

PARTIE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de VILLEGOUGE s'appuient sur le constat et l'analyse du diagnostic territorial (les contraintes du territoire, les atouts et les enjeux), sur la réglementation en vigueur ainsi que sur les objectifs de la Commission d'urbanisme.

Cette partie explique donc les choix retenus pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu, du règlement graphique et écrit, des orientations d'aménagement et de programmation.

1. OBJECTIFS GENERAUX DE LA POLITIQUE COMMUNALE

La municipalité a choisi d'axer son projet autour d'un développement dynamique de l'urbanisation communale, axé sur le bourg de VILLEGOUGE, sur une volonté de développement du tissu économique communale (structures viticoles existantes à pérenniser voire à faire évoluer d'une part, développement d'un pôle artisanal aux abords de structures existantes et dynamisation des activités de commerces et de services en centre bourg), tout en préservant un cadre de vie de qualité (éléments environnementaux à protéger et contraintes à l'urbanisation à prendre en compte).

1.1 Motivations pour le scénario de développement communal

Les motivations principales qui ont conduit la commune au choix du scénario développé ci-dessous sont les suivantes :

- le souhait d'un développement urbain dynamique se situant pour la totalité au niveau du bourg (objectif de densification et d'extension). Ce développement urbain est envisagé au regard de la capacité actuelle des équipements publics et des réseaux disponibles (assainissement collectif notamment), ainsi qu'au regard du caractère viticole marqué de l'ensemble du territoire communal,
- le constat d'un développement urbain passé souvent diffus, consommateur d'espaces, qu'il est important aujourd'hui de contenir voire de stopper,
- la volonté de valoriser les éléments de cadre de vie « rural » et l'environnement de qualité de VILLEGOUGE qui sont identitaires pour la commune et qui contribuent à son attractivité,
- une nécessaire gestion foncière du développement de la commune : une agriculture certes en recul (nombre de structures) mais qui ne peut raisonnablement pas être remplacée par un développement « tout urbain », à l'exemple d'une urbanisation faite à l'opportunité et consommatrice d'espaces à vocation unique d'habitat,
- la reconnaissance et la protection des nombreux espaces sensibles (environnementaux essentiellement) qui caractérisent VILLEGOUGE, dans un objectif de développement durable,
- la volonté, sur la base du constat selon lequel la commune se « résidentialise » chaque jour davantage, de permettre un développement du tissu économique communale (activités commerciales et de services, activités artisanales et maintien du tissu agro-viticole).

1.2 Mises en œuvre proposées

➔ L'ouverture à l'urbanisation d'une superficie correspondant au scénario retenu : une surface libre disponible à la construction à vocation d'habitat d'environ 9,8 ha est proposée, d'une part par extension du bourg, et d'autre part par densification (remplissage des « dents creuses ») du bourg.

➔ La maîtrise des polarités urbaines constituées par les hameaux principaux : il s'agit de permettre la maîtrise de l'urbanisation des hameaux qui se sont développés, au gré des opportunités foncières, le long des voies de circulation (*Leyney/Princeteau/Calan, Marot, L'Escarderie, Le Basque, Labatut, David/Saliens*), en proposant le plus souvent une urbanisation diffuse, consommatrice d'espaces et parfois impactante sur des sites sensibles (*Camelot, Meyney, Eyneau, Terrachère*).

Les principes suivants sont donc mis en œuvre pour mettre fin à cette logique :

- les moyens d'entretenir et de faire évoluer le bâti existant (agrandissement, création d'annexes) sont proposés,
- la création de logement nouveau est alors stoppée,
- l'urbanisation en linéaire, en conquête de nouveaux territoires agricoles ou boisés, est interdite.

Cette troisième mesure prétend également mettre en œuvre des modes d'urbanisation plus respectueux de l'environnement et des paysages en limitant l'urbanisation en linéaire le long des voies de desserte en stoppant le mitage des espaces agro-viticoles et naturelles et en proposant des modes d'habitat plus dense (notamment dans les zones à urbaniser raccordables au réseau d'assainissement collectif).

→ La volonté de maintenir les éléments identitaires (en terme environnemental et paysager) du territoire amène à mettre en œuvre des outils de conservation tels les espaces boisés classés (L130-1 du code de l'urbanisme), tels les espaces naturels constitués de boisements (classement en zone N), tels les éléments de patrimoine local (L.123-1-5 7ème du code de l'urbanisme), ... Il s'agit également d'être sensible au maintien des espaces agricoles identifiées dans le cadre du diagnostic et de l'état initial de l'environnement (classement en zone A).

→ La reconnaissance des entités agricoles pérennes par un classement en zone agricole A et par l'arrêt de l'urbanisation linéaire et de « mitage » des espaces ruraux, notamment agricoles.

→ Le maintien de l'intégrité des nombreux espaces sensibles qui ponctuent le territoire communal conduit à proposer :

- un secteur naturel protégé, strictement inconstructible (classement en secteur Np) correspondant à la zone Natura 2000 et aux ZNIEFF répertoriés sur le territoire communal,
- des secteurs naturels reconnaissant les trames bleues et vertes à protéger.

La Commune a ainsi choisi d'axer son projet autour d'une volonté de préserver son cadre de vie tout en permettant un développement urbain raisonnable.

La Commission d'Urbanisme s'est en effet positionnée en faveur du renforcement du pôle de vie du bourg au cadre de vie agréable. Elle s'est donc fixée des objectifs pour parvenir à mettre en œuvre cette politique, répondant à la fois à la volonté de la commission, à la réglementation en vigueur (lois Grenelle notamment) mais également aux problématiques communales qui se posaient.

1.3 Objectif de consommation de l'espace

Le scénario de développement démographique retenue dans le cadre de la révision du P.L.U. est établi sur la base d'une croissance démographique mesurée en rapport, certes, avec les sollicitations auxquelles est soumise la commune depuis une dizaine d'années mais également en rapport avec la volonté communale de préserver son image villageoise et rurale et au regard de son niveau en équipements et en réseaux (raccordement au réseau collectif d'assainissement possible au niveau du bourg et de ses abords, dispositifs de défense incendie à renforcer, ...).

En effet, la Municipalité souhaite créer les meilleures conditions pour accueillir 230 habitants supplémentaires entre 2008 et 2021. Cet accueil devra se faire en densification des zones urbaines déjà existantes au niveau du bourg et de ses extensions.

Ainsi, le parti pris retenu par la commune de VILLEGOUGE est de poursuivre la progression de population, en préservant la qualité de vie et en encourageant la dynamisation du centre-bourg, cela en proposant un rythme de constructions nouvelles à usage d'habitation d'environ 8 logements par an durant les 13 prochaines années (à titre de comparaison, sur la période 2007-2011, ce sont 8 logements individuels qui ont été commencés chaque année).

Ce scénario de développement se traduit par un objectif de consommation de l'espace de l'ordre de 9,8 ha, superficie incluant la superficie nécessaire au maintien de la population de 2008 et la superficie nécessaire à l'accueil de 230 nouveaux habitants entre 2008 et 2021, en proposant une offre en logements mixtes.

2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les perspectives de développement de VILLEGOUGE prennent donc en compte l'état des lieux du territoire, la politique et les besoins communaux et intercommunaux, et se justifient par l'hypothèse retenue. Ainsi, le PADD va dans le sens d'un « développement durable » de la commune.

« Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ».

Ainsi, trois axes majeurs ont été définis pour élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de VILLEGOUGE, répondant à ces enjeux du code de l'urbanisme.

2.1 Orientation 1 : « La mise en valeur de l'environnement naturel et agricole du territoire »

Une 1^{ère} orientation intègre les aspects qui font l'identité du territoire ou qui peuvent garantir cette identité : les espaces naturels, les espaces sensibles en terme environnemental et paysager, les espaces et la vie agricole et les éléments de l'identité communale.

Elle répond à l'enjeu de définition d'orientations « **de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers** » et de « **préservation des continuités écologiques** » prévues à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme.

Liée au « cadre de vie rural », elle permet de poser les orientations allant dans le sens de :

- la préservation de la qualité de vie et de la valeur environnementale de VILLEGOUGE qui appartiennent au patrimoine collectif : il s'agit de mettre en place les moyens pour assurer le maintien de l'intégrité des espaces naturels recensés et de leurs abords (trames verte et bleue), de mener une réflexion dans les secteurs de projet concernant la question du traitement et de l'évacuation des eaux pluviales, de prendre en compte les protections et les contraintes recensées : les protections environnementales de type ZNIEFF et Natura 2000, les risques (effondrement de carrières), les caractéristiques paysagères majeures, notamment,
- la pérennisation des exploitations existantes, en favorisant leur capacité à se développer, à se diversifier et à évoluer sans être remises en cause par une urbanisation opportuniste créant des conflits d'intérêt : il s'agit d'identifier précisément les exploitations agricoles existantes (bâties et terres) et de procéder à un inventaire des projets des agriculteurs concernés (projets liés à leur pratique agricole),
- le maintien des éléments de patrimoine présents sur le territoire communal et qui en font son identité : il s'agit de les identifier et de faire en sorte que dans le cadre de travaux leur valeur architecturale ou paysagère ne soit pas remise en cause,
- la promotion d'un tourisme vert en lien avec la nature et sa découverte : chemins de randonnée, activités de pleine air, structures agro-touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, fermes auberges, ...),
- la préservation de la qualité de la ressource en eau, en ne proposant que des projets nouveaux dans des zones raccordables au réseau collectif d'assainissement, à moindre impact environnemental.

2.2 Orientation 2 : « L'affirmation de l'image villageoise et rurale de VILLEGOUGE »

Cette 2nde orientation permet de poser les orientations allant dans le sens d'une « **structuration de l'urbanisation** ». Elle répond à l'enjeu d'arrêt d'orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements et le développement des communications numériques prévues à l'article L.123-1-3.

Elle s'attache à « l'urbain » déjà constitué et aux enjeux de développement et d'un épanouissement communal souhaité par la collectivité et se basant sur le scénario de développement choisi par la Commune et présenté ci-avant.

Liée à la « structuration de l'urbanisation », le PADD permet de poser les orientations allant dans le sens du renforcement et de la mise en lien des pôles de vie aux fonctions diversifiées, offrant une alternative à un glissement vers une commune « résidentielle ». **La municipalité a choisi d'axer le projet sur une urbanisation nouvelle au niveau du bourg et de ses extensions pour affirmer la notion de village centre, lieu d'échange et de sociabilisation.**

Les moyens mis en œuvre sont :

- l'amélioration et le développement de l'accessibilité du bourg (centre et extensions) par les modes doux (cycles et piétons),
- la poursuite du traitement qualitatif des espaces publics sur le modèle de ce qui a été fait dans le centre bourg dans le cadre de la Convention d'Aménagement de Bourg,
- l'aménagement d'espaces publics nouveaux en lien avec les quartiers en devenir : espaces de rencontre notamment,
- la préservation des vues de qualité sur le bourg (depuis le sud), pour valoriser l'image d' « Epinal » de la commune,
- le traitement qualitatif des diverses entrées du bourg (pré-verdissement à mettre en œuvre dans le cadre des opérations à venir, aménagements paysagers sur l'espace public, ...).

Par ailleurs, il s'agit d'arrêter l'urbanisation opportuniste développée au niveau des hameaux éparpillés sur le territoire communal (les lotissements et opérations pavillonnaires individuelles de *Leyney/Princeteau/Calan, Marot, L'Escarderie, Le Basque, Labatut, David/Saliens*) et de créer des espaces publics de liaison et de transition (réalisation de cheminements doux stabilisés en bords de route, notamment départementale, sécurisés, création de places publiques de quartier notamment à l'occasion de l'aménagement des nouveaux quartiers de *Fayol, Le Maçon* et le bourg centre).

Ainsi, l'extension souhaitée de l'urbanisation, en fonction des objectifs définis à 13 ans (2008-2021), est localisée sur des secteurs répondant à des critères précis : respect de la proximité des équipements et des réseaux (notamment l'assainissement collectif), enjeu de densification des extensions existantes du bourg, prise en compte des contraintes, du paysage et des sensibilités environnementales.

Un village est un lieu rural, de vie et de rencontre, de partage composé d'un groupe d'habitations assez important pour constituer un centre administratif qui a une fonction sociale et commerciale : la diversification des modes d'habiter et l'offre diversifiée en logement, notamment locatifs, de tailles diverses contribue au maintien de l'âme villageoise. Pour cela il s'agit de développer un accueil locatif dans le Bourg, de créer des logements locatifs « jeunes familles » près des écoles, de développer les opportunités d'implantations commerciales et de mettre en œuvre des conditions permettant l'accueil d'une structure pour personnes âgées (Ex : MARPA).

La réorganisation et le développement des espaces de vie communs en proposant le déplacement, à long terme, de la Mairie, avec la création d'un parc public et d'aires de stationnement et la création d'une micro-crèche, la création d'un local pour l' ALSH, la conservation en tant qu'espaces communs des « Jardins » devant la Mairie et les écoles.

2.3 Orientation 3 : « La mise en œuvre d'un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'existant centré sur le bourg »

Cette dernière orientation permet de poser les conditions d'un développement urbain répondant aux aspirations communales tout en respectant les exigences d'économie de l'espace, de lutte contre l'étalement urbaine et de protection des espaces sensibles.

Elle s'articule autour de 3 objectifs :

1. Lutter contre l'étalement urbain en :
 - ne mobilisant du foncier que dans la limite des besoins identifiés et dans les enveloppes urbaines existantes, en réponse aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés,
 - encourageant la réhabilitation,
 - densifiant les lieux de vie tout en valorisant les espaces publics,
2. Promouvoir la qualité urbaine, paysagère et environnementale en proposant des formes urbaines plus respectueuses de l'environnement (économie d'énergie, prise en compte des risques, intégration paysagère, protection de la ressource en eau, ...),
3. Faciliter l'accès aux équipements et à la mobilité pour tous en développant les cheminements doux, en développant les équipements collectifs de proximité, en proposant des structures d'accueil de services à la personne dans le bourg.

2.4 Justification du PADD au regard des orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Ainsi, le PADD « arrête des orientations générales concernant » (L.123-1-3 du code de l'urbanisme) :

- **« l'habitat »** : le bourg constitue, dans le présent P.L.U., le pôle majeur d'habitat à court, moyen ou long terme. Il s'agit de permettre son extension et sa densification. Par ailleurs, le PADD prévoit une diversification de l'offre en logements : en termes de typologie et de statut des logements, ce que le règlement écrit permet. Les orientations générales arrêtées par le PADD sont donc : maintien de l'offre en logements, diversification des modes d'habiter et affirmation du bourg. Le présent P.L.U. intègre les besoins de diversifications de l'offre en logements en proposant d'une part une zone à vocation mixte habitat, commerces et services relativement dense en cœur de bourg (secteur de Fayol), en logements collectifs de tailles diverses (densité : 20 à 28 logements à l'hectare avec pour partie des commerces et services en rez-de-chaussée) et en proposant d'autre part une zone à vocation d'accueil de personnes âgées au lieu-dit Jaubert ; l'ensemble de ces projets venant par ailleurs s'intégrer dans le tissu urbain du bourg.
- **« les transports et les déplacements »** : la commune de VILLEGOUGE est desservie par les transports collectifs scolaires et le bus Transgironde. Les équipements et commerces proposés à VILLEGOUGE sont situés à proximité des pôles de développement urbain (l'école est située en cœur de bourg à côté de la Mairie, les commerces de restauration se situent dans le bourg, les services se situent également dans le bourg, un pôle sportif avec tennis se situe à proximité du bourg,...). Dans ce contexte, les orientations générales concernant les transports et les déplacements à VILLEGOUGE sont : le développement au fur et à mesure de la densification des quartiers de cheminements doux le long des axes de circulation vers les équipements, services et commerces du bourg, la création d'une liaison douce entre le bourg et les équipements sportifs le long de la RD243).
- **« le développement des communications numériques »** : la densification du bourg, en limitant l'éparpillement des logements à raccorder, permettra à terme d'équiper la plupart des foyers de la commune via un réseau de communication numérique.
- **« l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs »** : concernant l'équipement commercial, le PADD propose, au sein de la zone urbaine majeure (le bourg), l'extension et la densification du bâti par remplissage des « dents creuses » : cela permettra le développement éventuel de l'offre en petits commerces de proximité du fait d'une plus forte fréquentation (plus d'habitants sur une superficie équivalente).

Par ailleurs, le développement économique se traduit à VILLEGOUGE par :

- la reconnaissance de l'activité touristique existante à *l'Escarderie*,
- la possibilité d'étendre la zone artisanale existante au nord de celle du *Moulin Rompu*, au lieu-dit *Colin*.

Les orientations générales arrêtées par le PADD sont donc : reconnaissance des activités existantes et développement du pôle d'activités artisanales existant, à long terme.

Le PADD « fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Pour cela la Commune a :

- déterminé son objectif de développement urbain à 13 ans (2008 – 2021) sur la base du développement observé sur les 10 années précédentes, au regard des équipements qu'elle est en mesure de mettre à disposition de ses habitants et en considération des dessertes en réseaux disponibles. Cet objectif est fixé à environ 1 433 habitants en 2021. Cela suppose d'ouvrir une surface d'environ 9,8 ha à la construction. L'espace à consommer est ainsi évalué à 9,8 ha,
- choisi de définir des zones urbaines et à urbaniser, cohérentes avec l'évaluation de l'espace à consommer évoqué ci-dessus, en proposant de « remplir les dents creuses », de recentrer l'urbanisation et de ne pas poursuivre l'étalement urbain le long des voies de desserte,
- choisi de proposer une réglementation locale d'urbanisme ne proposant pas de superficies minimales pour bâtir hormis pour des raisons techniques liées à l'assainissement (article 5 du règlement écrit) et un

jeu de règles relatives à la forme urbaine, souple (emprise, hauteur, gabarit et prospect) permettant diverses formes urbaines avec des densités variables,

- choisi de mettre en œuvre un règlement qui encourage la réhabilitation, le changement de destination et la remise en état du bâti existant lorsque la desserte en réseaux le permet (règlement écrit de la zone naturelle N).
- Par ailleurs, la fixation de limites à la « tâche urbaine » existante des hameaux (hors bourg) sur VILLEGOUGE, et la volonté de densification du bourg soulignent la « lutte » engagée contre l'étalement urbain et va également dans le sens d'une modération de la consommation d'espace.

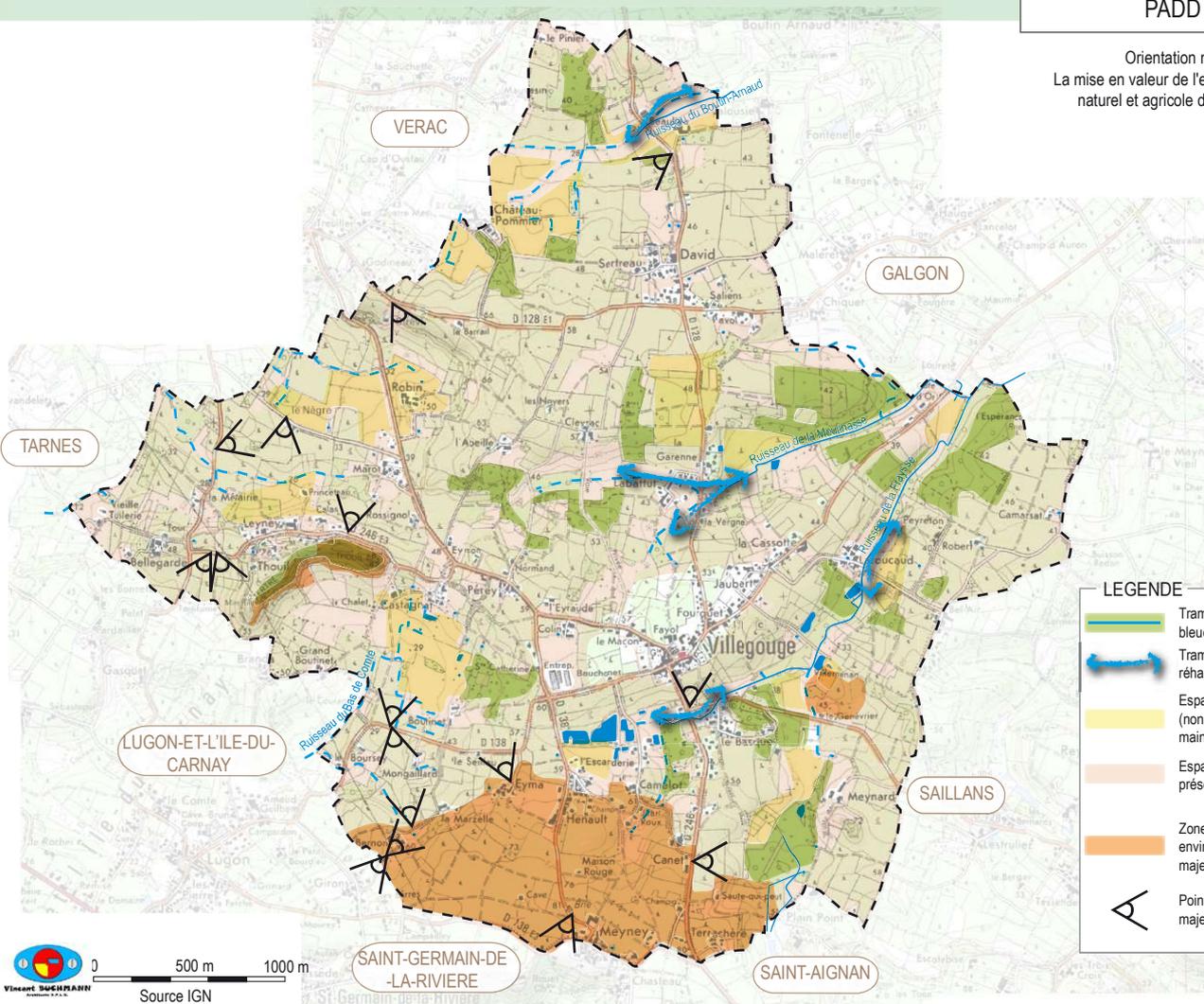
Par ailleurs, **un indicateur** est mis en place :

- entre 2006 et 2011 : la surface moyenne des terrains accueillant une construction neuve à usage d'habitation a été de 1 458 m² non compris les espaces destinés aux V.R.D. et les espaces communs (VRD incluses (+15%) : environ **1 677 m²** par construction).
- le présent P.L.U. prend pour hypothèse de travail que sur la période 2010-2020 la surface moyenne des terrains accueillant une construction neuve à usage d'habitation sera de **880 m²** intégrant les espaces destinés aux V.R.D. et les espaces communs.

