PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION

pièce 1.

- TOME 2 -

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITONS DU PLU

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNE DE VIRSAC

Maîtrise d'oeuvre

Karthéo urbanisme

Karthéo environnement paysages

Karthéo instruction

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt du Conseil Municipal en date du 10 novembre 2026

Le Maire,
Christiane BOURSEAU

SOMMAIRE

CHAPITRE 1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET DE TERRITOIRE ET LE PADD P.5

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES P.7

1.1. Le rôle stratégique du PADD : place et encadrement légal p.7
1.2. Des défis pour répondre aux enjeux p.8
1.3. Explication des orientations du PADD p.14

2. ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMME P.29

2.1 Préambule p.29
2.2. Compatibilité du PLU avec le SCoT de Limoges métropole..... p.30

CHAPITRE 2. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE.....P.47

1. OBJECTIF ET MÉTHODE DE LA PROSPECTIVE.....P.49

1.1 Préambule..... p.49

2. ANALYSE DES DYNAMIQUES PASSÉES P.51

2.1. Analyse de la consommation d'espaces sur les 10 dernières années...p.51

3. LE CHOIX D'UNE PROSPECTIVE RAISONNÉE.....P.53

3.1. Anticiper les besoins pour les 10 prochaines années p.53
3.2. Objectifs fixés par le SCoT p.59

4. MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE P.60

4.1 Préambule..... p.60
4.2. Évaluation du besoin foncier devant être mobilisé p.61

5. ÉVALUATION DU GISEMENT FONCIER DISPONIBLE P.63

5.1. Potentiels de construction de logement en densification des SDU.....p.63
5.2.Bilan de l'analyse du potentiel de densification des SDU.....p.78

SOMMAIRE

6. LES EXTENSION URBAINES P.79

6.1. Méthodologie d'analyse des extensions urbaines p.79

6.2. Analyse des extensions urbaines à vocation et leurs potentiels impacts environnementaux p.80

7. LES STECAL P.86

7.1. Identification des STECAL dans le PLU p.86

7.2. Le STECAL At (Agricole touristique) p.88

8. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE P.89

8.1. Synthèse des surfaces couvertes par l'ensemble des zones du PLU p.89

CHAPITRE 3. JUSTIFICATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE.....P.91

1 . MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE P.93

1.1. Préambule p.93

1.2. Les zones urbaines p.97

1.3. Les zones à urbaniser..... p.106

1.4 Les zones agricoles..... p.112

1.5 Les zones naturelles..... p.118

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS P.121

2.1. Préambule p.121

2.2. Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères p.124

2.3. Équipements et réseaux p.149

3. OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS P.157

3.1. Préambule p.157

3.2. Les éléments de paysages ou de maintien des continuités écologiques .. p.158

3.3 Les éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger p.160

3.4. Les changements de destinations en zone agricole ou naturelle p.162

3.5. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation..... p.164

3.6.Les voies et chemins à conserver ou à créer..... p.166

SOMMAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION..... P.167

4.1. Préambule p.167
4.2. Principes généraux des OAP p.168
4.3. Les OAP thématiques p.170
4.4. Les OAP sectorielles p.176

CHAPITRE 4. MODALITÉS DE SUIVI DU PLU..... P.191

1.1 Préambule p.193
2.1 Logements, population et ménages p.194
2.2 Consommation d'espaces p.195
2.3 Economie et agriculture p.196
2.4 Niveau de services, d'équipements et déplacements p.197
2.5 Environnement, paysage et biodiversité p.198
2.6 Efficacité des outils du PLU p.199

CHAPITRE 5. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE : ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT..... P.200

1 Préambule p.202
2. Méthode d'évaluation p.204
3 . Choix et incidences du PLU au regard des enjeux environnementaux... p.206
4. Analyse des incidences sur les Natura 2000 ..... p.214



Chapitre
1.

DU PADD À LA RÈGLE, LES CHOIX

Karthéo
urbanisme



CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.1 LE RÔLE STRATÉGIQUE DU PADD : PLACE ET ENCADREMENT LÉGAL

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe le projet de territoire des élus pour les 10 années à venir après l'approbation du PLU.

Il découle des grands constats et enjeux formulés lors du diagnostic territorial et influence le règlement écrit et graphique du PLU, qui en définit sa traduction réglementaire.

La loi laisse libre les élus dans l'élaboration et l'énonciation des enjeux intercommunaux et de leurs axes de développement. Il est néanmoins précisé les grandes thématiques à y aborder (art. L.151-5).

Le projet de territoire du PLU de la commune de Virsac se structure autour de **4 grands défis interdépendants**, **déclinés en orientations stratégiques**. En effet, bon nombre d'enjeux sont transversaux par nature, c'est pourquoi chaque défi est susceptible d'être rattaché à un autre. Ces défis marquent avant tout les priorités d'actions et d'évolutions souhaitées sur le territoire par les élus, dépassant le simple cadre du document d'urbanisme.

Ces défis ont été construits sur la base des **principaux enjeux issus du Diagnostic Territorial**, complétés par les enjeux de l'État définis et présentés aux élus lors de l'élaboration du document.



Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans un deuxième temps, des **orientations stratégiques sont définies**, répondant en grande partie aux défis du territoire, **déclinées en actions concrètes** pouvant être mise en place dans le cadre du document d'urbanisme. Ces actions permettent de guider les élus dans le choix de la règle à mettre en place pour répondre aux orientations stratégiques ou l'utilisation d'outils offerts par le PLU.

Afin de définir les défis de développement émergents du territoire, les sujets ont été traités à travers des ateliers thématiques :

- Habitat, urbanisme, architecture et patrimoine,
- Économie, agriculture et tourisme,
- Environnement, paysage et cadre de vie,
- Équipements, services transports et mobilité.

Il en est ressorti la construction du projet de territoire autour des 4 axes suivants :

Axe 1
Permettre l'accueil de populations dans de bonnes conditions en maîtrisant le développement urbain, garantir la qualité du cadre de vie et maintenir l'identité de la commune.

Axe 2
Maintenir et développer des équipements publics de qualité et une activité économique locale afin d'accompagner le développement du territoire.

Axe 3
Préserver les richesses environnementales du territoire

Axe 4
promouvoir le développement durable du territoire en termes de mobilités alternatives et de transition énergétique ou écologique.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.2 DES DÉFIS POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX

Les orientations relatives au logement, à l'habitat et à la population, au foncier, aménagement, patrimoine, cadre de vie et réseaux répondent à la traduction de **l'Axe 1**.

Les orientations relatives à l'économie, aux entreprises et à l'emploi, ainsi qu'à l'agriculture et aux équipements et services publics répondent à la traduction de **l'Axe 2**.

Les orientations relatives à l'environnement, biodiversité et paysages, qualité environnementale correspondent à **l'Axe 3**.

Les orientations relatives aux énergies renouvelables et au développement durable et à la mobilité sont déclinées dans l'**Axe 4**.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ont été traités à part. Ils font l'objet d'une justification particulière dans la partie *II. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE.*

Objectif chiffré de modération de la consommation d'espace

Énergies renouvelables et développement durable

Transports et déplacements



Urbanisme et habitat

Activité économique

Patrimoine, architecture et tourisme

Aménagement et équipements

Environnement, biodiversité, paysages et agriculture

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Virsac c'est :

4 axes...

9 orientations ...

25 actions

Pour faciliter la lecture et la compréhension du projet, les codes couleurs définis ci-dessus permettent de renvoyer aux thématiques principales retenues.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1 . LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.2 DES DÉFIS POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, concernant l'habitat. Mais aussi en matière de paysage, de loisirs et de prise en compte des spécificités du territoire notamment architecturales et patrimoniales. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La population de la commune de Virsac ne fait qu'augmenter depuis les années 60.

Il est donc essentiel pour la commune d'assurer son attractivité en permettant de continuer l'accueil de population d'une part, et dans les meilleures conditions d'autre part.

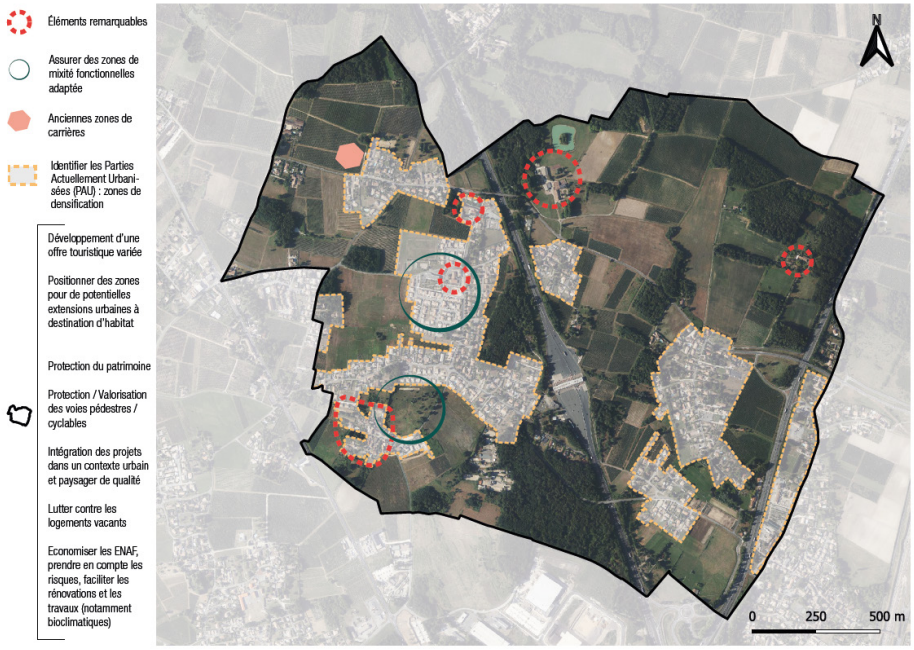
Pour ce faire, la commune a plusieurs objectifs :

- **Mobiliser en priorité le foncier disponible en densification**, afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- **Prévoir une offre diversifiée au niveau de la localisation et de la taille des parcelles,** afin de satisfaire les différents besoin des nouveaux arrivants ;
- **Prioriser le développement de la commune sur les centralités** proches du bourg ;
- **Prendre en compte les logements vacants et les résidences secondaires,** qui constituent un gisement foncier pour les nouveaux arrivants ;
- **Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles** qui ne servent plus à l'agriculture, de façon à allier accueil de population et préservation du patrimoine ;

Si la collectivité doit s'adapter à cette stratégie, celle-ci doit en retour répondre aux besoins de la commune et à la politique d'accueil définie.

Axe 1

Permettre l'accueil de populations dans de bonnes conditions en maîtrisant le développement urbain, garantir la qualité du cadre de vie, et maintenir l'identité de la commune.



Réalisation Karthéo 2024

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.2 DES DÉFIS POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX

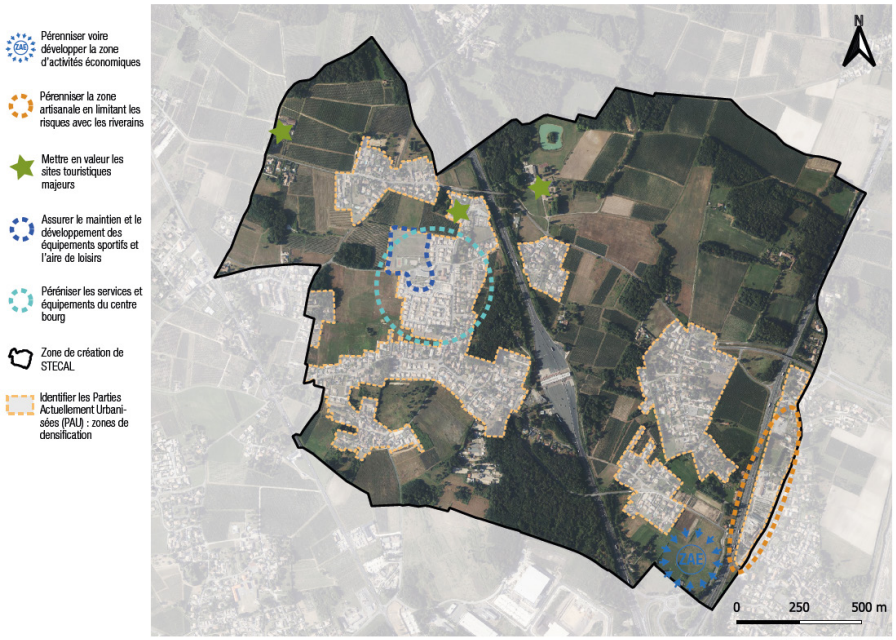
Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de développement des communications numériques, d'équipements commerciaux, communaux/intercommunaux et de développement économique.

Le territoire de Virsac bénéficie de la proximité immédiate de Saint-André-de-Cubzac ainsi qu'une desserte viaire efficiente ce qui le rend attractif pour l'installation d'entreprises. Le maintien des commerces de proximité en centre-bourg semble primordial.

- **Favoriser l'attractivité économique** du territoire en permettant l'émergence de nouveaux projets ;
- **Préserver l'activité agricole,** en permettant la modernisation, l'agrandissement ou encore la diversification des exploitations agricoles du territoire ;
- **Assurer une offre en services publics et en équipements,** afin de pouvoir accueillir la population dans de bonnes conditions.
- **Faciliter l'acquisition de foncier** nécessaire à l'aménagement de voies et dessertes publiques par le biais des emplacements réservés.

Axe 2

Maintenir et développer des équipements publics de qualité et une activité économique locale afin d'accompagner le développement du territoire.



Réalisation Karthéo 2024

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1 . LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.2 DES DÉFIS POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de paysage de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et la protection du patrimoine architecturale.

Le territoire communal de Virsac est dotée de nombreux espaces naturels, qu'il est primordial de préserver, aussi bien pour la biodiversité qu'ils abritent que pour les paysages qu'ils façonnent.

Bien que le territoire souhaite accueillir de nouvelles population, entretenir et développer son attractivité, l'urbanisation qui en découlera ne devra pas se faire au détriment de ces espaces naturels.

Il s'agit donc pour le territoire, à travers son PLU, de **trouver un équilibre** entre son développement urbain notamment, et la préservation et la mise en valeur de ses richesses.

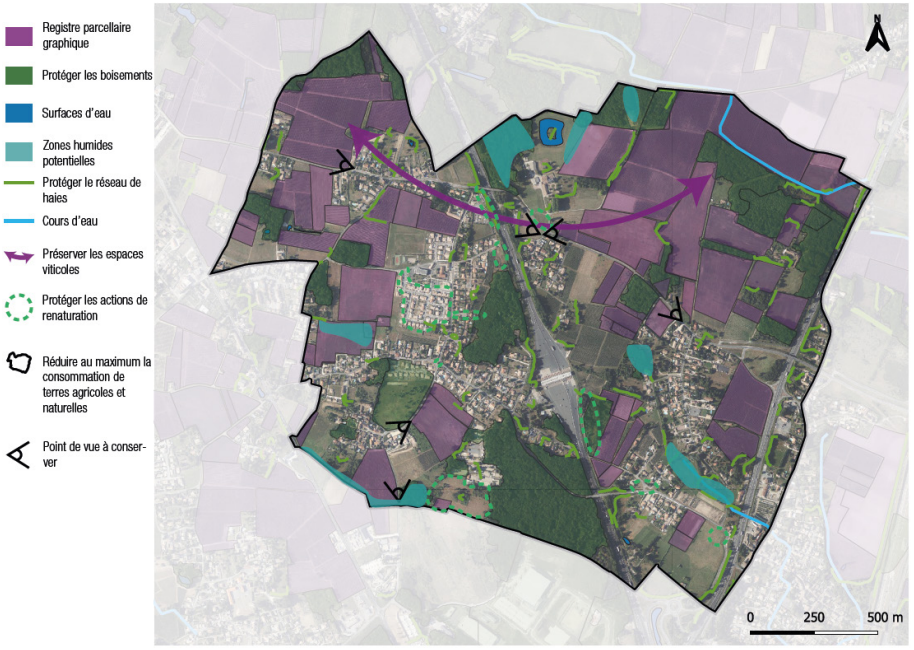
Pour cela, des actions doivent être mises en place pour **protéger les sites ou éléments présentant des sensibilités particulières** et qui doivent être éloignés de tout impact négatif (site protégés, ENS, zones humides, boisements protégés,...).
Le territoire doit également **intégrer la question des continuités écologiques dans sa stratégie de développement** pour éviter au maximum les problématiques de fragmentation et morcellement des corridors et réservoirs écologiques.

À cette réflexion globale de répartition des mesures de protection sur le territoire, des mesures peuvent être mises en place pour **rendre les opérations d'aménagement plus soucieuses de la question environnementale**. Ces actions, permettent également de **garantir un cadre de vie préservé.**

Enfin, la dimension patrimoniale n'est pas à négliger sur le territoire. Il conviendra d'**assurer la préservation des éléments bâtis anciens** et de **veiller à l'insertion paysagère** des nouvelles constructions, **en cohérence architecturale avec le bâti traditionnel**.

Axe 3

Préserver les richesses environnementales et paysagères du territoire.



Réalisation Karthéo 2024

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1 . LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.2 DES DÉFIS POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de développement durable en général et plus particulièrement en termes de transports, de déplacements ou d'énergies renouvelables.

Pour la commune de Virsac, il est crucial d'aborder la problématique des déplacements en promouvant la diversité et l'intermodalité, tout en assurant une prise en considération adéquate des besoins des individus à mobilité réduite dans les futurs plans d'aménagement.

Plusieurs enjeux sont donc à relever pour le PLU et notamment :

- **Faciliter l'acquisition** de foncier nécessaire à l'aménagement de voies et dessertes publiques par le biais des emplacements réservés ;
- **Sécuriser les déplacements** sur le territoire communal
- **Favoriser et encadrer** le développement des énergies renouvelables sur le territoire.

Axe 4

Promouvoir le développement durable du territoire en termes de mobilités alternatives et de transition énergétique ou écologique.



Réalisation Karthéo 2024

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1 . LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 1 // Maintenir une dynamique d'accueil tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 1	**Maintenir l'attractivité résidentielle**	Définition d'une prospective territoriale en lien avec les dynamiques du territoire établie à 107 logements pour les 10 prochaines années : la prospective territoriale sera décrite et expliquée dans le *Chapitre II : 3. le choix d'une prospective raisonnée*	- Zone U (densification et intensification) ; - Zone 1AUc : zone qui correspond aux secteurs destinés à accueillir le développement de l'urbanisation future sur le territoire intercommunal. L'urbanisation de ces secteurs s'effectuera soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure. Elle est conditionnée à la réalisation d'aménagements, d'équipements collectifs, de voiries et de réseaux divers ; - Mise en place d'une prospective raisonnée - Possibilité de changement de destination du monde agricole en habitation ; - Réinvestissement des logements vacants.	Positives : - Mobilisation de bâtis déjà existants pour limiter l'artificialisation des sols ; Limitées : - Artificialisation des sols ; - Imperméabilisation des sols ; - Production de logements.
ACTION 2	**Engager des actions de lutte contre l'étalement urbain**	Mobiliser le foncier disponible, et mobiliser en priorité le foncier constructible en densification afin de limiter l'artificialisation des terres.	- Mise en place d'une prospective raisonnée ; - Possibilité de changement de destination des constructions agricoles en habitations ; - Réinvestissement des logements vacants.	Positives : - Réinvestissement du foncier disponible permettant d'éviter le mitage et la consommation d'espace.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1 . LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 1 // Maintenir une dynamique d'accueil tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 3	**Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles quand ils ne servent plus à l'agriculture**	Le PLU a pour objectif de prévoir une offre diversifiée au niveau des logements en permettant le changement de destination des bâtiments agricoles n'ayant plus d'utilité agricole.	- Possibilité de changement de destination du monde agricole en habitation ;	Positives : - Mobilisation de bâtis déjà existants pour limiter l'artificialisation des sols ;
ACTION 4	**Lutter contre la vacance des logements**	Le territoire connaît une légère diminution de la vacance résidentielle. Afin de s'inscrire dans cette démarche le PLU vise à : **1/** Faciliter les opérations et travaux permettant l'évolution, l'amélioration et la valorisation des logements existants, **2/** Anticiper et accompagner les politiques publiques locales et nationales de lutte contre la vacance et la dégradation du bâti	- L'identification d'un zonage urbain sur tout le centre-bourg participe à l'aménagement de ce dernier en offrant la possibilité aux élus d'avoir recours au Droit de Préemption Urbain ; - Il sera fait application du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), permettant à la collectivité d'avoir priorité pour agir sur le foncier, notamment dans l'éventualité d'un renouvellement urbain ;	Positives : - Prise en compte de la capacité résiduelle d'urbanisation, limitant ainsi les besoins en extension urbaine ; - Renouvellement urbain permettant d'atténuer les effets de l'urbanisation ; - Consolidation de l'armature urbaine permettant de limiter les déplacements usuels ; - Limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. Limitées : - Artifcialisation des sols ; - Terrassement dégradant la qualité des sols ; - Imperméabilisation des sols ; - Ruissellement accru ; - Impact sur la qualité des eaux superficielles et souterraines ; - Banalisation du paysage ; - Augmentation de la consommation d'énergie liée aux nouvelles constructions, toutefois atténuée par les évolutions techniques.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1 . LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 1 // Maintenir une dynamique d'accueil tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 5	**Quantifier les extensions d'urbanisation en réponse aux objectifs de production de logements pour les 10 prochaines années**	Du fait de l'insuffisance du potentiel de densification pour atteindre les objectifs de production de logements pour les 10 prochaines années, le PLU justifie du recours d'extensions d'urbanisation nécessaires à la construction de 64 logements, en définissant des surfaces constructibles en extension des PAU.	- Zone 1AUc : zone qui correspond aux secteurs destinés à accueillir le développement de l'urbanisation future sur le territoire intercommunal. L'urbanisation de ces secteurs s'effectuera soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure. Elle est conditionnée à la réalisation d'aménagements, d'équipements collectifs, de voiries et de réseaux divers ;	Positives : - Prise en compte de la capacité résiduelle d'urbanisation, limitant ainsi les besoins en extension urbaine Limitées : - Artificialisation des sols ;
ACTION 6	**Définir une politique foncière stratégique sur le plus long terme afin d'anticiper les besoins futurs destinés à l'habitat**	Le PLU a pour objectif de définir des zones non-équipées en réserve foncière pour lesquelles l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une évolution du PLU et sur lesquelles les collectivités peuvent exercer leur droit de préemption.	- Zone 1AUc : zone qui correspond aux secteurs destinés à accueillir le développement de l'urbanisation future sur le territoire intercommunal. L'urbanisation de ces secteurs s'effectuera soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure. Elle est conditionnée à la réalisation d'aménagements, d'équipements collectifs, de voiries et de réseaux divers ; - Il sera fait application du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), permettant à la collectivité d'avoir priorité pour agir sur le foncier, notamment dans l'éventualité d'un renouvellement urbain ;	Positives : - Prise en compte de la capacité résiduelle d'urbanisation, limitant ainsi les besoins en extension urbaine ; - Limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. Limitées : - Artificialisation des sols ; - Imperméabilisation des sols ; - Ruissellement accru ; - Banalisation du paysage.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1 . LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 2 // Concilier politique de développement de l'habitat et prise en compte des risques

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 7	**Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire**	Le PLU a pour objectif de : **1/** Réduire la vulnérabilité face au risque de ruissellement et remontées de nappes en adaptant l'urbanisation (imperméabilisation des sols limitées...) et en préservant les éléments naturels contribuant à la gestion des eaux (zones humides, fossés, talus, mares etc.). **2/** Prendre en compte et informer sur les aléas et risques géologiques et notamment le retrait gonflement d'argile, les cavités et mouvements de terrains ou encore l'exposition au radon en encourageant des principes constructifs et des aménagements adaptés et en évitant les zones à risques ; **3/** Eloigner les futures constructions des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) préexistantes, industrielles comme agricoles et d'une manière générale des implantations source de nuisance ; **4/** Encadrer les conditions de la mixité fonctionnelle des espaces urbains en permettant aux seules entreprises compatibles avec les tissus résidentiels de s'y implanter.	- OAP : gestion des eaux à la parcelle. Puis, le cas échéant, réalisation d'ouvrages de gestion des eaux de pluie (noue, bassin de rétention...) ; - Règlement écrit : définit des conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.	Positives : - Prise en compte de la capacité résiduelle d'urbanisation, limitant ainsi les besoins en extension urbaine ; - Atténuation des effets liés à l'imperméabilisation et à l'artificialisation des sols.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1 . LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 2 // Concilier politique de développement de l'habitat et prise en compte des risques

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 8	**Prendre en compte les réseaux publics et la capacité d'investissement de la collectivité et des syndicats**	Le PLU privilégiera des secteurs disposant au préalable de réseaux déjà aménagés, viabilisés et/ou situés à proximité des réseaux existants. La défense extérieure contre l'incendie sera prise en compte. Les secteurs diposant d'un réseau d'assainissement collectif en capacité suffisante ou seront privilégier. Le cas échéant, des travaux de renforcement des réseaux seront à anticiper.	- Zone 1AUc : zone qui correspond aux secteurs destinés à accueillir le développement de l'urbanisation future sur le territoire intercommunal. L'urbanisation de ces secteurs s'effectuera soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure. Elle est conditionnée à la réalisation d'aménagements, d'équipements collectifs, de voiries et de réseaux divers ; - Le règlement écrit définit des conditions de desserte par les voies publiques ou privées (desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets, etc.) et par les réseaux (assainissement, imperméabilisation du sols et écoulement des eaux, électricité, etc.)	Positives : - Prise en compte de la capacité résiduelle d'urbanisation, limitant ainsi les besoins en extension urbaine ;
ACTION 9	**Développer une offre adaptée aux besoins communaux**	Le PLU a pour objectif de prévoir une offre diversifiée au niveau de la taille des parcelles, mais également au niveau des types de logement afin de répondre aux besoins communaux et permettre l'accueil de jeunes ménages, de personnes âgées etc.	- Mise en place à travers les différentes OAP de seuils de densité différenciés afin de permettre la complémentarité de l'offre de logements. - Mise en place d'un zonage spécifique pour les équipements publics afin de leur permettre d'évoluer.	Positives : - Limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles grâce à la localisation de zones de développement stratégiques ;

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1 . LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 3 // Construire dans le respect du contexte urbain et architectural

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 10	**Agir en faveur d'une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain et paysager**	Le PLU de la commune a pour objectif de : **1/** Dissocier les parties anciennes du centre bourg et les extensions plus récentes afin d'adapter le degré de prescription à l'enjeu de préservation patrimoniale ; **2/** Assurer que les futures constructions et les travaux sur l'existant s'inscrivent harmonieusement dans la trame paysagère et dans le tissu existant ou en lien immédiat ; **3/** Implanter les nouvelles constructions de manière à constituer de manière à constituer un ensemble bâti de qualité à veiller à l'harmonie des volumes, des couleurs et des formes urbaines.	- Zone Ua : cette zone encadre le cœur historique du bourg. La vocation première de la zone est l'habitat mais elle intègre le rôle stratégique que joue cet espace en matière de centralité commerciale, de service publics et de services aux personnes. Elle accueille des services publics et d'intérêt collectif, des commerces de proximité, des services aux personnes, des bureaux, des artisans et d'une manière générale toutes activités compatibles avec le caractère urbain de la zone et participant à la vie du quartier et à l'affirmation d'une centralité des centres-villes et centres-bourgs. - Zone Ub : zone qui encadre les tissus résidentiels du pôle urbain du territoire. Elle recouvre les extensions modernes et contemporaines des tissus urbains principalement issus d'opérations d'ensemble ou du développement urbain le long des voies préexistantes. La vocation essentielle de cette zone est l'habitat mais elle peut intégrer quelques activités relativement éparses. - Règlement écrit (implantation, hauteur, volumétrie, caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères) des différentes zones.	Positives : - Valorisation active d'un cadre de vie à préserver ; - Maintien des marqueurs de l'identité locale par la valorisation du patrimoine bâti ; - Valorisation de la qualité du bâti du centre-bourg et hameaux du territoire
ACTION 11	**Protéger les éléments de patrimoine naturel, paysager et bâti œuvrant au cadre de vie**	Le PLU de la commune a pour objectif de protéger et valoriser : **1/** Les éléments de patrimoine bâti caractéristiques ; **2/** Les éléments de petit patrimoine vernaculaire ; **3/** Anticiper et faciliter au besoin la mise en place de démarches stratégiques et/ou réglementaires de conservation-restauration-réhabilitation-valorisation du patrimoine historique, architectural, paysager ou artistique du territoire.	- EPP : Le règlement graphique identifie et localise les éléments de paysage et de végétation et les sites à caractère naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique, paysager et patrimonial (art. L151-19 du CU) ; - Trames jardins : le règlement graphique identifie et localise les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ;	Positives : - Valorisation active d'un cadre de vie à préserver ; - Maintien des marqueurs de l'identité locale par la valorisation du patrimoine bâti ; - Valorisation de la qualité bâti du centre-bourg et hameaux du territoire.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1 . LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 3 // Construire dans le respect du contexte urbain et architectural

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 12	**Intégrer des principes de conception bioclimatique en gardant des formes architecturales s'harmonisant avec le bâti existant**	Le PLU de la commune a pour objectif de : **1/** Permettre l'expression de l'innovation, de la création et de la démonstration d'un langage architectural plus contemporain à condition qu'elles soient en harmonie avec le contexte paysager ; **2/** Encadrer et permettre les constructions assurant une plus-value environnementale notamment par l'usage de matériaux naturels, de toitures terrasses végétalisées et de procédés de production d'énergie et/ou de chaleur ; **3/** Ne pas aller à l'encontre des possibilités d'une amélioration thermique et énergétique des constructions existantes ; **4/** Anticiper les exigences des futures Réglementations Thermiques notamment en matière d'implantation bioclimatique ; **5/** Accompagner et encadrer la mise en œuvre de projets urbains durables et qualitatifs en matière environnementales : performances énergétiques, imperméabilisation des sols limitée, gestion des services publiques optimisés, etc.	- Règlement écrit : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.	Positives : - Amélioration des performances énergétiques des nouvelles constructions ; - Réduction de la consommation d'énergie.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1 . LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 3 // Construire dans le respect du contexte urbain et architectural

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 13	**Définir les modalités d'évolution des logements pour s'adapter aux besoins de leurs occupants actuels et futurs par la réalisation d'annexes et d'extensions**	Le PLU de la commune a pour objectif de permettre : **1/** La rénovation énergétique ; **2/** La ré-utilisation du patrimoine existant ; **3/** Les extensions des constructions ; **4/** Les annexes ; **5/** Les fusions de logements trop petits, les division de logements trop grands etc. **6/**Assurer à tous les logements existants sur le territoire, notamment ceux situés dans un contexte naturel ou agricole, la possibilité d'effectuer des travaux d'évolution de leur habitation par la réalisation d'extensions et d'annexes, hors zones de protection totale.	- Le règlement écrit stipule que dans les zones N et A, les annexes et extensions sont autorisées, afin que les constructions existantes puissent évoluer.	Positives : - Amélioration des performances énergétiques des nouvelles constructions ; - Réduction de la consommation d'énergie.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1 . LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 4 // Pérenniser l'offre commerciale, développer les services publics et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 14	**Proposer une offre en service publics et en équipements de qualité**	Le PLU vise à assurer une souplesse d'encadrement pour l'ensemble de ces nouvelles implantations. Il vise également à prendre en compte les équipements et activités existants afin de permettre leur évolution.	- La réglementation du PLU permet l'implantation d'équipements publics dans la majorité des zones, excepté en zone Np (Naturelle Protégée). - L'identification d'un zonage urbain sur tout le centre bourg participe à l'aménagement de ce dernier. - Mise en place du Droit de Préemption Urbain sur le territoire. - Zone Ue : elle permet de délimiter des zones accueillant déjà des équipements publics ou destinées à en accueillir de nouveaux.	Positives : - Renouvellement urbain permettant d'atténuer les effets de l'urbanisation ; - Limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.
ACTION 15	**Favoriser l'activité économique et commerciale**	Le PLU vise à permettre l'évolution de l'activité économique et commerciale de la commune en permettant notamment : **1/** Une évolution adaptée des activités économiques isolées en zones agricoles et naturelles par la création de STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée), **2/** Permettre la mixité fonctionnelle au sein du bourg, **3/** Pérenniser et développer la ZAE Rivière, **4/** Pérenniser la zone artisanale.	- Zone Uy : elle permet de délimiter des zones accueillant déjà des activités économiques. - Zone 1AUy : zone destinée à encadrer le développement futur d'activités économiques sur le territoire communal.	Positives : - Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers tout en participant au développement économique du territoire. Limitées : - Artificialisation des sols ; - Imperméabilisation des sols.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1 . LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 5 // Maintenir les exploitations agricoles et accompagner leurs évolutions

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 16	**Préserver les exploitations agricoles, faciliter les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement et à leur diversification**	Le PLU assure la préservation des exploitations agricoles en : **1/** encadrant les nouvelles constructions agricoles et forestières ; **2/** Soutenir la diversification de l'agriculture ; **3/** Prendre en compte les déplacements agricoles lors des nouveaux aménagements de manière à limiter les contraintes et les obstacles difficilement franchissables par les engins ; **4/** Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles ; **5/** Veiller à intégrer les distances de réciprocité réglementaires afin d'anticiper les évolutions des bâtiments d'exploitation mais aussi celles d'urbanisation. L'objectif est de lutter contre l'émergence ou l'accentuation de nuisances réciproques entre les exploitations et les zones urbaines.	- Zone A (agricole) : spécifiquement dédiée à l'activité agricole dans son ensemble ; - Zone N (naturelle) : autorisant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole mais aussi forestière ;	Positives : - Limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.
ACTION 17	**Développer les potentiels circuits courts**	Le PLU a également pour objectif de : **1/** Accompagner la diversification des activités en lien avec la promotion des produits locaux, la filière touristique ou la production d'énergies renouvelables ; **2/** Permettre le changement d'usage et la transformation de bâtiments agricoles repérés dans le respect de leurs identités patrimoniales.	- Règlement graphique : il identifie les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination si cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.	Positives : - Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers tout en participant au développement économique du territoire. Limitées : - Artificialisation des sols ; - Imperméabilisation des sols.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1 . LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 6 // Protéger les milieux naturels sensibles, la trame verte et bleue

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 18	Préserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes	Le PLU assure une protection forte de ces milieux sensibles afin de garantir leur pérennisation, en agissant en particulier par l'intermédiaire de mesures d'inconstructibilité nécessaires à la mise en œuvre du principe d'évitement. Le PLU défini un dispositif visant à protéger : -Les principaux espaces boisés ; -L'ensemble du réseau hydrographique et des bassins versants ; -Les éléments hydrologiques : les étangs, les mares et autres points d'eau ; -Les milieux particulièrement sensibles que sont les zones humides, les landes, les pelouses calcicoles ou les tourbières, pour lesquels il est important de conserver un bon état de fonctionnement écologique afin d'assurer notamment la préservation et la régulation de la ressource en eau.	- Zone Np : Le PLU identifie une Zone Naturelle Protégée, correspondant aux secteurs du territoire à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique. Il s'agit en premier lieu des milieux naturels de grande qualité environnementale à protéger de manière stricte en y interdisant toute nouvelle construction ((corridors principaux, réservoirs de biodiversité, zones à dominantes humides, etc.). - Éléments de continuités écologiques protégés par le PLU : au titre de l'art. L151-23 du code de l'urbanisme, le PLU identifie dans son règlement graphique des prescriptions surfaciques permettant de protéger les boisements et les haies représentant un enjeu environnemental. Le détail de ces protections est également présenté dans l'OAP Trames verte et bleue.	Positives : - Traitement paysager des lisières urbaines ; - Maintien de la connectivité entre les différents éléments paysagers, propices aux déplacements des espèces ; - Valorisation active d'un cadre de vie à préserver ; - Protection des réservoirs de biodiversité qui contribuent à l'armature principale de la trame verte et bleue régionale. - Maintien des habitats et espèces locaux.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1 . LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 5 // Protéger les milieux naturels sensibles, la trame verte et bleue

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 15	**Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques**	Assurer la protection forte des corridors majeurs, c'est-à-dire les continuités naturelles jouant un rôle fonctionnel le plus important tant à l'échelle du territoire qu'à l'échelle supra-intercommunale (notamment les corridors définis au titre du SRADDET et du SCoT). Ces continuités majeures sont principalement composées des vallées humides et dans quelques cas d'espaces interstitiels à des boisements structurants. - Garantir le maintien des corridors secondaires tout en prenant en compte l'existence d'une vocation agricole sur ces secteurs. L'objectif sera de concilier les fonctions agricoles et écologiques interdépendantes sur ces espaces. - L'objectif sera alors de ne pas contrarier les possibilités de mise en valeur lorsqu'elles ne remettent pas en cause ces milieux et notamment : **1/** L'admission de constructions liées à cette activité si elles ne remettent pas en cause la pérennité des milieux naturels attenants. **2/** Les projets liés à la sensibilisation environnementale (sentiers pédagogiques, valorisation des rives, rivière anglaise, etc). **3/** Le tourisme vert (aménagements de sentiers de randonnées, équipements de sports nature, etc) pouvant comprendre des constructions légères de loisirs.	- Mise en place d'une OAP thématique visant à la préservation de la Trame Verte et Bleue ; - EPP : Le règlement graphique identifie et localise des haies/ arbres à protéger pour des motifs d'ordre écologique, paysager et patrimonial (art. L151-23 du CU) ; - Zone Np : le PLU identifie une Zone Naturelle Protégée, correspondant aux secteurs du territoire à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique. Il s'agit en premier lieu des milieux naturels de grande qualité environnementale à protéger de manière stricte en y interdisant toute nouvelle construction (corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, zones à dominante humides, etc.). - EBC : Le règlement graphique identifie et localise des espaces boisés classés.	Positives : - Traitement paysager des lisières urbaines ; - Maintien de la connectivité entre les différents éléments paysagers, propices aux déplacements des espèces. - L'OAP TVB permet d'avoir un guide de bonnes pratiques, notamment pour l'entretien de ces corridors écologiques. - Préservation des milieux naturels en limitant la constructibilité et donc l'artificialisation.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 7 // Sauvegarder le paysage naturel et les espaces agricoles

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 20	**Valoriser les ressources existantes**	-**Exploiter les ressources de la commune : 1/** Protéger les haies qui suivent les sentiers de randonnée ; **2/** Assurer la protection des différents espaces boisés du territoire	- EPP : Le règlement graphique identifie et localise des haies/arbres à protéger pour des motifs d'ordre écologique, paysager et patrimonial ; - Zone Np : le PLU identifie une Zone Naturelle Protégée, correspondant aux secteurs du territoire à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique. Il s'agit en premier lieu des milieux naturels de grande qualité environnementale à protéger de manière stricte en y interdisant toute nouvelle construction (corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, zones à dominante humides, etc.).	Positives : - Préserver les ressources de la commune ; - Valoriser les ressources du territoire ; - Préservation de la biodiversité
ACTION 21	**Préserver un paysage de qualité**	- **Maintenir l'ambiance bocagère du territoire** : à ce titre, le PLU vise à : **1/** Maintenir l'aspect rural inhérente à l'ambiance paysagère de campagne-parc ; **2/** Maintenir le paysage forestier (pourcentage de couverts forestiers, essences locales, versants arborés...) ; **3/** Maîtriser l'urbanisation qui tend à progresser et qui peut impacter la qualité architecturale des entités bâties. - **Adapter les mesures de protection de haies en fonction des enjeux locaux** : à ce titre le PLU vise à : **1/** Adapter la protection des milieux boisés plus épars, ou autres bosquets ; **2/** Adapter les mesures de protection de haies en fonction des enjeux locaux. Il convient d'établir la politique de protection de façon raisonnée et au regard de l'enjeu agricole, notamment en articulant cette protection des haies en priorité sur les éléments jouant un rôle avéré sur le territoire (haies constitutives d'un corridor écologique structurant, haies bordant les principaux sentiers de randonnées...). - **Préserver le paysage** : **1/** Protéger les milieux écologiques sensibles et les paysages emblématiques, protéger les arbres remaquables; **2/** Limiter l'étalement du bourg.	- EPP : Le règlement graphique identifie et localise des haies/arbres à protéger pour des motifs d'ordre écologique, paysager et patrimonial ; - Zone Np : le PLU identifie une Zone Naturelle Protégée, correspondant aux secteurs du territoire à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique. Il s'agit en premier lieu des milieux naturels de grande qualité environnementale à protéger de manière stricte en y interdisant toute nouvelle construction (corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, zones à dominante humides, etc.). - Zone Naturelle : elle permet d'encadrer des terres ayant une dominante naturelle. Des habitations sont présentes en zones Naturelles, celles-ci peuvent évoluer dans les conditions prévues par le règlement écrit. - Zone Agricole : elle permet l'encadrement des terres vouées à l'agriculture. Ces secteurs, équipés ou non, doivent être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Des habitations sont présentes en zones Agricoles, celles-ci peuvent évoluer dans les conditions prévues par le règlement écrit. - Mise en place d'une OAP thématique visant à la préservation de la Trame Verte et Bleue comprenant un volet sur la préservation des haies et l'articulation de cette préservation avec l'activité agricole. - Insertion d'espaces tampon sous différentes formes (trame de jardin principalement) afin de créer des transitions entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés. - EBC : Le règlement graphique identifie et localise des espaces boisés classés.	Positives : - Sanctuarisation des enjeux écologiquement remarquables ; - Participer à la continuité des Trames Verte et Bleue, et en particulier la protection des haies, essentielles au paysage de bocage, et maintien de leurs fonctionnalités. - Préserver les différents paysages, des surfaces agricoles, en respectant les milieux naturels dans lesquels ils s'inscrivent.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1 . LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 8 // Accompagner la transition du territoire vers une mobilité propre et optimiser la synergie des déplacements

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 22	**Développer les déplacements doux et les mobilités alternatives**	Le PLU a pour objectif de : **1/** D évelopper les liaisons douces, telles que les sentiers piétons, des pistes cyclables etc. et penser leur maillage afin d'optimiser les conditions d'usages actuelles au sein du centre-bourg et en prolongement avec les autres centralités urbaines ; **2/** Création d'un parking dédié au covoiturage ; **3/** Création de stationnements supplémentaires de préférence végétalisés et perméables ; **4/** Mise en place de bornes de recharges.	- Emplacement réservé (ER) : article R.151-41 du Code de l'urbanisme, leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont alors précisés. Ces emplacements sont reportés sur le règlement graphique. - La réglementation du PLU permet l'implantation d'équipements publics dans la majorité des zones, excepté en zone Np (Naturelle Protégée).	Positives : - Diminution des émissions de GES (gaz à effet de serre) ;
ACTION 23	**Sécuriser les déplacements**	Le PLU a pour objectif de : **1/** Maintenir une bonne accessibilité du territoire et sécuriser la traversée du bourg par les transports routiers et lors des migrations pendulaires importantes ; **2/** Permettre un zonage spécifique au périmètre du péage afin d'encadrer l'évolution des bâtiments.	- Zone 1AUc : zone qui correspond aux secteurs destinés à accueillir le développement de l'urbanisation future sur le territoire communal. L'urbanisation de ces secteurs s'effectuera soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure. Elle est conditionnée à la réalisation d'aménagements, d'équipements collectifs, de voiries et de réseaux divers ; - L'identification d'un zonage urbain sur tout le centre bourg participe à l'aménagement de ce dernier. - Mise en place du Droit de Préemption Urbain sur le territoire.	Positives : - Diminution des émisssions de GES (gaz à effet de serre) ;

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1 . LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD : MOTIFS ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.3 EXPLICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientation 9 // Prendre en compte la transition énergétique du territoire

	ACTION	SOUS-ACTIONS	TRADUCTIONS DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
ACTION 24	**Favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire et de pratiques éco-responsables et durables**	Le PLU vise à développer des projets en faveur de pratiques éco-responsables en tenant compte de la faisabilité au sein de secteurs préalablement identifiés	- Le règlement écrit autorise l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures. - La réglementation du PLU permet l'implantation d'équipements publics dans la majorité des zones, excepté en zone Np (Naturelle Protégée).	Positives : - Diminution des GES (gaz à effet de serre) ; - Adaptation au changement climatique par la production d'énergie renouvelables. Limitées : - Atteinte à la qualité des paysages
ACTION 25	**Encadrer le développement des énergies renouvelables**	Le PLU prévoit de **soutenir et accompagner la réalisation de projet de production d'énergies renouvelables** : **1/** Favoriser la mise en place de panneaux photovoltaïques sur toiture ; **2/** Limiter et encadrer la consommation de terres agricoles par la création de champs photovoltaïques. Pour autant, identifier des espaces favorables et non agricoles à l'implantation de ce type d'énergies renouvelables.	-Zone Np : le PLU identifie une Zone Naturelle Protégée, correspondant aux secteurs du territoire à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique. Il s'agit en premier lieu des milieux naturels de grande qualité environnementale à protéger de manière stricte en y interdisant toute nouvelle construction (corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, zones à dominante humides, etc.). - Règlement écrit : celui ci permet la pose de panneaux photovoltaïques en toiture.	Positives : - Valorisation active d'un cadre de vie à préserver ; - Maintien des marqueurs de l'identité locale par la valorisation du patrimoine bâti ;

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2 . ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.1 PRÉAMBULE



Pour rappel, le rapport de présentation, au titre de l'Évaluation Environnementale, «décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans mentionnés à l'art L.122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte».

R 151-3-1° Code de l'Urbanisme



En l'absence de définition juridique précise de la notion de compatibilité, la jurisprudence du Conseil d'État permet de considérer qu'«un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue même partiellement à leur réalisation».

Ainsi le PLU est compatible si ses dispositions ne sont «ni contraires dans les termes, ni inconciliables dans leur mise en œuvre» avec les orientations des documents de niveau supérieur.

L'objectif de ce chapitre est de décrire l'articulation du PLU de Virsac avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes de rang supérieur.

- En application des dispositions du code de l'urbanisme, le PLU doit être ***compatible*** avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Cubzaguais Nord Gironde approuvé le 27 novembre 2025.
- Le Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne adopté le 23 mars 2022 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Gironde,
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoire (SRADDET) Nouvelle Aquitaine : ce document intègre le SRCAE et le SRCE),

Le rapport de compatibilité implique une obligation de non contrariété du contenu du PLU avec les orientations ou objectifs du SCoT.

Cette obligation de ***compatibilité*** se distingue de celle de ***conformité*** dans la mesure où elle admet un possible écart entre la norme supérieure et la norme inférieure : l'exigence de compatibilité n'implique ainsi pas que le contenu du PLU soit conforme strictement aux orientations des documents supérieurs

- En application des dispositions du code de l'urbanisme, le PLU doit ***prendre en compte*** :

- Le Schéma Régional des Carrières (SDC) de la Nouvelle-Aquitaine.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2 . ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.2 COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCOT DU CUBZAGUAIS NORD GIRONDE

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	PADD DU PLU
Développer l'emploi local en structurant la localisation des filières	Assurer le développement de l'emploi loacl	Orientation 4 : Pérenniser l'offre commerciale, développer les services publics et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants *Action 15 : Favoriser l'activité économique et commerciale*
	Définir une stratégie pour les zones d'activités économiques	Orientation 4 : Pérenniser l'offre commerciale, développer les services publics et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants *Action 15 : Favoriser l'activité économique et commerciale*
	Mettre en oeuvre une stratégie économique de diversification	Orientation 4 : Pérenniser l'offre commerciale, développer les services publics et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants *Action 15 : Favoriser l'activité économique et commerciale*
Favoriser un maillage commercial de proximité	Favoriser le maintien et le renforcement de l'offre commerciale au coeur des centralités en complémentarité des zones périphériques	La commune n'est pas concernée par cette orientation.
	Structurer les zones commerciales de périphérie	La commune n'est pas concernée par cette orientation.
	Favoriser un développement commercial durable et faire évoluer les modes de distribution	La commune n'est pas concernée par cette orientation.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2 . ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.2 COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCOT DU CUBZAGUAIS NORD GIRONDE

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	PADD DU PLU
Conforter et renouveler les filières agricoles	Protéger et valoriser les terres agricoles	Orientation 5 : Maintenir les exploitations agricoles et accompagner leurs évolutions *Action 16 : Préserver les exploitations agricoles, faciliter les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement et à leur diversification*
	Prendre en compte les activités agricoles	Orientation 5 : Maintenir les exploitations agricoles et accompagner leurs évolutions *Action 16 : Préserver les exploitations agricoles, faciliter les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement et à leur diversification*
	Accompagner la diversification de l'agriculture dans un objectif de planification alimentaire durable	Orientation 5 : Maintenir les exploitations agricoles et accompagner leurs évolutions *Action 17 : Développer les potentiels des circuits courts*
Porter un développement touristique commun à l'échelle de la Haute-Gironde	Mettre en réseau les différentes initiatives de promotion et d'information touristique	La commune n'est pas concernée par cette orientation.
	Structurer une offre de tourisme vert et local	La commune n'est pas concernée par cette orientation.
	Conforter une offre d'hébergement adaptée	La commune n'est pas concernée par cette orientation.

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2 . ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.2 COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCOT DU CUBZAGUAIS NORD GIRONDE

OBJECTIFS	ORIENTATIONS	PADD DU PLU
Maitriser la croissance démographique et rééquilibrer l'armature urbaine	Maitriser l'accueil de population en rééquilibrant l'armature urbaine	Orientation 1 : Maintenir une dynamique d'accueil tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain *Action 1 : Maintenir l'attractivité résidentielle*
	Revitaliser les centres-bourgs	Orientation 1 : Maintenir une dynamique d'accueil tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain *Action 2 : Engager des actions de lutte contre l'étalement urbain*
	Assurer l'accès aux équipements	Orientation 4 : Pérenniser l'offre commerciale, développer les services publics et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants *Action 14 : Proposer une offre en services publics et en équipements de qualité*
Articuler les mobilités en cohérence avec l'armature urbaine	Soutenir le transport ferré et le projet de RER girondin	La commune n'est pas concernée par cette orientation.
	Encourager les alternatives à la voiture individuelle	Orientation 8 : Accompagner la transition du territoire vers une mobilité propre et optimiser la synergie des déplacements *Action 22 : Développer les déplacements doux et les mobilités alternatives*
	Encourager les modes doux de déplacement	Orientation 8 : Accompagner la transition du territoire vers une mobilité propre et optimiser la synergie des déplacements *Action 22 : Développer les déplacements doux et les mobilités alternatives*

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2 . ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.2 COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCOT DU CUBZAGUAIS NORD GIRONDE

OBJECTIFS	ORIENTATIONS	PADD DU PLU
Diversifier le parc de logements pour renforcer la mixité sociale	Favoriser une offre de logements abordables	Orientation 2 : Concilier politique de l'habitat et prise en compte des risques *Action 9 : Développer une offre adaptée aux besoins communaux*
	Améliorer la qualité du parc existant	Orientation 2 : Concilier politique de l'habitat et prise en compte des risques *Action 9 : Développer une offre adaptée aux besoins communaux*
	Assurer l'accès au logement pour tous	Orientation 2 : Concilier politique de l'habitat et prise en compte des risques *Action 9 : Développer une offre adaptée aux besoins communaux*
Accompagner la réalisation de projets cohérents avec l'identité du territoire	Se fixer des principes d'urbanisme communs	Orientation 1 : Maintenir une dynamique d'accueil tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain *Action 5 : Quantifier les extensions d'urbanisation en réponse aux objectifs de production de logements pour les 10 prochaines années*
	Favoriser la qualité environnementale, paysagère, urbaine et architecturale des nouvelles opérations	Orientation 3 : Construire dans le respect du contexte urbain et architectural *Action 12 : Intégrer des principes de conception bioclimatique en gardant des formes architecturales s'harmonisant avec le bâti existant*
	Favoriser la diversité des formes urbaines	Orientation 3 : Construire dans le respect du contexte urbain et architectural *Action 12 : Intégrer des principes de conception bioclimatique en gardant des formes architecturales s'harmonisant avec le bâti existant*

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2 . ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.2 COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCOT DU CUBZAGUAIS NORD GIRONDE

OBJECTIFS	ORIENTATIONS	PADD DU PLU
Préserver le patrimoine naturel et les ressources	Protéger et valoriser le patrimoine naturel du territoire	Orientation 7 : Sauvegarder le paysage naturel et les espaces agricoles *Action 20 : Valoriser les ressources existantes*
	Identifier, préserver et restaurer les zones humides et milieux aquatiques	Orientation 6 : Protéger les milieux naturels sensibles, la tramer verte, bleue et pourpre *Action 18 : Préserver les réservoirs de biodiversité, les milieux natures sensibles et les écosystèmes*
	Préserver et restaurer les continuités écologiques et éléments de biodiversité ordinaire	Orientation 6 : Protéger les milieux naturels sensibles, la tramer verte, bleue et pourpre *Action 19 : Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques*
	Assurer la desserte d'eau potable actuelle et future	Orientation 2 : Concilier politique de l'habitat et prise en compte des risques *Action 8 : Prendre en compte es réseaux publics et la capacité d'investissement de la collectivité et des syndicats*
Qualifier le paysage pour renforcer l'identité locale	Maintenir les spécificités paysagères de chaque unité	Orientation 7 : Sauvegarder le paysage naturel et les espaces agricoles *Action 20 : Valoriser les ressources existantes*
	Protéger et valoriser les éléments paysagers locaux	Orientation 7 : Sauvegarder le paysage naturel et les espaces agricoles *Action 21 : Préserver un paysage de qualité*
	Valoriser les paysages de l'eau	Orientation 6 : Protéger les milieux naturels sensibles, la tramer verte, bleue et pourpre *Action 19 : Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques*
	Développer un urbanisme de proximité	Orientation 2 : Concilier politique de l'habitat et prise en compte des risques *Action 9 : Développer une offre adaptée aux besoins communaux*

CHAPITRE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

2 . ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

2.2 COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCOT DU CUBZAGUAIS NORD GIRONDE

OBJECTIFS	ORIENTATIONS	PADD DU PLU
Accompagner la transition énergétique du territoire	Améliorer les performances énergétiques des bâtiments	Orientation 3 : Construire dans le respect du contexte urbain et architectural *Action 12 : Intégrer des principes de conception bioclimatique en gardant des formes architecturales s'harmonisant avec le bâti existant*
	Développer les énergies renouvelables pour diversifier le mix energétique	Orientation 8 : Accompagner la transition du territoire vers une mobilité propre et optimiser la synergie des déplacements *Action 24 : Favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire et des pratiques éco-responsables et durables*
	Développer un urbanisme de proximité	Orientation 1 : Maintenir une dynamique d'accueil tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain *Action 2 : Engager des actions de lutte contre l'étalement urbain*
Améliorer la résilience du territoire face aux risques et aux nuisances	Cibler les secteurs de développement de l'urbanisation en dehors des zones d'aléas	Orientation 2 : Concilier politique de l'habitat et prise en compte des risques *Action 2 : Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire*
	Préserver la qualité de vie par la limitation des pollutions des nuisances	Orientation 2 : Concilier politique de l'habitat et prise en compte des risques *Action 2 : Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire*
	Augementer la résilience du territoire	Orientation 1 : Maintenir une dynamique d'accueil tout en intégrant l'objectif de lutte contre l'étalement urbain *Action 2 : Engager des actions de lutte contre l'étalement urbain*



Chapitre 2.

