le marché les espaces existants

Prescriptions

Les collectivités et les intercommunalités devront inciter prioritairement, dans les documents d'urbanisme et les politiques publiques, la requalification et le réinvestissement des zones économiques existantes :

- Lorsqu'il existe déjà un foncier ou un immobilier économique délaissé, il est imposé de rechercher prioritairement un nouvel usage des friches et locaux vides, pour tout nouveau développement... (préempter, requalifier, chercher des repreneurs...).
- Il sera nécessaire de justifier de l'impossibilité de réaliser les opérations en périmètre aggloméré avant d'ouvrir à l'urbanisation en extension.
- L'ouverture ou le réaménagement de ces zones devra :
 - Favoriser leur intégration urbaine et paysagère.
 - Organiser la cohabitation entre activités de nature différente.
 - Favoriser l'usage d'espaces communs ou mutualisés (parking, stockage...).
 - Élever la qualité environnementale des espaces.
 - Organiser la gestion des déchets spécifiques.
 - Faciliter leur liaison par les transports collectifs et des modes doux de déplacement.
 - Faire l'objet d'une réflexion sur leur organisation et leur fonctionnement (stationnement, circulation, gestions des déchets...).

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

1.2 Équilibrer et dynamiser l'offre commerciale

Prescriptions

Les collectivités des bassins de proximité se partageront une enveloppe de 30 ha au maximum pour l'extension du développement commercial comme suit :

- 12 ha sur le bassin de proximité du Grand Libourne ;
- 9 ha sur le bassin de proximité du Nord Libournais/Coutras ;
- 3 ha sur le bassin de proximité du Pays Foyen ;
- 3 ha sur le bassin de proximité de Saint-Médard/Saint-Seurin ;
- 3 ha sur le bassin de proximité du Castillonais.

Les projets commerciaux devront se développer en cohérence avec l'armature territoriale du Grand Libournais. La typologie ainsi définie permettra de garantir une logique d'équilibre, de complémentarité des équipements et de gestion des flux, à l'échelle du Grand Libournais.

Les futures implantations commerciales devront être dimensionnés et corrélés au développement urbain et économique projeté par les territoires. Ils devront ainsi être calibrés sur le nombre d'habitants actuel et prévisionnel, l'existence éventuelle de potentiel(s) touristique(s) ou de tout autre contexte particulier. Les projets devront veiller à adapter les créations de surfaces commerciales à la croissance progressive de la population, selon des principes de temporalité et de mutabilité. Ils devront, par ailleurs, prendre en compte l'offre commerciale existante à toutes les échelles territoriales pertinentes (département, SCoT, bassins de proximité, commune) : le développement commercial doit ainsi se concevoir et s'harmoniser avec les enjeux de développement globaux de l'armature territoriale du Grand Libournais.

- Afin de répondre aux exigences d'économie d'espaces et de préservation des tissus commerciaux existants, le développement commercial devra être localisé prioritairement au sein des centralités et de leurs centres villes/bourgs, limitant ainsi l'étalement urbain induit par un développement commercial « d'opportunité ».
- Le développement commercial, dans les autres communes, devra s'inscrire nécessairement dans une démarche globale de (re) dynamisation des centres villes/bourgs démontrée.
- Les futurs développements commerciaux devront avoir été précédés d'une analyse préalable des capacités résiduelles, au sein de la centralité concernée par le projet, des autres zones commerciales et des capacités de reconquêtes d'éventuelles friches.
- Comme pour tout autre projet urbain, le développement commercial devra justifier d'une attention particulière portée à : 1. l'insertion urbaine, architecturale et paysagère, 2. aux impacts environnementaux, 3. à

l'accessibilité (quel que soit les modes de déplacements, sans omettre les déplacements doux), tout autant qu'à la logistique.

- *Optimiser l'aménagement et assurer un traitement qualitatif des espaces commerciaux :*
 - *En limitant à 30% des espaces aménagés (espaces collectifs et espaces verts privatifs confondus) la surface des espaces libres (hors bâti, voirie et aire de stockage) ;*
 - *En assurant un traitement qualitatif des façades, clôtures, espaces libres et (pré) enseignes ;*
 - *En favorisant une gestion durable des espaces, notamment à travers les consommations et productions d'énergie (optimisation des toitures et/ou parkings par l'installation de capteurs solaires...) ;*
 - *La modernisation/requalification des grandes zones commerciales de périphérie devra faire partie intégrante de la stratégie commerciale des territoires. Il s'agira d'entrevoir les questions d'insertion urbaine et paysagère, les potentiels de mutations à court et moyen terme, les objectifs de mixité fonctionnelle (commerce et habitat par exemple), d'accessibilité... Ainsi, les projets commerciaux devront justifier de leur intégration dans un réseau commercial global.*
 - *Les projets commerciaux veilleront à s'intégrer aux autres fonctions urbaines, à travers notamment les traitements des espaces publics.*
 - *Structurer les nouvelles implantations commerciales de manière à préserver, par leur dimensionnement et par la nature de leur offre, le tissu commercial et artisanal traditionnel, ainsi que le commerce non sédentaire, et de ne pas empêcher le développement de nouveaux modes de commercialisation, tels que les circuits courts agricoles. Il s'agit ainsi de permettre la cohabitation de différentes formes de commerce, garantes de la diversité et de l'attractivité commerciale du Grand Libournais, tout autant que la valorisation des productions et des savoir-faire locaux.*

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

2- Euvrer à l'émergence d'une destination touristique autour de Saint-Emilion

2.1 Développer une politique touristique à l'échelle du Grand Libournais

2.2 Mettre en place une stratégie coordonnée de développement touristique

Prescriptions

Les collectivités et leurs groupements devront :

- *Veiller à ce que les projets d'aménagement prennent en compte la qualité patrimoniale, environnementale et paysagère du territoire, qui contribue très fortement à son attractivité :*
 - *Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti emblématique (classé ou non) et les sites qui les entourent.*
 - *Préserver et mettre en valeur la qualité paysagère des sites touristiques et de loisirs (ou à potentiel) et de leurs abords.*
 - *Préserver les vues sur et depuis les monuments et sites touristiques (ou à potentiel).*
 - *Favoriser la valorisation touristique du patrimoine bâti emblématique, ainsi que des sites touristiques et de loisirs (ou à potentiel), en autorisant des aménagements adaptés à leur accès et leur fréquentation, tout en veillant à leur intégration paysagère. Pour le développement de l'œnotourisme et particulièrement de l'accueil à la propriété, il faudra veiller à ne pas interférer sur l'activité agricole.*
- *Promouvoir des aménagements d'espaces publics de qualité et adaptés aux standards contemporains et aux nouvelles pratiques des touristes. Il est nécessaire de valoriser les entrées de villes et villages du territoire (notamment au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU).*
- *Développer des activités de pleine nature, tout en évitant de dégrader les milieux agricoles et naturels supports de ces activités.*
- *Permettre l'implantation d'équipements et d'infrastructures dédiés à l'amélioration des conditions d'accueil touristique et au développement de nouveaux services, à condition qu'ils soient compatibles avec la sensibilité des espaces dans lesquels ils pourront être implantés :*
 - *équipements d'accueil des touristes (espaces de stationnements, voiture, bus et camping-cars, sanitaires...),*

- *équipements favorisant le développement du tourisme fluvial en lien avec le territoire : la construction de nouveaux pontons (Arveyres, Libourne...), l'aménagement des quais et cales, faire du port de Libourne une porte d'entrée du tourisme fluvial sur le territoire du SCoT.*
- *structures d'hébergement diversifiées et de campings de « nouvelle génération », à proximité des grands axes routiers,*
- *équipements pour un tourisme plus ludique avec le développement de parcs d'attractions ou la création de bassins de piscine avec espaces ludiques à proximité des grands axes et des grandes centralités, et notamment de Libourne, Génissac et Coutras,*
- *itinéraires favorisant tous les modes de déplacement doux et l'accès aux principaux pôles touristiques, et notamment la réalisation des véloroutes européenne (EV3) ou nationales (V90 et V91), le long des rivières Dordogne et Isle, ainsi que leurs interconnexions aux réseaux cyclables locaux,*
- *transports collectifs, navettes, systèmes de location de vélo ou de voiture (autopartage)... pour faciliter les déplacements entre la gare ou le port de Libourne et les principaux sites touristiques, dont celui de Saint-Emilion.*

➔ le PLU de VILLEGOUGE est compatible avec ces prescriptions.

CONCLUSION

Le PLU de VILLEGOUGE est globalement compatible avec les prescriptions du SCoT Grand Libournais.

Cependant des adaptations du PLU sont nécessaires sur les points suivants :

- la protection des ripisylves : le dossier de PLU est à compléter sur ce point,
- la règle imposant qu'une partie des stationnements incluse dans des parcs de stationnement soient réalisée en utilisant des revêtements non imperméables,
- la règle qui impose aux nouvelles surfaces commerciales de plus de 1000 m² d'équiper tout ou partie de leurs toitures avec un procédé de production d'énergies renouvelables,
- l'épaisseur minimale d'une bande boisée et arborée constituant un espace de transition ou tampon,
- l'objectif de résorption de la vacance qui ne pourra pas être inférieur à 5 % du parc de logements vacants. Il est, au PLU de VILLEGOUGE, de 3,3%.

Département de la Gironde

Commune de **VILLEGOUGE**

**MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



DOSSIER DE NOTIFICATION

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le
1^{er} juillet 2013

Modification

Modification n°1 approuvée le



URBAM : urbaniste qualifiée par l'OPQU

Siège social : 24-26 rue de Marlacca - 33620 CAVIGNAC -
Etablissement secondaire : Parc Innolin - CS 60073 - 15 allée des
Acacias - 33700 MERIGNAC
Tél : 05-57-68-69-73 - Fax : 05-57-68-61-02 - contact@urbam33.fr - site :
www.urbam33.fr



Pièce 3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

ELEMENTS DE PROGRAMMATION



DENSITE DE L'HABITAT
DANS LES ZONES 1AU



Situation générale

Cette zone vierge de construction, d'origine agricole, est en continuité de la zone d'activités existante de Moulin Rompu.
Classement 1AUy (2,97ha)



Légende

- Création d'un cheminement doux en site propre
- Création, dans le cadre d'une démarche de pré-verdissement, d'une haie vive d'essences locales de moyennes et hautes tiges de largeur minimale de 10m
- Aménagement d'un carrefour pour la desserte sécurisée à la zone d'activités économiques
- Création d'un îlot d'urbanisation
- Création d'une bande engazonnée de 20m, non urbanisée (sécurité routière et accompagnement paysager des abords du site)

Orientations d'aménagement et de programmation :

Cette zone vierge de construction, d'origine agricole, est en continuité de la zone d'activités existante de Moulin Rompu.

L'objectif est de permettre l'implantation de quelques nouvelles structures économiques, en lien avec la zone économique existante. Un projet de centrale photovoltaïque est notamment en discussion.

Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter les règlements écrit et graphique du dossier de PLU, dans un secteur à vocation principale d'activités.

Ainsi, en matière d'aménagement d'ensemble, les principes retenus sont :

- Un cheminement piéton permettant la connexion avec le bourg depuis le nord de la zone est à réaliser.
- Un carrefour à aménager (à l'ouest) permettra l'accès à la zone de projet.
- La gestion des eaux pluviales est traitée collectivement à l'opération par un système de noues et de bassins paysagés intégrés à des aménagements qualitatifs, aux stationnements, bords de voirie....
- Les limites de la zone sont traitées par la mise en œuvre d'un espace végétalisé de transition à créer (pré-verdissement) afin de proposer les conditions d'une bonne insertion des nouvelles constructions à l'existant.

En matière de déplacements, les principes retenus sont l'intégration de cheminements doux à travers l'ensemble des opérations à réaliser, en lien avec le bourg depuis le nord de la zone.

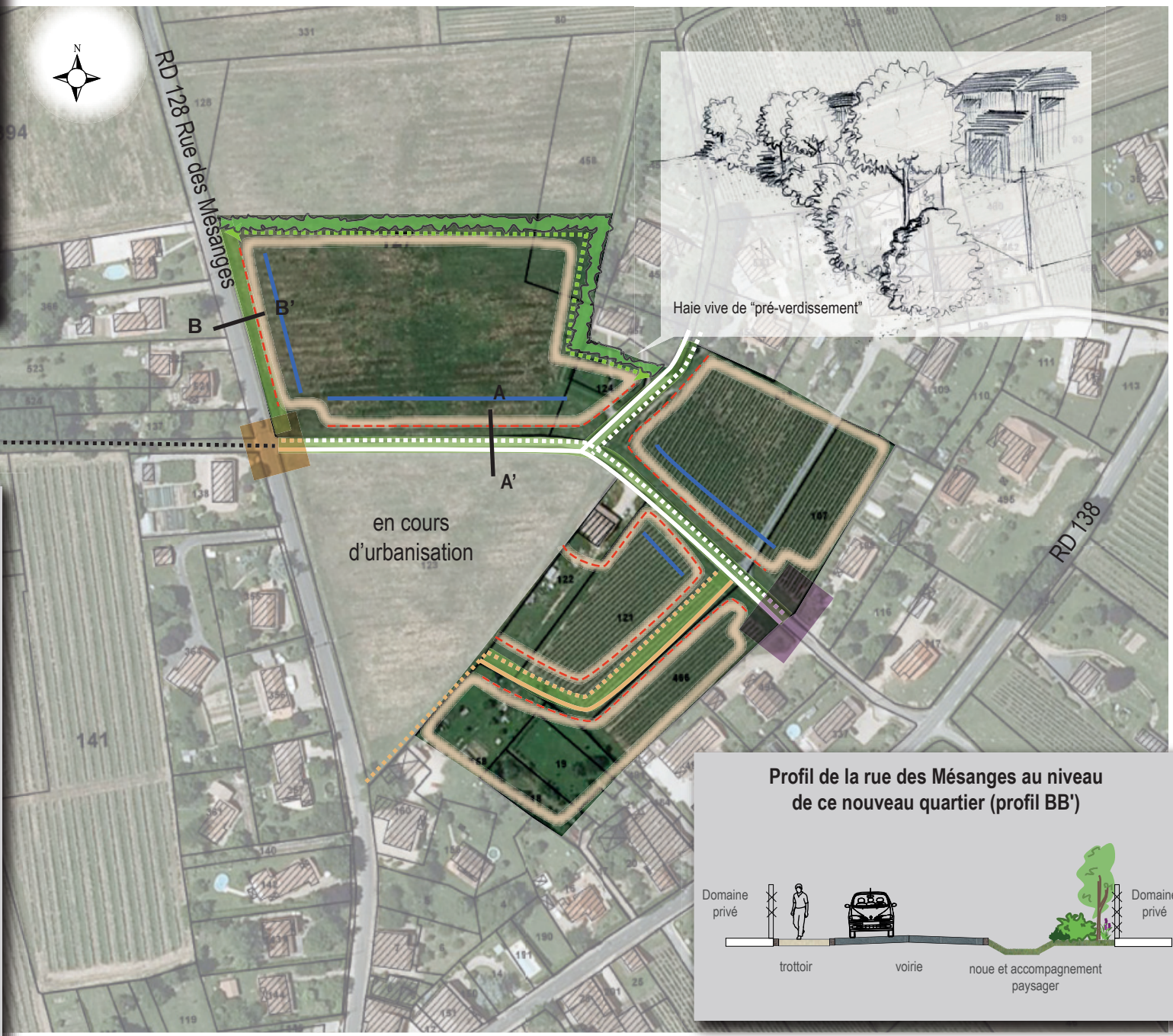
La proximité des réseaux permet un classement en 1AU (« ouvert »), notamment car :

- Le raccordement au réseau d'eau potable sera réalisable depuis la RD 246 au nord (diamètre 300 millimètres en fonte).
- Le raccordement au réseau électrique pourra être réalisé depuis la RD 246 au nord.
- La défense incendie est présente aux abords du site au nord mais sera à renforcer au sud de la zone.
- L'assainissement de la zone sera non collectif.