→ **Illustration suivante : carte de synthèse du projet d'aménagement et de développement durables**

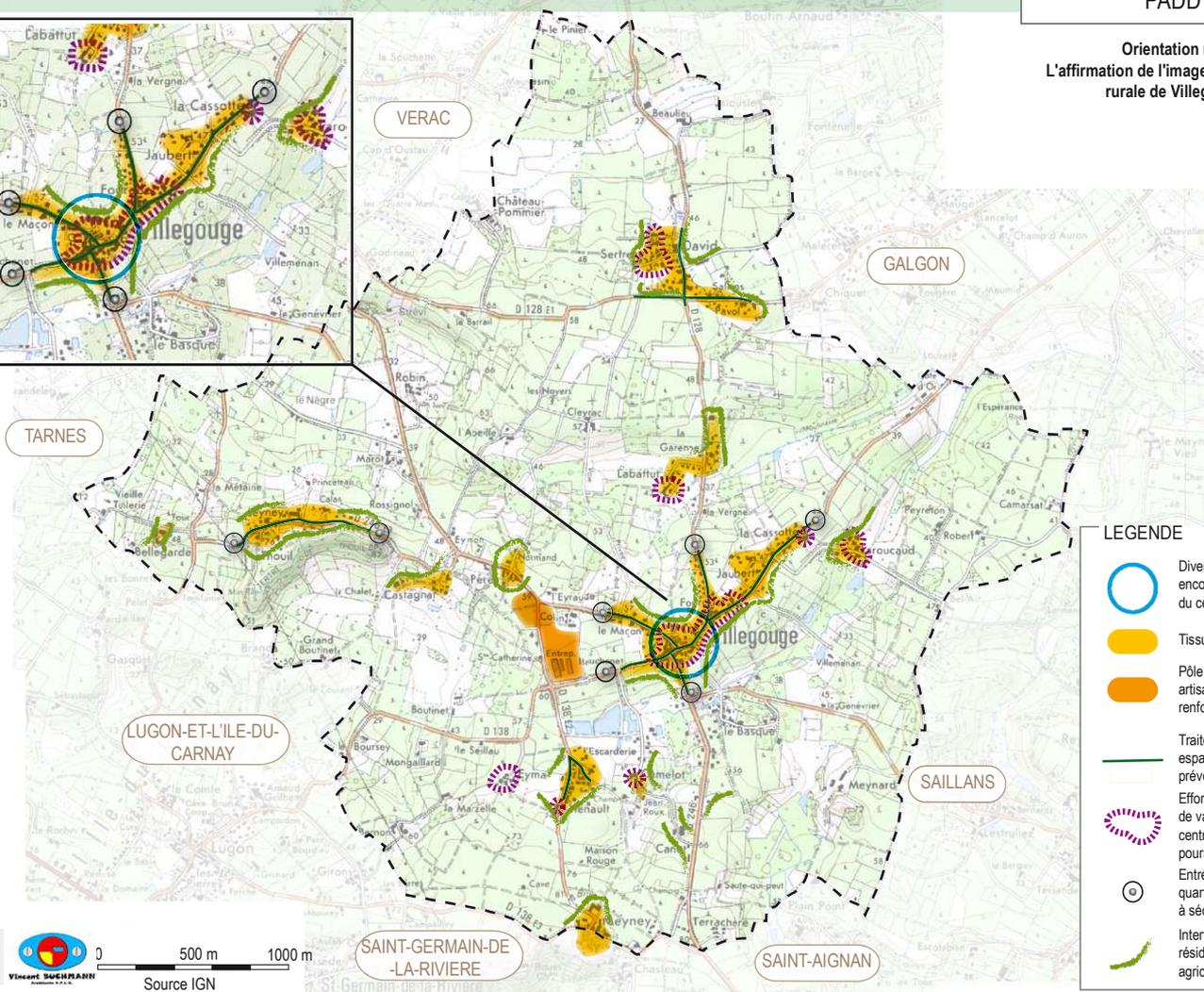
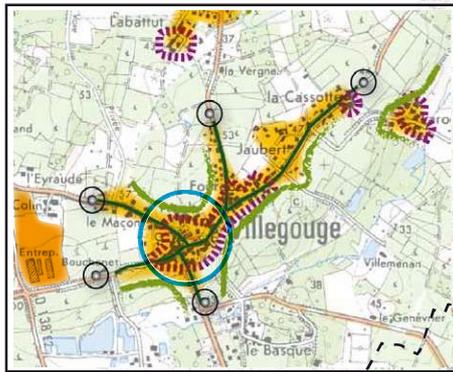
PADD

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



LEGENDE

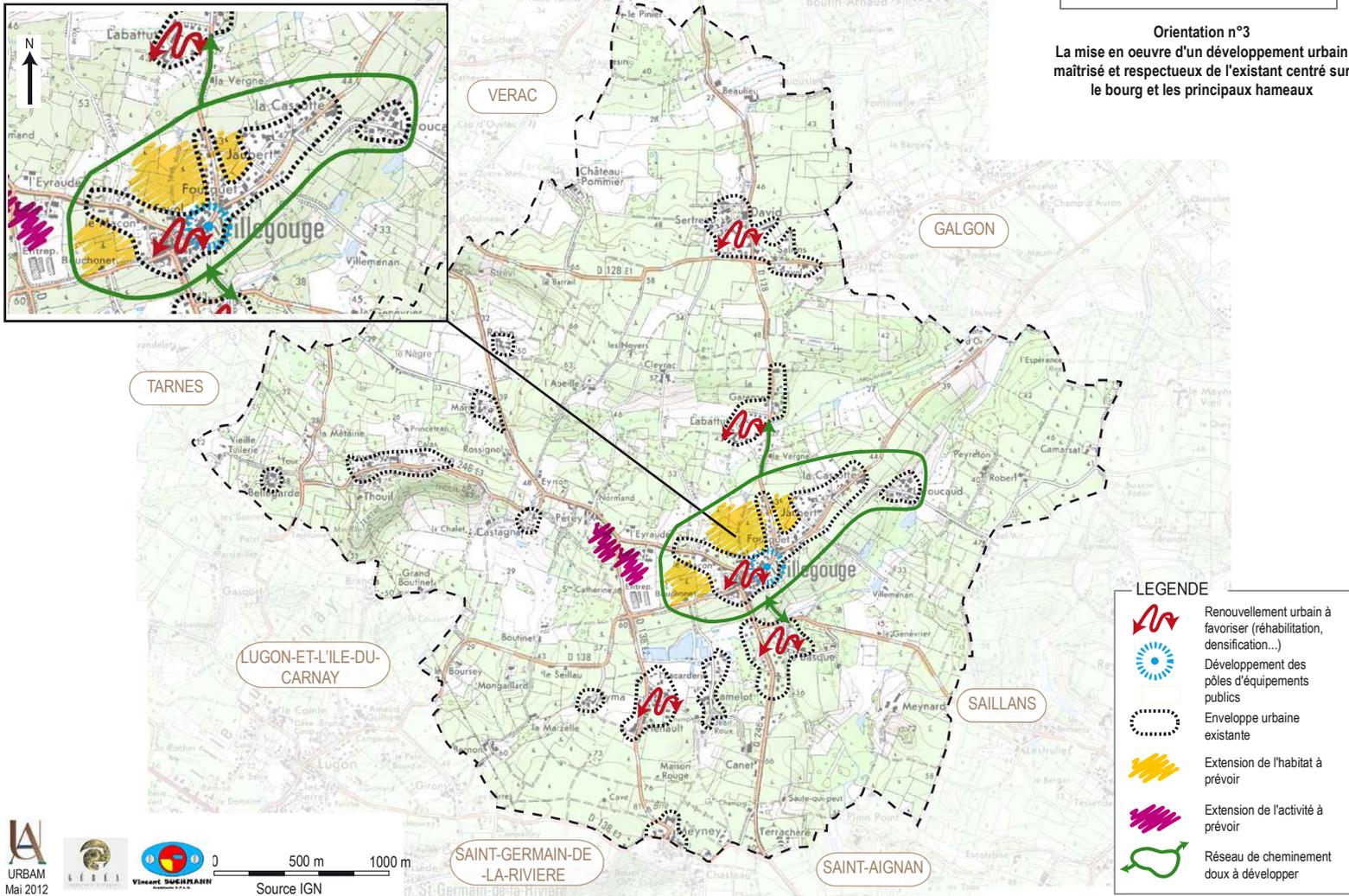
	Trames verte et bleue à protéger
	Trame bleue à réhabiliter
	Espaces agricoles (non viticoles) à maintenir
	Espaces viticoles à préserver
	Zones de protection environnementale majeure
	Points de vue majeurs à protéger



LEGENDE

-  Diversité commerciale à encourager, animation du centre à soutenir
-  Tissu bâti existant
-  Pôle d'activités artisanales existant à renforcer
-  Traitement qualitatif des espaces publics à prévoir
-  Effort de réhabilitation et de valorisation des centres anciens à poursuivre
-  Entrée de village et de quartier à valoriser et/ou à sécuriser
-  Interface quartiers résidentiels/secteurs agricoles à soigner

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

3. EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES, ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 Présentation et justification du règlement graphique

Présentation générale

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme de VILLEGOUGE, conformément à la réglementation, et aux objectifs de mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, se décompose en :

- Zones urbaines, aux différentes vocations, qu'elles soient « mixtes » : habitat – activités – équipements ou réservées spécifiquement à une activité ou à un équipement : «UA», « UB », « UE » et « UY » ;
- Zone à urbaniser, à vocation mixte mais d'urbanisation future, à moyen terme : «1AU», « 1AUsp », et « 1AUJ » ;
- Zones naturelles : « N » ;
- Zones agricoles, liées à l'exploitation des terres, que les sièges d'exploitation soient localisés sur le territoire communal ou à l'extérieur : « A ».

Philosophie générale du règlement graphique

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme de VILLEGOUGE, conformément aux dispositions du projet d'aménagement et de développement durables, affirme la **volonté communale de renforcer le bourg**, de permettre le développement économique et touristique du territoire communal, notamment en lien avec la viticulture, de préserver l'environnement de ce territoire et d'intégrer la notion de risque (effondrement des carrières).

Le Plan Local d'Urbanisme proposé veille enfin à une utilisation économe de l'espace, dans le respect des lois Grenelle.

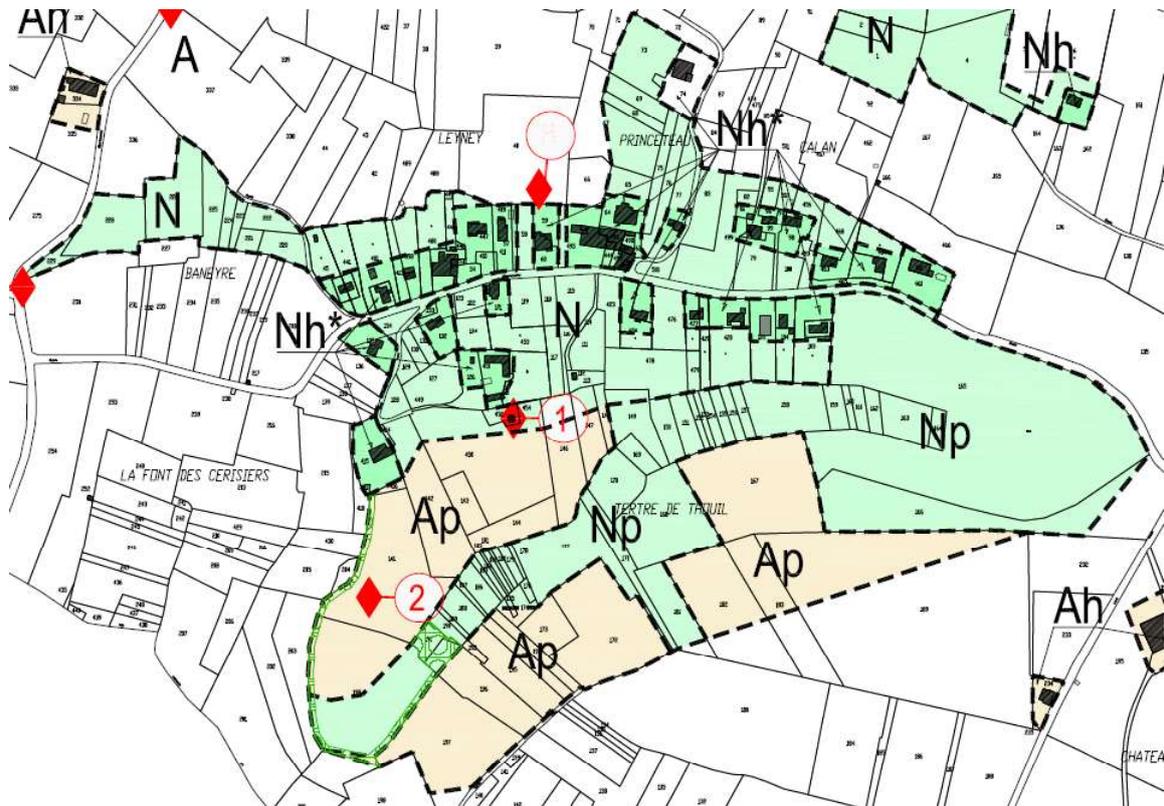
La **nouvelle organisation spatiale des zones ouvertes à l'urbanisation, concentrée sur le bourg** se justifie par :

- une meilleure organisation urbaine favorisant la densité, la restructuration des zones bâties, la gestion des investissements collectifs en infrastructure (créer des cheminements doux le long des voies de desserte sur le domaine public communal et au sein du bourg, pallier à l'absence ponctuelle de dispositif de défense incendie, ...),
- une réduction de l'impact de l'urbanisation sur la consommation de terres agricoles et boisées et sur l'environnement en général.

Motifs de la délimitation des zones

→ Voir les 16 planches jointes

Terte de Thouil – Princeteau



Source : extrait du règlement graphique



Source : géoportail.fr

Terre de Thouil – Princeteau

État initial du site : atouts et faiblesses

Contexte urbain	Occupation des sols dominante, biodiversité et milieux naturels	Cadre de vie	Patrimoine	Équipements, réseaux et déplacements
<ul style="list-style-type: none"> Zone pavillonnaire moyennement à peu dense, Zone située à l'écart du bourg, Zone possédant un accès par la route départementale n°246E3, accès en contre-bas de la route le plus souvent, Secteur physiquement et fonctionnellement éloigné du bourg. 	<ul style="list-style-type: none"> Secteur en contact avec la vigne et pour une petite partie sud-est avec un boisement, Proximité immédiate au sud de la zone pavillonnaire de la ZNIEFF 720014161 « Coteau calcaire du terre de Thouil » 	<ul style="list-style-type: none"> Proximité de la RD246, Points de vue importants vers le nord notamment, mais peu de co-visibilité depuis la RD246 du fait du relief et des boisements en présence. 	<ul style="list-style-type: none"> Présence d'éléments de petit patrimoine, Patrimoine paysager lié au points de vue. 	<ul style="list-style-type: none"> Zone d'assainissement non collectif (site faiblement satisfaisant – perméabilité réduite) Accès au bourg organisé pour la voiture (pas de cheminement doux sécurisé), Desserte par les réseaux d'eau potable et d'électricité correcte et voirie et dispositif d'incendie sous dimensionnés.

Synthèse et avis environnemental

Intérêt écologique	Intérêt paysager	Intérêt agricole et forestier	Intérêt fonctionnel	Sensibilité principale
Moyen	Moyen (l'armature végétal du site assure le maintien d'un paysage de qualité)	Faible	Faible	<ul style="list-style-type: none"> Proximité de la ZNIEFF « Coteau calcaire du terre de Thouil » Protection de la ressource en eau superficielle Protection paysagère à maintenir (larges points de vue à préserver)

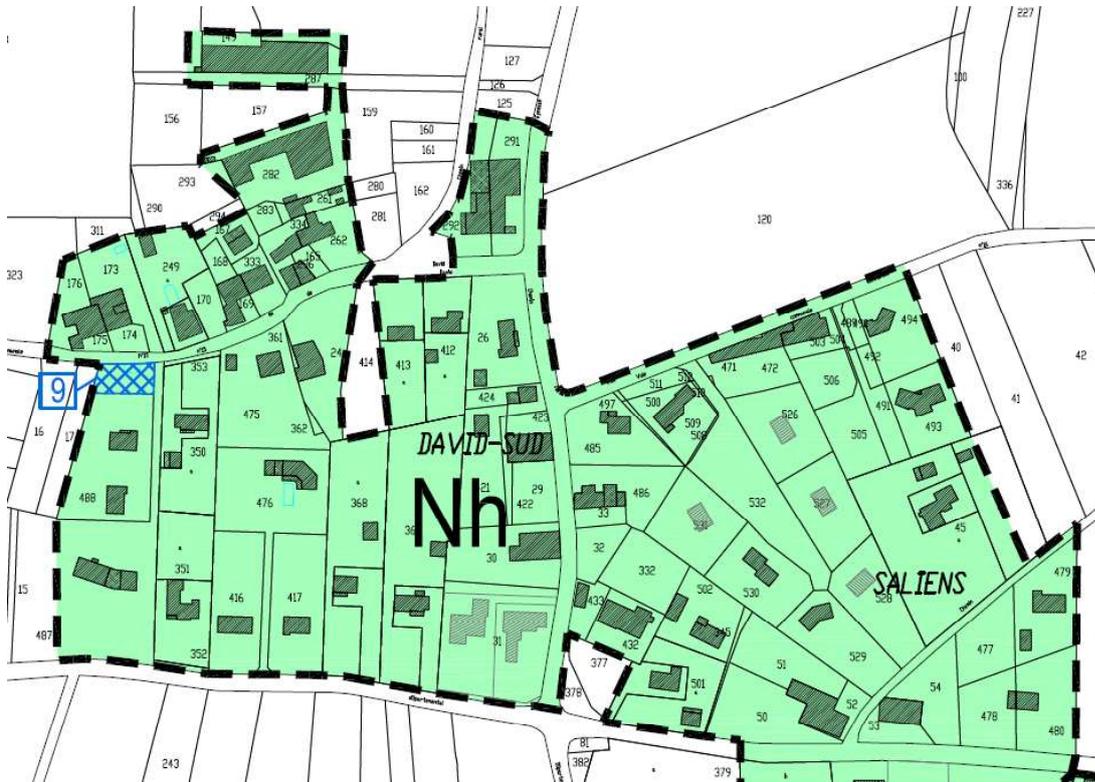
Dispositions mises en oeuvre dans le PLU révisé

- Arrêt de l'urbanisation linéaire et opportuniste engagée, consommatrice d'espace, génératrice d'étalement urbain et impactante sur le paysage,
- Protection de la ZNIEFF qui se caractérise par la présence de fourrés à genévrier, de pelouses calcicoles subatlantiques méso-xéroclines accueillant plusieurs espèces d'orchidées dont certaines protégées au niveau régional. Il présente aussi un intérêt fort pour la faune,
- Protection des points de vue par le maintien du relief naturel : arrête des travaux d'exhaussements et affouillements.
- Arrêt des rejets d'eaux usées traitées dans le milieu naturel, dans un contexte de perméabilité réduite des sols et d'absence d'exutoire pérenne,
- Classement des éléments de patrimoine remarquables au titre du L.123-1-5-7ème du code de l'urbanisme,

Classement proposé dans le PLU révisé

Le bâti existant est classé en secteur Nh*, les secteurs boisés qui ne sont pas dans le périmètre de la ZNIEFF sont classés en zone naturelle N, les parcelles viticoles qui ne sont pas dans le périmètre de la ZNIEFF sont classées en zone agricole A et le périmètre de la ZNIEFF est reconnu en secteur protégé Np pour les parcelles boisées et Ap pour les parcelles viticoles.

David / Saliens



Source : extrait du règlement graphique



Source : géoportail.fr

David / Saliens

État initial du site : atouts et faiblesses

Contexte urbain	Occupation des sols dominante, biodiversité et milieux naturels	Cadre de vie	Patrimoine	Équipements, réseaux et déplacements
<ul style="list-style-type: none"> Zone résidentielle dense au niveau du bourg originelle et plus lâche autour, Développement d'une urbanisation pavillonnaire lâche aux abords de la route départementale 128, Zone située à l'écart du bourg, Secteur physiquement et fonctionnellement éloigné du bourg. 	<ul style="list-style-type: none"> Secteur en contact avec la vigne, Présence de quelques prairies aux abords immédiats des zones bâties. 	<ul style="list-style-type: none"> Ambiance résidentielle pavillonnaire, Proximité de la RD128, Pas de point de vue, ni de co-visibilité. 	<ul style="list-style-type: none"> Sans objet. 	<ul style="list-style-type: none"> Zone d'assainissement non collectif (site faiblement satisfaisant – perméabilité réduite), Accès au bourg organisé pour la voiture (pas de cheminement doux sécurisé), Desserte par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de voirie correcte et dispositif d'incendie partiel à renforcer (présence d'une bâche qui ne protège pas l'ensemble des zones bâties).

Synthèse et avis environnemental

Intérêt écologique	Intérêt paysager	Intérêt agricole et forestier	Intérêt fonctionnel	Sensibilité principale
Faible	Faible	Moyen	Faible	<ul style="list-style-type: none"> Protection de la ressource en eau superficielle

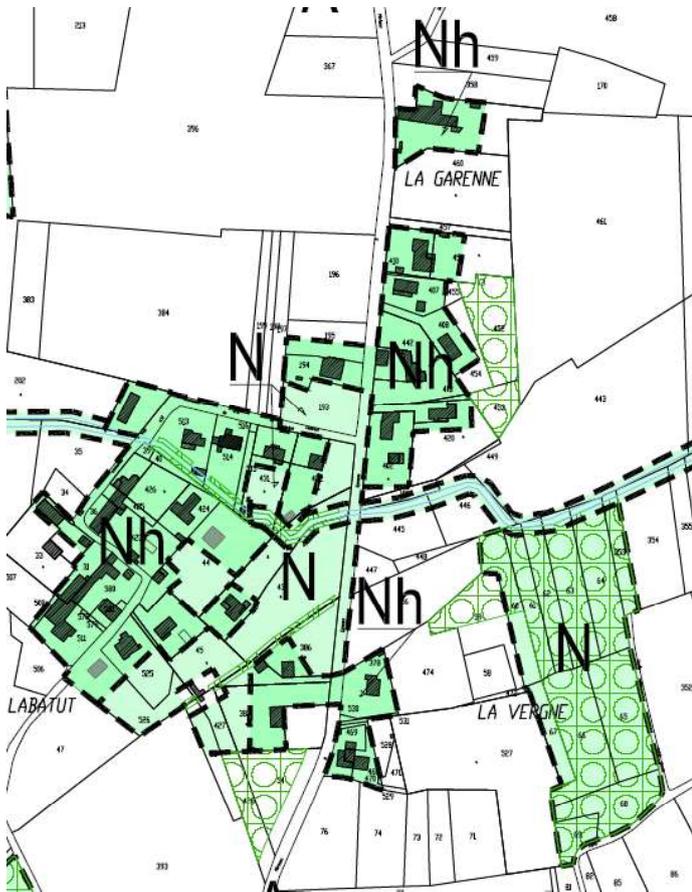
Dispositions mises en oeuvre dans le PLU révisé

- Arrêt de l'urbanisation engagée, consommatrice d'espace et génératrice d'étalement urbain,
- Arrêt des rejets d'eaux usées traitées dans le milieu naturel, dans un contexte de perméabilité réduite des sols et d'absence d'exutoire pérenne.