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

Karthéo urbanisme



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

1. OBJECTIFS ET MÉTHODE DE LA PROSPECTIVE

1.1 PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Virsac traduit concrètement les objectifs nationaux de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement:

- en limitant le potentiel constructible délimité par le zonage en réponse au projet de développement exprimé par le PADD ;
- en privilégiant le comblement des espaces vacants en densification plutôt que le recours aux extensions d'urbanisation.

Ainsi, la définition d'une prospective de développement, notamment via un objectif de croissance de population, constitue une étape clé de la procédure de PLU.



Depuis 2021, la loi Climat et Résilience demande que *«le schéma de cohérence territoriale ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale engagent l'intégration d'un objectif, pour les dix années suivant la promulgation de la présente loi, de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle observée sur les dix années précédentes.»*

L'objectif de la prospective est de permettre à la commune de Virsac d'exprimer un projet politique de développement de la population justifiant d'une consommation modérée d'Espaces Agricoles et Naturels et Forestiers (ENAF).

La politique démographique poursuivie devra impérativement être éclairée au regard des dynamiques passées mais aussi de la compréhension des mécanismes de consommation des logements sur le territoire.

C'est ensuite, de cette prospective, que se justifieront la mise en proportion globale et la répartition du potentiel constructible (foncier constructible disponible défini par le zonage).

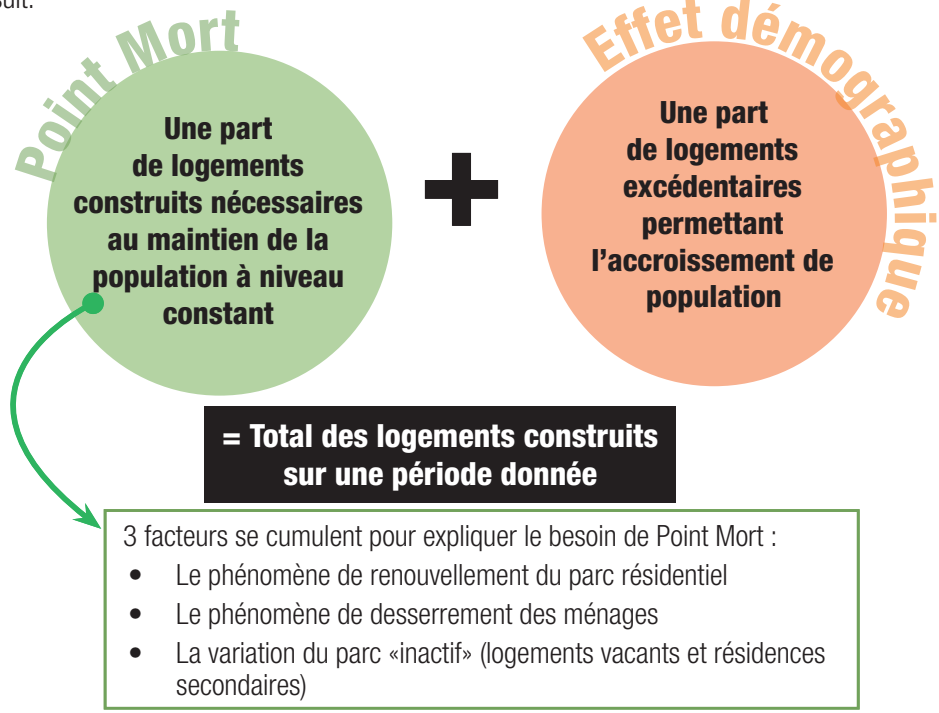
L'objectif de ce chapitre des justifications du PLU est de présenter la méthode de calcul et les choix politiques opérés pour définir la projection de croissance démographique, sa traduction en besoin en logements et en termes de foncier, dans la recherche d'une utilisation économe des ENAF.

- **Comprendre les mécanismes de consommation des logements :**

Les évolutions internes du parc résidentiel et des ménages qui l'occupent expliquent qu'au sein du territoire communal, comme dans la plupart des autres territoires en France, qu'il n'existe pas de corrélation directe entre la construction de logements et l'évolution de la population.
Ces mouvements internes expliquent le paradoxe connu localement où, alors que le marché de la construction est positif, la baisse des effectifs de population se poursuit.

Ce phénomène s'explique par le fait que des logements sont nécessaires pour maintenir la population à effectif constant sans quoi la baisse démographique s'amplifierait. Il s'agit donc d'un besoin endogène également appelé «**Point Mort**».

Dans le cas où un territoire ne serait pas en mesure d'atteindre ce besoin, il verrait sa population baisser ou, ***a contrario***, dans le cas où la production serait excédentaire, alors sa population connaîtrait une croissance effective. On parle ici d'«Effet démographique».



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

1. OBJECTIFS ET MÉTHODE DE LA PROSPECTIVE

1.1 PREAMBULE

Ainsi, afin de garantir au PLU de poursuivre un objectif raisonné de développement et de ne pas engager une consommation foncière excessive, la méthodologie suivante a été appliquée lors de la définition du besoin prospectif :

- comprendre les dynamiques passées ;
- anticiper les besoins ;
- traduire ces besoins dans une logique d'utilisation économe de l'espace.

Cette méthode permet de justifier des objectifs de modération de la consommation d'espace, mais aussi de la cohérence du zonage, et plus spécifiquement du potentiel constructible engagé par le PLU, avec le projet de territoire (le PADD).

Le référentiel retenu est celui de la période 2011-2020 soit une période de 10 ans. Ce même pas de temps est choisi pour la prospective de développement afin de faciliter le suivi du document.

1. **L'analyse des dynamiques passées**

1 - L'analyse de la consommation d'espaces sur les 10 dernières années

Comment s'est comporté le marché de la construction au cours de la dernière décennie ? Où se sont concentrées les constructions neuves ? Quelle fut la taille moyenne d'unités foncières consommée pour accueillir un logement ? Quel impact foncier global du développement sur la consommation de terres agricoles et naturelles ?

2 - L'étude des mécanismes de consommation des logements entre 2011 et 2020

Est-ce que le territoire a gagné ou perdu en population ? En d'autres termes, est-ce que la dynamique de construction a été suffisante pour atteindre le point mort ? Le cas échéant, combien de logements ont permis la croissance ? Le cas contraire, combien a-t-il manqué de logements neufs ? Quels ont été les facteurs endogènes qui ont le plus fortement influencés la consommation de logements.

2. **Le choix d'une prospective raisonnée (définition d'un objectif de logements à atteindre)**

1 - Anticiper les besoins de Point Mort sur les prochaines années

Combien de logements vont être nécessaires pour maintenir la population à niveau constant ? Comment peut-on anticiper et quantifier les phénomènes de renouvellement du parc, de desserrement des ménages et d'évolution des résidences secondaires sur le territoire ? Quels sont les objectifs que se fixe la collectivité en matière de lutte contre la vacance résidentielle ?

2 - Définir un objectif politique en matière de croissance démographique

Est-ce que la Communauté de communes et les communes membres poursuivent, en plus du maintien d'une population constante, un projet de croissance de la population ? Quel est cet objectif ? Combien de logements seront nécessaires pour accueillir ces nouveaux ménages ?

3. **Modération de la consommation d'espaces (retranscrire cet objectif en une enveloppe de foncier constructible)**

1 - Traduire le besoin de logement en potentiel constructible

À combien évaluer la réduction de la taille moyenne des unités foncières par logement ? Ramenée à la prospective définie au préalable, quelle enveloppe de surface constructible doit être permise par le PLU et notamment le zonage ?

2 - Analyse du potentiel de densification et de mutabilité foncière des Parties Actuellement Urbanisées (PAU)

Quels sont les espaces retenus comme constitutifs des secteurs urbains (PAU) du territoire intercommunal (armature) et donc amenés à être densifiés ? À combien s'élève le gisement foncier existant au sein des espaces urbains ? À combien et comment évaluer la rétention foncière sur ces dents creuses et cœurs d'îlots ?

3 - Définir un besoin en extension d'urbanisation à répartir au regard de l'armature territoriale

À combien s'élève le potentiel constructible ne pouvant être satisfait en densification ? Où positionner les extensions admises ? Comment évaluer le besoin supplémentaire lié à l'aménagement et aux voiries et réseaux (cœfficient de VRD).

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

2. ANALYSE DES DYNAMIQUES PASSÉES

2.1 L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Le Rapport de Présentation du PLU doit intégrer le bilan de la consommation d'espaces des territoires.



L'article L.151-4 fixe que le Rapport de Présentation du PLU « **analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan** ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».



L'article 194 de la loi Climat et Résilience indique :

«1° La première tranche de dix années débute à la date de promulgation de la présente loi ;

2° Pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes ;

3° Pour la première tranche de dix années, le rythme prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales ne peut dépasser la moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée au cours des dix années précédant la date mentionnée au 1° du présent III ;»

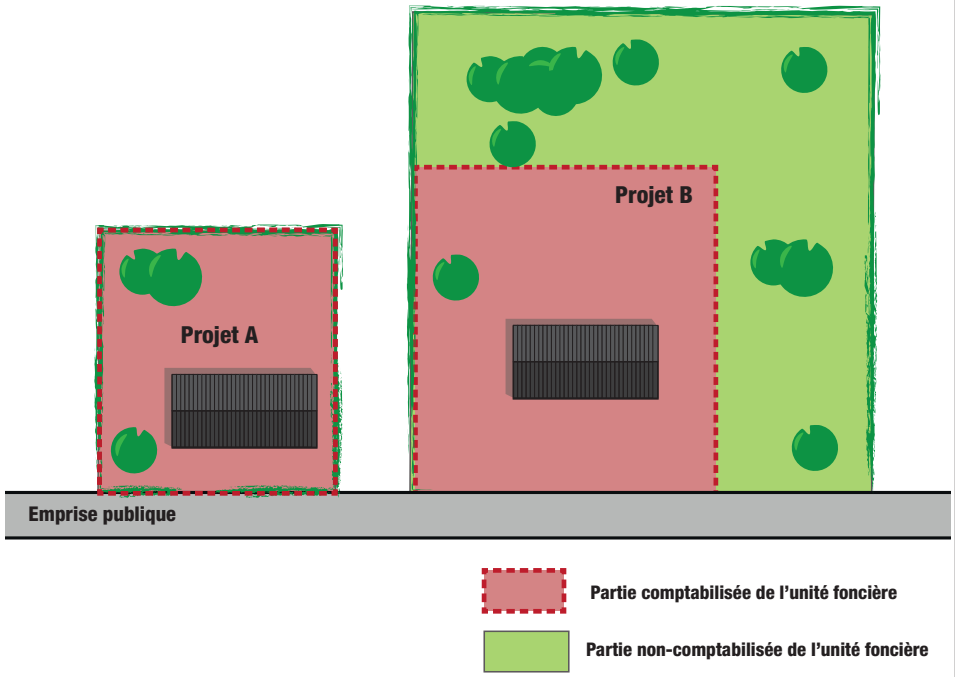
Les différentes analyses inscrites sont inscrites au code de l'urbanisme ou induite par le mécanisme de la hiérarchie des normes entre le SCOT et le PLU ont été effectuées en deux temps :

- Sur la période 2016-2026, correspondant aux 10 dernières années avant approbation du PLU, elle est demandée au L. 151-4 du CU ;
- Sur la période 2011-2020, afin de se conformer à la loi Climat et Résilience, et pour connaître le foncier disponible en extension pour la durée du PLU. En effet, la loi impose une réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à cette période de référence.
-

1. *Analyse du foncier consommé sur la période 2016-2026 réalisée grâce au permis de construire :*

Ne bénéficiant pas des données concernant les permis de construire sur l'année 2025 et 2026, les calculs sont basés sur le même rythme que les années précédentes. Sur la période 2016-2024, l'analyse des permis a démontré une consommation d'environ 0,8 ha/an, soit un niveau équivalent à la période 2011-2021. Ainsi, sur la période 2016-2026, la consommation d'espace est estimée à environ 8 ha.

MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES



Projet A : La parcelle est intégralement comptabilisée puisqu'elle ne comprend que la construction et ses abords immédiats susceptibles d'accueillir des aménagements complémentaires (terrasse, piscine, extension, annexe, etc.). Ces abords participent par ailleurs à l'infiltration des eaux pluviales.

Projet B : La construction s'est effectuée sur une très grande parcelle. Seuls les abords immédiats sont comptabilisés. Une interprétation sur photo aérienne est effectuée pour évaluer la réelle consommation d'espace engendrée par la construction.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

2. ANALYSE DES DYNAMIQUES PASSÉES

2.1 L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

2. <u>Analyse de la consommation d'espaces sur la période 2011-2020 réalisée par Mon Diagnostic Artificialisation :</u>

L'analyse de la consommation d'espaces sur la période imposée par la loi Climat et Résilience est possible grâce à l'analyse effectuée par les services de l'État (Mon Diagnostic Artificialisation -noté MDA). L'utilisation de ce référentiel permet d'uniformiser les données de consommation d'espaces, sur des périodes de temps précises.

Pour le PLU de la commune de Virsac, MDA annonce une **consommation de 8,1 ha, soit 0,81 ha/an sur la période de référence 2011-2020.** Ce chiffre prend en compte l'ensemble des constructions, celles liées à l'habitat, mais aussi celles liées à l'économie, aux équipements...
Ces données ont pu être confirmées par **le traitement et l'analyse des permis de construire** acceptés entre 2011 et 2021, ayant engendrés la création d'une nouvelle construction, sur l'ensemble des communes du territoire.

► Bilan de la consommation :

- Approche PC de 2016-2026 : une consommation d'ENAF estimée à 8 ha ;

- Approche CEREMA sur la période 2011-2021 : une consommation d'ENAF estimée à 8,1 ha ;

Les 2 méthodes, sur 2 pas de temps différents montrent une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 0,8 ha/an pour la commune de Virsac.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

3. LE CHOIX D'UNE PROSPECTIVE RAISONNÉE

3.1 ANTICIPER LES BESOINS POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES

L'objectif de la prospective du PLU de Virsac est d'assurer que sa mise-en-œuvre, dans sa prévision de logements à atteindre (et donc de potentiel constructible délimité par le zonage) devra permettre d'accueillir de nouveaux habitants. Sur le territoire, le nombre d'habitants ne fait qu'augmenter depuis les années 60.

Utilisée de manière prospective, la notion de « Point Mort » permet d'évaluer les besoins globaux en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses basées sur :

- L'anticipation du desserrement des ménages,

- L'anticipation de l'évolution du parc de logements inactifs (résidences secondaires + logements vacants),

- L'anticipation du besoin de renouvellement du parc.

- Le projet politique poursuivi en matière d'accueil de population.

Ce «point mort» est calculé pour les 10 ans d'application du PLU, à savoir sur la période 2026-2036.

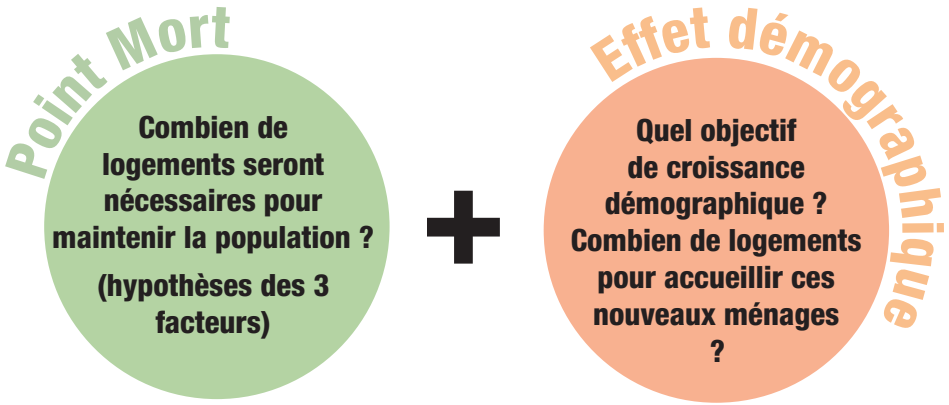
Afin de réaliser son projet de croissance démographique, le territoire du PLU a dû préalablement évaluer ses besoins afin de maintenir sa population à un niveau constant en retenant comme point de référence les 1305 habitants en 2021 (données INSEE). En effet, le seul maintien de la population de 2021 nécessite la création de nouveaux logements, pour différentes raisons :

- le desserrement des ménages : depuis quelques années et sur l'ensemble du territoire, le nombre de personnes par foyer diminue. Cela est dû non seulement au veuvage, qui est particulièrement vrai sur les territoites avec une population âgée, mais également aux divorces et séparations, ou encore aux enfants qui partent faire leurs études dans des villes plus importantes.

- la création de logements inactifs : là encore, il s'agit d'un phénomène inévitable puisque des résidences principales deviennent vacantes suites à un décès, ou deviennent des résidences secondaires lors d'un déménagement.

De fait, même si la population est constante, un certain nombre de nouvelles constructions est nécessaire pour la maintenir sur le territoire. Il s'agit du «point mort».

Afin d'anticiper le desserrement des ménages, ainsi que l'augmentation du parc de logements inactifs, des régressions linéaires sont utilisées. Elles permettent de prédire mathématiquement les chiffres sur les 10 prochaines années. Les données utilisées pour effectuer les calculs sont celles de l'INSEE, de 1968 à 2021. Les plages de données étendues permettent d'assurer la fiabilité des calculs.



= Besoins prospectifs de logements

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

3. LE CHOIX D'UNE PROSPECTIVE RAISONNÉE

3.1 ANTICIPER LES BESOINS POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES

A - Besoins liés au renouvellement du parc

Le besoin lié au renouvellement du parc de logements est intrinsèquement liés principalement aux changements de destination des bâtiments agricoles vers l'habitat. En effet, sur des territoires comme Virsac, la division ou encore le regroupement de logements sont quasiment inexistants. Ainsi, l'estimation du renouvellement du parc du point mort sur les 10 ans à venir après l'approbation du document (2026-2036), a été calculé à partir des changements de destination ayant eu lieu sur la période de référence 2011-2021.

Il n'y a pas eu de rénovation de bâtiment agricole sur cette période. La même dynamique a été utilisée pour le calcul du point mort sur la période 2026-2036. Ces logements créés sont donc à déduire du nombre de logements nécessaires au maintien de la population de 2021.

B - Besoin pour compenser l'évolution des logements inactifs

Afin de maximiser la fiabilité des données utilisées pour effectuer les régressions linéaires, plusieurs plages de données ont été utilisées :

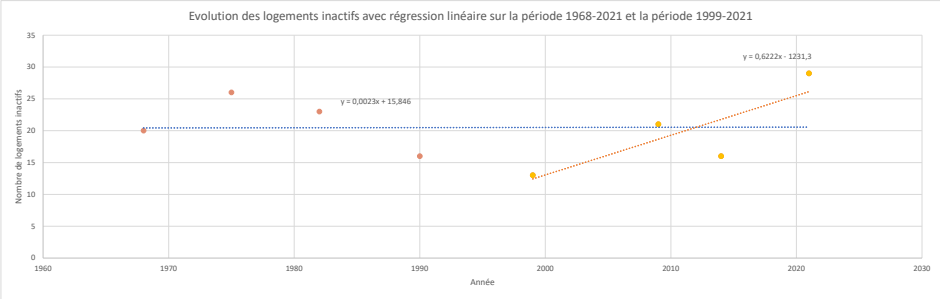
- Une première équation de droite est issue des données INSEE des logements inactifs entre 1968 et 2021, permettant ainsi de «lisser» tous les évènements qui ont pu avoir un impact significatif sur le nombre de logements inactifs. L'utilisation de cette plage de données permet également de prendre en compte des évènements plus anciens ;
- Une deuxième équation de droite est issue des données INSEE entre 1999 et 2021, permettant ainsi de mettre en avant les «dernières» tendances des chiffres.

Enfin, l'estimation finale du nombre de logements inactifs sur la période 2026-2036 est issue de la moyenne des deux chiffres obtenus grâce à ces deux méthodes.

D'après les chiffres présentés ci-contre, **le parc de logement inactifs sera de 28 logements en 2036.**

Entre 2020 et 2036 le parc de logements inactifs devrait diminuer de 1 unités (29 en 2021 - données INSEE).

	Coefficient directeur	Ordonnée à l'origine	Equation	2026	2036	Soit en 10 ans
1968-2020	0,0023	16	y = 0,0023x + (15,8)	21	21	0
1999-2020	0,6222	-1231	y = 0,6222x + (-1231,3)	29	35	6
			Moyenne	25	28	3



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

3. LE CHOIX D'UNE PROSPECTIVE RAISONNÉE

3.1 ANTICIPER LES BESOINS POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES

C - Besoin pour compenser le desserrement des ménages

La méthode utilisée pour connaître la taille moyenne des ménages en 2036 est identique à celle utilisée pour calculer l'évolution du parc de logement inactifs :

- Une première équation de droite est issue des données INSEE entre 1968 et 2021. L'utilisation de cette plage de données permet de prendre en compte une taille moyenne des ménages plus importante, et de prendre en compte la forte diminution ayant eu lieu. On peut d'ailleurs considérer que les chiffres ne vont pas continuer à diminuer aussi drastiquement ;
- Une deuxième équation de droite est issue des données INSEE entre 1999 et 2021, permettant ainsi de mettre en avant les «dernières» tendances des chiffres. En effet, c'est à partir des années 2000 que la taille moyenne des ménages s'est «stabilisée», la diminution étant moins importante.

Enfin, l'estimation finale du nombre de logements inactifs sur la période 2026-2036 est issue de la moyenne des deux chiffres obtenus grâce à ces deux méthodes.

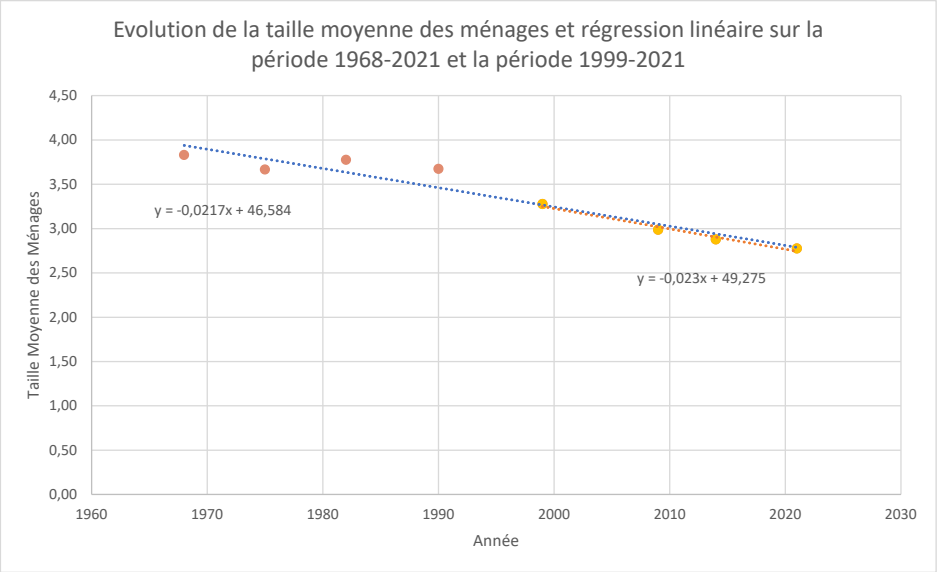
D'après les chiffres présentés ci-contre, **la taille moyenne des ménages sera de 2,53 pers/ménage en 2036.**

Pour pouvoir calculer le nombre de logements nécessaire afin de compenser cette diminution de la taille moyenne des ménages, il faut effectuer :

- **D** = (population de 2021 / taille des ménages en 2036) - nombre de résidences principales en 2026).

Il est donc nécessaire de calculer également le nombre de résidences principales estimé en 2026. Ce chiffre est également issu de calculs via des régressions linéaires, de la même façon qu'expliqué précédemment. **34 résidences principales supplémentaires ont été estimées pour atteindre le point mort en 2036**.

	Coefficient directeur	Ordonnée à l'origine	Equation	2036
1968-2020	-0,0217	46,6	y = -0,0217x + (46,6)	2,46
1999-2020	-0,0230	49,3	y = -0,023x + (49,3)	2,59
			Moyenne	2,53



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

3. LE CHOIX D'UNE PROSPECTIVE RAISONNÉE

3.1 ANTICIPER LES BESOINS POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES

D - Calcul du «point mort»

Le «point mort» est calculé de la façon suivante :

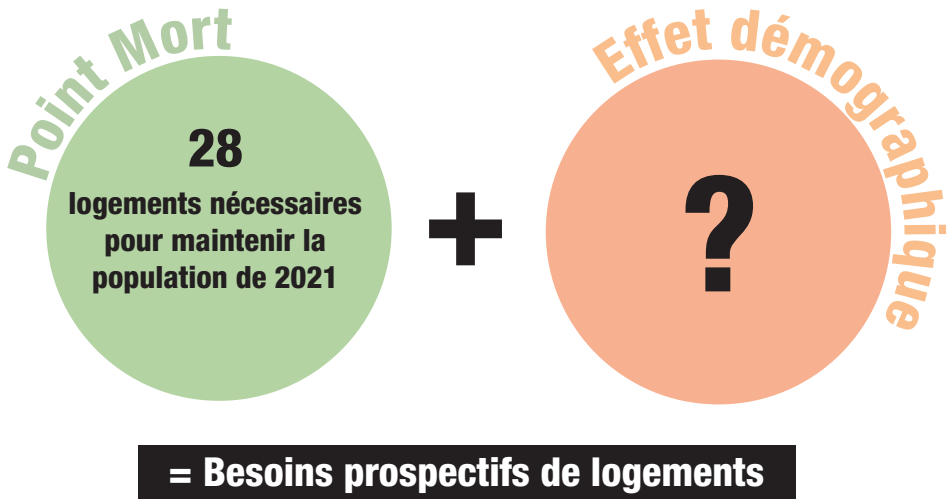
PM = RSLV + D + R

avec :

- RSLV = nombre de résidences secondaires + logements vacants (logements inactifs) créés et donc à compenser sur la période 2026-2036 ;
- D = nombre de logements nécessaire à la compensation du desserrement des ménages en 2036 (= (population de 2021 / taille des ménages en 2021) - nombre de résidences principales en 2021) ;
- R = nombre de logements à compenser suite au renouvellement du parc (ici seuls les changements de destination vers l'habitat sont pris en compte).

PM = 0 + 34 - 6 = 28

28 logements seront donc nécessaires, uniquement pour maintenir la population de 2021 de la commune de Virsac.



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

3. LE CHOIX D'UNE PROSPECTIVE RAISONNÉE

3.1 ANTICIPER LES BESOINS POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES

E - Choix politiques

Une fois que le besoin en logements pour maintenir la population a été calculé, il faut intégrer à la prospective la volonté des élus pour la période du PLU.

- *Choix politiques concernant le renouvellement du parc :*

  Les élus ont souhaité intégrer davantage de changements de destination à la prospective. En effet, ils estiment que les rénovations peuvent être un gisement foncier, et souhaitent en **comptabiliser 3** pour la période 2026-2036.

- *Choix politiques concernant les logements inactifs :*

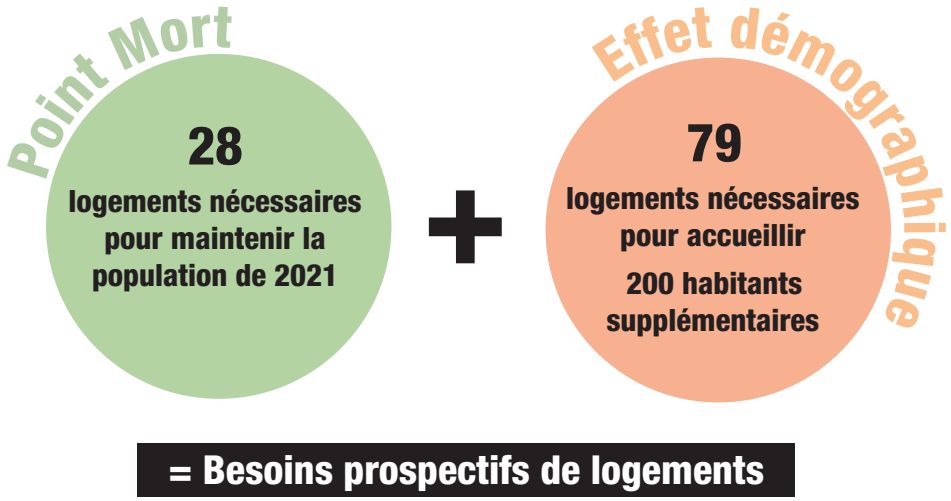
  Là encore, les élus ont fait le choix d'ajouter la réintégration de logements inactifs à leurs choix politiques pour les 10 prochaines années. Sachant que les calculs via les régressions linéaires indiquent que 2 logements inactifs ne devrait pas augmenter, **les élus ont choisi d'en réintégrer 9**. Cette réintégration permettrait de limiter au maximum l'augmentation du parc de logements inactifs sur le territoire.

- *Choix politiques concernant l'accueil de population :*

  La commune prévoit un accueil de population qu'elle fixe à **+ 200 habitants par rapport aux chiffres de 2021.**

  Cette augmentation porterait la population à 1505 habitants en 2036.

  Cette augmentation représente 1,5% par an avec environ 2 implantations de familles par an (avec un resserement à 2,53 pers./ménages).



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

3. LE CHOIX D'UNE PROSPECTIVE RAISONNÉE

3.1 ANTICIPER LES BESOINS POUR LES 10 PROCHAINES ANNÉES

F - Calcul du besoin en logements suite aux choix politiques

Après que le scénario d'accueil de population ait été choisi par les élus, il convient de calculer le besoin en logement lié à cet accueil de population. Pour ce faire, il faut donc prendre en compte tous les choix politiques cités précédemment et faire le calcul suivant :

Besoin en logements lié aux choix politiques = RSLV + D + R

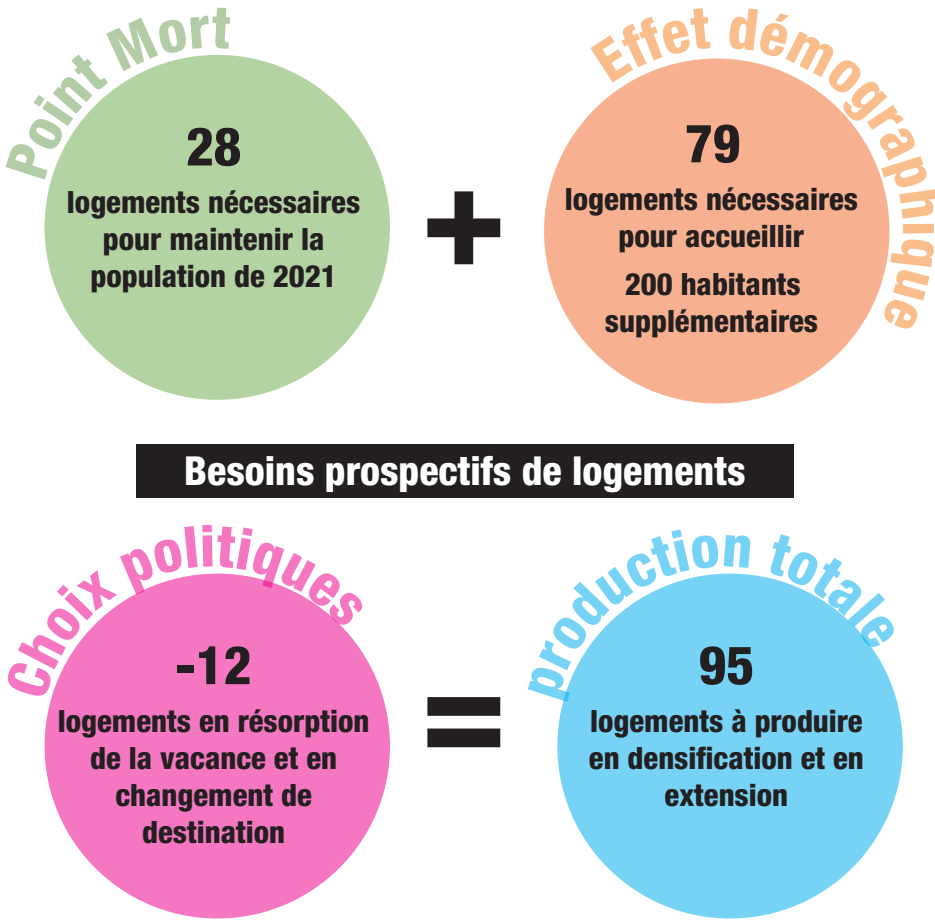
avec :

- RSLV = nombre de résidences secondaires + logements vacants (logements inactifs) que les élus ont choisi de réintégrer ;
- D = nombre de logements nécessaire à l'accueil de 200 habitants (= nombre d'habitants supplémentaires / taille moyenne des ménages) ;
- R = nombre de changements de destination que les élus ont estimé.

Besoin en logement pour répondre aux choix politiques = - 9 + 79 - 3 =

67 logements nécessaires, pour accueillir 200 habitants supplémentaires par rapport à 2021.

Au total, ce sont donc 107 logements qui sont nécessaires à la commune pour répondre à ses besoins sur la période 2026-2036.



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

3. LE CHOIX D'UNE PROSPECTIVE RAISONNÉE

3.2 OBJECTIFS FIXÉS PAR LE SCOT CUBZAGUAIS NORD GIRONDE

Le SCoT en vigueur du Cubzaguais Nord Gironde prévoit, pour la période 2021-2030 (soit 10 ans) un volume de consommation foncière pour le résidentiel de 77 ha (pour le Grand Cubzaguais) dont Virsac, définie comme commune relais, fait partie.

Pour la période 2031-2040, le SCoT évoque l'artificialisation avec une enveloppe de 36,5 ha.

Le SCOT ne détaille pas la répartition prévue à la commune.

Il faut donc prendre les chiffres de la prescription 2.4.C.2 : 77 ha de consommation foncière résidentielle pour 2021 - 2030 et 36,5 ha d'artificialisation pour 2031- 2040 pour le territoire du Grand Cubzaguais.

P.2.3.A.2 : Afin de pérenniser l'armature urbaine et de rééquilibrer les logiques de développement, les documents d'urbanismes locaux devront mettre en œuvre les principes de production de logements suivants :

	Grand Cubzaguais	Latitude Nord Gironde
Pôle urbain	35%	
Pôles de proximité	27%	46%
Communes relais	31%	43%
Communes rurales	7%	11%

A l'échelle de la commune, les critères suivants pourront être retenus pour décliner ces objectifs de production de logement :

- les enjeux de préservation (protections environnementales, projets d'intérêt général, patrimoine immobilier etc.) ;
- la facilité d'accès aux axes de rabattement ou aux réseaux de transport ; -
- la présence de commerces ou de services en leur sein ;

P.2.4.C.2 : Le SCoT fixe une enveloppe de consommation foncière maximum autorisée pour le développement résidentiel par intercommunalité, en les déclinant sur les périodes de référence inscrites par la loi Climat et Résilience :

	Consommation foncière pour le résidentiel entre 2021 et 2030	Artificialisation pour le résidentiel entre 2031 et 2040	Artificialisation pour le résidentiel entre 2041 et 2044
Grand Cubzaguais	77 ha	36,5 ha	7,3 ha
Latitude Nord Gironde	59 ha	29,5 ha	5,9 ha
TOTAL SCOT Cubzaguais Nord Gironde	136 ha	66 ha	13,3 ha

P.2.4.C.3 : Les documents d'urbanisme locaux devront répartir la production de logement et les enveloppes foncières correspondantes à l'échelle communale, en justifiante les choix opérés.

BILAN

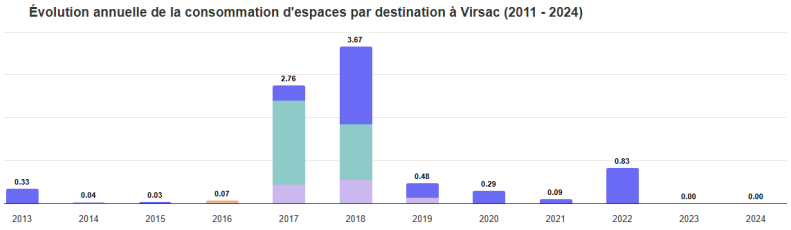
La période de vie du PLU s'étale entre 2026 et 2036. Il faut donc calculer la consommation d'espace possible pour 2021-2036.

77 ha + ((36,5 ha / 10 ans) * 6 ans) = 77 ha (conso 21-30) + 21,9 ha (conso 31-40) = 98,9 ha (conso 21-36)

98,9 ha * 31% (communes relais - P.2.3.A.2) = 30,65 ha

30,65 ha / 6 (communes relais sur la CdC Grand Cubzaguais) = 5,1 ha pour la commune relais de Virsac.

Ensuite, il faut retrancher la consommation d'espace réalisée entre 2021 et 2025 sur la commune. Pour cela, il faut se baser sur l'outil étatique «Mon Diagnostic Artificialisation».



Selon les données Mon diagnostic Artificialisation, la commune a consommé 0,09 ha en 2021 - 0,83 ha en 2022 puis 0 ha pour 2023 et 2024. Il n'y a pas eu de permis sur l'année 2025.

La consommation s'élève donc à 0,92 ha.

5,1 ha - 0,92 ha = 4,18 ha pour la durée de vie du PLU.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

3. LE CHOIX D'UNE PROSPECTIVE RAISONNÉE

3.2 OBJECTIFS FIXÉS PAR LE SCOT CUBZAGUAIS NORD GIRONDE

Il est également nécessaire de calculer les objectifs fixés par le SCoT pour l'économie.

Selon les tableaux suivants, P.1.1.C.3 et P.1.1.C.4, la commune de Virsac se trouve dans la catégorie «ZAE Structurante».

Il faut donc appliquer la même méthode de calcul que sur la page précédente.

P.1.1.C.4 : Le SCoT fixe des enveloppes foncières économiques (création ou extension) de 124,3 ha sur 20 ans. Il la répartit par type de ZAE, par période et par intercommunalité comme suit :

	Type de ZAE	Consommation foncière pour les activités économiques entre 2021 et 2030	Artificialisation pour les activités économiques entre 2031 et 2040	Artificialisation pour les activités économiques entre 2041 et 2045	Compte Foncier global économie 2025-2045
Grand Cubzaguais	ZAE stratégique	37 ha	0 ha	0 ha	**37 ha**
	ZAE de proximité	1 ha	2 ha	1 ha	**4 ha**
	ZAE structurante	4 ha	19,5 ha	3,3 ha	**26,8 ha**
	TOTAL ZAE Grand Cubzaguais	**42 ha**	**21,5 ha**	**4,3 ha**	**67,8 ha**
Latitude Nord Gironde	ZAE stratégique	9,5 ha	4 ha	0 ha	**13,5 ha**
	ZAE de proximité	20 ha	10 ha	3 ha	**33 ha**
	ZAE structurante	6 ha	4 ha	0 ha	**10 ha**
	TOTAL ZAE LNG	**35,5 ha**	**18 ha**	**3 ha**	**56,5 ha**
SCoT Cubzaguais Nord Gironde		**77,5 ha**	**39,5 ha**	**7,3 ha**	**124,3 ha**

- L'extension de trois ZAE structurantes

Extension de ZAE structurantes	Commune d'implantation
Rillac	Cavignac
La Marquette	Peujard et Val-de-Virvée
Bellevue	Pugnac
Rivière	Virsac

BILAN

La période de vie du PLU s'étale entre 2026 et 2036. Il faut donc calculer la consommation d'espace possible pour 2021-2036.

4 ha + ((19,5 ha / 10 ans) * 6 ans) = 4 ha (conso 21-30) + 11,7 ha (conso 31-40) = 15,7 ha (conso 21-36)

2 ha seront donc prévus pour la commune de Virsac soit 12,7% de l'enveloppe prévue pour les 4 ZAE structurantes.

Ce choix s'inscrit dans la continuité de la ZAE existante sur le territoire de Virsac.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

4. MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

4.1 PRÉAMBULE

Ainsi, la prospective démographique a permis de définir un objectif de logements neufs à atteindre : 67 logements pour les 10 prochaines années.

L'objectif est désormais de traduire ce besoin de logements neufs en potentiel constructible à décliner au travers du zonage réglementaire du PLU dans une recherche globale de lutte contre l'étalement urbain. Ces 67 logements sont les logements à construire en extension (point mort + choix politiques = 28 + 79 ; déduction des 28 logements en densification, des 9 logements inactifs remobilisés et des 3 changements de destination.

PM + CP = 107 (28+79)

Donc 107-28-9-3 = 67 logements en extension

Ainsi, le PLU de Virsac doit répondre à des attentes liées à la consommation d'espaces tout en permettant le développement du territoire.

Pourquoi lutter contre l'étalement urbain ?

Les législations récentes (les lois SRU, ENE et ALUR en tête) ont fixé la lutte contre l'étalement urbain comme un des axes majeurs des politiques à poursuivre dans la mise en œuvre des documents locaux d'urbanisme. L'étalement urbain a effectivement des impacts négatifs sur :

- L'environnement : réduction et fragmentation des espaces naturels, baisse de la biodiversité, ruptures des continuités écologiques, imperméabilisation croissante des sols, augmentation des émissions de gaz à effet de serre issue de l'allongement des déplacements, etc. ;
- Le quotidien des habitants : atteintes au cadre de vie, aux paysages, allongement des déplacements quotidiens lié à l'éloignement des services, des commerces et du lieu d'emploi (induisant une augmentation de la part allouée aux déplacements dans le budget des ménages), conflits d'usages (avec l'agriculture notamment) ;
- L'économie : frein au dynamisme de l'agriculture (réduction des surfaces de terres agricoles, difficultés pour le déplacement des engins), baisse de l'attractivité touristique (banalisation du paysage) ;
- Le budget des collectivités : allongement des réseaux, perte d'efficacité du maillage des équipements et services.

 # 3 principes de la lutte contre l'étalement urbain

Trois principes sont sollicités pour agir contre l'étalement :

- *La réduction des espaces urbanisables* correspond à la réduction globale des consommations foncières admises au travers du PLU au regard des consommations passées.
- *La densification* correspond au fait de mobiliser en priorité le potentiel foncier existant au sein des parties actuellement urbanisées (les «dents creuses») plutôt que le recours à des constructions vers l'extérieur, de reconstruire la ville sur elle-même en recréant des quartiers et de proposer des formes urbaines plus denses que par le passé.
- *La concentration territoriale* correspondant à la localisation du potentiel constructible participant à la lutte contre certaines formes d'urbanisation telles que l'urbanisation linéaire (en continuité de voies existantes) ou en écarts bâtis (constructions ex-nihilo). Il s'agira désormais de concentrer les bourgs voir éventuellement quelques hameaux déjà constitués sous conditions (absence d'activité agricole, présence et capacités des réseaux, potentialités des terres, distance des équipements et services, contexte environnemental, paysager et architectural...).

 # Méthode utilisée par assurer une consommation foncière modérée

1. *Évaluer le besoin foncier global* : Quelle évolution des unités foncières encourager ? Rapporter au nombre de logements à atteindre, quelle surface constructible devra être mise en œuvre au travers du PLU pour accueillir les objectifs prospectifs ?

   Hiérarchiser la répartition de la constructibilité au regard d'une armature intercommunale : Quelles communes ont vocation et dans quelles mesures à accueillir de l'habitat ?

2. *Comptabiliser et analyser le potentiel de densification et de mutabilité foncière des Parties Actuellement Urbanisées (PAU)* : Quelles sont les PAU du territoire ? Combien peuvent-elles accueillir de logements ? Y aura-t-il des rétentions sur ces parcelles ?

3. *Calculer et répartir le besoin en extension d'urbanisation* : en fonction de l'enveloppe globale définie, de la soustraction du potentiel de densification (réduction de la rétention foncière, combien de logement doivent être prévus en extension de la PAU Où et sous quelles formes permettre leur construction ?

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

4. MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

4.2 EVALUATION DU BESOIN FONCIER DEVANT ÊTRE MOBILISÉ POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS CHIFFRÉS

Afin d'établir le besoin de foncier constructible nécessaire à la construction de 67 logements sur les 10 prochaines années, il est nécessaire de définir une taille moyenne d'unité foncière à anticiper, à rapporter en termes de densité (logement à l'hectare).

L'unité foncière

Le PLU et d'une manière générale les règles d'urbanisme s'appliquent aux unités foncières et non aux parcelles (cadastrales). L'unité foncière se définie comme « un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (Arrêt du CE du 27 juin 2005).

1 / Réduction de la taille moyenne des unités foncières constructibles

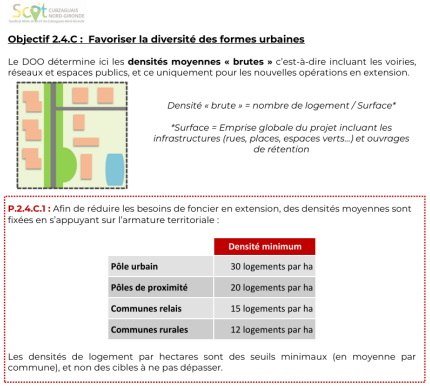
L'analyse de la consommation foncière sur les 10 dernières années (2011-2020), a conclu à la construction d'environ 110 logements par an pour une artificialisation de 8 h.

Le rapport logement neuf / emprise foncière fait état d'une densité de l'ordre d'environ :

- **14 logements à l'hectare en extension urbaine**, soit une taille moyenne consommée d'environ 727 m² / logement (VRD et les espaces communs inclus).

Afin de répondre aux objectifs légaux issus de la politique nationale de lutte contre la surconsommation foncière et l'étalement urbain, et aux objectifs du SCoT du Cubzaguais Nord Gironde, le PLU de Virsac (commune relais) retient dans l'évaluation de ses besoins, une densité nettement plus élevée avec une taille moyenne de parcelle de 666 m2 (VRD incluses), en extension urbaine, soit une densité moyenne située entre 15 logs/ha, VRD incluses.

Cette taille moyenne pourra être néanmoins modulée en densification en fonction des formes urbaines et architecturales existantes dans les zones bâties, afin de garder une cohérence.



Objectif 2.4.C : Favoriser la diversité des formes urbaines

Le DOO détermine ici les **densités moyennes « brutes »** c'est-à-dire incluant les voiries, réseaux et espaces publics, et ce uniquement pour les nouvelles opérations en extension.

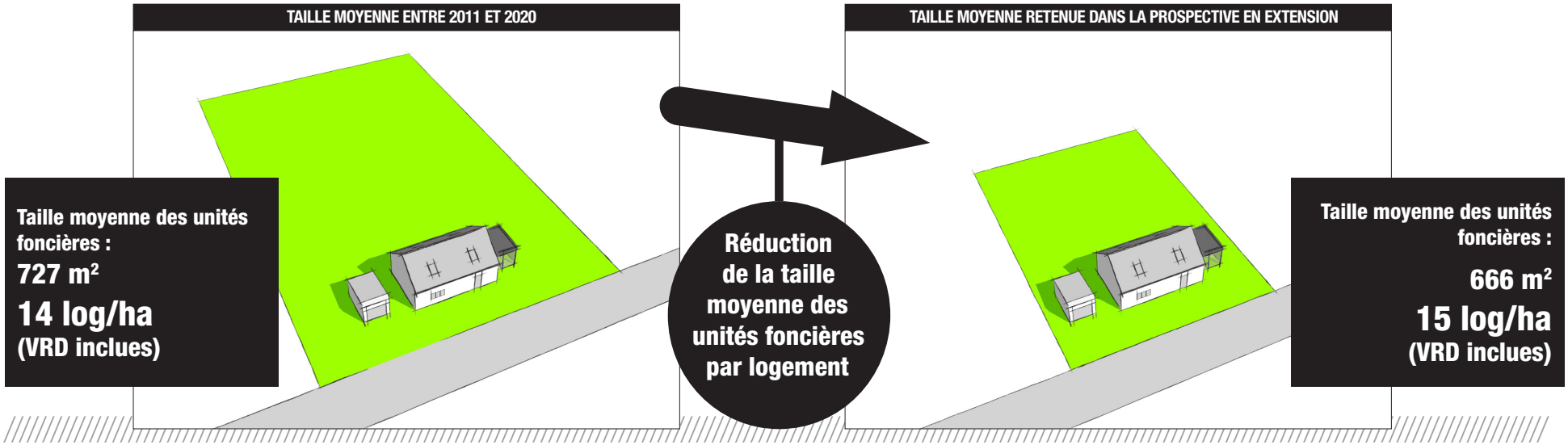
*Densité « brute » = nombre de logement / Surface**

**Surface = Emprise globale du projet incluant les infrastructures (rues, places, espaces verts...) et ouvrages de rétention*

P.2.4.C.1 : Afin de réduire les besoins de foncier en extension, des densités moyennes sont fixées en s'appuyant sur l'armature territoriale :

	Densité minimum
Pôle urbain	30 logements par ha
Pôles de proximité	20 logements par ha
Communes relais	15 logements par ha
Communes rurales	12 logements par ha

Les densités de logement par hectares sont des seuils minimaux (en moyenne par commune), et non des cibles à ne pas dépasser.



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

4. MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

4.2 EVALUATION DU BESOIN FONCIER DEVANT ÊTRE MOBILISÉ POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS CHIFFRÉS

2 / Besoin foncier à mettre en œuvre au sein du PLU

Le foncier constructible devant être défini au sein du plan de zonage est calculé en rapportant le nombre de logements à atteindre à la surface des unités foncières par logement :

Pfmin = logsProsp x TMufmin

Où
Pf = Potentiel constructible nécessaire
LogsProsp = Objectifs chiffrés prospectifs de logements
TMuf = Taille moyenne des unités foncières

Pf = 67 logs x 666 = 4,46 ha

(67 extensions))

Ainsi, le PLU devra permettre de définir un potentiel constructible d'environ 4,46 hectares.

3 / Réduction globale de la consommation foncière

Comparativement au bilan des dynamiques antérieures, l'introduction des objectifs de modération de la consommation d'espaces permettra une diminution globale de l'artificialisation induite par le développement de l'habitat, en parallèle d'une accélération du rythme de construction.

Sur les 10 dernières années le territoire a connu une hausse de 110 logements ayant nécessité une artificialisation estimée à 8 ha. Le PLU permettra de traduire concrètement les objectifs nationaux de modération de la consommation d'espace et de lutte contre la délimitation excessive de zones urbanisables.

En traduction de son projet de développement et d'accueil de population, le PLU poursuit une hausse du nombre de logements créés avec un objectif de 107 logements contre 110 connus par le passé, qui permettront le développement de la population (INSEE 2021). Ce nombre de logements correspondra à une consommation foncière rationalisée et beaucoup plus vertueuse.

Le PLU a retenu dans ses besoins fonciers une taille moyenne d'unité foncière plus réduite allant de 727 à environ 666 m^2.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

Le potentiel constructible à mettre en œuvre au travers du PLU étant désormais défini pour les 10 prochaines années, le PLU doit, au travers de son règlement graphique, en assurer sa retranscription spatiale.

À ce titre, la Loi portant Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) a renforcé les obligations du Plan Local d'Urbanisme en matière de lutte contre l'étalement urbain en assurant que les documents privilégient systématiquement la densification des tissus urbains existants et constitués, avant tout recours à des extensions. En ce sens, le Rapport de présentation doit intégrer systématiquement l'analyse de **«la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis»** en tenant compte des formes urbaines et architecturales, notamment pour constater si ces capacités existantes sont suffisantes pour accueillir les objectifs de constructions neuves.

La méthodologie utilisée se poursuit en 4 étapes principales :

1. Identifier les zones bâties destinées à accueillir de nouvelles habitations : les bourgs ou villages/hameaux constitués *(Cf. T1-3.2)*. L'objectif est de stopper le mitage et le développement de petits hameaux n'ayant pas vocation à l'être (mise en œuvre du principe de concentration).

2. Délimiter pour chacun de ces secteurs les **Parties Actuellement Urbanisées** (PAU) correspondant aux limites actuelles du tissu bâti.

3. Comptabiliser les potentiels constructibles au sein de ces PAU. Il peut s'agir de dents creuses, d'intensification parcellaire ou de cœurs d'îlots (voir ci-après).

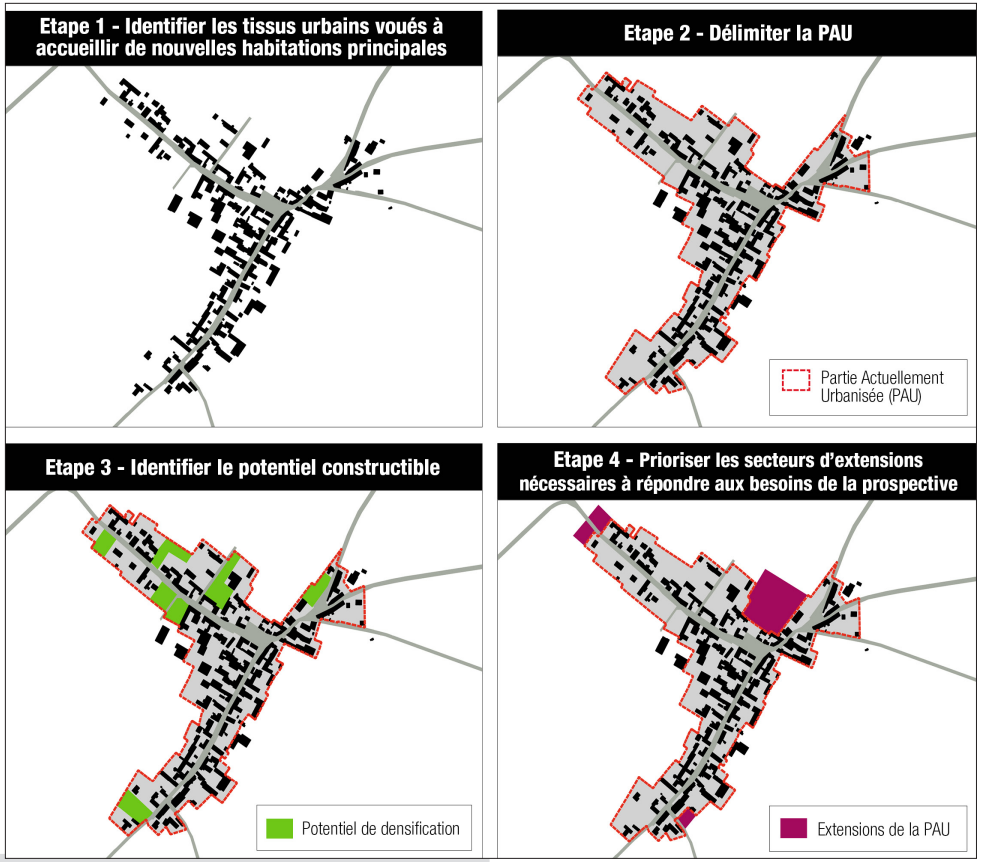
4. Évaluer le besoin de logement ne pouvant être supporté en densification. Ce besoin déficitaire peut alors être réparti en extension des PAU *(Cf. 6.3 Analyse des extensions urbaines)*.