**JAUBERT OUEST
LE FOURQUET**

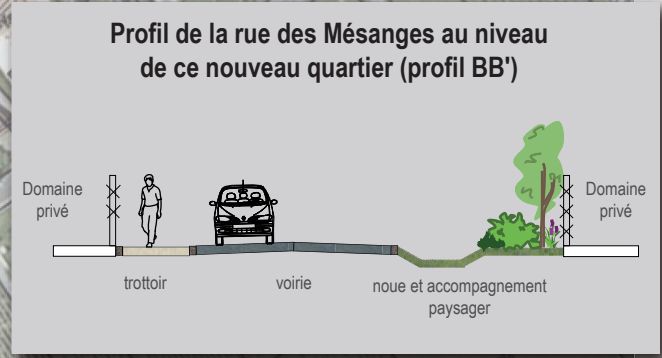
Situation générale

Cette zone quasi vierge de constructions (une construction existe au cœur de la zone), d'origine agricole, est en continuité de l'agglomération urbaine au nord-est du bourg dont le développement est à organiser
Classement 1AU (1,64 ha) et 1AUsp (1,20ha)



Légende

- Création d'une voie de desserte principale de la zone doublée d'un cheminement doux et d'espaces verts pour la gestion des eaux pluviales
- Aménagement de la voie existante en voie de desserte principale de la zone doublée d'un cheminement doux et d'espaces verts pour la gestion des eaux pluviales
- Cheminement doux vers le coeur de bourg
- Création, dans le cadre d'une démarche de pré-verdissement, d'une haie vive d'essences locales de moyennes et hautes tiges de largeur minimale 10m
- Création d'un espace dédié à la gestion de la haie vive
- Aménagement d'un carrefour d'entrée de village
- Aménagement d'un espace public de quartier
- Création d'îlot d'urbanisation
- Respect de principe d'implantation du bâti : orientation du faîtage principale
- Front bâti imposé



Orientations d'aménagement et de programmation :

Cette zone quasi vierge de constructions (une construction existe au cœur de la zone), d'origine agricole, est en continuité de l'agglomération urbaine au nord-est du bourg dont le développement est à organiser. L'objectif est de permettre la création d'un nouveau quartier et une unité d'espaces publics et de constructions en continuité de la zone urbaine du bourg tout en aménageant qualitativement l'entrée nord du bourg de VILLEGOUGE.

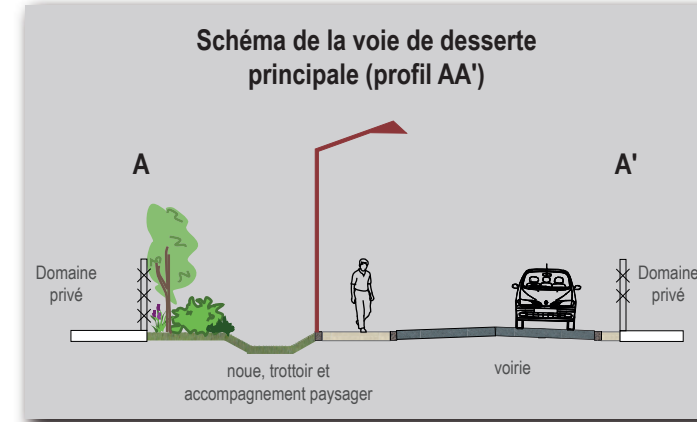
Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter les règlements écrit et graphique du dossier de P.L.U., dans un secteur périphérique au centre bourg dense, à proximité d'équipements collectifs notables dont les équipements scolaires, la salle polyvalente, la crèche, l'agence postale et la mairie notamment.

En matière d'habitat - Cette zone accueillera soit des logements en accession à la propriété, soit en locatif.

Le classement de ce secteur est fondé sur un enjeu d'aménagement d'ensemble : ré-équilibrer le développement du bourg vers le nord-est et aménager l'entrée nord du centre-bourg.

Ainsi, en matière d'aménagement d'ensemble, les principes retenus sont :

- L'organisation de la desserte de la zone autour de dessertes internes à l'opération, signifiées comme principe au schéma. Ces dessertes internes peuvent s'accompagner de voies secondaires. Un profil type des voies de desserte est proposé.
- Ces dessertes doivent accueillir (voies principales internes) un cheminement piéton permettant la liaison entre les quartiers / opérations existantes et à créer et une connexion avec le bourg depuis le sud-est et le sud-ouest de la zone.
- Des secteurs de stationnements sont intégrées à l'aménagement, permettant la fonctionnalité du site : stationnements situés en bordure des voies internes.
- Le schéma impose le principe de création de « fronts bâtis » qui structurent des îlots (principe d'implantation du bâti).
- Un carrefour d'entrée de ville permettra l'accès à la zone de projet.
- La gestion des eaux pluviales est traitée collectivement à l'opération par un système de noues et de bassins paysagés intégrés à des aménagements qualitatifs, aux stationnements, bords de voirie....
- Les limites de la zone sont traitées par la mise en œuvre d'un espace végétalisé de transition à créer (pré-verdissement) afin de proposer les conditions d'une bonne insertion des nouvelles constructions à l'existant.



Nota : L'accompagnement paysager sera proposé coté sud ou ouest suivant l'orientation de la voie de desserte principale

En matière de déplacements, les principes retenus sont l'intégration de cheminements doux à travers l'ensemble des opérations à réaliser, et l'aménagement de l'entrée nord du bourg. L'aménagement de la RD128 (cheminement doux) devra être soumis à l'avis des services du Conseil Général pour approbation.

La proximité des réseaux permet un classement en 1AU (« ouvert »), notamment car :

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est à proximité immédiate et sera réalisable depuis le chemin rural situé dans la zone à l'est et depuis la rue des Mésanges à l'ouest.
- Le raccordement au réseau d'eau potable sera réalisable depuis la rue des Mésanges à l'ouest (diamètre 100 millimètres en fonte).
- Le raccordement au réseau électrique pourra être réalisé depuis le chemin rural situé dans la zone à l'est et depuis la rue des Mésanges à l'ouest.
- La défense incendie est présente aux abords du site mais sera à renforcer au nord de la zone.

Situation générale

Cette zone vierge de constructions, d'origine agricole, est insérée dans l'agglomération urbaine au sud-ouest du bourg dont le développement est à organiser.

Classement 1AU (0,51 + 0,52 ha)

Légende

- Valorisation et création de cheminement doux
- Création de cheminement doux avec accompagnement végétal de type haie d'essences locales
- Création d'une voie de desserte principale de la zone doublée d'un cheminement doux et d'espaces verts pour la gestion des eaux pluviales
- Création, dans le cadre d'une démarche de pré-verdissement, d'une haie vive d'essences locales de moyennes et hautes tiges de largeur minimale 10m
- Création d'un espace dédié à la gestion de la haie vive
- Aménagement d'un carrefour en entrée nord-ouest du coeur de bourg
- Création d'ilôt d'urbanisation



Orientations d'aménagement et de programmation :

Cette zone vierge de constructions, d'origine agricole, est insérée dans l'agglomération urbaine au sud-ouest du bourg dont le développement est à poursuivre. L'objectif est de permettre la création d'un nouveau quartier et une unité d'espaces publics et de constructions au sein de la zone urbaine du bourg. Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation retenue vient compléter les règlements écrit et graphique du dossier de P.L.U., dans un secteur périphérique au centre-bourg dense, à proximité d'équipements collectifs notables dont les équipements scolaires, la salle polyvalente, la crèche, l'agence postale et la mairie notamment.

En matière d'habitat - Cette zone accueillera soit des logements en accession à la propriété, soit en locatif.

Le classement de ce secteur est fondé sur un enjeu d'aménagement d'ensemble : poursuivre le développement des quartiers résidentiels du bourg en lien avec les équipements et services publics.

Ainsi, en matière d'aménagement d'ensemble, les principes retenus sont :

- Organisation de la desserte de la zone autour d'une desserte interne à l'opération, signifiée comme principe au schéma. Cette desserte interne peut s'accompagner de voies secondaires.
- Cette desserte doit accueillir (voie principale interne) un cheminement piéton permettant la liaison entre le quartier / opérations existantes et à créer et une connexion avec le bourg depuis la route des Accacias RD246 (au nord de la zone).
- Des secteurs de stationnements sont intégrés à l'aménagement, permettant la fonctionnalité du site : stationnements situés en bordure de la voie interne.
- La gestion des eaux pluviales est traitée collectivement à l'opération par un système de noues et de bassins paysagés intégrés à des aménagements qualitatifs, aux stationnements, bords de voirie....
- Les limites de la zone sont traitées par la mise en œuvre d'un espace végétalisé de transition à créer (pré-verdissement) afin de proposer les conditions d'une bonne insertion des nouvelles constructions à l'existant.
- Les carrefours d'accès sur la voirie départementale devront être soumis à l'avis de la Direction des infrastructures du Conseil Général.

En matière de déplacements, les principes retenus sont l'intégration de cheminements doux à travers l'ensemble de l'opération à réaliser et leur mise en relation avec le cœur de bourg.

La proximité des réseaux permet un classement en 1AU (« ouvert »), notamment car :

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est à proximité immédiate et sera réalisable depuis la route des Accacias (au nord de la zone).
- Le raccordement au réseau d'eau potable sera réalisable depuis la RD246 au nord (diamètre 300 millimètres en fonte).
- Le raccordement au réseau électrique pourra être réalisé depuis la RD246 au nord.
- La défense incendie est présente aux abords du site mais sera à renforcer à l'ouest de la zone.



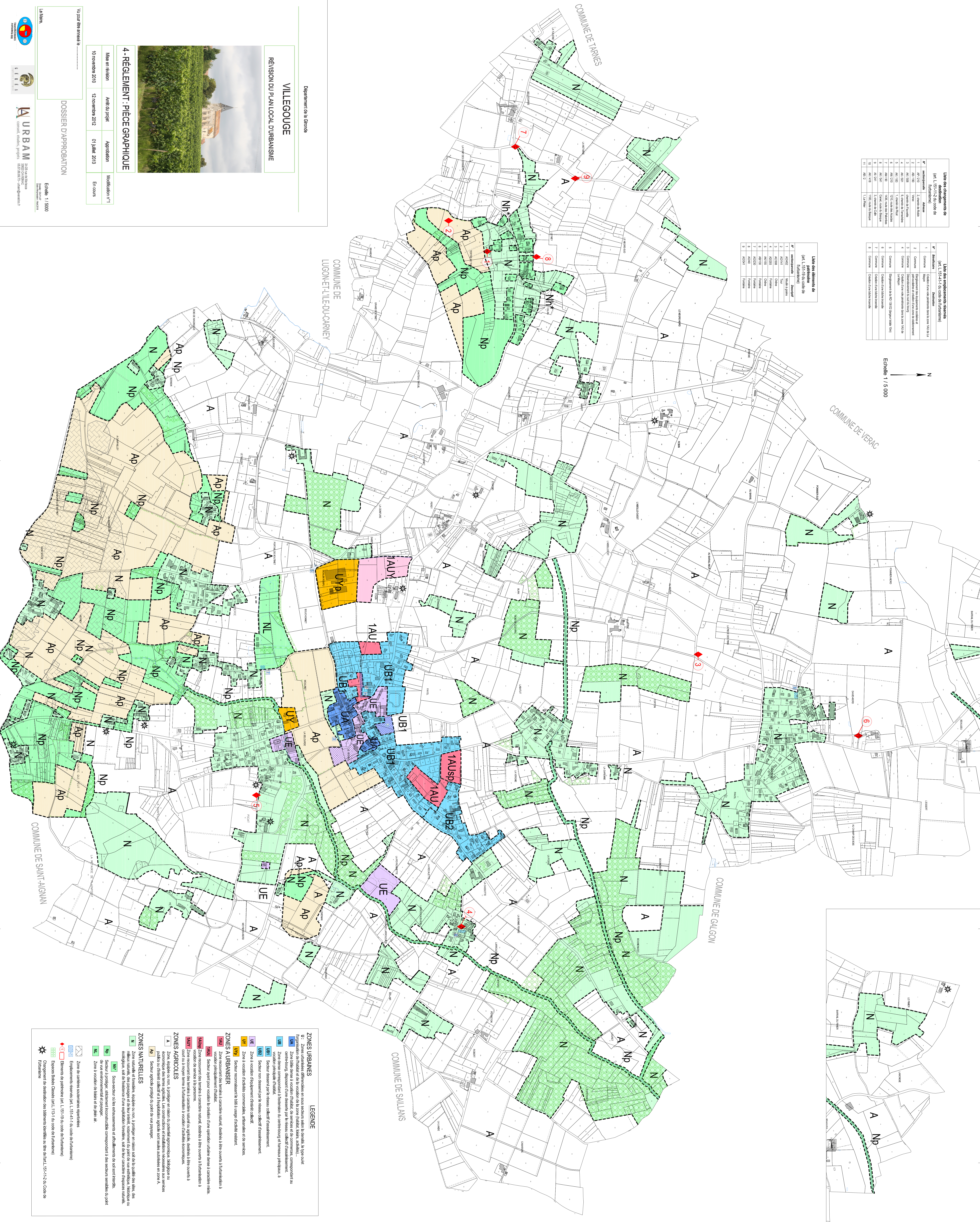
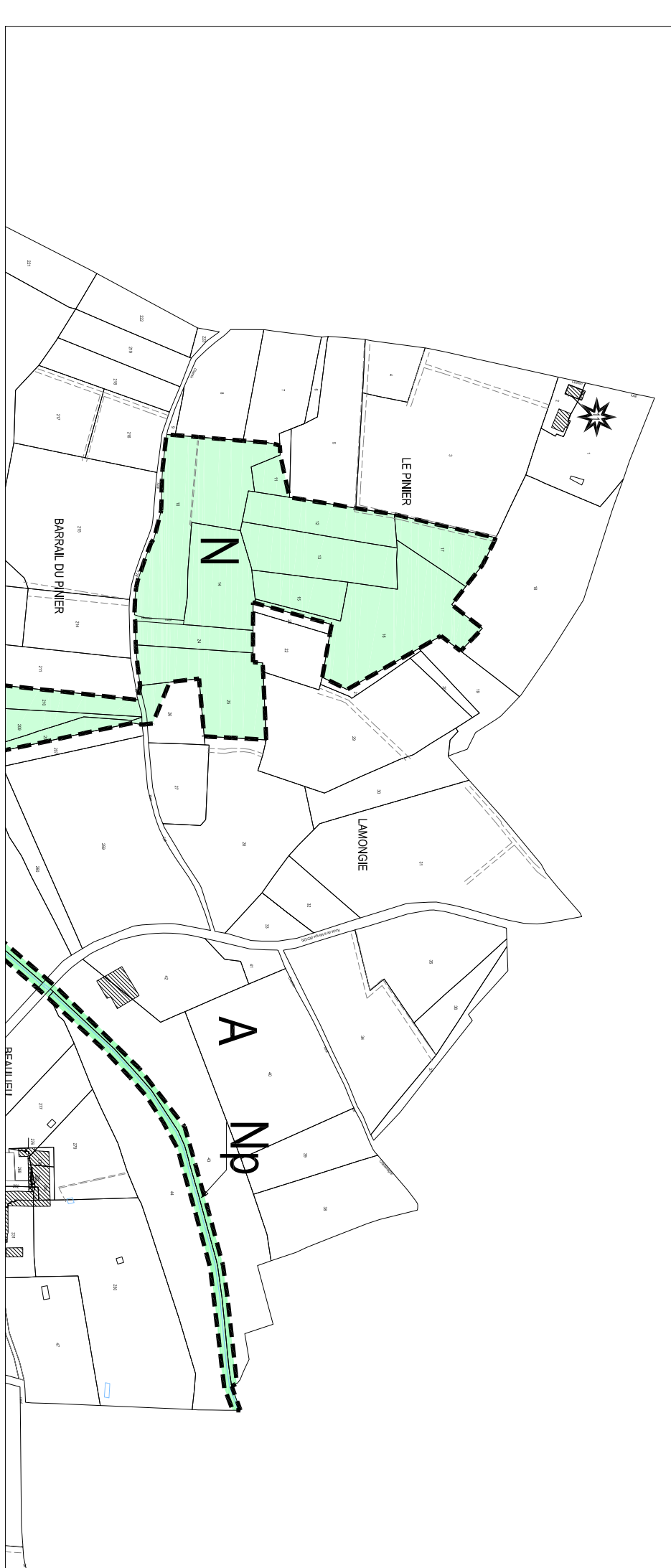
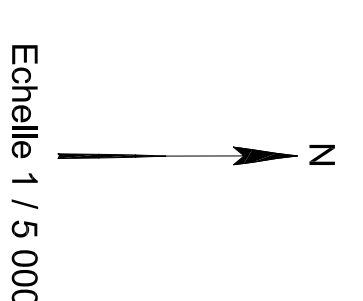
Pièce 4