Classement proposé dans le PLU révisé

Le bâti existant est classé en secteur Nh, les secteurs boisés sont classés en zone naturelle N et les parcelles viticoles sont classées en zone agricole A.

Labatut



Source : extrait du règlement graphique



Source : géoportail.fr

Labatut

État initial du site : atouts et faiblesses

Contexte urbain	Occupation des sols dominante, biodiversité et milieux naturels	Cadre de vie	Patrimoine	Equipements réseaux et déplacements
<ul style="list-style-type: none"> Hameau d'origine agricole, qui a évolué par ajout de constructions pavillonnaires, Zone possédant un accès par la route départementale n°128, accès en contre-bas de la route le plus souvent. 	<ul style="list-style-type: none"> Contexte agro-viticole marqué, Présence de quelques boisements à l'est et au sud, Chevelu hydrographique et zones humides à proximité du hameau (trame bleue). 	<ul style="list-style-type: none"> Ambiance agricole marquée, Pas de point de vue, ni de co-visibilité. 	<ul style="list-style-type: none"> Présence d'une bâtisse d'origine agricole d'intérêt. 	<ul style="list-style-type: none"> Zone d'assainissement non collectif (site assez satisfaisant), Accès au bourg organisé pour la voiture (pas de cheminement doux sécurisé), Desserte par les réseaux d'eau potable et d'électricité, dispositif d'incendie partiel à renforcer (présence d'un poteau conforme qui ne protège pas l'ensemble des zones bâties) et voirie inadaptée à la réalisation de nouvelles constructions (cul-de-sac, étroitesse, ...).

Synthèse et avis environnemental

Intérêt écologique	Intérêt paysager	Intérêt agricole et forestier	Intérêt fonctionnel	Sensibilité principale
Moyen	Faible	Moyen	Moyen	<ul style="list-style-type: none"> Intérêt biologique du réseau hydrographique et des milieux associés Protection de la ressource en eau superficielle

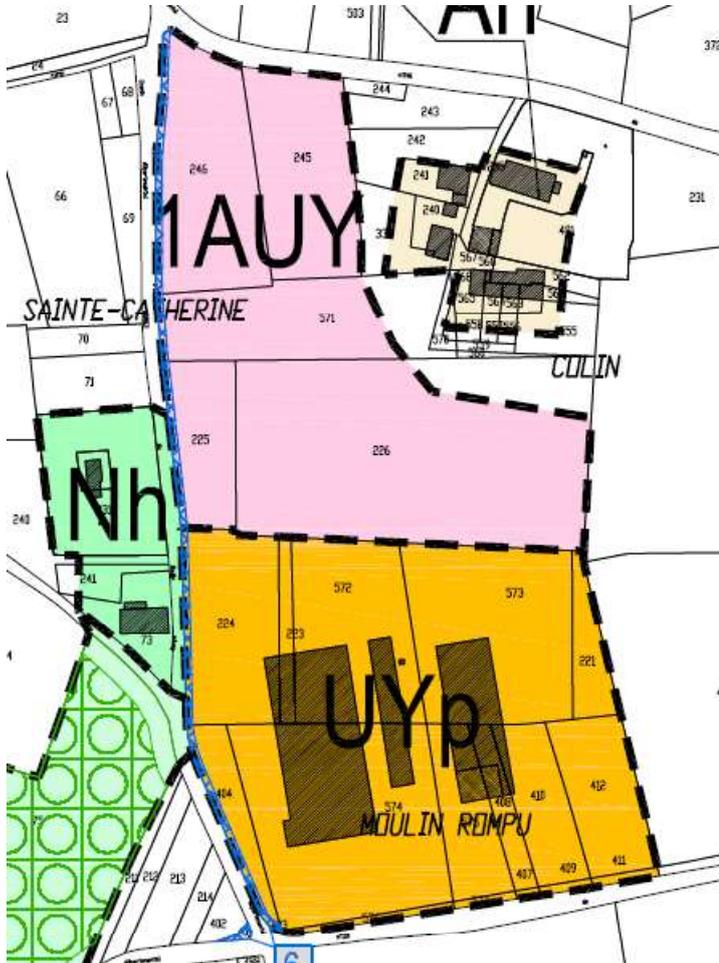
Dispositions mises en oeuvre dans le PLU révisé

- Arrêt de l'urbanisation linéaire et opportuniste engagée, consommatrice d'espace et génératrice d'étalement urbain,
- Protection du chevelu hydrographique et des zones humides associées.

Classement proposé dans le PLU révisé

Le bâti existant est classé en secteur Nh, les secteurs boisés sont classés en zone naturelle N et les parcelles viticoles sont classées en zone agricole A.

Moulin Rompu



Source : extrait du règlement graphique

Zone Uyp : cette zone reconnaît le site d'une ancienne champignonnière. Les bâtiments construits sur ce site étaient consacrés à la culture du champignon et plus particulièrement l'ensemencement dans des caisses en bois.

Dès l'apparition du mycélium, les caisses étaient transportées dans les carrières souterraines du site de Camelot.

En raison de cette exploitation, le sol et les murs en parpaings ont été pollués par l'ammoniaque du fumier de cheval. D'ailleurs en passant simplement la main sur les murs, on a pu constater un effritement des parois des murs en parpaings ainsi qu'une attaque des parties métalliques des bâtiments.

La champignonnière a cessé son activité en 1996/1997. Le site est resté fermé environ 1 ou 2 années.

Les terrains et bâtiments ont été rachetés en 1998/1999 par un négociant en vin qui souhaitait utiliser les bâtiments pour divers stockages (bouteilles, vin, ...).

Le site se caractérise aujourd'hui par des dépôts de matériaux de démolition, toiture éverite, pneus et divers dépôts laissés sur site et provenant de l'exploitation de la champignonnière.

L'objectif du présent zonage est de permettre l'évolution des bâtiments (amélioration) mais pas leur extension.



Source : géoportail.fr

Zone 1AUY :

L'objectif du présent zonage est de permettre l'accueil de quelques activités artisanales voire industrielles incompatibles avec la proximité d'un tissu urbain dense.

Contexte intercommunal :

- une zone d'activités intercommunale, située à Lugon, actuellement prévue pour accueillir des activités industrielles et des structures commerciales importantes, est en phase finale d'acquisition. Elle comporte 8 lots dont 3 sont déjà vendus (Terres de Gironde 2 lots sur 6 016 m² et Labasse maçonnerie 1 lot sur 4 042 m², les autres sont en cours de vente). Cette zone est destinée à des entreprises qui ont besoin de beaucoup de surface avec un accès sur une voie importante, la D670, pour de gros véhicules. Les lots proposés font une moyenne une superficie de 2 360 m²;
- une zone d'activités intercommunale, située à Lalande de Fronsac, prévue pour accueillir des activités commerciales et artisanales est aujourd'hui complète.

La zone 1AUY de VILLEGOUGE ne propose absolument pas le même type de produit que la zone d'activités de Lugon. En effet, elle est destinée à des artisans, et non à des industriels, qui recherchent des terrains modestes en surface (projet : environ 12 lots de 3000 m² à 1000 m²) et en coût d'acquisition. La pression est déjà significative. Plusieurs petites entreprises avec qui la Commune est en contact suivent le projet et sont intéressées par cette zone : miroiterie, poseurs de plafonds, chauffagiste, plombier, électricien....

Ces activités sont **indispensables pour redynamiser une commune où l'activité économique est réduite** (nombre d'emplois potentiellement créé : environ 30 emplois). Cependant ces activités d'artisanat ou simplement de stockage emploieront un nombre de personnes suffisamment faible pour que l'assainissement individuel reste possible (micro-station) et non polluant pour le voisinage. De plus ces entreprises, de taille réduite, n'auront pas besoin de gros transporteurs ce qui réduira les aménagements routiers au minimum.

Ainsi, au regard :

- de la destination de la zone (activités artisanales de faible envergure),
- du nombre de salariés et des activités autorisées,
- des faibles impacts environnementaux prévisibles du fait de la faible présence humaine,
- de l'absence d'installations classées pour l'environnement (ICPE) dans la future zone,
- des enjeux économiques (maintien d'un emploi local),

la commune de VILLEGOUGE propose cette nouvelle zone d'activités.

Moulin Rompu

État initial du site : atouts et faiblesses

Contexte urbain	Occupation des sols dominante, biodiversité et milieux naturels	Cadre de vie	Patrimoine	Équipements réseaux et déplacements
<ul style="list-style-type: none"> Site artisanal situé sur d'anciennes champignonnières → problème sanitaire lié à l'humidité, Présence de hangar et de vastes espaces de stockage, Zone possédant un accès par la route départementale n°138. 	<ul style="list-style-type: none"> Contexte agro-viticole, Présence de quelques boisements au sud-ouest. 	<ul style="list-style-type: none"> Ambiance agricole marquée, Pas de point de vue, ni de co-visibilité. 	<ul style="list-style-type: none"> Sans objet. 	<ul style="list-style-type: none"> Zone d'assainissement non collectif (site faiblement à non satisfaisant – perméabilité réduite à nulle), Accès au bourg organisé pour la voiture (pas de cheminement doux sécurisé), Desserte par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de voirie correcte et dispositif d'incendie sous-dimensionné.

Synthèse et avis environnemental

Intérêt écologique	Intérêt paysager	Intérêt agricole et forestier	Intérêt fonctionnel	Sensibilité principale
Faible	Nul	Moyen	Nul	<ul style="list-style-type: none"> Risque sanitaire lié aux anciennes champignonnières, Protection de la ressource en eau superficielle

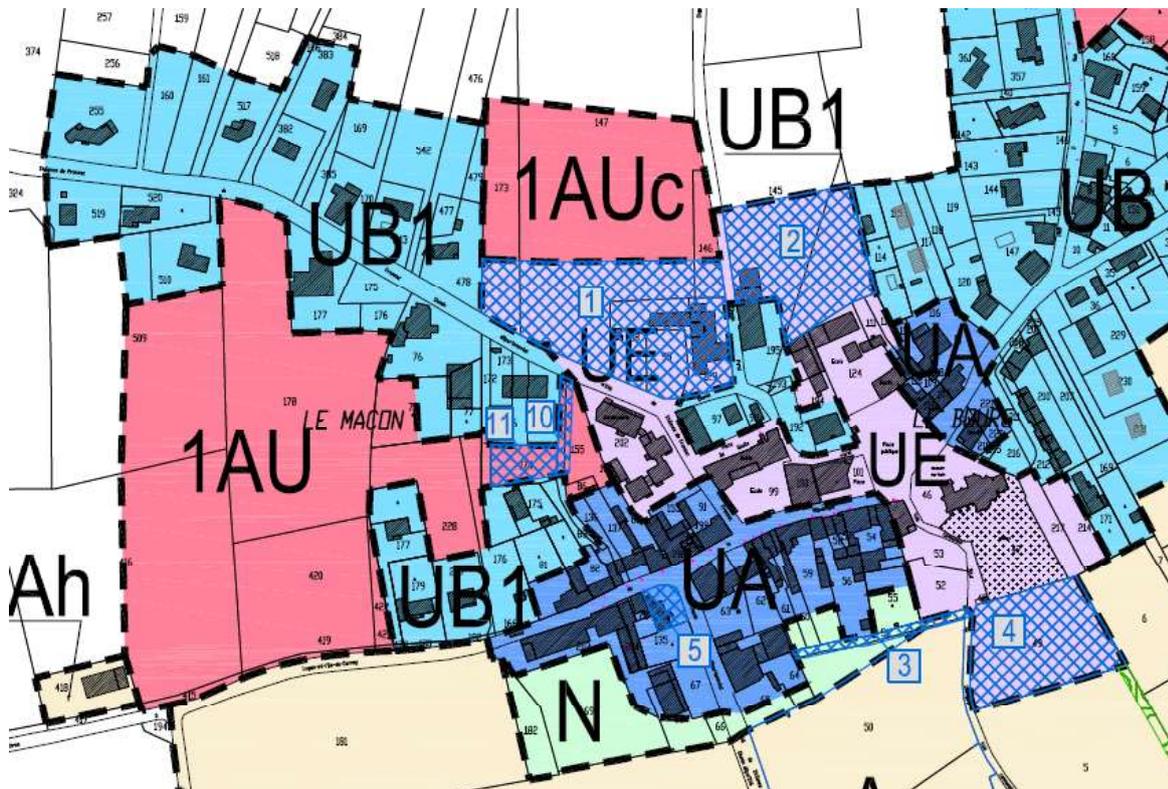
Dispositions mises en oeuvre dans le PLU révisé

- Arrêt des constructions neuves sur le site des anciennes champignonnières,
- Encouragement à aménager les bâtiments déjà existants accueillant des activités sur ce site,
- Création d'un secteur d'accueil de nouvelles structures artisanales en continuité du site d'activités existants, au nord,
- Arrêt des rejets d'eaux usées traitées dans le milieu naturel, dans un contexte de perméabilité réduite des sols et d'absence d'exutoire pérenne.

Classement proposé dans le PLU révisé

Le site des anciennes champignonnières est classé en zone UYp avec impossibilité de construire de nouveaux bâtiments. Une zone à urbaniser ouverte 1AUY est proposée en continuité au nord pour permettre la réalisation de structures artisanales. Cette zone ne sera pas raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le Bourg / Le Maçon



Source : extrait du règlement graphique



Source : géoportail.fr

Le Bourg / Le Maçon

État initial du site : atouts et faiblesses

Contexte urbain	Occupation des sols dominante, biodiversité et milieux naturels	Cadre de vie	Patrimoine	Équipements réseaux et déplacements
<ul style="list-style-type: none"> Bourg originel dense qui a évolué par ajout de constructions à dominante pavillonnaire, le plus souvent en linéaire le long des voies de desserte, Zone possédant des accès par les routes départementales n°128, 216, 138, Situation centrale au sein du territoire communal, Présence des équipements collectifs et services. 	<ul style="list-style-type: none"> Contexte urbain, Enveloppe urbaine s'inscrivant dans un contexte viticole. 	<ul style="list-style-type: none"> Ambiance viticole marquée dès la sortie des zones bâties, Positionnement sur un point haut, ce qui offre quelques points de vue notamment vers le sud. 	<ul style="list-style-type: none"> Eglise, quelques maisons de maîtres. 	<ul style="list-style-type: none"> Zone d'assainissement collectif, Bourg partiellement accessible à pieds ou à vélo. Projet de développement des cheminements doux le long des routes départementales dans les parties bâties, Desserte par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de voirie adaptée et dispositif d'incendie adapté à l'existant et au projet.

Synthèse et avis environnemental

Intérêt écologique	Intérêt paysager	Intérêt agricole et forestier	Intérêt fonctionnel	Sensibilité principale
Nul	Moyen	Moyen	Nul	<ul style="list-style-type: none"> Présence aux abords du bourg d'espaces viticoles plantés, Sensibilité paysagère du sud du bourg.

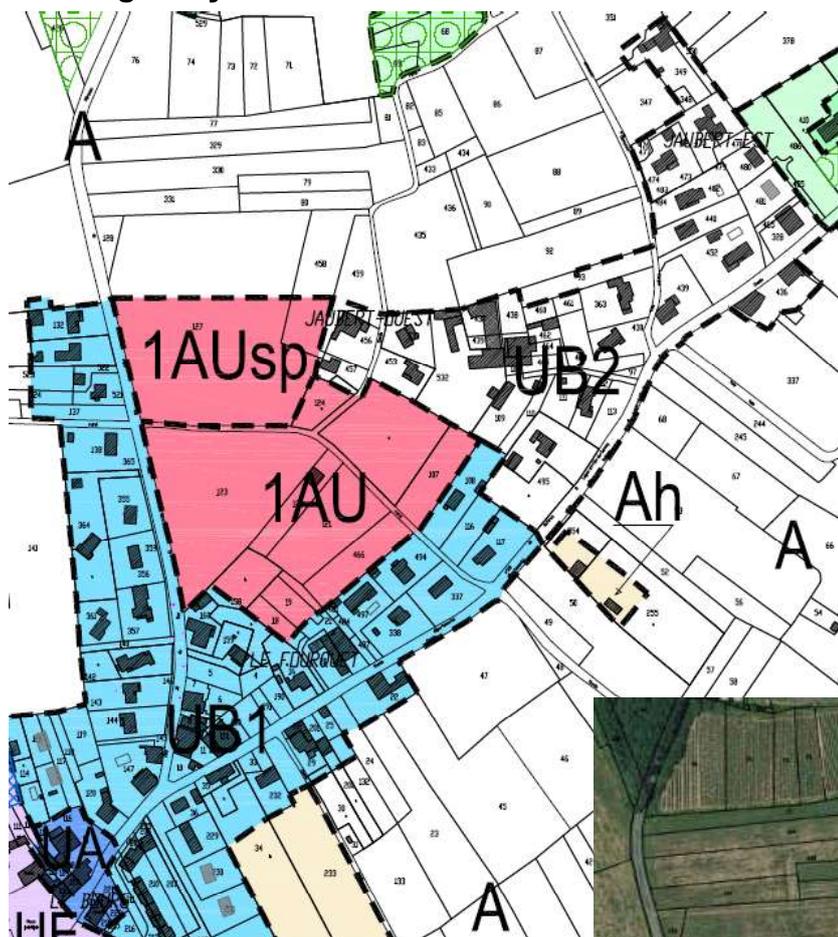
Dispositions mises en oeuvre dans le PLU révisé

- Arrêt de l'urbanisation de chemin le long des voies de desserte,
- Création de secteurs de projet contribuant à l'épaississement et à la densification du bourg,
- Développement de la mixité des usages du bourg : habitat, commerces, services, ...,
- Protection des vues sur le sud du bourg.

Classement proposé dans le PLU révisé

Le bourg originel est classé en zone urbaine UA afin d'en préserver les caractéristiques principales (implantation du bâti, alignements, ...). Les extensions contemporaines, principalement pavillonnaires sont classées en zone urbaine UB pour en permettre la densification. Les espaces accueillant les équipements collectifs existants et à venir sont classés en zone UE. Les lacunes urbaines permettant l'épaississement et le renforcement du bourg, en accroche du bâti existant, sont classées en zone 1AU. Le secteur 1AUc a pour vocation plus particulière, dans le cœur de bourg, d'accueillir de l'habitat dense, de type maisons mitoyennes, avec pour certains bâtis de l'activité tertiaire en rez-de-chaussée, ceci afin de contribuer à la mixité des population présente dans le bourg et à sa dynamisation.

Le Bourg / Fayol



Source : extrait du règlement graphique

Zone 1AUsp :

Cette zone a vocation de services est prévue car depuis de nombreuses années une société souhaitait construire à VILLEGOUGE un ensemble destiné aux personnes âgées. Le terrain envisagé à l'époque n'était pas dans site idéal. C'est la raison pour laquelle nous proposons cet emplacement sur le plateau au nord du bourg à 400 m de l'église. Nous souhaitons pour les résidents qui se déplacent peu à cet âge, un espace agréable, arboré, et calme.

C'est pour cela qu'il est envisagé sur cette zone un équivalent de 15 maisons. La densité sera donc un peu plus grande que sur les autres secteurs 1AU.

Cette zone bénéficiera d'un accès privilégié au bourg, conformément à la volonté affirmée dans le PADD par l'équipe municipale de créer dans l'emprise publique existante un cheminement doux le long de la rue des Mésanges et de créer un accès piétons par Fayol sur un chemin rural permettant un accès à la Mairie.



Source : géoportail.fr

Le Bourg / Fayol

État initial du site : atouts et faiblesses

Contexte urbain	Occupation des sols dominante, biodiversité et milieux naturels	Cadre de vie	Patrimoine	Équipements réseaux et déplacements
<ul style="list-style-type: none"> Bourg originel dense qui a évolué par ajout de constructions à dominante pavillonnaire, le plus souvent en linéaire le long des voies de desserte, Zone possédant des accès par les routes départementales n°128, 216, 138, Situation centrale au sein du territoire communal, Présence des équipements collectifs et services. 	<ul style="list-style-type: none"> Contexte urbain, Enveloppe urbaine s'inscrivant dans un contexte viticole. 	<ul style="list-style-type: none"> Ambiance viticole marquée dès la sortie des zones bâties, Positionnement sur un point haut, ce qui offre quelques points de vue notamment vers le sud. 	<ul style="list-style-type: none"> Eglise, quelques maisons de maîtres. 	<ul style="list-style-type: none"> Zone d'assainissement collectif pour partie et pour partie en assainissement non collectif mais entièrement urbanisé, Bourg partiellement accessible à pieds ou à vélo. Projet de développement des cheminements doux le long des routes départementales dans les parties bâties, Desserte par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de voirie adaptée et dispositif d'incendie à renforcer au nord-est.

Synthèse et avis environnemental

Intérêt écologique	Intérêt paysager	Intérêt agricole et forestier	Intérêt fonctionnel	Sensibilité principale
Nul	Moyen	Moyen	Nul	<ul style="list-style-type: none"> Présence aux abords du bourg d'espaces viticoles plantés, Sensibilité paysagère du sud du bourg.