Partie Actuellement Urbanisée dite «PAU»

Aussi appelée «enveloppe urbaine», sa délimitation se fait par un tracé autour des espaces bâtis composés a minima de 10 constructions principales d'habitation et intégrant les espaces imperméabilisés contigus. Il peut être précisé que :

- une commune peut comporter plusieurs PAU en cas de discontinuité ou de l'existence de plusieurs pôles bâtis ;
- la PAU intègre généralement un recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement), les espaces complémentaires à la construction (jardin...) ;
- ce recul ne correspond pas systématiquement aux limites de la parcelle cadastrale, bien qu'une cohérence soit recherchée ;
- elle intègre aussi les surfaces «imperméabilisées», telles que les parkings, les places, voire un jardin public
- certaines parcelles peuvent ne pas être intégrées à la PAU pour leur rôle écologique, agricole, récréatif ou pour leur exposition à un aléa, une nuisance, un risque ou une servitude d'utilité publique.

MÉTHODE DE RÉPARTITION DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

Le travail des élus

L'identification des potentiels de densification au sein des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) ne peut être menée sans le concourt des élus municipaux. Leur connaissance du terrain est indispensable afin d'évaluer le potentiel de mutabilité et la constructibilité des terrains répertoriés comme dents creuses. L'ensemble des conseils municipaux ont ainsi analysé, lors d'ateliers, les différentes centralités composant leurs territoires (Bourg, Villages, Hameaux) afin d'apporter un éclairage sur le réel potentiel de mobilisation des dents creuses en tenant notamment compte des facteurs suivants :

- le contexte physique du terrain (qualité des sols, zones humides, topographie, co-visibilité avec un élément de paysage ou de patrimoine ...) ;
- l'occupation du sol (espace vert, lieu de rassemblement...) ;
- la rétention foncière chronique ;
- la possibilité de dessertes par les réseaux.

Après travail, il a été décidé de ne pas retenir de potentiel de rétention foncière. Toutes les dents creuses auront une mobilisation forte.

L'identification des centralités

Les élus de la commune ont effectué un travail d'identification des parties densifiables à l'intérieur des Parties Actuellement Urbanisées. Elles renvoient à la mise en place d'une zone urbaine mixte *(Cf. 10.1 Motifs de délimitation du zonage).*

Ces secteurs sont généralement constitués du bourg ainsi que de certains villages caractérisés par des conditions favorables à leur développement (conditions de dessertes stratégiques, présence des réseaux, proximité avec les équipements, les pôles urbains, absence d'interférence avec les exploitations agricoles, etc.). Un certain nombre de hameaux structurants ont dû être exclus du fait de leur proximité avec les exploitations agricoles les rendant de fait inconstructibles (cercles de réciprocité du RSD ou du régime des ICPE).

Pour l'ensemble des tissus non-identifiés comme constitutifs des Parties Actuellement Urbanisées, il ne sera pas admis de nouvelles constructions principales à l'exception de cas spécifiques : les constructions agricoles et sylvicoles (dont les habitations d'exploitants relevant d'un régime d'instruction différent), les secteurs spécifiques de projet aussi appelés Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (*Cf. Les STECAL*)

Les secteurs retenus pour la délimitation des PAU sont :

- **Le Bourg** : classé comme centre bourg au sein de l'armature urbaine définie dans le diagnostic territorial
- **Matelinotte** : classé comme village au sein de l'armature urbaine définie dans le diagnostic territorial.
- **La Fosse / La Clie** : classé comme village au sein de l'armature urbaine définie dans le diagnostic territorial.
- **Douat** : classé comme village au sein de l'armature urbaine définie dans le diagnostic territorial.
- **à la Cabane** : classé comme village au sein de l'armature urbaine définie dans le diagnostic territorial.
- **Bois des Arnauds** : classé comme village au sein de l'armature urbaine définie dans le diagnostic territorial.
- **Aux Vignes** : classé comme village au sein de l'armature urbaine définie dans le diagnostic territorial.
- **Bois du Brouilla** : classé comme village au sein de l'armature urbaine définie dans le diagnostic territorial.
- **Au Masson** : classé comme village au sein de l'armature urbaine définie dans le diagnostic territorial.
- **Au Pinier** : classé comme village au sein de l'armature urbaine définie dans le diagnostic territorial.
- **Au Masse** : classé comme village au sein de l'armature urbaine définie dans le diagnostic territorial.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

Les différents types de densification

Le travail d'analyse du potentiel de densification des PAU des pôles bâtis identifiés comme structurants a permis de recenser le foncier disponible dans les bourgs et les villages/hameaux structurants.

PAU :

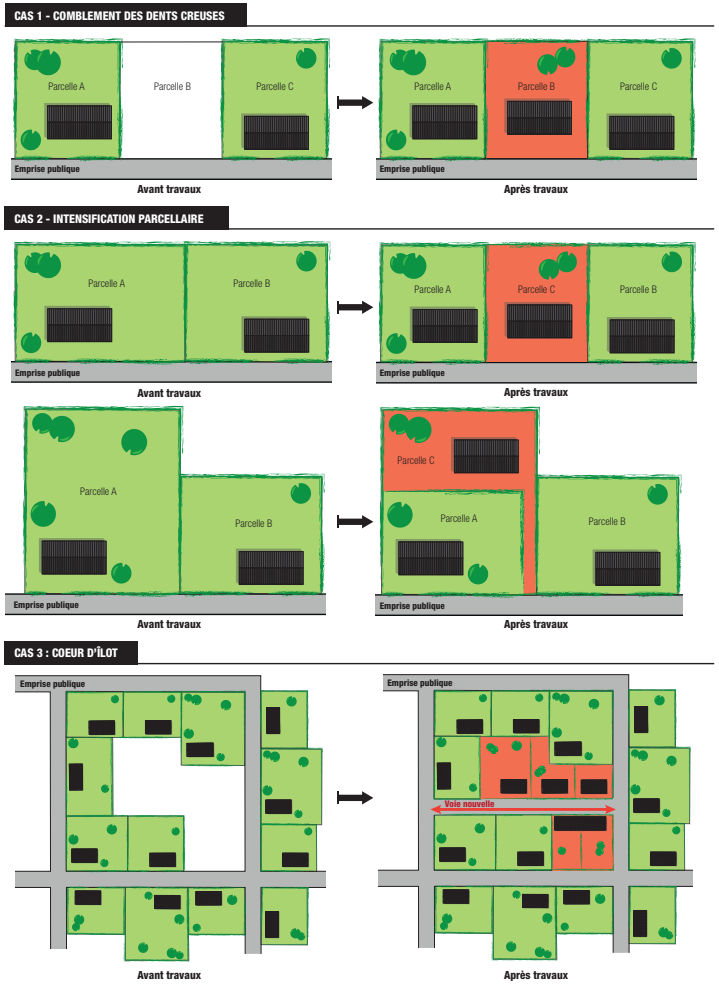
Il existe trois catégories de potentiel de densification :

- Les dents creuses, qui sont des parcelles non construites entourées par des terrains bâtis. Leur constructibilité est aisée notamment du fait d'un accès direct aux voies et emprise publique. Leur comblement est une priorité. Tout potentiel de dent creuse supérieur à 1 000 m² a été identifié et évalué en termes de mobilisation du foncier.

- **L'intensification** résulte d'une division parcellaire suivie de la construction sur parcelles détachées. Le plus souvent, elle concerne des particuliers qui décident de se séparer d'une partie de leur terrain pour le vendre comme terrain à bâtir susceptible d'accueillir une nouvelle maison individuelle, mais elle peut aussi être issue de la mise en commun de portions de plusieurs unités foncières.

- Les tissus bâtis des communes peuvent accueillir des espaces non bâtis interstitiels qui sont susceptibles d'accueillir des opérations de plus grande ampleur de part leur superficie plus importante. Ces espaces sont généralement caractérisés de **cœurs d'îlots**. Leurs ouvertures à l'urbanisation pourront utilement être encadrées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) notamment afin d'assurer une optimisation foncière et lutter contre les délaissés urbains.

TYPOLOGIE DES PROCESSUS DE DENSIFICATION



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

L'identification des centralités

Les PAU délimitées au sein du territoire communal ont fait l'objet d'une analyse foncière afin de définir leur potentiel de densification.

Toutes ne renferme pas un gisement de potentiel foncier résiduel interstitielle permettant l'implantation de nouvelles constructions principales. Certaines PAU peuvent aussi présenté un contexte défavorable à l'accueil de nouvelle population.

Au vue de cette analyse des PAU sont délimilitées au sein des localités suivantes :

Le Bourg

Matelinotte - La Fosse / La Clie - Douat - à la Cabane - Bois des Arnauds - Aux Vignes - Bois du Brouilla - au Masson - au Pinier - Au Masse



PAU présentant un potentiel de densification

PAU ne présentant un potentiel de densification

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

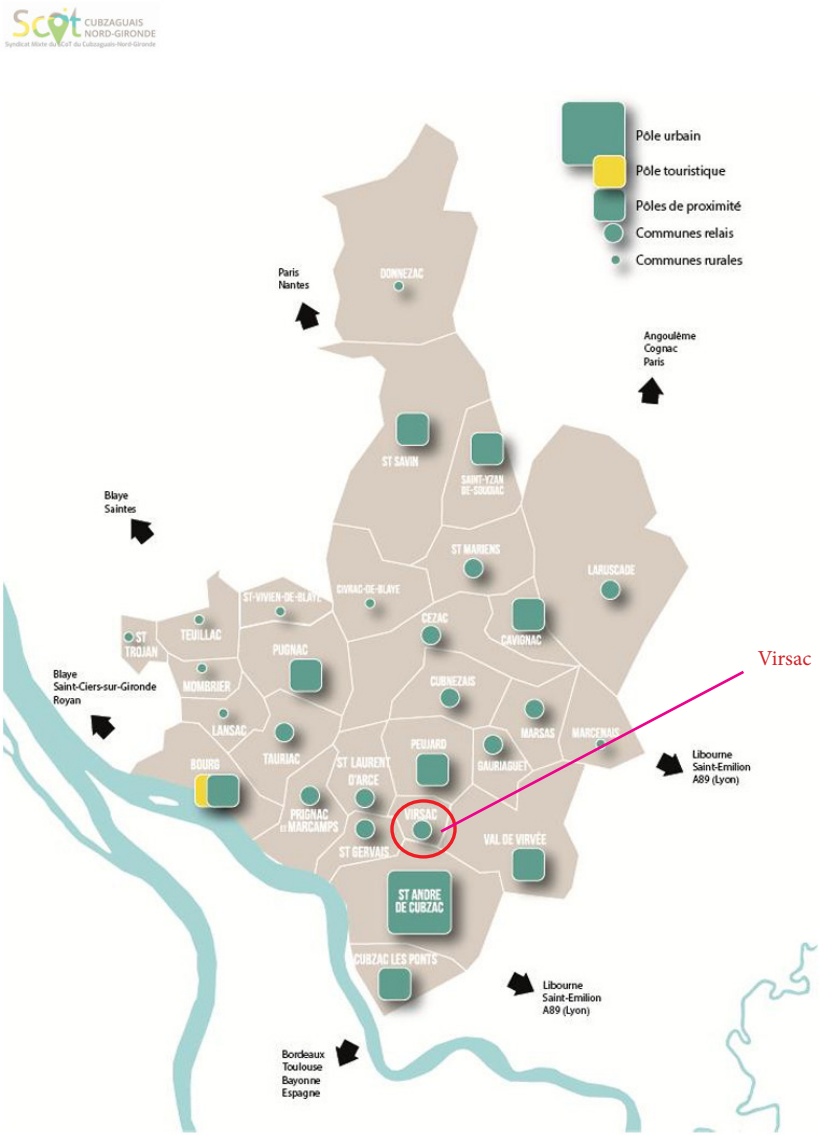
5.1 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU

Identification de l'armature urbaine dans le SCoT

La commune de Virsac faisant parti du SCOT Cubzaguais Nord-Gironde, il est nécessaire de respecter l'armature territoriale identifiée par ce dernier. Comme en témoigne la carte ci après, le territoire du PLU de Virsac est considéré comme un pôle relais.

La priorité est donnée à la revitalisation des centres bourgs (P.2.1.B.1) avec la mise en place d'OAP en secteurs de densification comme en secteurs d'extension.

Les élus ont donc mené une étude sur la capacité de densification comme prévu dans le SCoT (R.2.3.B.1).



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



Lieu-dit	Numéro de dent creuse	Zonage appliqué	Potentiel de mutabilité	Surface (m²)
Le Bourg	A1	Ub	Mobilisation forte	8 896

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5. ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.1 POTENTIELS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT EN DENSIFICATION DES SDU



Lieu-dit	Numéro de dent creuse	Zonage appliqué	Potentiel de mutabilité	Surface (m²)
Le Bourg	B1	Ub	Mobilisation forte	2775
Le Bourg	B2	Ub	Mobilisation forte	2274
Le Bourg	C1	Ub	Mobilisation forte	1374

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

5 . ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

5.2 BILAN DE L'ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION DES SDU

Synthèse habitat

Au sein du territoire communal, **1,53 ha de densification** sont identifiés comme densifiables, ce qui représente un potentiel d'environ 23 logements.

Il n'est pas retenu de coefficient de rétention foncière. Le territoire étant une zone «tendue» au niveau du logements, appliqué un coefficient de rétention foncière n'apparaît cohérent.

Il n'y a pas d'OAP densité pour le PLU de Virsac. En effet, les deux zones identifiées précédemment font l'objet d'OAP aménagement.

Le PLU doit donc envisager **un recours aux extensions urbaines** afin de remplir l'objectif de production issue du point mort et de l'objectif démographique pour les 10 prochaines années, à hauteur d'environ **67 logements.**

Localisation	**Logements retenus**
Le Bourg	**23**
TOTAL	**23**

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.1 MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

L'analyse du potentiel constructible en extension autorisé par le zonage du PLU met en évidence l'usage d'extensions de type «secteurs de projets».

- **Les secteurs de projets** qui correspondent à l'émergence de nouveaux quartiers en dehors des limites de la PAU actuelle. Ces secteurs permettront de faire émerger un certain nombre de logements généralement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager ou permis de construire groupés) ou au coup par coup, au fur et à mesure de l'avancement des réseaux. En plus des dispositions réglementaires, ces secteurs sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui veillent à ce que l'urbanisation s'effectue dans le respect des objectifs de qualité urbaine et d'optimisation foncière tels que fixés par le PADD. Ces secteurs sont classés en zone 1AU.

.

TYPOLOGIE DES PROCESSUS D'EXTENSION



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

A - LOCALISATION DES EXTENSIONS URBAINES SUR LA COMMUNE DE VIRSAC

Extensions d'urbanisation

Deux secteurs d'extension urbaine ont été retenu au sein du PLU de Virsac. Le premier secteur est localisé dans le bourg, en continuité directe avec la partie actuellement urbanisée.

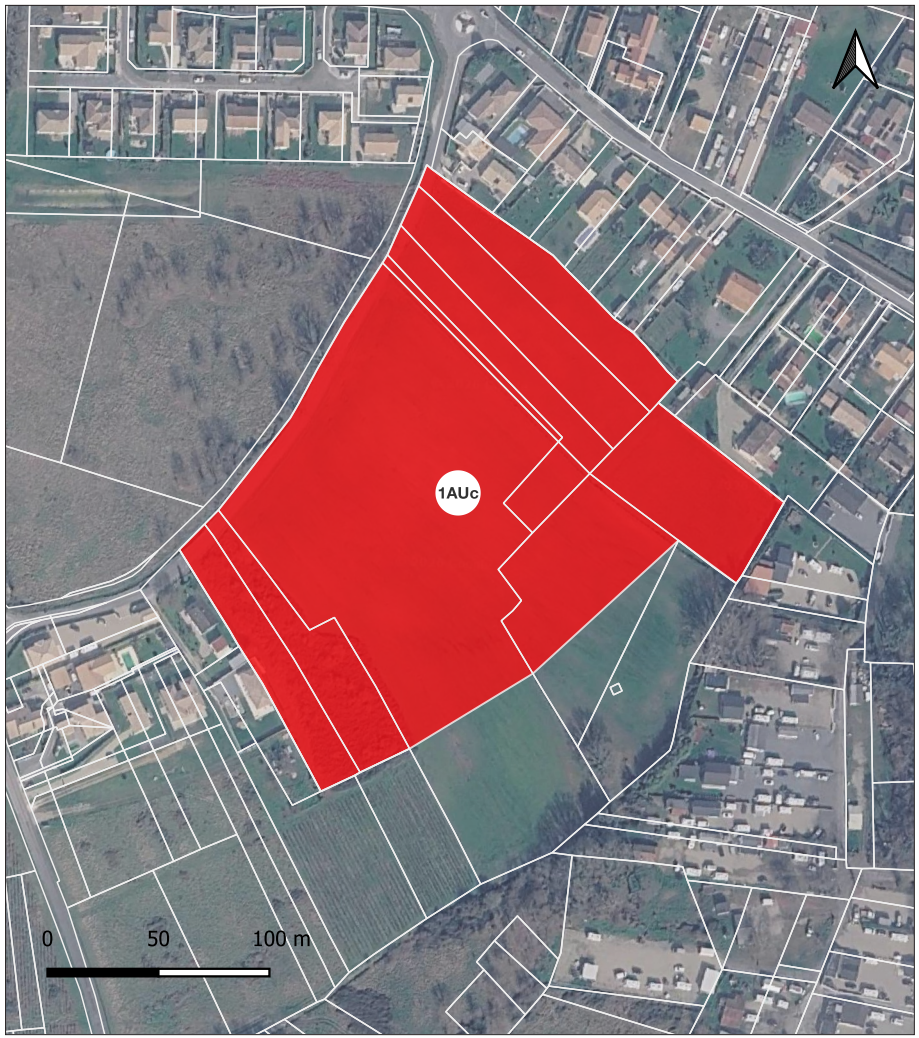
Le second se situe au sud-est de la commune, près de la zone d'activités économique existante.



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX



Secteur 1AUc - SURFACE : 3.79 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur est situé au sud du centre-bourg de la commune.
Ce secteur est entouré en grande partie par des lotissements de type pavillonaires.
Une parcelle agricole est présente à son contact.
Le secteur est également à proximité de la mairie, de l'école et des équipements sportifs et services.
Cette extension urbaine est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
Son aménagement devra donc être compatible avec les modalités d'aménagement prévues.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Cette zone de développement a été retenue par les élus de la collectivité afin de permettre l'accueil de population pour la commune, en plein développement (+ de 300 habitants entre 2012 et 2023) depuis plusieurs années. L'école de la commune bénéficiera de ces nouveaux habitants, elle est située à seulement 500 mètres.
- Ce secteur se situe en continuité directe de l'enveloppe urbaine du bourg.
- La topographie n'est pas marquée sur cette zone.
- Les réseaux sont présents à proximité immédiate.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.
- Le parcelle est déclarée à la PAC mais n'est plus utlisée depuis quelques années.
- L'ensemble des avantages précédemment exposés mettent en lumière l'aspect stratégique de ce terrain.

c) Incidences environnementales potentielles :

Ce secteur de développement est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ses incidences potentielles sur l'environnement sont donc présentées dans la partie *«4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation»* du chapitre 3 *«III : Justifications du dispositif réglementaire».*

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX



Secteur 1AUy - SURFACE : 2.67 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur est situé au sud de la commune.
Ce secteur se situe à côté de la zone d'activités déjà existante.
Une partie de la zone sera inconstructible (environ 4700 m²) avec le périmètre de 100m autour de l'autoroute.
Cette extension urbaine est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Son aménagement devra donc être compatible avec les modalités d'aménagement prévues.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Cette zone de développement a été retenue par les élus de la collectivité afin de continuer le développement de la zone d'activités économique. En effet, la zone est en pleine essor avec la construction de plusieurs bâtiments. Cette zone apparaît donc la suite logique dans la stratégie urbaine de la commune.
- Ce secteur se situe en continuité directe de l'enveloppe urbaine du bourg.
- La topographie n'est pas marquée sur cette zone.
- Les réseaux sont présents à proximité immédiate.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.
- Une des parcelles est déclarée à la PAC mais n'est plus utlisée depuis quelques années.
- L'ensemble des avantages précédemment exposés mettent en lumière l'aspect stratégique de ce terrain.

c) Incidences environnementales potentielles :

Ce secteur de développement est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ses incidences potentielles sur l'environnement sont donc présentées dans la partie *«4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation»* du chapitre 3 *«III : Justifications du dispositif réglementaire».*

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

6. LES EXTENSIONS URBAINES

6.2 ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

1 / Synthèse habitat

3,79 ha d'extension sont identifiés pour un **potentiel de 60 logements** possibles ; en cohérence avec les 67 logements estimés initialement en extension après déduction du potentiel de densification **au sein des objectifs chiffrés du PADD.**

Ces 3,79 ha d'extensions urbaines se font exclusivement à proximité immédiate d'une Partie Actuellement Urbanisée.

Il faut également ajouter la zone 2AU au calcul : 0,84 ha dont 0,61 réellement mobilisable.

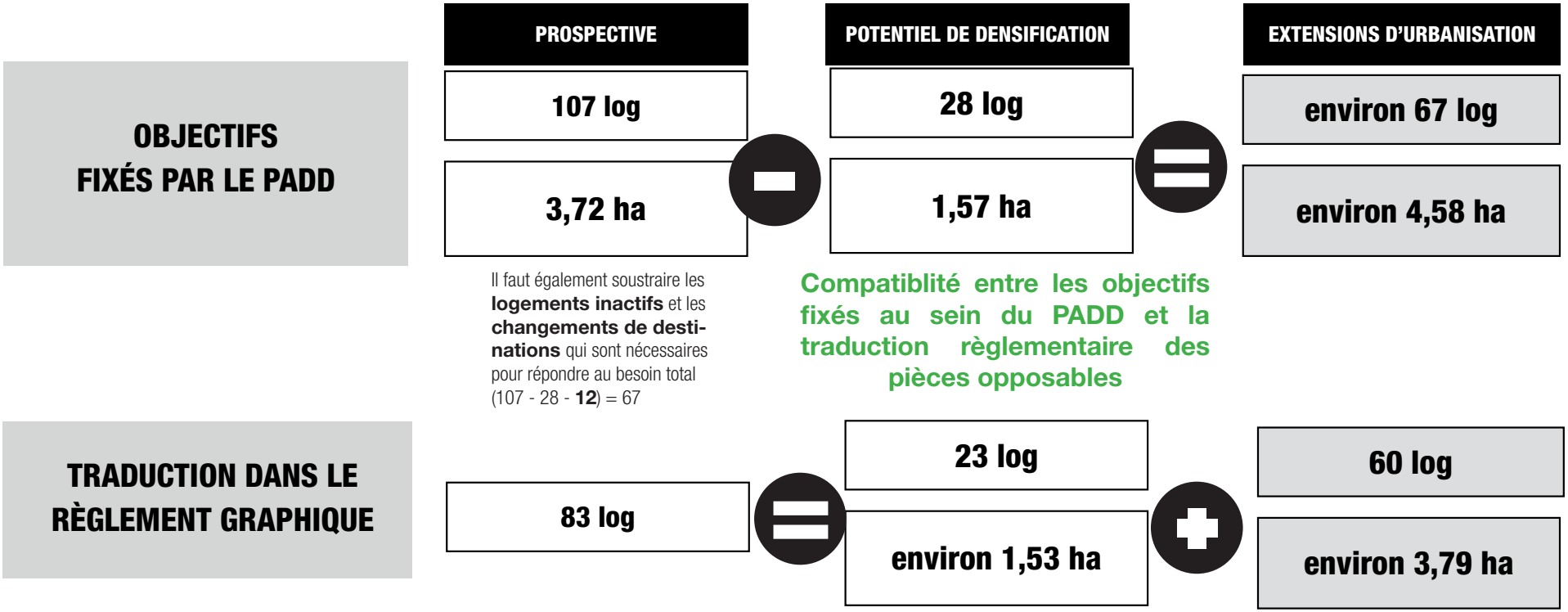
2 / Synthèse économie

2,67 ha d'extension sont identifiés à vocation d'activités économiques. Dans cette surface, 4 700 m² sont inconstructibles du fait de la bande d'inconstructibilité génrée par l'autoroute. Cela porte donc le total à 2,2 ha.

3 / Synthèse gobale

3,79 ha + (2,67 - 0,47) + 0,61 = 6,6 ha d'extension urbaine contre 6,58 ha affichés dans le PADD.

La notion de compatibilité s'applique donc entre les objectifs fixés par le PADD et la traduction dans le règlement graphique.



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

7. SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉS

7.1 IDENTIFICATION DES STECAL DANS LE PLU

Conformément au PADD, le zonage identifie des projets de constructions de type Secteur de Taille Et de Capacité D'accueil Limitées (STECAL).

Ces projets isolés, en contexte agricole ou naturel, reprennent des activités existantes. Les élus font le choix de permettre, a minima, un potentiel de développement de l'activité afin de pérenniser l'activité.

Le PLU identifie ces activités et encadre leur possible développement en assurant qu'il ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages conformément à l'article L.151-11 C. urb. *(Cf. 11-1 Motifs de délimitation du zonage).*

Ces projets isolés (écarts) renvoient à des sites où, à titre exceptionnel, les élus des communes ont admis de nouvelles constructions, en nombre très limité. Ils reprennent le plus souvent l'unité foncière de l'activité présente, ne générant ainsi pas de prélèvement foncier sur les ENAF, hormis dans le cas d'une nouvelle création.

Code de l'URBANISME

Au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme:

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions [...] ;

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers [...]»

Aucun STECAL n'est présent sur la commune.

IDENTIFICATION DE STECAL



CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

8. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

8.1 SYNTHÈSE DES SURFACES CONSTRUCTIBLES ADMISES AU TITRE DU PLU

Total	Densification
	1.53 ha

+

Total	Secteur de projet (1AUc + 1AUy)
	5.99 ha

+

Total	Secteur de projet (2AU)
	0.61 ha

=

8.13 ha d'artificialisation

VRD incluses

Il n'est pas retenu de coefficient de rétention foncière. Le territoire étant une zone «tendue» au niveau du logements, appliqué un coefficient de rétention foncière n'apparaît cohérent

Densité moyenne pour les parcelles en densification : environ 600 m² avec VRD
Densité moyenne pour les parcelles en extension : 570 m² hors VRD (18 log/ha) / 666 m² avec VRD (15 log/ha)

Après application du coefficient de rétention foncière en densification, **1.53 ha d'espaces constructibles sont mobilisables en zone urbaine pour 23 logements envisagés**. En complément, **5.99 ha d'extension urbaine (1AUc et 1AUy)** sont définis, **correspondant à 60 logements envisagés** à minima ainsi que l'extension de la zone économique. Enfin, il faut ajouter **0.61 ha en zone 2AU.** Ces surfaces correspondent à des terrains jouxtant les zones urbaines ou en faisant partiellement partie. Ce qui permet à minima **une production globale de 83 logements pour un objectif de production de 95 logements annoncés dans le PADD (objectif de 3 changements de destination et 9 logements inactifs remobilisés)**

Aucun coefficient de rétention n'est appliqué en extension urbaine ; les élus ayant pris en compte le critère de la mobilisation du foncier dans les choix de développement. De plus, les Voiries et Réseaux Divers sont compris dans l'enveloppe globale des extensions urbaines.

Ainsi, le PLU présenté est susceptible d'engagé **une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) de l'ordre de 5.99 ha.**

L'artificialisation mesurée au zonage du PLU de Virsac est de 8.13 ha, compatibles avec lesorientations du DOO du SCOT.

CHAPITRE II : BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

8. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

8.1 SYNTHÈSE DES SURFACES CONSTRUCTIBLES ADMISES AU TITRE DU PLU

Type de zone	Libellé	Surface (m²)	Surface (ha)	Surface par typ de zones (ha)
A urbaniser court terme	1AUc	37914	3,8	6,5
	1AUy	26750	2,7	
A urbaniser long terme	2AU	8466	0,8	0,8
Urbaine	Ua	20293	2,0	79,9
	Ub	575705	57,6	
	Uc	12916	1,3	
	Ue	35812	3,6	
	Up	78896	7,9	
	Uy	75623	7,6	
Agricole	A	1431410	143,1	143,1
Naturelle	N	1125860	112,6	130,2
	Np	176360	17,6	



Chapitre
3.

JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÉGLE-MENTAIRE

Karthéo
urbanisme



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.1 PRÉAMBULE

Organisation du présent chapitre

Conformément au Code de l'Urbanisme, le présent chapitre établit la justification du zonage du PLU. Cette justification s'organise ainsi :

- **Un rappel de l'organisation des zones** du PLU telles qu'elles sont définies au sein de son règlement graphique, selon les 4 grandes catégories fixées au Code de l'Urbanisme :
  - La zone urbaine (zone U), qui correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle inclut des espaces non-bâtis mais artificialisés (comme des espaces verts, des jardins, des parcs de stationnement, des voiries, des terrains de sports, etc.) qui, bien que non-urbanisés au sens strict, n'ont plus de caractère ni agricole ni naturel du fait des aménagements qui y ont été réalisés et/ou de leur insertion dans le tissu urbain ;
  - La zone à urbaniser (zone AU), qui correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme suivant les cas de figure et qui nécessitent des aménagements pour être constructibles ;
  - La zone agricole (zone A), qui correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et des sièges d'exploitation ;
  - La zone naturelle et forestière (zone N), qui correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
- **La justification des zones** en précisant pour chaque zone ou, le cas échéant, pour un groupe de zones, les éléments suivants :
  - Les caractéristiques de la zone ;
  - Les critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation ;
  - Les secteurs particuliers identifiés ;
  - Les objectifs de la zone ;
  - Destination des constructions et usages des sols ;
  - Une cartographie générale de la zone.

  Ponctuellement, certains éléments ci-avant peuvent ne pas être renseignés lorsqu'ils sont déjà traités par ailleurs.



Au titre de l'article R.151-17 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section. »

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.1 PRÉAMBULE

Principes généraux du zonage

Les choix des règles, des orientations et des dispositifs opposables définis par les parties réglementaires du PLU visent à assurer la traduction des axes du Projet d'Aménagement et du Développement Durables.

Conformément à l'article L. 153-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU couvre l'intégralité du territoire communal, dans ses limites en vigueur à la date de prescription de la procédure.

Le principe du zonage s'inscrit dans l'esprit et la règle des dernières législations en matière d'urbanisme (Grenelle 2, ALUR ...) :

- **Une plus grande mixité des fonctions urbaines** : les zones mixtes, où la plupart des destinations sont admises, deviennent la norme.
- **Les zones et secteurs urbains spécialisés**, dans lesquels notamment des destinations et/ou sous-destinations peuvent être interdites ou limitées, sont justifiées :
  - pour répondre à des objectifs d'aménagement ou des normes découlant directement par la particularité des destinations et usages des sols que ces zones reçoivent ;
  - pour mieux adapter la gestion des risques de conflits d'usage ainsi que la maîtrise des nuisances ou impacts liés à ces vocations spécialisées à l'égard du paysage, de l'agriculture ou de l'environnement.
- **Une forte protection de la vocation agricole et naturelle** avec une stricte limitation des constructions et des objectifs de préservations ciblés qui répondent aux enjeux de fonctionnement propres aux espaces et activités que ces zones reçoivent.
- **La complémentarité des OAP et des règles du PLU** par laquelle il est recherché une plus grande opérationnalité et efficacité du volet réglementaire du PLU tout en facilitant sa mise en oeuvre.

La définition du zonage, en lien avec celle du règlement, s'est effectuée en recherchant simplicité et harmonie des dispositions du PLU à l'échelle communale tout en prenant en compte les spécificités locales.

L'ensemble du territoire est divisé en zones et en secteurs, auxquels s'appliquent des dispositions réglementaires spécifiques opposables à tous les projets de constructions, travaux et aménagements. Même les travaux qui ne sont pas soumis à autorisation ont obligation de respecter les règles définies au PLU.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.1 PRÉAMBULE

Justification du chapitre 1 du règlement écrit en lien avec la délimitation du zonage

Au sein des 4 grandes catégories (U, AU, N et A), plusieurs zones ayant la même vocation ont été dissociées et indicées d'une lettre minuscule complémentaire (Ua - UE - Up - Np ...).

La partie justificative définit ci-après vise également à expliquer les destinations des constructions et usages des sols définis à l'article R.127-27 et suivants, ayant aidé à la définition des différentes zones. Par exemple la zone Up, spécifiquement dédiée à l'activité liée au péage.

Rappelons que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Organisation du chapitre 1 du règlement écrit : Destination des constructions et usages des sols		
1.1 Interdiction d'usages, d'affectation des sols, des constructions et des activités	Les destinations interdites	Pour assurer le bon fonctionnement du territoire intercommunal et organiser l'utilisation rationnelle de l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations des sols qui peuvent être admises pour chaque zone et secteur.
	Les utilisations interdites	
1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions		Cet article soumet certaines occupations et utilisations des sols à des conditions fondées sur des critères objectifs, relatifs à : - la salubrité et sécurité publique, - la préservation de l'environnement, du paysage ou du patrimoine, - des critères urbanistiques.



Au titre de l'article R. 151-28 du Code de l'Urbanisme :
« Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :
1° Pour la destination « exploitation agricole et forestière « : exploitation agricole, exploitation forestière ;
2° Pour la destination « habitation « : logement, hébergement ;
3° Pour la destination « commerce et activités de service « : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
4° Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics « : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
5° Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire « : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.»

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.1 PRÉAMBULE

 # Organisation du zonage du PLU

- **Les zones urbaines (U)**

Les zones urbaines relevant du tissu urbain mixte et pavillonnaire

Ua zone Urbaine correspondant au centre bourg, pour laquelle sont prévues des règles morphologiques spécifiques.

Ub zone Urbaine récentes d'habitat pavillonnaire.

Uc zone Urbaine mixte d'habitat et de commerces et services

Les zones urbaines spécialisées

Ue zone Urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Up zone Urbaine dédié au péage.

Uy zone Urbaine d'activités économiques

- **Les zones à urbaniser (AU)**

Les zones à urbaniser destinées à recevoir de l'habitat

1AUc zone À Urbaniser à vocation d'habitat à court et moyen terme à l'échéance du PLU.

1AUy zone À Urbaniser à vocation d'activités économiques

2AU zone À Urbaniser fermée à vocation d'habitat à long terme ne disposant pas des équipements et réseaux suffisants à proximité et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification, révision ou mise en compatibilité du PLU. Elle est réputée en l'état inconstructible.

- **Les zones agricoles (A)**

A zone Agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

- **Les zones naturelles (N)**

N zone Naturelle et forestière à protéger en raison soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansions des crues.

Np zone Naturelle protégée en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.2 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines couvrent les zones bâties à conforter du territoire communal.

Elles englobent le centre-bourg, les extensions et les villages/hameaux dont l'urbanisation doit être renforcée mais aussi d'autres secteurs bâtis plus spécifiques comme les zones à vocation économiques, les zones d'équipements, de tourisme, etc.



Au titre de l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites «zones U».

Peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La forme et la vocation des différents tissus bâtis est variable et explique le choix de distinguer, au sein de la zone urbaine, différents secteurs en fonction de leur vocation mais aussi de leurs caractéristiques urbaines :

- **Ua :** Le centre-bourg ancien
- **Ub :** Le tissu pavillonnaire
- **Uc :** Les zones mixtes
- **Ue :** Les équipements publics et d'intérêt collectif
- **Up :** Le péage
- **Uy :** Les zones à vocation économique

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.2 LES ZONES URBAINES

- Les caractéristiques de la zone :

Les zones Ua, Ub, Uc ont vocation à développer l'offre résidentielle et une offre de services dans une logique de mixité des fonctions urbaines et constituent de ce point de vue l'espace d'accueil principal du développement résidentiel du territoire. La délimitation de la zone U vise ainsi à traduire la stratégie de renforcement des centralités du PLU dans l'objectif notamment d'optimiser l'accès en services et aux autres fonctions urbaines. Les zones U et Uh regroupent ainsi les espaces urbains existants des centralités du territoire à savoir :

- Le bourg ;
- Certaines centralités secondaires (villages/hameaux structurants).

Elles ont toutes vocations à favoriser la densification de leur tissu urbain. En effet, l'objectif commun à ces zones est de faire converger les espaces urbains vers une compacité et une qualité d'aménagement favorisant la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle au travers de typologies de bâti et d'espaces d'habitat variés et attractifs. Pour autant, les modes constructifs existants de ces espaces sont variés et le zonage reconnaît ces différences pour mieux adapter les règles urbaines qui favorisent l'harmonisation et la convergence morphologique de ces zones.

Toutefois, au-delà de cette volonté de traitement équitable, il est aussi tenu compte des spécificités urbaines et paysagères, notamment en termes de hauteur et d'implantation de bâti et de manière générale des qualités et caractéristiques architecturales :

- La zone **Ua** couvre le centre ancien, a un caractère plus dense, et groupé, avec notamment des constructions en front bâti et/ou implantées à l'alignement qu'il s'agit de préserver et de développer. Il est possible d'y trouver des commerces et des services.
- La zone **Ub** couvre le reste de l'urbanisation du centre-bourg, le tissu pavillonaire plus récent. Ce type de tissu urbain est composite et découle du développement passé de lotissements mais aussi des grande maisons individuelles constructions caractéristiques du des années 70/80, sur de grandes parcelles et souvent à étages. Ce dernier point explique que souvent, compte tenu de l'histoire urbaine locale la zone Ub soit directement en contact avec le centre ancien (zone Ua). L'objectif est de rechercher la densification et le renforcement de l'urbanité de ces espaces urbains tout en tenant compte de leur inscription dans le paysage caractéristique et de maille végétale qui les accueille (haies bocagères...).
- La zone **Uc** couvre les faubourgs et regroupe une mixité fonctionnelle comme en zone **Ua**. La principale différence avec cette dernière est que la qualité architecturale des bâtiments n'est pas aussi flagrante.

- Objectifs de la zone :

- En fonction des secteurs, soutenir l'alignement bâti ;
- Favoriser la densification tout en tenant compte des spécificités paysagères locales et de la «nature en ville» ;
- Rechercher la diversité des fonctions urbaines dans le cadre d'une bonne coexistence de l'habitat avec des activités compatibles avec la proximité des logements ;
- Promouvoir la mixité sociale et générationnelle au travers d'une diversification du parc de logements et des modes d'implantation.

Secteurs particuliers identifiés :

- Pas de secteur particulier.

- Objectifs de la zone :

- En fonction des secteurs, soutenir l'alignement bâti ;
- Favoriser la densification tout en tenant compte des spécificités paysagères locales et de la «nature en ville» ;
- Rechercher la diversité des fonctions urbaines dans le cadre d'une bonne coexistence de l'habitat avec des activités compatibles avec la proximité des logements ;
- Promouvoir la mixité sociale et générationnelle au travers d'une diversification du parc de logements et des modes d'implantation.

- Destination des constructions et usages des sols :

En zone Ua les destinations admises permettent de poursuivre les objectifs de mixité fonctionnelle et de centralité de manière compatible avec leur vocation essentiellement résidentielle. Ainsi, les constructions d'activités autorisées sont celles apparaissant être compatibles avec la proximité de l'habitat et qui permettent

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.2 LES ZONES URBAINES

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie leurs délimitations

Les zones **Ua, Ub, Uc** sont complémentaires et forment ainsi l'épure globale des centralités urbaines du territoire. La délimitation et cet ensemble de zones s'est appuyée sur :

1. Les caractéristiques urbaines existantes et objectifs mentionnés ci-avant.
2. La centralité principale est composée du bourg de la commune. Les centralités secondaires ont été déterminées en fonction de plusieurs critères d'analyse :
   - Un espace urbanisé composé principalement environ vingt constructions principales d'habitation regroupées.
   - La proximité des réseaux (AEP, assainissement collectif, capacité de l'assainissement individuel, électricité) dans des capacités suffisantes ;
   - Des possibilités de densification identifiées ;
   - Etc. (cf. Tome I Diagnostic - III Cadre de vie - 2. Analyse urbaine)
3. La protection des fonctions agricoles. Les zones **Ua, Ub, Uc** n'interfèrent que légèrement avec les exploitations agricoles. Les instructeurs devront vérifier la réciprocité des bâtiments agricoles au moment des permis. Le zonage a été réalisé de la sorte, en cas du non maintient de ces exploitations.
4. L'objectif d'assurer un développement urbain en continuité et constituant des lisières urbaines lisibles, notamment en minimisant les redents et décrochés dans la mesure des contraintes et de la présence d'enjeux du point de vue de la protection des espaces naturels et agricoles, à savoir lorsque :
   - Cela ne fractionne pas l'espace agricole et/ou n'impacte pas l'équilibre de leur exploitation ;
   - N'induit pas d'effets préjudiciables au bon fonctionnement des continuités écologiques ;
   - Cela permet d'intégrer dans la zone urbaine des parcs et espaces verts attachés aux constructions existantes ou publics (notamment pour mieux gérer l'accessibilité ou les objectifs de préservation paysagère) ;
   - Cela permet d'intégrer dans la zone urbaine certains équipements publics et ouvrages techniques (cimetières, bassins de rétention...) ;
   - Cela permet de combler une lisière urbaine existante par l'implantation de quelques constructions affirmant un dessin plus compact de l'enveloppe urbaine : maintenir une certaine épaisseur urbaine tout en restant dans l'enveloppe urbaine existante pour former une enveloppe plus compacte (avec des possibilités d'implantation sur des dents creuses), éviter sa consolidation sous forme de corridor bâti uniforme ou encore rechercher une meilleure fonctionnalité et cohérence paysagère entre les différents quartiers en gérant le cas échéant les liens avec des espaces d'activités économiques contiguës.
5. L'objectif de préserver la trame verte et bleue et ses prolongements dans les espaces urbanisés. À ce titre, le PLU identifie et préserve notamment le maillage hydrographique, humide et bocager. La délimitation des zones **Ua, Ub, Uc** a pris en compte et met en valeur les contacts et les rapports des espaces urbanisés avec ce maillage. Ceci explique notamment que ces zones :
   - soient bornées par la présence de cours d'eau bordés de milieux naturels ou agricoles ou encore par la présence de maillages bocagers et/ou boisés créant des inflexions dans l'enveloppe urbain ;
   - soient interrompues par des espaces de respiration et des pénétrantes vertes importantes en particulier dans les fonds de vallée qui sont occupés par des ensembles humides, bocagers ...
   - comprennent une identification de trame de jardin permettant de faire la jonction entre l'espace urbanisé et l'espace agricole ou naturel.

D'une manière générale, cet objectif s'associe à la recherche d'intégration de la «nature en ville», du maintien de la qualité du cadre de vie et de l'identité rurale des villes et villages du territoire.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.2 LES ZONES URBAINES

En zone **Ua** les destinations admises permettent de poursuivre les objectifs de mixité fonctionnelle et de centralité de manière compatible avec leur vocation essentiellement résidentielle. Ainsi, les constructions d'activités autorisées sont celles apparaissant être compatibles avec la proximité de l'habitat et qui permettent d'asseoir la centralité des centres-bourgs comme pôles de services (publics et privés) et de commerces : services avec accueil de clientèle, restauration, hébergement hôtelier, hébergement touristique, cinéma, bureaux, artisanat, les commerces de détail et l'industrie.

En zone **Ub** les destinations interdites visent à maintenir l'orientation essentiellement résidentielle de la zone : seuls les services avec accueil de clientèle sont admis. Ces derniers génèrent des flux peu importants, et sont déjà bien présents dans ces secteurs.

En **Uc**, la zone est dite mixte, elle reprend donc principalement les sous-destinations de la zone **Ua**.

En tant que compléments directs de l'habitat, les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisés dans les 4 zones.

		Ua	Ub	Uc
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X	X	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X	X	X
2.	HABITATION			
2.1 //	LOGEMENT	V	V	V
2.2 //	HÉBERGEMENT	V	V	V
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	V	X	ASC
3.2 //	RESTAURATION	ASC	X	ASC
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X	X	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	ASC	ASC	ASC
3.5 //	HÔTEL	ASC	ASC	ASC
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	ASC	ASC	ASC
3.7 //	CINÉMA	V	X	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V	V	V
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V	V	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V	V	V
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V	V	V
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V	V	V
4.6 //	LIEUX DE CULTE	V	V	V
4.7 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V	V	V
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
5.1 //	INDUSTRIE	V	X	X X
5.2 //	ENTREPÔT	V	X	X
5.3 //	BUREAU	ASC	ASC	ASC
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	V	X	X
5.5 //	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	V	X	X

X Sous-destination interdite

V Sous-destination admise

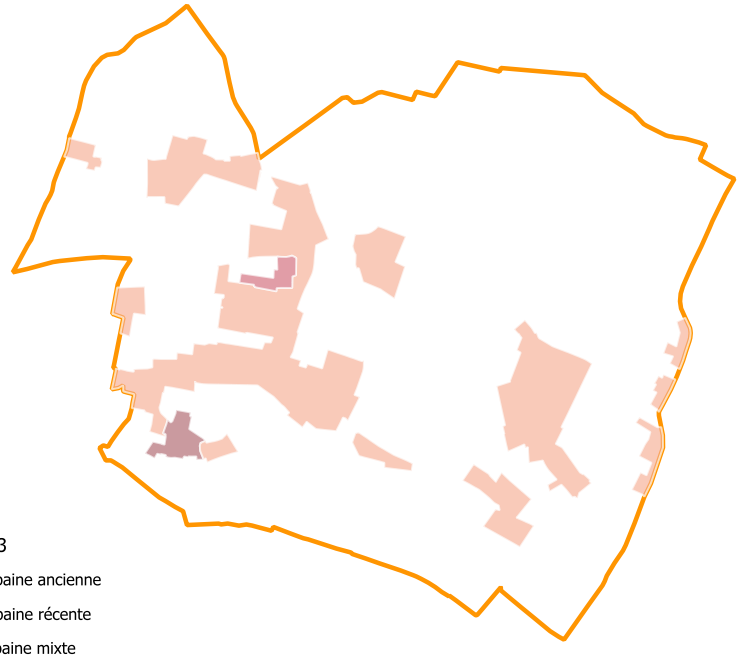
ASC Admis sous condition

A/E Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.2 LES ZONES URBAINES



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.2 LES ZONES URBAINES

- Les caractéristiques de la zone :

La zone **Ue** est destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne trouvent pas à être classés dans les zones Ua, Ub ou Uc (destiné au tissu urbain mixte) en raison selon les cas (qui peuvent se cumuler) :

- De la volonté politique de garantir le maintien de leur vocation et donc du niveau général de service public sur le territoire ;
- De la spécificité de leur vocation et/ou des terrains qu'ils occupent (localisation d'un équipement public structurant) ;
- De leur importance et de leur concentration (pôle d'équipements publics regroupés, groupe scolaire...) ;
- De leur localisation en dehors mais à proximité de l'enveloppe urbaine ou en limite...

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

- Emprise existante des terrains utilisés pour le fonctionnement de l'équipement concerné.

- Secteurs particuliers identifiés :

- Pas de secteur particulier.

- Objectifs de la zone :

- Permettre le maintien et le développement des installations et constructions nécessaires à des espaces d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif ;
- Prendre en compte le contexte paysager dans lequel l'équipement s'inscrit.

- Destination des constructions et usages des sols :

Toutes destinations autres que les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les centres de congrès et d'exposition, sont interdites. Cette réglementation vise à garantir le maintien du niveau d'équipement du territoire communal, tout en permettant un encadrement réglementaire plus souple, afin de mieux intégrer les spécificités architecturales et volumétriques des constructions et installations.

Cette souplesse réglementaire facilitera les éventuels travaux nécessaires pour adapter la performance du service public aux besoins et nouvelles attentes susceptibles d'être générés avec l'accueil de nouveaux habitants.

X	Sous-destination interdite
V	Sous-destination admise
ASC	Admis sous condition
A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

		Ue
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	
2.1 //	LOGEMENT	X
2.2 //	HÉBERGEMENT	V
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X
3.2 //	RESTAURATION	X
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	X
3.5 //	HÔTEL	X
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	X
3.7 //	CINÉMA	V
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V
4.6 //	LIEUX DE CULTE	V
4.7 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	INDUSTRIE	X
5.2 //	ENTREPÔT	X
5.3 //	BUREAU	X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X
5.5 //	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.2 LES ZONES URBAINES

- Cartographie générale de la zone



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.2 LES ZONES URBAINES

Les zones Uy

Les caractéristiques de la zone :

La zone **Uy** est destinée aux activités économiques. Cette zone a vocation à accueillir les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités industrielles, commerciales, artisanales, logistiques, du secteur tertiaire (notamment d'accueil de clientèle) ainsi que les services associés à ces parcs (services aux entreprises et aux particuliers).

La zone **Uy** permet d'accueillir les activités n'ayant pas vocation à s'implanter dans les tissus urbains à dominante résidentielle (risques de conflits d'usages, de nuisances, flux générés, etc.).

Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

La zone **Uy** a été déterminée au regard de la politique foncière économique de la Communauté de Communes par la prise en compte des parcs existants avec une hiérarchisation entre les parcs principaux et l'identification des activités industrielles au sein des zones urbaines mixtes.

La délimitation de la zone s'appuie donc sur les périmètres de ces parcs d'activités existants. Ponctuellement cette délimitation a été ajustée :

- par souci d'améliorer la cohérence du périmètre du parc d'activités avec l'enveloppe urbaine du bourg et ainsi de définir une lisière urbaine globale lisible ;

- pour tenir compte du maillage naturel.

Objectifs de la zone :

Le projet de développement économique du territoire s'appuie sur une articulation entre deux niveaux de parcs d'activités :

- Les parcs principaux qui ont pour objectif d'insérer le territoire dans l'économie des flux ;

- Les parcs artisanaux participant à l'irrigation et au développement des espaces de vie dans l'optique de conforter les centralités de proximité.

La consolidation des activités économiques existantes au sein d'un zonage dédié favorise leur maintien et leur renouvellement, dans une optique de renforcement de l'animation du tissu économique (rôles des services aux entreprises, apport des points de connexion tels que les carrefours routiers, le raccordement numérique très haut débit...).

Ces objectifs concourent ainsi à assurer un fonctionnement sécurisé des parcs d'activités, notamment dans la gestion des flux (véhicules utilitaires et légers, deux-roues, piéton, ...), et dans une logique de liaisons inter-quartiers vers les centres urbains tout en minimisant les risques d'incompatibilités avec les zones dédiées à l'habitat.

La prise en compte de cette trame viaire structurante rejoint également l'objectif d'un traitement qualitatif de ces zones pour mettre en scène l'ambiance du parc d'activité et son intégration paysagère, de la topographie, de la couverture végétale, de la morphologie des espaces urbanisés situés à proximité, etc.

Soutenir et développer l'accès à une offre commerciale variée et de qualité dans le cadre d'une complémentarité de l'offre commerciale de centre et périphérie.

Destination des constructions et usages des sols :

Les constructions sont le plus souvent composées de volumes importants (en emprise au sol et en hauteur notamment).

X	Sous-destination interdite
V	Sous-destination admise
ASC	Admis sous condition
A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

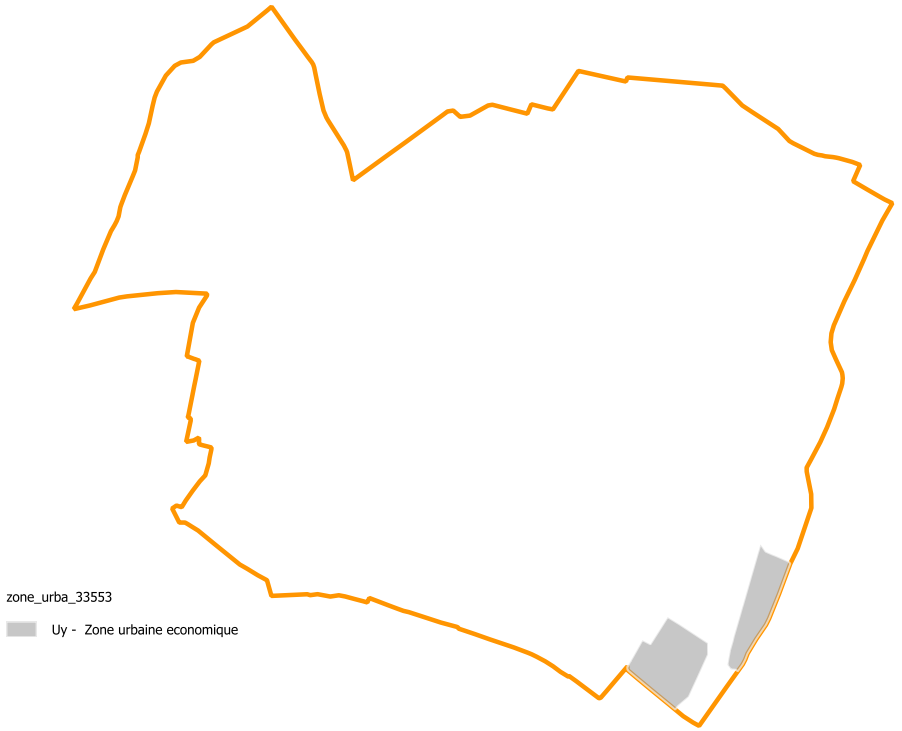
		Uy
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	
2.1 //	LOGEMENT	ASC
2.2 //	HÉBERGEMENT	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	V
3.2 //	RESTAURATION	V
3.3 //	COMMERCE DE GROS	V
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	V
3.5 //	HÔTEL	X
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	X
3.7 //	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V
4.6 //	LIEUX DE CULTE	V
4.7 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	INDUSTRIE	V
5.2 //	ENTREPÔT	V
5.3 //	BUREAU	V
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X
5.5 //	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.2 LES ZONES URBAINES

- Cartographie générale de la zone



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.2 LES ZONES URBAINES

Les zones Up

Les caractéristiques de la zone :

La zone Up est destinée spécifiquement à l'accueil et au fonctionnement des équipements et installations liés à l'activité de péage sur la commune de Virsac. Elle a vocation à accueillir exclusivement les constructions, installations, aménagements et équipements nécessaires à l'exploitation du péage, à la gestion des flux de circulation et à la sécurité des usagers.

Cette zone répond à un objectif de fonctionnalité et de pérennité des infrastructures autoroutières, en permettant l'implantation des équipements indispensables au fonctionnement du péage et aux services directement associés à son exploitation.