Règlement : Pièce
graphique

Liste des changements de destination (art. L.151-4-1 du code de l'urbanisme)			
N° d'implantation	Adresse	Destination	Code de destination
1	201720	2. Zone de stationnement	N
2	AK1208	3. Zone de stationnement	N
3	AK1208	5. Zone de stationnement	N
4	AK1208	5. Zone de stationnement	N
5	AK1208	5. Zone de stationnement	N
6	AK1208	5. Zone de stationnement	N
7	AK1208	5. Zone de stationnement	N
8	AK1208	5. Zone de stationnement	N
9	AK1208	5. Zone de stationnement	N
10	AK1208	5. Zone de stationnement	N

Liste des implantations retenues (art. L.151-4-1 du code de l'urbanisme)			
N° d'implantation	Adresse	Destination	Code de destination
1	201720	2. Zone de stationnement	N
2	AK1208	3. Zone de stationnement	N
3	AK1208	5. Zone de stationnement	N
4	AK1208	5. Zone de stationnement	N
5	AK1208	5. Zone de stationnement	N
6	AK1208	5. Zone de stationnement	N
7	AK1208	5. Zone de stationnement	N
8	AK1208	5. Zone de stationnement	N
9	AK1208	5. Zone de stationnement	N
10	AK1208	5. Zone de stationnement	N

Liste des implantations de (art. L.151-18 du code de l'urbanisme)			
N° d'implantation	Adresse	Destination	Code de destination
1	AK1208	5. Zone de stationnement	N
2	AK1208	5. Zone de stationnement	N
3	AK1208	5. Zone de stationnement	N
4	AK1208	5. Zone de stationnement	N
5	AK1208	5. Zone de stationnement	N
6	AK1208	5. Zone de stationnement	N
7	AK1208	5. Zone de stationnement	N
8	AK1208	5. Zone de stationnement	N
9	AK1208	5. Zone de stationnement	N
10	AK1208	5. Zone de stationnement	N



Département de la Grande
VILLEGOUGE
 RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - RÉGLEMENT : PIÈCE GRAPHIQUE

Mise en relation : 10 novembre 2010
 Arrêt du projet : 12 novembre 2012
 Approbation : 01 juillet 2013
 Modification n°1 : En cours

Dossier d'approbation
 Echelle : 1 / 5 000

Le Maire,
 URBAM
 20200 Villégouge
 conseil, études, projets
 02 47 81 81 81
 www.urbam.fr

LEGENDE

- ZONES URBAINES**
- UB** Zone bâtie dense à vocation d'habitat, de bureaux et de commerces, correspondant au zonage d'habitat individuel (ZNI) ou au zonage d'habitat collectif (ZHC).
 - UB1** Zonage d'habitat individuel (ZNI).
 - UB2** Zonage d'habitat collectif (ZHC).
 - UBsp** Zonage d'habitat collectif (ZHC) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
 - UB2sp** Zonage d'habitat collectif (ZHC) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
 - UE** Zonage d'habitat individuel (ZNI) à vocation d'habitat collectif (ZHC).
 - UY** Zonage d'habitat individuel (ZNI) à vocation d'habitat collectif (ZHC).
- ZONES AGRICOLES**
- UA** Zonage agricole (ZAG) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
 - UAU** Zonage agricole (ZAG) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
 - UAUsp** Zonage agricole (ZAG) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
 - UAU2** Zonage agricole (ZAG) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
 - UE** Zonage agricole (ZAG) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
 - UY** Zonage agricole (ZAG) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
- ZONES NATURELLES**
- N** Zonage naturel (ZN) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
 - NP** Zonage naturel (ZN) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
 - NPsp** Zonage naturel (ZN) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
 - NP2** Zonage naturel (ZN) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
 - UE** Zonage naturel (ZN) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
 - UY** Zonage naturel (ZN) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
- ZONES A URBANISER**
- UA** Zonage agricole (ZAG) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
 - UAU** Zonage agricole (ZAG) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
 - UAUsp** Zonage agricole (ZAG) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
 - UAU2** Zonage agricole (ZAG) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
 - UE** Zonage agricole (ZAG) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
 - UY** Zonage agricole (ZAG) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
- ZONES A URBANISER**
- UA** Zonage agricole (ZAG) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
 - UAU** Zonage agricole (ZAG) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
 - UAUsp** Zonage agricole (ZAG) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
 - UAU2** Zonage agricole (ZAG) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
 - UE** Zonage agricole (ZAG) à vocation d'habitat individuel (ZNI).
 - UY** Zonage agricole (ZAG) à vocation d'habitat individuel (ZNI).

LEGENDE

- ZONES URBAINES**
U : Zones urbanisées différenciées en sous secteurs selon la densité, le type ou la
topographie de l'habitat et de la vocation de la zone (habitat, beaux, scolaires)...
- UA Zone bâtie dense à vocation d'habitat, de services et de commerce, correspondant au centre-bourg, disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement.
 - UB Zone dense correspondant à l'extension du centre-bourg et habitats primaires, à vocation principale d'habitat.
 - UB1 Secteur desservi par le réseau collectif d'assainissement.
 - UB2 Secteur non desservi par le réseau collectif d'assainissement.
 - UE Zone à vocation d'équipement d'intérêt collectif.
 - UY Zone à vocation d'équipement commercial, artisanal et de services.
 - UPP Secteur reconnaisseur de voirie à usage d'activité assistée.
- ZONES A URBANISER**
Zone reconnaisseur des terrains à caractère rural, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement d'habitat.
1AU Secteur ayant pour vocation la création d'une opération urbaine dense à caractère mixte.
1AUSp Zone reconnaisseur des terrains à caractère rural, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation de services à la personne.
1AUV Zone reconnaisseur des terrains à caractère rural ou agricole, destinés à être ouverts à court ou à moyen terme à l'urbanisation à vocation d'activités économiques.
- ZONES AGRICOLES**
A : Zone, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agricole, horticole 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.
Ap Secteur agricole protégé du point de vue paysager.
- ZONES NATURELLES**
N : Zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des paysages ou de la présence de monuments ou de vestiges d'intérêt historique, scientifique, ethnologique, soit de l'intérêt d'une exploitation forestière, soit de leur caractère descriptif rural.
Np Sous-secteur ou les ensembles et affiliements de sol sont sensibles.
Nl Secteur à protéger, strictement inconstructible correspondant à des secteurs sensibles du point de vue environnemental et paysager.
Nt Zone à vocation de beaux et de plein air.
- ☒ Zone de centres touristiques réputés
☒ Equipements réservés (art. L.151-14 du code de l'urbanisme)
☒ Eléments de patrimoine (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)
☒ Espaces Bioclim Classés (art. L.151 du code de l'urbanisme)
☒ Changement de destination des bâtiments agricoles au titre de l'art. L.151-12 du Code de l'Urbanisme

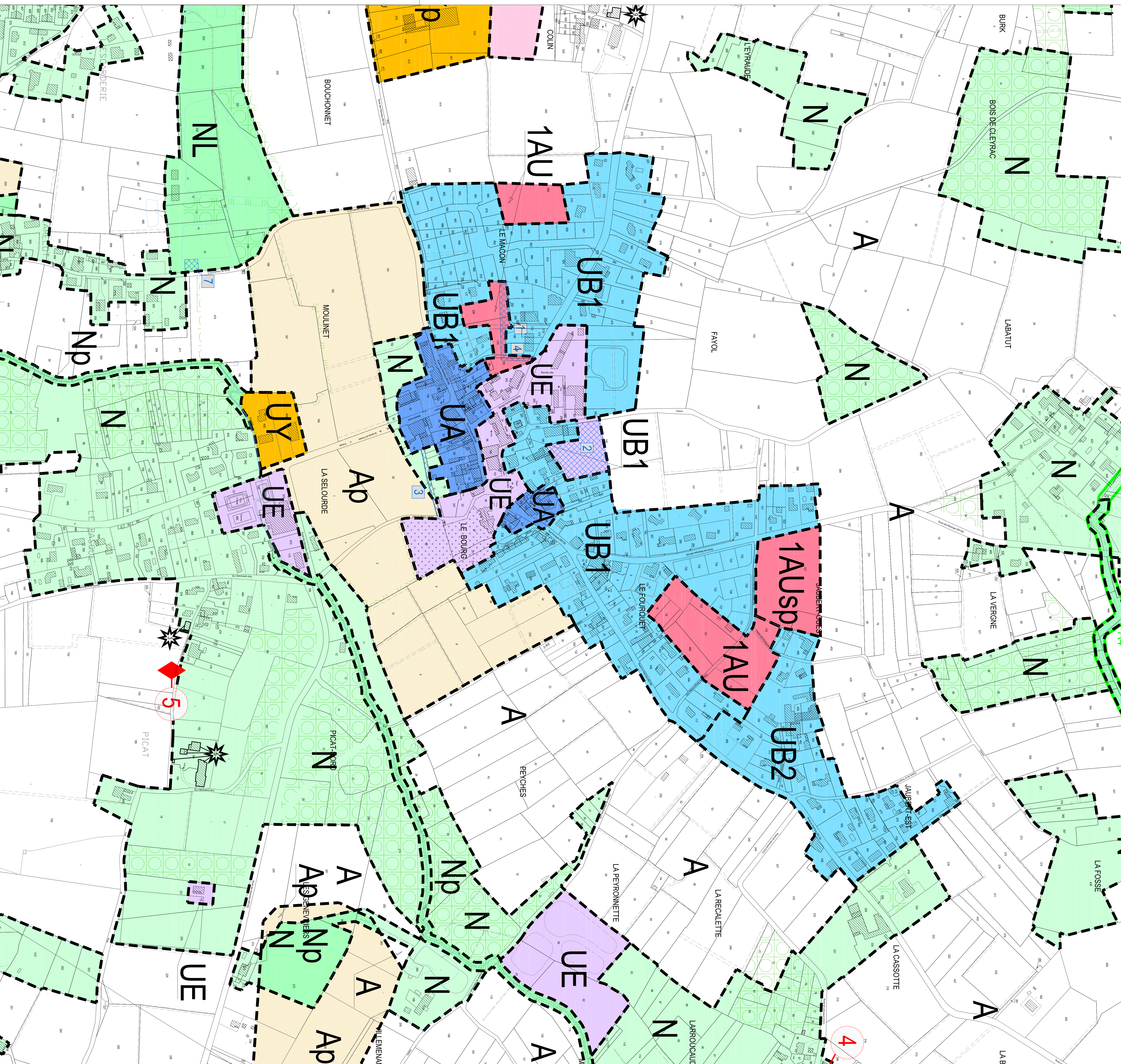
Liste des emplacements réservés (art. L.151-11 du code de l'urbanisme)		Liste des éléments de patrimoine (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)		Liste des changements de destination (art. L.151-12 du code de l'urbanisme)	
N°	Désignation	N°	Désignation	N°	Désignation
1	Commune	1	AD202	1	AD 2100
2	Commune	2	AD203	2	AD 2101
3	Commune	3	AD204	3	AD 2102
4	Commune	4	AD205	4	AD 2103
5	Commune	5	AD206	5	AD 2104
6	Commune	6	AD207	6	AD 2105
7	Commune	7	AD208	7	AD 2106
8	Commune	8	AD209	8	AD 2107
9	Commune	9	AD210	9	AD 2108
10	Commune	10	AD211	10	AD 2109
11	Commune	11	AD212	11	AD 2110
12	Commune	12	AD213	12	AD 2111
13	Commune	13	AD214	13	AD 2112
14	Commune	14	AD215	14	AD 2113
15	Commune	15	AD216	15	AD 2114
16	Commune	16	AD217	16	AD 2115
17	Commune	17	AD218	17	AD 2116
18	Commune	18	AD219	18	AD 2117
19	Commune	19	AD220	19	AD 2118
20	Commune	20	AD221	20	AD 2119
21	Commune	21	AD222	21	AD 2120
22	Commune	22	AD223	22	AD 2121
23	Commune	23	AD224	23	AD 2122
24	Commune	24	AD225	24	AD 2123
25	Commune	25	AD226	25	AD 2124
26	Commune	26	AD227	26	AD 2125
27	Commune	27	AD228	27	AD 2126
28	Commune	28	AD229	28	AD 2127
29	Commune	29	AD230	29	AD 2128
30	Commune	30	AD231	30	AD 2129
31	Commune	31	AD232	31	AD 2130
32	Commune	32	AD233	32	AD 2131
33	Commune	33	AD234	33	AD 2132
34	Commune	34	AD235	34	AD 2133
35	Commune	35	AD236	35	AD 2134
36	Commune	36	AD237	36	AD 2135
37	Commune	37	AD238	37	AD 2136
38	Commune	38	AD239	38	AD 2137
39	Commune	39	AD240	39	AD 2138
40	Commune	40	AD241	40	AD 2139
41	Commune	41	AD242	41	AD 2140
42	Commune	42	AD243	42	AD 2141
43	Commune	43	AD244	43	AD 2142
44	Commune	44	AD245	44	AD 2143
45	Commune	45	AD246	45	AD 2144
46	Commune	46	AD247	46	AD 2145
47	Commune	47	AD248	47	AD 2146
48	Commune	48	AD249	48	AD 2147
49	Commune	49	AD250	49	AD 2148
50	Commune	50	AD251	50	AD 2149
51	Commune	51	AD252	51	AD 2150
52	Commune	52	AD253	52	AD 2151
53	Commune	53	AD254	53	AD 2152
54	Commune	54	AD255	54	AD 2153
55	Commune	55	AD256	55	AD 2154
56	Commune	56	AD257	56	AD 2155
57	Commune	57	AD258	57	AD 2156
58	Commune	58	AD259	58	AD 2157
59	Commune	59	AD260	59	AD 2158
60	Commune	60	AD261	60	AD 2159
61	Commune	61	AD262	61	AD 2160
62	Commune	62	AD263	62	AD 2161
63	Commune	63	AD264	63	AD 2162
64	Commune	64	AD265	64	AD 2163
65	Commune	65	AD266	65	AD 2164
66	Commune	66	AD267	66	AD 2165
67	Commune	67	AD268	67	AD 2166
68	Commune	68	AD269	68	AD 2167
69	Commune	69	AD270	69	AD 2168
70	Commune	70	AD271	70	AD 2169
71	Commune	71	AD272	71	AD 2170
72	Commune	72	AD273	72	AD 2171
73	Commune	73	AD274	73	AD 2172
74	Commune	74	AD275	74	AD 2173
75	Commune	75	AD276	75	AD 2174
76	Commune	76	AD277	76	AD 2175
77	Commune	77	AD278	77	AD 2176
78	Commune	78	AD279	78	AD 2177
79	Commune	79	AD280	79	AD 2178
80	Commune	80	AD281	80	AD 2179
81	Commune	81	AD282	81	AD 2180
82	Commune	82	AD283	82	AD 2181
83	Commune	83	AD284	83	AD 2182
84	Commune	84	AD285	84	AD 2183
85	Commune	85	AD286	85	AD 2184
86	Commune	86	AD287	86	AD 2185
87	Commune	87	AD288	87	AD 2186
88	Commune	88	AD289	88	AD 2187
89	Commune	89	AD290	89	AD 2188
90	Commune	90	AD291	90	AD 2189
91	Commune	91	AD292	91	AD 2190
92	Commune	92	AD293	92	AD 2191
93	Commune	93	AD294	93	AD 2192
94	Commune	94	AD295	94	AD 2193
95	Commune	95	AD296	95	AD 2194
96	Commune	96	AD297	96	AD 2195
97	Commune	97	AD298	97	AD 2196
98	Commune	98	AD299	98	AD 2197
99	Commune	99	AD300	99	AD 2198
100	Commune	100	AD301	100	AD 2199
101	Commune	101	AD302	101	AD 2200