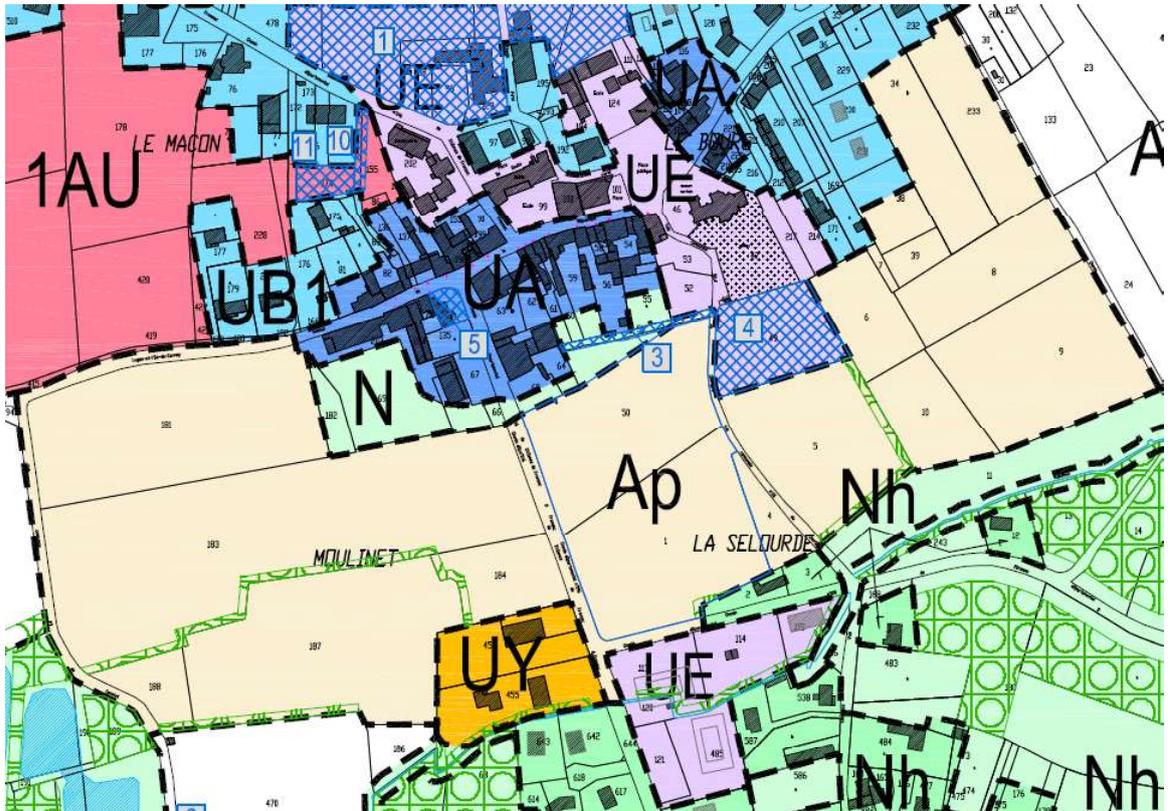
Dispositions mises en oeuvre dans le PLU révisé

- Arrêt de l'urbanisation de chemin le long des voies de desserte,
- Création de secteurs de projet contribuant à l'épaississement et à la densification du bourg,
- Développement de la mixité des usages du bourg : habitat, commerces, services, ...,
- Protection des vues sur le sud du bourg.

Classement proposé dans le PLU révisé

Le bourg originel est classé en zone urbaine UA afin d'en préserver les caractéristiques principales (implantation du bâti, alignements, ...). Les extensions contemporaines, principalement pavillonnaires sont classées en zone urbaine UB pour en permettre la densification. Les lacunes urbaines permettant l'épaississement et le renforcement du bourg, en accroche du bâti existant, sont classées en zone 1AU. Le secteur 1AUsp a pour vocation plus particulière, dans le bourg, d'accueillir une structure de service à la personne de type MARPA, ceci afin de contribuer à la mixité des population présente dans le bourg et à sa dynamisation.

Moulinet



Source : extrait du règlement graphique



Source : géoportail.fr

Moulinet

État initial du site : atouts et faiblesses

Contexte urbain	Occupation des sols dominante, biodiversité et milieux naturels	Cadre de vie	Patrimoine	Équipements réseaux et déplacements
<ul style="list-style-type: none"> • Vue privilégiée depuis la route départementale n°246 vers le bourg (notamment vue sur l'Eglise), • Présence d'une petite zone artisanale, • Présence des équipements sportifs communaux et d'un bâtiment technique communal, • Zone possédant des accès par la route départementale n°246. 	<ul style="list-style-type: none"> • Contexte viticole marqué, • Présence de boisements au sud, • Chevelu hydrographique et zones humides à proximité des équipements sportifs et de la zone artisanale (trame bleue). 	<ul style="list-style-type: none"> • Ambiance viticole marquée, • Point de vue remarquable sur le bourg depuis la RD246. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vue sur l'Eglise et les arrières du bourg originel. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zone d'assainissement non collectif (site faiblement satisfaisant – perméabilité réduite), • Accès au bourg organisé pour la voiture (pas de cheminement doux sécurisé), • Desserte par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de voirie correcte et dispositif d'incendie partiel à renforcer (présence d'un poteau qui ne protège pas la zone artisanale).

Synthèse et avis environnemental

Intérêt écologique	Intérêt paysager	Intérêt agricole et forestier	Intérêt fonctionnel	Sensibilité principale
Moyen	Fort	Moyen	Moyen	<ul style="list-style-type: none"> • Intérêt biologique du réseau hydrographique et des milieux associés • Protection de la ressource en eau superficielle

Dispositions mises en oeuvre dans le PLU révisé

- Maintien de la zone artisanale dans ses limites actuelles,
- Protection du chevelu hydrographique et des zones humides associées,
- Maintien de la zone d'équipements sportifs dans ses limites actuelles,
- Protection du point de vue sur le bourg.

Classement proposé dans le PLU révisé

Les équipements sportifs et techniques sont classés en zone urbaine UE. La zone artisanale est maintenue dans ses limites et est classée en zone urbaine UY. Les vastes espaces viticoles qui contribuent à la valeur du point de vue sur le bourg sont classés en secteur agricole protégé Ap. Enfin, les abords du chevelu hydrographique sont protégés par un espace boisé classé.

Le Basque

État initial du site : atouts et faiblesses

Contexte urbain	Occupation des sols dominante, biodiversité et milieux naturels	Cadre de vie	Patrimoine	Équipements réseaux et déplacements
<ul style="list-style-type: none"> • Zone résidentielle dense au niveau du bourg originelle et plus lâche autour, voire diffus, • Développement d'une urbanisation pavillonnaire lâche aux abords de la route départementale 246, • Zone située à l'écart du bourg, • Secteur physiquement et fonctionnellement éloigné du bourg. 	<ul style="list-style-type: none"> • Secteur en contact avec la vigne pour sa partie sud-est, • Présence de boisements aux abords immédiats des zones bâties, notamment à l'ouest. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ambiance résidentielle pavillonnaire, • Proximité de la RD246, • Pas de point de vue, ni de co-visibilité. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zone d'assainissement non collectif (site faiblement satisfaisant – perméabilité réduite), • Accès au bourg organisé pour la voiture (pas de cheminement doux sécurisé), • Desserte par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de voirie correcte (pour la partie bâtie desservie par la RD246) et dispositif d'incendie à renforcer.

Synthèse et avis environnemental

Intérêt écologique	Intérêt paysager	Intérêt agricole et forestier	Intérêt fonctionnel	Sensibilité principale
Faible	Faible	Faible	Faible	<ul style="list-style-type: none"> ■ Protection de la ressource en eau superficielle

Dispositions mises en oeuvre dans le PLU révisé

- Arrêt de l'urbanisation linéaire et diffuse engagée, consommatrice d'espace et génératrice d'étalement urbain,
- Arrêt des rejets d'eaux usées traitées dans le milieu naturel, dans un contexte de perméabilité réduite des sols et d'absence d'exutoire pérenne.

Classement proposé dans le PLU révisé

Le bâti existant est classé en secteur Nh, les secteurs boisés sont classés en zone naturelle N et les parcelles viticoles sont classées en zone agricole A.

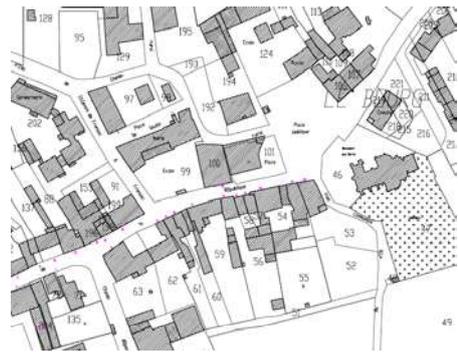
Concernant le reste du zonage du territoire communal, conformément aux dispositions du P.A.D.D. :

- les zones sensibles au regard des paysages, de l'occupation boisée et des risques sont classées en zone naturelle N,
- les zones à vocation agricoles (vignes et prairies pour l'essentiel) sont classées en zone agricole A,
- les secteurs sensibles au regard des paysages (sud du bourg) et de l'environnement (zones Natura 2000, trames verte et bleue notamment) sont classés en secteur naturel Np et en secteur agricole Ap, strictement inconstructible,
- des secteurs de taille et de capacité limités sont proposés en zones agricole et naturelle (secteurs Nh et Ah) pour reconnaître les constructions existantes, isolées en zones agricole ou naturelle, et où sont autorisés les annexes aux constructions existantes ainsi que les changements de destination et les extensions mesurées : l'objectif est de permettre l'entretien et la reconversion du bâti existant en complément de la construction neuve. A noter que le secteur Nh propose un sous-secteur Nh* correspondant au hameau de *Leyney/Princeteau* où les affouillements et exhaussements de sol sont interdits afin de cesser des mouvements de terrain très impactants sur les paysages de ce site sensible (proximité du Tertre de Thouil),
- le site touristique de *l'Escarderie* (équipement touristique existant lié aux étangs), à vocation de loisirs est classé en secteur naturel NL.

3.2 Zone UA

Caractéristiques de la zone UA :

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre-bourg historique. « Mixte », elle accueille à la fois des habitations, des commerces et des services. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu ou semi-continu le long des voies publiques, donnant ainsi un caractère très urbain.



Extrait du fond de plan cadastral

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

L'enjeu est la préservation de cette zone urbaine au tissu ancien dense, de valeur patrimoniale, à vocations multiples dont économiques, d'habitat, ... Elle se distingue de la zone UB par la qualité du patrimoine bâti, par cette mixité plus importante et par des implantations de constructions radicalement différentes.

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).

La forme urbaine dominante est la maison de ville ou de bourg, construites sur 2 niveaux (R+1). Le bâti y est dense, implanté en continuité voire en semi-continu et à l'alignement le long des voies.

Cette zone est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Objectifs du classement en zone UA :

Il s'agit de préserver la forme dense du bâti, le plus souvent par comblement de quelques « dents creuses » restantes, voire par démolition/reconstruction. Cette zone a en effet la caractéristique de ne pas connaître d'extensions contemporaines des constructions.

Il s'agit également de garantir la mixité fonctionnelle du cœur de bourg et de prévenir une éventuelle problématique de la réhabilitation du bâti ancien au regard de sa configuration (parcelles étroites, peu de possibilités d'extensions des constructions).

Justification des règles qui sont appliquées en zone UA :

UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	Cet article va dans le sens d'une densification et du développement de la mixité des usages du centre-bourg originel accueillant d'ores et déjà des fonctions multiples. Il interdit donc ce qui irait dans le sens de nuisances pour ses fonctions très urbaines (constructions à usage industriel, agricole, artisanal et d'entrepôt uniquement).
UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Ce qui n'est pas interdit et autorisé sans condition pour encourager la mixité des usages. Seules les affouillements et exhaussements de sols sont réglementés dans leur ampleur pour ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du bourg.
UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Cet article pose les conditions de création d'accès adaptés aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il propose un dimensionnement spécifique pour les voiries nouvelles à créer afin de garantir la desserte des constructions sans contraintes tout en intégrant les caractéristiques du tissu urbain dense du bourg. Il réglemente également les caractéristiques des voies en impasse pour assurer leur desserte par les véhicules de service.
UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	Cet article pose les conditions de desserte en réseaux en fonction du type d'assainissement prévu (collectif) dans la zone concernée, en fonction de la desserte en eau potable et électricité, ici de bonne capacité. Il impose également de prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption et/ou à la récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et réglemente le débit de fuite pour ne pas saturer le réseau collectif.
UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	Cet article non réglementé, va dans le sens de la densification de la zone notamment sur de petites unités foncières.
UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Cet article pose les conditions d'alignement général des constructions de 1er rang, au regard de l'implantation existante le long des voies principales, maintenant le caractère urbain du centre bourg. Les constructions en second rang ne sont pas contraintes de la même manière, n'ayant pas d'incidence sur la perception de l'espace public. Les annexes du fait de leur nature, ainsi que les constructions d'intérêt collectif pour des raisons techniques peuvent être implantées en retrait de l'alignement.
UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Cet article pose des conditions générales d'implantation en limites séparatives des constructions au regard de l'implantation existante, donnant le caractère urbain du centre bourg, à conserver : ordre continu ou semi-continu. Cette règle ne concerne pas les piscines dont l'implantation est liée à la configuration des lieux.
UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cet article non réglementé, va dans le sens de la densification de la zone notamment sur de petites unités foncières.
UA 9 - Emprise au sol des constructions	Cet article non réglementé, va dans le sens de la densification de la zone notamment sur de petites unités foncières.
UA 10 - Hauteur maximale des constructions	Cet article va dans le sens de la densification du bourg par des hauteurs relativement importantes en cohérence avec l'existant (maximum : 7 mètres à l'égout –R+1+combles).
UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Cet article met en place des règles dont l'objet est d'assurer le respect des constructions déjà existantes et l'intégration sans heurt dans le tissu urbain existant : aspect des annexes, pentes de toiture, types de matériaux de toiture à mettre en œuvre, rythme des ouvertures, teintes des façades. Il réglemente également les clôtures dans un but d'harmonisation de l'espace public notamment.
UA12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	Cet article contraint tout nouveau projet de prévoir une place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher créé fin de participer au « désencombrements » des espaces publics du bourg centre.

UA 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	Cet article régleme le devenir des éléments de patrimoine recensé afin de les protéger.
UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	Cet article, non règlementé, va dans le sens de la densification notamment sur de petites unités foncières.

3.3 Zone UB

Caractéristiques de la zone UB :

Il s'agit de la zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires du centre-bourg. Cette zone a une vocation résidentielle.

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

Extrait du fond de plan cadastral



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

L'enjeu est la densification de cette zone urbaine au tissu moyennement à peu dense, à vocations multiples d'habitat, de commerces, de services, ...

Cette zone comprend deux secteurs :

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

Objectifs du classement en zone UB :

Il s'agit d'encourager le développement urbain dans l'enveloppe bâti existante par densification et par comblement de « dents creuses ».

Il s'agit également de favoriser la mixité fonctionnelle de cette zone.

Justification des règles qui sont appliquées en zone UB :

UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	Cet article va dans le sens d'une densification et de la mixité des usages dans la mesure où elle accueille d'ores et déjà des fonctions diverses. Il interdit cependant les occupations et utilisations du sol qui iraient dans le sens de nuisances pour ses fonctions urbaines notamment liées à l'habitat, prédominant (constructions nouvelles à usage industriel, artisanal, agricole et de loisirs notamment).
UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Ce qui n'est pas interdit et autorisé sans condition pour encourager la mixité des usages. Seules les affouillements et exhaussements de sols sont réglementés dans leur ampleur pour ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du bourg et de ses extensions.
UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Cet article pose les conditions de création d'accès de manière à s'adapter au tissu urbain moyennement dense existant (en intégrant les exigences de la sécurité civile notamment). Il propose des conditions spécifiques de réalisation pour les voiries nouvelles à créer afin de garantir une desserte confortable et sécurisée aux constructions à édifier.

<p>UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</p>	<p>Cet article pose les conditions de desserte en réseaux en fonction du type d'assainissement prévu (collectif en secteur UB1 et non collectif en secteur UB2) dans les zones concernées, en fonction de la desserte en eau potable et électricité, ici de bonne capacité. Il impose également de prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption et/ou à la récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et régleme le débit de fuite pour ne pas saturer le réseau collectif.</p>
<p>UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles</p>	<p>Cet article non règlementé, sauf dans le cas de contraintes techniques à définir dans le cadre d'études de sol, va dans le sens de la densification de la zone.</p>
<p>UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Cet article pose les conditions de recul des constructions à venir, au regard des implantations déjà existantes le long des voies principales, notamment pour des questions de sécurité des accès sur les routes départementales (en fonction de leur importance et de leur catégorie) et communales mais également pour des motifs esthétiques liés à l'alignement du bâti depuis l'espace public. Les constructions d'intérêt collectif pour des raisons techniques peuvent être implantées en retrait de l'alignement. Cette règle ne concerne pas l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés en retrait de l'alignement pour permettre leur évolution.</p>
<p>UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Cet article pose les conditions d'implantation en limites séparatives, en ordre continu ou semi-continu ou à 3 mètres minimum des constructions au regard des implantations diverses déjà existantes donnant le caractère péri-urbain à cette zone. Cette règle ne concerne pas les piscines dont l'implantation est liée à la configuration des lieux.</p>
<p>UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Cet article, non règlementé, va dans le sens de la densification de la zone.</p>
<p>UB 9 - Emprise au sol des constructions</p>	<p>Cet article, non règlementé, va dans le sens de la densification de la zone.</p>
<p>UB 10 - Hauteur maximale des constructions</p>	<p>Cet article met en œuvre des dispositions permettant de mettre en cohérence les constructions à venir avec l'existant, en adaptant cependant les hauteurs maximales à la vocation de la construction à édifier.</p>
<p>UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>	<p>Cet article met en place des règles dont l'objet est d'assurer le respect des constructions déjà existantes et l'intégration sans heurt dans le tissu urbain existant tout en permettant des projets contemporains (toiture-terrasse autorisée) : aspect des annexes, pentes de toiture, types de matériaux de toiture en mettre en œuvre, rythme des ouvertures, teintes des façades. Il régleme également les clôtures dans un but d'harmonisation de l'espace public notamment (aspect et hauteur).</p>
<p>UB 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>Cet article impose des stationnements sur l'emprise du projet au regard de la vocation du bâtiment à construire (règle adaptée en fonction des équipements à créer et des besoins induits).</p>
<p>UB 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</p>	<p>Cet article impose la plantation des aires de stationnement et impose une superficie d'espaces plantés ou enherbés allant dans le sens d'une non imperméabilisation totale des unités foncières, et donc du développement durable, mais aussi d'un accompagnement paysager des opérations à venir. Cet article régleme le devenir des éléments de patrimoine recensé afin de les protéger.</p>
<p>UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol</p>	<p>Cet article, non règlementé, va dans le sens de la densification de la zone.</p>

3.4 Zone UE

Caractéristiques de la zone UE :

Il s'agit de la zone urbaine réservée aux équipements d'intérêt collectif.

Elle est localisée dans le bourg au niveau de la Mairie, de l'église et du cimetière, de la salle des fêtes et des équipements scolaires, dans le hameau du *Basque* au niveau des équipements sportifs et dans le secteur de *La Peyronnette* au niveau de la station d'épuration.

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

L'enjeu est de permettre le développement des équipements sportifs, scolaires (école), techniques (station d'épuration) et administratif (Mairie) au fur et à mesure de l'évolution des besoins.

Cette zone est raccordée au réseau d'assainissement collectif hormis les équipements sportifs situés dans le hameau du *Basque*.

Objectifs de classement de la zone UE :

Il s'agit d'assurer le développement des équipements sportifs, scolaires, techniques et administratifs à disposition des habitants de VILLEGOUGE.

Justification des règles qui sont appliquées en zone UE :

UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	Cet article n'autorise que les constructions et installations d'intérêt collectif, celles à vocation sportive et celles à vocation de loisirs. Il interdit donc ce qui irait dans le sens de nuisances pour des installations d'intérêt collectif accueillant du public (exemples : les activités à vocation artisanales, industrielles, d'habitation, d'hôtellerie et agricoles notamment). Cette zone n'a pas vocation à développer la mixité des usages : elle est destinée aux équipements d'intérêt collectif.
UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Ce qui n'est pas interdit et autorisé sans condition pour encourager la mixité des usages. Seules les affouillements et exhaussements de sols sont réglementés dans leur ampleur pour ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du bourg et de ses extensions.
UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Cet article pose les conditions de création d'accès de manière à s'adapter au tissu urbain moyennement dense existant (en intégrant les exigences de la sécurité civile notamment). Il propose des conditions spécifiques de réalisation pour les voiries nouvelles à créer afin de garantir une desserte confortable et sécurisée aux constructions à édifier.
UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	Cet article pose les conditions de desserte en réseaux en fonction du réseau d'assainissement existant dans la zone concernée (collectif et non collectif), en fonction de la desserte en eau potable et électricité, ici de bonne capacité. Il impose également de prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption et/ou à la récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et réglemente le débit de fuite pour ne pas saturer le réseau collectif.
UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	Cet article non réglementé va dans le sens de la densification de la zone et de l'adaptation aux besoins en équipements collectifs à venir.
UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Cet article pose les conditions de recul des constructions à venir, au regard des implantations déjà existantes le long des voies principales, notamment pour des questions de sécurité des accès sur les routes départementales (en fonction de leur importance et de leur catégorie) et communales mais également pour des motifs esthétiques liés à l'alignement du bâti depuis l'espace public. Les constructions d'intérêt collectif pour des raisons techniques et d'ampleur des bâtiments doivent être implantées en retrait de l'alignement. Cette règle ne concerne pas l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés en retrait de l'alignement.

UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Cet article pose les conditions d'implantation des constructions : 3 mètres minimum des limites séparatives. Ce recul se justifie par l'ampleur des bâtiments à construire : bâtiments d'intérêt collectifs, accueillant du public, qui induit des ombres portées importantes notamment.
UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cet article, non règlementé, va dans le sens de la densification de la zone.
UE 9 - Emprise au sol des constructions	Cet article, non règlementé, va dans le sens de la densification de la zone.
UE 10 - Hauteur maximale des constructions	Les équipements d'intérêt collectif à édifier dans cette zone vont répondre à des besoins qui ne sont pas encore tous identifiés. La commune est, pour l'essentiel, propriétaire du foncier dans cette zone. Dans ce contexte, elle souhaite garder une certaine liberté pour réaliser l'équipement qui s'avèrera nécessaire et dont la hauteur n'est pas encore connue. La hauteur proposée est donc importante et limitée à 10 m à l'égout.
UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Cet article met en place des principes généraux dont l'objet est d'assurer le respect des constructions déjà existantes et l'intégration sans heurt dans le tissu urbain existant tout en permettant des projets contemporains.
UE 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	Les équipements d'intérêt collectif à édifier dans cette zone vont répondre à des besoins qui ne sont pas encore tous identifiés. La commune est, pour l'essentiel, propriétaire du foncier dans cette zone. Dans ce contexte, elle souhaite garder une certaine liberté pour réaliser l'équipement qui s'avèrera nécessaire et dont le besoin induit pour les stationnements n'est pas encore connue.
UE 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	Cet article impose la plantation des aires de stationnement dans les mêmes proportions que dans les zones urbaines à vocation d'habitat et évoque la réglementation relative aux espaces boisés classés présents dans la zone.
UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	Cet article non règlementé, va dans le sens de la densification de la zone.