La zone Up présente ainsi un caractère spécialisé, en raison de sa vocation exclusivement dédiée à l'activité de péage. Elle se distingue des autres zones urbaines par la nature spécifique des usages et des installations qu'elle est destinée à accueillir.

Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

La zone Up a été délimitée au regard de l'emprise des installations existantes liées au péage sur la commune de Virsac, ainsi que des besoins nécessaires à leur fonctionnement et à leur éventuelle évolution.

Sa délimitation s'appuie notamment sur les infrastructures autoroutières, les équipements de péage et les espaces directement associés à leur exploitation. Elle vise à garantir la cohérence entre le périmètre réglementaire et la vocation spécifique de cet équipement.

Ponctuellement, cette délimitation peut également tenir compte :

- de l'organisation des accès et des voies de circulation nécessaires au fonctionnement du péage ;

- des contraintes techniques et fonctionnelles liées à l'exploitation de l'infrastructure autoroutière ;

- de la prise en compte des espaces naturels et paysagers situés à proximité, afin de limiter les incidences sur l'environnement et de favoriser une insertion cohérente des installations dans leur contexte territorial

Destination des constructions et usages des sols :

Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone Up sont exclusivement destinés au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion, à l'entretien et à l'évolution du péage de Virsac.

Ils peuvent notamment comprendre les équipements techniques de péage, les dispositifs de contrôle et de gestion du trafic, les locaux nécessaires à l'exploitation et à la maintenance, ainsi que les aménagements de voirie et les équipements de sécurité directement liés à cette activité.

Les occupations et utilisations du sol sans lien direct avec la vocation de péage de la zone n'ont pas vocation à y être accueillies, afin de préserver le caractère spécialisé du secteur et de garantir le bon fonctionnement des installation.

X	Sous-destination interdite
V	Sous-destination admise
ASC	Admis sous condition
A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

		Up
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	
2.1 //	LOGEMENT	X
2.2 //	HÉBERGEMENT	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X
3.2 //	RESTAURATION	X
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	X
3.5 //	HÔTEL	X
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	X
3.7 //	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X
4.6 //	LIEUX DE CULTE	X
4.7 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	INDUSTRIE	X
5.2 //	ENTREPÔT	X
5.3 //	BUREAU	X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X
5.5 //	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.2 LES ZONES URBAINES

- Cartographie générale de la zone



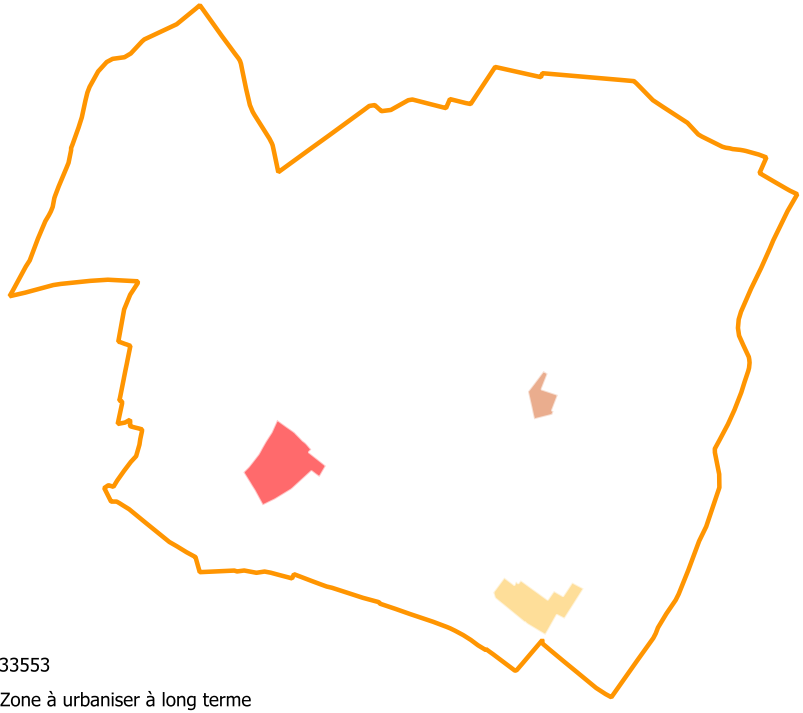
CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.3 LES ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser (AU) sont des zones pour l'instant naturelles ou agricoles, mais vouées à être urbanisées dès lors qu'elles seront équipées (voirie, eau, électricité, assainissement, …).

- **1AUc** : Future zone d'habitat, immédiatement constructible dès qu'elle sera aménagée.
- **1AUy** : Future zone à vocation économique, immédiatement constructible dès qu'elle sera aménagée.
- **2AU :** Zone future d'habitat insuffisamment équipée et devant faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU avant d'être aménageable. En l'état inconstructible toute autorisation d'urbanisme y sera refusée.



Code de l'URBANISME

Au titre de l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.3 LES ZONES À URBANISER

- Les caractéristiques de la zone :

La zone **1AUc** est destinée à recevoir le développement résidentiel dans l'échéance du PLU. Elle dispose des équipements et réseaux à proximité dans des conditions suffisantes permettant son ouverture à l'urbanisation. Le développement de cette zone :

- constitue le potentiel foncier résiduel nécessaire au regard des capacités d'accueil en logements du tissu urbain existant pour répondre aux besoins en logements du projet de territoire (cf. *Chapitre II. 1-BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE*)

- vise à assurer une offre résidentielle de qualité tant en termes d'aménagement interne, de liaison avec les quartiers voisins et les centres bourgs et de services, que d'insertion dans le paysage et l'environnement local.

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

La délimitation de cet ensemble de la zone a été établie au regard des caractéristiques mentionnées ci-avant et s'est appuyée sur les critères et principes suivants :

1. Mettre en oeuvre l'objectif de structuration du développement autour de centralités bien définies, compactes et structurant une offre de services accessibles. Ceci explique, en cohérence avec le PADD et les OAP du PLU, qu'à l'échelle du territoire le potentiel foncier de la zone **1AUc** se concentre sur les pôles en fonction de l'objectif d'accueil réparti à l'échelle du territoire, en assurant l'équilibre et la complémentarité du territoire.

2. Absence d'interférence avec une zone tampon de 100 m autour des exploitations agricoles pour la protection des fonctions agricoles.

3. Rechercher les possibilités de connexions de la zone avec les quartiers voisins et le centre bourg. La zone **1AUc** vise à :

   - Donner de la profondeur urbaine aux centralités privilégiant les espaces à proximité du centre ;

   - Renforcer le potentiel foncier sur les axes permettant des accès efficaces vers le centre bourg.

4. Assurer un développement urbain en continuité et formant des lisières urbaines lisibles en complémentarité avec les zones urbaines existantes :

   - Minimiser les redents et décrochés lorsque cela est possible et que cela avait un sens du point de vue de la protection des espaces naturels et agricoles, à savoir lorsque cela ne fractionne pas l'espace agricole et n'impacte pas l'équilibre de leur exploitation ou qu'il n'existe pas d'enjeu de continuité écologique impliquant un classement en zone **N** ;

   - Renforcer le caractère compact de l'enveloppe urbaine globale : principe identique à celui adopté pour la délimitation des zones **Ua, Ub** et **Uc ;**

   - Consolider la lisibilité des entrées dans l'enveloppe urbaine en investissant des îlots libres dans l'enveloppe urbaine existante ou en créant de nouveaux quartiers avec une certaine profondeur ;

   - Privilégier les espaces sans topographie forte pour maîtriser les effets sur le paysage lointain et les ruissellements ;

   - Préserver les conditions d'une desserte adaptée des nouvelles opérations d'aménagement dans l'enveloppe urbaine. En effet, localement, la délimitation de la zone **1AUc** comprend des parcelles ou parties de parcelles dont la vocation est de garantir l'accès à la zone lorsque celle-ci se développe dans un contexte urbain existant.

En outre, les sites définis au PLU en zone **1AUc** font l'objet d'une OAP «sectorielle».

- Secteurs particuliers identifiés :

  - Pas de secteur particulier.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.3 LES ZONES À URBANISER

- Objectifs de la zone :
  - Favoriser la densification tout en tenant compte des spécificités paysagères locales et de la nature en ville ;
  - Rechercher la diversité des fonctions urbaines dans le cadre d'une bonne coexistence de l'habitat avec des activités compatibles avec la proximité de logements ;
  - Rechercher l'accessibilité des centres bourgs et de services en favorisant les déplacements doux ;
  - Renforcer la qualité de lisières urbaines et des entrées de villes et de bourgs ;
  - Contribuer à l'amélioration du fonctionnement des zones urbaines existantes en favorisant une meilleure connexion entre les quartiers ;
  - Mettre en oeuvre une gestion économe de l'espace.

- Destination des constructions et usages des sols :

En zone **1AUc** les destinations interdites visent à maintenir l'orientation essentiellement résidentielle : seuls les bureaux et les services avec accueil de clientèle sont admis sous conditions car ces derniers génèrent des flux peu importants susceptibles de générer des nuisances.

		1AUc
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	
2.1 //	LOGEMENT	V
2.2 //	HÉBERGEMENT	V
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	ASC
3.2 //	RESTAURATION	ASC
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	ASC
3.5 //	HÔTEL	X
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	X
3.7 //	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V
4.6 //	LIEUX DE CULTE	V
4.7 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	INDUSTRIE	X
5.2 //	ENTREPÔT	X
5.3 //	BUREAU	ASC
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X
5.5 //	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X

X	Sous-destination interdite
V	Sous-destination admise
ASC	Admis sous condition
A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.3 LES ZONES À URBANISER

- Cartographie générale de la zone



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.3 LES ZONES À URBANISER

Les zones 1AUy

Les caractéristiques de la zone :

La zone **1AUy** est destinée au développement de parcs d'activités économiques (commerciales et artisanales, industrielles, logistiques et tertiaires).

Elle dispose des équipements et réseaux suffisants à proximité permettant son ouverture à l'urbanisation.

La zone **1AUy** constitue le potentiel foncier principal nécessaire à la mise en oeuvre du projet économique dans une logique :

- d'une politique de l'offre et d'agilité économique ;
- d'une gestion réactive et souple du foncier économique visant à répondre efficacement aux besoins des entreprises.

Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

L'essentiel du potentiel foncier de la zone 1AUy se concentre sur les pôles économiques, dans la continuité des zones d'activités économiques (ZAE) principales existantes en Uy.
La zone 1AUy correspond à l'extension des principaux parcs d'activités existants destinés à irriguer le développement des espaces de vie confortant les centralités urbaines et offrant un maillage d'une offre sur le territoire.
Ces capacités d'extensions potentielles des parcs d'activités répondent aux besoins du territoire en matière de développement économique en complément des projets pouvant trouver leur place dans les zones déjà urbanisées.

Secteurs particuliers identifiés :

Pas de secteur particulier.

Objectifs de la zone

Cette programmation du développement permet ainsi de :

- limiter le fractionnement des terres agricoles ;
- favoriser l'optimisation foncière au sein des nouveaux parcs d'activités mais aussi dans les parcs existants en facilitant la mutualisation d'équipements, services et accès existants ;
- optimiser l'insertion des parcs dans le paysage et de mieux qualifier ainsi les lisières urbaines et entrées de villes ;
- éviter les conflits d'usages avec les zones d'habitat ;
- mieux gérer les flux internes aux parcs d'activités et d'assurer ainsi la fluidité des circulations aux accès de zone (et donc aux échangeurs et embranchement avec les routes départementales).

Destination des constructions et usages des sols :

En lien avec la sectorisation mise en place en zone **Uy** les zones **1AUy** comprennent la même méthodologie de spécification reprenant les mêmes interdictions des destinations des constructions et usages des sols que les secteurs **Uy.**

X	Sous-destination interdite
V	Sous-destination admise
ASC	Admis sous condition
A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

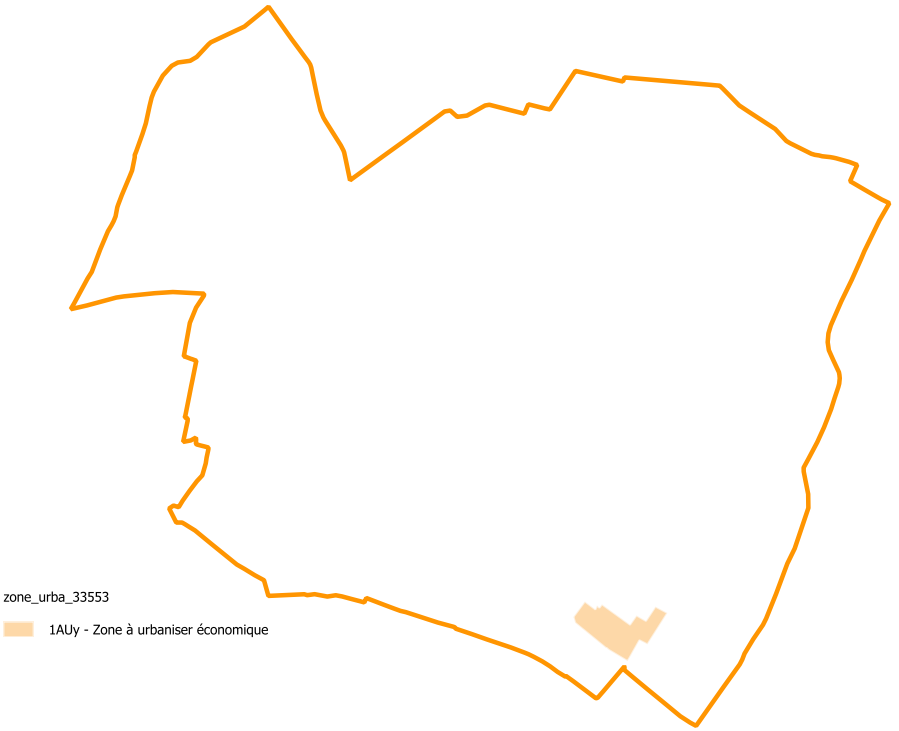
		1AUy
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	
2.1 //	LOGEMENT	ASC
2.2 //	HÉBERGEMENT	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	V
3.2 //	RESTAURATION	V
3.3 //	COMMERCE DE GROS	V
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	V
3.5 //	HÔTEL	ASC
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	X
3.7 //	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	V
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	V
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	V
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	V
4.6 //	LIEUX DE CULTE	V
4.7 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	V
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	INDUSTRIE	V
5.2 //	ENTREPÔT	V
5.3 //	BUREAU	V
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X
5.5 //	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.3 LES ZONES À URBANISER

- Cartographie générale de la zone



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.3 LES ZONES À URBANISER

Les zones 2AU

Les caractéristiques de la zone :

La zone **2AU** relève des mêmes vocations, objectifs et principes de délimitation que ceux attribués à la zone **1AUc** (cf. ci-avant). En revanche, l'absence de réseaux suffisants à proximité implique que son ouverture à l'urbanisation soit subordonnée à une procédure d'évolution du présent PLU.
Cette zone est dédiée au développement urbain à long terme et permet à la collectivité de constituer une réserve foncière par l'usage de son Droit de Préemption Urbain (DPU) et ainsi porter une politique d'aménagement sur un temps plus long que l'application du PLU.
À cette fin, il est fixé l'impossibilité d'ouvrir à l'urbanisation cette zone sans recourir à une procédure de modification, révision ou d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU mais limitée à une opération d'utilité publique ou relevant de l'intérêt général. Cette procédure devra notamment prévoir des OAP encadrant les possibles aménagements.
Il peut être rappelé que l'exploitation du secteur reste possible pour l'activité agricole ou forestière.

Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

La délimitation de la zone a été établie au regard des caractéristiques mentionnées ci-avant et s'est appuyée sur les mêmes critères et principes de la zone **1AUc**.
L'absence d'une capacité suffisante des réseaux (voies ouvertes au public, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone justifie son classement en zone **2AU** (dite zone AU fermée).

Secteurs particuliers identifiés :

Afin de faciliter l'utilisation du Droit de Préemption Urbain, sont mis en place deux secteurs identifiant la vocation même du possible projet envisagé nécessitant l'acquisition du foncier de la part de la collectivité :

Objectifs de la zone :

- Constituer une réserve foncière pour anticiper un possible développement à long terme, par l'application du droit de préemption urbain

Destination des constructions et usages des sols :

En zone **2AU,** seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés peuvent être autorisés pour un intérêt collectif, à condition de ne pas remettre en cause la possible urbanisation future de la zone.

X	Sous-destination interdite
V	Sous-destination admise
ASC	Admis sous condition
A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

	2AU
1. EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 // EXPLOITATION AGRICOLE	X
1.2 // EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2. HABITATION	
2.1 // LOGEMENT	X
2.2 // HÉBERGEMENT	X
3. COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 // ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	X
3.2 // RESTAURATION	X
3.3 // COMMERCE DE GROS	X
3.4 // ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	X
3.5 // HÔTEL	X
3.6 // HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	X
3.7 // CINÉMA	X
4. ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 // LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	X
4.2 // LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	V
4.3 // ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X
4.4 // SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X
4.5 // ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X
4.6 // LIEUX DE CULTE	X
4.7 // AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X
5. AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 // INDUSTRIE	X
5.2 // ENTREPÔT	X
5.3 // BUREAU	X
5.4 // CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X
5.5 // CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.3 LES ZONES À URBANISER

- Cartographie générale de la zone



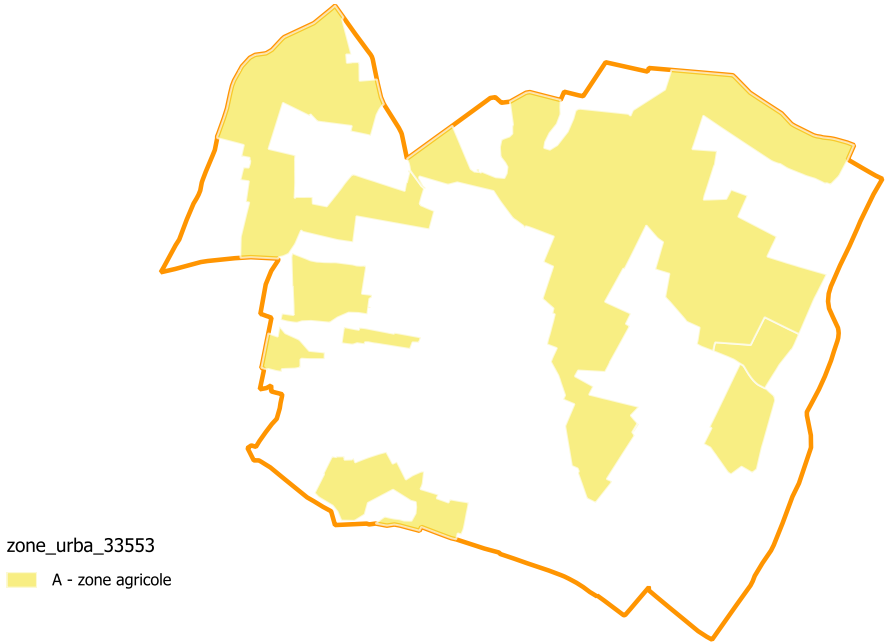
CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.4 LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole correspond aux espaces de développement de l'activité agricole. L'objectif de cette zone est principalement de conserver et de pérenniser la vocation agricole des terres et de faciliter l'évolution et l'adaptation des bâtiments d'exploitation.

Il est également à noter l'existence de nombreuses constructions d'habitation soit de manière isolée soit sous forme de hameau de taille réduite (ne pouvant prétendre à la désignation d'espace urbain). La prise en compte de ces constructions éparses leur permet de continuer d'évoluer (annexes et extensions) en prohibant toutes constructions principales nouvelles afin de lutter contre l'accroissement des pressions sur le monde agricole et naturels attenants.



Code de l'URBANISME

Au titre des l'article R. 151-22 et 151-23 du Code de l'Urbanisme:

«Les zones agricoles sont dites «zones A». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.»

« Peuvent être autorisées, en zone A :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées [...] ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus aux l.151-11, 12 et 13 [...].»

Au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme:

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage [...] ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. [...]

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers [...]»

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.4 LES ZONES AGRICOLES

- Les caractéristiques de la zone :

Les zones **A** (agricole) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone **A** intègre la quasi-totalité des sites d'exploitations agricoles recensés lors du diagnostic agricole mené dans le cadre de l'élaboration du PLU, à l'aide des agriculteurs du territoire et des élus (plusieurs réunions spécifiques ont été mises en place). Quelques exceptions peuvent apparaître, en fonction du contexte environnemental et paysager, lié notamment à la spécificité bocagère du territoire (cf. la zone **N**).

La zone **A** couvre des secteurs qui présentent des caractéristiques diverses :

- Des espaces ouverts constitués de parcelles cultivées ;
- Les espaces bocagers, de prairies, plutôt dévolus à l'élevage ;
- Des espaces bâtis, correspondant à des bâtiments agricoles mais aussi à des hameaux de taille réduite ne prétendant pas à la désignation d'espace urbain (cf. les zones **Ua**, **Ub et Uc**), des bâtiments diffus à usage d'habitation, ou, plus exceptionnellement, d'activité économique autre qu'agricole.

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

La zone **A** est présente sur l'ensemble des communes du territoire ; elle en occupe la majeure partie.

La délimitation relative de la zone **A** s'appuie sur les principaux éléments suivants :

1. Les sièges d'exploitation en activité et les sites de productions secondaires ;
2. Les bâtiments agricoles en activité, à vocation d'élevage ou sans animaux (stockage de productions ou de matériel, etc.) ;
3. L'aide à la localisation des terres agricoles par le biais des surfaces exploitées identifiées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de la Politique Agricole Commune (PAC).

Au regard des informations issues du diagnostic agricole, la zone A a été ajustée en tenant compte de trois dimensions :

- Les secteurs naturels sensibles ont été déduits (ZNIEFF, Natura 2000, Site Classé, réseaux humides, etc.) ;
- Les anciens bâtiments agricoles plus en activités en lisière urbaine pour intégrer la zone urbaine et ainsi faciliter le changement de destination ;
- L'analyse des incidences effectuée pour déterminer des secteurs de projet d'aménagement réduisant les impacts potentiels sur l'agriculture.

La délimitation de la zone A s'appuie donc en premier lieu sur les îlots effectivement exploités par l'agriculture et sur les constructions et installations existantes liées aux activités agricoles.
La préservation des fonctionnalités écologiques associées au monde agricole passe essentiellement par la mobilisation d'outils réglementaires spécifiques qui formalisent les continuités écologiques et qui se superposent à la zone **A** afin d'adapter les prescriptions au plus près des enjeux. À ce titre, le PLU prévoit un outil majeur :

- Les Éléments de paysage (art. R.151-23).

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.4 LES ZONES AGRICOLES

- Objectifs de la zone :

Les objectifs de la zone A portent principalement sur :

- La volonté de maintenir et de développer la fonctionnalité agricole, quelle que soit la production (polyculture, élevage...) ainsi que les activités économiques en lien avec l'activité agricole ;
- L'identification des espaces majeurs de production agricole à préserver du développement urbain ;
- La mobilisation vis-à-vis des risques par la prise en compte des aléas liés au risque d'inondations.

- Destination des constructions et usages des sols :

Ces objectifs sont essentiellement traduits dans les règles d'occupation et d'utilisation du sol de la zone A.

La réglementation mise en place sur ces secteurs a pour but de permettre à l'activité agricole de se développer et de se diversifier, tout en respectant certains principes liés à l'insertion paysagère des bâtiments.

Les logements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à une exploitation agricole et d'être construits sur le site d'exploitation.

La possibilité de construire des annexes et des extensions pour les maisons d'habitations de tiers (non-exploitants) est également encadrée (hauteurs, distances vis-à-vis du bâtiment principal, emprises au sol). L'objectif est ici de lutter contre la vacance rurale en rendant plus facile l'adaptation du bâti aux besoins des ménages actuels tout en limitant les pressions nouvelles.

le règlement du PLU autorise sous conditions les destinations suivantes :

- Les constructions et installations des « Exploitations agricoles » à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Ces constructions et installations ne devront pas engendrer de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes.
- Les nouvelles constructions principales de « Logements » aux conditions d'être nécessaires à une « Exploitation agricole » et d'être construites sur le site d'exploitation, ainsi que leurs annexes et extensions.
- Les annexes et extensions des « Logements » existants à condition d'être implantées sur la même unité foncière.
- Les « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à une « Exploitation agricole » ou à un « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».
- Le changement de destination des bâtiments identifiés en zones agricoles est admis pour une destination projetée de «*Logement*», «*Artisanat et commerce de détail*», «*Restauration*», «*Hébergement touristique*», «*Industrie*», «*Bureaux*», «*Entrepots*»

X	Sous-destination interdite
V	Sous-destination admise
ASC	Admis sous condition
A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

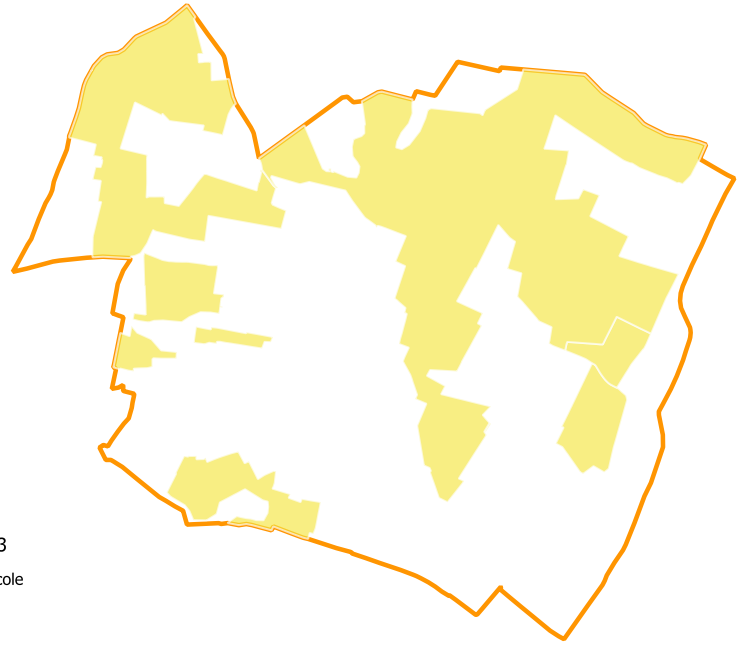
		A
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	ASC
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	X
2.	HABITATION	
2.1 //	LOGEMENT	ASC
2.2 //	HÉBERGEMENT	ASC
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	ASC
3.2 //	RESTAURATION	ASC
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	ASC
3.5 //	HÔTEL	ASC
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	ASC
3.7 //	CINÉMA	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	X
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	ASC
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X
4.6 //	LIEUX DE CULTE	X
4.7 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
5.1 //	INDUSTRIE	X
5.2 //	ENTREPÔT	ASC
5.3 //	BUREAU	ASC
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X
5.5 //	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.4 LES ZONES AGRICOLES

- Cartographie générale de la zone



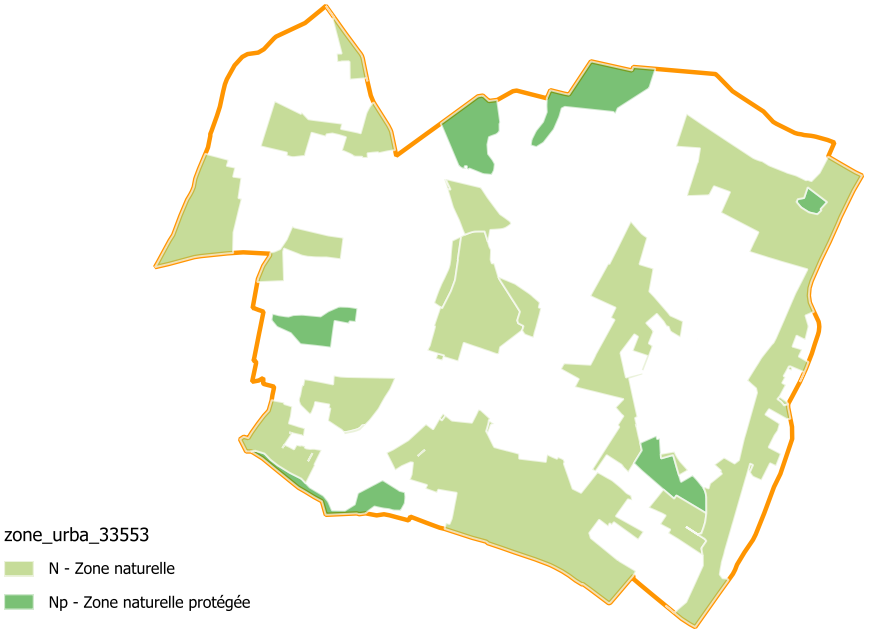
CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.5 LES ZONES NATURELLES

La zone naturelle correspond aux espaces du territoire communal à protéger au titre de leurs caractères naturels et/ou forestiers.

Il est également à noter l'existence de nombreuses constructions d'habitation soit de manière isolée soit sous forme de hameaux de taille réduite (ne pouvant prétendre à la désignation d'espace urbain). La prise en compte de ces constructions éparses leur permet de continuer à évoluer (annexes et extensions) en prohibant toutes constructions principales nouvelles afin de lutter contre l'accroissement des pressions sur le monde agricole et naturel attenant.



Code de l'URBANISME

Au titre des articles R. 151-24 et R. 151-25 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.5 LES ZONES NATURELLES

- Les caractéristiques de la zone :

La zone naturelle et forestière, dite zone **N**, correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

La zone naturelle protégée, dite zone **Np**, correspond quant à elle aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue écologique.

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

Le contexte bocager identitaire du territoire rend difficile la lecture de l'occupation des sols et la distinction entre milieux agricoles et milieux naturels. L'objectif politique retranscrit dans le PLU est que cette perméabilité nature / agriculture soit prise en compte dans la formulation réglementaire. La marge de flexibilité offerte par le Code de l'urbanisme en la matière a été mobilisée en définissant une zone **N**, où peut s'entremêler terres agricoles (notamment prairies, bocages, etc.) et milieux et espaces naturels, (boisements, etc.).

Le principe même de la zone **N** retenue offre une grande similarité réglementaire avec la zone **A**. Néanmoins, compte-tenu du caractère *a priori* plus sensible de la zone **N**, des règles qualitatives sont ajoutées notamment pour l'intégration environnementale et paysagère des exploitations.

Afin de préserver plus spécifiquement les milieux les plus sensibles, est alors mis en place une zone naturelle protégée, zone **Np**, délimitée en s'appuyant sur les espaces suivants :

- Les espaces concernés par les inventaires et classement écologiques et patrimoniaux : espaces naturels sensibles, ZNIEFF, les abords des cours d'eau, réseaux humides, les réservoirs de biodiversité identifiés dans le cadre de l'étude sur la trame verte et bleue, ainsi que les espaces relais et les éléments de sous-trame boisés ;

La zone **N** a quant à elle été délimitée en s'appuyant sur les espaces suivants :

- Les milieux boisés et notamment exploités par les forestiers, ainsi que les liaisons formalisant une continuité de la zone naturelle ;
- Les Sites Classés, ou encore zones à dominante humide non structurante ;
- Les périmètres de protection des captages et les secteurs d'exploitation de carrières ;
- Les milieux à caractère naturel en opposition à ceux dits agricoles «économiques», telles que les prairies permanentes, prairies humides, dès lors qu'ils forment une continuité avec la délimitation de la zone naturelle. Des exploitations, notamment d'élevage, peuvent donc se retrouver dans la zone **N**.
- Ponctuellement, on peut également retrouver des habitations ou constructions de tiers n'ayant pas été délimitées en zone urbaine, issues d'écarts ou de hameaux, ou bien ayant pu se retrouver en zone **Np** de part la méthodologie employée pour délimiter cette zone de protection. Un travail de repérage a été mené pour identifier précisément la nature de la construction (ancien moulin soit délabré soit réhabilité, bâtiment agricole à l'abandon, équipement public tel que les stations d'épuration, maison d'habitation, etc.) afin d'évaluer s'il était nécessaire ou non de lui donner des possibilités d'évolution, hors secteurs à risques, et donc une intégration en zone **N** plutôt qu'en zone **Np**.

- Objectifs de la zone :

- Maintenir l'activité agricole et sylvicole en permettant aux exploitations de se développer ;
- Protéger et valoriser les sites emblématiques du tourisme, à haute valeur paysagère.
- Préserver les richesses naturelles du territoire et assurer les continuités écologiques ;
- Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances ;
- Limiter la consommation d'espace par un urbanisme intense et efficace.
- Entretenir les zones humides.

- Destination des constructions et usages des sols :

Les espaces classés en **N** font l'objet de dispositions visant à préserver ou améliorer leurs caractéristiques écologiques et/ou paysagères. De manière générale, et sous réserve des conditions prévues par le règlement, les occupations permises ne peuvent avoir pour objet que la sauvegarde, la restauration et l'entretien des milieux, l'extension des habitations existantes, leurs annexes ainsi que les projets d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs.

Concernant la zone **Np**, il s'agit en premier lieu des milieux naturels de grande qualité environnementale, la trame verte et bleue en premier lieu, à protéger de manière stricte en y interdisant toute nouvelle construction.

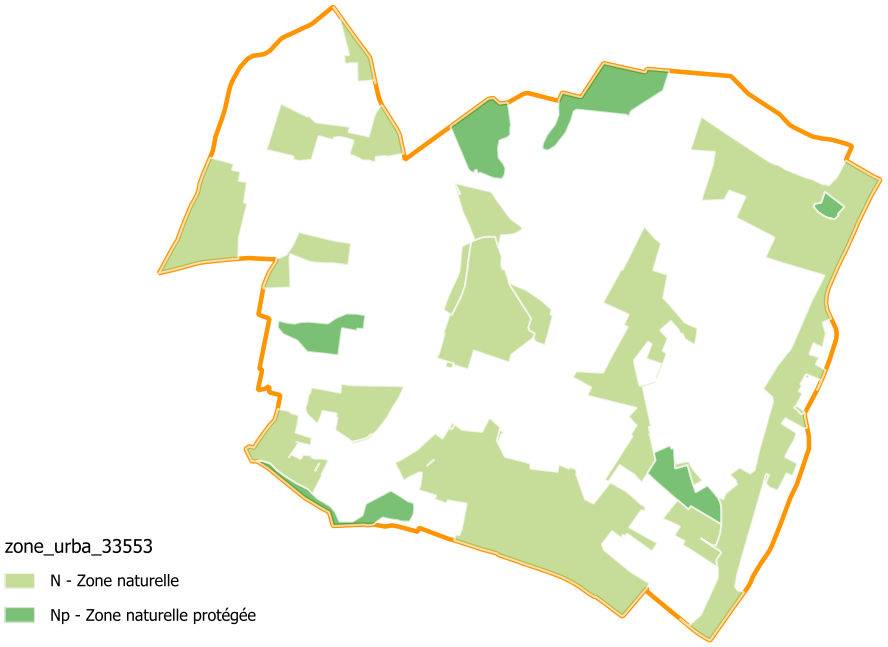
CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. MOTIFS DE DÉLIMITATION DU ZONAGE

1.5 LES ZONES NATURELLES

		N	Np
1.	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE		
1.1 //	EXPLOITATION AGRICOLE	ASC	X
1.2 //	EXPLOITATION FORESTIÈRE	V	X
2.	HABITATION		
2.1 //	LOGEMENT	ASC	X
2.2 //	HÉBERGEMENT	ASC	X
3.	COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE		
3.1 //	ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL	ASC	X
3.2 //	RESTAURATION	ASC	X
3.3 //	COMMERCE DE GROS	X	X
3.4 //	ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE	ASC	X
3.5 //	HÔTEL	ASC	X
3.6 //	HÉBERGEMENT TOURISTIQUE	ASC	X
3.7 //	CINÉMA	X	X
4.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
4.1 //	LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS	X	X
4.2 //	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ET ASSIMILÉS	ASC	X
4.3 //	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	X	X
4.4 //	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	X	X
4.5 //	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	X	X
4.6 //	LIEUX DE CULTE	X	X
4.7 //	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	X	X
5.	AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
5.1 //	INDUSTRIE	X	X
5.2 //	ENTREPÔT	ASC	X
5.3 //	BUREAU	ASC	X
5.4 //	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	X	X
5.5 //	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	X	X

- Cartographie générale de la zone



X	Sous-destination interdite
V	Sous-destination admise
ASC	Admis sous condition
A/E	Travaux, annexes, extensions et changements de destination uniquement

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.1 PRÉAMBULE

 # Organisation du règlement écrit du PLU

Les choix des règles, des orientations et des dispositifs opposables définis par le règlement du PLU visent à assurer la traduction des axes du Projet d'Aménagement et du Développement Durables. Par souci de lisibilité, le règlement écrit est structuré en quatre grandes parties :

- **des règles générales**, qui rappellent le champ d'application, et qui précisent les règles, essentiellement liées aux outils mis en place au zonage, valables sur l'ensemble des zones définies ;
- **des règles communes** à toutes les zones ;
- **des dispositions spécifiques à chaque zone** : zones U, AU, A et N ;
- et **des annexes réglementaires** sur lesquelles se référer en complément.

Ainsi, pour toute autorisation d'urbanisme, une lecture quadripartite du règlement est nécessaire.

Chaque zone du PLU comporte un corps de règles organisés en trois chapitres et 11 articles pour chacune des zones. À noter que les articles non réglementés ne sont pas renseignés :

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Ces dispositions regroupent les articles 1 et 2 dans l'ancienne organisation, complétée par des outils offerts en faveur de la mixité fonctionnelle et sociale. Le Chapitre 1 du règlement écrit a été vu précédemment pour chaque zone dans la partie 1. Motif de délimitation des zones.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

2.2 Volumétrie

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.5 Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Le Chapitre 2 du règlement regroupe l'ensemble des règles définies afin d'assurer une insertion harmonieuse des nouvelles constructions, travaux et aménagements dans leur contexte urbain, architectural, paysager et environnemental.
Il comporte d'une part, les règles d'implantations des constructions sur leur unité foncière ainsi que les règles limitant le gabarit de ces constructions (l'emprise maximale bâtie, règles de retrait, de hauteur, etc.), d'autre part, les règles encadrant la morphologie et l'aspect des constructions et de leur abords non-bâtis (règles de cohérence architecturale, de traitement environnemental, de stationnement, etc.).
Ces dispositions regroupent les anciens articles 6 à 13, excepté les dispositions en lien avec les stationnements et tenant compte d'une nouvelle possibilité en matière de performance énergétique.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.2 Desserte par les réseaux

Ce chapitre 3 du règlement regroupe l'ensemble des règles définies afin de garantir le bon raccordement des nouveaux projets aux réseaux ainsi que les conditions d'accès.
Il regroupe les anciens articles 3, 4 et 12 et prend en compte un nouvel article sur les obligations en matière de communication numérique.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.1 PRÉAMBULE

 # Organisation du chapitre 2 du règlement écrit

L'ensemble s'organise autour de 5 sous-parties principales :

Organisation du chapitre 2 du règlement écrit : Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	
2.1 L'implantation des constructions **R 151-39**	*Par rapport aux voies et emprises publiques*
	Par rapport aux limites séparatives
	Par rapport aux autres constructions sur une même propriété
2.2 La volumétrie des constructions **R 151-39**	*Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus*
	Emprise au sol des constructions
	Hauteur des constructions
2.3 La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **R 151-41 et 42**	*Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus*
	Caractéristiques architecturales des façades
	Caractéristiques architecturales des toitures
	Caractéristiques architecturales des clôtures
	Le patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier
	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale
2.4 Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis **R 151-43**	*Coefficient de Biotope sur Surface*
	Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations
	Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques
	Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques
	Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger
2.5 Obligation de réalisation d'aires de stationnement **R 151-44 et 45**	*Dispositions générales*
	Obligations de stationnement pour les véhicules motorisés
	Obligations de stationnement pour les cycles

Au travers de ces 5 sous-parties, le PLU participe très largement à offrir une cohérence dans la définition de la forme urbaine.

Il détermine ainsi :

- Le maintien de la lisibilité de la silhouette urbaine et la protection des vues ;
- La perception des espaces accessibles (perspectives depuis le domaine public …) ;
- La lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés, espaces entre les constructions, ...) ;
- La perception des espaces non visibles (fonds de parcelles, aération de cœur d'îlots…).

L'objectif de ces règles est :

- D'assurer une cohérence architecturale pour la rénovation du bâti ancien ;
- De répondre aux objectifs du Grenelle de l'Environnement en autorisant les projets mettant en avant des procédés écologiques ;
- De permettre la réalisation ponctuelle de projets architecturaux innovants qui peuvent très bien s'intégrer dans un contexte bâti plus traditionnel.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.1 PRÉAMBULE

 # Mise en place d'un PLU

Le PLU s'inscrit dans la continuité du PLU en vigueur.

Aucun changement majeur n'est apporté. Il est tout de même important de noter :

- La formulation d'un nouveau projet de territoire :

En cohérence avec les grands principes qui ont guidé l'élaboration du projet de territoire développé dans le PADD, le règlement s'inscrit dans la continuité.

- Une mise aux normes des règles applicables :

Les règles du PLU s'inscrivent dans la modernisation des documents d'urbanisme contribuant à la simplification et à la clarification de leur contenu, en redonnant du sens au règlement offrant une meilleure adaptation des règles au territoire.

- Évolutions relatives aux réseaux :

Au sein du PLU, le Chapitre 3 relatif aux réseaux renvoie à la consultation des zones d'assainissement et zonage pluvial en vigueur sur le territoire (intégrés aux annexes sanitaires).

- Évolutions relatives à l'aspect extérieur des constructions :

Les règles proposées dans le PLU s'inscrivent dans un principe de continuité visuelle et d'harmonie d'ensemble.

- Évolutions relatives aux clôtures :

Les règles proposées dans le PLU réglementent les hauteurs et les types de clôtures sur l'ensemble du territoire.

- Évolutions en termes d'objectifs de performance énergétique :

Un article à part entière est présent au règlement du PLU visant à mettre l'accent sur les obligations à respecter en matière de performances énergétiques.

La prise en compte des questions d'énergie dans les documents d'urbanisme étant récente (lois ENE). Dans l'immédiat, il n'a pas été retenu d'obligations en la matière ; les règles thermiques et environnementales en vigueur répondant aux besoins des élus.

- Évolutions relatives à la prise en compte des composantes patrimoniales remarquables :

Les dispositions liées aux éléments de patrimoine bâti identifié sont désormais inscrites dans les dispositions générales et règles communes du règlement du PLU.

Ces dispositions s'appliqueront ainsi de la même manière sur l'ensemble du territoire.

- Évolutions relatives à la prise en compte des composantes végétales remarquables :

Les dispositions liées aux éléments du paysage protégés (composantes végétales, trame de jardin, etc.), sont également inscrites dans les dispositions générales et règles communes du règlement du PLU.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

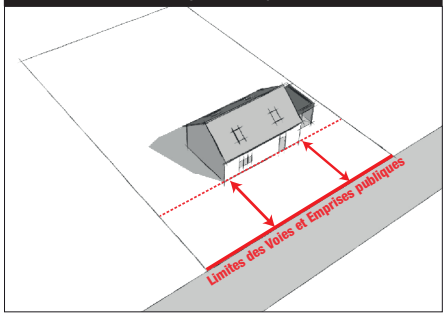
Implantation des constructions

A - Par rapport aux voies et emprises publiques

Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ont une finalité «urbanistique» en termes de relation espace public /espace privé. L'implantation des constructions au regard de l'alignement va avoir un impact direct sur l'apparence du tissu urbain: dense pour les tissus anciens et plus aéré et végétal pour les extensions d'urbanisation plus récentes.

L'application de ces dispositions peut également être raisonnée en relation avec la sécurité du trafic (visibilité sur les sorties de véhicules) et le contexte environnemental (maintien de surfaces non-imperméabilisées).

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation Karthéo 2024

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.	Cette règle dérogatoire permet de faciliter la réalisation des opérations de construction ou d'évolution des équipements publics qui présentent des spécificités morphologiques particulières.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ua	*Règle générale* -Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques. - Les annexes et extensions pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques. *Règle alternative* - Lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contiguë et est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle pourra avoir une implantation identique. - L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres² est libre au regard des voies et emprises publiques.	La zone Ua reprend le bâti ancien, souvent aligné à la voie publique. L'objectif est de garder cette cohérence afin d'obtenir une harmonie visuelle avec les bâtis anciens. Les annexes et extensions ne sont pas réglementé afin de laisser davantage de possibilités aux pétitionnaires.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

A - Par rapport aux voies et emprises publiques (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ub / Uc	*Règle générale* - de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme ; - de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 mètres pour les autres constructions ; - de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD142E1, pour les habitations, et de 10 mètres pour les autres constructions ; - de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD115, RD115E1, RD115E2, RD133, RD133E12, RD142E1, pour les façades d'habitations borgnes, et de 8 mètres pour les autres voies. Dans les autres cas, toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer : - de 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 10 et par rapport à l'axe de l'autoroute A 10 ; - de 5 mètres au moins par rapport aux limites d'emprise ou à l'alignement des constructions voisines existantes afin de conserver une harmonie des implantations sur rue. *Règle alternative* - Un recul supplémentaire à la règle fixée pour chaque zone pourra être imposé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection. - Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises : - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, - Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. - L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres² est libre au regard des voies et emprises publiques.	L'objectif est de conserver le caractère aéré et végétal ressenti depuis les emprises publiques. La souplesse concernant le retrait vise à permettre le stationnement automobile au devant de l'habitation. Un plus grand retrait avec certains axes permet de conserver une qualité d'aménagement ainsi qu'un tampon avec des zones de bruits.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

A - Par rapport aux voies et emprises publiques (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Uy	*Règle générale* - Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer : - De 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme ; - De 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 mètres pour les autres constructions ; - De 15 mètres par rapport à l'axe de la RD142E1, pour les habitations, et de 10 mètres pour les autres constructions ; - De 10 mètres par rapport à l'axe de la RD115, RD115E1, RD115E2, RD133, RD133E12, RD142E1, pour les habitations, et de 8 mètres pour les autres constructions. En dehors des cas précédents, toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer : - De 35 mètres par rapport à l'axe de la RN10 et de l'autoroute A10 ; - de 15 mètres au moins de l'axe pour les autres voies. *Règle alternative* - Un recul supplémentaire à la règle fixée pour la zone pourra être imposé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises : - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, - Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.	Les différentes règles permettent une souplesse pour l'installation d'activités économiques ainsi qu'une zone tampon dans certains cas.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

A - Par rapport aux voies et emprises publiques (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
1AUc	*Règle générale* Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer : - de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme ; - de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 mètres pour les autres constructions ; - de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD142E1, pour les habitations, et de 10 mètres pour les autres constructions ; - de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD115, RD115E1, RD115E2, RD133, RD133E12, RD142E1, pour les habitations, et de 8 mètres pour les autres constructions. En dehors des cas précédents, toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de 5 mètres au moins par rapport aux limites d'emprise ou à l'alignement des constructions voisines existantes. - Les annexes et extensions pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques. *Règle alternative* - Une implantation hors de la bande constructible peut être rendue possible dans le cas d'une optimisation des apports solaires passifs dans les constructions, d'une protection des aléas climatiques ou encore d'une ouverture des pièces de vie au Sud sur un espace de jardin, engendrant une organisation parcellaire différente de celle attendue par la bande d'implantation de la règle générale. - Un recul supplémentaire à la règle fixée pour la zone pourra être imposé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises : - Lorsque la construction s'inscrit dans un parti d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation. - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU - Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. - L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres² ainsi que les piscines est libre au regard des voies, emprises publiques.	Les zones 1AUc correspondant aux nouveaux quartiers pavillonnaires, la bande d'implantation permet de laisser une certaines souplesse.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

A - Par rapport aux voies et emprises publiques (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
1AUy	*Règle générale* HORS AGGLOMERATION Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer : - de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme ; - de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD115E2 pour les habitations, et de 8 mètres pour les autres constructions ; - de 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes à modifier ou à créer. EN AGGLOMERATION En dehors de ces cas, toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport à l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer de 5 mètres. Les portails doivent être implantés en retrait de 5 mètres. *Règle alternative* - Un recul supplémentaire à la règle fixée pour la zone pourra être imposé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises : - Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.	Les différentes règles permettent une souplesse pour l'installation d'activités économiques ainsi qu'une zone tampon dans certains cas.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

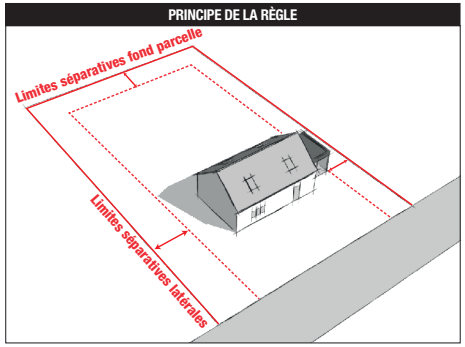
2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

A - Par rapport aux voies et emprises publiques (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Logements en A et N **Exploitations en A et N**	*Règle générale* Dispositions applicables le long de la RN10 et de l'autoroute A10, en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, en dehors des parties agglomérées. Cette interdiction ne s'applique pas : - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; - aux bâtiments d'exploitation agricole ; - aux réseaux d'intérêt public ; - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 35 mètres par rapport à l'axe de la voie sauf dans le cas d'extension d'une construction existante. Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer : - de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 mètres pour les autres constructions ; - de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD142E1, pour les habitations, et de 10 mètres pour les autres constructions ; - de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD115, RD115E1, RD115E2, RD133, RD133E12, RD142E1, pour les habitations, et de 8 mètres pour les autres constructions. Dans les autres cas, toute construction doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de 15 mètres pour toutes les constructions par rapport à l'axe des voies, sauf dans les cas suivants : - Lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement. - Lorsqu'il s'agit d'une extension d'une construction existante. Elle peut alors être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction. - Lorsque les constructions sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres² est libre au regard des voies et emprises publiques.	L'objectif est de conserver le caractère aéré et végétal ressenti depuis les emprises publiques. La souplesse concernant le retrait vise à permettre le stationnement automobile au devant de l'habitation. La règle alternative permet d'obtenir une harmonie visuelle d'ensemble. Cette règle ne sera que très peu souvent utilisée. Elle concernera uniquement la constrcution neuve de la résidence principale de l'agriculteur s'il en justifie la nécessité. Cette règle vise à encadrer les limitations particulières d'implantation des constructions aux abords des Routes Départementales. Les bandes d'inconstructibilité liées aux routes classées à grande circulation demeurent applicables. Compte tenu de la localisation des bâtiments d'exploitation, de la lenteur de manoeuvre des engins agricoles ou forestiers (notamment les sorties de propriété), des volumes plus importants des constructions, un recul minimum a été défini afin de garantir une bonne visibilité les axes de circulation mais aussi faciliter la circulation en permettant aux engins de se garer au devant des bâtiments.

B - Par rapport aux limites séparatives

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ont, en plus de leurs finalités urbanistiques (maintien de caractéristiques urbaines du tissu attenant), un rôle de lutte contre des troubles de voisinage - variable suivant les destinations admises - susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus.



Réalisation Karthéo 2024

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ua	*Règle générale* - Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques. - L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres², ainsi que les piscines, est libre au regard des limites séparatives. *Règle alternative* - Une implantation différente peut être autorisée en fonction du caractère patrimonial d'une construction contiguë ou si la typologie du terrain le justifie. - Les règles générales de la zone pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées.	Cette règle permet de reproduire les implantations caractéristiques des tissus anciens marqués notamment par de la mitoyenneté et la densité plus marquée. Cette règle permet aussi une certaine liberté quant à l'implantation par rapport aux limites séparatives. La distance exigée en cas de retrait vise à maintenir un écart suffisant au passage et à l'entretien. La règle alternative permet de protéger un constrcution contiguë si elle a un certain caractère patrimoinal.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

B - Par rapport aux limites séparatives (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ub / Uc	*Règle générale* - Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques. - Dans les autres cas l'implantation se fait en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. - L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres², ainsi que les piscines, est libre au regard des limites séparatives. *Règle alternative* - Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées. - Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.	Cette règle permet aussi une certaine liberté quant à l'implantation par rapport aux limites séparatives. La distance exigée en cas de retrait vise à maintenir un écart suffisant au passage et à l'entretien.
Uy	*Règle générale* Les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives, distance mesurée au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,…). Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété. Toutefois, pourront être implantés en limite séparative : - dans le cadre d'un jumelage simultané, les bâtiments de même hauteur et structure, - dans le cas d'un bâtiment adossé à un bâtiment existant situé dans la zone. *Règle alternative* - Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées. - Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.	La règle fixée pour les activités économiques vise à garantir des espaces tampons entre les activités envisagées et les zones résidentielles.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

B - Par rapport aux limites séparatives (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
1AUc	*Règle générale* Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques, dans une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, pour les secteurs 1AUa et 1AUb. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. *Règle alternative* - Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées. - Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises : - Lorsque la construction s'inscrit dans un parti d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation. - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU - Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. - L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres², ainsi que les piscines, est libre au regard des limites séparatives.	Cette règle permet aussi une certaine liberté quant à l'implantation par rapport aux limites séparatives. La distance exigée en cas de retrait vise à maintenir un écart suffisant au passage et à l'entretien.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

B - Par rapport aux limites séparatives (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
1AUy	*Règle générale* Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises : - Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue. - Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. *Règle alternative* - Les règles générales des différentes zones pourront être modifiées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes limitrophes : les dimensions des retraits pourront être adaptées. - Elles pourront également être adaptées concernant les annexes si la topologie du terrain le justifie.	La règle fixée pour les activités économiques vise à garantir des espaces tampons entre les activités envisagées et les zones résidentielles.
Logements en A et N **Exploitations en A et N**	- Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales. - Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres. - Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif. - L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres², ainsi que les piscines, est libre au regard des limites séparatives.	L'objectif est de maintenir des conditions de retrait nécessaires au bon fonctionnement des activités, de limiter les nuisances des activités, de limiter les atteintes aux vues et à l'ensoleillement compte tenu des volumes plus importants admis.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

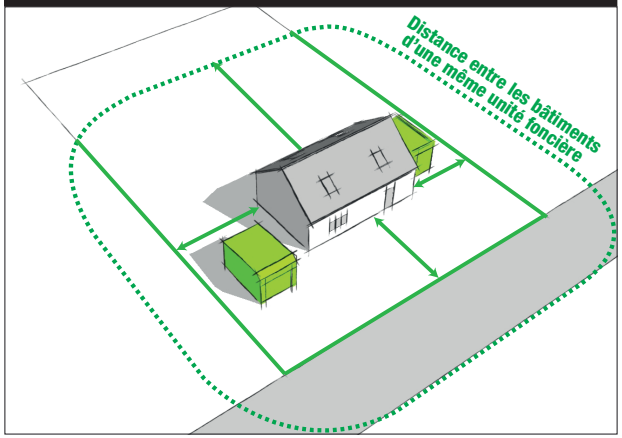
2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

C - Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'objectif de ces règles est d'assurer le respect d'un principe de regroupement des constructions dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de densification.

Elles concernent tout spécifiquement les secteurs où la taille des unités foncières ne permet pas un encadrement de la densité au seul moyen des règles de retrait de l'alignement et des limites séparatives.