4- RÉGLEMENT : PIÈCE GRAPHIQUE

Mise en révision	Arrêt du projet	Approbation	Modification n°1
10 novembre 2010	12 novembre 2012	01 juillet 2013	En cours

Vu pour être arrêté le :
Le Maire
DOSSIER D'APPROBATION
Etabli le 1/2000
Date de l'arrêté : 12/11/2012



AVANT modification n°1

APRES modification n°1

ZONES URBAINES		LEGENDE	
U : Zones urbanisées différenciées en sous secteurs selon la densité, le type ou/et l'organisation de l'habitat et de la vocation de la zone (habitat, loisirs, activités),...			
UA	Zone bâtie dense à vocation d'habitat, de services et de commerces, correspondant au centre-bourg, disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement.		
UB	Zone dense correspondant à l'extension du centre-bourg et hameaux principaux, à vocation principale d'habitat.		
UB1	Secteur desservi par le réseau collectif d'assainissement.		
UB2	Secteur non desservi par le réseau collectif d'assainissement.		
UE	Zone à vocation d'équipement d'intérêt collectif.		
UY	Zone à vocation d'activités commerciales, artisanales et de services.		
UYp	Secteur reconnaissant le bâti à usage d'activité existant.		
ZONES A URBANISER			
1AU	Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement d'habitat.		
1AUc	Secteur ayant pour vocation la création d'une opération urbaine dense à caractère mixte.		
1AUsp	Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation de service à la personne.		
1AUy	Zone recouvrant des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à court ou à moyen terme à l'urbanisation à vocation d'activités économiques.		
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.		
Ap	Secteur agricole protégé du point de vue paysager.		
Ah	Secteur reconnaissant les constructions existantes, isolées en zone agricole, où sont autorisées les annexes aux constructions existantes ainsi que les changements de destination et les extensions mesurées.		
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.		
Nh	Secteur reconnaissant les constructions existantes, isolées en zone naturelle, où sont autorisés les annexes aux constructions existantes ainsi que les changements de destination et les extensions mesurées.		
Nh*	Sous-secteur où les exhaussements et affouillements de sol sont interdits.		
Np	Secteur à protéger, strictement inconstructible correspondant à des secteurs sensibles du point de vue environnemental et paysager.		
NL	Zone à vocation de loisirs et de plein air.		
	Zone de carrières souterraines répertoriées		
	Emplacements réservés (art. L. 123-1-5 8ème alinéa du code de l'urbanisme)		
	Éléments de patrimoine (art. L. 123-1-5 7ème alinéa du code de l'urbanisme)		
	Espaces Boisés Classés (art.L. 130-1 du code de l'urbanisme)		
	Certificat d'urbanisme délivré positif - Juin 2013		

ZONES URBAINES		LEGENDE	
U : Zones urbanisées différenciées en sous secteurs selon la densité, le type ou/et l'organisation de l'habitat et de la vocation de la zone (habitat, loisirs, activités),...			
UA	Zone bâtie dense à vocation d'habitat, de services et de commerces, correspondant au centre-bourg, disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement.		
UB	Zone dense correspondant à l'extension du centre-bourg et hameaux principaux, à vocation principale d'habitat.		
UB1	Secteur desservi par le réseau collectif d'assainissement.		
UB2	Secteur non desservi par le réseau collectif d'assainissement.		
UE	Zone à vocation d'équipement d'intérêt collectif.		
UY	Zone à vocation d'activités commerciales, artisanales et de services.		
UYp	Secteur reconnaissant le bâti à usage d'activité existant.		
ZONES A URBANISER			
1AU	Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement d'habitat.		
1AUc	Secteur ayant pour vocation la création d'une opération urbaine dense à caractère mixte.		
1AUsp	Zone recouvrant des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation de service à la personne.		
1AUy	Zone recouvrant des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à court ou à moyen terme à l'urbanisation à vocation d'activités économiques.		
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.		
Ap	Secteur agricole protégé du point de vue paysager.		
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.		
Nh*	Sous-secteur où les exhaussements et affouillements de sol sont interdits.		
Np	Secteur à protéger, strictement inconstructible correspondant à des secteurs sensibles du point de vue environnemental et paysager.		
NL	Zone à vocation de loisirs et de plein air.		
	Zone de carrières souterraines répertoriées		
	Emplacements réservés (art. L. 151-4-1 du code de l'urbanisme)		
	Éléments de patrimoine (art. L. 151-19 du code de l'urbanisme)		
	Espaces Boisés Classés (art.L.113-1 du code de l'urbanisme)		
	Changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'art.L. 151-11-2 du Code de l'Urbanisme		

AVANT modification n°1

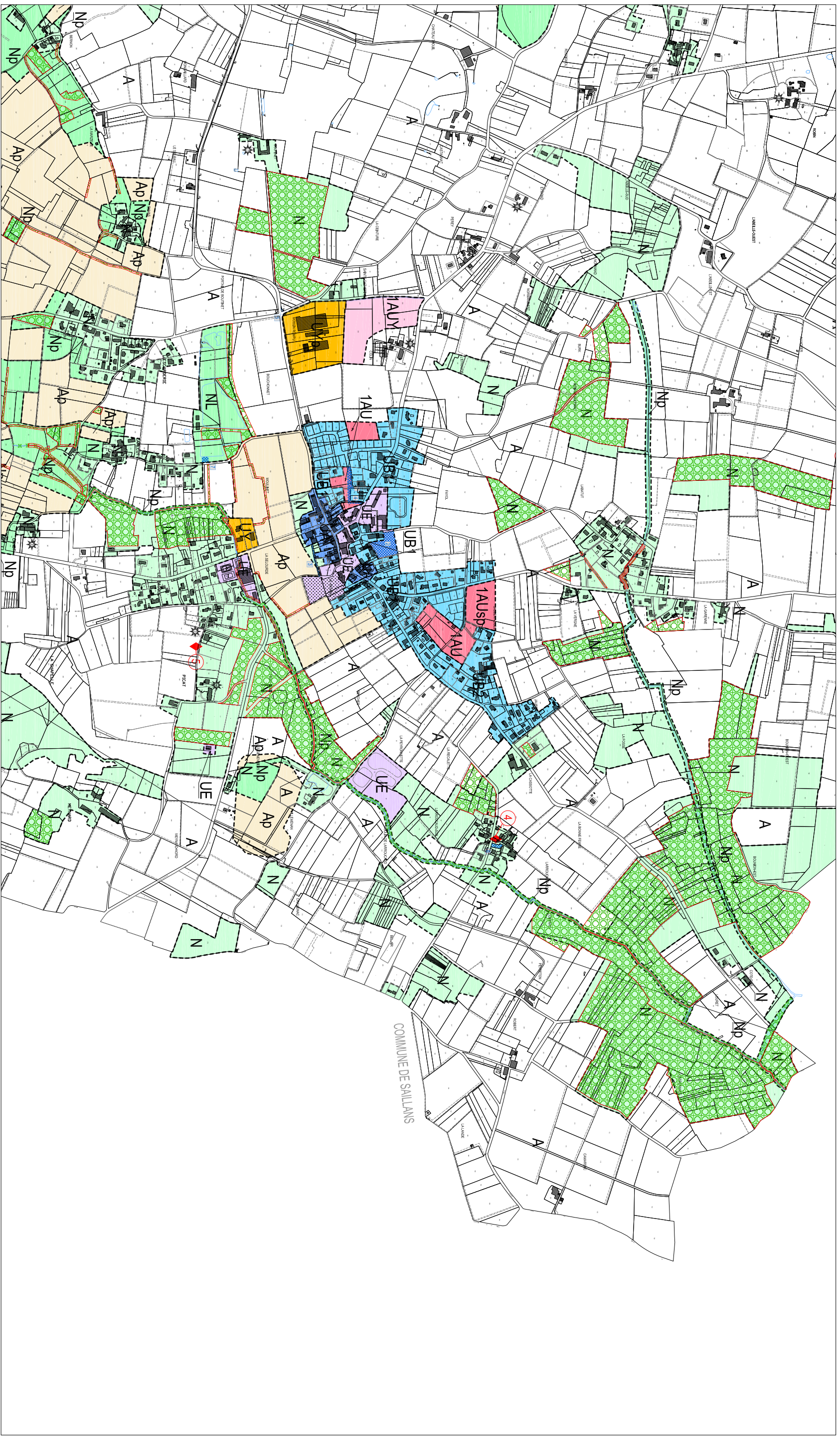
APRES modification n°1

Liste des changements de destination (art. L.151-11-2 du code de l'urbanisme)	
N°	section/parcelle Adresse
1	AP / 210 2, chemin de Robin
2	AC / 552 Pavol
3	AI / 586 28, chemin de Labaüt
4	AL / 99 16, chemin d'Eymas
5	AL / 78 16, chemin d'Eymas
6	AB / 190 Verac
7	AD / 263 Peyreton
8	AD / 264 Peyreton
9	AI / 202 chemin de Labaüt
10	AK / 508 chemin de Fauvette
11	AK / 602 9, chemin de Terrachère
12	AK / 501 9, chemin de Terrachère
13	AK / 183 1, chemin de Picat
14	AN / 201 1210, route des Acacias
15	AL / 553 621, route de Hénaüt
16	AM / 90 1436, route des Palombes
17	AK / 541 Carnei, route du Basque
18	AN / 177 95, route des Chevreuils
19	AC / 33 5, route de la Mongle
20	AI / 241 3, chemin de Collin
21	AK / 722 1009, route de Camelot
22	AK / 418 1100, route du Basque
23	AB / 2 1, Le Pinier
24	AI / 276 Perey, route des Acacias

Liste des emplacements réservés (art. L.151-41-1 du code de l'urbanisme)	
N°	Bénéficiaire Destination
1	Commune Création d'une voie pénétrante dans la zone 1AU de Le Maçon auquel est associé la réalisation d'une aire de stationnement
2	Commune Elargissement des équipements scolaires et périscolaires et création d'une zone de stationnement
3	Commune Désenclavement du sud du bourg
4	Commune Création d'une voie pénétrante dans la zone 1AU de Le Maçon
5	Commune Création d'un espace public aux abords des commerces, et aménagement du carrefour.
6	Commune Elargissement de la RD 138 E2 (largeur totale 10m)
7	Commune Création d'une bâche incendie
8	Commune Création d'une bâche incendie
9	Commune Création d'une bâche incendie

Liste des changements de destination (art. L.151-11-2 du code de l'urbanisme)	
N°	section/parcelle Adresse
1	AP / 210 2, chemin de Robin
2	AB / 190 Verac
3	AK / 508 chemin de Fauvette
4	AK / 501 9, chemin de Terrachère
5	AK / 183 1, chemin de Picat
6	AN / 210 1210, route des Acacias
7	AM / 90 1436, route des Palombes
8	AK / 541 Carnei, route du Basque
9	AI / 241 3, chemin de Collin
10	AK / 418 1100, route du Basque
11	AB / 2 1, Le Pinier

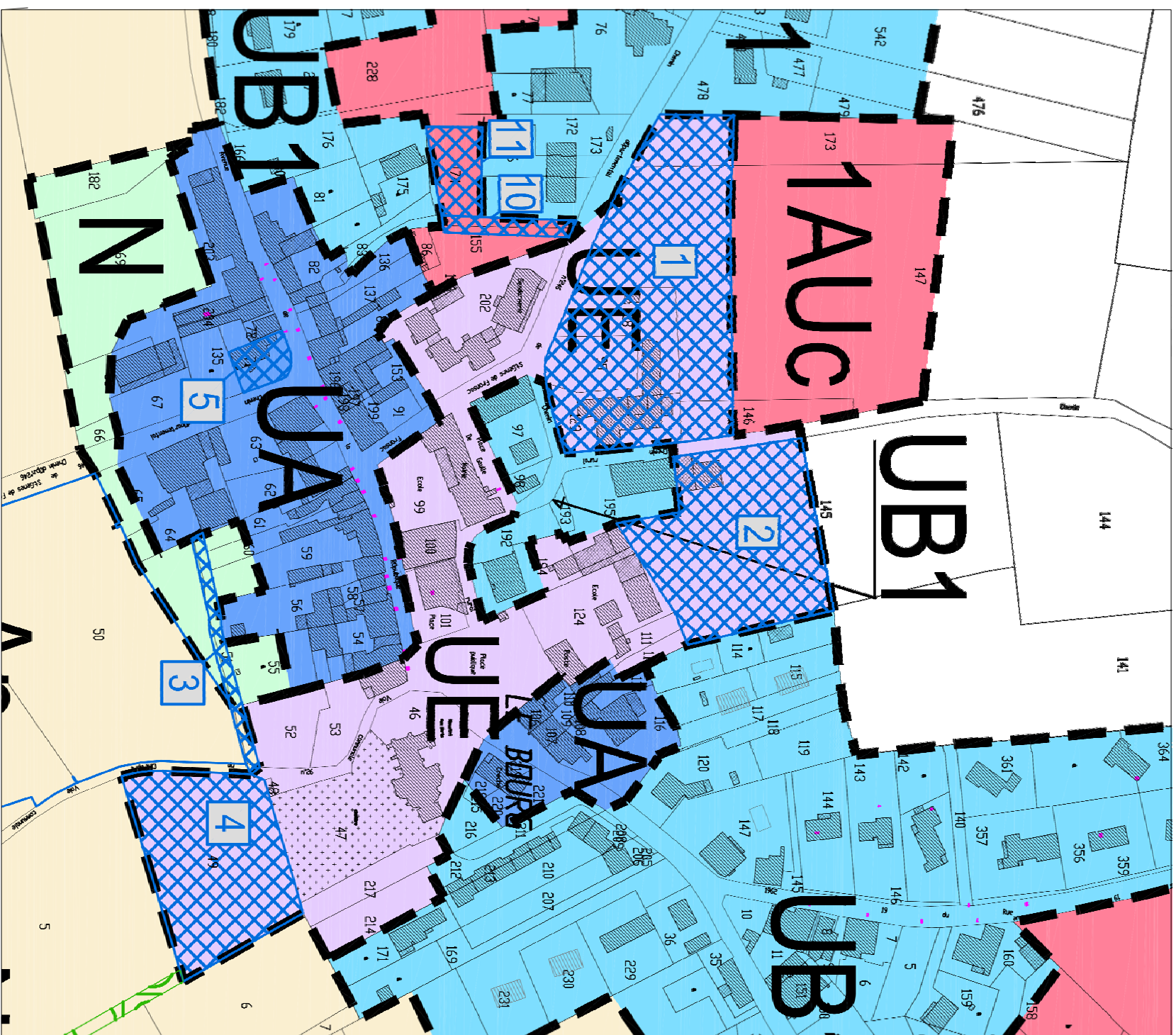
Liste des emplacements réservés (art. L.151-41-1 du code de l'urbanisme)	
N°	Bénéficiaire Destination
1	Commune Création d'une voie pénétrante dans la zone 1AU de Le Maçon
2	Commune Elargissement des équipements scolaires et périscolaires et création d'une zone de stationnement
3	Commune Désenclavement du sud du bourg
4	Commune Création d'une voie pénétrante dans la zone 1AU de Le Maçon
5	Commune Elargissement de la RD 138 E2 (largeur totale 10m)
6	Commune Création d'une bâche incendie
7	Commune Création d'une bâche incendie
8	Commune Création d'une bâche incendie