3.5 Zone UY

Caractéristiques de la zone UY :

Il s'agit de la zone urbaine réservée aux activités économiques à vocation artisanale et industrielle. Cette zone reconnaît deux sites : celui de *Moulinet* et celui de *Moulin Rompu* (anciennes champignonnières).

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

L'enjeu est de permettre la pérennisation d'activités économiques existantes et leur éventuel développement mesuré (hormis en secteur UYp).

Cette zone est desservie par l'ensemble des réseaux hormis le réseau d'assainissement collectif.

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.

Objectifs du classement de la zone UY :

Il s'agit de pérenniser les zones d'activités économiques existantes (activités artisanales et industrielles).

Justification des règles qui sont appliquées en zone UY :

UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	Cet article permet la réalisation d'installations et de constructions à vocation artisanale. Il interdit donc tout ce qui est peu ou pas compatible avec l'activité artisanale (exemples : les activités à vocation d'habitat à l'exception de la maison d'un gardien, d'hôtellerie, de loisirs, agricole...). Le secteur UYp ne permet aucune construction nouvelle du fait des caractéristiques du site (anciennes champignonnières).
--	--

UY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Cet article permet, sous condition de superficie (l'objet de la zone UY n'étant pas de devenir une zone d'habitat), d'édifier une habitation pour un gardien. Les affouillements et exhaussements de sols sont réglementés dans leur ampleur pour ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site. Le secteur UYp n'autorise que l'aménagement sans changement de destination de l'existant.
UY 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Cet article pose les conditions de création d'accès de manière à s'adapter à la vocation de la zone (qui accueille des poids lourds notamment) et au fait que cette zone à vocation à accueillir du public (en intégrant les exigences de la sécurité civile) et de gérer les flux de véhicules induits par les constructions et installations proposées.
UY 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	Cet article pose les conditions de desserte en réseaux en fonction du type d'assainissement prévu (non collectif) dans la zone concernée, en fonction de la desserte en eau potable et électricité, ici de bonne capacité. Il impose également de prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption et/ou à la récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et réglemente le débit de fuite pour ne pas saturer le réseau collectif.
UY 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	Cet article non réglementé, va dans le sens de la densification de la zone.
UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Cet article pose des conditions de recul importantes des constructions (20 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale), au regard des implantations déjà existantes le long des voies principales et au regard de l'ampleur supposer des futurs bâtiments à édifier, notamment pour des questions de sécurité des accès sur les routes suivant leur importance.
UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Cet article pose une condition d'implantation des constructions à 6 mètres minimum des limites séparatives afin de prendre en compte les aires de manœuvre nécessaires aux véhicules usagers de ce type de zone.
UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cet article pose les conditions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière en proposant un minimum de 6 mètres entre 2 bâtiments sur une même propriété afin de prendre en compte l'ampleur des bâtiments susceptibles d'être édifiés dans cette zone et les aires de manœuvre nécessaires aux véhicules usagers de ce type de zone.
UY 9 - Emprise au sol des constructions	Cet article réglemente l'emprise au sol à 60% minimum de la superficie de l'unité d'implantation située en zone UY. L'idée est ici de maintenir, malgré la présence de bâtiments d'ampleur, une ambiance assez ouverte, avec des espaces de stationnement adaptés et des espaces verts d'agrément.
UY 10 - Hauteur maximale des constructions	Cet article met en œuvre des dispositions permettant de mettre en cohérence les constructions à venir avec la vocation artisanale de la zone (hauteur maximale : 6 mètres à l'égout).
UY 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Cet article met en place des principes généraux dont l'objet est d'assurer le respect des constructions déjà existantes.
UY 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	Cet article impose des stationnements sur l'emprise du projet par vocation des constructions, adapté à l'usage.

UY 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	Cet article impose la plantation des aires de stationnement dans les mêmes proportions que dans les zones urbaines à vocation d'habitat et impose la végétalisation des espaces disponibles afin d'assurer l'intégration des constructions à venir. Cet article évoque la réglementation relative aux espaces boisés classés présents dans la zone.
UY 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	Fixer un C.O.S. n'a pas de sens dans cette zone du fait de l'ampleur des bâtiments susceptibles d'y être édifiés : cet article est non réglementé.

3.6 Zone 1AU

Caractéristiques de la zone 1AU :

Il s'agit d'une zone recouvrant des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : habitat, commerces, bureaux, hôtellerie et équipements d'intérêt collectif.

L'urbanisation de ce secteur 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 écrit et les orientations d'aménagement et de programmation.

L'enjeu est l'aménagement, en cohérence avec le tissu urbain existant, de lacunes situées dans le bourg de VILLEGOUGE.

Cette zone est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

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, sur 2 niveaux.

Objectifs du classement en zone 1AU :

Il s'agit d'organiser le développement et la densification du bourg en proposant un maillage des terrains du bourg aujourd'hui encadrés de zones bâties.

Il s'agit également de garantir la mixité fonctionnelle de cette zone.

Justification des règles qui sont appliquées en zone 1AU :

1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	Cet article propose une mixité des usages dans la mesure où il n'interdit que les constructions et installations qui sont peu ou pas compatibles avec les fonctions très urbaines de cette zone, fonctions notamment liées à l'habitat, prédominant.
1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Cet article oblige à une urbanisation d'ensemble géré par un schéma d'organisation d'ensemble de la zone (cf. orientations d'aménagement et de programmation). Seules les affouillements et exhaussements de sols sont réglementés dans leur ampleur pour ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du bourg et de ses extensions.
1AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Cet article pose les conditions de création d'accès de manière à s'adapter au tissu urbain moyennement dense existant (en intégrant les exigences de la sécurité civile notamment). Il propose des conditions spécifiques de réalisation pour les voiries nouvelles à créer afin de garantir une desserte confortable et sécurisée aux constructions à édifier.
1AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	Cet article pose les conditions de desserte en réseaux en fonction du type d'assainissement prévu (collectif) dans les zones concernées, en fonction de la desserte en eau potable et électricité, ici de bonne capacité. Il impose également de prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption et/ou à la récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et réglemente le débit de fuite pour ne pas saturer le réseau collectif.

1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	Cet article, non règlementé, va dans le sens de la densification de la zone.
1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Cet article pose les conditions de recul des constructions à venir, au regard des implantations déjà existantes le long des voies principales, notamment pour des questions de sécurité des accès sur les routes départementales (en fonction de leur importance et de leur catégorie) et communales mais également pour des motifs esthétiques liés à l'alignement du bâti depuis l'espace public. Les annexes et piscines du fait de leur usage, de leur nature et en fonction de la configuration des lieux, ainsi que les constructions d'intérêt collectif pour des raisons techniques peuvent être implantées en retrait de l'alignement. En secteur 1AUc, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques, pour répondre à l'objectif de densification et de structuration du bourg centre.
1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Cet article pose les conditions d'implantation en limites séparatives, en ordre continu ou semi-continu ou à 3 mètres minimum des constructions au regard des implantations diverses déjà existantes donnant le caractère péri-urbain à cette zone. Cette règle ne concerne pas les annexes de petite taille dont l'implantation est liée à la configuration des lieux. En secteur 1AUc, les constructions nouvelles doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, pour répondre à l'objectif de densification et de structuration du bourg centre.
1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cet article, non règlementé, va dans le sens de la densification de la zone.
1AU 9 - Emprise au sol des constructions	Cet article, non règlementé, va dans le sens de la densification de la zone.
1AU 10 - Hauteur maximale des constructions	Cet article met en œuvre des dispositions permettant de mettre en cohérence les constructions à venir avec l'existant, en adaptant cependant les hauteurs maximales à la vocation de la construction à édifier.
1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Cet article met en place des règles dont l'objet est d'assurer le respect des constructions déjà existantes et l'intégration sans heurt dans le tissu urbain existant tout en permettant des projets contemporains (toiture-terrasse autorisée) : aspect des annexes, pentes de toiture, types de matériaux de toiture en mettre en œuvre, rythme des ouvertures, teintes des façades. Il réglemente également les clôtures dans un but d'harmonisation de l'espace public notamment (aspect et hauteur).
1AU 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	Cet article impose des stationnements sur l'emprise du projet au regard de la vocation du bâtiment à construire (règle adaptée en fonction des équipements à créer et des besoins induits).
1AU 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	Cet article impose la plantation des aires de stationnement et impose une superficie d'espaces plantés ou enherbés allant dans le sens d'une non imperméabilisation totale des unités foncières, et donc du développement durable, mais aussi d'un accompagnement paysager des opérations à venir.
1AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	Cet article, non règlementé, va dans le sens de la densification de la zone.

3.7 Zone 1AUsp

Caractéristiques de la zone 1AUsp :

Il s'agit d'une zone recouvrant des terrains à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation de services à la personne.

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 écrit et l'orientation d'aménagement et de programmation.

L'enjeu est l'aménagement, en cohérence avec le tissu urbain existant d'une lacune urbaine située en entrée nord-est du bourg.

Cette zone est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Objectifs du classement de la zone 1AUsp :

Il s'agit de proposer, au sein du village, une zone d'accueil d'une structure proposant un service à la personne de type structure d'accueil pour les personnes âgées.

Justification des règles qui sont appliquées en zone 1AUsp :

1AUsp 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	Cet article n'interdit que les utilisations et occupations des sols totalement incompatibles avec les activités de service à la personne (commerces, activités touristiques et de loisirs, hôtellerie, activités à vocation d'entrepôt, industrielle ou agricole).
1AUsp 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Cet article oblige à une urbanisation d'ensemble géré par un schéma d'organisation d'ensemble de la zone (cf. orientations d'aménagement et de programmation). Il oblige les constructions à vocation d'habitat et de bureaux à être en lien avec un établissement hébergeant des personnes âgées et le personnel qui y est lié, la destination de cette zone étant très spécifique.
1AUsp 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Cet article pose les conditions de création d'accès de manière à s'adapter à la vocation de cette zone (en intégrant les exigences de la sécurité civile notamment). Il propose un dimensionnement spécifique pour les voiries nouvelles à créer afin de garantir une desserte convenable de la zone.
1AUsp 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	Cet article pose les conditions de desserte en réseaux en fonction du type d'assainissement prévu (collectif) dans la zone concernée, en fonction de la desserte en eau potable et électricité au droit de la zone. Il impose également de prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption et/ou à la récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et réglemente le débit de fuite pour ne pas saturer le réseau collectif.
1AUsp 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	Cet article, non réglementé, va dans le sens de la densification de la zone.
1AUsp 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Cet article pose les conditions de recul des constructions à venir, selon leur vocation, au regard des implantations déjà existantes le long des voies principales, notamment pour des questions de sécurité des accès sur les routes départementales (en fonction de leur importance et de leur catégorie) et communales. Les constructions d'intérêt collectif pour des raisons techniques peuvent être implantées en retrait de l'alignement.

1AUsp 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Cet article pose les conditions d'implantation en limites séparatives, en ordre continu ou semi-continu ou à 3 mètres minimum des constructions au regard des implantations diverses déjà existantes donnant le caractère péri-urbain à cette zone.
1AUsp 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cet article, non réglementé, va dans le sens de la densification de la zone.
1AUsp 9 - Emprise au sol des constructions	Cet article, non réglementé, va dans le sens de la densification de la zone.
1AUsp 10 - Hauteur maximale des constructions	Cet article met en œuvre des dispositions permettant de mettre en cohérence les constructions à venir avec l'existant.
1AUsp 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Cet article met en place des règles dont l'objet est d'assurer le respect des constructions déjà existantes et l'intégration sans heurt dans le tissu urbain existant tout en permettant des projets contemporains (toiture-terrasse autorisée) : aspect des annexes, pentes de toiture, types de matériaux de toiture en mettre en œuvre, rythme des ouvertures, teintes des façades. Il réglemente également les clôtures dans un but d'harmonisation de l'espace public notamment (aspect et hauteur).
1AUt 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	Cet article impose des stationnements sur l'emprise du projet au regard de la vocation du bâtiment à construire (règle adaptée en fonction des équipements à créer et des besoins induits).
1AUsp 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	Cet article impose la plantation des aires de stationnement.
1AUsp 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	Cet article, non réglementé, va dans le sens de la densification de la zone.

3.8 Zone 1AUy

Caractéristiques de la zone 1AUy :

Il s'agit d'une zone recouvrant des terrains à caractère naturel ou agricole, située au nord du site des anciennes champignonnières, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques à caractère artisanal.

L'urbanisation de ce secteur 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 écrit et l'orientation d'aménagement et de programmation.

L'enjeu est de permettre de poursuivre un développement mesuré des activités économiques à caractère artisanal en réponse à un objectif de dynamisation du tissu économique de VILLEGOUGE.

Objectifs de classement de la zone 1AUy :

Il s'agit d'encourager le développement d'une zone d'accueil économique à vocation artisanale dans le cadre d'un schéma d'aménagement contribuant à la bonne insertion de cette nouvelle zone.

Il s'agit également de garantir la mixité fonctionnelle de cette zone.

Justification des règles qui sont appliquées en zone 1AUY :

1AUY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	Cet article va dans le sens d'un développement des activités économiques. Il interdit donc ce qui irait dans le sens de nuisances pour des activités économiques artisanale (exemple : les activités à vocation d'habitat, agricole, de loisirs, d'hôtellerie, d'industrie).
1AUY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Cet article oblige à une urbanisation d'ensemble géré par un schéma d'organisation d'ensemble de la zone (cf. orientations d'aménagement et de programmation). Les affouillements et exhaussements de sols sont réglementés dans leur ampleur pour ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site.
1AUY 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Cet article pose les conditions de création d'accès de manière à s'adapter à la vocation de la zone (qui va accueillir des poids lourds notamment) et au fait que cette zone à vocation à accueillir du public (en intégrant les exigences de la sécurité civile) et de gérer les flux de véhicules induits par les équipements proposés.
1AUY 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	Cet article pose les conditions de desserte en réseaux en fonction du type d'assainissement prévu (non collectif) dans les zones concernées, en fonction de la desserte en eau potable et électricité, ici de bonne capacité au droit de la zone. Il impose également de prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption et/ou à la récupération des eaux pluviales sur le terrain d'assiette et réglemente le débit de fuite pour ne pas saturer le réseau collectif.
1AUY 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	Cet article non réglementé, va dans le sens de la densification de la zone.
1AUY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Cet article pose des conditions de recul assez importantes (6 m minimum) des constructions du fait de la destination des bâtiments à construire : artisanat, commerce et bureau. Cependant un recul de 20 mètres par rapport à la RD246 est imposé dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.
1AUY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Cet article pose une condition d'implantation à 6 mètres minimum des constructions au regard des limites séparatives afin de prendre en compte l'ampleur supposée des futurs bâtiments à édifier et des aires de manœuvre nécessaires aux véhicules usagers de ce type de zone (destination des bâtiments à construire : artisanat, commerce et bureau).
1AUY 8 - Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété	Cet article non réglementé, va dans le sens de la densification de la zone et permet d'adapter l'implantation de plusieurs bâtiments liés à une même activité aux contraintes techniques.
1AUY 9 - Emprise au sol des constructions	Cet article réglemente l'emprise au sol à 60% minimum de l'emprise totale de l'unité foncière. L'idée est ici de maintenir, malgré des bâtiments d'ampleur à venir, une ambiance assez ouverte, avec des espaces de stationnement adaptés et des espaces verts d'agrément.
1AUY 10 - Hauteur maximale des constructions	Cet article met en œuvre des dispositions permettant de mettre en cohérence les constructions à venir avec la vocation de la zone (hauteur maximale : 5 mètres à l'égoût).

1AUY 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Cet article met en place des règles dont l'objet est d'assurer le respect des constructions déjà existantes et l'intégration sans heurt dans le tissu urbain existant tout en permettant des projets contemporains
1AUY 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	Cet article impose des stationnements sur l'emprise du projet par vocation des constructions, adapté à l'usage soit commercial, artisanal, de bureaux, d'entrepôt...
1AUY 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	Cet article impose la plantation des aires de stationnement.
1AUY 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	Les constructions susceptibles de s'édifier dans cette zone sont pour la plupart peu génératrices de surface de plancher. Ainsi, fixer un C.O.S. n'a pas de sens dans cette zone.

3.9 Zone A

Caractéristiques de la zone A :

Il s'agit d'une zone reconnaissant des terrains peu ou pas 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.

L'enjeu de ce classement est la protection des espaces agricoles (notamment viticoles) identifiés et leur développement en fonction de l'évolution des exploitations agricoles recensées.

Cette zone comprend 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.

A noter que certains sièges d'exploitations ont été inclus en zone Ah, car leur pérennité n'est pas assurée : il s'agit d'agriculteurs en fin de carrière qui n'ont pas de repreneurs.

Objectif du classement en zone A :

Il s'agit de maintenir et favoriser le développement des espaces agricoles communaux.

Justification des règles qui sont appliquées en zone A :

A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	Cet article interdit toutes constructions et installations qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif afin de maintenir un caractère agricole à cette zone. En secteur Ap et en secteur de carrières, toute occupation ou utilisation des sols est interdite du fait de la sensibilité de ces espaces.
A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Les affouillements et exhaussements de sols sont réglementés dans leur ampleur pour ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site. En secteur Ah, l'aménagement, les extensions et les annexes aux constructions existantes sont autorisés afin de permettre l'entretien et la mise en valeur des constructions déjà existantes et non agricoles.
A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Cet article pose les conditions de création d'accès de manière à s'adapter au tissu rural peu dense (en intégrant les exigences de la sécurité civile) et de gérer les flux de véhicules.

A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	Cet article pose les conditions de desserte en réseaux en fonction du type d'assainissement prévu (collectif ou non collectif) dans les zones concernées, en fonction de la desserte en eau potable et électricité.
A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	Cet article est non réglementé du fait même des caractéristiques de la zone.
A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Cet article pose des conditions de recul importantes des constructions, notamment par rapport aux routes départementales (hors agglomération), au regard de l'ampleur supposer des futurs bâtiments à édifier, notamment pour des questions de sécurité des accès sur les routes suivant leur importance.
A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Cet article pose une condition d'implantation des constructions soit en limite séparative soit à 4 mètres minimum des limites séparatives afin de prendre en compte l'ampleur supposer des futurs bâtiments à édifier et des aires de manœuvre nécessaires aux véhicules usagers de ce type de zone.
A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cet article pose une condition d'implantation à 6 mètres minimum des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété afin de prendre en compte l'ampleur supposer des futurs bâtiments à édifier et des aires de manœuvre nécessaires aux véhicules usagers de ce type de zone.
A 9 - Emprise au sol des constructions	En secteur Ah, l'emprise au sol est limitée à 10% de l'emprise du terrain d'assiette du projet afin de limiter le risque de mitage en zone agricole. Pour le reste de la zone, cet article est non réglementé du fait même des caractéristiques spécifiques de cette zone : les bâtiments à construire seront peu nombreux et édifiés sur de vastes propriétés foncières.
A 10 - Hauteur maximale des constructions	Cet article met en œuvre des dispositions permettant de mettre en cohérence les constructions à venir avec l'existant et permettant l'édification de bâtiments agricoles d'ampleur. Les constructions à usage d'habitation sont concernées par la même limitation de hauteur que dans les autres zones.
A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Cet article met en place des règles dont l'objet est d'assurer le respect des constructions déjà existantes et l'intégration sans heurt dans le tissu urbain existant : pentes de toiture, teintes de toiture en mettre en œuvre, teintes des façades, en distinguant les bâtiments lié à l'activité agricole et ceux liés au logement des agriculteurs.
A 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	Cet article impose que le stationnement des véhicules corresponde aux besoins des constructions ou installations autorisées et soit assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il intègre en effet une des caractéristiques spécifiques de cette zone : l'espace sur les propriétés privées pour pouvoir gérer son stationnement.
A 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	Cet article impose la plantation de rideaux de végétation afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles. Les dépôts de matériel doivent également être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales pour les mêmes raisons. Cet article réglemente le devenir des éléments de patrimoine recensé afin de les protéger.
A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	Cet article est non réglementé : fixer un C.O.S. n'a pas de sens dans cette zone.

3.10 Zone N

Caractéristiques de la zone N :

Il s'agit d'une zone englobant 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 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.

L'enjeu majeur est la protection des espaces sensibles recensés sur la Commune. Cependant cette zone permet également, par la création de secteurs, de reconnaître des vocations très spécifiques à des sites à dominante naturelle (du fait de leurs caractéristiques intrinsèques ou du fait de leur environnement).

Objectifs du classement en zone N :

Il s'agit de maintenir une qualité environnementale et paysagère au territoire de VILLEGOUGE, tout en assurant le maintien d'une dynamique touristique et en permettant l'entretien du bâti existant.

Justification des règles qui sont appliquées en zone N :

N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	Cet article permet d'interdire, dans cette zone à dominante naturelle, l'ensemble des constructions ou installations nouvelles hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Plusieurs secteurs permettent cependant la réalisation d'installations et de constructions spécifiques, notamment à vocation de loisirs et de tourisme (secteur NL) et à vocation d'entretien et de mise en valeur du bâti existant (secteur Nh et sous-secteur Nh*). Le sous-secteur Nh* interdit les exhaussements et affouillements de sol dans le secteur du Tertre de Thouil pour des raisons liées à la préservation des paysages. En secteur Np, toute occupation ou utilisation des sols est interdite du fait de la sensibilité de ces espaces.
N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Les affouillements et exhaussements de sols sont réglementés dans leur ampleur pour ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site. En secteur Nh, l'aménagement, les extensions et les annexes aux constructions existantes sont autorisés afin de permettre l'entretien et la mise en valeur des constructions déjà existantes et non agricoles.
N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Cet article pose les conditions de création d'accès de manière à s'adapter au tissu rural très peu dense (en intégrant les exigences de la sécurité civile) et de gérer les flux de véhicules.