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation Karthéo 2024

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ua / Ub / Uc / 1AUc	*Règle générale* Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 mètres. *Règle alternative* - Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 mètres2 d'emprise au sol et aux piscines ; - Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure quand leur fonctionnement l'impose.	
Uy	- Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres. - Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure quand leur fonctionnement l'impose.	

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
A / N	*Règle générale* - Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 mètres. *Règle alternative* - Une distance supérieure pourra être autorisée dans le cas d'un contexte environnemental ou topographique accidenté, ou de la présence d'éléments techniques contraignant (assainissement individuel, etc.) à justifier. - Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 mètres2 d'emprise au sol et aux piscines ; - Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure quand leur fonctionnement l'impose.	

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

Volumétrie

A - Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Les diverses possibilités de modalités d'écriture de la règle sont déclinées pour répondre au mieux aux enjeux locaux. Suite à la modernisation du contenu des PLU, les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ainsi, le gabarit des constructions peut jouer sur la perception et le lien de la construction avec son environnement local, particulièrement en fonction de ses formes et du caractère de la construction proposée.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ua	*Règle générale* - Les constructions annexes et extensions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante. - Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. A ce titre, les demandeurs peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et du CAUE. - Par leur implantation, volume et hauteur, les nouvelles constructions et leurs extensions devront assurer une insertion cohérente avec les spécificités formelles du tissu urbain dans lesquelles elles s'insèrent, en recherchant une continuité dans le tissu bâti environnant. - Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.	Ces dispositions traduisent l'objectif de limiter les constructions et installations susceptibles de dénaturer l'aspect architectural traditionnel bâti du territoire. L'objectif reste l'harmonie visuelle et la qualité des constructions.
Ub / Uc / 1AUc	*Règle générale* - Par leur implantation, volume et hauteur, les nouvelles constructions et leurs extensions devront assurer une insertion cohérente avec les spécificités formelles du tissu urbain dans lesquelles elles s'insèrent, en recherchant une continuité dans le tissu bâti environnant. - Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.	Ces dispositions traduisent l'objectif de limiter les constructions et installations susceptibles de dénaturer l'aspect architectural traditionnel bâti du territoire. L'objectif reste l'harmonie visuelle et la qualité des constructions.
Uy / 1AUy	*Règle générale* - Toute construction doit présenter une simplicité de volume. - La décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural, offrant notamment une réponse en rapport avec les usages.	Le but est de dénaturer le moins possible les sites et essayer de faire en sorte que les projets s'intègrent au mieux dans leurs environnements immédiats.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Exploitations en A et N	- D'ordre général, les nouveaux bâtiments agricoles devront s'inspirer des constructions agricoles traditionnelles existantes (hors tunnel agricole, serre pour maraichage, etc.). - Ils devront présenter une enveloppe de bâtiments aussi homogène que possible, une simplicité de volume et une unité de ton.	Ces dispositions traduisent l'objectif de limiter les constructions et installations susceptibles de dénaturer l'aspect architectural traditionnel bâti du territoire. L'objectif reste l'harmonie visuelle et la qualité des constructions.
Logements en A et N	- Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de construction étrangers (colonnes, etc.) sont interdits. - Les annexes de 20 mètres² d'emprise au sol, ou plus, doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal.	

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

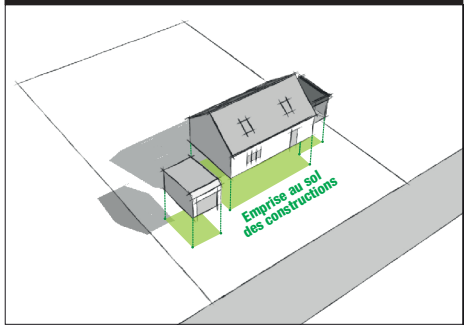
2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

B - Emprise au sol des constructions

Ces règles ont pour finalité de définir la consommation de terrain par la construction. Couplées aux autres règles de volumétrie et d'implantation elles permettent d'assurer la cohérence de nouvelles constructions avec leur environnement local.

Par ailleurs, leur définition découle également de la mise en oeuvre des objectifs environnementaux visés par le PADD : elles favorisent le maintien d'espaces végétaux relais dans les bourgs (jardins privatifs) et encouragent la bonne infiltration des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation ou encore facilitent la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif dans les zones dépourvues de réseau collectif.

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation Karthéo 2024

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ua	*Règle générale* - Le coefficient est fixé à 50 % maximum de l'unité foncière.	Cette règle permet de garantir des espaces verts et le maintien du caractère rural, aéré, des tissus de type anciens en milieu rural. Elle vise également à réduire les impacts possibles lors de la démarche ERC (limitant ainsi l'artificialisation des sols).
Ub / Uc / 1AUc	*Règle générale* - Le coefficient est fixé à 40 % maximum de l'unité foncière. - Cette limitation ne s'applique pas dans le cadre d'un changement de destination.	Cette règle permet de garantir des espaces verts et le maintien du caractère rural, aéré, des tissus de type pavillionnaire en milieu rural. Elle vise également à réduire les impacts possibles lors de la démarche ERC (limitant ainsi l'artificialisation des sols).
Logements en A et N	*Règle générale* - Les emprises au sol retenues pour les nouvelles constructions devront se référer aux emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLU. - L'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 mètres², à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 mètres² minimum et que l'emprise au sol totale après extension des bâtiments à usage d'habitation n'excède pas 250 mètres². - L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante est limitée à 50 mètres² d'emprise au sol totale (hors piscine). Non réglementé dans les autres cas.	Depuis la mise en oeuvre de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron), les zones A et N peuvent permettre les extensions et les annexes des habitations sans recourir à des sous-secteurs spécifiques. Ces possibilités doivent néanmoins être encadrées. Ainsi, le PLU permet de faire évoluer les constructions existantes afin notamment d'encourager la reprise et l'adaptation de ces logements dans une logique globale de lutte contre la vacance rurale. Il fixe néanmoins des limites afin que ces travaux demeurent raisonnés et raisonnables pour ne pas engager une atteinte aux milieux attenants et lutter contre les phénomènes « d'agrandissements / divisions en plusieurs logements » qui conduiraient au développement de secteur qui n'en ont pas la vocation.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

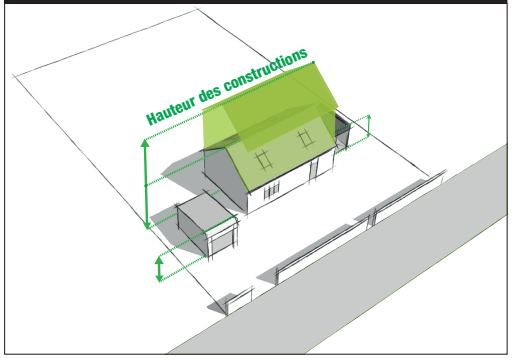
2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

C- Hauteur des constructions

Les règles permettent de définir une limite en troisième dimension pour les constructions. Cette approche est une nécessité afin de garantir les caractéristiques du paysage, par la maîtrise de la silhouette urbaine et la cohérence de l'aspect des constructions. En parallèle, la définition de ces règles contribue à limiter les conflits de voisinage liés aux nouvelles constructions ou des extensions (perte d'ensoleillement, obstruction des vues, etc.).

Enfin, la règle de hauteur permet également d'encadrer la densification « par le haut » afin de limiter la croissance de certains secteurs n'ayant pas vocation à porter un accroissement trop important du nombre de ménages (capacité des voies à accueillir un flux supplémentaire trop important, éloignement avec les pôles de services, de commerces et d'emplois, etc.).

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation Karthéo 2024

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ua	*Règle générale* - La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades… - La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 8 mètres, et R+1, hauteur au faîtage. - Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser 4 mètres, hauteur au faîtage. *Règle alternative* - Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale de la zone pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante. - Une hauteur différente pourra être autorisée pour les logements collectifs.	La hauteur de 12 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère a été définie afin d'autoriser les constructions individuelles de type rez-de-chaussée + 2 étage + combles, de manière cohérente avec les autres constructions des tissus urbains anciens. Afin de limiter l'impact visuel des annexes (garage, cabane de jardin, piscine couverte, etc.), les annexes devront présenter une hauteur de 9 mètres au faîtage et de 5 mètres à l'acrotère, ce qui permet tout de même la réalisation d'annexes Rez-de-chaussée + 1 étage (en toit terrasse) ou + combles. La règle vise à maintenir l'équilibre des gabarits des constructions implantées sur une même unité foncière.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

C - Hauteur des constructions (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ub / Uc / 1AUc /	*Règle générale* - La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades… - La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 8 mètres, et R+1, hauteur au faîtage. - Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser 4 mètres, hauteur au faîtage. *Règle alternative* - Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale de la zone pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante. - Une hauteur différente pourra être autorisée pour les logements collectifs.	La hauteur de 8 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère a été définie afin d'autoriser les constructions individuelles de type rez-de-chaussée + 1 étage + combles, de manière cohérente avec les constructions envisagées. Afin de limiter l'impact visuel des annexes (garage, cabane de jardin, piscine couverte, etc.), les annexes devront présenter une hauteur de 6 mètres au faîtage et de 4 mètres à l'acrotère. La règle vise à maintenir l'équilibre des gabarits des constructions implantées sur une même unité foncière. La règle alternative permet la mise en place de cabane dans les arbres car ces structures sont plus hautes.
Uy / 1Auy	*Règle générale* - La hauteur maximum des bâtiments n'excédera pas 12 mètres au point le plus haut par rapport au sol naturel avant travaux, non compris les superstructures techniques, antennes, paratonnerres et souches de cheminées… - Toutefois des dispositions différentes seront admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques…). *Règle alternative* - Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles, techniques ou dans le cadre d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures, sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.	La hauteur de 7 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère a été définie afin d'autoriser les constructions individuelles de type rez-de-chaussée + 1 étage + combles, de manière cohérente avec les constructions des différents hameaux / villages. Afin de limiter l'impact visuel des annexes (garage, cabane de jardin, piscine couverte, etc.), les annexes devront présenter une hauteur de 6 mètres au faîtage et de 4 mètres à l'acrotère. La règle vise à maintenir l'équilibre des gabarits des constructions implantées sur une même unité foncière. La règle alternative permet la mise en place de cabane dans les arbres car ces structures sont plus hautes.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

C - Hauteur des constructions (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
A / N	*Règle générale* La hauteur à l'égout est fixée à 8 mètres soit R+1 pour les bâtiments d'habitation, hauteur à l'égout, et à 10 mètres pour les autres bâtiments (hors annexe), hauteur au faîtage. Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos.). Dans le cas d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation, la hauteur de l'extension ne pourra excéder R+1 et ne pourra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment existant. La hauteur maximale à l'égout des annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à 3 mètres. *Règle alternative* - Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles, techniques ou dans le cadre d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures, sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.	La hauteur de 12 mètres au faîtage et à l'acrotère est typique des hauteurs des exploitations agricoles et forestières. La hauteur de 8 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère a été définie afin d'autoriser les constructions individuelles de type rez-de-chaussée + 1 étage + combles, de manière cohérente avec les constructions envisagées.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles des caractéristiques architecturales visent à encourager la qualité et l'harmonie visuelle globale des tissus bâtis en favorisant une insertion des constructions dans leur milieu paysager environnant.

Leur rédaction poursuit plusieurs objectifs :

- Insérer de manière harmonieuse les nouvelles constructions dans l'ensemble des tissus bâtis,
- Traiter de manière qualitative les abords des constructions pour préserver l'environnement bâti, paysager et naturel existant,
- Encadrer les réhabilitations / rénovations des bâtiments patrimoniaux,
- Ne pas freiner la création architecturale, les innovations techniques notamment en permettant l'intégration des dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables.

A - Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

La règle alternative constitue une norme relative, prévoyant une ou plusieurs exceptions définies. Elle permet une adaptation encadrée d'une règle pour s'ajuster aux spécificités du projet ou de ses abords.

La mise en oeuvre de règles qualitatives et de règles alternatives offre une plus grande souplesse de rédaction qui bénéficie à la fois aux porteurs de projets et aux collectivités locales car elle permet une meilleure adaptation des règles aux caractéristiques urbaines et paysagères de chaque parcelle, mais également à la temporalité des projets.

Le choix de l'expression de la règle à adopter dépend avant tout des circonstances locales et des caractéristiques des zones et secteurs réglementés.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	*Règle générale* - Des adaptations aux règles d'implantations (2.1) et des règles volumétriques (2.2) définies dans les différentes zones sont rendues possibles, pour satisfaire à cet objectif permettant une insertion des nouvelles constructions dans leur contexte environnant, en lien avec les bâtiments contigus. - Des dispositions différentes pourront également être permises lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en oeuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type Haute Qualité Environnementale, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.	La déclinaison du contenu du règlement permet d'offrir davantage de flexibilité au règlement, tout en favorisant la créativité architecturale et la diversité des formes urbaines. Cela s'inscrit, par ailleurs, dans la continuité des recommandations du Conseil d'État invitant les pouvoirs publics à se doter d'une doctrine de recours et d'emploi au droit souple pour contribuer à la politique de simplification des normes et à la qualité de la Réglementation. Cette mesure, encourageant l'évolution des PLU(i) vers une meilleure adéquation de la règle avec la diversité des situations et la rédaction de règles plus souples, suppose un encadrement strict de son application pour éviter toute dérive et sécuriser son utilisation. La collectivité souhaite permettre l'émergence de projets contemporains dès lors qu'ils s'insèrent dans le cadre d'une qualité environnementale renforcée, tout en restant cohérents avec la morphologie et l'architecture voisine.
Ua	*Règle générale* - Les constructions annexes et extensions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante. - Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. A ce titre, les demandeurs peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et du CAUE. - Par leur implantation, volume et hauteur, les nouvelles constructions et leurs extensions devront assurer une insertion cohérente avec les spécificités formelles du tissu urbain dans lesquelles elles s'insèrent, en recherchant une continuité dans le tissu bâti environnant. - Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.	Cette règle permet d'obtenir une certaine unité architecturale.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ub / Uc / 1AUc	*Règle générale* - Par leur implantation, volume et hauteur, les nouvelles constructions et leurs extensions devront assurer une insertion cohérente avec les spécificités formelles du tissu urbain dans lesquelles elles s'insèrent, en recherchant une continuité dans le tissu bâti environnant. - Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.	
Uy / 1AUy	*Règle générale* - Toute construction doit présenter une simplicité de volume. - La décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural, offrant notamment une réponse en rapport avec les usages.	
A	Pour les «*Exploitations agricoles*» : - D'ordre général, les nouveaux bâtiments agricoles devront s'inspirer des constructions agricoles traditionnelles existantes (hors tunnel agricole, serre pour maraichage, etc.). - Ils devront présenter une enveloppe de bâtiments aussi homogène que possible, une simplicité de volume et une unité de ton. Pour les «*Logements*» : - Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de construction étrangers (colonnes, etc.) sont interdits. - Les annexes de 20 mètres² d'emprise au sol, ou plus, doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal.	
N	- Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de construction étrangers (colonnes, etc.) sont interdits. - Les annexes de 20 mètres² d'emprise au sol, ou plus, doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal. *Pour les «Exploitations forestières» :* - Ils devront présenter une enveloppe de bâtiments aussi homogène que possible, une simplicité de volume et une unité de ton.	

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

B - Caractéristiques architecturales des façades

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ua	*Règle générale* - L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes. - Les matériaux composant les façades des constructions principales, des extensions et des annexes doivent être obligatoirement recouverts d'un parement, enduit ou peinture. - Les nuances iront des teintes naturelles, gris ocré au sable jaune. En aucun cas, les teintes pourront être brillantes. - En secteur Ua, les façades existantes de type pierre de taille ou de type moellons seront conservées. Les teintes utilisées doivent être de ton pierre dans ses nuances allant du gris ocré au sable jaune. - Lorsqu'une façade principale existante est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée : aucune modification des dimensions des baies n'est autorisée sur ces façades.	Les teintes et nuances utilisées doivent s'inscrire en cohérence avec celles historiquement existantes sur le territoire dans le respect de l'identité architecturale. Les règles retenues visent à ne pas dénaturer le paysage bâti environnant, et contribuent à la reconnaissance du patrimoine historique, culturel et architectural des centres anciens. La conservation de décor de bâti ancien permet de maintenir le patrimoine bâti du territoire.
Ub / Uc / 1AUc	*Règle générale* - L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes. - Les matériaux composant les façades des constructions principales, des extensions et des annexes doivent être obligatoirement recouverts d'un parement, enduit ou peinture. - Les nuances iront des teintes naturelles, gris ocré au sable jaune. En aucun cas, les teintes pourront être brillantes. - Lorsqu'une façade principale existante est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée : aucune modification des dimensions des baies n'est autorisée sur ces façades.	Les règles retenues visent à ne pas dénaturer le paysage bâti environnant, et contribuent à la reconnaissance des zones pavillonnaires ou de faubourgs.
Uy / 1AUy	*Règle générale* - L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes. Les matériaux composant les façades doivent être obligatoirement recouverts d'un parement, enduit ou peinture. - Les nuances iront des teintes naturelles, gris ocré au sable jaune. En aucun cas, les teintes pourront être brillantes et dans les tonalités de blanc.	Les règles retenues visent à ne pas dénaturer le paysage bâti environnant, et contribuent à la reconnaissance des zones économiques.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

B - Caractéristiques architecturales des façades

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
A / N	Pour les «*Exploitations agricoles et forestières*» : *Règle générale* - Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages environnants. - Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures. - Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. - L'emploi de papier goudronné est interdit. En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. - Les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant. Pour les «*Logements*» : *Règle générale* - L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes. - Les matériaux composant les façades des constructions principales, des extensions et des annexes doivent être obligatoirement recouverts d'un parement, enduit ou peinture. - Les nuances iront des teintes naturelles, gris ocré au sable jaune. En aucun cas, les teintes pourront être brillantes et dans les tonalités de blanc. - Lorsqu'une façade principale existante est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée : aucune modification des dimensions des baies n'est autorisée sur ces façades.	Cette règle vise à ce que les matériaux destinés à être recouverts le soient (parpaing, brique creuse, plâtre, etc.). Cela vise également à harmoniser le paysage caractéristique des zones A et N

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

C - Caractéristiques architecturales des toitures

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ua	*Règle générale* - Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum. - Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes sont autorisées pour les extensions de constructions existantes. - Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toutefois, dans le cas de constructions avoisinantes couvertes d'autres types de matériaux ce mode de couvrement devra être conservé. Les vérandas, pergolas et carports pourront être couverts avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé). *Règle alternative* - Les toitures terrasses peuvent toutefois être autorisées pour les annexes et extensions dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine s'insérant dans son environnement proche. - Les toitures monopentes peuvent être autorisées pour les annexes et extensions. - Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique. - Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas : - de vétusté ou d'insalubrité avérés de l'élément identifié ; - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.	L'objectif est de conserver l'aspect architectural existant dans les différents tissus urbains qui présentent déjà une certaine uniformité en matière de revêtement de toiture. Concernant les annexes et extensions, l'objectif est de garantir la cohérence des constructions implantées sur une même unité foncière, sans pour autant imposer l'équivalence par rapport à la construction principale (exemple d'un abri de jardin).

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

C - Caractéristiques architecturales des toitures

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ub/ Uc	*Règle générale* - Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum. - Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes sont autorisées pour les extensions de constructions existantes. - Les règles énoncées pour les constructions traditionnelles neuves ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines dont les proportions et l'aspect sont radicalement différents. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent : - soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue) ; - soit à une approche environnementale (toiture végétalisée). - Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toutefois, dans le cas de constructions avoisinantes couvertes d'autres types de matériaux ce mode de couvrement devra être conservé. Les vérandas, pergolas et carports pourront être couverts avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé). *Règle alternative* - Les toitures terrasses peuvent toutefois être autorisées pour les annexes et extensions dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine s'insérant dans son environnement proche. - Les toitures monopentes peuvent être autorisées pour les annexes et extensions. - Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique. - Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas : - de vétusté ou d'insalubrité avérés de l'élément identifié ; - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.	L'objectif est de conserver l'aspect architectural existant dans les différents tissus urbains qui présentent déjà une certaine uniformité en matière de revêtement de toiture. Les règles retenues visent à ne pas dénaturer le paysage environnant, bâti ou non et contribuent à la reconnaissance des zones pavillonnaires.
Uy / 1AUy	*Règle générale* - Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum. - Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent : - Soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue...), - Soit à une approche environnementale (toiture végétalisée). - Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. *Règle alternative* - Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.	

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

C - Caractéristiques architecturales des toitures

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
A / N	Pour les «*Exploitations agricoles et forestières*» : - Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils doivent être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures). Pour les «*Logements*» : *Règle générale* - Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum. - Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes sont autorisées pour les extensions de constructions existantes. - Les règles énoncées pour les constructions traditionnelles neuves ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines dont les proportions et l'aspect sont radicalement différents. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent : - soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue ...) - soit à une approche environnementale (toiture végétalisée) - Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toutefois, dans le cas de constructions avoisinantes couvertes d'autres types de matériaux ce mode de couvrement devra être conservé. Les vérandas, pergolas et carports pourront être couverts avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé). - Les annexes de moins de 20 mètres² ne font l'objet d'aucune réglementation d'aspect des couvertures. *Règle alternative* - Les formes et couvertures des constructions existantes différentes des règles édictées pourront être restaurées à l'identique.	

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

D - Caractéristiques architecturales des clôtures

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ua / Ub / Uc / 1AUc	*Règle générale* La pose de clôtures peut être refusée en raison de problèmes de visibilité (notamment à l'angle de deux routes) et de dangerosité pour la circulation routière. Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale. Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération…) sont proscrites ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc…). a) Les clôtures anciennes existantes sont conservées et restaurées dans leur aspect d'origine : portails métalliques anciens, clôtures en pierres ou enduites. b) Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques, destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes. c) Les clôtures sur rue seront constituées : - soit d'un mur plein uniquement, dont la hauteur sera limitée à 1,40 mètre, - soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 0.80 mètre surmonté d'un matériau ajouré à 30 %, portant la hauteur total à 1,60 mètre maximum, - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique, d'une hauteur de 1,60 mètre maximum. d) Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain et les boites aux lettres doivent obligatoirement être intégrés dans la clôture. e) Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 mètres. f) Sauf dans le secteur Ua, les portails des constructions nouvelles doivent être implantés en retrait de 5 mètres des limites de l'emprise publique. *Règle alternative* - Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité. - Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour répondre aux exigences de sécurité des activités économiques et de sécurité routière pour les logements.	La hauteur maximale permet le maintien de la visibilité depuis l'espace public et ne pas conduire à une fermeture des vues tout en gardant l'intimité sur espace privé. Afin de préserver la qualité urbaine des tissus bâtis les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être. Cette règle oblige à l'achèvement des travaux. Nonobstant les dispositions fixées dans les différentes zones, une hauteur différente pourra être exigée afin de garantir la reproduction des caractéristiques du front bâti d'un secteur. Une attention particulière doit être portée quant à la pérennisation des murs anciens en pierre, qui caractérisent les tissus anciens et participent à leur ambiance plus dense et minérale. L'enjeu principal est d'adapter la clôture au contexte environnant. Les essences utilisées pour les haies végétales devront être locales afin de participer au maintien de la biodiversité en ville. De plus, clôturer n'est pas obligatoire, et ne doit être mis en place qu'en cas de nécessité. Rappelons toutefois que les clôtures des exploitations agricoles et forestières sont dispensées de toute formalité concernant les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R.421-12 du C. urb. La règle alternative permet d'adapter le cas à la réalité du terrain afin d'obtenir une cohérence visuelle.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

D - Caractéristiques architecturales des clôtures

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Uy / 1AUy	*Règle générale* - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. - Les clôtures seront constituées : - D'un grillage de couleur foncée ou blanc, à larges mailles verticales, accompagné ou non d'une haie vive. - Les clôtures sur la limite d'emprise des voies publiques ne pourront pas comporter de murs maçonnés. - Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans la clôture. - Les clôtures de sécurité sont autorisées si la construction du bâtiment l'exige.	

E - Le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

En plus de l'intégration des servitudes de protection spécifiques aux monuments historiques, le PLU identifie et protège, en application de l'art. L.151-19 du C. urb., le patrimoine bâti. Ce travail a été menée par les élus et intégère également le petit patrimoine vernaculaire (croix, lavoir, four, etc.).

L'article L.151-19 du C. urb. permet donc au PLU d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Le règlement définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection, conservation ou restauration.

Tels que les articles R.151-41 et R.421-28 du Code de l'urbanisme l'indiquent, ce classement instaure le permis de démolir et/ou la déclaration préalable de travaux. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Ce patrimoine est identifié aux documents graphiques du PLU.

Un travail, réalisé par les élus communaux, a été mis en place afin d'identifier le patrimoine bâti à protéger sur le territoire. Les éléments identifiés comprennent plusieurs catégories :

- les éléments de petit patrimoine local, jouant un rôle de repère dans le paysage et d'identité du terroir : croix, puits, lavoir, cabanes de vignes... ;
- les immeubles intéressants représentés par :
  - les édifices de caractère, composés d'une architecture remarquable, témoins des constructions passées à forte valeur historique : maison de maître, maison bourgeoise, châteaux...
  - les édifices culturels, caractérisés par des bâtiments possédant des qualités architecturales remarquables, d'un usage antérieur ou actuel, culturel : école, mairie...
  - les édifices agricoles, composants et marqueurs du paysage rural : ancienne ferme... ;
- les édifices techniques que sont les moulins, caractérisés par leur singularité liée à leur usage technique antérieur ou actuel, marqueurs du paysage et de l'identité du territoire.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

E - Le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	*Règle générale* - Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE. - Sont interdits : - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ ou paysagère. - La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires. - Tous les travaux devront : - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, des baies en façade, des menuiseries extérieures et des devantures ; - Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale. - Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales. *Règle alternative* - Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas : - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié, - de travaux ayant trait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.	L'objectif principal concernant ce patrimoine bâti repéré et cartographié est d'empêcher de porter atteinte aux caractéristiques particulières qui ont conduit à cette identification, notamment de leur singularité architecturale, de leur typologie, de leurs matériaux, etc. Les prescriptions dans le règlement concourent aux côtés du dispositif de conseil de la collectivité, appuyés de l'UDAP et du CAUE, à apporter au pétitionnaire la meilleure prise en compte de ce patrimoine bâti. Une attention particulière sera portée sur le traitement des abords de l'élément afin de le mettre en valeur dans son contexte.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

F -Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ub / Uc	*Règle générale* Les constructions pourront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants : - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, - intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie, - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie, - utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées, - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques	L'objectif est d'intégrer les normes récentes en matière de développement durable, de performances énergétiques et environnementales.
Uy	*Règle générale* - Toute nouvelle construction et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiée à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert, ainsi que tout nouveau bâtiment accueillant des bureaux sur une surface de plus de 1 000 m², doit intégrer des panneaux photovoltaïques à hauteur d'un minimum de 50% de la surface de leur toiture. - Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants : - Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie, - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie, - Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées, - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. *Règle alternative* - Des dérogations pour motifs techniques, économiques ou patrimoniaux pourront être accordées.	L'objectif est d'intégrer les normes récentes en matière de développement durable, de performances énergétiques et environnementales.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

F -Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
1AUc	*Règle générale* Les constructions pourront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants : - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, - intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie, - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie, - utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées, - vorienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. Pour les «*Commerces et activités de service*» et les «*Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*» : *Règle générale* - Toute nouvelle construction et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiée à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert, ainsi que tout nouveau bâtiment accueillant des bureaux sur une surface de plus de 1 000 m², doit intégrer des panneaux photovoltaïques à hauteur d'un minimum de 50% de la surface de leur toiture. *Règle alternative* - Des dérogations pour motifs techniques, économiques ou patrimoniaux pourront être accordées.	L'objectif est d'intégrer les normes récentes en matière de développement durable, de performances énergétiques et environnementales. L'objectif est également de mettre à profit les bâtiments avec une grande emprise au sol pour intégrer des panneaux photovoltaiques en toiture.
1AUy	*Règle générale* - Toute nouvelle construction et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiée à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert, ainsi que tout nouveau bâtiment accueillant des bureaux sur une surface de plus de 1 000 m², doit intégrer des panneaux photovoltaïques à hauteur d'un minimum de 50% de la surface de leur toiture. *Règle alternative* - Des dérogations pour motifs techniques, économiques ou patrimoniaux pourront être accordées.	L'objectif est d'intégrer les normes récentes en matière de développement durable, de performances énergétiques et environnementales. L'objectif est également de mettre à profit les bâtiments avec une grande emprise au sol pour intégrer des panneaux photovoltaiques en toiture.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

F -Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
A / N	Pour les «*Exploitations agricoles*» : *Règle générale* - Toute nouvelle construction et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol, doit intégrer des panneaux photovoltaïques à hauteur d'un minimum de 30% de la surface de leur toiture. *Règle alternative* - Des dérogations pour motifs techniques, économiques ou patrimoniaux pourront être accordées.	L'objectif est d'intégrer les normes récentes en matière de développement durable, de performances énergétiques et environnementales. L'objectif est également de mettre à profit les bâtiments avec une grande emprise au sol pour intégrer des panneaux photovoltaiques en toiture.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

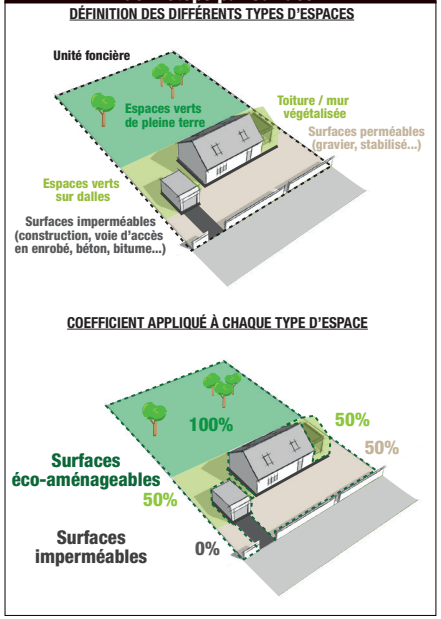
2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

A - Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) introduit le coefficient de biotope. Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable, éventuellement pondérée en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

Illustration de la règle du calcul du Coefficient de Biotope par Surface



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones (hors Ua)	*Règle générale* - Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière. - La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain. - Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre. - Le calcul du CBS est défini de la façon suivante : - Espaces verts de pleine terre (PLT) : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ; - Surfaces perméables (graviers, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ; - Espaces verts sur dalles ou toitures/murs végétalisés = pris en compte à 50 % de leur superficie ; - Espaces imperméabilisés ou construits : revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = pris en compte à 0 % de leur superficie.	Le Plan Local d'Urbanisme peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables, en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Ce coefficient permet de s'assurer de la qualité du projet notamment en terme d'infiltration des eaux, de création d'espace vital pour a faune et la flore.
Ub / Uc / Uy / 1AUc / 1AUy **Logements en A / N**	*Règle générale* - Dans le cadre de projets de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 10% de l'unité foncière. - Au moins 15% des surfaces éco-aménageables doivent être en pleine terre et végétalisées. - Sur les parcelles en limite avec la zone A ou N, des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles et naturelles.	Le Plan Local d'Urbanisme peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables, en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Ce coefficient permet de s'assurer de la qualité du projet notamment en terme d'infiltration des eaux, de création d'espace vital pour a faune et la flore.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

B - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations assurent le dispositif du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Uy / 1AUy	- L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants. Ces éléments doivent être maintenus ou bien remplacés par des plantations de qualité équivalente si leur conservation est techniquement impossible. - Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantées en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété. - Les espaces techniques (stockage, entreposage de matériaux, benne à ordures, ...) devront être agencés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. - Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. - Les espaces non bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolutions et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.	Ces règles visent à respecter les sites et paysages environnants existants dans lesquels les nouvelles constructions s'insèrent.
1AUc	- L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux. - Les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements. - L'unité foncière de chaque nouveau projet devra être aménagée en surfaces non imperméabilisées à raison de 10 % minimum ; - Les opérations groupées devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun correspondant aux prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation. A ce sujet, les préconisations de la charte paysagère du Cubzaguais pourront être prises en compte afin de compléter ces prescriptions. - Les fonds de parcelle donnant sur une voie publique seront traités côté partie commune avec une bande paysagère de végétaux persistants d'une hauteur suffisante.	Ces règles visent à respecter les sites et paysages environnants existants dans lesquels les nouvelles constructions s'insèrent.
A / N	- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. - Des rideaux de végétation, constitués d'une haie vive champêtre d'essences locales doivent être créés afin d'atténuer l'impact des installations agricoles. - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.	Ces règles visent à respecter les sites et paysages environnants existants dans lesquels les nouvelles constructions s'insèrent.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2 . RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

C - Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Au titre de l'article L.151-23 du C. urb., le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

L'article R.151-43 4° précise que le règlement peut «délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir les règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état».

Ces secteurs sont identifiés aux documents graphiques du PLU.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution. - Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique. - Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolées, bosquets...) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique en surface équivalente. - Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.	Au sein des corridors écologiques identifiés, tous travaux sont conditionnés au maintien de la fonctionnalité écologique de ces espaces. La mise en oeuvre de mesures compensatoires pourra être demandée au porteur de projet en cas d'atteinte afin d'assurer la plantation d'éléments végétaux complémentaires permettant d'assurer cet objectif.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

D - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

L'article R.151-43 8° précise que le règlement peut « imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux ».

Ces secteurs sont identifiés aux documents graphiques du PLU.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	*Règle générale* - Dans les corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.	Afin de garantir la continuité des espèces aux corridors écologiques identifiés, le PLU demande à ce que les clôtures soient adaptées à la perméabilité de la petite faune et ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux. Les nouvelles constructions devront respecter cette règle dans les corridors écologiques.

Illustration d'un passage à hérisson dans une clôture



Passage à hérisson dans un grillage
Source : Association des jardins (ou)verts

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CH2)

E - Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

En complément de l'article L.151-23 du C. urb. le PLU identifie des secteurs de «trames de jardins à préserver» dans les zones urbaines. Ces espaces contribuent au cadre de vie et à l'aération du bâti en milieu aussi bien urbain que rural. Ce travail a été élaboré sur l'identification de continuités d'espaces ouverts, de transitions ou encore d'espaces verts publics ou privés. Ils peuvent également servir d'espace tampon en lisière urbaine et font la transition entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel.

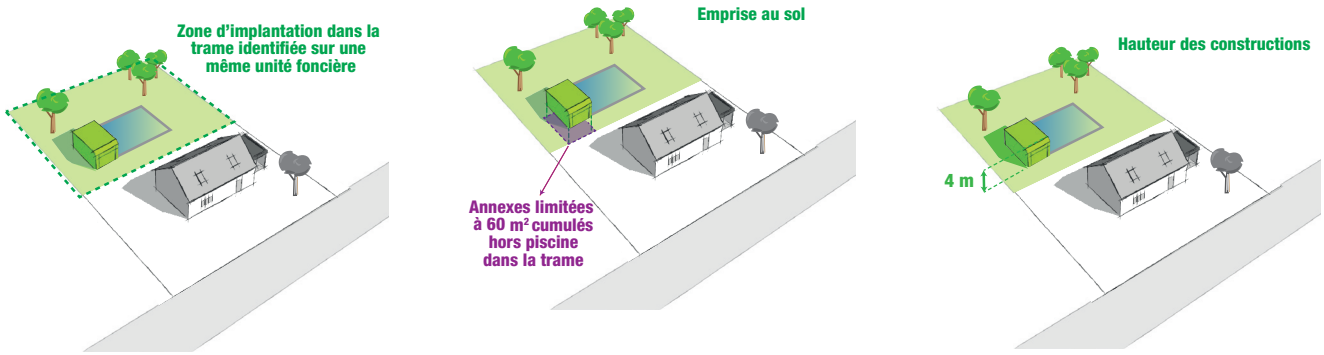
Son identification se base en fonction du contexte local et s'apprécie au cas par cas. D'ordre général, en lisière urbaine, des trames de jardins ont été mises en place à partir d'une profondeur de 50 mètres, sauf dans le cas de secteurs où de l'intensification (sous forme de BIMBY) était envisageable. Les grands parcs des maisons bourgeoises, qui n'ont pas vocation à être densifiés, ou encore les espaces verts publics sont également inclus dans cette protection.

Ces secteurs sont identifiés aux documents graphiques du PLU.

L'article R.151-43 5° précise que le règlement peut «identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation».

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	*Règle générale* - Dans les trames de jardins identifiées aux documents graphiques, toute construction principale est interdite. Sont autorisés exclusivement : - les annexes des habitations, sur un seul niveau limité à 4 mètres de hauteur, et dans la limite de 60 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine) ; - les extensions des habitations dans une limite d'emprise au sol totale de 250 m2 comprenant le bâtiment initial et les extensions. - les aménagements des espaces verts/publics.	La collectivité a souhaité activer cette règle pour protéger des éléments ponctuels du paysage, mais aussi délimiter des secteurs jardins à l'intérieur de l'enveloppe urbaine afin de préserver l'aération du bâti contribuant au cadre de vie. Les règles visent à maintenir le caractère aéré de ces espaces, en n'y autorisant que des annexes aux habitations existantes et extensions sur la même unité foncière.

Illustration des règles cumulatives à prendre en compte dans les Trames de jardins identifiés au réglements graphique



Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Définies dans le respect des objectifs de développement durable, les obligations imposées aux porteurs de projet en matière de réalisation de stationnement visent à garantir un équipement adéquat au sein de l'emprise des constructions notamment afin de limiter l'encombrement des voies et emprises publiques.

Néanmoins, il est veillé à ne pas contraindre à la réalisation d'un nombre excessif de stationnement afin de ne pas entraîner une imperméabilisation des sols trop importante, un recours exclusif de l'automobile individuelle.

Le tableau ci-contre est décliné pour les différentes zones du règlement écrit avec les sous-destinations correspondantes à chaque zone.

Usage des constructions	Tranche en mètres² de surface de plancher	Nombre de places exigées
1. construction à usage d'habitat individuel	Par tranche entamée de 50 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places par logement
2. construction à usage d'habitat collectif	Par tranche entamée de 60 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place et demie par logement
3. construction à usage de bureau	Par tranche entamée de 30 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par local
4. construction à usage commercial	Pour une construction de moins de 50 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par local
	Pour une construction de 50 à 99 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places par local
	Pour une construction de 100 à 999 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 60 mètres²
	Au-delà de 1000 mètres² de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 40 mètres²
5. construction à usage d'artisanat	Pour une construction de 100 mètres² de surface de plancher	Minimum 2 places
	Au-delà de 100 mètres²	Minimum 1 place par tranche entamée de 50 mètres²
6. construction à usage d'hébergement hôtelier	Par chambre d'hôtel ou gite	1 place

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CH3)

Organisation du chapitre 3 du règlement écrit

Ce chapitre 3 du règlement regroupe l'ensemble des règles définies afin de garantir le bon raccordement des nouveaux projets aux réseaux ainsi que les conditions d'accès :

Organisation du chapitre 3 du règlement écrit : Équipements et réseaux	
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées **R 151-47**	*Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*
	Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets
	Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver
3.2 Desserte par les réseaux **R 151-49**	*Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau*
	Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement
	Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et du ruissellement
	Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité
	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CH3)

A - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Ces règles permettent de préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Elles ont pour objectif de prévoir une voirie suffisante pour :

- desservir les constructions et installations à implanter dans la zone ;
- assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès ;
- intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ua / Ub / Uc	a) Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. b) Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. c) Une construction ou activité peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. d) Le nombre des accès sur la voie est limité à un accès : - Le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation. - Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle. - Dans le cas de division parcellaire, aucune nouvelle permission de voirie sera accordée, l'accès existant devra servir pour l'ensemble des lots. e) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 4.00 mètres de largeur ne comportant pas de virage de rayon inférieur à 11 mètres avec un pan coupé d'au moins 3 mètres à 45°, et pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres). f) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	La règle générale fixe les principes devant être respectés en termes de desserte, de sécurité : - Prioriser les sorties nouvelles sur des voies présentant le moins de risque de sécurité; - Fixer le respect de la pluralité des usages des voies nouvelles et de dimensionnement adéquats aux besoins créés. Au regard des enjeux propres aux secteurs de développement, des exigences spécifiques sont fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en compléments du règlement écrit.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CH3)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Uy	Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous : - Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; - Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. Les accès à la RN10 sont interdits.	La règle générale fixe les principes devant être respectés en termes de desserte, de sécurité : - Prioriser les sorties nouvelles sur des voies présentant le moins de risque de sécurité; - Fixer le respect de la pluralité des usages des voies nouvelles et de dimensionnement adéquats aux besoins créés.
1AUc	L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès : - Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée. - Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé. a) Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. b) Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. c) Une construction ou activité peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. d) Le nombre des accès sur la voie est limité à un accès lorsque : - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation. - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle. - le terrain est longé d'une piste cyclable. Dans ce cas, également en cas de division parcellaire, il convient de privilégier un seul accès. e) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	La règle générale fixe les principes devant être respectés en termes de desserte, de sécurité : - Prioriser les sorties nouvelles sur des voies présentant le moins de risque de sécurité; - Fixer le respect de la pluralité des usages des voies nouvelles et de dimensionnement adéquats aux besoins créés.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CH3)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
1AUy	L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès : - Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée. - Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé. *Règle générale* a) Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. b) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 5,50 mètres de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 4 mètres) intégrant une aire de retournement en partie finale. c) Le nombre des accès sur la voie est limité à un accès lorsque : - Le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation. - Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle. d) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.	La règle générale fixe les principes devant être respectés en termes de desserte, de sécurité : - Prioriser les sorties nouvelles sur des voies présentant le moins de risque de sécurité; - Fixer le respect de la pluralité des usages des voies nouvelles et de dimensionnement adéquats aux besoins créés.
A / N	L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès : - Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée. - Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé. Règle générale a) Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. b) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 4 mètres de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 4 mètres) intégrant une aire de retournement en partie finale. c) Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque : - Le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. - Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle. d) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent. e) Les accès à la RN10 sont interdits.	La règle générale fixe les principes devant être respectés en termes de desserte, de sécurité : - Prioriser les sorties nouvelles sur des voies présentant le moins de risque de sécurité; - Fixer le respect de la pluralité des usages des voies nouvelles et de dimensionnement adéquats aux besoins créés.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CH3)

B - Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Le règlement fixe que les projets doivent intégrer dans leur conception les problématiques liées au fonctionnement du service de collecte des déchets.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	*Règle générale* Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou, à défaut, prévoir un point de collecte facilement accessible.	Le règlement fixe comme principe général que les porteurs de projet intègrent la problématique des déchets induits par l'émergence de nouvelles constructions et les conditions de bon fonctionnement du service public. Au regard des enjeux propres aux secteurs de développement, des exigences spécifiques sont fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en complément du règlement écrit.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CH3)

C - Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Le PLU identifie et protège, en application de l'art. L.151-38 du C. urb., les chemins à conserver. Cette identification s'est portée en premier lieu sur les chemins de randonnées existants ou en projet.

Ainsi, sont protégés les itinéraires de grandes randonnées, les chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), ou encore les boucles locales, œuvrant au cadre de vie et propices au développement touristique.

Cette identification permet d'assurer la pérennisation d'un maillage de liaisons douces sur l'ensemble du territoire. Un volet «déplacement» complète ce maillage dans les OAP sectorielles à prendre en compte lors de l'aménagement du secteur.

Le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur conservation.

Ces itinéraires sont identifiés aux documents graphiques du PLU.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	*Règle générale* - Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus; - Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés; - Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés; - Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.	La règle générale protège les itinéraires en assurant leur maintien de manière stricte, évitant ainsi toute disparition ou aliénation du chemin de randonnée ou cyclable.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

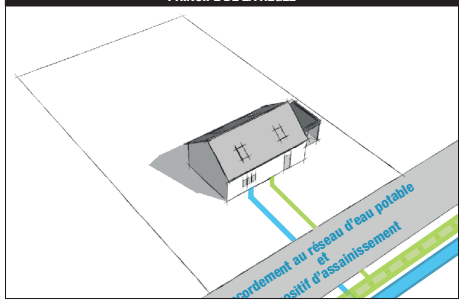
2.3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CH3)

A - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

L'ensemble des règles précisées ci-après visent à définir les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau et d'électricité et de fixer des règles en matière d'assainissement. À l'échelle du PLU, elles définissent les conditions essentielles permettant d'apprécier la constructibilité des parcelles.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	*Règle générale* - Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L332-15, 4°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres. - Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination ne nécessitant pas l'accueil d'employés ou de visiteurs. - L'utilisation d'eau non-issue du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination. - Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.	L'objectif de cette règle est d'éviter toute contamination du réseau public d'eau potable. Le PLU promeut l'utilisation économe de la ressource en eau pour les usages ne nécessitant pas le recours à l'eau potable. La mobilisation de dispositifs de récupération individuelle encouragée par le règlement est propice à la réalisation de ces deux objectifs. En fonction de son usage, une activité consommatrice d'une grande quantité d'eau pourrait être refusée si la capacité du réseau public ne permet pas de fournir les consommations prévisibles.

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation Karthéo 2024

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CH3)

B - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	*Eaux usées domestiques* *Règles générales* - Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents. - Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé. - Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation. *Eaux usées non domestiques* *Règles générales* - L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejets. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejets conforme à la réglementation en vigueur. - La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.	L'objectif est d'anticiper et de faciliter le déploiement du réseau collectif d'assainissement tant sur le plan technique qu'économique (afin de limiter les surcoûts de raccordement). Dans l'objectif de maintien de l'hygiène publique, la législation (indépendante du PLU) garantie la non-contamination et la non-pollution du réseau public d'assainissement.

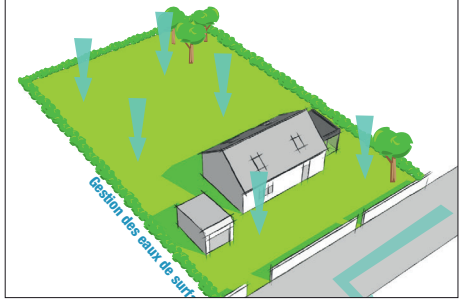
CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CH3)

C - Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation Karthéo 2024

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	*Règles générales* - Les eaux de surface en provenance des unités foncières privatives doivent être gérées sur leur terrain et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin; - Il devra être privilégié, pour les espaces n'accueillant par de construction, l'utilisation de revêtements perméables, pour l'infiltration des eaux de ruissellement. *Règle alternative* - En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.	Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement affirme l'obligation d'une gestion des écoulements à l'échelle des assiettes foncières et notamment le ruissellement induit par l'imperméabilisation des surfaces. Cette obligation fonctionne conjointement avec les autres dispositifs réglementaires utilisés afin de limiter une imperméabilisation trop importante des parcelles (règles d'implantation, d'emprise au sol, d'espaces verts, etc.). Une attention particulière devra être portée quant à la nécessité d'un traitement qualitatif en cas de rejet vers un réseau collectif.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. RÉGLEMENTATION ENCADRANT LES CONSTRUCTIONS

2.3 EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CH3)

D - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'électricité

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	*Règle générale* - Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées. - Dans le cas d'opérations de constructions neuves ou d'aménagements destinés à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.	L'objectif est d'anticiper et de faciliter le déploiement du réseau électrique en fonction du type de construction attendue. De plus, il est demandé à ce que les différents raccordements soient enterrés pour assurer un objectif d'insertion paysagère.

E - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Ces dispositions définissent les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Il permet de demander la mise en place de fourreaux en attente pour un raccordement futur à une infrastructure haut débit.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	*Règle générale* - Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).	Le règlement fixe que les travaux doivent anticiper le déploiement des infrastructures de communication numérique en maintenant des gaines d'attente (deux). Cette anticipation réduira les coûts et nuisances induits par l'installation ultérieure. Elle facilitera le raccordement de ces projets.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.1 PRÉAMBULE

 # Organisation du chapitre sur les outils spécifiques mobilisés

Ce chapitre vise à justifier des dispositions réglementaires spécifiques mobilisées par le PLU de Virsac pour mettre en œuvre le projet de territoire.



Au titre de l'article R.151-17 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.
Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section. »

Outre les dispositions du règlement écrit décrites précédemment, d'autres outils sont mobilisés pour porter la politique locale :

- **Espaces Boisés Classés (EBC)**
- **Les secteurs à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol (trame carrière) ;**
- **Emplacement réservé (ER) ;**
- **Patimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique architectural ou écologique ;**
- **Axe à grande circulation, périmètre d'inconstructibilité**
- **Bâtiment susceptible de changer de destination en zone A ou N ;**
- **Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;**
- **Voies, chemins, transport public à conserver et à créer ;**
- **Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue.**

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.2 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

L'article L.113-1 du C. urb. indique que le PLU peut «classer» comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Pour répondre aux objectifs en matière de Trame Verte et Bleue, développés dans le PADD, l'outil EBC a été mis en place dans le PLU pour :

- Protéger les réservoirs de biodiversité tels que les principaux boisements ;
- Assurer une protection forte des continuités écologiques ;

Les espaces boisés sont identifiés aux documents graphiques en tant qu' «espaces boisés classés» et sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du C. urb. relatifs aux Espaces Boisés Classés.



Au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : «Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.»

Justification de la délimitation

L'élaboration du PLU a été l'occasion de mener une nouvelle analyse des boisements sur l'ensemble des communes.

Les espaces boisés identifiés au PLU sont les espaces arborés existants en milieu urbain, naturel ou agricole, situés dans des corridors écologiques.

Ces espaces présentent un intérêt paysager et/ou patrimonial et/ou écologique. À ce titre, cette trame ne comprend pas les boisements n'ayant pas d'intérêt écologique tels que les peupleraies et les résineux faisant généralement l'objet d'une exploitation forestière, à moins d'être situés dans un corridor écologique.

Les boisements, en général, sont protégés dans le PLU au titre de la Loi paysage. L'EBC est une protection supplémentaire utilisée pour objectif principal de maintien des corridors écologiques.

La délimitation de ces espaces a été définie en prenant en compte les critères principaux suivant :

- la qualité paysagère contribuant à la valeur patrimoniale du site, ainsi qu'à l'agrément et aux ambiances paysagères,
- la qualité écologique, à travers la diversité biologique issue de la présence des habitats faunistiques et floristiques,
- la qualité environnementale, favorisant le maintien des sols au regard de l'érosion et des inondations,
- la qualité sociale en tant qu'espace de détente, de promenade et de loisirs en général.

Les documents graphiques recensent une superficie de 47,23 ha d'EBC répartis sur l'ensemble du territoire.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.2 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.2 LES SECTEURS PROTÉGÉS EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL ET DU SOUS-SOL

Justification de la délimitation

Ces secteurs ont été définis au regard des périmètres des exploitations de carrières existantes, ainsi que les périmètres des projets d'extension, transmis par les entreprises exploitantes.

Sur le territoire il existe 1 carrière.

Les grands principes de protection

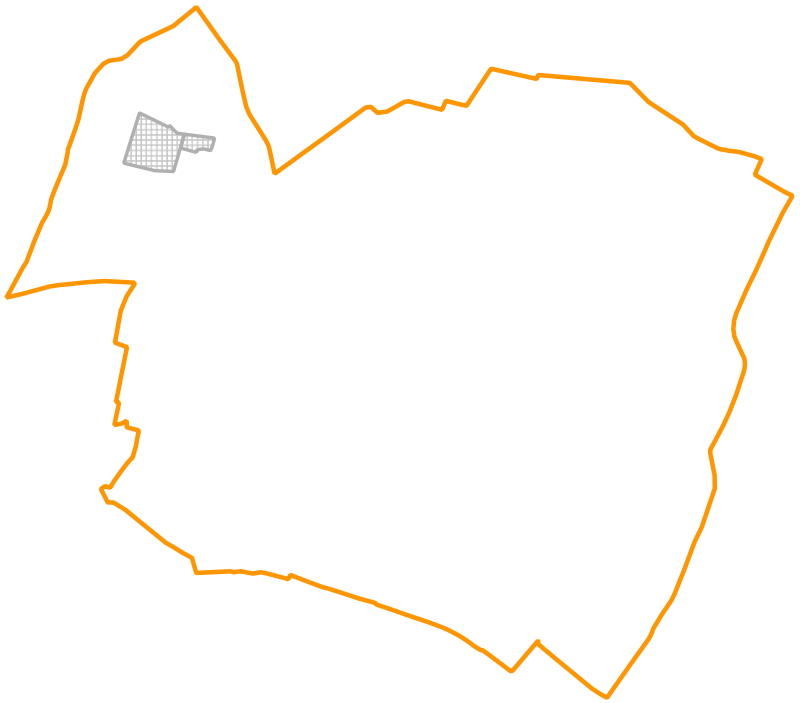
Délimités en zone N (Naturelle) sur le plan de zonage, la trame carrière permet ainsi les activités d'extraction et d'exhaussement de sols propres aux secteurs d'exploitation du sous-sol, et leurs constructions afférentes.

En dehors de ces espaces, l'exploitation de carrières est interdite.

Impacts environnementaux

Le PLU identifie une carrière, comme étant un secteur à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol. Cette prescription surfacique permet d'y autoriser les exhaussements, affouillements, ainsi que l'ensemble des activités liées à la richesse du sous-sol. Celles-ci sont interdites partout ailleurs sur le territoire.

Cette prescription permet d'avoir connaissance des activités liées à des carrières, et des potentiels impacts associés.



prescription_surf_33553

02 - Périmètre de risque d'effondrement ou d'affaissement prévisible des carrières souterraine

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.3 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



En application de l'article L. 151-41 de Code de l'Urbanisme :
des emplacements réservés peuvent être délimités s'ils sont strictement réservés :
- *aux voies et ouvrages publics,*
- *aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier,*
- *aux espaces verts à créer ou modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques,*
- *aux programmes de logement incluant une mixité sociale.*

Plus généralement, ils permettent aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement public.

Délimités sur le plan de zonage, le PLU du Virsac a inscrit des emplacements réservés destinés à recevoir un des équipements publics suivants :

- des voies et ouvrages publics, c'est à dire :
  - Pour les voies, il s'agit des voies publiques telles que les autoroutes, les routes, les rues, les chemins, les places, les cheminements piétonniers, les parcs de stationnement publics, etc.
  - Pour les ouvrages publics, il s'agit d'équipements publics d'infrastructure de transports (canaux, voies ferrées, aérodromes) et les ouvrages des réseaux divers (stations d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement, etc.). Il s'agit également des équipements publics de superstructure tels que les équipements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, administratifs, etc.
- des installations d'intérêt général, c'est-à-dire : des installations qui assurent une fonction collective et présentent un caractère d'utilité publique.
- des projets de reforestation, de création de boisements, etc.

La liste complète des Emplacements réservés sont reportés dans la pièce 4.3 Liste des Prescirptions - Prescriptions Surfaciques.