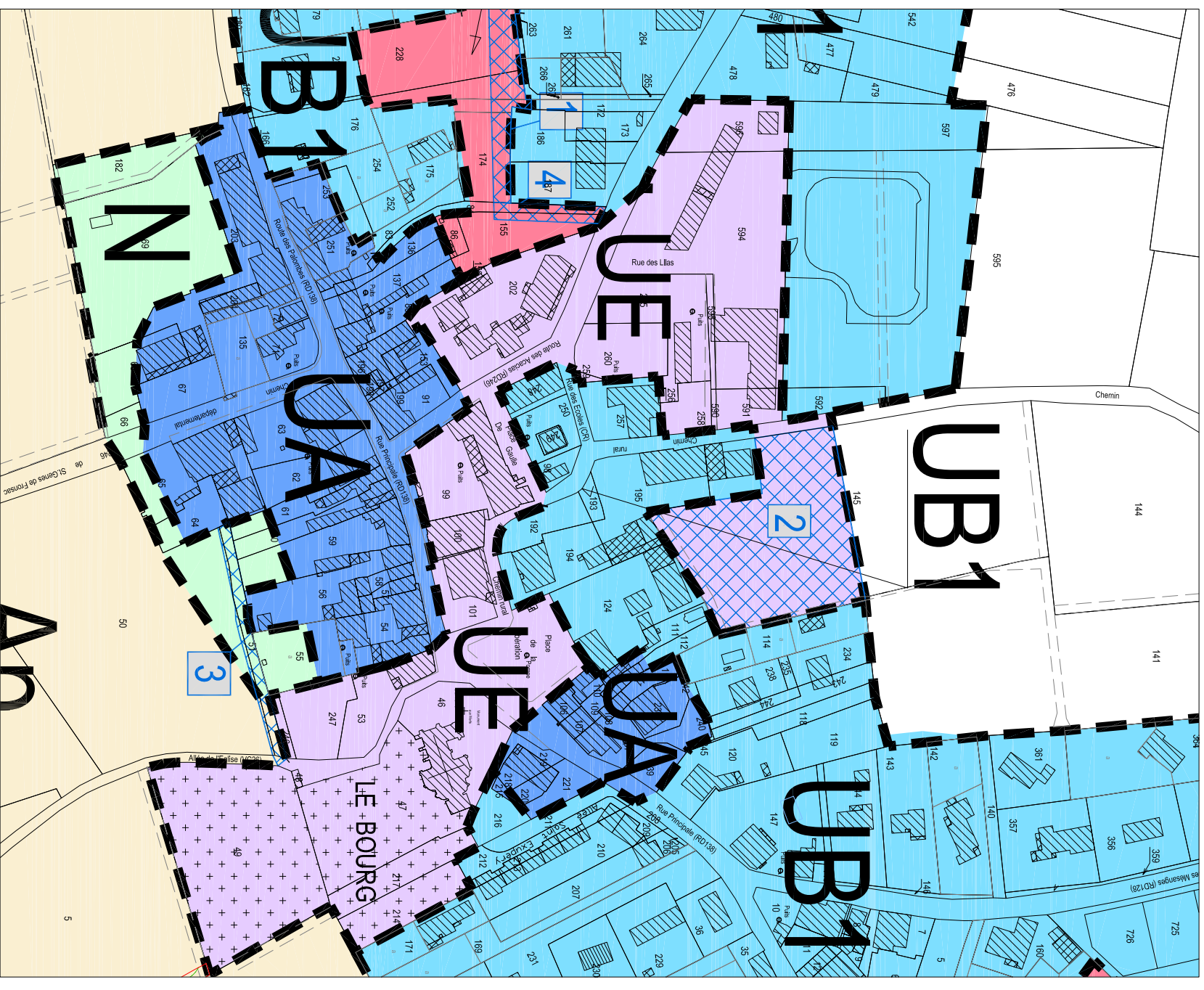
— EBC issus du PLU applicable de juin 2013
Proposition d'EBC au projet de modification n°1 du PLU + 2,7847 ha

EBC le long du cours d'eau

AVANT modification n°1



APRES modification n°1

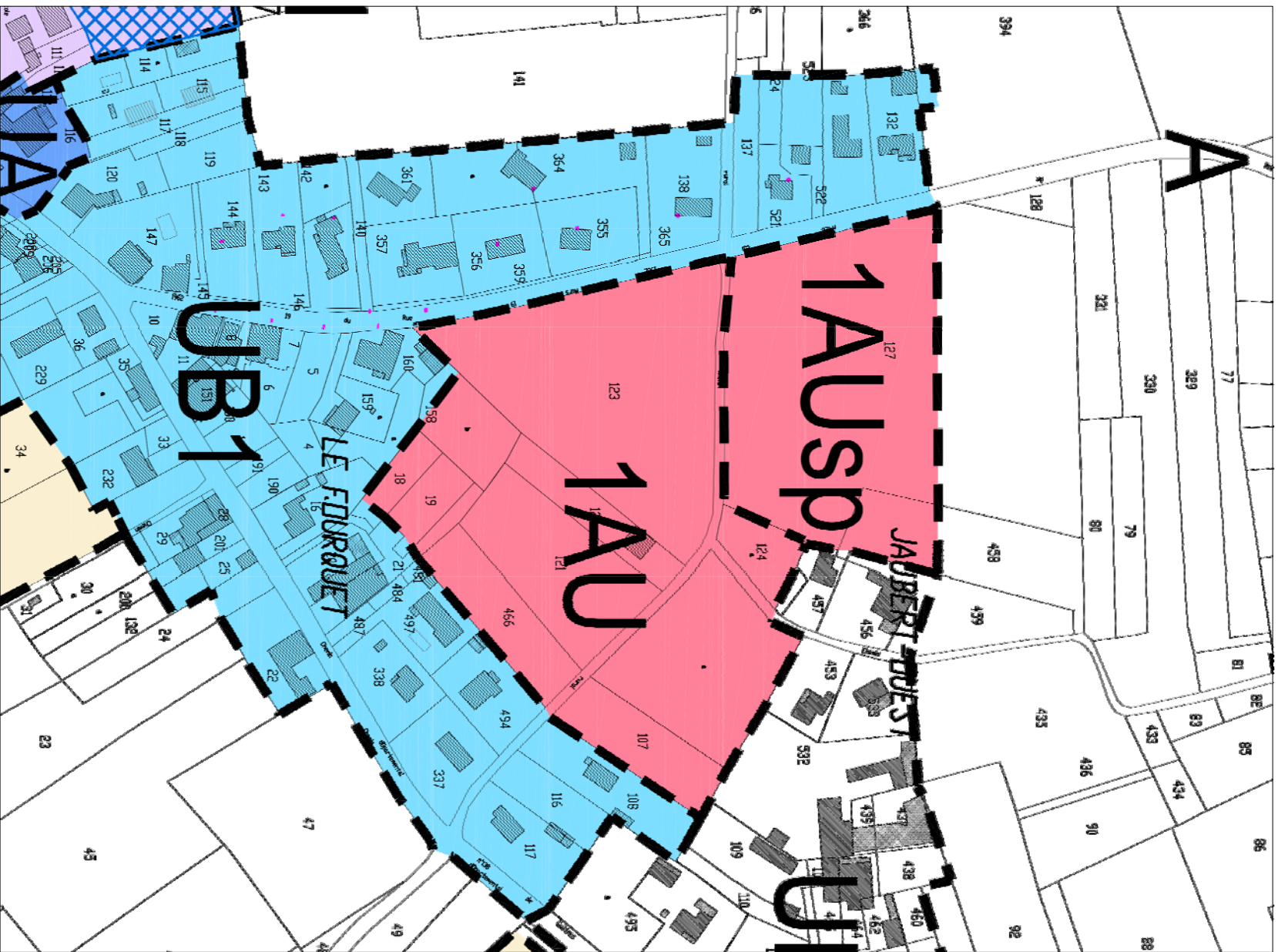


lieu-dit "Le Bourg"

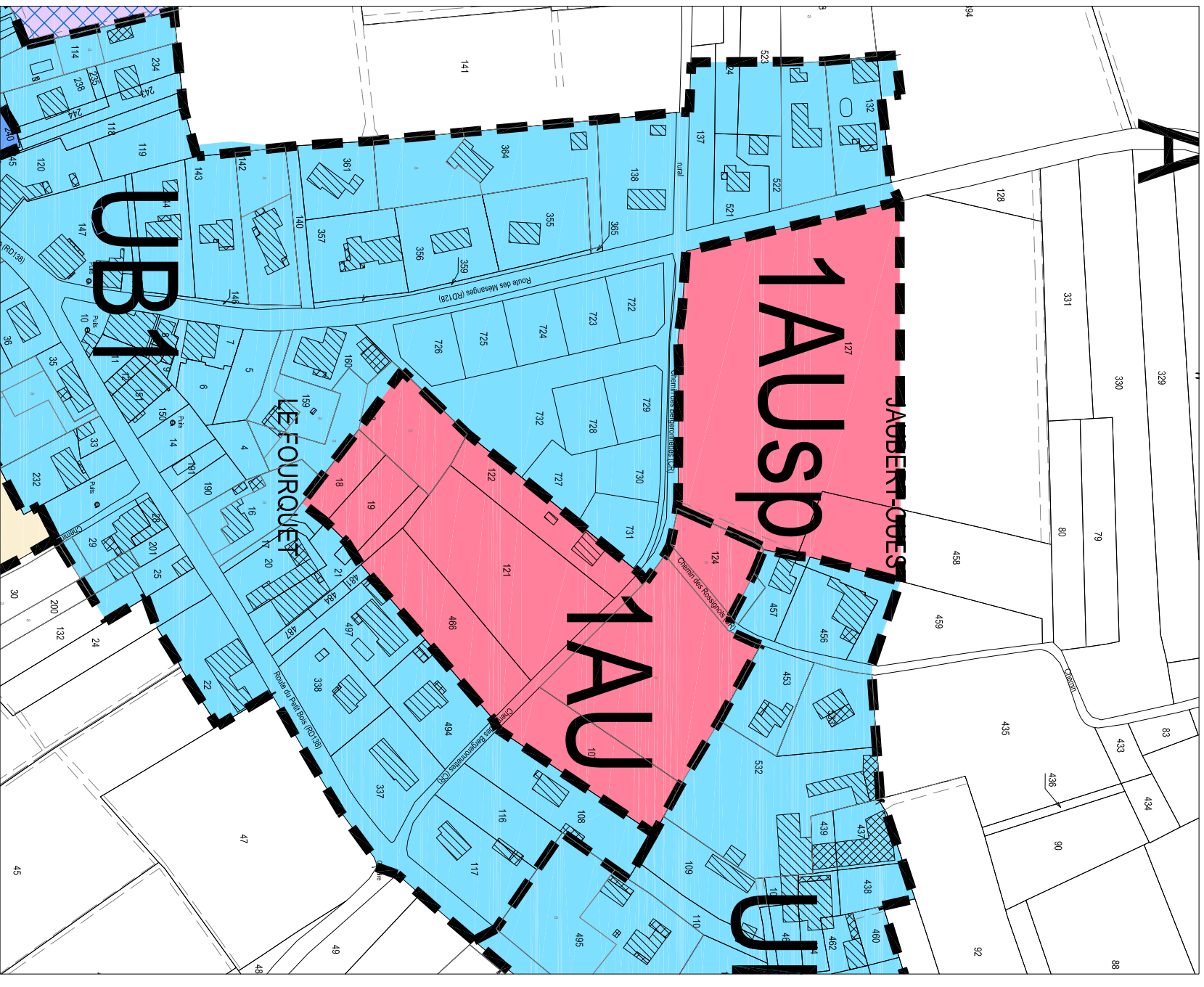
Réduction de l'ER 2 soit 4485 m² (-495 m²)
 UB1 : Ajout des parcelles 111, 112, 124, 194, 215 et retrait de la parcelle 259 soit +0.2625 ha
 UE : - 0.1330 ha (Compris +0.1235 ha de 1AUC)
 UA : - 0.0060 ha

ER 1 et ER 4 supprimés
 Agrandissement de l'ER11 qui devient l'ER1
 L'ER 10 devient l'ER 4