N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	Cet article pose les conditions de desserte en réseaux en fonction du type d'assainissement prévu (collectif ou non collectif) dans les zones concernées, en fonction de la desserte en eau potable et électricité.
N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles	Cet article est non réglementé du fait même des caractéristiques de la zone.
N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Cet article pose des conditions de recul importantes des constructions, notamment par rapport aux routes départementales (hors agglomération), au regard de l'ampleur supposer des futurs bâtiments à édifier, notamment pour des questions de sécurité des accès sur les routes suivant leur importance.
N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Cet article pose une condition d'implantation à 3 mètres minimum des constructions par rapport aux limites séparatives au regard des implantations déjà existantes.
N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cet article est non réglementé du fait même des caractéristiques spécifiques de cette zone : les bâtiments à construire seront très peu nombreux, édifiés pour la plupart sur de vastes propriétés foncières et limités en superficie.
N 9 - Emprise au sol des constructions	En secteur Nh, l'emprise au sol est limitée à 5% de l'emprise du terrain d'assiette du projet afin de limiter le risque de mitage en zone naturelle qui n'a pas pour vocation principale de permettre la construction. Pour le reste de la zone, cet article est non réglementé du fait même des caractéristiques spécifiques de cette zone : les bâtiments à construire seront peu nombreux et édifiés sur de vastes propriétés foncières.
N 10 - Hauteur maximale des constructions	Cet article met en œuvre des dispositions permettant de mettre en cohérence les constructions à venir avec l'existant et permettant l'édification de bâtiments agricoles d'ampleur. Les constructions à usage d'habitation sont concernées par la même limitation de hauteur que dans les autres zones.
N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Cet article met en place des règles dont l'objet est d'assurer le respect des constructions déjà existantes et l'intégration sans heurt dans le tissu urbain existant : pentes de toiture, teintes de toiture en mettre en œuvre, teintes des façades, en distinguant les bâtiments non voués à l'habitat des autres.
N 12 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	Cet article impose que le stationnement des véhicules corresponde aux besoins des constructions ou installations autorisées et soit assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il intègre en effet une des caractéristiques spécifiques de cette zone : l'espace sur les propriétés privées pour pouvoir gérer son stationnement.
N 13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	Cet article réglemente le devenir des éléments de patrimoine recensé afin de les protéger, il oriente les modalités de réalisation des clôtures. Il évoque la réglementation relative aux espaces boisés classés présents dans la zone. En secteur NL, il oblige à la conservation et au maintien des plantations existantes pour préserver l'environnement naturel de l'étang.
N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol	Cet article est non réglementé : fixer un C.O.S. n'a pas de sens dans cette zone.

4. SURFACES DEGAGEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1 Tableau des surfaces

Le tableau suivant reprend l'ensemble des zones définies par le Plan Local d'Urbanisme, ainsi que leur surface, présentées en proportion de la superficie communale et en fonction du total des surfaces libres de construction dégagées, notamment pour les zones à vocation d'habitat.

Zones	Surface totale (ha)	Surfaces disponibles (ha)	Surfaces totales en % du territoire communal	Surfaces disponibles en % du territoire communal	Surfaces disponibles en % du total des surfaces disponibles à vocation d'habitat
Zone UA	2,25	0,00	0,16	0,00	0,00
Zone UB	15,48	1,59	1,12	11,67	16,27
Total des zones UA et UB	17,73	1,59	1,28	11,67	16,27
Zone UE	7,25	0,96	0,52	7,05	-
Zone UY	4,25	0,00	0,31	0,00	-
Total des zones U	29,23	2,55	2,11	18,72	16,27
Zone 1AU	7,40	6,98	0,53	51,25	71,44
Zone 1AUsp	1,20	1,20	0,09	8,81	12,28
Zone 1AUY	2,97	2,89	0,21	21,22	-
Total des zones AU	11,57	11,07	0,84	81,28	83,73

Zone N	181,42	-	13,11	-	-
Secteur Np	60,10	-	4,34	-	-
Secteur Nh (dont Nh*)	43,29	-	3,13	-	-
Secteur NL	4,80	-	0,35	-	-
Total de la zone N	281,61	-	20,35	-	-

Zone A	945,03	-	68,28	-	-
Secteur Ap	103,68	-	7,49	-	-
Secteur Ah	12,88	-	0,93	-	-
Total de la zone A	1 061,59	-	76,70	-	-

La surface disponible à vocation d'habitat libérée dans le cadre de ce projet de P.L.U. est de **9,8 hectares** (zones UA, UB et 1AU).

Cette surface est en cohérence avec l'objectif d'évolution démographique retenu par la commune de VILLEGOUGE, à savoir, atteindre une population d'environ 1430 habitants à l'horizon 2021 (soit proposé environ 9,8 ha à la construction à usage d'habitation).

4.2 Analyse

Les surfaces « totales » regroupent les enveloppes totales de chaque zone. Les surfaces « disponibles » de chaque zone correspondent quant à elles aux espaces libres destinés à être aménagés pour la construction.

Vocation des superficies	Superficies disponibles (ha)	Pourcentage du total des surfaces disponibles
Vocation mixte des zones urbaines et à urbaniser – UA, UB, 1AU et 1AUsp	9,77	71,73%
Activités et équipements collectifs (à court et moyen terme) – UE, UY et 1AUY	3,85	28,27%
Total	13,62	100,00%

Zones urbaines et à urbaniser « mixtes »

Ces zones sont insérées dans le tissu urbain existant. Elles permettent de densifier et restructurer l'urbanisation du bourg à court ou moyen terme. Leur potentiel permet d'organiser la densité et la mixité des usages du foncier disponible sur ces secteurs.

Un développement de l'urbanisation à moyen voire long terme est également prévu au niveau du bourg (dans ses parties est et ouest). En effet, au regard des objectifs communaux définis (environ 9,8 ha à proposer), des contraintes communales (présence de secteurs sensibles d'un point de vue environnemental, zones humides, secteurs boisés et viticoles à préserver ...), du niveau d'équipements en réseaux, des zones urbaines et à urbaniser sont proposées en continuité des zones bâties existantes du bourg.

Au total, ce sont environ 9,8 hectares (somme des zones UA, UB, 1AU et 1AUsp) qui sont, immédiatement, à moyen voire à long terme, « urbanisables » principalement pour de l'habitat, mais aussi des commerces, bureaux, bâtiments d'artisanat, équipements d'intérêt collectif, hébergements hôteliers. Cette superficie disponible représente moins de 72 % des superficies dégagées à VILLEGOUGE. Elle représente environ 0,7% du territoire communal.

Zones urbaines à vocation d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif

Pour partie insérées dans le tissu urbain existant (Mairie/Ecole, équipements sportifs, salle des fêtes, bâtiments techniques, cimetière,), ces zones urbaines permettent de reconnaître des pôles « économiques » existant d'une part, et d'autre part de créer des réserves foncières en lien avec des zones en projet (ouest du bourg – projet de création d'une zone d'activités économique). Par ailleurs, elles reconnaissent également les secteurs accueillant les équipements d'intérêt collectif. Leur potentiel permet de participer et de renforcer l'attractivité du pôle économique de la Commune.

Au total, ce sont 3,85 hectares (somme des superficies disponibles des zones UY, UE et 1AUy) qui sont « urbanisables » principalement pour des équipements d'intérêt collectif en zone UE, des bâtiments à vocation artisanale en zone UY et des bâtiments à vocation artisanale voire industrielle en zone 1AUy. Cette superficie disponible représente environ 28 % des superficies dégagées à VILLEGOUGE. Elle représente environ 0,3% du territoire communal.

Zone agricole

La définition d'une zone agricole de 1 061,59 ha, représentant environ 76,7% du territoire communal est une réponse à la volonté de protection des entités agro-viticoles présentes sur l'ensemble du territoire communal.

Zone naturelle

La détermination d'une zone naturelle de 281,61 ha, représentant environ 20,3% du territoire communal est une réponse à l'objectif de protection des milieux naturels sensibles (espaces naturels protégés, masses boisées présentes, zones humides).

Il faut cependant distinguer de cette superficie, les superficies dévolues à la reconnaissance de secteurs bâtis à vocation d'habitat ou de loisirs (secteurs Nh et Nh* et NL) insérés en milieu naturel ou dans les espaces ruraux et naturels.

Il est à noter que les secteurs bâtis, reconnus en « N » (secteurs Nh et Nh* et NL), connaîtront des évolutions constructibles limitées par le règlement (limitation du coefficient d'emprise au sol notamment).

4.3 Conclusion : analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Vocation des superficies	Superficies concernées par un zonage constructible (UA, UB, UE, UY, 1AU, 1AUsp et 1AUY)	Pourcentage de la surface communale
Espaces naturels	UA, UB, UE et UY = 0,39 ha 1AU, 1AUsp et 1AUY = 0,00 ha	UA, UB, UE et UY = 0,03% 1AU, 1AUsp et 1AUY = 0,00%
Espaces agricoles	UA, UB, UE et UY = 1,32 ha 1AU, 1AUsp et 1AUY = 11,07 ha	UA, UB, UE et UY = 0,09% 1AU, 1AUsp et 1AUY = 0,80%
Espaces forestiers	UA, UB, UE et UY = 0,84 ha 1AU, 1AUsp et 1AUY = 0,00 ha	UA, UB, UE et UY = 0,06% 1AU, 1AUsp et 1AUY = 0,00%
Total	13,62 ha	0,98%

Espaces forestiers

La commune étant concernée par de espaces boisés, modeste en superficie mais important sur le plan paysager et environnemental, le projet choisit de n'impacter ces surfaces que de manière très ponctuelle, lorsqu'ils sont insérés dans le tissu bâti existant ou en continuité de celui-ci et de les préserver en tant qu'éléments environnemental, paysager et patrimonial.

Espaces agricoles

Un travail précis de reconnaissance des exploitations en activité a été effectué. Ceci a donné lieu à une limitation de l'étalement de zones urbaines nouvelles sur les espaces agricoles.

Ce sont cependant, du fait des caractéristiques de la commune (commune viticole avec 640 ha plantés en vignes en 2011), environ 12,4 ha de zones urbaines et à urbaniser qui seront pris sur des espaces agricoles à VILLEGOUGE. En effet, au regard du projet esquissé et du contexte communal (bourg enserré dans le tissu viticole), les espaces agricoles impactés se situent aux abords ou au sein du bourg.

Les espaces actuellement cultivés classés en zones à urbaniser sont pour l'essentiel situés aux lieux dits *le Maçon* et *Fayol*. Le secteur de *Maçon* est aujourd'hui encadré au nord et à l'est par le bourg et le secteur de *Fayol* est en continuité nord avec le bourg. Certes, ces deux secteurs constituent une perte pour les surfaces agricoles communales cultivées, mais ils ne créent pas de mitage des espaces agricoles et ne développent pas d'urbanisation linéaire. En contrepartie de nombreux espaces à dominante agricole affirmée sont rendus à l'agriculture : c'est le cas, notamment, de *Moulinet*, *l'Escarderie* et du *Tertre de Thouil*.

Espaces naturels

Les zones urbanisées actuelles, souvent assez peu denses, renferment en leur sein des espaces non forestiers et non agricoles, de type résiduel (reste de prairies non cultivées, ancien espace boisé, ...), ainsi que des parcs et jardins parfois vastes, délaissés de l'agriculture du fait de la croissance des dites zones urbaines.

Ces zones peu importantes en surface, concernent pour partie les espaces consommés par les projets, communaux de développement urbain dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique de « remplissage des dents creuses » du bourg.

5. EN QUOI LE PRESENT P.L.U. RESPECTE-T-IL LE LOI GRENELLE II ?

5.1 Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification

➔ Le présent P.L.U. favorise un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.

En effet, le présent P.L.U., dans le cadre de son règlement écrit :

- autorise l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et la vente d'électricité produite en bénéficiant du tarif d'achat (articles 1, 2 et 11),
- autorise les toitures végétalisées, présentant des dispositifs d'économie, de production et de récupération d'énergie (article 11).

Par ailleurs, l'hypothèse de travail prise pour évaluer la superficie disponible à proposer dans le cadre de ce P.L.U. se base sur une consommation en moyenne 47% moins importante de surface par logement par rapport aux dix dernières années (880 m² au lieu de 1 677 m² VRD inclus). Ce P.L.U. est donc un outil de gestion économe des ressources foncières.

5.2 Changement dans le domaine des déplacements

→ Le présent P.L.U. développe les déplacements doux.

En effet, les orientations d'aménagement et de programmation proposées contraignent à la réalisation, dans le cadre des aménagements à venir, de nombreux cheminements doux au sein du bourg, cheminement qui seront mis en lien avec les cheminements doux prévus le long des voies de desserte du bourg qui seront réalisés sur l'emprise publique existante.

5.3 Réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production

→ Le présent P.L.U. favorise le développement des énergies renouvelables.

En effet, le présent P.L.U., dans le cadre de son règlement écrit :

- autorise l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et la vente d'électricité produite en bénéficiant du tarif d'achat (articles 1, 2 et 11),
- autorise les toitures végétalisées, présentant des dispositifs d'économie, de production et de récupération d'énergie (article 11).

→ Le présent P.L.U. réduit la consommation énergétique et prévient les émissions de gaz à effet de serre.

En effet, le présent P.L.U. propose :

- une urbanisation nouvelle principalement en densification du cœur de bourg et en remplissage des dents creuses dans les zones pavillonnaires du bourg afin que les nouveaux habitants puissent profiter des équipements, services et commerces du centre bourg sans utiliser forcément leur véhicule (développement du réseau de cheminement doux vers le centre-bourg et développement des services et commerces en centre-bourg),
- une zone d'accueil de structures économiques afin de dynamiser le tissu économique local et d'offrir des emplois locaux permettant de diminuer les déplacements motorisés vers les pôles d'emplois majeurs que sont l'agglomération bordelaise et Libourne pour l'essentiel.

5.4 Préservation de la biodiversité

→ Le présent P.L.U. protège les espèces et les habitats.

En effet, le présent P.L.U. identifie et protège par un classement en zone naturelle protégée des vecteurs de biodiversité liés à l'eau d'une part (« trames bleues ») et liés au végétal d'autre part (« trames vertes »). Les boisements majeurs, vecteurs de biodiversité, sont classés au règlement graphique en espace boisé classé afin d'assurer leur pérennité.

→ Le présent P.L.U. rend l'agriculture durable.

En effet, le présent P.L.U., par un classement en zone agricole A reconnaît les unités agricole majeures présentes sur le territoire communal. Par ailleurs, il permet l'évolution d'entités bâties, d'origine agricole, présentes au sein des terres agricoles et de qualité architecturale et patrimoniale afin de préserver l'image rurale de la commune.

5.5 Maîtrise des risques et préservation de la santé

→ Le présent P.L.U. maîtrise les risques.

Le risque le plus notable présent sur le territoire de VILLEGOUGE est lié aux carrières. Ce dernier est pris en compte dans le cadre d'un repérage des secteurs concernés sur le règlement graphique.

→ Le présent P.L.U. participe à la préservation de la santé.

La préservation de la santé passe par la mise en place des conditions d'une bonne salubrité publique et notamment par un assainissement collectif des eaux usées. Le présent P.L.U. privilégie donc le développement urbain et démographique sur des secteurs raccordés au réseau collectif d'assainissement à savoir le bourg et ses abords.

6. EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'enjeu de structuration du développement urbain de VILLEGOUGE se traduit par une politique de reconnaissance du bourg et de ses extensions denses, d'urbanisation future des « lacunes urbaines » présentes dans le bourg en proposant une mixité des formes d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation des différentes zones 1AU est très étalée dans le temps afin de bien contrôler les besoins en équipements induits. Une programmation est proposée en ce sens.

Par ailleurs, pour respecter une surface moyenne des terrains accueillant une construction neuve à usage d'habitation de **880 m²** intégrant les espaces destinés aux V.R.D. et les espaces communs, alors qu'elle est actuellement de 1677 m², le nombre de maisons à l'hectare sera fixé entre :

- 9 et 11 pour les zones 1AU du *Fourquet* et du *Maçon*,
- 11 et 13 pour la zone 1AUsp du *Fourquet*,
- 20 et 28 pour la zone 1AU de *Fayol* (cœur de bourg).

Cette fourchette permettra d'avoir à la fois une densité suffisante mais aussi la sécurité de ne pas dépasser les limites du nombre de raccordements à l'assainissement collectif admissibles par la station d'épuration.

Ainsi le cœur de bourg, les secteurs de Jaubert Ouest/Le Fourquet, Le Maçon et Colin font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont les caractéristiques principales sont les suivantes.

6.1 Le Cœur de Bourg

Les orientations d'aménagement sont les suivantes :

- Créer de voies de desserte interne aux opérations est/ouest et nord/sud, doublées d'un cheminement doux, venant « s'accrocher » au réseau viaire existant,
- Créer une haie vive dans le cadre d'une opération de « pré-verdissement » permettant de ménager les zones d'interface espace urbain – espace agricole,
- Mettre en lien (cheminements doux) ce nouveau quartier avec les équipements collectifs présents à proximité : équipements scolaires, mairie, église, salle des fêtes,
- Créer un carrefour sur la RD246 marquant l'arrivée dans le cœur du bourg, faisant écho à la place de l'Eglise, et permettant la desserte sécurisée des deux nouveaux quartiers situés au nord et au sud de cet axe routier.

Les éléments de programme sont les suivants :

- Cette zone se caractérisera par une typologie bâtie mixte (habitat intermédiaire de type maisons de ville et petits collectifs) pour s'intégrer dans le tissu bâti existant et contribuer à sa densification. Les façades principales des bâtiments seront orientées au sud. Le stationnement est à prévoir sur le domaine privé.
- Cette zone à vocation à accueillir à terme la nouvelle mairie (dans un bâtiment existant) et à proposer, en rez-de-chaussée d'une partie des bâtiments à construire, des commerces et services,
- L'aménagement de cette zone s'accompagnera de la réalisation d'un parc public avec stationnements, qui se situera à terme dans la partie centrale du bourg. Ce parc public sera en lien direct avec la future mairie,
- L'urbanisation de cette zone sera subordonnée à la réalisation d'au moins 5000 m² afin de permettre une cohérence d'aménagement : aspects des bâtiments, implantations, homogénéité dans le traitement des espaces communs, ...

Les conditions d'équipement sont les suivantes :

Desserte viaire :

Elle se fera depuis la RD246 au niveau d'un carrefour à réaliser et au niveau d'un chemin de terre existant à l'est de la zone à aménager.

Eau Potable :

La desserte en eau potable de la zone 1AUc se fera depuis la RD246 au sud (diamètre 300 fonte).

Assainissement :

La desserte en assainissement collectif de la zone 1AUc se fera depuis la RD246 au sud.

Electricité :

La desserte en électricité de la zone 1AUc se fera depuis la RD246 au sud.

L'enfouissement du réseau EDF est à prévoir au sein de la zone.

Défense Incendie :

Elle est adaptée au projet.

6.2 Lieu - dit « Jaubert-Ouest / Le Fourquet »

Les orientations d'aménagement sont les suivantes :

- Aménager le chemin rural interne à la zone : élargissement, création d'un cheminement doux,
- Créer des voies de desserte interne aux opérations, orientées est/ouest et nord/sud, doublées d'un cheminement doux, venant « s'accrocher » au réseau viaire existant (RD128 rue des Mésanges et RD138),
- Créer une haie vive dans le cadre d'une opération de « pré-verdissement » permettant de ménager les zones d'interface espace urbain – espace agricole,
- Aménager l'entrée nord-est du bourg par la mise en œuvre de dispositifs végétaux en bord de route, en interdisant tout nouvel accès direct,
- Aménager un espace public de type place de quartier, créant un espace de convivialité commun à l'ancien et nouveau quartier,
- Créer un carrefour sur la RD128 marquant l'arrivée dans le bourg et permettant la desserte sécurisée de ce nouveau quartier situé à l'est de cet axe routier,
- Aménager un parcours doux traversant les opérations urbaines à venir et les mettant en lien avec les constructions existantes (notamment au sud-ouest de la zone).

Les éléments de programme sont les suivants :

- Cette zone se caractérisera par une typologie bâtie mixte (logement individuel pour la partie classée en 1AU et bâti collectif pour la partie destinée à l'accueil de services à la personne pour la partie classée en 1AUsp) pour s'intégrer dans le tissu bâti existant. Les façades principales des bâtiments seront orientées par rapport aux voies de desserte à créer dans la zone. Le stationnement est à prévoir sur le domaine privé,
- L'urbanisation de cette zone, pour la partie classée en 1AU, sera subordonnée à la réalisation d'au moins 5000 m² afin de permettre une cohérence d'aménagement : aspects des bâtiments, implantations, homogénéité dans le traitement des espaces communs, L'urbanisation de cette zone, pour la partie classée en 1AUsp, portera sur l'ensemble de la zone afin d'accueillir une seule structure d'accueil de service à la personne,

Les conditions d'équipement sont les suivantes :

Desserte viaire :

Elle se fera depuis la RD128 rue des Mésanges au niveau d'un carrefour à réaliser à l'ouest de la zone et depuis la RD138 à l'est de la zone.

Eau Potable :

La desserte en eau potable de la zone se fera depuis la rue des Mésanges à l'ouest (diamètre 100 fonte).

Assainissement :

La desserte en assainissement collectif de la zone se fera depuis la rue des Mésanges à l'ouest et depuis le chemin rural situé dans la zone à l'est.

Electricité :

La desserte en électricité de la zone se fera depuis la rue des Mésanges à l'ouest et depuis le chemin rural situé dans la zone à l'est.

L'enfouissement du réseau EDF est à prévoir au sein de la zone.

Défense Incendie :

Un dispositif de défense incendie est présent aux abords du site mais sera à renforcer au nord de la zone.

6.3 Lieu - dit « Le Maçon »

Les orientations d'aménagement sont les suivantes :

- Aménager l'accès à la zone de stationnement interne à la zone (extrémité est) : élargissement, création d'un cheminement doux, dans le cadre du désenclavement de ce nouveau quartier,
- Créer des voies de desserte interne aux opérations, orientées est/ouest et nord/sud, doublées d'un cheminement doux, venant « s'accrocher » au réseau viaire existant (route des Accacias et route des Palombes),
- Créer une haie vive dans le cadre d'une opération de « pré-verdissement » permettant de ménager les zones d'interface espace urbain – espace agricole,
- Créer un carrefour sur la RD246 route des Accacias marquant l'arrivée dans le cœur du bourg, faisant écho à la place de l'Eglise, et permettant la desserte sécurisée des deux nouveaux quartiers situés au nord et au sud de cet axe routier,
- Aménager un espace public de type place de quartier, créant un espace de convivialité au cœur de ce nouveau quartier,
- Aménager un parcours doux traversant les opérations urbaines à venir et les mettant en lien avec les constructions existantes (notamment à l'est de la zone).