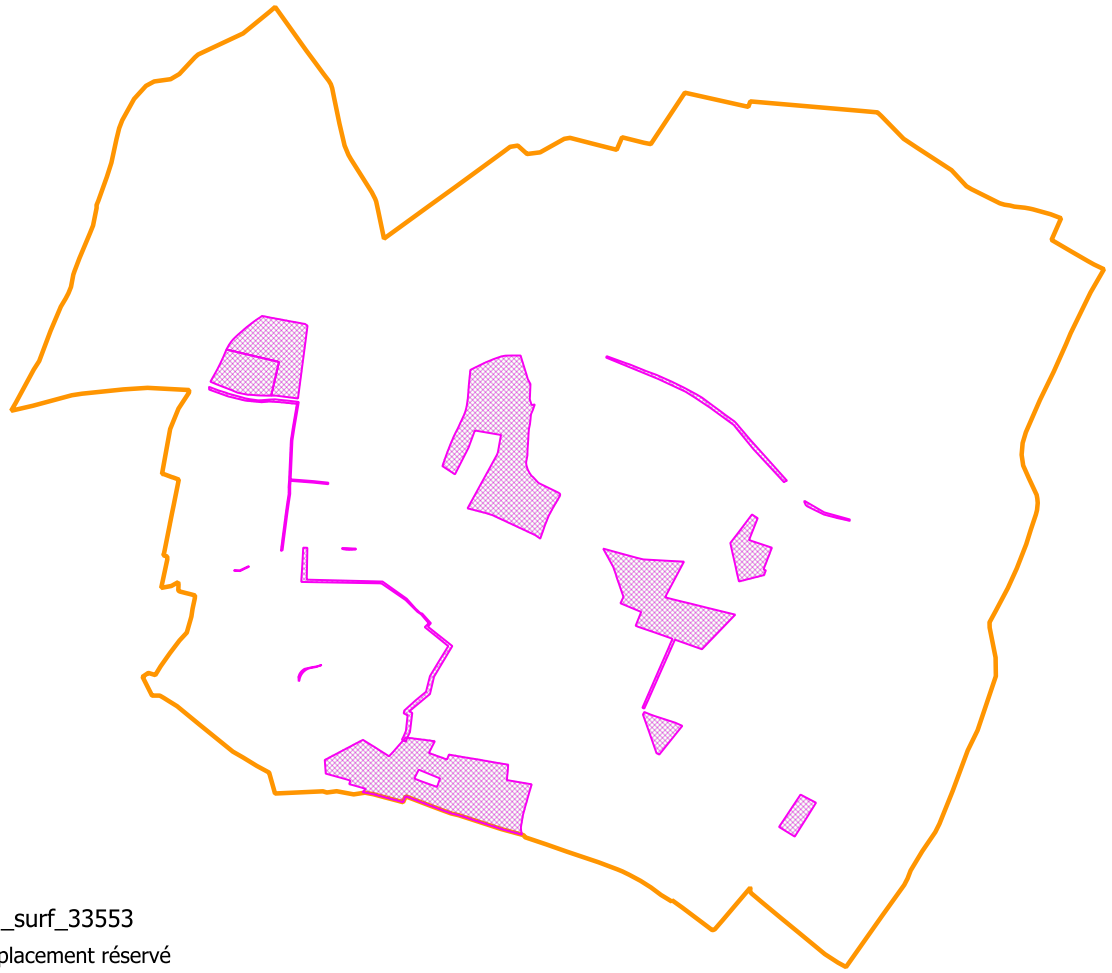
Impacts environnementaux

Les emplacements réservés peuvent impacter l'environnement dans l'hypothèse où l'aménagement de la zone imperméabilise le sol.
Le territoire communal étant plutôt rural, cet impact sera en réalité moindre.
Des compensations environnementales pourront être mise en place pour pallier à cet impact.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.3 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.4 LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER

L'article L.151-19 du C. urb. dispose que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

L'objectif principal concernant ce patrimoine bâti repéré et cartographié est d'empêcher de porter atteinte aux caractéristiques particulières qui ont conduits à cette identification, notamment de leur singularité architecturale, de leur typologie, de leurs matériaux, etc.

Les prescriptions dans le règlement concourent au côté du dispositif de conseil de la collectivité, appuyés de l'UDAP et du CAUE, à apporter au pétitionnaire la meilleure prise en compte de ce patrimoine bâti.



Au titre de l'article R. 151-41 du Code de l'Urbanisme :
«Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.»

Justification de l'identification

Le territoire du PLU, identifie et protège le patrimoine bâti. Ce travail a été mené par les élus communaux pour identifier le patrimoine bâti à protéger sur le territoire (petit patrimoine vernaculaire : croix, lavoir, four, granges à Portessaux, cabanes de vigne, etc.).

Les éléments identifiés comprennent plusieurs catégories :

- les éléments de petit patrimoine local, jouant un rôle de repère dans le paysage et d'identité du terroir : croix, puits, lavoir, muret en pierre sèche... ;
- les immeubles intéressants représentés par :
  - les édifices de caractère, composés d'une architecture remarquable, témoins des constructions passées à forte valeur historique : maison de maître, maison bourgeoise, châteaux...
  - les édifices culturels, caractérisés par des bâtiments possédant des qualités architecturales remarquables, d'un usage antérieur ou actuel, culturel : école, mairie...
  - les édifices agricoles, composants et marqueurs du paysage rural : ancienne ferme... ;
- les édifices techniques que sont les moulins, caractérisés par leur singularité liée à leur usage technique antérieur ou actuel, marqueurs du paysage et de l'identité du territoire.

Tels que les articles R.151-41 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme l'indiquent, ce classement instaure le permis de démolir et/ou la déclaration préalable de travaux.

Le règlement fixe que les caractéristiques des bâtiments, porteurs de l'identité du territoire et des éléments de «petit patrimoine», doivent être pérennisés lors des travaux.
L'objectif est de fournir un cadre juridique garant du maintien des éléments de patrimoine non-monumental du territoire et des éléments vernaculaires.
Les prescriptions définies ne visent pas à figer l'élément identifié mais bien à garantir que son évolution maintienne ses spécificités et son caractère notamment les éléments de modénature de façade, les ornements et limiter l'introduction d'éléments de composition architecturale dénaturant (en termes de style ou d'époque) la qualité de son enveloppe.
Une attention particulière sera portée sur le traitement des abords de l'élément afin de le mettre en valeur dans son contexte.
Les documents graphiques du règlement identifient 16 éléments de patrimoine bâti

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.4 LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER

et paysager à protéger.

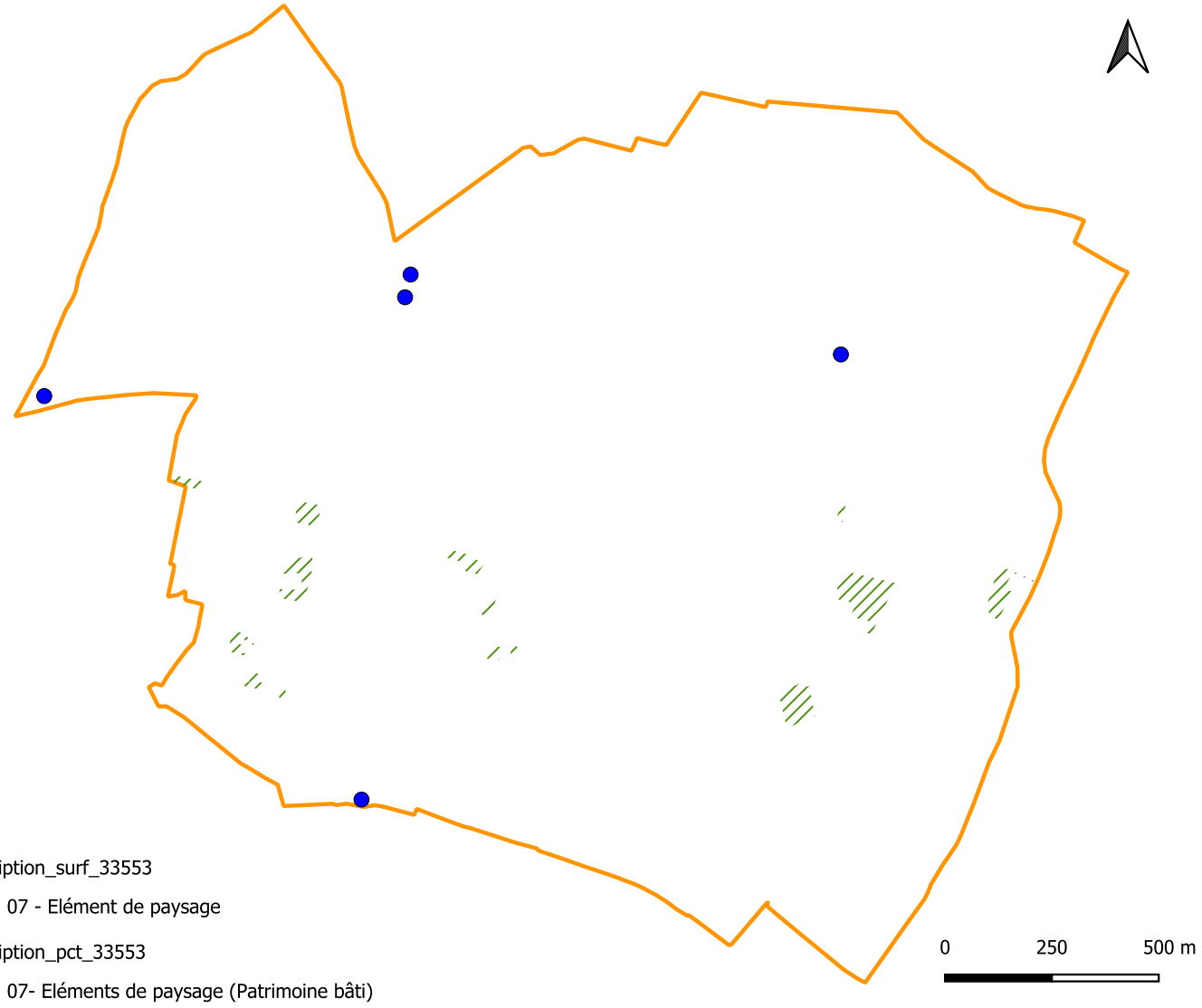
Impacts environnementaux

La protection du patrimoine bâti et paysager est essentielle à la préservation du paysage du territoire. Ainsi, la mise en place de ces éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger s'adresse principalement au petit patrimoine, n'étant pas forcément classé ou inscrit, mais appartenant à l'histoire du territoire et façonnant les paysages.

Ces éléments protégés sont donc primordiaux, d'un point de vue environnemental et paysager.

L'article L.151-34 2° du C. urb. indique que les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol.

Ce classement permet les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.3 PÉRIMÈTRES DE RECUL ET D'INCONSTRUCTIBILITÉ SUR LES AXES À GRANDE CIRCULATION



Au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

De garantir la sécurité routière et de préserver la fluidité du trafic sur les axes majeurs en évitant la multiplication des accès directs et en luttant contre l'urbanisation linéaire en bordure de voie (« effet de mitage » ou « urbanisation en ruban »).

De protéger les populations futures contre les nuisances sonores, atmosphériques et les risques technologiques ou d'accidents générés par un trafic routier important, en imposant un éloignement minimal des constructions et des établissements recevant du public par rapport à l'emprise des voies.

De préserver la qualité paysagère et la lisibilité des entrées de ville, tout en maintenant la possibilité d'adapter ou d'aménager ces secteurs sous des conditions strictes et justifiées au sein des documents d'urbanisme (notamment via des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou des études justificatives spécifiques).

Justification de la délimitation

La délimitation des marges de recul reprend les dispositions de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme relatives aux axes à grande circulation traversant le territoire communale de Virsac (notamment les axes majeurs tels que la RN10 et la RD1010).

Le PLU matérialise sur les documents graphiques du règlement une bande d'inconstructibilité de part et d'autre de ces voies :

100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, voies express et déviations, ainsi que des routes classées à grande circulation ;

75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation non déviées.

Des adaptations ou réductions de ces marges de recul peuvent être appliquées conformément aux règles d'urbanisme de la commune lorsqu'une étude justificative ou des particularités d'urbanisation locale (espaces déjà urbanisés, morphologie urbaine du bourg) le permettent.

Les grands principes de protection

L'application de l'article L. 111-6 vise prioritairement à :

Préserver la sécurité routière et la capacité de trafic des axes majeurs en limitant la multiplication des accès directs et l'urbanisation diffuse linéaire (effet « mitage » ou « urbanisation en ruban »).

Protéger les populations contre les nuisances sonores et atmosphériques générées par le trafic routier important circulant sur ces grands axes de transit.

Assurer la qualité paysagère et urbaine des entrées de ville et de la traversée de la commune.

Dans ce périmètre, toute construction nouvelle est en principe interdite, sauf exceptions prévues par le Code de l'urbanisme (bâtiments ou installations nécessaires aux services publics, équipements collectifs, adaptations de constructions existantes, ou projets inscrits dans une orientation d'aménagement et de programmation - OAP.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

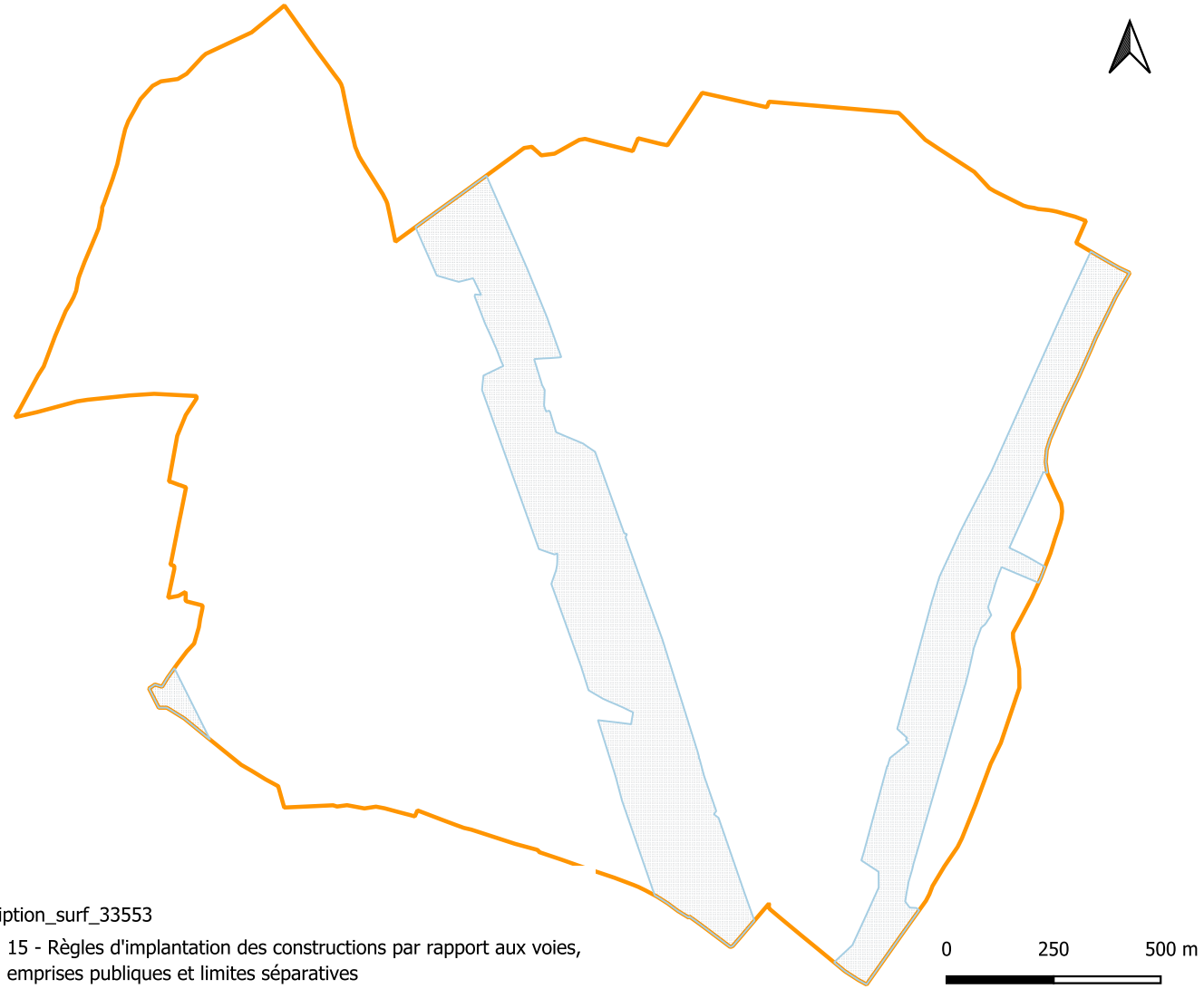
3.3 PÉRIMÈTRES DE RECUL ET D'INCONSTRUCTIBILITÉ SUR LES AXES À GRANDE CIRCULATION

Impacts environnementaux

Impact direct sur les milieux naturels et agricoles : L'interdiction de construire dans la bande de recul de 75 m ou 100 m garantit le maintien d'espaces ouverts, non imperméabilisés et préservés du mitage, contribuant à limiter la fragmentation des milieux et à maintenir la perméabilité des sols le long des grands corridors de transport.

Nuisances et santé humaine : En éloignant les habitations et les équipements sensibles des sources majeures d'émissions de bruit et d'polluants atmosphériques, le dispositif réduit l'exposition des populations aux risques sanitaires liés au trafic.

Gestion des ruissellements : L'absence d'imperméabilisation supplémentaire dans ces bandes permet de préserver la capacité naturelle d'infiltration des sols en bordure de chaussée.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.5 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE

L'article L.151-11 du C. urb. indique que dans les zones agricoles et naturelles, le règlement peut désigner, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et en zone naturelle, à l'avis de la CDNPS.

Le territoire du PLU, à dominante rurale, comprend de nombreux bâtiments agricoles de qualité dont la destination pourrait évoluer. Étant donné que l'évolution de ces bâtiments vers d'autres destinations n'est pas autorisée, (sauf si cette évolution relève d'une activité complémentaire à l'activité agricole existante), il est nécessaire de les identifier afin de permettre leur changement de destination s'il n'entrave pas le fonctionnement de l'activité agricole.

De plus, cela permet de répondre à une certaine demande en logements et en hébergements touristiques (type chambres d'hôtes, gîtes...) inscrits dans l'espace rural, participant au maintien du patrimoine et à la préservation des espaces naturels et agricoles.



Au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme : «Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : {...}

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.»

Justification de l'identification

La collectivité a retenu comme critère d'éligibilité au changement de destination du bâti son caractère patrimonial et donc à l'exclusion des matériaux modernes.
Le recensement a été effectué par les élus des communes en faisant appel à la population, en particulier les agriculteurs. L'identification des bâtis agricoles à caractère patrimonial a bénéficié du travail concomitant effectué sur l'agriculture, notamment le repérage des sites d'exploitation.
La sensibilité agricole aux potentiels de changement de destination a fait l'objet d'une attention particulière. La collectivité a souhaité distinguer les bâtis au regard du critère lié à une distance supérieure à 50 ou 100 mètres (selon règime) de tout bâtiment d'élevage en activité, afin de s'assurer de la préservation de l'activité agricole en place.
Autre critère retenu, la présence et la suffisance des réseaux. En effet, il convient que les possibles futures habitations ou activités issues de ce changement de destination puissent bénéficier des réseaux publics (eau et électricité) à proximité et en capacité suffisante.

Les grands principes de protection

La possibilité de changement de destination offerte dans le cadre du PLU en zone A et N, permet d'encadrer l'évolution des corps de ferme isolés en prévoyant leur changement de fonction vers des destinations autres en respectant le caractère agricole ou naturel de la zone. Il s'agit d'autoriser ce changement vers des vocations qui valorisent le patrimoine architectural de ce patrimoine vernaculaire, notamment l'habitat ou l'hébergement touristique de type gîte ou chambre d'hôte, ou encore l'artisanat et commerce de détail, etc.
L'ensemble des bâtiments identifiés pourront faire potentiellement l'objet d'une demande de changement de destination. Au moment du dépôt du permis de construire, l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS sera nécessaire pour valider l'effectivité du changement de destination.
Les documents graphiques du règlement identifient un potentiel de 15 changements de destination en zones agricoles, naturelles et forestières.

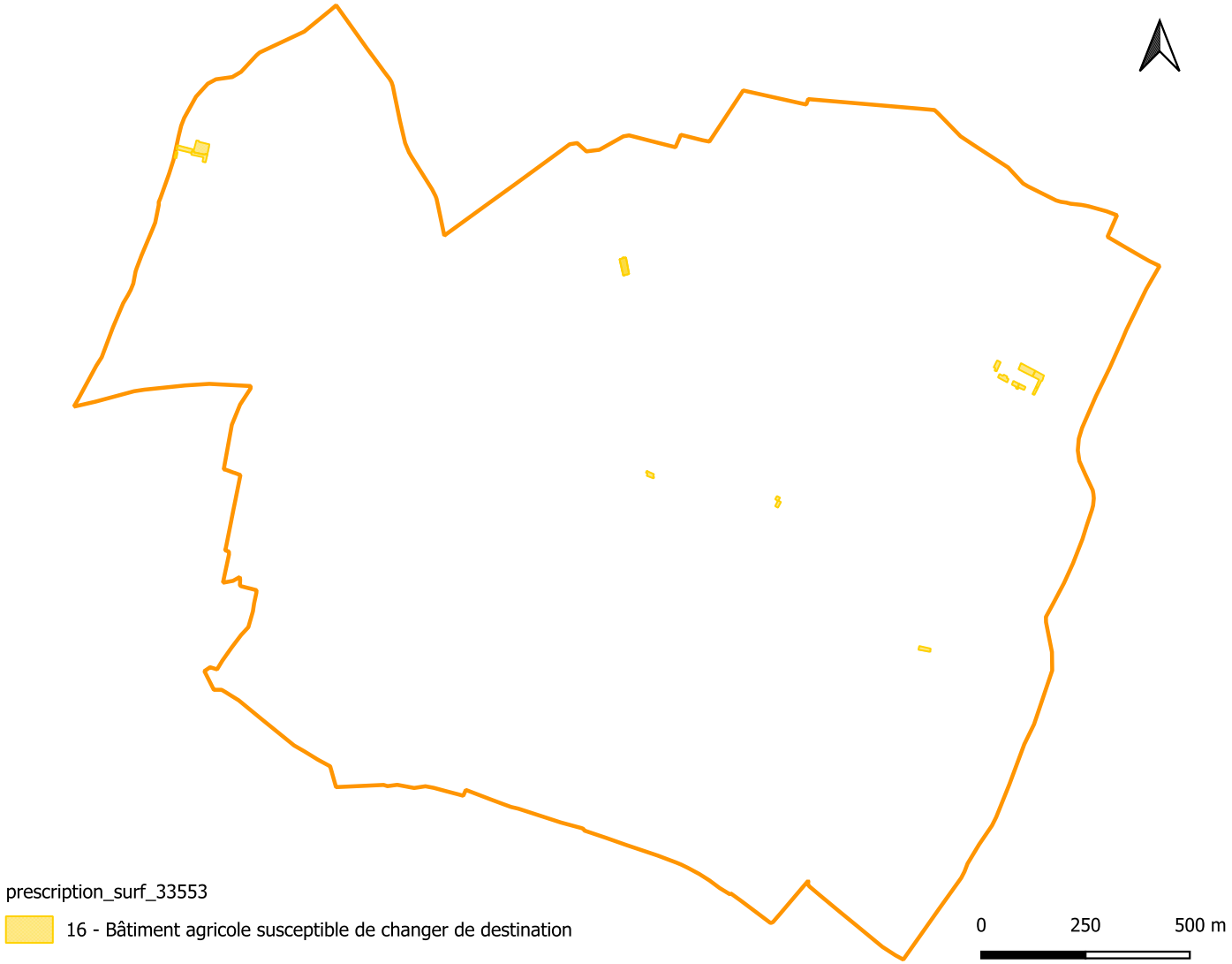
CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.5 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE

Impacts environnementaux

La possibilité pour certains bâtiments agricoles de pouvoir changer de destination a plusieurs impacts positifs. En effet, elle permet dans un premier temps de valoriser le patrimoine et le paysage en rénovant des bâtisses de caractère, souvent prisées par les nouveaux habitants. Elle permet également de limiter l'artificialisation, et donc la consommation d'espaces, en évitant les nouvelles constructions. La présence et la suffisance des réseaux étant un critère retenu pour la désignation des bâtiments susceptibles de changer de destination, ceux-ci n'engendreront donc pas de coûts supplémentaires pour la collectivité.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.6 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Justification de la délimitation

Les périmètres d' Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrent les zones dites « à urbaniser» (1AU) du territoire. Chaque zone 1AU du règlement graphique est encadrée par une OAP.

Les grands principes de protection

Délimiter les OAP permet un encadrement des extensions d'urbanisation. De plus, les prescriptions notées dans les OAP permettent un encadrement stricte de l'urbanisation avec une densité à respecter ainsi que des principes d'aménagement raisoné.

En dehors de ces espaces et des zones dites U, l'urbanisation est interdite.



Au titre de l'article L. 151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement des communes ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Portesr sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.6 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Impacts environnementaux

Les OAP peuvent impacter l'environnement dans l'hypothèse où l'aménagement de la zone imperméabilise le sol.

Le territoire étant plutôt rural, cet impact sera en réalité moindre.

Des compensations environnementales pourront être mise en plcae pour pallier à cet impact.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.8 LES VOIES ET CHEMINS À CONSERVER OU À CRÉER

L'article L.151-38 du C. urb. indique que le règlement peut préciser le tracé des voies de circulation à conserver.

Ce classement permet de localiser les sentiers à préserver afin de garantir leur pérennité et d'assurer les liaisons douces sur l'ensemble du territoire.

Pour répondre aux objectifs de mobilités durables des déplacements et de structuration de l'offre touristique développés dans le PADD, cet outil permet d'identifier les itinéraires de randonnées.

Au titre du L. 151-38 du Code de l'urbanisme, ont été délimités, sur le plan de zonage, le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Justification de la délimitation

Cette identification permet d'assurer la pérennisation d'un maillage de liaisons douces sur l'ensemble du territoire.

Les grands principes de protection

Ainsi, sont protégés les itinéraires de grandes randonnées, les chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), ou encore les boucles locales, œuvrant au cadre de vie et propices au développement touristique.

Les linéaires développés sur la commune font également partis stratégie de développement des voies douces. Le maillage permet un déplacement efficace sur l'entièreté de la commune.

Le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur conservation.

Ces itinéraires sont identifiés aux documents graphiques du PLU.

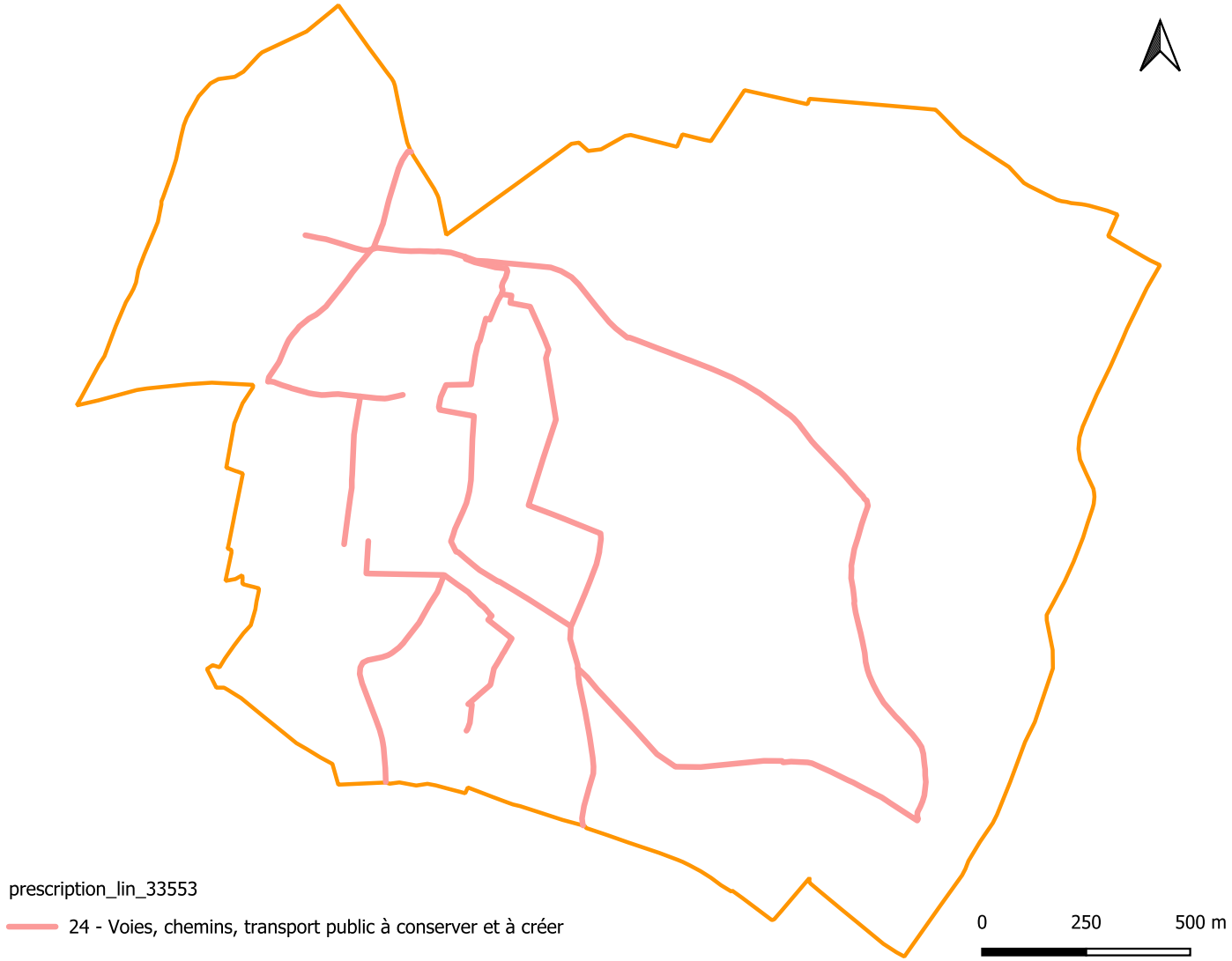
Impacts environnementaux

La préservation des sentiers, et des liaisons douces de manière plus générale possède différents impacts positifs sur l'environnement. Le premier est la valorisation du paysage, puisque ces sentiers de randonnées doivent être entretenus et permettent la découverte du territoire. Ils permettent également les déplacements doux, limitant ainsi les émissions de gaz à effet de serre.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.8 LES VOIES ET CHEMINS À CONSERVER OU À CRÉER



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.9 LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

L'article L.151-23 du C. urb. indique que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage, notamment en lien avec les continuités écologiques.

Pour répondre aux objectifs en matière de Trame Verte et Bleue, développés dans le PADD, cet outil a été mobilisé dans le PLU pour affiner la protection des corridors écologiques, tels que les boisements, les réseaux de haies structurants, les arbres remarquables, ...

Les éléments de paysages et continuités écologiques sont identifiés aux documents graphiques en tant qu' «éléments de patrimoine naturel protégé» et «principaux corridors écologiques».



Au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Justification de la délimitation

L'élaboration du PLU a été l'occasion de mener une nouvelle analyse des boisements sur l'ensemble des communes.

Les éléments de patrimoine naturel protégé identifiés au PLU sont les espaces arborés existants en milieu urbain, naturel ou agricole ainsi que des haies participants au paysage.

Ces espaces présentent un intérêt paysager et/ou patrimonial et/ou écologique. À ce titre, cette trame ne comprend pas les boisements n'ayant pas d'intérêt écologique tels que les peupleraies et les résineux faisant généralement l'objet d'une exploitation forestière, à moins d'être situés dans un corridor écologique.

La délimitation de ces espaces a été définie en prenant en compte les critères principaux suivant :

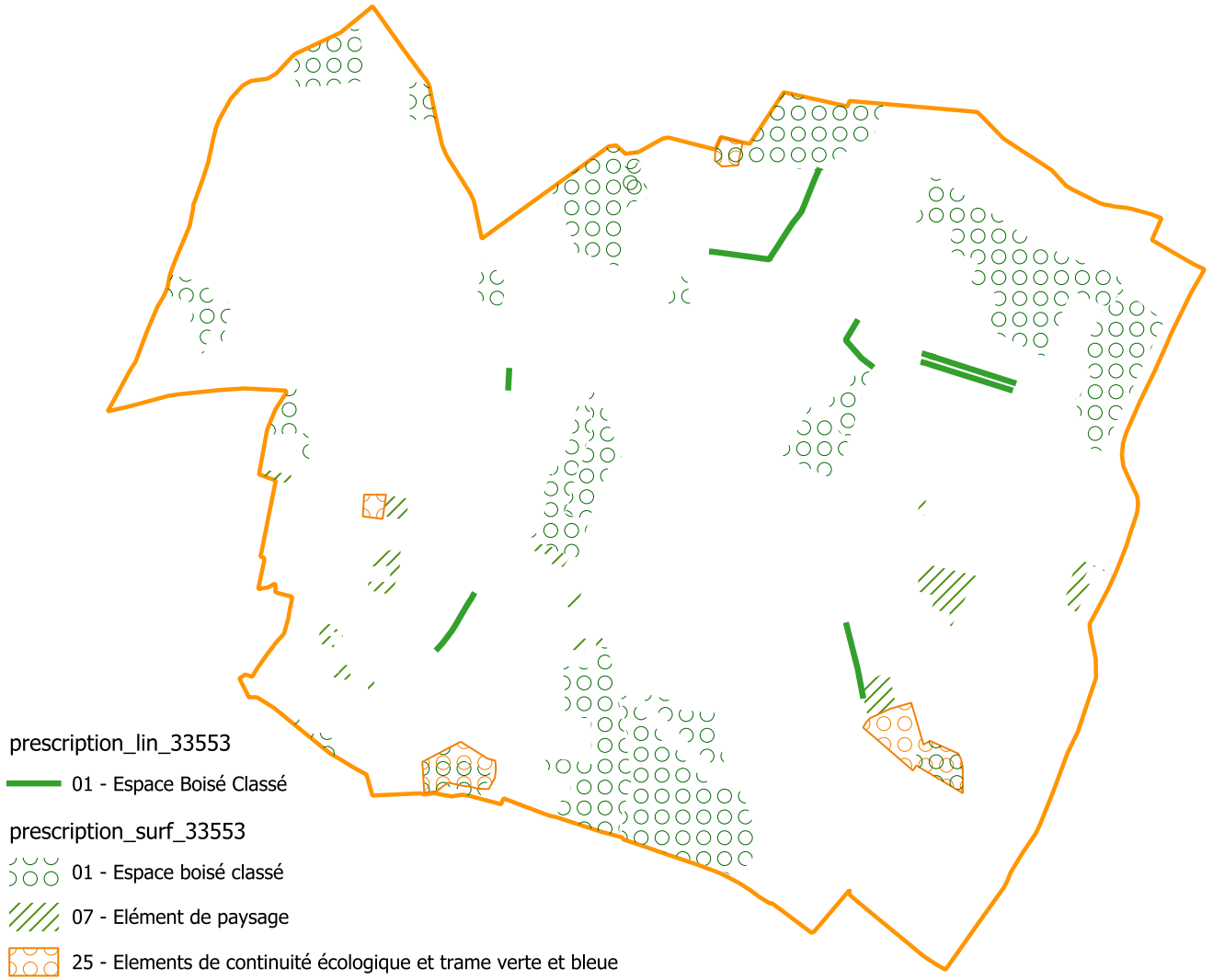
- la qualité paysagère contribuant à la valeur patrimoniale du site, ainsi qu'à l'agrément et aux ambiances paysagères,
- la qualité écologique, à travers la diversité biologique issue de la présence des habitats faunistiques et floristiques,
- la qualité environnementale, favorisant le maintien des sols au regard de l'érosion et des inondations,
- la qualité sociale en tant qu'espace de détente, de promenade et de loisirs en général.

Concernant les corridors écologiques, ils reprennent les principaux couloirs de déplacements d'espaces issus des différentes études menées sur le territoire.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

3 . OUTILS SPÉCIFIQUES ET AUTRES DISPOSITIONS

3.9 LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.1 PRÉAMBULE

Ce chapitre vise à justifier et à expliquer l'utilisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la mise en œuvre des orientations du PADD du PLU de Virsac.

Les OAP viennent compléter le dispositif réglementaire du PLU, en précisant des dispositions applicables à l'aménagement des secteurs de projet dans le respect du projet politique de territoire et dans la recherche de qualité urbaine. Elles constituent en cela un des outils privilégiés de mise en œuvre du PADD.

Les OAP sont opposables aux demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.



Au titre de l'article L. 151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.2 PRINCIPES GÉNÉRAUX DES OAP

Organisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

Les OAP, définies au sein du Plan Local d'Urbanisme se divisent en deux types :

1 - Les OAP «Thématiques» ou patrimoniales : elles couvrent l'ensemble du territoire du PLU et mettent en cohérence des dispositions relatives à une politique particulière ou autour d'un thème particulier. Elles comportent des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. Au sein du PLU de Virsac on retrouve l'OAP thématique «Biodiversité et Paysage» dont l'objectif est de favoriser une gestion adaptée des milieux, conciliant préservation de l'environnement et développement urbain et économique du territoire. Il n'y a pas d'OAP thématique «Densité» car les deux espaces identifiés en densification font l'objet d'OAP «sectorielles».

2 - Les OAP «Sectorielles», qui permettent l'organisation de l'aménagement de chaque secteur ou quartier à développer, en extensions urbaines ou en renouvellement urbain, ou encore en cœur d'îlot en densification, sur des grands espaces à aménager. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur.

Principe de compabilité

Les OAP définies au sein du Plan Local d'Urbanisme constituent des principes opposables en termes de compatibilité.

Cela signifie que les autorisations d'occupation du sol et opérations d'urbanisme délivrées par la collectivité ne doivent pas remettre en cause ces orientations (principe de non-contrariété). Ainsi, l'application des principes énoncés par les OAP n'exclue pas une marge d'adaptabilité afin de répondre de manière plus fluide aux caractéristiques des projets.

Comme le règlement et ses documents graphiques, les OAP ne sont pas seulement opposables aux projets soumis à autorisation d'urbanisme, mais, bien plus largement, à l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan local d'urbanisme.

Articulation avec le règlement

Les OAP sont complémentaires des dispositions du règlement écrit. Le règlement fixe le cadre commun des règles à respecter sur l'ensemble du territoire en termes de nouvelles constructions (destination des constructions par zone, implantation, hauteur, traitement environnemental et paysager, etc.).

Les OAP spatialisent certaines règles et aident à la mise en oeuvre des orientations du PADD dans l'aménagement des secteurs de développement.

Par exemple, l'OAP assure la bonne prise en compte des qualités paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur, en identifiant ces marqueurs paysagers au sein d'un schéma de principe à respecter.

L'utilisation d'un règlement seul n'est pas toujours adaptée à la temporalité parfois très longue des projets urbains dont la forme et le programme sont souvent appelés à évoluer pour mieux répondre aux besoins locaux.

De plus, les OAP permettent de mieux qualifier le projet d'aménagement sous-entendu par la création d'une zone 1AU et d'illustrer les attentes de la collectivité à l'attention des aménageurs.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.2 PRINCIPES GÉNÉRAUX DES OAP

Présentation de la méthode d'évaluation des incidences

Dans le cadre de l'évaluation des incidences du Plan sur l'environnement, chaque zone susceptible d'être impactée de manière notable va être passée en revue afin d'y déceler les potentielles incidences négatives, les mesures pour les éviter et les réduire, et enfin les incidences résiduelles, après mise en application des différentes mesures.
Seuls les secteurs ayant vocation a être urbanisés à court terme seront détaillés. L'impact des zones 2AU, qui sont destinées à l'urbanisation à plus long terme, ne seront pas abordées ici. En effet, étant inconstructibles au moment de l'approbation du document, leur ouverture à l'urbanisation nécessite une évolution du PLU. Leurs incidences seront évaluées si nécessaire à ce moment-là.

Pour avoir une idée de l'importance des enjeux dans chacune de ces zones, une note sur 3 a été attribuée à chaque thème de l'état initial de l'environnement. Lorsque la note est nulle, cela signifie qu'aucun enjeu dans le thème concerné ne revêt une importance particulière ou n'a d'incidences, dans la zone susceptible d'être impactée. Lorsque la note est de 1, un ou plusieurs enjeux du thème sont significatifs. Si elle est de 2, un ou plusieurs enjeux liés au thème sont importants et enfin si la note est de 3, c'est que le thème comporte un ou plusieurs enjeux forts dans la zone.

De ces notes attribuées à chaque thème va découler un niveau d'enjeu global, qui déterminera le niveau d'impact de l'aménagement de la zone sur l'environnement.

Dans la première colonne du tableau seront détaillées les incidences potentielles sur l'environnement de l'aménagement de la zone concernée.

Une deuxième colonne du tableau servira à énumérer les différentes mesures permettant d'éviter ou de réduire les incidences négatives potentielles.

Enfin, la dernière colonne du tableau permettra d'évaluer les incidences résiduelles, après mise en place des mesures d'évitement et de réduction.

Une synthèse des secteurs constructibles écartés en raison d'enjeux environnementaux trop importants sera également établie.

Rappels :
La note d'enjeu pour chaque thème peut aller de à 0 à 3 points ce qui correspond aux appréciations qualitatives suivantes :

- **0** = enjeu nul ou peu significatif ;
- **1** = enjeu significatif ;
- **2** = enjeu important ;
- **3** = enjeu fort.

En revanche, le **niveau d'enjeu global** de l'OAP est évalué sur 4 niveaux, à savoir :

- **Niveau 1** : toutes les notes des thèmes sont ≤ 1 ;
- **Niveau 2** : enjeu important pour un thème au plus ;
- **Niveau 3** : enjeu important pour au moins 2 thèmes ;
- **Niveau 4** : enjeu fort pour au moins un des thèmes, ou cumul.

L'OAP Thématique «Biodiversité et Paysage»

A - Les grands principes de protection.

L'OAP Trame Verte et Bleue complète la partie réglementaire du PLU et s'organise autour de 2 grandes actions :

1. **La préservation de la Trame Verte et Bleue**
2. **Le maintien et la valorisation du paysage**

Elle est transversale et permet de mettre en relation tous les éléments de nature susceptibles d'être supports de services écosystémiques :

- Les réservoirs de biodiversité ;
- Le paysage qui exprime, à travers les grandes entités spatiales, l'armature verte et bleue ;
- Les cheminements le long des cours d'eau et autour des vallées : dans un cadre de vie de qualité et favorisant la santé de tous, l'OAP «TVB» participe au projet de mobilités en favorisant le développement de l'usage des modes actifs. Ainsi les parcours piétonniers ou cyclables peuvent contribuer à l'intégration de la nature ordinaire dans les espaces urbanisés et les espaces publics ;
- les écosystèmes nocturnes à travers la trame noire.

Ce document est réalisé sur la base d'un diagnostic détaillé. L'objectif est de concevoir une pièce «à géométrie variable» permettant une protection plus souple des haies et du bocage mais surtout plus adaptée aux enjeux locaux.

En plus des orientations opposables, l'OAP comprends des éléments de pédagogie et de sensibilisation plus approfondis, tels que des recommandations, des bonnes pratiques, des outils d'aide,...

► *Objectifs du PADD du PLU de Virsac:*

Le projet de territoire défini dans le PADD formule les exigences portées sur la préservation et la mise en valeur du cadre de vie avec des objectifs notamment en termes de qualité environnementale.

Les trames verte et bleue représentent l'armature naturelle composée des continuités écologiques, terrestres et aquatiques. Support de vie, d'usages et véritable atout du territoire, elle permet d'encadrer le développement urbain en préservant et en valorisant les espaces paysagers et naturels. Elle a également une fonction de support de l'activité agricole qui la pérennise et la valorise.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit ainsi :

Axe 3

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et les réseaux d'énergie.

- **Orientation 6 : Protéger les milieux sensibles, la trame verte et bleue**

Action 18 - *Préserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes*

Action 19 - *Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques*

- **Orientation 7 : Sauvegarder les paysages emblématiques du territoire**

Action 21 - *Préserver un paysage de qualité*

B - Les éléments à portée réglementaire

1- La préservation de la Trame Verte et Bleue

Préserver les réservoirs de biodiversité.

► *Dans les corridors écologiques :*

Sur le territoire, les réservoirs de biodiversité sont composés des cours d'eau en général, des réseaux de zones humides structurantes et des massifs boisés importants et diversifiés ou toute autre zone sensible. **Ils constituent la zone naturelle protégée (Np) du PLU**, qui en assure sa protection en y interdisant toute nouvelle construction.

De plus, tout élément naturel structurant existant (haies, mares, zones humides, ripisylves, berges, boisements, etc.) est à préserver au titre de la présente OAP Thématique.

Les corridors écologiques sont principalement composés des vallées, mais également d'une succession d'habitats comme les boisements, bosquets, ripisylves, haies etc... . **Ils constituent la zone naturelle (N) du PLU**, qui assure leur protection en y interdisant les nouvelle constructions (hors cadre agricole et forestier sous conditions).

Tout aménagement ou construction à l'intérieur ou à proximité devra garantir le maintien des continuités écologiques.

De plus, la conception des projets devront maintenir les éléments naturels préexistants. En cas d'incompatibilité avec le projet, des reconstitutions ou réaménagements devront être prévus au sein de l'opération en respectant une fonctionnalité équivalente.

En complément, il est également fait **application de l'article L151-23 du C.urb. sur les éléments de paysages à protéger** à l'intérieur de ces corridors, mais aussi en dehors, notamment pour des raisons paysagères. L'ensemble des éléments végétaux concernés est identifié dans le règlement graphique.

Intervenir sur les clôtures.

Dans les zones A et N du PLU, les clôtures devront garantir une perméabilité pour la petite faune (art. R.151-43 8° du C. urb.).

Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

2- Le maintien et la valorisation du paysage

Identification des éléments boisés concourants au paysage à protéger

► *Dans les corridors écologiques :*

La pérennité des éléments de végétation concourant au paysage (alignements d'arbres, haies, bosquets, arbres isolés, ripisylves, etc) **compris dans la zone Np**, doit être assurée dans son linéaire et sa structure. Leur exploitation sera compensée par leur renouvellement.

En cas de destruction autorisée, **une compensation de 100 % SERA imposée**.

► *En dehors des continuités écologiques*

La pérennité des éléments de végétation concourant au paysage (alignements d'arbres, haies, bosquets, arbres isolés, ripisylves, etc) **compris dans la zone N et A**, présentant un intérêt paysager ou écologique, doit être assurée, dans son linéaire et sa structure. En cas de destruction autorisée, une compensation pourra être demandée.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.3 LES OAP THÉMATIQUES

Le dispositif mise en place dans l'OAP Thématique TVB

► *Autorisation d'urbanisme afférente*

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du CU doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

L'arrachage peut donc être interdit, soumis à déclaration préalable (DP), autorisation préalable (AP) ou autorisation ministérielle (AM) selon les situations. Globalement, cette pratique est à proscrire voire à limiter. La compensation doit être exceptionnelle et intervenir seulement en cas d'impossibilité de l'évitement (séquence ERC).

► *Dérogation possible*

Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable (DP), si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant. Le renouvellement des arbustes et arbres de haut-jet sera assuré :

- soit naturellement en laissant pousser de jeunes sujets déjà en place après la coupe, et en les protégeant du bétail si nécessaire ;
- soit artificiellement en replantant des arbres et/ou arbustes d'essence locale, préférentiellement selon la liste des essences de la «Palette végétale» du territoire.

► *Règles spécifiques*

- En bordure de cours d'eau les précautions suivantes sont obligatoires :
  - alterner les zones ensoleillées et ombragées ;
  - ne pas abandonner les branchages coupés ;
  - couper les arbustes ayant tendance à verser, obstruer le cours d'eau. Ils devront être remplacés afin de maintenir une ripisylve de qualité et de permettre un bon écoulement des eaux.
- Un défrichement pourra être autorisé pour la création d'un accès limité à 10m.
- Les coupes seront également autorisées dès lors que :
  - le caractère arbustif sera maintenu ;
  - les essences d'arbres de types charmes, chênes, tilleul, conifère, bouleau, etc. seront conservés ;
  - une taille minimal de 1m par rapport au sol devra être gardée (sauf essence non adapté à justifier) ;
  - dans le cadre d'une coupe pour bois de chauffage ou l'entretien du boisement.

Élaborer des mesures compensatoires

Si un projet n'est pas compatible avec la présence d'un élément végétal protégé, il faudra tout d'abord vérifier s'il n'est pas l'hôte d'une espèce remarquable. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires pourront être mises en place (selon la classification par Rang vu précédemment) :

- soit le déplacement du végétal ;
- soit la replantation de végétal.

La replantation devra être effectuée en qualité et quantité équivalente, sauf justifications particulières, en recourant à des essences locales et diversifiées adaptées au territoire.

3.9 Intégrer les bâtiments agricoles au paysage

► *Harmoniser le corps de bâti agricole*

Lors d'une nouvelle construction agricole, une attention particulière devra être portée quant à la localisation de celle-ci. Afin d'avoir un ensemble cohérent, sera privilégiée une construction au plus proche des bâtiments environnants, tout en étant pratique d'usages. Attention toutefois à ne pas aller à l'encontre des prescriptions mises en place par la sécurité incendie.

De plus, l'architecture des nouveaux bâtiments devra répondre à celle des anciennes constructions, dans un soucis d'intégration paysagère et de lecture du paysage. On privilégiera ainsi des bâtiments de forme simple et compact, composés de matériaux discrets et sobres.

► *Respecter le contexte topographique*

L'installation d'une nouvelle construction doit respecter au mieux le relief naturel, composante du paysage. Seront privilégiées des constructions s'inscrivant dans les courbes naturelles de la pente et préservant au maximum le terrain naturel (limiter les travaux de terrassement dénaturant le relief).

► *S'intégrer dans le paysage environnant en utilisant le végétal*

Au delà du travail à privilégier sur l'organisation et l'architecture des constructions agricoles, une cohérence et un respect des composantes du paysage (boisement, bocage,...) doit être pris en compte.
Le végétal joue un rôle :

- de support visuel (marque l'entrée d'une exploitation),
- d'écran (limite l'impact visuel des constructions),

- de liaison avec les autres structures végétales (boisement, bocage, haie...),
- de protection contre les éléments climatiques, de pollutions...

C - L'évaluation des incidences environnementales de la mise en œuvre de l'OAP

Les impacts environnementaux liés à l'OAP Trame verte et bleue sont globalement **très positifs**.

En effet, celle-ci permet d'intégrer au mieux la protection de l'environnement à l'aménagement du territoire. Cette OAP comprend non seulement un volet pédagogique, auquel pourront se référer les administrés ou encore pour l'entretien et la plantation des haies, mais également un volet réglementaire. Ce règlement prévoit notamment la préservation des réservoirs de biodiversité, essentiels au bon déroulement du cycle de vie des espèces. Les habitats repérés doivent donc impérativement être préservés, **d'autant plus que l'activité agricole, a souvent évolué vers les grandes cultures, supprimant de nombreuses haies et les habitats afférents.** Dans ces zones repérées en Np, toute nouvelle construction est interdite.

Une réglementation a également été établie quant à l'entretien des haies : le défrichement est autorisé pour l'entretien, sous certaines conditions, permettant ainsi le maintien de ces élément environnementaux constituant des habitats privilégiés pour les oiseaux, et la petite faune de manière générale. En cas de demande de défrichement, des mesures compensatoires peuvent également être demandées, notamment une replantation.

De manière plus globale, les Trames Verte et Bleue ont toujours été prises en compte tout au long de l'élaboration du document, et en particulier lors de la définition du zonage et des zones de développement.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

 # Principe de mise en œuvre

1 / Organisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation «Sectorielles»

Les OAP sectorielles visent à organiser et structurer le développement futur en prévoyant les liens à créer avec le tissu urbain existant (en termes de réseau viaire, etc.). Elles permettent d'assurer une bonne intégration paysagère et architecturale des nouvelles opérations, d'intégrer au maximum les constructions futures dans l'environnement proche en imposant des principes paysagers, environnementaux, d'accès de desserte, d'implantation et d'orientation du bâti...

Les OAP permettent également d'assurer une densité minimale et d'assurer les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les OAP comportent toutes une présentation de la zone concernée, suivie des orientations retenues à prendre en compte par l'aménageur, complétées par un schéma de principes à respecter.

Les secteurs de développement économique et touristique sont concernés par les mêmes exigences d'intégration paysagère et de préservation des milieux.

2 / Déclinaison du PADD dans les OAP sectorielles

Les orientations retenues sont divisées en trois grands volets répondant aux projets de territoire :

- **Formes urbaines et fonctions urbaines :** répond aux orientations du PADD relatives à l'Urbanisme & Habitat et à la Lutte contre l'étalement urbain :

  - «*Développer une offre adaptée aux besoins communaux*». Les OAP permettent de maîtriser l'urbanisation en donnant la priorité au réinvestissement des tissus urbains existants, c'est pourquoi certaines OAP peuvent s'appliquer sur des grands espaces de densification à aménager. Elles encouragent également la mixité sociale et intergénérationnelle par un habitat pluriel en différenciant les produits au sein même du territoire PLU, mais également au sein des communes et des secteurs de projets.
  - «*Quantifier les extensions d'urbanisation en réponse aux objectifs de production de logements pour les 10 prochaines années*». Les OAP permettent de définir un usage plus efficient du foncier par une réduction de la taille moyenne des unités foncières nécessaires à la production d'un logement dans le cadre des opérations d'aménagements d'ensemble
  - «*Engager des actions de lutte contre l'étalement urbain*». Les OAP fixe des principes de densité minimale à respecter, en prenant en compte les spécificités et l'organisation du secteur.

- **Déplacements, transports et dessertes** : répond aux orientations du PADD relatives aux Mobilités & Déplacements :

  - «*Développer les déplacements doux et les mobilités alternatives*». Les orientations relatives aux accès, à la desserte et au stationnement permettent de montrer les logiques d'organisation des zones. L'ensemble du réseau viaire n'est pas défini, des voies supplémentaires peuvent être nécessaires pour la desserte interne et ne figurent pas sur les schémas. L'OAP met en évidence d'éventuelles possibilités de connexions à étudier. L'OAP complète parfaitement le règlement en permettant de visualiser et localiser la règle d'accès, de desserte, de stationnement, etc.