AVANT modification n°1



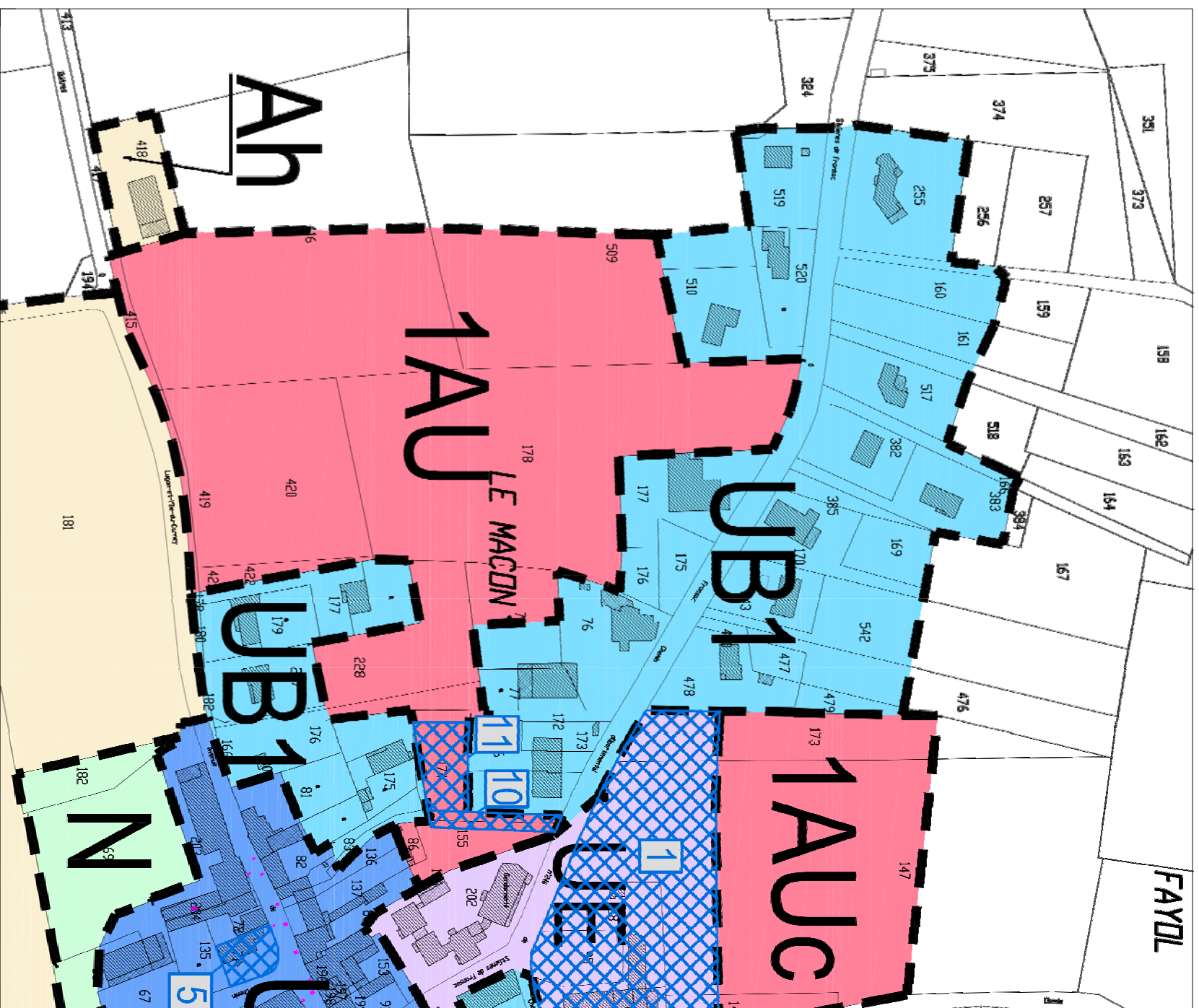
APRES modification n°1



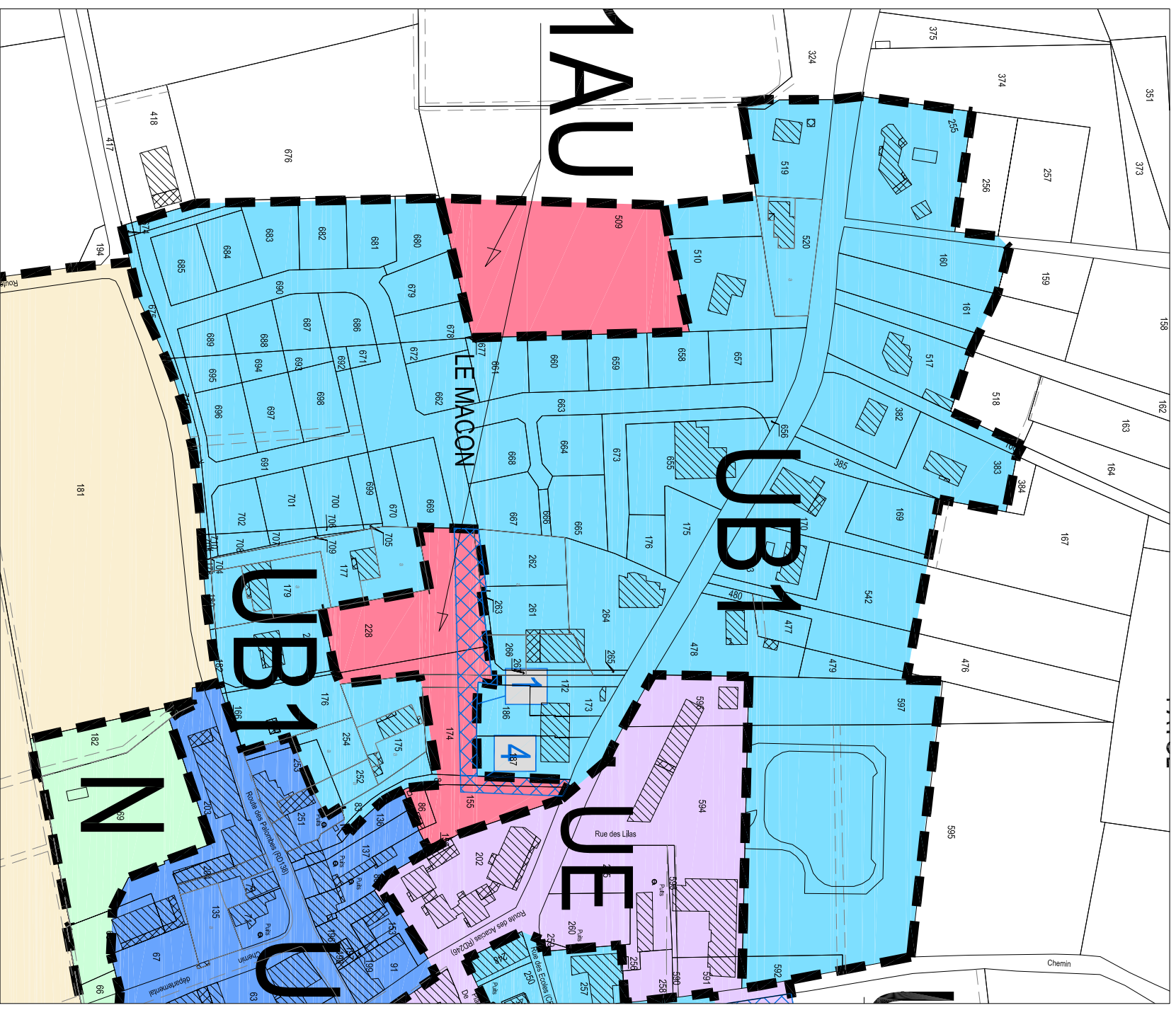
1AU - 0,9727 ha
UB1 + 0,9727 ha

lieu-dit "Le Fourquet"

AVANT modification n°1



APRES modification n°1



lieu-dit "Le Maçon"

Réduction de l'ER 1 soit 1097 m² (-68 m²)
Réduction de l'ER 4 soit 313 m² (-65 m²)
Suppression de la zone 1AUC (-1.0650 ha)
UB1 +3.6361 ha
UE +0.1235 ha

1AU - 2.6946 ha
ER 1 et ER 4 supprimés
Agrandissement de l'ER 11 qui devient l'ER 1
l'ER 10 devient l'ER 4



Pièce 5

Règlement : Pièce écrite

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	8
TITRE III : LEXIQUE	10
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
ZONE UA	16
ZONE UB	21
ZONE UE	27
ZONE UY	32
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	38
ZONE 1AU	39
ZONE 1AUsp	45
ZONE 1AUY	50
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	55
ZONE A	56
TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	62
ZONE N	63

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-4 et R.123-4 à R.123-14 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 VILLEGOUGE.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.111-16 à R.111-20 ; R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.
 Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du dit code, à savoir les articles R 111 -2, R 111.-4, R 111-15 et R 111-21.
2. Les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine.
3. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
 - conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
 - les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).
 - les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.
4. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines **U**

UA	La zone UA correspond au cœur du village ancien. Elle présente un caractère affirmé et une densité forte. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la conservation de la mixité fonctionnelle.
UB	La zone UB est l'extension du noyau ancien du bourg jusqu'aux hameaux de <i>Jaubert</i> à l'est, marquée par une mixité des fonctions urbaines, associant habitat groupé, habitat pavillonnaire, équipements collectifs, commerces et services. Elle est constituée essentiellement de lotissements et d'ensembles d'habitations pavillonnaires en rez-de-chaussée ou avec un étage. Elle comprend deux secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - UB1 : secteur raccordé au réseau collectif d'assainissement, - UB2 : secteur non raccordé au réseau collectif d'assainissement.
UE	La zone UE reconnaît les secteurs d'accueil des constructions et installations à vocation : <ul style="list-style-type: none"> - d'intérêt collectif ainsi que leurs extensions et installations annexes, - sportive, - de loisirs et de plein air, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics (service à la personne, salle polyvalente, espaces publics, équipements scolaires et péri-scolaires, ...), Cette zone concerne les secteurs du <i>Bourg</i> (équipements scolaires, administratifs et espaces publics), de <i>La Peyronnette</i> (station d'épuration) et <i>Le Basque</i> (équipements sportifs).

UY	<p>La zone UY est à vocation d'activités commerciales, artisanales et de services. Elle accueille des constructions et installations à vocation professionnelle ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique (artisanale, commerciale ou de bureaux) Cette zone concerne les secteurs de <i>Moulin Rompu</i> et <i>le Moulinet</i>. Elle comprend un secteur UYp : secteur de reconnaissance des bâtiments à usage d'activités existants, situé sur le site d'anciennes champignonnières. Ce secteur concerne <i>Moulin Rompu</i>.</p>
-----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La zone à urbaniser **AU**

1AU	<p>La zone 1AU recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle. Cette zone concerne les secteurs de <i>Jaubert Ouest /Le Fourquet et le Bourg Fayel, Le Macon</i> et <i>Jaubert</i>. Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme : - soit sous forme d'opération d'ensemble, - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation. Cette zone comprend un secteur 1AUc, situé au cœur du bourg et ayant pour vocation la création d'une opération urbaine à caractère mixte (habitat, commerces et bureaux), dense, <i>en partie</i> sur 2 niveaux.</p>
1AUsp	<p>La zone 1AUsp recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation de service à la personne. Cette zone concerne le secteur de <i>Jaubert</i>. Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme sous forme d'opération d'ensemble. L'urbanisation de ce secteur est admise dans le cadre d'une opération d'aménagement d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.</p>
1AUy	<p>Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économique artisanale, à court ou moyen terme. Le secteur concerné par ce classement est <i>Colin</i>. Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme sous forme d'opération d'ensemble. L'urbanisation de ce secteur est admise dans le cadre d'une opération d'aménagement d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

La zone agricole **A**

La zone A 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 comprend ~~un deux~~ secteurs :

- **un secteur Ap** correspondant aux sites agricoles et viticoles présentant un intérêt paysager majeur à protéger de toute construction,
- ~~un secteur Ah reconnaissant les constructions existantes, isolées en zone agricole, où sont autorisés les annexes et les extensions aux constructions existantes ainsi que le changement de destination.~~

Elle est également concernée par un secteur de carrières aux lieux-dits *Meyney, Au Mainedont, Les Abories de Meyney et Sans Soucis*.

La zone naturelle et forestière **N**

La zone N englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

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

Elle comprend trois **secteurs** et un sous-secteur :

- **Np** : secteur à protéger correspondant au site des carrières souterraines de Villegouge, classées en zone Natura 2000, ainsi qu'aux sites du tertre de Thouil (coteau calcaire) et de la Station de la Genévrier,

- **NL** : secteur à vocation d'activités de loisirs et d'activités de plein-air. Ce secteur concerne *l'Etang de l'Escarderie*,
 - ~~**Nh** : secteur reconnaissant les constructions existantes, isolées en zone agricole, où sont autorisés les annexes et les extensions aux constructions existantes ainsi que le changement de destination.~~
 - **Nh*** : ~~sous~~-secteur reconnaissant les constructions existantes, isolées en zone naturelle où sont interdits les exhaussements et affouillements de sol. Ce sous-secteur concerne *Princeteau, Leyney et Le Tertre de Thouil*.
- Elle est également concernée par un secteur de carrières aux lieux-dits *Meyney, Au Mainedont, Les Abories de Meyney et Sans Soucis*.

2) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1 alinéa 8 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante)

Référence : Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4) **Les éléments (article L123-1- 5 7^{ème} alinéa)** (de paysage, les quartiers, ..., monuments,...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU .Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 : ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du

30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 6 : ZONE REGLEMENTEE

La commune de VILLEGOUGE n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

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

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) *Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;*
- b) *Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) *Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*
- d) *Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».*

2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) *De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;*
- b) *De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ».*

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
 - b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R421-23 alinéa f) : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e) : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h) : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ; ...).
- 3) **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant sur le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 4) **Les demandes d'autorisation de défrichement** sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

TITRE III : LEXIQUE

AGGLOMERATION

Groupe d'habitations constituant un village ou une ville indépendamment des limites administratives, délimité par des panneaux d'agglomération.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou commun d'une voie de circulation. Il délimite ainsi l'emprise du domaine public ou commun.

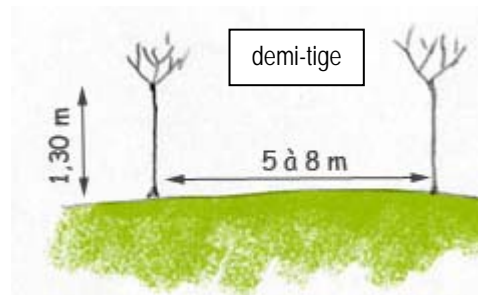
AMENAGEMENT DE CONSTRUCTION

L'aménagement d'une construction signifie la réalisation de travaux relevant de l'aménagement intérieur d'un bâtiment existant, dépourvu de toute adjonction ou extension. Par exemple, l'aménagement de combles avec pose d'une fenêtre sur toit relève du dit régime d'aménagement, et n'est pas considéré comme une extension d'un bâtiment.

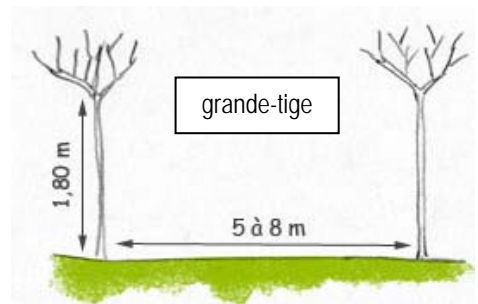
ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

ARBRE DE DEMI-TIGE



ARBRE DE GRANDE TIGE



BATI ANCIEN

Il s'agit des bâtiments construits avant 1948. Concrètement, il s'agit d'un bâtiment constitué de matériaux naturels, peu transformés, le plus souvent trouvés dans un périmètre proche. Dans notre région, ce type de bâtiment se retrouve, le plus souvent, dans les centres anciens des villages, constitué de murs en pierre épais.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés.

CLOTURES

Les clôtures doivent marquer l'alignement sur la rue, la limite de parcelle.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTIONS CONTIGUËS

Deux bâtiments sont considérés comme contigus dès lors qu'ils sont simplement reliés par un atrium, un hall traversant ou par un ouvrage quelconque ouvert.

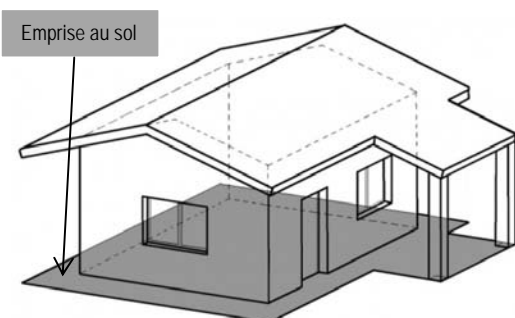
La contiguïté entre deux constructions ne doit pas être confondue avec l'extension de bâtiment, laquelle dernière permet une utilisation fonctionnelle unique du bâtiment.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. **Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.**

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus.



EMPLACEMENT RESERVE

Ces emplacements réservés figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du PLU. Les conséquences juridiques vis-à-vis des propriétaires concernés font l'objet des articles L.151-41 et R.151-38 1° du code de l'urbanisme.

EQUIPEMENT COLLECTIF OU D'INTERET GENERAL

Rentrent dans ces catégories tous les équipements privés ou publics présentant un intérêt général ou un intérêt collectif pour la vie et le développement local.

PARCELLE

Toute parcelle est affectée à une seule référence cadastrale.

REJETS INDUSTRIELS

Tous les rejets résultant d'une utilisation de l'eau autre que domestique sont qualifiés de rejets industriels.

REZ-DE-CHAUSSEE

Partie d'une construction située au niveau du sol, ou au-dessus de lui sans dépasser la valeur d'un demi-niveau.

SOUS-SOL

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux $\frac{3}{4}$ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

SUPERSTRUCTURE TECHNIQUE

Volume construit en superposition d'une toiture à pentes ou d'une toiture-terrasse, tels que cheminées, locaux techniques divers, machinerie d'ascenseur, dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, etc. Les antennes et paraboles ne sont pas considérées comme des éléments de superstructure technique.

UNITE FONCIERE

L'unité foncière doit se définir comme l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à une seule et même personne, qu'elle soit morale ou physique, de droit public ou de droit privé.

VOIES PRIVEES

Les voies privées sont les voies ouvertes à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elles font juridiquement partie.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace, relevant de la domanialité publique et de la domanialité privée ouvertes à l'usage du public, ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UA correspond au cœur du village ancien. Elle présente un caractère affirmé et une densité forte.

Cette zone est concernée en totalité par le périmètre Monument Historique classé lié au portail de l'Eglise (avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France).

Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la conservation de la mixité fonctionnelle.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'artisanat,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

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

Sont autorisés :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.
- b) Sous condition que les constructions existent déjà lors de l'entrée en vigueur du présent document, les extensions ou aménagements destinés à la vocation agricole.

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

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 le Code Civil¹.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

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 (lorsque l'accès permet la desserte de plus d'un logement, il doit être constitué d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

~~Dans tous les cas, un accès motorisé doit être prévu vers l'arrière de la construction (voie d'accès lorsque la façade sur voie ou emprise publique de l'unité foncière est > à 15 mètres ou accès sous porche lorsque la façade sur voie ou emprise publique de l'unité foncière est < ou = à 15 mètres).~~

VOIRIE

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

Ainsi, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise à la condition suivante : la largeur minimale de chaussée est de 3,50 m.