Les éléments de programme sont les suivants :

- Cette zone se caractérisera par une typologie bâtie de type logement individuel pour s'intégrer dans le tissu bâti existant : quartier résidentiel. Les façades principales des bâtiments seront orientées par rapport aux voies de desserte à créer dans la zone. Le stationnement est à prévoir sur le domaine privé,
- L'urbanisation de cette zone sera subordonnée à la réalisation d'au moins 5000 m² afin de permettre une cohérence d'aménagement : aspects des bâtiments, implantations, homogénéité dans le traitement des espaces communs,

Les conditions d'équipement sont les suivantes :

Desserte viaire :

Elle se fera depuis la route des Accacias au nord (deux accès) et la route des Palombes (au sud).

Eau Potable :

La desserte en eau potable de la zone se fera depuis la RD246 au nord (diamètre 300 fonte).

Assainissement :

La desserte en assainissement collectif de la zone se fera depuis la route des Palombes au sud et depuis la route des Accacias au nord.

Electricité :

La desserte en électricité de la zone se fera depuis la RD246 au nord.

L'enfouissement du réseau EDF est à prévoir au sein de la zone.

Défense Incendie :

Un dispositif de défense incendie est présent aux abords du site mais sera à renforcer à l'ouest de la zone.

6.4 Lieu - dit « Colin »

Les orientations d'aménagement sont les suivantes :

- Créer des voies de desserte interne aux opérations, orientées est/ouest et nord/sud, doublées d'un cheminement doux,
- Créer une haie vive dans le cadre d'une opération de « pré-verdissement » permettant de ménager les zones d'interface espace urbain – espace agricole et de créer une zone tampon avec les constructions situées à l'est de la zone,
- Créer un carrefour sur la RD138E2 permettant la desserte sécurisée de la zone d'activités situé à l'est de cet axe routier.

Les éléments de programme sont les suivants :

- Cette zone se caractérisera par une typologie bâtie spécifique aux zones d'activités (bâtiments de volume important, pour l'essentiel en bardage,...). Le stationnement est à prévoir sur le domaine privé.
- La façade de la zone sur la RD246 sera aménagée d'une bande engazonnée de 20 m de large, non urbanisée permettant de contribuer à la sécurité routière (bonne visibilité) et à l'accompagnement paysager des abords du site (effet vitrine).

Les conditions d'équipement sont les suivantes :

Desserte viaire :

Elle se fera depuis la RD138E2 à l'ouest de la zone 1AUY.

Eau Potable :

La desserte en eau potable de la zone se fera depuis la RD246 au nord (diamètre 300 fonte).

Assainissement :

La zone ne sera pas raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Electricité :

La desserte en électricité se fera depuis la RD246 au nord.

L'enfouissement du réseau EDF est à prévoir au sein de la zone.

Défense Incendie :

Un dispositif de défense incendie est présent au nord du site mais sera à renforcer au sud de la zone.

7. ESPACES BOISES CLASSES

La révision du présent PLU a été l'occasion de revoir le classement des espaces boisés classés proposés au PLU approuvé en 2004.

Ainsi, conformément au PLU approuvé en 2004, au même titre que les bois du vallon de la Moulinasse les bois situés dans les zones AOC sont menacés de disparition au profit de la vigne.

En certains endroits cette mutation est profitable (cas du boisement sur le coteau Est et surtout de la ligne de crête du tertre du Thouil) pour mettre en valeur ce paysage de vignes et d'alternances. En d'autres lieux, le déboisement n'est certainement pas souhaitable (cas des bois de la Vergne et de la garenne de Cleyrac) car ils permettent la mise en lecture du creux de vallon et de ses limites. Sont donc classés en espace boisé classé ces horizons boisés du vallon de Villegouge et de la Moulinasse.

Enfin, une attention particulière est apportée au bois de Camelot, situé hors AOC et qui est également classé en espace boisé classé pour son rôle d'écran visuel entre la route et les secteurs d'habitat plus au sud.

Par ailleurs des espaces boisés classés ont été ajoutés dans le cadre de la présente révision :

- la couronne boisée encadrant le sud du bourg est classée en espace boisé classé : lieux-dits *Picat-Nord*, *Peyches* et *La Peyronnette*,
- de même, les haies bocagères et les entrées de grottes présentes dans le site Natura 2000 FR72000705 « Carrières souterraines de VILLEGOUGE » ont été classés en espaces boisés classés à la demande du CREN, rédacteur du DOCOB, pour permettre la préservation des sites de nidification des chiroptères,
- enfin, l'espace boisé classé situé à *l'Escarderie* a été créé pour préserver l'environnement paysager de ce site touristique, lié à l'étang.

Au total, ils s'étendent sur une surface de 80,49 ha soit 5,8% du territoire communal (pour 75 ha dans le PLU approuvé en 2004).

8. EMBLEMES RESERVES

Un certain nombre d'Emplacements Réservés ont été créés, imposant des limitations administratives à l'utilisation des sols sur la commune de VILLEGOUGE. Au total, ils s'étendent sur 20 124 m², soit 2 ha 01 a environ.

Un emplacement ne peut être réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements énumérés à l'article L.123-1-5-8° du Code de l'Urbanisme : voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts publics. Cette liste a un caractère limitatif.

Le classement en emplacements réservés contraint à une interdiction des constructions et le respect de la destination initiale.

Cette interdiction de principe des constructions qui concerne aussi bien les terrains bâtis que non bâtis ne vaut que pendant la période précédant la réalisation de l'équipement pour lequel l'emplacement a été réservé. Une fois le terrain acquis, l'équipement pourra naturellement être édifié dans le respect des règles de la zone dans laquelle il se situe. Cependant, seul l'équipement initialement prévu pourra être réalisé.

Au sein du Plan Local d'Urbanisme de VILLEGOUGE, leur vocation est de permettre l'extension ou la mise aux normes d'équipements collectifs, d'améliorer la voirie et le stationnement, d'améliorer la défense incendie du territoire communal ou de créer des zones paysagères protégées. La liste en est ainsi la suivante :

Liste des emplacements réservés			
Numéro de l'emplacement	Objet	Bénéficiaire	Superficie (en m²)
1	Aménagement d'une nouvelle mairie et de ses abords et d'un parc public avec des aires de stationnement	Commune	6 721
2	Elargissement des équipements scolaires et périscolaires et création d'une zone de stationnement	Commune	4 980
3	Désenclavement du sud du bourg	Commune	504
4	Agrandissement du cimetière	Commune	4 231
5	Création d'un espace public aux abords des commerces, et aménagement du carrefour	Commune	27
6	Elargissement de la RD 138 E2 (largeur totale 10m)	Commune	1 383
7	Création d'une bâche incendie	Commune	393
8	Création d'une bâche incendie	Commune	329
9	Création d'une bâche incendie	Commune	441
10	Création d'une voie pénétrante dans la zone 1AU de <i>Le Maçon</i> (largeur 7m)	Commune	378
11	Création d'une voie pénétrante dans la zone 1AU de <i>Le Maçon</i> auquel est associée la réalisation d'une aire de stationnement	Commune	737

9. ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE

Conformément aux dispositions de l'art. L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme : « *Les plans locaux d'urbanisme [...] peuvent : [...] 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; [...]* », plusieurs éléments patrimoniaux font l'objet d'une protection paysagère et patrimoniale particulière.

Ils sont au nombre de 9 et correspondent aux éléments suivants :

LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE

1	Moulin à grains – parcelle AO 452
2	Tour – parcelle AO 141
3	Chêne – parcelle AC 308
4	Fontaine – parcelle AD 293
5	Chêne – parcelle AK 155
6	Fontaine – parcelle AB 130
7	Fontaine – parcelle AO 230
8	Fontaine – parcelle AO 40
9	Fontaine – parcelle AO 341

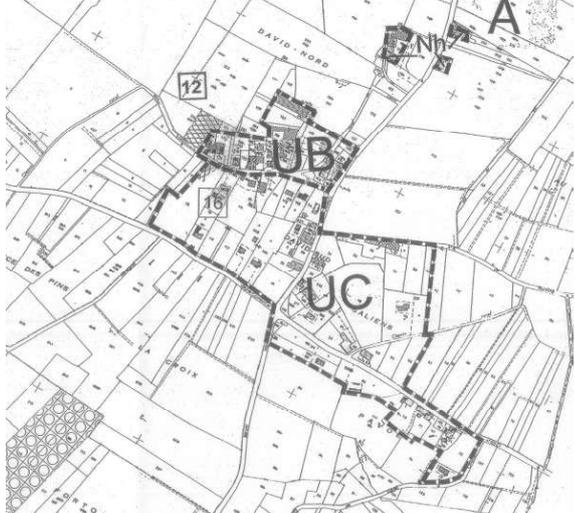
10. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

10.1 Comparaison Plan Local d'Urbanisme avant révision / Plan Local d'Urbanisme révisé

L'analyse du PLU, effectuée au diagnostic, a permis de faire une comparaison fine du devenir de chaque zone au sein du Plan Local d'Urbanisme défini par la municipalité.

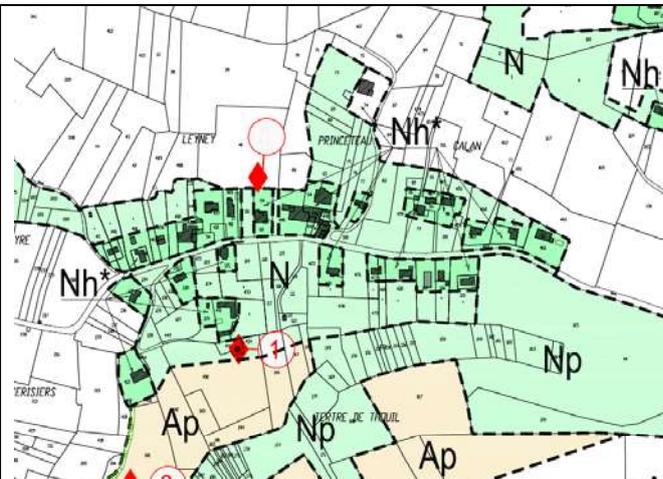
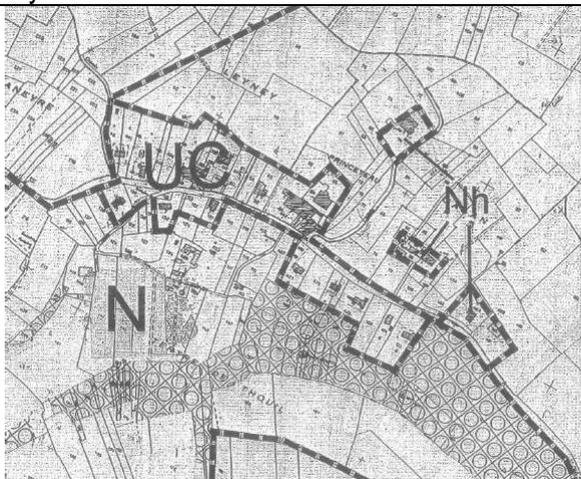
Différences de classement des zones

Le tableau ci-dessous présente des extraits du règlement graphique avant et après révision du PLU pour les secteurs les plus urbanisés.

Extrait du règlement graphique PLU approuvé en 2004	Extrait du règlement graphique PLU révisé
David / Saliens	
	
<p>Le hameau de <i>David / Saliens</i> a connu une urbanisation récente importante, éloignée du bourg, sous forme pavillonnaire et impactante sur l'environnement. En effet l'absence de dispositif d'assainissement collectif sur ce secteur, présentant par ailleurs des sols caractérisés par une aptitude médiocre à l'assainissement non collectif et en l'absence d'exutoire pérenne, a conduit, du fait de l'accumulation des rejets, à dégrader la qualité des eaux superficielles.</p> <p>D'autre part, dans le cadre d'une politique de recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg et de ses extensions, l'urbanisation opportuniste qui s'est développée sur ce secteur est stoppée conformément aux dispositions de la loi Grenelle 2 (lutte contre l'étalement urbain). Les zones UB et UC de <i>David / Saliens</i> sont désormais classées en secteur naturelle Nh.</p>	

Extrait du règlement graphique PLU approuvé en 2004	Extrait du règlement graphique PLU révisé
--	--

Leyney / Princeteau / Calan

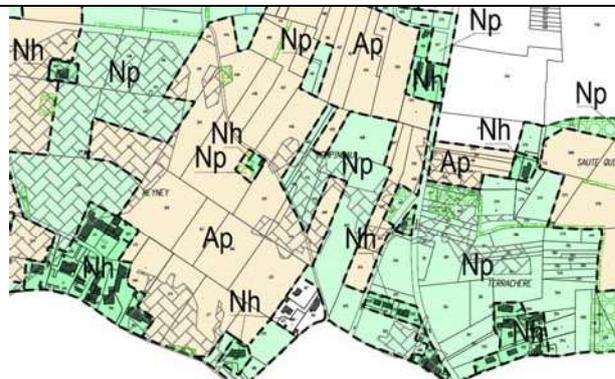
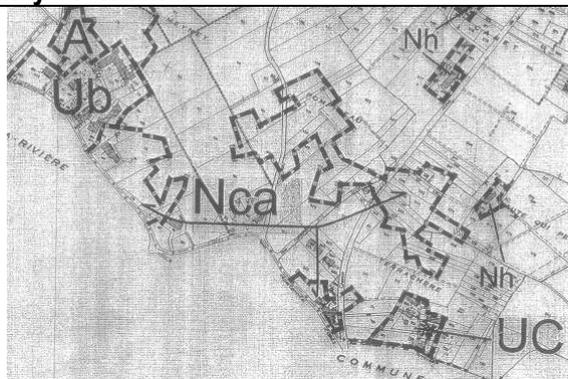


Dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions de la loi Grenelle 2, et notamment de l'exigence de gestion économe de l'espace, la présente révision se caractérise par un recul des zones urbaines et à urbaniser de 31,56 ha qui ont été reversés en zone naturelle N ou agricole A par rapport au PLU approuvé de 2004.

Le secteur de *Leyney / Princeteau / Calan* est concerné par la réduction des superficies constructibles et par l'arrêt de l'urbanisation de chemin engagée depuis plusieurs années dans ce site sensible (proximité immédiate du *Tertre de Thouil*).

Seules les annexes aux constructions existantes, les extensions mesurées et le changement de destination des constructions existantes sont désormais autorisés dans ce secteur. A noter que, pour des raisons liés à la préservation des paysages, les exhaussements et affouillements de sol sont proscrits (sous-secteur Nh*).

Meyney / Terrachère



Le secteur de *Meyney / Terrachère* est intégralement intégré dans le périmètre du site Natura 2000 FR72000705 « *Carrières souterraines de VILLEGOUGE* ». A ce titre le présent PLU protège les secteurs non urbanisés de toute construction nouvelle.

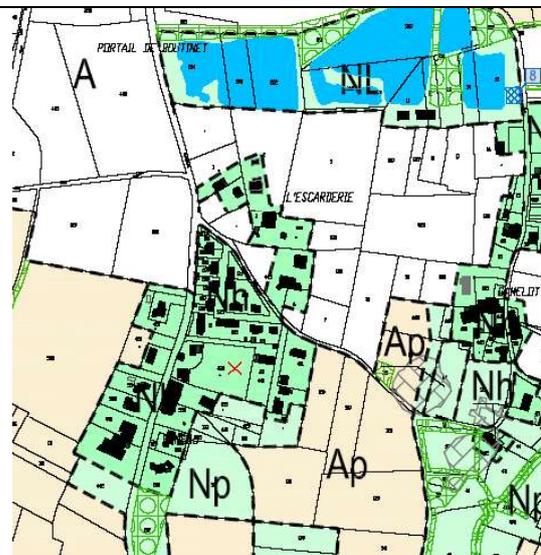
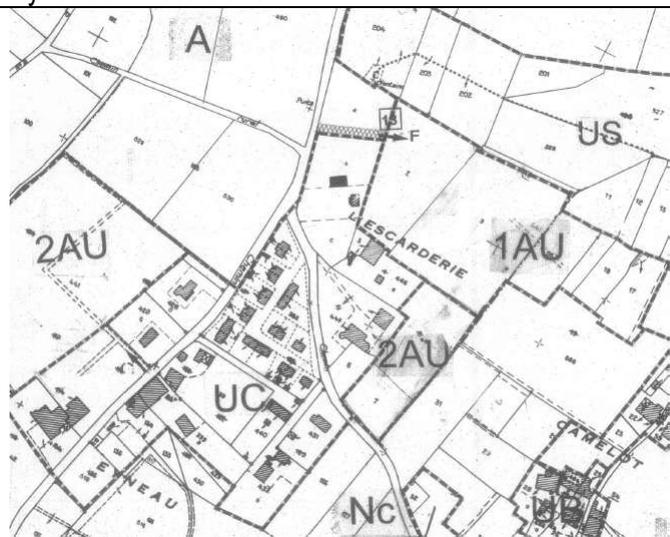
Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions de la loi Grenelle 2, et notamment de l'exigence de gestion économe de l'espace, la présente révision se caractérise par un recul des zones urbaines et à urbaniser de 31,56 ha qui ont été reversés pour partie en secteur naturelle Np ou agricole Ap par rapport au PLU approuvé de 2004.

Le secteur de *Meyney / Terrachère* est désormais classé en secteurs protégés Np et Ap pour les parties non déjà bâties et en secteur Nh pour les secteurs déjà construits : seuls les annexes aux constructions existantes, les extensions mesurées et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés.

L'urbanisation opportuniste qui s'est développée sur ce secteur est stoppée conformément aux dispositions de la loi Grenelle 2 (lutte contre l'étalement urbain).

Extrait du règlement graphique PLU approuvé en 2004	Extrait du règlement graphique PLU révisé
--	--

Eyneau / L'Escarderie

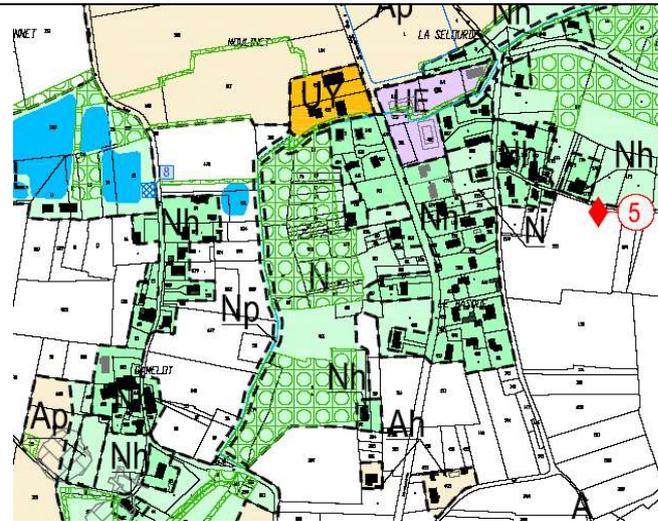
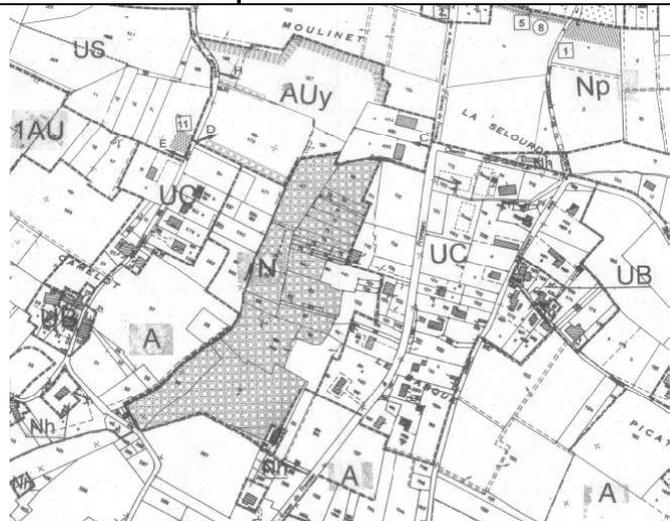


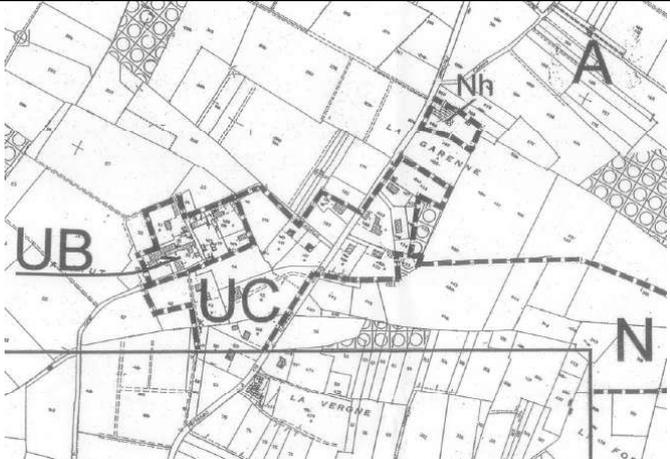
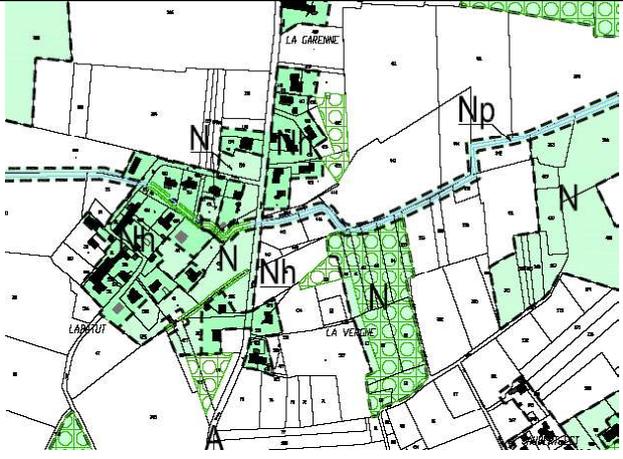
Le hameau de Eyneau/L'Escarderie a connu une urbanisation récente importante sous forme pavillonnaire et d'habitat groupé, en rupture avec le bourg et ses extensions. Dans le PLU approuvé de 2004, il était prévu une importante extension de ce secteur (zones 1AU et 2AU). Dans le cadre de la présente révision, ce choix de développement a été remis en question pour 2 raisons majeures :

- d'une part, la proximité immédiate du site Natura 2000 FR72000705 « Carrières souterraines de VILLEGOUGE » et l'exigence de préservation qui y est liée,
- d'autre part, la volonté communale de privilégier le développement du bourg et de ses extensions autour des équipements collectifs et des services de proximité, dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique de recentrage de l'urbanisation. Ainsi, l'urbanisation opportuniste qui s'est développée sur ce secteur est stoppée conformément aux dispositions de la loi Grenelle 2 (lutte contre l'étalement urbain).