- **Paysages, espaces publics, équipements et réseaux** : répond aux orientations du PADD relatives aux Équipements & Services et à l'Environnement, paysages et architecture :

  - «*Prendre en compte les réseaux publics et la capacité d'investissement de la collectivité* ». Les orientations visent à conforter les équipements existants et à anticiper leurs agrandissements. Elles permettent également d'anticiper les besoins dans les opérations d'aménagement. Enfin, une des orientations spécifiques peut avoir pour but de rechercher, à travers l'organisation du bâti, les occasions de structurer des espaces publics en développant des lieux de partage et de rassemblement nécessaires à la vie de quartier.
  - «*Préserver un paysage de qualité*» et «*Préserver les réservoirs de biodiversité, les milieux sensibles et les écosystèmes*». Les orientations visent à assurer une bonne insertion des constructions dans leurs environnements, en s'appuyant au maximum sur les milieux existants (humides, arbres, haies, etc.). L'objectif est de conserver et de garantir l'absence d'impact sur

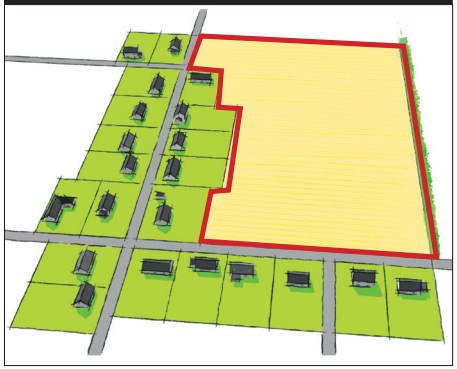
l'environnement paysager et milieux écologiques du site (ou à proximité) et que les nouvelles constructions s'y adaptent et non l'inverse.

3 / Description du volet Formes urbaines et fonctions urbaines

Les OAP sectorielles couvrent des secteurs importants par leur superficie et présentant un intérêt majeur pour le développement du territoire communal.

Sont tout spécifiquement concernés, les secteurs où la constructibilité efficiente de la zone rendra nécessaire l'aménagement d'une voirie, d'espaces communs et d'équipements partagés.

IMPLANTATION DU SITE D'URBANISATION FUTURE



- Phase de réalisation

Le type d'aménagement attendu est précisé en introduction de chaque Orientation retenue, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par l'OAP.

EXEMPLE DE PHASE DE RÉALISATION



Afin d'organiser l'investissement public lié au coût d'extension des réseaux et autres équipements, mais aussi afin de moduler la consommation foncière sur l'ensemble de la durée d'application du PLU, des prescriptions ont été définies afin de hiérarchiser dans le temps les ouvertures à l'urbanisation.

Ce phasage permet de conditionner un ordre des zones, une zone ne pouvant être constructible qu'à partir de l'instant où les permis de construire couvrent un certain pourcentage des espaces constructibles de la zone précédente.

La mise en œuvre de ce dispositif ainsi que l'ordre établi prennent en compte :

- La superficie constructible totale de la commune au regard de ses objectifs de prospective démographique. Dans ce cas, le phasage limite les risques de sur-consommation si la commune ouvre de manière excédentaire des espaces constructibles.
- Les capacités d'investissement de la commune et de la Communauté de communes.
- La place stratégique de certaines zones à urbaniser : proximité avec le centre bourg, les zones d'emploi, les équipements, la desserte par des axes structurants, etc.
- La connaissance des élus d'une intention de vendre le foncier concerné ou au contraire de maintenir une rétention dessus.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

- Type de construction

Les OAP permettent de préciser, de manière complémentaire au règlement, la destination des îlots d'urbanisation future, permettant d'atteindre les objectifs d'aménagement fixés par le projet de territoire, mais aussi par exemple le type de construction attendue et préciser, le cas échéant les secteurs d'habitat groupé ou petit collectif à favoriser.

Les constructions devront respecter les règles applicables et veiller à leur insertion (urbaine, architecturale et paysagère) harmonieuse avec leur environnement bâti et naturel.

EXEMPLE DE PHASE DE TYPE DE CONSTRUCTIONS ATTENDUE



- Principe de densité

Les OAP sectorielles fixent un nombre minimum de logements à atteindre dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette prescription vise à une mobilisation optimale de la consommation foncière sur les secteurs de développement ainsi que les autres objectifs complémentaires présentés précédemment.

De plus, la prescription minimale de logements est fixée au regard de la superficie réellement constructible après soustraction d'une part de coefficient de VRD (Voirie et Réseaux Divers) de 20 %, correspondant aux emprises publiques ou équipements partagés à créer, aux espaces verts, aux dispositifs de gestion des eaux de ruissellement de voiries, etc.

- Qualité architecturale

Comme expliqué précédemment, l'un des objectifs d'une OAP est d'encadrer l'insertion des nouvelles constructions dans la zone, au regard du contexte dans lequel elles s'insèrent. L'OAP peut alors, en plus des règles édictées dans le règlement écrit, préciser les directives à suivre par l'aménageur (hauteur, bande d'implantation, déconstruction à prévoir...).

Des éléments patrimoniaux peuvent être présents dans les secteurs couverts par une OAP, ils peuvent être pris en compte pour préservation dans le cadre de l'aménagement.

EXEMPLE DE PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE



Élément de patrimoine à préserver



Mur ou muret à préserver



Vue à conserver

4 / Description du volet Déplacements, transports et dessertes

Les OAP définissent les principes viaires à développer dans le projet, pour répondre aux besoins futurs en matière de déplacements automobiles et pour assurer la desserte interne du secteur concerné. Elles peuvent préciser également les principes de liaisons douces à créer ainsi que les espaces de stationnement à conforter ou à aménager.

Ces principes définissent ainsi les modalités d'organisation interne en cohérence avec les réseaux existants. Ils prennent en compte les objectifs de déplacements de tous les modes et déclinent la politique globale de déplacements portée par la commune.

EXEMPLE DE COUTURE VIAIRE EN CONTINUITÉ DE VOIES EXISTANTES



- Voiries et accès

Des principes de desserte et de voirie sont fixés par les schémas d'aménagement définis pour chaque secteur.

L'objectif des prescriptions relatives à l'organisation des voies internes et des accès est de permettre la réalisation de coutures viaires entre les nouveaux quartiers et les tissus existants.

Ces principes sont fixés de manière à :

- Limiter le recours systématique à des placettes de retournement qui ne permettent pas une insertion optimale des nouveaux sites d'urbanisation ni un développement cohérent sur le plus long terme. Des placettes pourront néanmoins être rendues nécessaires au regard de la faisabilité technique et économique : impossibilité de créer une sortie supplémentaire, taille et la morphologie du secteur non favorable, afin d'assurer l'optimisation foncière du site, au regard de la faisabilité économique de l'opération.
- Privilégier le prolongement des voies existantes qui desservent les quartiers limitrophes (lisibilité de l'espace, intégration dans la morphologie viaire).
- Encourager l'aménagement de voies internes à un tracé le plus rectiligne et régulier possible, bien que parfois des axes courbes sont apparus car plus adaptés à la topographie du site, ou à la forme complexe.

EXEMPLE



Axe / voie de desserte routière à créer, renforcer



Axe / voie de desserte routière facultatif pouvant être créé



Placette de retournement à créer

Les principes d'aménagement encadrent la localisation des entrées / sorties.

Mise à part des cas spécifiques, ces orientations limitent la création de sorties directes des nouvelles unités foncières sur les axes existants desservant les secteurs d'urbanisation future. Ces dispositions visent à limiter les pressions nouvelles, pouvant être engendrées par la multiplication des entrées/sorties (atteinte à la fluidité de trafic de ces axes), et entraînant également une vulnérabilité face aux risques liés à la sécurité routière.

Les cas où des accès directs sont admis visent essentiellement à assurer l'optimisation de l'usage foncier en évitant l'émergence de délaissés sur des secteurs difficilement accessibles, via la desserte interne à créer. Ces sorties directes, limitées en nombre et en fréquence d'entrées/

sorties de véhicules ont été étudiées, afin de ne pas induire d'impact important sur les conditions de circulation.

EXEMPLE	
▪ ▪ ▪ ▪	Facades sur voie externe où les sorties directes de lots sont admises
⊗	Accès commun à respecter

Dans un certain nombre de cas, les secteurs de développement ont été établis dans la logique d'une poursuite ultérieure de l'urbanisation qui s'opérera dans le cadre des futures révisions du PLU.

Afin de ne pas entraver la création de coutures viaires, il est établi que l'urbanisation des secteurs devra maintenir des espaces non-bâtis dans des proportions suffisantes pour permettre la création d'axes nouveaux.

EXEMPLE	
◄▪▪▪►	Accès à préserver pour liaison future ou passage des engins de secours

- Stationnement

Les OAP, en complément avec les espaces publics, peuvent occasionnellement faire ressortir la nécessité de s'appuyer sur des parkings existants ou à créer en fonction de l'ampleur du projet.

EXEMPLE	
P	Stationnement public à prévoir

- Liaisons douces

Certaines OAP fixent que les voies créées devront être accompagnées de continuités piétonnes.

AMÉNAGEMENT DE LIAISONS DOUCES EN CONTINUITÉ DE VOIES ET EN SITE PROPRE



En plus de la disposition obligeant à la réalisation, sur au moins un des côtés de la voie, de trottoirs aux abords de la voirie, un espace de cheminement doux, en site propre, est prescrit sur certaines zones. L'objectif est de promouvoir les déplacements des personnes vers le centre-bourg en assurant des conditions de déplacements sécurisées.

Cette disposition participe à créer une couture réelle entre le centre-bourg et les commerces/ services qui s'y trouvent avec les nouveaux quartiers.

EXEMPLE	
◄►	Liaison piétonne et/ou cyclable en site propre à aménager

5 / Description du volet Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

Cette partie recouvre les dispositions relatives à la mise en valeur du site, à la qualité de vie et au traitement des espaces partagés par les futurs habitants. Certaines OAP, de part leur contexte paysager (entrée de bourg, ...) ou environnemental (en lisière de boisement ...), font l'objet d'une analyse traduisant des enjeux plus spécifiques.

- Traitement paysager

Les OAP identifient parfois les éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et à valoriser :

Ces dispositions visent à limiter les impacts de l'urbanisation future des sites, en assurant que les aménagements respectent la présence des éléments remarquables existants qui participent au caractère naturel, rural et à l'insertion du site dans son environnement en constituant des tampons avec les milieux naturels et agricoles.

De plus, les OAP permettent de traduire, dans une optique pré-opérationnelle, les objectifs du PADD en matière de qualité environnementale et paysagère des zones d'urbanisation. Ainsi, certaines OAP fixent des obligations en termes d'implantation de haies, de façades végétales et d'espaces non-constructible.

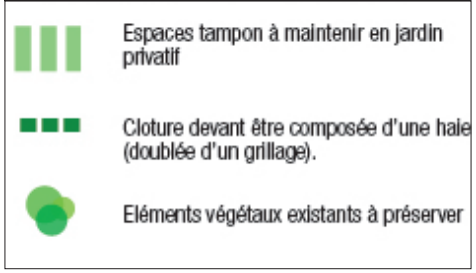
CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

Ces principes favorisent une approche qualitative des futurs projets constituant, en cela, un enjeu local pour le maintien et le développement des qualités intrinsèques du territoire et en contribuant à l'amélioration générale du cadre de vie des habitants.

EXEMPLE



- Espaces publics

Dans une même optique de développement du cadre de vie, en participant à la création de liens entre les habitants, certaines OAP, s'appliquant sur des secteurs stratégiques (forte proximité avec le centre, importance du nombre de logements projetés, etc.), prévoient la création d'espaces partagés : centralité interne, espaces d'aménité, espaces verts, etc.

De même, lorsque cela est nécessaire, des espaces de stationnements peuvent être inscrits à l'OAP afin de faciliter le stationnement dans la zone (besoin pour les équipements...)

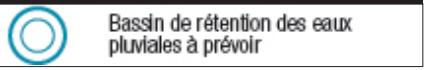
EXEMPLE



- Équipements et réseaux

Dans le but d'adapter au mieux les équipements publics à l'augmentation des habitations ou équipements du territoire, les OAP sectorielles peuvent prévoir les modalités de raccordement aux différents réseaux. Elles peuvent ainsi préciser par exemple le type de système d'épuration souhaité, l'emplacement des bassins de rétentions d'eau de ruissellement, etc.

EXEMPLE



6 / La prise en compte de la ressource en eau dans le projet de PLU.

La disponibilité de la ressource en eau potable constitue un enjeu important pour le développement futur de la commune de Virsac. Les éléments portés à la connaissance de la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU soulignent en particulier la nécessité de tenir compte de la capacité quantitative de la ressource et de maîtriser les besoins futurs en eau potable.

Si le PLU ne peut toutefois constituer à lui seul une réponse à la gestion quantitative de la ressource en eau, qui relève également du gestionnaire du service d'eau potable et des politiques de gestion de la ressource conduites à des échelles supra-communales. Il peut néanmoins contribuer à réduire les besoins supplémentaires liés à l'urbanisation et à préserver le cycle naturel de l'eau par les choix opérés en matière d'aménagement.

Dans cette perspective, les orientations d'aménagement et de programmation intègrent des principes visant à limiter les consommations d'eau potable et à favoriser une gestion plus économe de la ressource.

Maîtriser les besoins futurs en eau potable

Les opérations d'aménagement devront rechercher une conception permettant de limiter les consommations d'eau potable, notamment par le recours à des équipements hydro-économes et par une conception des espaces extérieurs adaptée aux conditions climatiques locales.

Les aménagements paysagers privilégieront des essences adaptées au contexte local et présentant des besoins limités en arrosage. La conception des espaces verts devra ainsi rechercher la limitation des besoins d'irrigation et favoriser, autant que possible, une végétation adaptée aux périodes de sécheresse.

Ces dispositions permettent d'intégrer la sobriété en eau dès la conception des opérations, plutôt que de traiter la question uniquement au stade de la construction.

Favoriser la récupération et la réutilisation des eaux pluviales

Lorsque les conditions techniques et la réglementation en vigueur le permettent, les opérations d'aménagement pourront prévoir des dispositifs de récupération des eaux pluviales afin de permettre leur utilisation pour les usages ne nécessitant pas d'eau destinée à la consommation humaine.

Cette disposition participe à la réduction de la demande en eau potable et à une meilleure valorisation de la ressource disponible.

La récupération des eaux pluviales devra être réalisée dans le respect des prescriptions sanitaires et réglementaires applicables.

Privilégier l'infiltration des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales constitue un autre levier important de préservation de la ressource.

Les OAP privilégieront une gestion des eaux pluviales au plus près de leur point de chute, en recherchant en priorité leur infiltration sur l'emprise du projet lorsque les caractéristiques du sol et les contraintes techniques le permettent.

Les aménagements pourront notamment s'appuyer sur des dispositifs tels que les noues, espaces végétalisés, fossés, surfaces perméables ou autres dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales.

L'objectif sera double : limiter le ruissellement et les rejets vers les réseaux, tout en maintenant autant que possible le cycle naturel de l'eau et l'infiltration dans les sols.

Limiter l'imperméabilisation des sols

Les opérations d'aménagement devront rechercher une limitation de l'imperméabilisation des sols, en particulier pour les espaces de stationnement, les cheminements et les espaces extérieurs.

Lorsque les contraintes techniques le permettent, les revêtements perméables ou semi-perméables seront privilégiés.

La limitation de l'imperméabilisation contribue à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, à réduire les phénomènes de ruissellement et à maintenir les capacités naturelles des sols à participer au cycle de l'eau.

Adapter les espaces verts aux enjeux de disponibilité de l'eau

La conception des espaces verts des futures opérations devra tenir compte de la nécessité de réduire les besoins d'arrosage.

Les plantations devront privilégier, autant que possible, des végétaux adaptés aux caractéristiques pédoclimatiques locales et présentant une bonne résistance aux périodes de sécheresse.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

7 / Le phasage des OAP

En cohérence avec l'article L-151-6-1 du Code de l'Urbanisme indiquant *«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant»*, un phasage doit être réalisé.

Sur les 7 OAP existantes, 2 seulement sont en extension urbaine. De plus, une seule est prévue pour le développement de l'habitat.

Par conséquent, aucun phasage n'est nécessaire sur le territoire.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

 # Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

A / Secteur Route de la Mairie

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 3,79 ha
- **Type de zone et d'aménagement:** Zone 1AUc - extension de type opération d'aménagement d'ensemble
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur est situé au nord du centre-bourg de la commune. Ce secteur est entouré en grande partie par des lotissements de type pavillonaire. Le secteur donne sur une route communale qui permet de joindre directement le bourg. Il est idéal pour accueillir un lotissement avec sa proximité du bourg.
- **Informations particulières :** Les réseaux d'alimentation en eau potable et de défense incendie sont à proximité.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / Route de la Mairie	3,79 ha	0	1	0	0	2	0	2

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
L'OAP couvre actuellement des parcelles qui sont déclarées à la PAC. Cependant, les terrains ne sont plus cultivés depuis un certain temps. La construction des nouveaux logements et des différents réseaux nécessaires (VRD à hauteur de 20% et ne comprenant pas de voirie) va engendrer une artificialisation des sols. Toutefois, considérant la superficie totale de la commune, l'emprise de l'OAP et la surface imperméabilisée apparaissent comme faibles. Le terrain situé en face du secteur, de l'autre côté de la voirie, est un ancien boisement, défriché depuis de nombreuses années. Ni cours d'eau ni zone humide ne sont répertoriés dans ou à proximité du secteur. Étant à proximité des réseaux existants, la viabilisation des secteurs ne représentera pas un problème pour la collectivité. Comme l'entièreté de la commune, le secteur est situé en zone soumise à un risque de retrait/gonflement des argiles de niveau fort. Des études géotechniques préalables seront donc à prévoir. La zone est constituée de terrains de choix pour des nouvelles constructions, à proximité directe de l'urbanisation existante. Enfin, l'implantation de nouvelles habitations ou d'équipements publics sur l'OAP engendrera, à la marge, des déplacements motorisés supplémentaires, ainsi qu'une augmentation de la consommation en énergies sur la commune.	L'extension de la zone est une extension type opération d'aménagement d'ensemble. Le respect de la densité de logements, ici 15 logements par hectares, soit 60 logements (VRD incluses). De plus, dans cette zone, un coefficient de biotope par surface devra être au minimum de 15% de l'unité foncière, avec au moins 10% des surfaces éco-aménageables devant être en pleine terre et végétalisées. Une façade végétale est à maintenir, au niveau des différentes limites parcellaires : les haies devront être composées de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée), avec préférentiellement des essences locales. La conservation, dans la mesure du possible, des éléments végétaux préexistants permettra de limiter la destruction d'habitats potentiels pouvant exister dans le secteur, ainsi qu'une meilleure intégration paysagère. Trois espaces communs sont prévus étant donné la surface et la topographie de la zone. Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Règlementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud). Le projet n'aura que peu d'impact sur les zones boisées à proximité : l'espace boisé localisé sur la carte n'existe plus.	L'incidence principale sur ce secteur reste la consommation d'espaces. Cependant, cette urbanisation s'avère nécessaire pour le développement démographique de la commune, et permettra de finaliser l'extension de la zone déjà entamée de manière diffuse. Les incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation des émissions de GES, particulièrement durant la phase de chantier, bien que cet impact demeure temporaire. La réalisation de 60 logements engendrera une hausse significative des déplacements et de la consommation d'énergie à l'échelle du secteur, bien que son effet demeure maîtrisé au regard du développement global de la commune. Les permis de construire devront veiller à la mise en place d'un système d'assainissement des eaux usées adapté et suffisamment performant afin d'éviter toute dégradation du cours d'eau localisé en contrebas de la parcelle. Le raccordement aux différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité) devra faire l'objet d'une vérification des capacités d'accueil existantes, mais il ne devrait pas générer d'impact majeur sur la gestion globale de l'eau à l'échelle communale. Par ailleurs, l'aménagement de l'OAP induira une hausse de la pollution lumineuse qu'il conviendra de limiter. L'intégration de prescriptions adaptées en matière d'éclairage public et privé permettra de contenir cet impact à un niveau acceptable pour le cadre environnant. Cependant, l'impact sera limité, l'éclairage public de la commune de Virsac est éteint de 23h30 à 5h30 toutes les nuits.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

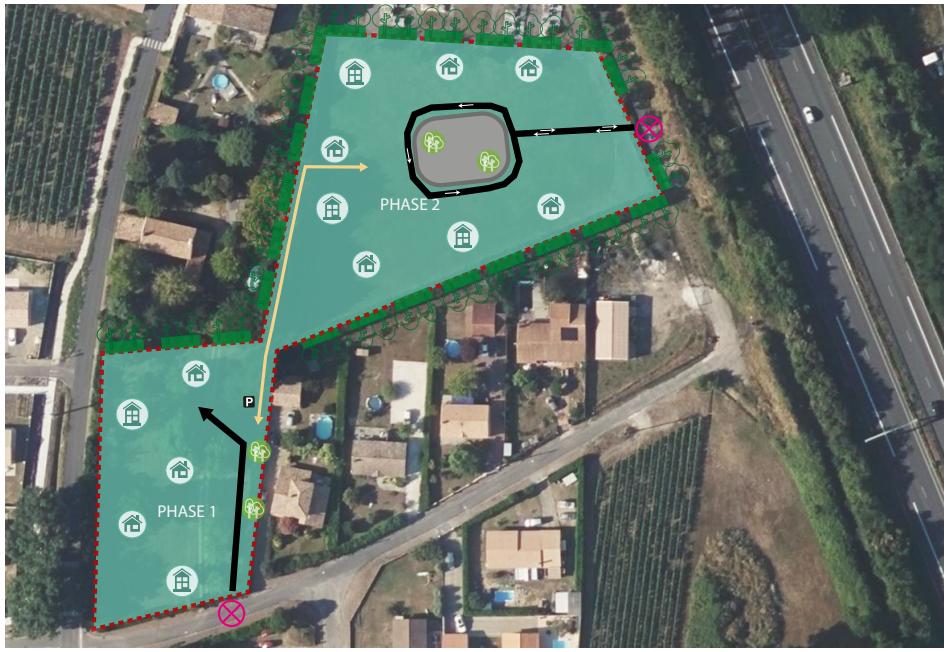
4.4 LES OAP SECTORIELLES

 # Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

B / Secteur Cimetière

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 0,90 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone Ub - densification de type opération d'aménagement d'ensemble
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur est situé au nord-est du bourg de la commune. Ce secteur est entouré par une partie ancienne du bourg, au nord (Prieuré, Eglise, Cimetière), des maisons de type pavillonnaire à l'ouest et au sud, et par l'autoroute à l'est. Le secteur est également à proximité immédiate de la mairie, de l'école et des équipements sportifs et services.
- **Informations particulières :** Les réseaux sont d'ores et déjà présents.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / Secteur Cimetière	0,9 ha	0	0	0	0	2	0	2

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
L'OAP couvre actuellement des parcelles qui ne sont pas déclarées à la PAC. La construction des nouveaux logements et des différents réseaux nécessaires (VRD à hauteur de 20% et ne comprenant pas de voirie) va engendrer une artificialisation des sols. Toutefois, considérant la superficie totale de la commune, l'emprise de l'OAP et la surface imperméabilisée apparaissent comme négligeables. Ni cours d'eau ni zone humide, ni boisement ne sont répertoriés dans ou à proximité du secteur. Étant à proximité des réseaux existants, la viabilisation des secteurs ne représentera pas un problème pour la collectivité. Comme l'entièreté de la commune, le secteur est situé en zone soumise à un risque de retrait/gonflement des argiles de niveau fort. Des études géotechniques préalables seront donc à prévoir. La zone est constituée de terrains de choix pour des nouvelles constructions car ils sont localisés en densification. Enfin, l'implantation de nouvelles habitations ou d'équipements publics sur l'OAP engendrera, à la marge, des déplacements motorisés supplémentaires, ainsi qu'une augmentation de la consommation en énergies sur la commune.	C'est une zone identifiée en densification. Le respect de la densité de logements, ici 15 logements par hectares, soit 14 logements (VRD incluses). De plus, dans cette zone, un coefficient de biotope par surface devra être au minimum de 15% de l'unité foncière, avec au moins 10% des surfaces éco-aménageables devant être en pleine terre et végétalisées. Des façades végétales sont à créer le long de certaines limites du secteur : les haies devront être composées de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée), avec préférentiellement des essences locales. La conservation, dans la mesure du possible, des éléments végétaux préexistants permettra de limiter la destruction d'habitats potentiels pouvant exister dans le secteur, ainsi qu'une meilleure intégration paysagère. Il n'y a pas d'espace commun prévu étant donné la surface de la zone. Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Règlementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud). Le projet n'aura pas d'impact sur les zones boisées car il n'y en a pas à proximité.	L'incidence foncière du projet s'inscrit dans une logique de densification du tissu bâti existant, permettant de répondre aux besoins en logements de la commune sans consommer de nouveaux espaces naturels ou agricoles. Cette opération permet ainsi d'optimiser l'utilisation du sol au sein de l'enveloppe urbaine. Les incidences résiduelles du secteur seront principalement liées à l'augmentation temporaire des émissions de GES durant la phase de chantier. La création de 15 logements induira une hausse modérée des déplacements et de la consommation d'énergie, qui demeure parfaitement maîtrisée et proportionnée à l'échelle de la commune. Les permis de construire devront veiller à la mise en place d'un système d'assainissement des eaux usées suffisamment performant pour ne pas nuire au cours d'eau localisé en contrebas de la parcelle. Le raccordement aux différents réseaux s'effectuera sur les infrastructures existantes du secteur et n'aura pas d'impact significatif sur la gestion globale de l'eau à l'échelle communale. Par ailleurs, l'aménagement de cette opération de densification induira une légère augmentation de la pollution lumineuse. Celle-ci restera toutefois très contenue compte tenu de la taille modérée du projet (15 logements) et du contexte déjà urbanisé environnant. De plus, l'éclairage public de la commune de Virsac est éteint de 23h30 à 5h30 toutes les nuits.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

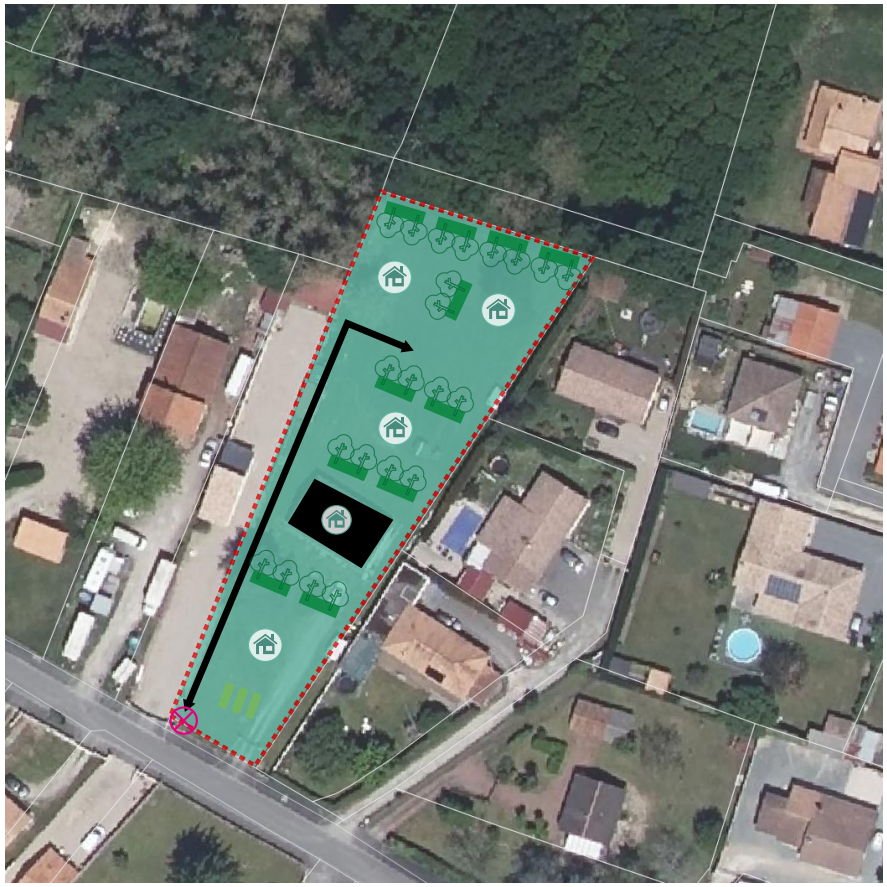
4.4 LES OAP SECTORIELLES

 # Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

C / Route de Saint-Antoine n°2

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 0,27 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone Ub - densification de type opération d'aménagement d'ensemble
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur est situé en centre-bourg de la commune. Ce secteur est entouré en grande partie par des lotissements de type pavillonaires. Le secteur est également à proximité de la mairie, de l'école et des équipements sportifs et services.
- **Informations particulières :** Les réseaux sont d'ores et déjà présents.

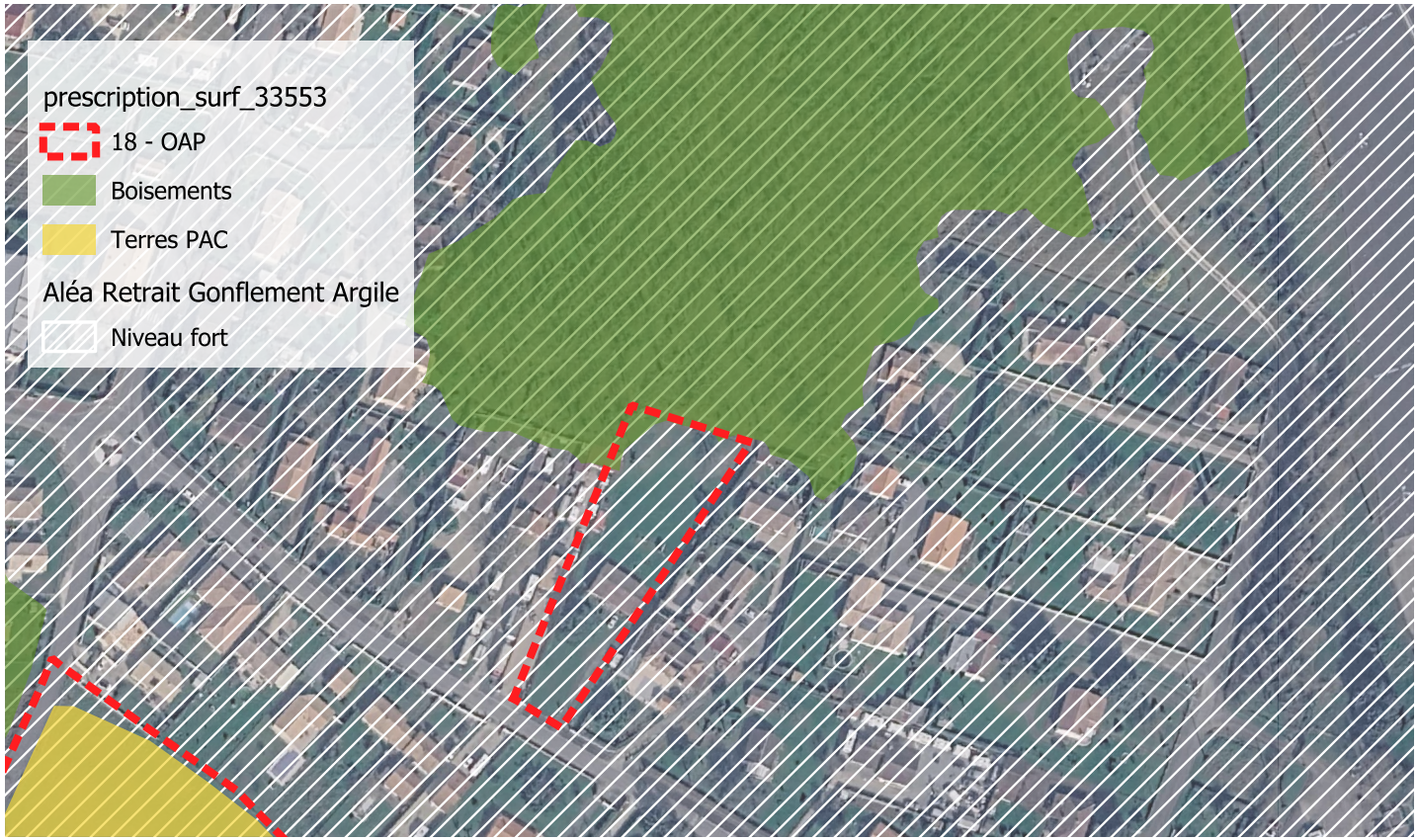


CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / Route de Saint-Antoine 2	0,84 ha	0	0	1	0	2	0	2

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
L'OAP couvre actuellement des parcelles qui ne sont pas déclarées à la PAC. La construction des nouveaux logements et des différents réseaux nécessaires (VRD à hauteur de 20% et ne comprenant pas de voirie) va engendrer une artificialisation des sols. Toutefois en comparaison avec le territoire communal, l'emprise de l'OAP et l'imperméabilisation qu'elle induit représentent une part marginale. Un espace boisé identifié à la trame verte et bleue est à proximité immédiate du secteur mais il ne sera pas impacté par l'urbanisation de la zone car un espace tampon est prévu. Ni cours d'eau ni zone humide ne sont répertoriés dans ou à proximité du secteur. Étant à proximité des réseaux existants, la viabilisation des secteurs ne représentera pas un problème pour la collectivité. Comme l'entièreté de la commune, le secteur est situé en zone soumise à un risque de retrait/gonflement des argiles de niveau fort. Des études géotechniques préalables seront donc à prévoir. La zone est constituée de terrains de choix pour des nouvelles constructions car localisée en densification. Enfin, l'implantation de nouvelles habitations ou d'équipements publics sur l'OAP engendrera, à la marge, des déplacements motorisés supplémentaires, ainsi qu'une augmentation de la consommation en énergies sur la commune.	C'est une zone identifiée en densification. Le respect de la densité de logements, ici 15 logements par hectares, soit 4 logements (VRD incluses). De plus, dans cette zone, un coefficient de biotope par surface devra être au minimum de 15% de l'unité foncière, avec au moins 10% des surfaces éco-aménageables devant être en pleine terre et végétalisées. Des façades végétales devront être plantées entre chaque logement : les haies devront être composées de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée), avec préférentiellement des essences locales. La conservation, dans la mesure du possible, des éléments végétaux préexistants permettra de limiter la destruction d'habitats potentiels pouvant exister dans le secteur, ainsi qu'une meilleure intégration paysagère. Il n'y a pas d'espace commun prévu étant donné la surface de la zone. Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Règlementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud).	L'incidence foncière du projet s'inscrit dans une logique de densification du tissu bâti existant, permettant de répondre aux besoins en logements de la commune sans consommer de nouveaux espaces naturels ou agricoles. Cette opération permet ainsi d'optimiser l'utilisation du sol au sein de l'enveloppe urbaine. Les incidences résiduelles du secteur seront principalement liées à l'augmentation temporaire des émissions de GES durant la phase de chantier. La création de 4 logements induira une hausse modérée des déplacements et de la consommation d'énergie, qui demeure parfaitement maîtrisée et proportionnée à l'échelle de la commune. Le raccordement aux différents réseaux s'effectuera sur les infrastructures existantes du secteur et n'aura pas d'impact significatif sur la gestion globale de l'eau à l'échelle communale. Par ailleurs, l'aménagement de cette opération de densification induira une légère augmentation de la pollution lumineuse. Celle-ci restera toutefois très contenue compte tenu de la taille modérée du projet (4 logements) et du contexte déjà urbanisé environnant. De plus, l'éclairage public de la commune de Virsac est éteint de 23h30 à 5h30 toutes les nuits.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

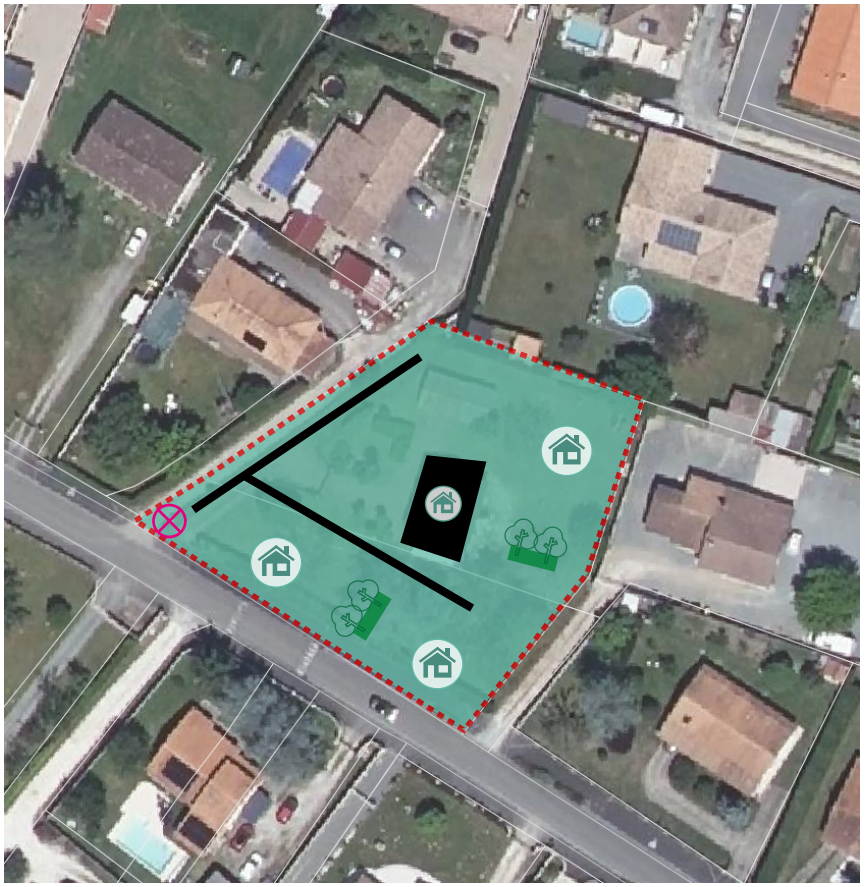
4.4 LES OAP SECTORIELLES

 # Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

D / Route de Saint-Antoine n°3

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 0,22 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone Ub - densification de type opération d'aménagement d'ensemble
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur est situé en centre-bourg de la commune. Ce secteur est entouré en grande partie par des lotissements de type pavillonaires. Le secteur est également à proximité de la mairie, de l'école et des équipements sportifs et services.
- **Informations particulières :** Les réseaux sont d'ores et déjà présents.

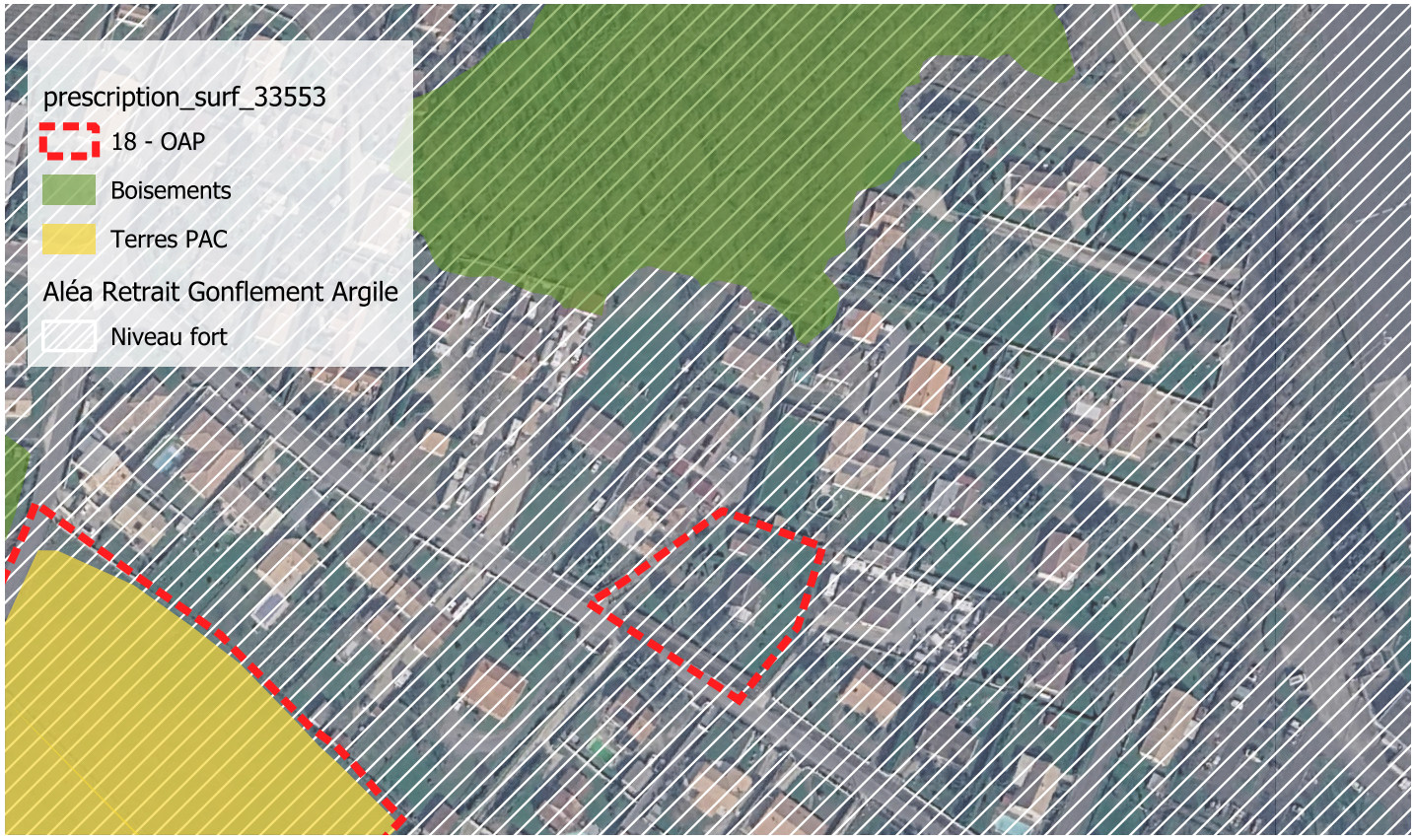


CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / Route de Saint-Antoine 3	0,84 ha	0	0	0	0	2	0	2

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
L'OAP couvre actuellement des parcelles qui ne sont pas déclarées à la PAC. La construction des nouveaux logements et des différents réseaux nécessaires (VRD à hauteur de 20% et ne comprenant pas de voirie) va engendrer une artificialisation des sols. Toutefois en comparaison avec le territoire communal, l'emprise de l'OAP et l'imperméabilisation qu'elle induit représentent une part marginale. Un espace boisé identifié à la trame verte et bleue est à proximité immédiate du secteur mais il ne sera pas impacté par l'urbanisation de la zone car des constructions sont déjà existantes. Ni cours d'eau ni zone humide ne sont répertoriés dans ou à proximité du secteur. Étant à proximité des réseaux existants, la viabilisation des secteurs ne représentera pas un problème pour la collectivité. Comme l'entièreté de la commune, le secteur est situé en zone soumise à un risque de retrait/gonflement des argiles de niveau fort. Des études géotechniques préalables seront donc à prévoir. La zone est constituée de terrains de choix pour des nouvelles constructions car localisée en densification. Enfin, l'implantation de nouvelles habitations ou d'équipements publics sur l'OAP engendrera, à la marge, des déplacements motorisés supplémentaires, ainsi qu'une augmentation de la consommation en énergies sur la commune.	C'est une zone identifiée en densification. Le respect de la densité de logements, ici 15 logements par hectares, soit 3 logements (VRD incluses). De plus, dans cette zone, un coefficient de biotope par surface devra être au minimum de 15% de l'unité foncière, avec au moins 10% des surfaces éco-aménageables devant être en pleine terre et végétalisées. Des façades végétales devront être plantées entre chaque logement : les haies devront être composées de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée), avec préférentiellement des essences locales. La conservation, dans la mesure du possible, des éléments végétaux préexistants permettra de limiter la destruction d'habitats potentiels pouvant exister dans le secteur, ainsi qu'une meilleure intégration paysagère. Il n'y a pas d'espace commun prévu étant donné la surface de la zone. Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Règlementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud).	L'incidence foncière du projet s'inscrit dans une logique de densification du tissu bâti existant, permettant de répondre aux besoins en logements de la commune sans consommer de nouveaux espaces naturels ou agricoles. Cette opération permet ainsi d'optimiser l'utilisation du sol au sein de l'enveloppe urbaine. Les incidences résiduelles du secteur seront principalement liées à l'augmentation temporaire des émissions de GES durant la phase de chantier. La création de 3 logements induira une hausse modérée des déplacements et de la consommation d'énergie, qui demeure parfaitement maîtrisée et proportionnée à l'échelle de la commune. Le raccordement aux différents réseaux s'effectuera sur les infrastructures existantes du secteur et n'aura pas d'impact significatif sur la gestion globale de l'eau à l'échelle communale. Par ailleurs, l'aménagement de cette opération de densification induira une légère augmentation de la pollution lumineuse. Celle-ci restera toutefois très contenue compte tenu de la taille modérée du projet (3 logements) et du contexte déjà urbanisé environnant. De plus, l'éclairage public de la commune de Virsac est éteint de 23h30 à 5h30 toutes les nuits.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

 # Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

E / Centre

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 0,14 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone Ub - densification de type opération d'aménagement d'ensemble
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur est situé en centre-bourg de la commune. Ce secteur est entouré en grande partie par des lotissements de type pavillonaires. Le secteur est également à proximité de la mairie, de l'école et des équipements sportifs et services.
- **Informations particulières :** Les réseaux sont d'ores et déjà présents.

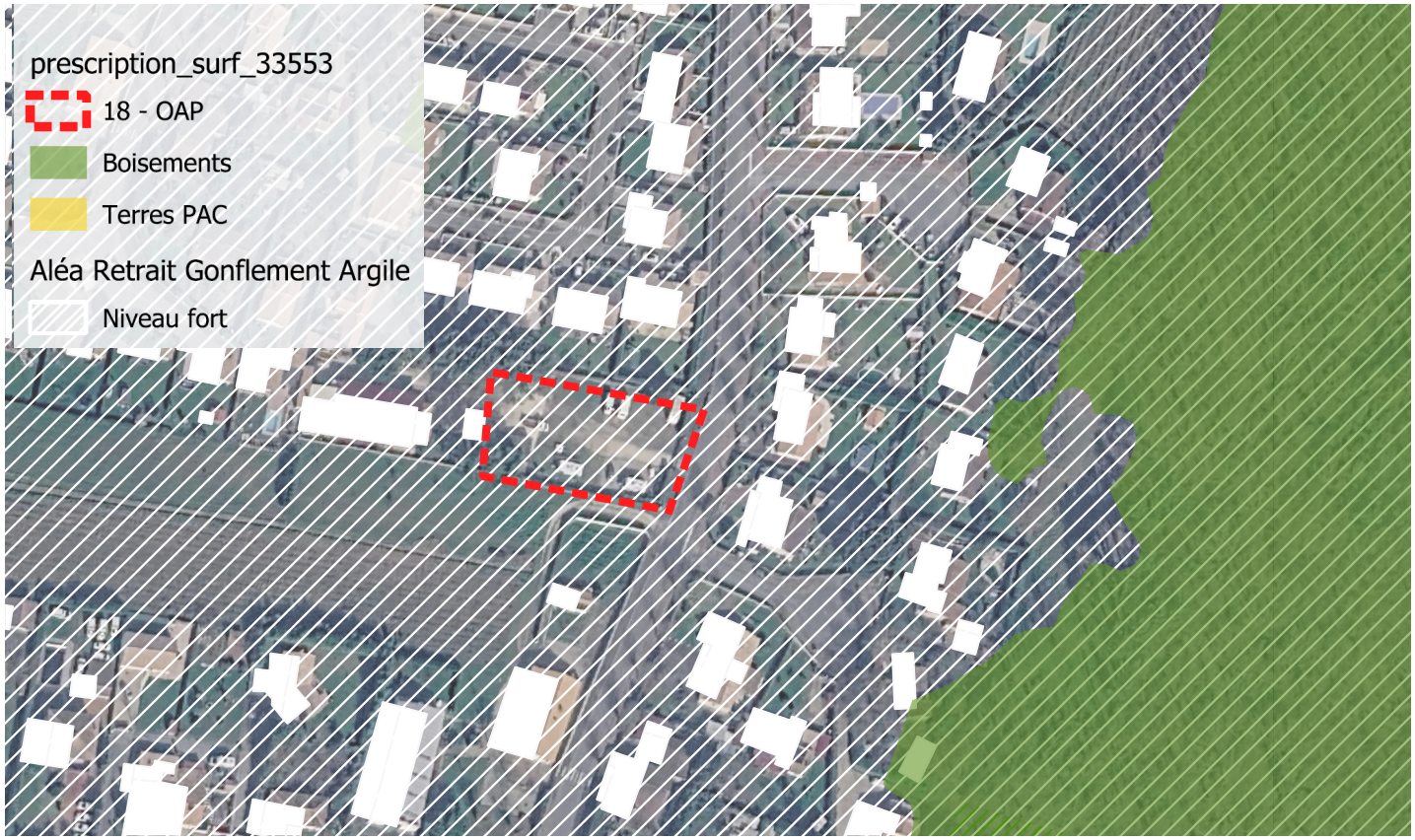


CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / Centre	0,14 ha	0	0	0	0	2	0	2

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
L'OAP couvre actuellement des parcelles qui ne sont pas déclarées à la PAC. La construction des nouveaux logements et des différents réseaux nécessaires (VRD à hauteur de 20% et ne comprenant pas de voirie) va engendrer une artificialisation des sols. Toutefois en comparaison avec le territoire communal, l'emprise de l'OAP et l'imperméabilisation qu'elle induit représentent une part marginale. Un espace boisé identifié à la trame verte et bleue est à proximité immédiate du secteur mais il ne sera pas impacté par l'urbanisation de la zone car des constructions sont déjà existantes. Ni cours d'eau ni zone humide ne sont répertoriés dans ou à proximité du secteur. Étant à proximité des réseaux existants, la viabilisation des secteurs ne représentera pas un problème pour la collectivité. Comme l'entièreté de la commune, le secteur est situé en zone soumise à un risque de retrait/gonflement des argiles de niveau fort. Des études géotechniques préalables seront donc à prévoir. La zone est constituée de terrains de choix pour des nouvelles constructions car localisée en densification. Enfin, l'implantation de nouvelles habitations ou d'équipements publics sur l'OAP engendrera, à la marge, des déplacements motorisés supplémentaires, ainsi qu'une augmentation de la consommation en énergies sur la commune.	C'est une zone identifiée en densification. Le respect de la densité de logements, ici 15 logements par hectares, soit 2 logements (VRD incluses). De plus, dans cette zone, un coefficient de biotope par surface devra être au minimum de 15% de l'unité foncière, avec au moins 10% des surfaces éco-aménageables devant être en pleine terre et végétalisées. Des façades végétales devront être plantées entre chaque logement : les haies devront être composées de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée), avec préférentiellement des essences locales. La conservation, dans la mesure du possible, des éléments végétaux préexistants permettra de limiter la destruction d'habitats potentiels pouvant exister dans le secteur, ainsi qu'une meilleure intégration paysagère. Il n'y a pas d'espace commun prévu étant donné la surface de la zone. Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Règlementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud).	L'incidence foncière du projet s'inscrit dans une logique de densification du tissu bâti existant, permettant de répondre aux besoins en logements de la commune sans consommer de nouveaux espaces naturels ou agricoles. Cette opération permet ainsi d'optimiser l'utilisation du sol au sein de l'enveloppe urbaine. Les incidences résiduelles du secteur seront principalement liées à l'augmentation temporaire des émissions de GES durant la phase de chantier. La création de 2 logements induira une hausse modérée des déplacements et de la consommation d'énergie, qui demeure parfaitement maîtrisée et proportionnée à l'échelle de la commune. Le raccordement aux différents réseaux s'effectuera sur les infrastructures existantes du secteur et n'aura pas d'impact significatif sur la gestion globale de l'eau à l'échelle communale. Par ailleurs, l'aménagement de cette opération de densification induira une légère augmentation de la pollution lumineuse. Celle-ci restera toutefois très contenue compte tenu de la taille modérée du projet (2 logements) et du contexte déjà urbanisé environnant. De plus, l'éclairage public de la commune de Virsac est éteint de 23h30 à 5h30 toutes les nuits.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

 # Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

F / Secteur Rue du Piney

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 2,3 ha
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone Uy - densification de type opération d'aménagement d'ensemble
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur est situé à l'est de la commune. Ce secteur est entouré par la RN10 d'un côté et des maisons pavillonnaires de l'autre côté (commune de Val-de-Virvé).
- **Informations particulières :** Les réseaux sont d'ores et déjà présents.



CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / Rue du Piney	2,3 ha	0	0	0	0	2	0	2

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
L'OAP couvre actuellement des parcelles qui sont déja urbanisées et par conséquent non déclarées à la PAC. Le secteur est donc en densification, cela n'engendrera pas de consommation d'espace. Ni cours d'eau ni zone humide ni espace boisé ne sont répertoriés dans ou à proximité du secteur. Étant desservi par des réseaux existants, la viabilisation des secteurs ne représentera pas un problème pour la collectivité. Comme l'entièreté de la commune, le secteur est situé en zone soumise à un risque de retrait/gonflement des argiles de niveau fort. Des études géotechnique préalable seront donc à prévoir. La zone est constituée de terrains de choix pour des nouvelles constructions, à proximité directe de l'urbanisation existante. Enfin, l'implantation de nouvelles habitations ou d'équipements publics sur l'OAP engendrera, à la marge, des déplacements motorisés supplémentaires, ainsi qu'une augmentation de la consommation en énergies sur la commune.	L'extension de la zone est une extension type opération d'aménagement d'ensemble, pour de l'activité économique. De plus, dans cette zone, un coefficient de biotope par surface devra être au minimum de 15% de l'unité foncière, avec au moins 10% des surfaces éco-aménageables devant être en pleine terre et végétalisées. Une façade végétale est à maintenir, au niveau de la limite parcellaire avec l'autoroute et le long de la limite Nord: les haies devront être composées de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée), avec préférentiellement des essences locales. La conservation, dans la mesure du possible, des éléments végétaux préexistants permettra de limiter la destruction d'habitats potentiels pouvant exister dans le secteur, ainsi qu'une meilleure intégration paysagère. Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Règlementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud).	L'incidence foncière de l'aménagement s'inscrit dans une logique de densification du tissu économique existant, permettant de répondre aux besoins d'implantation et de développement des entreprises locales sans consommer de nouveaux espaces naturels ou agricoles. Cette orientation permet d'optimiser l'utilisation du sol et la valorisation du foncier au sein de l'enveloppe urbanisée. Les incidences résiduelles du secteur seront principalement liées à l'augmentation temporaire des émissions de GES durant la phase de chantier. L'accueil de nouvelles activités économiques induira une hausse de la fréquentation routière (notamment liée aux flux de livraison et aux déplacements des salariés) ainsi qu'une consommation d'énergie accrue. Ces impacts demeurent toutefois maîtrisés et proportionnés à l'échelle de la commune et du secteur d'activités. Les permis de construire devront veiller à la mise en place d'un système de prétraitement et d'assainissement des eaux usées de type industriel ou artisanal suffisamment performant pour ne pas nuire au cours d'eau localisé en contrebas de la parcelle. Le raccordement aux différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, réseaux numériques) s'effectuera sur les infrastructures existantes du secteur et n'aura pas d'impact significatif sur la gestion globale de l'eau à l'échelle communale. Par ailleurs, l'aménagement de cette zone d'activités en densification induira une potentielle augmentation de la pollution lumineuse (notamment liée à l'éclairage de sécurité et des enseignes). Celle-ci sera toutefois contenue par la mise en œuvre de prescriptions adaptées en matière d'extinction nocturne et d'orientations lumineuses, garantissant la préservation du cadre de vie et du contexte environnemental environnant.