En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou par un T.

¹ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

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

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle 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

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (eaux usées et eaux pluviales).

Eaux Usées :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) 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.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projets immobiliers, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des surfaces imperméabilisées.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques.

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, édifiée en retrait de l'alignement, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, ces prescriptions devront être respectées par rapport à la voie publique la plus importante (en gabarit).

Les balcons faisant saillie sur le domaine public sont interdits.

Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- a) 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 ».

- b) Lorsque qu'un mur plein est édifié à l'alignement de la voie publique et destiné à assurer la continuité du bâti sur la voie,
- c) Dans le cas de constructions à usage d'annexes (garage, abri de jardin, piscine...).
- d) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Lorsque la façade sur voie ou emprise publique de l'unité foncière est < ou = à 15 mètres la construction doit être édifiée sur les deux limites séparatives qui interceptent l'espace public.

Dans le cas de l'ordre semi-continu, les constructions doivent être implantées à **3 mètres** minimum par rapport à la limite séparative.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics,
- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

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

PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont souhaitables.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

REGLES

Parements extérieurs

Les teintes autorisées sont le ton pierre de Gironde et l'ocre clair.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.
Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.
Les éléments de menuiserie seront de couleur claire : blanc cassé ou gris clair.

Toitures

Les couvertures auront une pente entre 30% et 40%.
Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.
Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés.
Les constructions devront proposer deux ou trois pentes.
Les teintes autorisées sont les ocres rouge vieillis ou non.

Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **1,80 mètre**. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de couleur vert foncé ou gris métallisé.
Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 mètre**. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de couleur vert foncé ou gris métallisé.
Dans le cas d'un mur bahut, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ce mur devra présenter la même teinte que la construction principale.

Equipements techniques privés

Les nouvelles surfaces commerciales de plus de 1000 m² devront être équipées, sur au moins 50% de la surface de leurs toitures, avec un procédé de production d'énergies renouvelables.
L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

La démolition, l'entretien et/ou 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°) sont soumis à déclaration.

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, **la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m², y compris les accès.**

D'autre part, environ 15 % (arrondi à l'entier supérieur) au moins du nombre de places de stationnement inclus dans un parc de stationnement devra être réalisé en utilisant des revêtements non imperméables.

~~Toutefois, 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 UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La démolition, l'entretien et/ou 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°) sont soumis à déclaration.

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

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UB est l'extension du noyau ancien du bourg jusqu'aux hameaux de *Jaubert* à l'est, marquée par une mixité des fonctions urbaines, associant habitat groupé, habitat pavillonnaire, équipements collectifs, commerces et services.

Elle est constituée essentiellement de lotissements et d'ensembles d'habitations pavillonnaires en rez-de-chaussée ou avec un étage.

Elle comprend deux *secteurs* :

- **UB1** : secteur raccordé au réseau collectif d'assainissement,
- **UB2** : secteur non raccordé au réseau collectif d'assainissement.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'artisanat,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

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

Sont autorisés :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.
- b) Sous condition que les constructions existent déjà lors de l'entrée en vigueur du présent document, les extensions ou aménagements destinés à la vocation agricole.

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

ACCES

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 (lorsque l'accès permet la desserte de plus d'un logement, il doit être constitué d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

VOIRIE

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

Ainsi, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise à la condition suivante : la largeur minimale de chaussée est de 4 m.

En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou par un T.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

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

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle 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

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

En secteur UB1 : Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) 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.

En secteur UB2 : 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 individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil².

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projets immobiliers, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des surfaces imperméabilisées.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Hors agglomération :

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport à la RD246 de :

- 25 mètres par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation,

² « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

- **20 mètres** par rapport à l'axe pour les autres constructions.

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport à la RD138 de :

- **15 mètres** par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation,
- **10 mètres** par rapport à l'axe pour les autres constructions.

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux RD128,128^{F1}, 138^{F2}, 138^{F3}, 138^{F4} et 246^{F3} de :

- **10 mètres** par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation,
- **8 mètres** par rapport à l'axe pour les autres constructions.

En partie agglomérée :

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de :

- **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies communales et des routes départementales.

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 lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne pourra être à plus de **3 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des **constructions à usage d'intérêt collectif** ne pourra excéder **10 mètres**.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres (soit R+1).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont souhaitables.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

REGLES

Parements extérieurs

Les teintes autorisées sont le ton pierre de Gironde et l'ocre clair.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

Les éléments de menuiserie et clôtures seront de couleur claire : blanc cassé ou gris clair.

Toitures

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %.

Les toitures terrasses sont cependant autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés.

Les constructions devront proposer au moins deux pentes, à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.

Les teintes autorisées sont les ocres rouge vieillis ou non.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures séparatives est de 1,80 mètre. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de couleur vert foncé ou gris métallisé.

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 1,50 mètre. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de couleur vert foncé ou gris métallisé.

Dans le cas d'un mur bahut, l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ce mur devra présenter la même teinte que la construction principale.

Equipements techniques privés

Les nouvelles surfaces commerciales de plus de 1000 m² devront être équipées, sur au moins 50% de la surface de leurs toitures, avec un procédé de production d'énergies renouvelables.

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

La démolition, l'entretien et/ou 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°) sont soumis à déclaration.

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, **la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès.**

Il est exigé au moins :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher de logement créée,
- **Pour les constructions à usage de bureaux et services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **Pour les constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- **Pour les constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

D'autre part, environ 15 % (arrondi à l'entier supérieur) au moins du nombre de places de stationnement inclus dans un parc de stationnement devra être réalisé en utilisant des revêtements non imperméables.

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

La démolition, l'entretien et/ou 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°) sont soumis à déclaration.

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 **20%** 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 UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UE reconnaît les secteurs d'accueil des constructions et installations à vocation :

- d'intérêt collectif ainsi que leurs extensions et installations annexes,
- sportive,
- de loisirs et de plein-air,

ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics (service à la personne, salle polyvalente, espaces publics, équipements scolaires et péri-scolaires, ...),

Cette zone concerne les secteurs du *Bourg* (équipements scolaires, administratifs et espaces publics), de *La Peyronnette* (station d'épuration) et *Le Basque* (équipements sportifs).

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'artisanat,
 - à l'habitat,
 - à l'hôtellerie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

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

Sont autorisés :

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que :

- leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre et qu'ils sont liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre et qu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

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

ACCES

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 (lorsque l'accès permet la desserte de plus d'un logement, il doit être constitué d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

VOIRIE

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

Ainsi, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise à la condition suivante : la largeur minimale d'emprise est de 8 m.

En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou par un T.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE UE 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

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

En secteur d'assainissement collectif

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) 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.

En secteur d'assainissement non collectif

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 individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil)³.

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projets immobiliers, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des surfaces imperméabilisées.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

³ « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de **4 mètres** par rapport à l'alignement des voies communales et des routes départementales en partie agglomérée.

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 lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **10 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU.

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

PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont souhaitables.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

REGLES

Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %.

Les toitures terrasses sont cependant autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de **1,80 mètre**.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UE 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.

D'autre part, environ 15 % (arrondi à l'entier supérieur) au moins du nombre de places de stationnement inclus dans un parc de stationnement devra être réalisé en utilisant des revêtements non imperméables.

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

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

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

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

Non réglementé.

ZONE UY

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UY est à vocation d'activités commerciales, artisanales et de services.

Elle accueille des constructions et installations à vocation professionnelle ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique (artisanale, commerciale ou de bureaux)

Cette zone concerne les secteurs de *Moulin Rompu* et *le Moulinet*.

Elle comprend un **secteur UYp** : secteur de reconnaissance des bâtiments à usage d'activités existants, situé sur le site d'anciennes champignonnières. Ce secteur concerne *Moulin Rompu*.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'hôtellerie,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

En secteur UYp, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'artisanat,
 - à l'habitat,
 - au commerce,
 - au bureau.
- b) Les exhaussements et affouillements du sol.

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

En dehors du secteur UYp, sont autorisés :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol dès lors que :
 - leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre et qu'ils sont liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
 - leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre et qu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.
- b) L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, à condition de ne pas créer de logement nouveau.
- c) 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 et installations implantés dans la zone, dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

En secteur UYp, sont seuls autorisés :

Les aménagements sans changement de destination des constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique (artisanale, commerciale ou de bureaux) existantes dans le secteur, sous réserve de ne pas être polluantes pour les zones viticoles environnantes.

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

Cet article s'applique à l'ensemble de la zone UY, secteur UYp inclus.

ACCES

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 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation, est soumise aux conditions suivantes :

- voies en double sens : largeur minimale de chaussée de 6 mètres, largeur minimale d'emprise de 8 mètres,
- voies à sens unique : largeur minimale de chaussée de 3 mètres, largeur minimale d'emprise de 5 mètres.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou par un T.

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

Cet article s'applique à l'ensemble de la zone UY, secteur UYp inclus.

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

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 individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil)⁴.

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projets immobiliers, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des surfaces imperméabilisées.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

⁴ « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article s'applique à l'ensemble de la zone UY, secteur UYp inclus.

Non réglementé.

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

Cet article s'applique à l'ensemble de la zone UY, secteur UYp inclus.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de **20 mètres** par rapport à l'alignement des routes départementales.

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 lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Cet article s'applique à l'ensemble de la zone UY, secteur UYp inclus.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **6 mètres**.

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

Cet article s'applique à l'ensemble de la zone UY, secteur UYp inclus.

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 **6 mètres**.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article s'applique à l'ensemble de la zone UY, secteur UYp inclus.

Elle est fixée à **60%** de la superficie de l'unité d'implantation située en zone UY.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article s'applique à l'ensemble de la zone UY, secteur UYp inclus.

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres**.

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

Cet article s'applique à l'ensemble de la zone UY, secteur UYp inclus.

PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont souhaitables.

REGLES

Parements extérieurs

Les surfaces extérieures pleines (façade) ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit.

Les bardages devront être de couleur sombre : vert foncé, gris, bordeaux,

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les éléments de menuiserie et clôtures seront de couleur claire : blanc cassé ou gris clair.

Toitures

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %, cependant les toitures terrasses sont autorisées. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés

Enseignes

Les enseignes devront être intégrées dans le volume général des bâtiments. Elles seront implantées parallèlement au mur support sans dépassement de sa limite supérieure.

Zone de stockage et dépôts de matériaux

Les zones de stockage et de dépôts de matériaux liés aux activités autorisées ne devront pas être implantées en front de rue. En cas d'impossibilité technique, elles devront être masquées par une haie végétale.

Clôtures

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **2,20 mètre**. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de couleur vert foncé ou gris métallisé.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **2,00 mètre**. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de couleur vert foncé ou gris métallisé.

Dans le cas d'un mur bahut, l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ce mur devra présenter la même teinte que la construction principale.

Equipements techniques privés

Les nouvelles surfaces commerciales de plus de 1000 m² devront être équipées, sur au moins 50% de la surface de leurs toitures, avec un procédé de production d'énergies renouvelables.

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

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

Cet article s'applique à l'ensemble de la zone UY, secteur UYp inclus.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, **la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès.**

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher de logement créée,

- **Pour les constructions à usage de bureaux, de services et artisanal** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment,
- **Pour les constructions à usage de commerce** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de vente et/ou d'exposition
- **Pour les constructions à usage d'entrepôt** : une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules lourds et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

D'autre part, environ 15 % (arrondi à l'entier supérieur) au moins du nombre de places de stationnement inclus dans un parc de stationnement devra être réalisé en utilisant des revêtements non imperméables.

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

Cet article s'applique à l'ensemble de la zone UY, secteur UYp inclus.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de cette superficie.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

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

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

Cet article s'applique à l'ensemble de la zone UY, secteur UYp inclus.

Non réglementé.

TITRE **V** - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone 1AU recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation :

- d'habitation,
- d'équipement collectif,
- d'hébergement hôtelier,
- de commerce et de bureaux.

Cette zone concerne les secteurs de *Jaubert Ouest /Le Fourquet et le Bourg ~~Faye~~*, *Le Macon* et *Jaubert*.

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

- soit sous forme d'opération d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette zone comprend *un secteur 1AUc*, situé au cœur du bourg et ayant pour vocation la création d'une opération urbaine à caractère mixte (habitat, commerces et bureaux), dense, *en partie* sur 2 niveaux.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'artisanat,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.
- b) Concernant les opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble : les constructions installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur.
- c) Concernant les opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble : seules les opérations portant sur une surface minimum de 5000 m² ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 5000 m² sont autorisées.

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

ACCES

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 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation, est soumise aux conditions suivantes :

- voies en double sens : largeur minimale de chaussée de 5,50 mètres, largeur minimale d'emprise de 9 mètres,
- voies à sens unique : largeur minimale de chaussée de 3 mètres, largeur minimale d'emprise de 7 mètres.

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou par un T.

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

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle 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

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) 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.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil)⁵.

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projets immobiliers, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des surfaces imperméabilisées.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

⁵ « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

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

Hors agglomération :

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport à la RD246 de :

- 25 mètres par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation,
- 20 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport à la RD138 de :

- 15 mètres par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux RD128,128^{F1}, 138^{E2}, 138^{F3}, 138^{F4} et 246^{F3} de :

- 10 mètres par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation,
- 8 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions.

En partie agglomérée :

En dehors du secteur 1AUc : toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales et des routes départementales en partie agglomérée.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes et piscines, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

En secteur 1AUc : les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- 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 ».
- Dans le cas de constructions à usage d'annexes (garage, abri de jardin, piscine...).
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

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

En dehors du secteur 1AUc : les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les bâtiments annexes, de surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En secteur 1AUc : Les constructions nouvelles doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Lorsque la façade sur voie ou emprise publique de l'unité foncière est < ou = à 15 mètres la construction doit être édifiée sur les deux limites séparatives qui interceptent l'espace public.

Dans le cas de l'ordre semi-continu, les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne pourra être à plus de **3 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des **constructions à usage d'intérêt collectif** ne pourra excéder **10 mètres**.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres (soit R+1)**.

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

PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont souhaitables.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

REGLES

Parements extérieurs

Les teintes autorisées sont le ton pierre de Gironde et l'ocre clair.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés.

Les éléments de menuiserie et clôtures seront de couleur claire : blanc cassé ou gris clair.

Toitures

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %.

Les toitures terrasses sont cependant autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés.

Les constructions devront proposer au moins deux pentes, à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.

Les teintes autorisées sont les ocres rouges vieillis ou non.

Clôtures

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **1,80 mètre**. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de couleur vert foncé ou gris métallisé.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 mètre**. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de couleur vert foncé ou gris métallisé.
Dans le cas d'un mur bahut, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ce mur devra présenter la même teinte que la construction principale.

Equipements techniques privés

Les nouvelles surfaces commerciales de plus de 1000 m² devront être équipées, sur au moins 50% de la surface de leurs toitures, avec un procédé de production d'énergies renouvelables.

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, **la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès.**

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher de logement créée,

- **Pour les constructions à usage de bureaux et services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **Pour les constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- **Pour les constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Il convient d'ajouter, dans le cadre d'opérations d'ensemble, la réalisation de **2 places de stationnement visiteurs** sur les voies de desserte interne à l'opération par tranche de 250 m² de surface de plancher créée.

D'autre part, environ 15 % (arrondi à l'entier supérieur) au moins du nombre de places de stationnement inclus dans un parc de stationnement devra être réalisé en utilisant des revêtements non imperméables.

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

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 **20%** 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 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE 1AUsp

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone 1AUsp recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation de service à la personne. Cette zone concerne le secteur de *Jaubert*.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme sous forme d'opération d'ensemble.