La zone UC de Eyneau/L'Escarderie est désormais classée en secteur naturelle Nh et ses abords en zone naturelle N.

Moulinet / Le Basque / Camelot



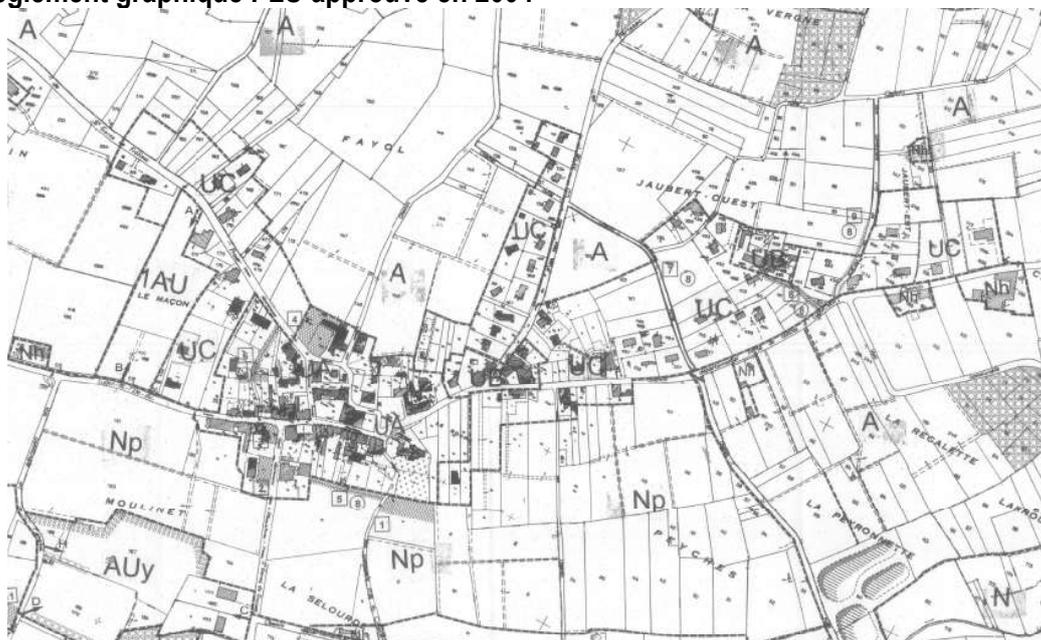
Extrait du règlement graphique PLU approuvé en 2004	Extrait du règlement graphique PLU révisé
<p>Le hameau de <i>Moulinet / Le Basque / Camelot</i> a connu une urbanisation récente importante, en rupture avec le bourg, sous forme pavillonnaire et impactante sur l'environnement. En effet l'absence de dispositif d'assainissement collectif sur ce secteur, présentant par ailleurs des sols caractérisés par une aptitude médiocre à l'assainissement non collectif et en l'absence d'exutoire pérenne, a conduit, du fait de l'accumulation des rejets, à dégrader la qualité des eaux superficielles.</p> <p>D'autre part, dans le cadre d'une politique de recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg et de ses extensions, l'urbanisation opportuniste qui s'est développée sur ce secteur est stoppée conformément aux dispositions de la loi Grenelle 2 (lutte contre l'étalement urbain). Les zones UB et UC de <i>Moulinet / Le Basque / Camelot</i> sont désormais classées en secteur naturelle Nh.</p>	
<p>Labatut</p>	
	
<p>Le hameau de <i>Labatut</i> a connu une urbanisation récente importante, en rupture avec le bourg, sous forme pavillonnaire et impactante sur l'environnement. En effet l'absence de dispositif d'assainissement collectif sur ce secteur, présentant par ailleurs des sols caractérisés par une aptitude médiocre à l'assainissement non collectif, a conduit, du fait de l'accumulation des rejets, à dégrader la qualité des eaux superficielles. D'autre part, cette zone est un lieu de recueil des eaux (présence d'un corridor écologique liée à la présence de l'eau) qu'il est utile de protéger.</p> <p>D'autre part, dans le cadre d'une politique de recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg et de ses extensions, l'urbanisation opportuniste qui s'est développée sur ce secteur est stoppée conformément aux dispositions de la loi Grenelle 2 (lutte contre l'étalement urbain). Les zones UB et UC de <i>Labatut</i> sont désormais classées en secteur naturelle Nh et en zone naturelle N.</p>	

Extrait du règlement graphique
PLU approuvé en 2004

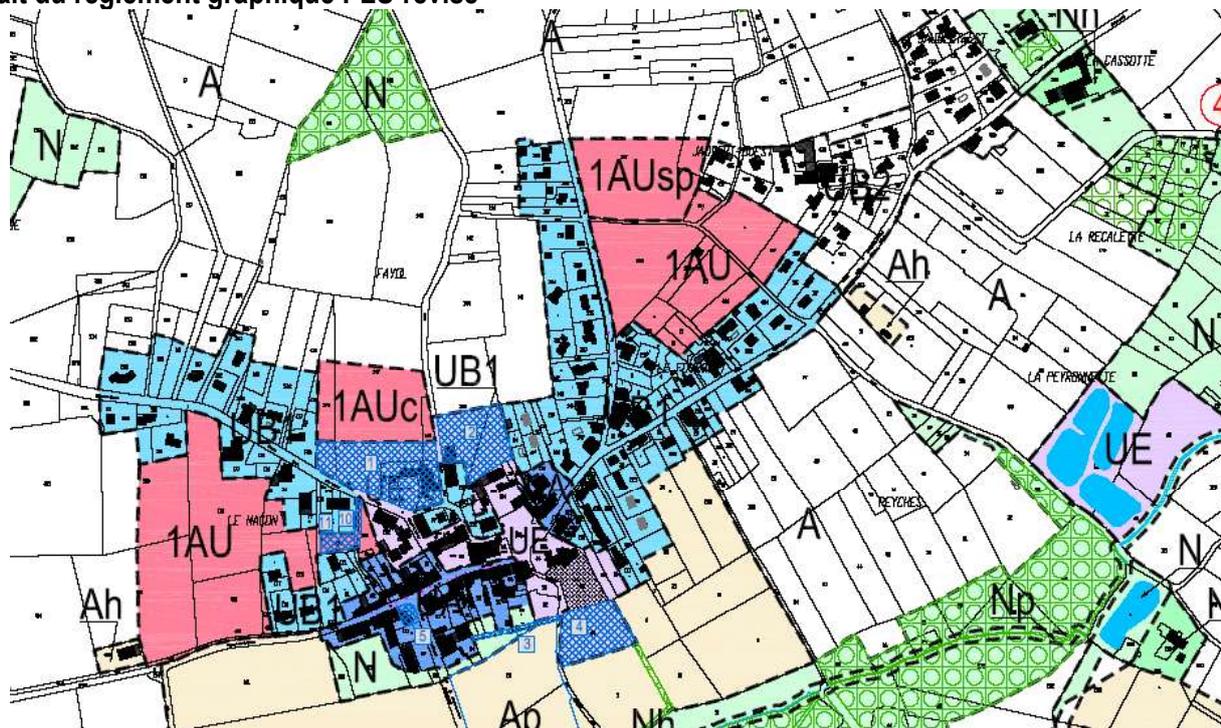
Extrait du règlement graphique
PLU révisé

Le Bourg / La Peyronnette

Extrait du règlement graphique PLU approuvé en 2004



Extrait du règlement graphique PLU révisé



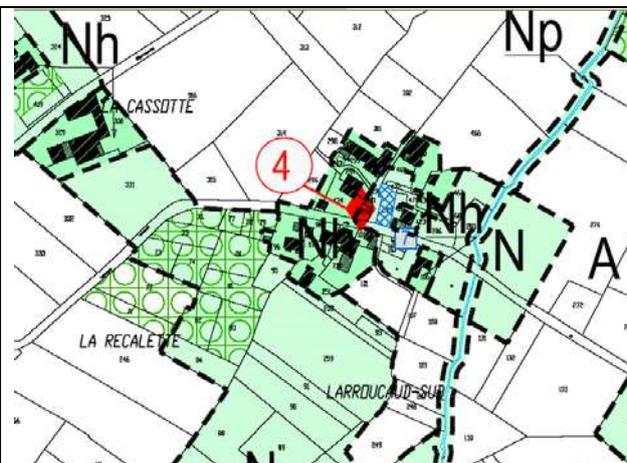
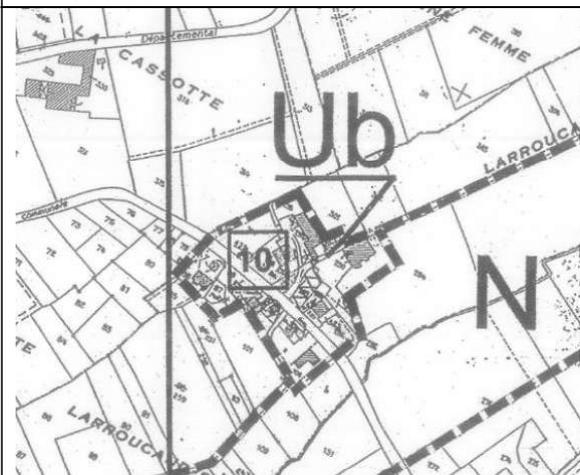
La volonté communale étant de privilégier le développement du bourg et de ses extensions autour des équipements collectifs et des services de proximité, et ceci dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique de recentrage de l'urbanisation, les zones à urbaniser du bourg sont étendues dans l'optique de créer, au sein du bourg, de nouveaux quartiers plus ou moins denses.

La totalité des zones de projets destinés au développement urbain est située aux abords du bourg et sur des terrains raccordables au réseau collectif d'assainissement.

**Extrait du règlement graphique
 PLU approuvé en 2004**

**Extrait du règlement graphique
 PLU révisé**

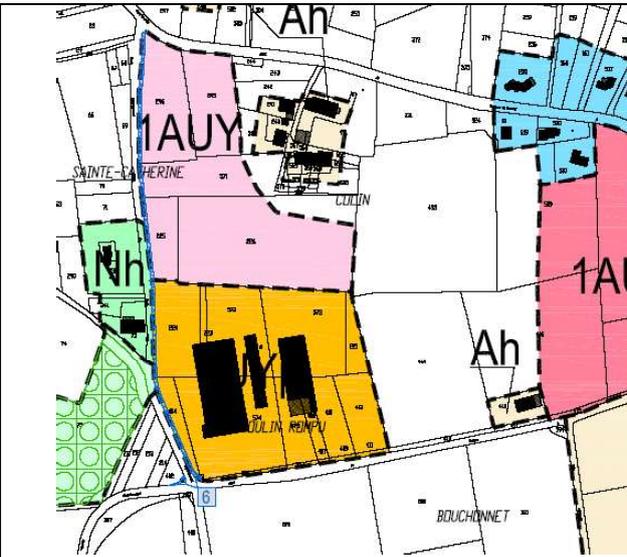
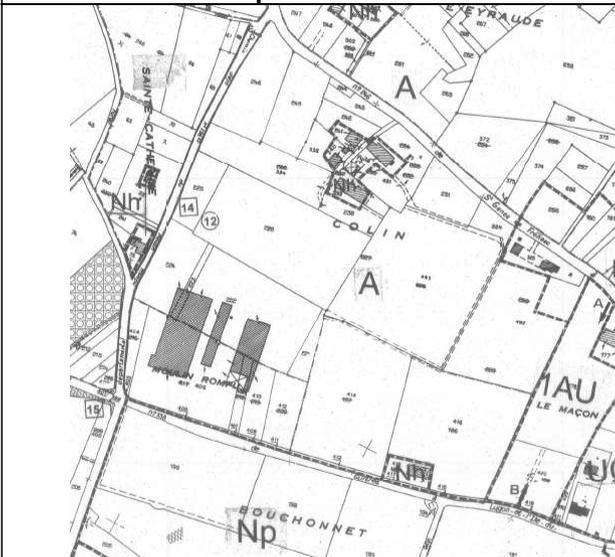
Larroucaud



Dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions de la loi Grenelle 2, et notamment de l'exigence de gestion économe de l'espace, la présente révision se caractérise par un recul des zones urbaines et à urbaniser de 35,29 ha qui ont été reversés en zone naturelle N par rapport au PLU approuvé de 2004.

Le secteur de Larroucaud est désormais classé en secteur naturel Nh. Ce secteur, en rupture avec le bourg, non raccordé au réseau collectif d'assainissement et présentant un caractère rural marqué n'a pas vocation à se développer.

Colin / Moulin Rompu



Une zone UY est créée pour reconnaître les activités existantes installées dans les bâtiments d'anciennes champignonnières. L'histoire de ce site contraint (problème d'humidité notamment) amène la collectivité à créer sur ce site un secteur UYp, protégé, où seuls 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 sont autorisés.

Par ailleurs, une zone à urbaniser à court ou moyen terme 1AUY (non raccordée au réseau collectif d'assainissement) est créée pour permettre d'une part l'accueil d'artisans communaux qui veulent agrandir leurs structures et qui sont à l'étroit chez eux et d'autre part pour répondre à une volonté intercommunale de maintenir un tissu artisanal riche au sein du territoire communautaire.

D'autre part, la présente révision a été l'occasion de redéfinir la zone naturelle N en y intégrant les boisements d'intérêt paysager et les zones humides (ayant fonction de corridors écologiques notamment) présents à VILLEGOUGE. Ce classement en zone N s'est fait au détriment de la zone agricole A (dans des proportions cependant limitées).

Un secteur Nh de la zone N a été créé. Ce secteur reconnaît les constructions existantes, isolées, ou constituant un habitat diffus en zone naturelle, pour lesquelles les annexes, le changement de destination et les extensions mesurées sont autorisés.

Le secteur naturelle Np est maintenue mais reconnaît, dans le PLU révisé, les sites environnementaux sensibles : Natura 2000 et ZNIEFF, ainsi que les corridors écologiques identifiés au diagnostic.

La zone naturelle A est maintenue pour l'essentiel : elle reconnaît les espaces viticoles ainsi que les prairies.

Un secteur Ah de la zone A a été créé. Ce secteur reconnaît les constructions existantes, isolées, ou constituant un habitat diffus en zone agricole, pour lesquelles les annexes, le changement de destination et les extensions mesurées sont autorisés.

Le secteur agricole protégé Ap est également maintenu, et reconnaît, dans le PLU révisé, les sites environnementaux sensibles : Natura 2000 et ZNIEFF, ainsi que le site d'intérêt paysager situé au sud du bourg.

Enfin, la zone urbaine US est supprimée au profit d'un secteur NL de la zone naturelle. En effet, le site concerné est à dominante naturelle, peu bâti et où l'urbanisation doit être maîtrisée.

10.2 Tableau de comparaison des surfaces entre le PLU avant révision et le PLU révisé

La comparaison suivante est faite sur des « types de zones », ayant des vocations similaires, plutôt que sur des seuls titres de zones, car ceux-ci ont évolué entre le PLU avant révision et le PLU révisé.

	Superficies en hectares			
	P.L.U. approuvé en 2004		P.L.U. de 2012	
	Valeur en ha	%	Valeur en ha	%
Zones urbaines U				
Zones urbaines denses à usage d'habitat, de commerces et de services (UA et l'ancienne zone UA)	6,00	0,43%	2,25	0,16%
Zones d'extension du bourg et des hameaux à usage d'habitat, de commerces et de services (UB et l'ancienne zone UB)	2,40	0,17%	15,48	1,12%
Zones urbaines moyennement denses à vocation principalement d'habitat (l'ancienne zone UC)	46,60	3,37%		
Zone à vocation principale de loisirs (l'ancienne zone US)	6,50	0,47%		
Zones à vocation d'équipements d'intérêt collectif (UE)			7,25	0,52%
Zones urbaines à vocations d'activités économiques (UY)			4,25	0,31%
Zones à urbaniser AU				
Zones à urbaniser ouvertes denses à vocation d'habitat, (1AU et ancienne zone 1AU)	3,80	0,27%	7,40	0,53%
Zones à urbaniser ouvertes denses à vocation d'activités économique (1AUy et l'ancienne zone AUy)	3,60	0,26%	2,97	0,21%
Zones à urbaniser fermées (l'ancienne zone 2AU)	2,80	0,20%		
Zone à urbaniser à vocation d'activités de service à la personne (1AUsp)			1,20	0,09%

	Superficies en hectares			
	P.L.U. approuvé en 2004		P.L.U. de 2012	
	Valeur en ha	%	Valeur en ha	%
Zone agricole A				
Zones agricoles (A, Ah et Ap et anciennes zones A et Ap)	1 151,60	83,31%	1 061,59	76,70 %
Zone naturelle N				
Zones naturelles et forestières (N, NL, Nh, et Np et anciennes zones N, Nc et Np)	160,70	11,51%	281,61	20,35%
Superficie Totale	1 384,00	100,00%	1 384,00	100,00%

Ce tableau, faisant le bilan quantitatif entre les deux documents de planification, appelle les commentaires suivants :

- Le P.L.U. révisé intègre la notion de forme urbaine. De ce fait, la zone UA correspond au cœur de bourg, dense, implanté à l'alignement du domaine public ; sa superficie étant ainsi réduite par rapport au PLU approuvé en 2004 (6,00 ha au PLU approuvé en 2004 et 2,25 ha au PLU révisé). Les zones UB du PLU approuvé en 2004 (correspond aux hameaux originels) disparaissent et les zones UC du PLU approuvé en 2004 sont reclassées au PLU révisé en zone UB et correspondent au tissu pavillonnaire peu à moyennement dense (49,00 ha au PLU approuvé en 2004 – zones UB et UC et 15,48 ha au PLU révisé – zone UB), prenant en compte les nombreuses extensions récentes du bourg.
- Les zones UC du PLU approuvé en 2004, reconnaissant les zones d'extension pavillonnaire peu à moyennement dense de la commune sont intégrées à la zone UB du PLU révisé. Cela permettra leur densification.
- La zone urbaine à vocation principale de loisirs (zone US) du PLU approuvé en 2004 est supprimée. Elle représentait 6,50 ha. Le caractère urbain a été remis en cause dans le cadre du PLU révisé : il s'agit en effet d'un espace à dominante naturelle (étangs), à vocation de loisirs, peu bâti, accueillant une aire naturelle de loisirs, ... Elle est classée en secteur naturelle NL au PLU révisé et représente 4,80 ha.
- Une zone urbaine à vocation d'équipement d'intérêt collectif UE est créée dans le cadre du PLU révisé afin de reconnaître (et donc de proposer un règlement adapté) les équipements publics d'intérêt collectif présents dans le bourg (mairie, église, place public, salle des fêtes, cimetière, gendarmerie et bâtiments techniques), au hameau de *La Peyronnette* (station d'épuration) et au hameau de *La Selourde* (équipements sportifs). Cette zone s'étend sur 7,25 ha.
- Une zone urbaine à vocation d'activités UY est créée dans le cadre du PLU révisé afin de reconnaître les activités présentes sur le territoire de la commune : elle se situe sur le secteur de *Moulinet* pour l'une et sur le secteur de *Moulin Rompu* pour l'autre. La zone dévolue aux activités économiques du PLU révisé est supérieure en superficie à celle du PLU révisé en 2004 et la classification des zones a changé (3,60 ha au PLU approuvé en 2004 – zone AUY et 7,22 ha au PLU révisé – zones UY et 1AUY).

→ Bilan de l'évolution des zones urbaines : elles représentaient 61,50 ha au PLU approuvé en 2004 et elles représentent 29,23 ha au PLU révisé soit – **32,27 ha**.

- Les zones à urbaniser ont augmenté (en quantité et en superficie) au PLU révisé, en raison de l'augmentation des zones 1AU notamment. Les zones 1AU ont donc augmenté au P.L.U. révisé (11,57 ha contre 3,80 ha au PLU approuvé en 2004). La zone AUY a été remplacée par la zone 1AUY au PLU révisé (2,97 ha contre 3,60 ha au PLU approuvé en 2004). Ainsi, une zone à urbaniser ouverte à vocation d'activités économiques (1AUY) a été créée en continuité de la zone UY de *Moulin Rompu*, sur le secteur de *Colin* sur des terrains non raccordables au réseau collectif d'assainissement. Les zones 2AU ont également été supprimées au PLU révisé passant de 2,8 ha à 0 ha. Elles étaient situées en dehors du bourg et de ces extensions, leur développement serait antinomique avec la volonté affichée de renforcer le bourg et ses extensions. Une zone à urbaniser ouverte, à vocation d'accueil de structures de services à la personne (1AUsp), a été créée en extension nord-est du bourg afin de permettre

l'accueil, dans un environnement urbain et à proximité des équipements collectifs, d'une structure pour le logement des personnes du 3^{ème} âge par exemple.

→ Bilan de l'évolution des zones à urbaniser : elles représentaient 10,20 ha au PLU approuvé en 2004 et elles représentent 11,57 ha au PLU révisé soit **+ 1,37 ha**.

- La révision du PLU a été l'occasion de reconnaître les boisements et zones humides qui ponctuent le territoire communal et qui sont situés au sein de la zone agricole. Ces boisements et zones humides sont peu étendues mais représentent cependant une superficie de 241,52 ha (zone N et secteur Np) au PLU révisé. La zone N, à travers les secteurs Nh et NL reconnaît également des secteurs de taille et de capacité limités, en zone naturelle, mais aujourd'hui caractérisés par une occupation humaine : il représente une superficie de 48,09 ha. Il s'agit seulement d'une meilleure prise en compte des milieux non agricoles par rapport aux différents espaces « agro-viticoles ».
- De ce fait, la surface de la zone naturelle A se trouve légèrement diminuée au PLU révisé (1 151,60 ha au PLU approuvé en 2004 et 1 061,59 ha au PLU révisé) du fait d'une reconnaissance plus juste des zones dites agro-viticoles effectives.

L'analyse des caractéristiques territoriales, ainsi que l'état initial de la commune au moment de la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme ont permis de poser les bases des besoins de ce Plan Local d'Urbanisme révisé. Le projet présenté ici, traduit en Projet d'Aménagement et de Développement Durables, règlement (pièces graphique et écrite) et orientations d'aménagement et de programmation, répond aux objectifs à la fois de la réglementation en vigueur et aux objectifs de la municipalité.