L'urbanisation de ce secteur est admise dans le cadre d'une opération d'aménagement d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUsp 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'artisanat,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'hébergement hôtelier,
 - au commerce.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre,
- b) Les constructions destinées à l'habitat et aménagements connexes de type locaux techniques sous réserve d'être destinées à un établissement hébergeant des personnes âgées et le personnel qui y est lié,
- c) Les constructions destinées au bureau sous réserve d'être destinées à un établissement hébergeant des personnes âgées et le personnel qui y est lié,
- d) Concernant les opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble : les constructions installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur,
- e) Concernant les opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble : l'opération doit porter sur l'ensemble de la zone 1AUsp.

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

ACCES

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 (lorsque l'accès permet la desserte de plus d'un logement, il doit être constitué d'une voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

VOIRIE

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

Ainsi, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise à la condition suivante : la largeur minimale de chaussée est de 4 m.

En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou par un T.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE 1AUsp 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

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) 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.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil)⁶.

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projets immobiliers, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des surfaces imperméabilisées.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE 1AUsp 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

⁶ « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

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

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de **4 mètres** par rapport à l'alignement des voies communales et des routes départementales en partie agglomérée.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUsp 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUsp 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **7 mètres** (soit R+1).

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

PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont souhaitables.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

REGLES

Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %.

Les toitures terrasses sont cependant autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de **1,80 mètre**. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de couleur vert foncé ou gris métallisé.

Dans le cas d'un mur bahut, l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ce mur devra présenter la même teinte que la construction principale.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès.

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules lourds et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

D'autre part, environ 15 % (arrondi à l'entier supérieur) au moins du nombre de places de stationnement inclus dans un parc de stationnement devra être réalisé en utilisant des revêtements non imperméables.

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

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

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

Non réglementé.

ZONE 1AUJ

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économique artisanale, à court ou moyen terme. Le secteur concerné par ce classement est *Colin*.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme sous forme d'opération d'ensemble.

L'urbanisation de ce secteur est admise dans le cadre d'une opération d'aménagement d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'industrie,
 - à l'habitat,
 - à l'hébergement hôtelier.
- b) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration.
- c) La création de terrains de camping.
- d) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les Habitations Légères de Loisirs.
- h) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.
- b) Concernant les opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble : les constructions installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur.

ARTICLE 1AU3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

ACCES

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.

VOIRIE

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

Ainsi, la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise à la condition suivante : la largeur minimale de chaussée est de 6 m.

En cas de création d'une ou plusieurs voies en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour par une aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou par un T.

ARTICLE 1AU4 - 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 de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) 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 d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil⁷.

Afin de ne pas aggraver la situation en aval de projets immobiliers, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des surfaces imperméabilisées.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de **6 mètres** par rapport à l'alignement des voies communales et des routes départementales en partie agglomérée.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **6 mètres**.

⁷ « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Elle est fixée à ~~60%~~ à 80 % de la superficie de l'unité d'implantation située en zone 1AUY.

ARTICLE 1AUY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 5 mètres (soit R+1).

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

PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont souhaitables.

REGLES

Parements extérieurs

Les surfaces extérieures pleines (façade) ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit.

Les bardages devront être de couleur sombre : vert foncé, gris, bordeaux,

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les éléments de menuiserie et clôtures seront de couleur claire : blanc cassé ou gris clair.

Toitures

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %, cependant les toitures terrasses sont autorisées. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés

Enseignes

Les enseignes devront être intégrées dans le volume général des bâtiments. Elles seront implantées parallèlement au mur support sans dépassement de sa limite supérieure.

Zone de stockage et dépôts de matériaux

Les zones de stockage et de dépôts de matériaux liés aux activités autorisées ne devront pas être implantées en front de rue. En cas d'impossibilité technique, elles devront être masquées par une haie végétale.

Clôtures

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **2,20 mètre**. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de couleur vert foncé ou gris métallisé.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **2,00 mètre**. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie de couleur vert foncé ou gris métallisé.

Dans le cas d'un mur bahut, l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ce mur devra présenter la même teinte que la construction principale.

Equipements techniques privés

Les nouvelles surfaces commerciales de plus de 1000 m² devront être équipées, sur au moins 50% de la surface de leurs toitures, avec un procédé de production d'énergies renouvelables.

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, **la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès.**

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage de bureaux, de services et artisanal : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment,

- **Pour les constructions à usage de commerce** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de vente et/ou d'exposition
- **Pour les constructions à usage d'entrepôt** : une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules lourds et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

D'autre part, environ 15 % (arrondi à l'entier supérieur) au moins du nombre de places de stationnement inclus dans un parc de stationnement devra être réalisé en utilisant des revêtements non imperméables.

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

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

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

Non réglementé.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone A 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 comprend ~~un deux~~ secteurs :

- **un secteur Ap** correspondant aux sites agricoles et viticoles présentant un intérêt paysager majeur à protéger de toute construction,
- ~~un secteur Ah reconnaissant les constructions existantes, isolées en zone agricole, où sont autorisés les annexes et les extensions aux constructions existantes ainsi que le changement de destination.~~

Elle est également concernée par un secteur de carrières aux lieux-dits *Meyney, Au Mainedont, Les Abories de Meyney et Sans Soucis*.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Ap et en secteur de carrières, toute occupation ou utilisation des sols est interdite.

En dehors du secteur Ap et du secteur de carrières, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

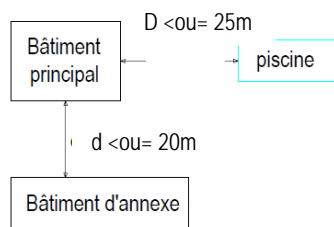
- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'artisanat,
 - au commerce,
 - à la fonction de bureau,
 - aux activités de loisirs et de plein air,
 - à l'hôtellerie,
- b) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- d) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- e) Les Habitations Légères de Loisirs.

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

En dehors du secteur Ap, sont autorisés :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol dès lors que :
 - leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre et qu'ils sont liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
 - leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre et qu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.
- b) L'extension des constructions à usage d'habitation existantes. Cette extension est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dans la limite de 60 m², à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m² minimum.
- c) Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU. Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 60 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 :



- d) Le changement de destination à vocation d'habitat des 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) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
- e) 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 Ah, sont également autorisés :

- l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination vers de l'habitat pour des bâtiments non utilisés par l'agriculture, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments présentant l'essentiel des murs porteurs à la date de la demande,
- les extensions aux constructions existantes. La surface de plancher réalisée en extension ne pourra excéder 60 m²,
- les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants,
- les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants,

- ~~— les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants,~~
- ~~— 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.~~

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

Cet article s'applique à la zone A, ~~secteur Ah inclus et~~ hors secteur Ap.

ACCES

Dispositions générales

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 le Code Civil⁸.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

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.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

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

Cet article s'applique à la zone A, ~~secteur Ah inclus et~~ hors secteur Ap.

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.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être assurée par un point d'eau, dans des conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) 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 d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

⁸ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, ou viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article s'applique à la zone A, secteur Ah inclus et hors secteur Ap.

~~Non réglementé.~~

~~Supprimé.~~

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

Cet article s'applique à la zone A, secteur Ah inclus et hors secteur Ap.

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

- 12 m minimum par rapport à l'alignement des Routes Départementales,
- 8 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant.
- dans le cas d'implantation d'une nouvelle construction ou installation sur une même exploitation, dans le voisinage d'un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les prescriptions du P.L.U., à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant.
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Cet article s'applique à la zone A, secteur Ah inclus et hors secteur Ap.

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 **4 mètres**. Cette distance est étendue à **10 mètres** pour les installations classées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant.
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Cet article s'applique à la zone A, ~~secteur Ah inclus et~~ hors secteur Ap.

A moins que le bâtiment à construire ne joute le bâtiment existant, la distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à **6 mètres**.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article s'applique à la zone A, ~~secteur Ah inclus et~~ hors secteur Ap.

~~En secteur Ah, l'emprise au sol totale (incluant les constructions déjà existante) est fixée à 10% de l'emprise du terrain d'assiette du projet.~~

~~L'emprise au sol des annexes à une construction à usage d'habitation existante est limitée à 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine).~~

~~Dans le cadre de l'extension d'une construction à usage d'habitation existante, l'emprise au sol en extension est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dans la limite de 60 m², à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m² minimum.~~

~~Non réglementé dans le reste de la zone dans les autres cas.~~

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article s'applique à la zone A, ~~secteur Ah inclus et~~ hors secteur Ap.

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

~~La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.~~

~~En dehors des annexes, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 7 mètres pour les bâtiments d'habitation, et est non réglementée pour les autres bâtiments.~~

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Cet article s'applique à la zone A, ~~secteur Ah inclus et~~ hors secteur Ap.

PRINCIPES

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

REGLES

Façades

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, hormis la pierre de taille.

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

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives (blanc et autres) sur les surfaces extérieures est interdit.

Toitures

Construction à usage d'habitation :

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %.

Les toitures terrasses sont cependant autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés.

Les constructions devront proposer au moins deux pentes, à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.

Les teintes autorisées sont les ocres rouges vieillis ou non.

Pour les autres constructions :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés.

Bâtiments annexes

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

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.

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

La démolition, l'entretien et/ou 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°) sont soumis à déclaration.

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

Cet article s'applique à la zone A, ~~secteur Ah inclus et~~ hors secteur Ap.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

D'autre part, environ 15 % (arrondi à l'entier supérieur) au moins du nombre de places de stationnement inclus dans un parc de stationnement devra être réalisé en utilisant des revêtements non imperméables.

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

Cet article s'applique à la zone A, ~~secteur Ah inclus et~~ hors secteur Ap.

La démolition, l'entretien et/ou 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°) sont soumis à déclaration.

Les plantations existantes de qualité 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 installations agricoles.

Les dépôts de matériel doivent être masqués par une haie vive champêtre d'essences locales.

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.)

~~*Cet article s'applique à la zone A, secteur Ah inclus et hors secteur Ap.*~~

~~Non réglementé.~~

~~Supprimé.~~

TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone N englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

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

Elle comprend trois *secteurs* et un sous-secteur :

- **Np** : secteur à protéger correspondant au site des carrières souterraines de Villegouge, classées en zone Natura 2000, ainsi qu'aux sites du tertre de Thouil (coteau calcaire) et de la Station de la Genévrier,
- **NL** : secteur à vocation d'activités de loisirs et d'activités de plein-air. Ce secteur concerne *l'Etang de l'Escarderie*,
- ~~**Nh** : secteur reconnaissant les constructions existantes, isolées en zone agricole, où sont autorisés les annexes et les extensions aux constructions existantes ainsi que le changement de destination.~~
 - **Nh*** : ~~sous~~-secteur reconnaissant les constructions existantes, isolées en zone naturelle où sont interdits les exhaussements et affouillements de sol. Ce sous-secteur concerne *Princeteau, Leyney et Le Tertre de Thouil*.

Elle est également concernée par un secteur de carrières aux lieux-dits *Meyney, Au Mainedont, Les Abories de Meyney et Sans Soucis*.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Np et en secteur de carrières, toute occupation ou utilisation des sols est interdite.

En dehors du secteur Np et du secteur de carrières, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'artisanat,
 - au commerce,
 - à la fonction de bureau,
 - à l'habitat,
 - à l'hôtellerie,
- b) La création de terrains de camping,
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation,
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- f) Les Habitations Légères de Loisirs,
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

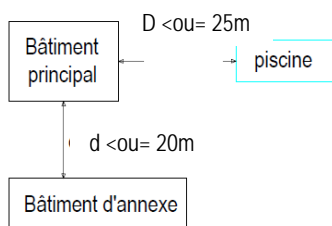
*En sous-secteur Nh**, les exhaussements et affouillements du sol sont interdits.

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

En dehors du *secteur Np*, du *sous-secteur Nh** et du *secteur de carrières*, sont autorisés :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol dès lors que :
 - leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre et qu'ils sont liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
 - leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre et qu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.
- b) L'extension des constructions à usage d'habitation existantes. Cette extension est limitée à 30 % de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dans la limite de 60 m², à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m² minimum.
- c) Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU. Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 60 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 :



- d) Le changement de destination à vocation d'habitat des 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) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
- e) 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 Nh, sont autorisées :

- l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination vers de l'habitat, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments présentant l'essentiel des murs porteurs à la date de la demande,
- les extensions aux constructions existantes. La surface de plancher réalisée en extension ne pourra excéder 60 m²,

- ~~— les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants,~~
- ~~— les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants,~~
- ~~— 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,~~
- ~~— sous condition que les constructions existent déjà lors de l'entrée en vigueur du présent document, les extensions ou aménagements destinés à la vocation agricole.~~

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

Cet article s'applique à la zone N, secteurs ~~Nh et~~ NL inclus et hors secteur Np.

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 le Code Civil⁹.
Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
Les accès sur les Routes Départementales sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

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

Cet article s'applique à la zone N, secteurs ~~Nh et~~ NL inclus et hors secteur Np.

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. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

En secteur d'assainissement collectif

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) 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.

En secteur d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Ce dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

⁹ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Cet article s'applique à la zone N, secteurs Nh et NL inclus et hors secteur Np.
Non réglementé.
Supprimé.~~

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

Cet article s'applique à la zone N secteurs Nh et NL inclus et hors secteur Np.

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

- 12 m par rapport à l'alignement des Routes Départementales,
- 5 m au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

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.

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

Cet article s'applique à la zone N, secteurs Nh et NL inclus et hors secteur Np.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **3 mètres**.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

Cet article s'applique à la zone N, secteurs Nh et NL inclus et hors secteur Np.

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article s'applique à la zone N, secteurs Nh et NL inclus et hors secteur Np.

- En secteur NL** : l'emprise au sol totale (incluant les constructions déjà existantes) est limitée à 5% de la surface totale de l'unité foncière.
- L'emprise au sol des annexes à une construction à usage d'habitation existante est limitée à **50 m²** d'emprise au sol totale (hors piscine).
- Dans le cadre de l'extension d'une construction à usage d'habitation existante, l'emprise au sol en extension est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dans la limite de 60 m², à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m² minimum.
- ~~Ailleurs, non réglementé dans les autres cas.~~

~~Ailleurs, non réglementé.~~

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Cet article s'applique à la zone N, secteurs ~~Nh~~ et NL inclus et hors secteur Np.

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

En dehors des annexes, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 7 m.

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc...).

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Cet article s'applique à la zone N, secteurs ~~Nh~~ et NL inclus et hors secteur Np.

PRINCIPES

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

REGLES

Façades

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, hormis la pierre de taille.

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

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives (blanc et autres) sur les surfaces extérieures est interdit.

Toitures

Construction à usage d'habitation :

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %.

Les toitures terrasses sont cependant autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés.

Les constructions devront proposer au moins deux pentes, à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.

Les teintes autorisées sont les ocres rouges vieillis ou non.

Pour les autres constructions :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés.

Bâtiments annexes

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

Clôtures

La hauteur maximale des **clôtures séparatives** est de **1,80 mètre**. Elles seront constituées d'un mur bahut surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** et destinées à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 mètre**. Elles seront constituées d'un mur bahut surplombé par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie.

Dans le cas d'un mur bahut, l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

La démolition, l'entretien et/ou 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°) sont soumis à déclaration.

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

Cet article s'applique à la zone N, secteurs ~~Nh~~ et NL inclus et hors secteur Np.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. *D'autre part, environ 15 % (arrondi à l'entier supérieur) au moins du nombre de places de stationnement inclus dans un parc de stationnement devra être réalisé en utilisant des revêtements non imperméables.*

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

Cet article s'applique à la zone N, secteurs ~~Nh~~ et NL inclus et hors secteur Np.

La démolition, l'entretien et/ou 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°) sont soumis à déclaration.

Il doit être utilisé, pour les clôtures, des systèmes traditionnels : haies vives d'essences locales, poteaux et traverses de châtaigniers.

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.

Dans le secteur NL : conserver, entretenir et renouveler les plantations existantes en privilégiant les arbres ou arbustes à feuilles non persistantes d'essences locales.

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

~~*Cet article s'applique à la zone N, secteurs ~~Nh~~ et NL inclus et hors secteur Np.*~~

~~*Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.*~~

~~*Supprimé.*~~