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

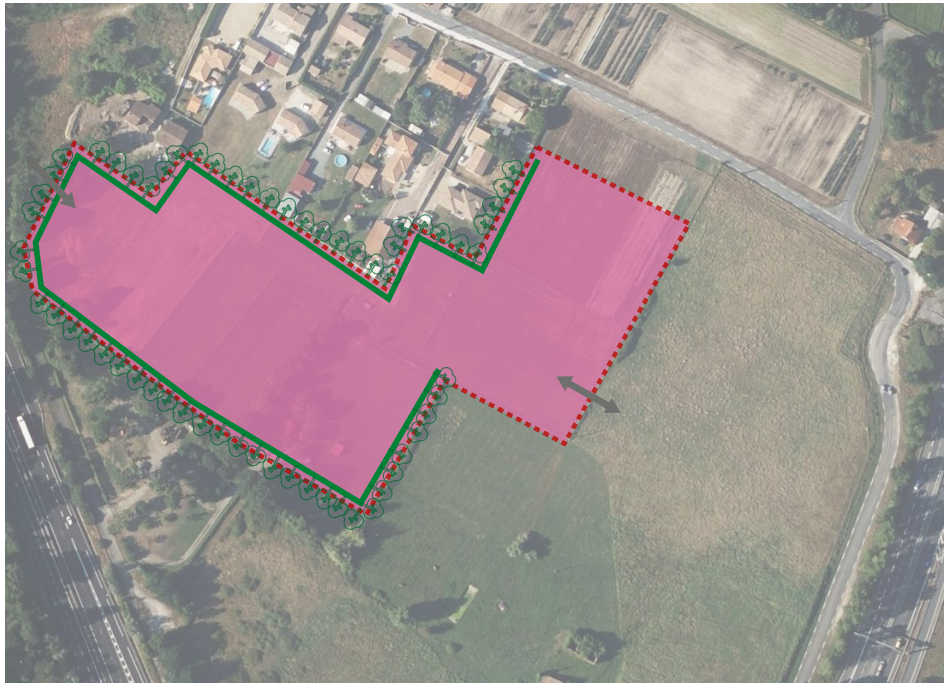
4.4 LES OAP SECTORIELLES

 # Présentation des secteurs et de leurs impacts environnementaux

G / Secteur ZAE Rivière

1- Présentation du secteur

- **Superficie encadrée par l'OAP :** 2,67 ha dont 4700 m² inconstructible liés à la bande 100 mètre générée par l'autoroute.
- **Type de zone et d'aménagement :** Zone 1AUy - Extension de type opération d'aménagement d'ensemble
- **Localisation / description du secteur :** Ce secteur est situé au nord de la commune. Ce secteur est entouré par la RN10 d'un côté, l'A10 de l'autre côté, et des maisons pavillonnaires.
- **Informations particulières :** Les réseaux sont d'ores et déjà présents.

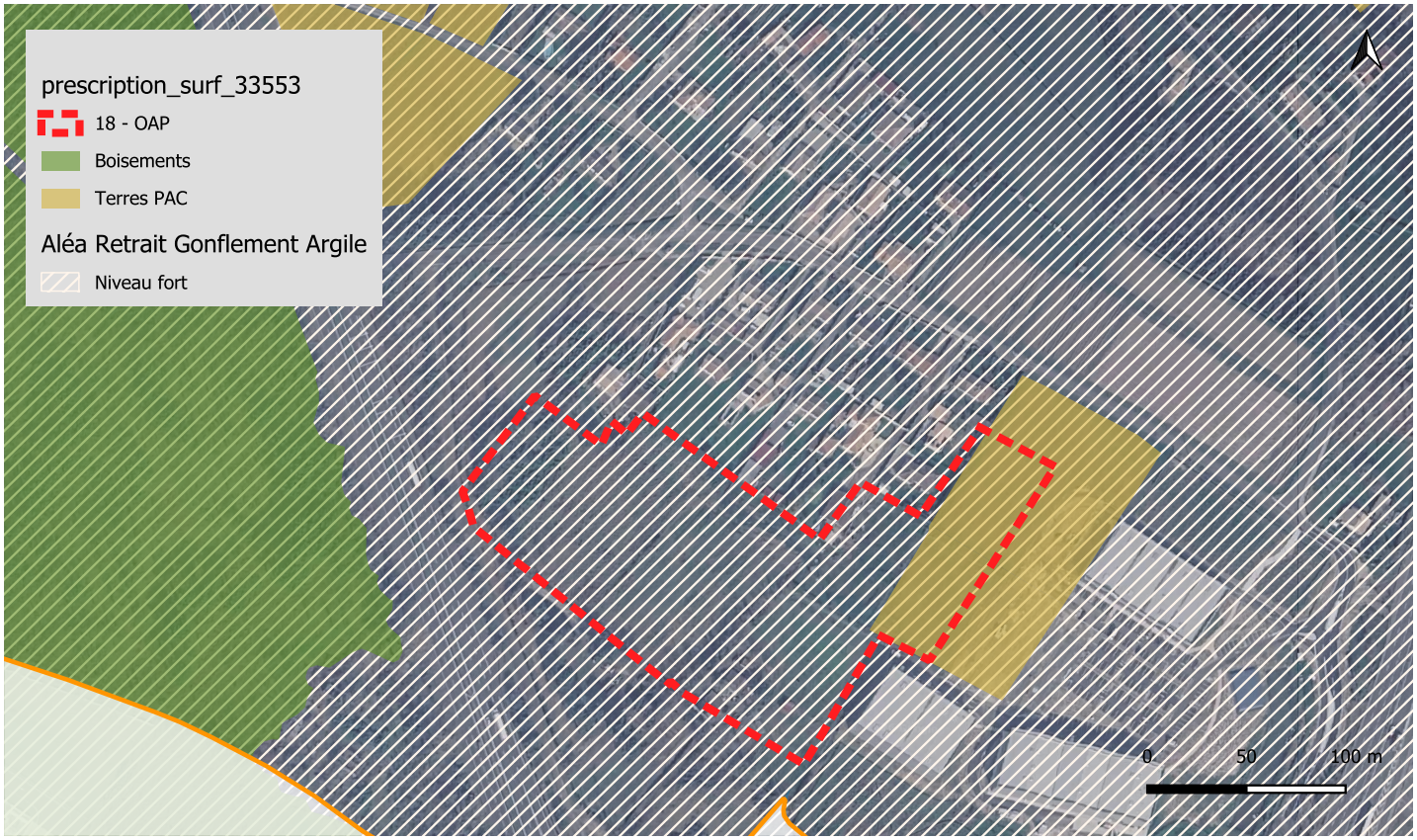


CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC



Zone	Surface	Enjeux						
		Milieux physiques	Occupation du sol / paysage	Environnement / TVB	Espace bâti / patrimoine	Risques et pollutions	Réseaux et services environnementaux	Niveau d'enjeu global
OAP aménagement / ZAE Rivière	2,67 ha	0	0	0	0	2	0	2

CHAPITRE III : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.4 LES OAP SECTORIELLES

2- Impacts environnementaux et mesures ERC

Incidences potentielles	Mesures ERC	Incidences résiduelles
L'OAP couvre actuellement une parcelle qui est déclarée à la PAC mais qui est à moitié urbanisée suite au développement de la zone d'activités économiques. C'est une parcelle qui n'est plus utilisée par de l'activité agricole depuis longtemps. La construction de nouveaux bâtiments et des différents réseaux nécessaires (VRD à hauteur de 20% et ne comprenant pas de voirie) va engendrer une artificialisation des sols. Toutefois, cela s'inscrit en continuité de la zone déjà existante. De plus, une partie de la zone ne sera pas aménagée car faisant partie de la bande inconstructible de 100m. Un espace boisé identifié à la trame verte et bleue se situe de l'autre côté de l'autoruoute. Ni cours d'eau ni zone humide ne sont répertoriés dans ou à proximité du secteur. Étant à proximité des réseaux existants, la viabilisation des secteurs ne représentera pas un problème pour la collectivité. Comme l'entiéreté de la commune, le secteur est situé en zone soumise à un risque de retrait/gonflement des argiles de niveau fort. Des études géotechniques préalables seront donc à prévoir. La zone est constituée de terrains de choix pour des nouvelles constructions, à proximité directe de l'urbanisation existante. Enfin, l'implantation de nouvelles habitations ou d'équipements publics sur l'OAP engendrera, à la marge, des déplacements motorisés supplémentaires, ainsi qu'une augmentation de la consommation en énergies sur la commune.	L'extension de la zone est une extension type opération d'aménagement d'ensemble à destination d'activités économiques De plus, dans cette zone, un coefficient de biotope par surface devra être au minimum de 15% de l'unité foncière, avec au moins 10% des surfaces éco-aménageables devant être en pleine terre et végétalisées. Une façade végétale est à maintenir, au niveaux des différentes limites parcellaires. : les haies devront être composées de deux strates (herbacée, arbustive et/ou arborée), avec préférentiellement des essences locales. La conservation, dans la mesure du possible, des éléments végétaux préexistants permettra de limiter la destruction d'habitats potentiels pouvant exister dans le secteur, ainsi qu'une meilleure intégration paysagère. Il n'y a pas d'espace commun prévu étant donné l'utilisation de la zone. Les nouvelles constructions répondront aux normes de performances énergétiques applicables (Règlementation Thermique/Environnementale). Une recommandation prévoit une implantation des constructions optimisant les apports solaires passifs dans les constructions (façades principales sur un axe Nord/Sud). Le projet n'aura que peu d'impact sur le boisement situé à l'Ouest, l'autoroute constituant déjà une rupture physique franche entre les deux espaces.	L'incidence principale sur ce secteur demeure la consommation d'espaces naturels ou agricoles. Cependant, cette extension à vocation économique s'avère indispensable pour répondre aux besoins d'implantation de nouvelles entreprises, favoriser la création d'emplois locaux et finaliser la structuration du pôle d'activités déjà engagé sur la commune. Les incidences résiduelles du secteur seront liées à l'augmentation temporaire des émissions de GES durant la phase de chantier. L'accueil des nouvelles activités générera une hausse des flux de circulation (véhicules légers des salariés/visiteurs et poids lourds de livraison) ainsi qu'une consommation d'énergie accrue à l'échelle du secteur. Ces impacts demeureront toutefois maîtrisés grâce au dimensionnement adapté des accès et à la proximité des axes routiers majeurs. Le raccordement aux différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, réseaux numériques) nécessitera des extensions ou renforcements d'infrastructures, mais il ne générera pas d'impact majeur sur la gestion globale de l'eau à l'échelle communale. Par ailleurs, l'aménagement de cette nouvelle zone d'activités induira un risque de pollution lumineuse supplémentaire (éclairage des voiries, des parcs de stationnement et des enseignes). Cet impact sera toutefois contenu par l'intégration de prescriptions réglementaires strictes imposant l'extinction nocturne hors heures d'activité et la maîtrise de l'orientation des flux lumineux.



Chapitre 4.

MODALITÉS DE SUIVI DU PLUI

Karthéo urbanisme



CHAPITRE III : JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. PRÉAMBULE

Les effets de la mise en oeuvre du PLU doivent faire l'objet d'une analyse et d'une évaluation, au plus tard 6 ans après son approbation conformément à l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme.



Article R. 153-3 6° du Code de l'urbanisme :

Le Code de l'urbanisme fixe que le rapport de présentation « définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan [...]. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

Ainsi, à partir des critères définis ci-après, l'organe délibérant de la commune en charge du PLU devra mesurer la pertinence de maintenir le document dans sa forme initiale, ou de l'opportunité d'en assurer la révision (L. 153-27 du Code de l'urbanisme). L'analyse des résultats donnera lieu à une délibération fixant la décision de l'organe délibérant. S'il est décidé de ne pas réviser le document, alors un délai de 9 ans s'engagera, à l'échéance duquel, le PLU devra de nouveau être évalué.

Afin de faciliter la compréhension générale des effets de la mise en oeuvre du PLU mais aussi des dynamiques plus ou moins indépendantes connues sur le territoire, les indices définis sont organisés en catégories thématiques :

1 - Logements, population et ménages

2 - Consommation d'espaces

3 - Économie et agriculture

4 - Niveau de services et déplacements

5 - Environnement, Paysage et biodiversité

6 - Efficacité des outils du PLU

La donnée T0 correspond à la donnée de référence à la date d'approbation du PLU.

Il peut être conseillé, pour faciliter cette phase de bilan, d'établir un suivi des indices sous forme d'un tableau de bord complété par les services techniques, notamment pour les indicateurs dont la source est le suivi des demandes d'urbanisme.

L'analyse de ces indicateurs facilitera par la suite la définition d'une politique de réadaptation du document aux enjeux nouveaux, si nécessaire.

CHAPITRE III : JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. LES INDICATEURS DE SUIVIS

2.1 LOGEMENTS, POPULATION, ET MÉNAGES

Indicateurs	Unités de mesure	Sources	T0	Évaluation + 6 ans
Évolution du nombre d'habitants	Nombre d'habitants	INSEE (recensement annuel par commune)	1304 habitants en 2023	
Évolution taille moyenne des ménages	Nombre Habitants / Résidence principale	INSEE (recensement annuel par commune)	2,45 personnes/ménage en 2023	
Évolution du parc résidentiel	Nombre de logements	INSEE	333 logements en 2021	
Modes d'occupation du parc : - Évolution résidences principales - Évolution des logements vacants - Évolution résidences secondaires	Nombre de logement par mode d'occupation	INSEE Communes / Communauté de communes ADIL FILOCOM	• 484 résidences principales en 2023 • 46 logements vacants en 2023 • 1 résidences secondaires ou logements occasionnels en 2023	
Dynamisme du marché de la construction	Nombre de permis de construire accepté	Communes / Communauté de communes	5 permis de construire en 2023	
Fluidité du marché de l'immobilier (déclaration d'Intention d'Aliéner)	Nombre de DIA	Communes / Communauté de communes	/	
Évolution du nombre de logements sociaux	Nombre de LS construits	Communes / Communauté de communes Bailleurs sociaux	/	

CHAPITRE III : JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. LES INDICATEURS DE SUIVIS

2.2 CONSOMMATION D'ESPACES

Indicateurs	Unités de mesure	Sources	T0	Évaluation + 6 ans
Surface urbanisée en densification urbaine pour de l'habitat	ha	Communes / Communauté de communes	1,39 ha identifiée en densification	
Surface urbanisée en extension urbaine pour de l'habitat	ha	Communes / Communauté de communes	3,79 ha prévue en zone 1AUc	
Surface urbanisée totale pour accueillir de l'habitat	ha	Communes / Communauté de communes	0,8 ha / an	
Taille moyenne des emprises foncières par logement	m^2 moyen par nouveau logement	Communes / Communauté de communes	727 m^2	
Surface urbanisée en densification urbaine pour de l'équipement public	ha	Communes / Communauté de communes	/	
Surface urbanisée en extension urbaine pour de l'équipement public	ha	Communes / Communauté de communes	/	
Surface urbanisée totale pour accueillir des équipements publics	ha	Communes / Communauté de communes	3,6 ha identifée en zone Ue	
Surface urbanisée en densification urbaine pour de l'activités économiques	ha	Communes / Communauté de communes	/	
Surface urbanisée en extension urbaine pour de l'activités économiques	ha	Communes / Communauté de communes	2,7 ha prévue en 1AUy	
Surface urbanisée total pour accueillir des activités économiques	ha	Communes / Communauté de communes	7,6 ha identifée en zone Uy	

CHAPITRE III : JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. LES INDICATEURS DE SUIVIS

2.3 ÉCONOMIE ET AGRICULTURE

Indicateurs	Unités de mesure	Sources	T0	Évaluation + 6 ans
Évolution du nombre de sièges d'exploitation implantée sur le territoire	Nombres de sièges	Chambre d'agriculture Recensement général Agricole (RGA)	3 exploitations en 2020	
Évolution de l'emploi agricole	Nombre d'emplois	Chambre d'agriculture Recensement général Agricole (RGA) INSEE	/	
Évolution de la Surface Agricole Utilisée (SAU) des exploitations implantées sur le territoire (siège)	m^2 / ha	Chambre d'agriculture Recensement général Agricole (RGA)	/	
Évolution des terres inscrites à la PAC	ha	Répertoire Parcellaire Graphique (RPG)	29,5 % du territoire communal déclaré à la PAC en 2021	
Évolution du parc d'entreprises	Nombre d'entreprises	INSEE	117 établissements en 2023	
Évolution du nombre d'emploi	Nombre d'emplois	INSEE	225 emplois en 2023	
Nombre de construction de nouvelles entreprises	Nombre de PC acceptés	Communes / Communauté de communes	/	
Création ou extension de ZAE	Nombre de projets / m^2	Communes / Communauté de communes	2,7 ha prévue en zone 1AUy	
Évaluation de l'offre foncière restante pour l'implantation d'entreprises	ha	Communes / Communauté de communes	/	
Taille moyenne des emprises foncières par entreprises	m^2 moyen par nouvelle entreprise	Communes / Communauté de communes	/	

CHAPITRE III : JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. LES INDICATEURS DE SUIVIS

2.4 NIVEAU DE SERVICES, D'ÉQUIPEMENTS ET DÉPLACEMENTS

Indicateurs	Unités de mesure	Sources	T0	Évaluation + 6 ans
Équipements publics réalisés	Nombre d'autorisation d'urbanisme m^2	Communes / Communauté de communes	/	
Qualité de l'offre de santé et des structures liées (maisons médicales, pharmacie, maisons de retraite, etc.).	Nombre de praticiens Nombre de structures liées à la santé	Communes / Communauté de communes INSEE Agence Régionale de Santé (ARS)	1 cabinet médical	
Qualité de l'offre scolaire	Nombre de classes Nombre d'enfants scolarisés	Communes / Communauté de communes Établissements scolaires Département / Région	1 établissement scolaire (école maternelle et primaire)	
Suivi de la consommation en eau	m^3 m^3 / habitant / an	ARS (Rapport eau potable)	/	
Raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et mise en parallèle avec la capacité / rendement épuratoire des STEP	Capacité équivalant habitant	ARS (Rapport assainissement) Gestionnaire	/	
Évolution du débit de connexions	Mbit/s	Observatoire France THD Gestionnaire	/	
Évolution du linéaire de déplacements doux	Mètres linéaires	Communes / Communauté de communes	/	
Évolution de l'accidentologie	Nombre d'accident	Direction Départementale des Territoires	/	

CHAPITRE III : JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. LES INDICATEURS DE SUIVIS

2.5 ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

Indicateurs	Unités de mesure	Sources	T0	Évaluation + 6 ans
Évolution des grandes ensembles d'occupation des sols	ha par type d'occupation	Photo-interprétation European Environnement Agency (Corine Land Cover, Urban Atlas, etc.). Observatoires locaux de la consommation Communes / Communauté de communes	Espace agricole : 65 % Espace boisé : 21 % Espace artificialisé : 14 %	
Évolution des boisements et espace naturels	ha / m^2 d'espaces naturels et/ou boisés nouveaux ou supprimés	Communes / Communauté de communes SRCE	/	
Protection et restauration de la fonctionnalité des trames vertes et bleues (corridors écologiques)	ha / m^2 d'espaces naturels et/ou boisés nouveaux ou supprimés au sein d'une TVB	Communes / Communauté de communes SRCE	/	
Évolution des zones humides	ha / m^2	Communes / Communauté de communes SAGE Chambre d'agriculture (suivi PAC)	/	
Fonctionnalité des trames vertes et bleues	ha / m^2 d'espaces naturels et/ou boisés nouveaux ou supprimés	Communes / Communauté de communes	/	
Dispositifs d'énergies renouvelables	Nombre de demande	Communes / Communauté de communes INSEE	/	

CHAPITRE III : JUSTIFICATION DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

2. LES INDICATEURS DE SUIVIS

2.6 EFFICACITÉ DES OUTILS DU PLU

Indicateur	Unité de mesure	Source	T0	Évaluation + 6 ans
Emplacements réservés	Nb d'ER acheté Nb de mise en demeure refusée	Communes / Communauté de communes	/	
Droit de Préemption Urbain	Nombre de préemption	Communes / Communauté de communes	/	
Les secteurs soumis à OAP	Nombre de secteurs d'OAP urbanisés	Communes / Communauté de communes	6 OAP prévues	
2AU de plus de 6 ans n'ayant pas été ouverte à l'urbanisation ou ayant fait l'objet d'acquisitions significatives	Nombre de zones / m^2	Communes / Communauté de communes	/	
Changements de destination de bâtiments agricoles	Nombre d'étoilages de bâtiment agricole ayant fait l'objet d'un CdD	Communes / Communauté de communes	/	
Protection des éléments bâti ou du paysage à conserver	Nombre de demandes de modification des éléments patrimoniaux	Communes / Communauté de communes	/	

RAPPORT DE PRÉSENTATION ////////// TOME 2



Chapitre 5.

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Karthéo urbanisme



CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. PRÉAMBULE



Au titre de l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, l'article R.151-3 précise que le rapport de présentation :

«1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Cette évaluation environnementale est divisée en plusieurs parties. Dans un souci d'efficacité, les incidences environnementales liées aux extensions d'urbanisation (les OAP, les STECAL, ainsi que les extensions ponctuelles) seront traitées dans les parties «Bilan de la consommation d'espace», et «Orientations d'Aménagement et de Programmation» (3.4). Des tableaux y sont intégrés, afin de présenter les potentiels impacts, les mesures d'évitement, de réduction ou de compensations nécessaire pour les limiter, ainsi que les incidences résiduelles. Lors de l'étude des incidences, différentes thématiques sont balayées : la population et la santé humaine, la biodiversité dans sa globalité, les terres, le sol, l'eau, l'air et le climat, mais également les biens matériels, le patrimoine et le paysage.

Ce document reprend donc les enjeux identifiés dans l'État Initial de l'Environnement, et justifie de leur prise en compte dans les différentes pièces du PLU, notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ainsi que dans les règlements, écrit et graphique.

Enfin, une deuxième partie sera consacrée à l'évaluation des incidences vis-à-vis des sites Natura 2000 présents sur le territoire ou à proximité.

La justification de l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'environnement, avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte, se trouve dans le chapitre du présent rapport de présentation intitulé «Du PADD à la règle, les choix». Ce chapitre est compris dans la partie ***«Articulation des Plans et Programmes»***.

Enfin, concernant les indicateurs et modalités de suivi et le résumé non technique, il convient de se référer respectivement au chapitre intitulé ***«Les modalités de suivi du PLU»*** et au Tome 3 du Rapport de Présentation intitulé ***«Résumé non technique»***.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. PRÉAMBULE

Cadre légal et Objectifs :

La réalisation d'un projet d'urbanisme doit répondre à des grandes logiques qui permettent, dès sa définition, de modérer au mieux les impacts sur l'environnement.

Le but de l'évaluation environnementale est donc de permettre aux acteurs de trouver un équilibre entre préservation de l'environnement et développement du territoire concerné.

Tout au long du processus d'élaboration du PLU, l'évaluation environnementale vise également à orienter les choix des décideurs et d'éviter des incidences, en supprimant ou modifiant certains secteurs de projets voire certaines orientations.

L'environnement doit être pris au sens large du terme. En effet, sont abordés dans l'évaluation environnementale aussi bien les thèmes des ressources et milieux naturels du territoire que les questions urbaines, économiques, sociales ou encore de mobilités.

L'analyse de ces différents enjeux se base sur le diagnostic environnemental, qui conditionne le processus d'évaluation des incidences du document d'urbanisme.

Dans le cadre de la démarche du PLU de Virsac les principaux axes de réflexion se sont déclinés de la manière suivante :

- ***1er principe : La prévention auprès de la collectivité ;***

La collectivité est assistée tout au long de la démarche par une assise technique et juridique apportée par le bureau d'études en charge de l'élaboration du document afin de les guider au mieux dans leurs choix. Sont rappelées les notions fondamentales de l'urbanisme et la législation en vigueur pour mener à bien un projet répondant à la fois aux attentes des élus mais aussi aux attentes réglementaires des services de l'État.

- ***2ème principe : La modération des ouvertures à l'urbanisation ;***

Les législations récentes (lois SRU, ENE, ALUR, Climat et Résilience) ont fixé, comme axe majeur des politiques à poursuivre dans la mise en œuvre des documents locaux d'urbanisme, la lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, le PLU doit répondre à des obligations de modération de la consommation foncière tout en permettant l'évolution voire le développement du territoire.

- ***3ème principe : L'évitement des éléments environnementaux majeurs ;***
- ***4ème principe : La protection des éléments environnementaux ;***

L'étalement urbain a des impacts négatifs sur l'environnement et le quotidien des habitants : réduction et fragmentation des espaces naturels, baisse de la biodiversité, ruptures des continuités écologiques, imperméabilisation croissante des sols, augmentation des émissions de GES, atteintes au cadre de vie, aux paysages, allongement des temps de déplacements, etc.

Il est donc nécessaire, au travers du PLU, de mettre en place des outils en faveur de la sanctuarisation des richesses naturelles les plus prépondérantes sur le territoire. Ainsi, la démarche suit la logique suivante :

- dans un premier temps, les zones de projets et de développement sont éloignées volontairement des sites écologiques, trames vertes et bleues... pour éviter tout externalité négative.

- dans un second temps, le document d'urbanisme prévoit la protection de ces mêmes éléments environnementaux, afin de compléter et renforcer la garantie de leur préservation.

- ***5ème principe : La prise en compte de la capacité des équipements, notamment ceux d'assainissement ;***

Il est nécessaire, en amont de tout projet d'aménagement, de s'interroger sur les capacités des réseaux existants ou encore l'aptitude des sols à accueillir des systèmes d'assainissement individuel pour ne pas engendrer de pollutions à la fois superficielles et irréversibles. Il en est de même pour les réseaux d'adduction d'eau potable, d'électricité et de communications numériques, etc.

- ***6ème principe : La prise en compte des risques et nuisances.***

Un projet de territoire doit permettre de prendre en compte et de réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances auxquels ils peuvent être soumis. Les éventuels dangers encourus par les territoires sont répertoriés sous forme de Servitudes d'Utilité Publique (SUP) qui incombent au développement du territoire et auxquelles il est impératif de se référer.

Ces principes de réflexion sont explicités de façon plus approfondie dans le présent chapitre.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

2. MÉTHODE D'ÉVALUATION

IDENTIFIER LES ENJEUX PRÉGNANTS DANS L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

DÉMONTRER LA PRISE EN COMPTE DE CES ENJEUX DANS LE PADD ET DANS LES RÈGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Le PADD permet aux communes de mettre en place des directives visant à son développement, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux sur le territoire, qu'il s'agisse des énergies renouvelables, des ressources, milieux naturels ou des continuités écologiques. Les enjeux économiques, sociaux, de santé humaines ou encore de mobilités y sont également abordés.

- Le règlement écrit permet d'intégrer des règles spécifiques et adaptées, visant la préservation et le renforcement de la biodiversité du territoire

- Le règlement graphique permet la définition de protections spatiales localisées, notamment concernant des éléments de biodiversité ou paysagers comme les zones humides, boisements, haies etc...

ANALYSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU AU SEIN DES ZONES POUR LESQUELLES LE PLU PRÉVOIT UNE ÉVOLUTION SIGNIFICATIVE ET PRÉSENTER LES MESURES ERC

- Les OAP sectorielles permettent de préserver la qualité paysagère du site encadré, l'OAP TVB vise la préservation de la biodiversité sur le territoire concerné.

- Le règlement graphique permet la définition de protections spatiales localisées, notamment concernant des éléments de biodiversité ou paysagers comme les zones humides, les boisements, les haies etc...

ANALYSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000

Les sites Natura 2000 revêtent un rôle environnemental primordial au niveau européen. En effet, ils sont répertoriés pour protéger aussi bien les habitats que les espèces représentatifs de la biodiversité du site désigné. L'objectif ici est de déterminer si le PLU peut avoir des incidences significatives sur ces zones protégées, et notamment sur les habitats et espèces qu'elles abritent.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

2. MÉTHODE D'ÉVALUATION

Il est primordial que les différentes parties prenantes intervenant dans l'élaboration du document d'urbanisme s'approprient les conclusions de l'évaluation environnementale. Ainsi, pour en faciliter sa compréhension, et conformément à l'article R 151-3 du Code de l'urbanisme, la méthode et la démarche utilisée pour l'élaboration de cette évaluation environnementale doivent être présentées.

Aussi, pour que les résultats de cette évaluation environnementale soient au plus proche de la réalité, différentes visites sur le terrain en compagnie des élus ont été effectuées, afin d'acquérir une meilleure connaissance des enjeux et de se les approprier au mieux. Plusieurs visites terrains ont eu lieu durant l'élaboration de ce PLU, et à différentes périodes de l'année.

Pour commencer, la démarche et la méthode d'évaluation vont être présentées, afin que celles-ci soient claires et comprises de tous.

Dans la partie «Choix et incidences du PLU au regard des enjeux environnementaux», tous les enjeux répertoriés dans le tableau sont issus de l'État Initial de l'Environnement.

Parfois, certains enjeux, lorsqu'ils reprennent les mêmes thématiques ou pour lesquels les orientations du PADD et les incidences coïncident, ont été regroupés afin d'en faciliter la lisibilité.

Comme expliqué sur le schéma présenté à la page précédente, pour chaque enjeux de l'État Initial de l'Environnement seront présentées : ses incidences, positives ou négatives, ainsi que la justification de la prise en compte de cet enjeu dans le document d'urbanisme, et en particulier dans le PADD et dans les règlements écrit et graphique.

La présentation des incidences sur l'environnement des zones susceptibles d'être touchées de manière notable, ainsi que les mesures ERC associées, si nécessaire sont présentées dans les parties «Justification de la consommation d'espace», ainsi que celle consacrée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les incidences potentielles de l'aménagement des OAP seront listées et les mesures ERC présentées.

Enfin, une attention toute particulière sera portée aux incidences du PLU sur les sites Natura 2000 autour du territoire. Cette partie vise à approfondir l'évaluation environnementale au regard des sites Natura 2000, et en particulier des espèces animales et végétales afférentes.
Ainsi, il sera démontré que le PLU répond aux objectifs de conservation de ces zones protégées, et une conclusion sur les incidences potentielles du document sera effectuée. Dès lors que des incidences potentielles négatives sont identifiées, des mesures de réduction ou de compensation doivent être prévues, si ces incidences n'ont pas pu être évitées.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

3. CHOIX ET INCIDENCES DU PLU AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

3.1 PRÉAMBULE

Dans cette partie, la connaissance des enjeux environnementaux du territoire est primordiale et leur bonne prise en compte dans l'élaboration du plan local d'urbanisme doit être démontrée.

L'évaluation environnementale étant un processus itératif, sa rédaction s'est poursuivie en parallèle de l'élaboration du document d'urbanisme. Les incidences potentielles négatives de certains projets ont pu être prises en compte dans les différentes décisions prises par les élus de la commune. Il convient donc de rappeler dans le rapport environnemental quels projets ont été écartés et de justifier ces choix, d'un point de vue environnemental.

Ainsi, tout l'État Initial de l'Environnement va être revu, afin d'en extraire les enjeux principaux. Ils seront ensuite répertoriés dans le tableau présenté ci-après, en reprenant la couleur relative à leur thème dans le diagnostic initial.

Seront ensuite décrites les incidences potentielles positives ou négatives liées à ces enjeux sur le territoire du PLU.

Une colonne du tableau est dédiée à la prise en compte de ces enjeux dans le PADD ainsi que dans sa traduction réglementaire, à savoir les règlements écrit et graphique. Cette partie vise à démontrer que l'évaluation environnementale itérative et la définition des enjeux environnementaux sont des moteurs décisionnels lors de l'élaboration des documents opposables du plan local d'urbanisme.

Ces éléments du PADD, ou encore des règlements écrit et graphique permettent de répondre à l'enjeu concerné et/ou constituent des mesures de réduction ou de compensation. Ces enjeux pouvant également avoir des incidences positives sur le territoire, leur prise en compte dans le PADD et dans les règlements permet de mettre en avant leur aspect bénéfique, dans le but de valoriser le territoire.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

3. CHOIX ET INCIDENCES DU PLU AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

3.2 RAPPELS DES THÉMATIQUES DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les thématiques sous lesquelles se basent l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement correspondent aux mêmes thématiques présentées par l'État Initial de l'Environnement du PLU, à savoir :

MILIEUX PHYSIQUES

OCCUPATION DES SOLS ET PAYSAGES

ENVIRONNEMENT, TRAMES VERTES ET BLEUES

ESPACES BÂTIS ET PATRIMOINE

RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

RÉSEAUX ET SERVICES ENVIRONNEMENTAUX

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

3. CHOIX ET INCIDENCES DU PLU AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

3.3 ANALYSE DES ENJEUX, INCIDENCES ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Enjeu identifié à partir de l'État Initial de l'Environnement	Incidences potentielles négatives	Incidences positives et mesures du PLU	Prise en compte dans le PADD	Traduction réglementaire
Prendre en compte la structure du sol pour les futures constructions. Ne pas exposer les futurs habitants à d'éventuels risques Optimiser le confort des nouvelles constructions tout en préservant le cadre naturel. Respecter les objectifs de la politique de l'eau. Prendre en compte les risques et les aléas naturels qui incombent au territoire pour limiter au maximum l'exposition des biens et des personnes. Prendre en compte les risques et pollutions anthropiques dans la définition et la mise en œuvre des politiques publiques.	L'accueil de nouveaux habitants augmente le nombre de personnes et de biens exposés aux aléas présents sur le territoire (retrait-gonflement des argiles, remontées de nappes, ruissellement). L'imperméabilisation liée aux constructions nouvelles, notamment en extension, peut aggraver le ruissellement et la vulnérabilité aux crues. Le rapprochement entre habitat, activités et infrastructures routières peut accroître les nuisances (bruit, conflits de voisinage).	Le PLU privilégie la densification, ce qui limite l'imperméabilisation de nouvelles terres. Il prévoit de limiter l'imperméabilisation, de préserver les zones humides, fossés et mares, et d'encourager des principes constructifs adaptés à l'aléa argile. Il encadre la mixité fonctionnelle aux seules entreprises compatibles avec l'habitat.	Axe 1 / Orientation 2 / Action 7 : «Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être rencontrés sur le territoire» Axe 1 / Orientation 3 / Action 10 : « Agir en faveur d'une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain et paysager» Axe 1 / Orientation 3 / Action 12 : «Intégrer des principes de conception bioclimatique en gardant des formes architecturales s'harmonisant avec le bâti existant ».	Le règlement graphique délimite les zones constructibles en tenant compte des risques, nuisances et aléas : les secteurs exposés (zones humides potentielles, abords des cours d'eau, ruissellement) sont classés en N ou A, et la zone Np couvre notamment l'expansion des crues. Les éléments de paysage et de biodiversité sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23. Le règlement écrit limite l'imperméabilisation (coefficient de biotope, pleine terre, gestion des eaux pluviales à la parcelle, revêtements perméables, plantations) et impose le raccordement à l'assainissement collectif ou un dispositif conforme. Il encourage la conception bioclimatique et encadre les activités compatibles avec l'habitat. L'OAP thématique TVB complète ce dispositif par des mesures « éviter, réduire, compenser » sur les risques.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

3. CHOIX ET INCIDENCES DU PLU AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

3.3 ANALYSE DES ENJEUX, INCIDENCES ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Enjeu identifié à partir de l'État Initial de l'Environnement	Incidences potentielles négatives	Incidences positives et mesures du PLU	Prise en compte dans le PADD	Traduction réglementaire
Préserver les potentielles zones humides de l'urbanisation et valoriser les sites liés à l'eau (mares, étangs, rivières...) ayant un rôle écologique important. Encourager la plantation de haies, bénéfiques pour les cultures de vigne et l'insertion des constructions Protéger la trame verte et bleue communale et s'inscrire dans la bonne prise en compte du SRADDET Nouvelle-Aquitaine. Porter une vigilance accrue à ces espaces. Agir pour éviter la destruction et le cloisonnement des habitats. Préserver ou restaurer les corridors écologiques pour assurer le bon fonctionnement écologique du territoire et la survie des espèces.	L'accueil de nouvelles populations et d'activités peut entraîner la consommation d'espaces agricoles et naturels, ainsi que la fragmentation des habitats. L'urbanisation peut porter atteinte aux zones humides potentielles, aux mares, aux fossés et aux cours d'eau, par l'imperméabilisation, la modification des écoulements ou l'artificialisation de leurs abords. L'extension du tissu urbain, des voies et des clôtures peut cloisonner les corridors écologiques et perturber les déplacements de la faune. L'augmentation de la fréquentation et des usages accroît enfin la pression sur les milieux sensibles (dérangement, pollutions, éclairage).	Le PLU concentre le développement en priorité dans les espaces déjà urbanisés et lutte contre le mitage, ce qui limite l'emprise sur les espaces naturels et agricoles. Il identifie et protège les réservoirs de biodiversité, les boisements, les zones humides, les cours d'eau et les haies, et assure le maintien des corridors écologiques en les protégeant selon leur importance fonctionnelle. Il favorise la plantation de haies et l'insertion paysagère des futures constructions. Il s'inscrit dans la logique « éviter, réduire, compenser », afin que le développement urbain ne porte pas atteinte aux milieux les plus sensibles.	Axe 1 / Orientation 1 / Action 2 : « Engager des actions de lutte contre l'étalement urbain » Axe 3 / Orientation 6 / Action 18 : «Préserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes» Axe 3 / Orientation 6 / Action 19 : «Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques» Axe 3 / Orientation 7 / Action 20 : « Valoriser les ressources existantes» Axe 3 / Orientation 7 / Action 21 : « Préserver un paysage de qualité »	Le règlement graphique classe en zone naturelle protégée (Np) les réservoirs de biodiversité et la trame bleue, et en N ou A les zones humides potentielles et les corridors écologiques. Il identifie les haies, ripisylves, zones humides et éléments de continuité écologique au titre de l'article L.151-23. Le règlement écrit impose le maintien de la fonctionnalité des corridors identifiés, des clôtures perméables à la petite faune et à l'écoulement de l'eau, un coefficient de biotope avec de la pleine terre, et des plantations. Principales mesures ERC (OAP thématique TVB) : • Éviter : modération de la consommation d'espace, lutte contre l'étalement urbain, classement en Np des abords de ruisseaux et ripisylves, protection des haies, boisements et zones humides. • Réduire : coefficient de biotope, clôtures perméables, prise en compte de la trame verte et bleue dans les OAP sectorielles (plantation de haies, essences adaptées, espaces verts, préservation des zones humides). • Compenser : en cas de destruction autorisée d'éléments végétaux ou de zones humides, une compensation est imposée en Np, et peut l'être en N et A.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

3. CHOIX ET INCIDENCES DU PLU AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

3.3 ANALYSE DES ENJEUX, INCIDENCES ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Enjeu identifié à partir de l'État Initial de l'Environnement	Incidences potentielles négatives	Incidences positives et mesures du PLU	Prise en compte dans le PADD	Traduction réglementaire
Développer le rôle de centralité du centre-bourg. Rechercher à densifier prioritairement les enveloppes urbaines existantes et envisager des extensions respectueuses des milieux naturels et de la morphologie urbaine existante. Définir une stratégie de développement du territoire en cohérence avec l'armature urbaine existante. Exploiter le potentiel de densification qu'offrent les dents creuses Proscrire le mitage ainsi que le développement des écarts afin de concentrer la nouvelle urbanisation autour des centralités.	L'accueil de nouveaux habitants nécessite de produire des logements, dont une partie ne pourra être absorbée par la densification et conduira à l'ouverture de secteurs en extension. Cette extension entraîne une consommation d'espaces agricoles et naturels et une artificialisation des sols, avec des effets sur le paysage, la biodiversité et le ruissellement. La densification des enveloppes urbaines peut, de son côté, réduire les espaces de respiration et de nature en ville, et modifier la morphologie du tissu existant. La concentration de population et d'activités autour du centre-bourg peut enfin accroître les flux de déplacements, la pression sur le stationnement et les nuisances dans les secteurs centraux.	Le PLU concentre le développement autour du bourg et des centralités, en cohérence avec l'armature urbaine existante, ce qui renforce leur rôle, leurs commerces et leurs services, et favorise les déplacements de proximité. Il mobilise en priorité le potentiel de densification (dents creuses, logements vacants, changements de destination) avant toute extension. Il interdit le mitage et le développement des écarts, ce qui préserve les espaces agricoles, naturels et forestiers. Lorsque des extensions sont nécessaires, elles sont réalisées en continuité de l'urbanisation existante, de manière à limiter leur emprise et à respecter les milieux naturels et la morphologie urbaine.	Axe 1 / Orientation 1 / Action 2 : «Engager des actions de lutte contre l'étalement urbain» Axe 1 / Orientation 1 / Action 3 : « Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles quand ils ne servent plus à l'agriculture » Axe 1 / Orientation 1 / Action 4 : « Lutter contre la vacance des logements » Axe 1 / Orientation 1 / Action 5 : « Quantifier les extensions d'urbanisation en réponse aux objectifs de production de logements pour les 10 prochaines années » Axe 1 / Orientation 1 / Action 6 : « Définir une politique foncière stratégique sur le plus long terme afin d'anticiper les besoins futurs destinés à l'habitat » Axe 1 / Orientation 2 / Action 9 : « Développer une offre adaptée aux besoins communaux» Axe 2 / Orientation 4 / Action 15 : « Favoriser l'activité économique et commerciale» Axe 2 / Orientation 5 / Action 16 : « Préserver les exploitations agricoles, faciliter les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement et à leur diversification »	Le règlement graphique protège les terres agricoles en zone A. Le règlement écrit y autorise les constructions nécessaires aux exploitations, identifie les bâtiments pouvant changer de destination et encadre leur insertion paysagère (hauteur, aspect, haies champêtres d'essences locales). Les règles d'implantation, de volumétrie et d'aspect sont adaptées à chaque zone urbaine : règles renforcées et protection du patrimoine (L.151-19) en Ua, règles plus souples en Ub, Uc et 1AUc, règles propres en zone d'activités. Dans tous les cas, les constructions doivent s'harmoniser avec le bâti avoisinant, tout en permettant les projets contemporains ou bioclimatiques bien insérés. Les OAP complètent ce dispositif par des haies et des franges plantées.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

3. CHOIX ET INCIDENCES DU PLU AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

3.3 ANALYSE DES ENJEUX, INCIDENCES ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Enjeu identifié à partir de l'État Initial de l'Environnement	Incidences potentielles négatives	Incidences positives et mesures du PLU	Prise en compte dans le PADD	Traduction réglementaire
Participer au maintien de l'activité agricole, en déprise sur le territoire. Veiller à l'harmonie architecturale des unités urbaines du territoire pour limiter les impacts visuels. Permettre le développement urbain du territoire tout en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers Assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions et la cohérence architecturale avec les constructions anciennes.	Le développement urbain, notamment en extension, peut réduire les surfaces agricoles, en particulier viticoles, et fragiliser les exploitations (perte de foncier, morcellement, déplacements d'engins plus difficiles). Le rapprochement entre habitat et exploitations peut générer des conflits d'usage et des nuisances réciproques. Les constructions nouvelles, qu'elles soient en extension ou en densification, peuvent modifier les perceptions paysagères, banaliser les formes urbaines et créer des ruptures de volumes, de couleurs ou de matériaux avec le bâti ancien. L'urbanisation peut enfin altérer les points de vue et les transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels.	Le PLU limite la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en privilégiant la densification et en proscrivant le mitage. Il préserve les terres viticoles, facilite les constructions nécessaires aux exploitations et accompagne leur diversification, ce qui contribue au maintien de l'activité agricole. Il prévoit des espaces tampons entre exploitations et zones urbaines pour limiter les nuisances réciproques. Il encadre l'insertion paysagère et architecturale des constructions nouvelles, en veillant à l'harmonie des volumes, des couleurs et des formes avec le bâti existant, et protège les points de vue, les haies et les éléments du paysage qui participent à l'identité du territoire.	Axe 1 / Orientation 1 / Action 2 : « Engager des actions de lutte contre l'étalement urbain » Axe 1 / Orientation 1 / Action 3 : «Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles quand ils ne servent plus à l'agriculture » Axe 1 / Orientation 3 / Action 10 : « Agir en faveur d'une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain et paysager» Axe 2 / Orientation 5 / Action 16 : « Préserver les exploitations agricoles, faciliter les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement et à leur diversification » Axe 3 / Orientation 7 / Action 21 : « Préserver un paysage de qualité »	Le règlement graphique protège les terres agricoles, notamment viticoles, en zone A. Le règlement écrit y autorise les constructions nécessaires aux exploitations (stockage, transformation, vente de produits agricoles, logement de l'exploitant) à condition qu'elles ne génèrent pas de risque incompatible avec les zones urbaines voisines. Il identifie les bâtiments pouvant changer de destination, ce qui favorise la diversification de l'activité. Il encadre l'insertion paysagère des constructions agricoles (hauteur, aspect, rideaux de végétation en haies champêtres d'essences locales). En zone urbaine, le règlement écrit adapte les règles d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur à chaque tissu (centre ancien, extensions récentes) pour garantir l'harmonie avec le bâti existant. Il impose des plantations et des clôtures simples. Les éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 sont protégés. Les OAP sectorielles et l'OAP TVB complètent ce dispositif, avec des haies, des franges plantées et des zones tampons autour des secteurs d'extension.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

3. CHOIX ET INCIDENCES DU PLU AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

3.3 ANALYSE DES ENJEUX, INCIDENCES ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Enjeu identifié à partir de l'État Initial de l'Environnement	Incidences potentielles négatives	Incidences positives et mesures du PLU	Prise en compte dans le PADD	Traduction réglementaire
Assurer la préservation des éléments bâtis anciens. Mettre en place un panel d'outils de préservation du patrimoine non protégé.	Le développement urbain, qu'il passe par la densification ou par l'extension, peut porter atteinte au patrimoine bâti ancien : démolition, transformation inadaptée des façades, des toitures ou des éléments de modénature, ou division de grandes propriétés. Les travaux de rénovation, notamment énergétique, peuvent altérer les caractéristiques architecturales des constructions anciennes. Les constructions nouvelles à proximité peuvent dénaturer leurs abords et leur environnement visuel. Le patrimoine non protégé par une servitude, plus vulnérable, peut enfin disparaître progressivement s'il n'est pas identifié.	Le PLU identifie et protège le patrimoine bâti caractéristique (façades, modénatures, porches, toitures) ainsi que le petit patrimoine vernaculaire (croix, puits, lavoirs, fontaines), y compris lorsqu'il ne bénéficie d'aucune protection réglementaire. Il adapte le niveau d'exigence selon la sensibilité patrimoniale, en distinguant les parties anciennes des extensions plus récentes. Il encadre l'insertion des constructions nouvelles et des travaux sur l'existant pour garantir leur harmonie avec le bâti ancien. Il favorise enfin la réutilisation et la valorisation du patrimoine existant, ce qui contribue à sa conservation.	Axe 1 / Orientation 1 / Action 3 : « Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles quand ils ne servent plus à l'agriculture » Axe 1 / Orientation 3 / Action 10 : « Agir en faveur d'une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain et paysager » Axe 1 / Orientation 3 / Action 11 : «Protéger les éléments de patrimoine naturel, paysager et bâti oeuvrant au cadre de vie » Axe 2 / Orientation 5 / Action 17 : « Développer les potentiels des circuits courts » Axe 3 / Orientation 7 / Action 21 : « Préserver un paysage de qualité »	Le règlement graphique identifie les éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19, y compris lorsqu'ils ne bénéficient d'aucune protection réglementaire. Il repère aussi les bâtiments anciens pouvant changer de destination (L.151-11), ce qui permet de les réutiliser et donc de les conserver, sous réserve de ne compromettre ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site, et après avis conforme de la CDPENAF en zone A ou de la CDNPS en zone N. Le règlement écrit soumet toute modification des éléments identifiés à déclaration préalable ou à permis de démolir. Il interdit les travaux qui dénaturent leur aspect ou leur valeur patrimoniale et impose le respect de leurs caractéristiques d'origine (toitures, baies, menuiseries, matériaux). Le permis de démolir est instauré sur tout le territoire, les clôtures anciennes sont conservées et les règles d'aspect sont renforcées en Ua.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

3. CHOIX ET INCIDENCES DU PLU AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

3.3 ANALYSE DES ENJEUX, INCIDENCES ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Enjeu identifié à partir de l'État Initial de l'Environnement	Incidences potentielles négatives	Incidences positives et mesures du PLU	Prise en compte dans le PADD	Traduction réglementaire
Garantir un équilibre entre développement touristique et protection du cadre naturel. Prendre en compte et intégrer de façon durable les projets touristiques.	Le développement touristique peut accroître la fréquentation des sites naturels et paysagers sensibles (boisements, cours d'eau, zones humides, espaces viticoles) et générer des dérangements pour la faune, des pollutions et des piétinements. Les projets d'hébergement ou d'accueil, notamment lorsqu'ils s'installent en zone agricole ou naturelle par changement de destination ou par création de secteurs spécifiques, peuvent artificialiser des sols, banaliser le paysage et altérer l'identité du bâti ancien. L'augmentation de la fréquentation peut enfin accentuer les flux de déplacements motorisés, les besoins en stationnement et la pression sur les réseaux, ainsi que créer des conflits d'usage avec l'activité agricole.	Le PLU encadre le développement touristique en le limitant à des projets compatibles avec la protection des milieux naturels et du paysage. Il favorise la réutilisation du bâti existant, notamment agricole, plutôt que la construction neuve, et veille au respect de son identité patrimoniale. Il préserve les espaces naturels, les boisements, les points de vue et les terres viticoles, qui constituent l'attractivité touristique du territoire. Il soutient la diversification des exploitations vers l'accueil touristique et la vente directe, et favorise les déplacements doux et les liaisons piétonnes et cyclables, ce qui permet de découvrir le territoire sans accroître les nuisances.	Axe 1 / Orientation 1 / Action 3 : « Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles quand ils ne servent plus à l'agriculture » Axe 2 / Orientation 4 / Action 15 : « Favoriser l'activité économique et commerciale » Axe 2 / Orientation 5 / Action 16 : « Préserver les exploitations agricoles, faciliter les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement et à leur diversification » Axe 2 / Orientation 5 / Action 17 : « Développer les potentiels des circuits courts » Axe 3 / Orientation 7 / Action 21 : « Préserver un paysage de qualité » Axe 4 / Orientation 8 / Action 22 : « Développer les déplacements doux et les mobilités alternatives »	Le règlement graphique protège les espaces naturels et agricoles (Np, N, A) et les éléments de paysage qui font l'attrait du territoire. Il repère les bâtiments anciens pouvant changer de destination, notamment en hébergement touristique, ce qui permet de développer l'accueil par la réutilisation du bâti existant plutôt que par la construction neuve. Il prévoit des emplacements réservés pour des voies douces, qui permettent de découvrir le territoire sans accroître les déplacements motorisés. Le règlement écrit encadre ces projets : il exige leur compatibilité avec l'activité agricole et la qualité paysagère, interdit les campings, caravanes et résidences mobiles de loisirs dans les zones urbaines et à urbaniser, et autorise en zone A l'hébergement touristique à la ferme lorsqu'il est lié à l'exploitation.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

3. CHOIX ET INCIDENCES DU PLU AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

3.3 ANALYSE DES ENJEUX, INCIDENCES ET TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Enjeu identifié à partir de l'État Initial de l'Environnement	Incidences potentielles négatives	Incidences positives et mesures du PLU	Prise en compte dans le PADD	Traduction réglementaire
Protéger la ressource en eau pour fournir une eau de qualité suffisante et permanente. Prendre en compte l'accès au numérique et l'efficacité de couverture dans la définition des futures zones à urbaniser Encourager le développement des énergies issues de ressources renouvelables, notamment en développant les filières solaires et bois énergie. Encourager la réduction des déchets sur la commune de Virsac. Améliorer la gestion des déchets en développant davantage la filière recyclage et en diminuant les refus de tri. Prendre en compte l'accès au numérique et l'efficacité de couverture dans la définition des futures zones à urbaniser.	L'accueil de nouveaux habitants et d'activités augmente les besoins en eau potable et en assainissement, ce qui accroît la pression sur la ressource et sur les équipements de traitement. L'imperméabilisation et les rejets liés à l'urbanisation peuvent dégrader la qualité des eaux superficielles et souterraines. L'augmentation de la population entraîne une hausse de la production de déchets et des besoins de collecte et de tri. L'ouverture de nouveaux secteurs urbanisés suppose d'étendre les réseaux (eau, électricité, numérique), avec un coût pour la collectivité et le risque que certains secteurs soient mal couverts. Le développement des énergies renouvelables, notamment le solaire au sol, peut enfin consommer du foncier agricole et altérer le paysage, tandis que la filière bois énergie peut exercer une pression sur les boisements.	Le PLU conditionne l'ouverture à l'urbanisation à la capacité des réseaux et des équipements de traitement, et privilégie les secteurs déjà desservis, ce qui limite les besoins d'extension et la pression sur la ressource. Il limite l'imperméabilisation des sols et préserve les éléments naturels contribuant à la gestion et à l'épuration des eaux (zones humides, fossés, haies, boisements), ce qui protège la qualité de l'eau. Il favorise le développement des énergies renouvelables, en priorité en toiture, et encadre les projets au sol pour préserver les terres agricoles, la biodiversité et le cadre de vie. Il encourage les pratiques éco-responsables et la performance énergétique des constructions.	Axe 1 / Orientation 2 / Action 8 : « Prendre en compte les réseaux publics et la capacité d'investissement de la collectivité et des syndicats » Axe 4 / Orientation 9 / Action 24 : « Favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire et des pratiques éco-responsables et durables » Axe 4 / Orientation 9 / Action 25 : « Encadrer le développement des énergies renouvelables »	Le règlement écrit protège indirectement la ressource en eau : branchement obligatoire sur le réseau public d'eau potable, raccordement à l'assainissement collectif (ou dispositif conforme au schéma directeur), gestion des eaux pluviales sur la parcelle et limitation de l'imperméabilisation. Il impose, dans toutes les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, la réservation de fourreaux pour les réseaux de communications électroniques (fibre). Il favorise les énergies renouvelables : conception bioclimatique, solaire passif et actif, géothermie, panneaux solaires traités comme éléments architecturaux, et obligation d'intégrer des panneaux photovoltaïques en toiture pour les grandes constructions d'activités. Il prévoit enfin des points de collecte des déchets accessibles dans les opérations d'aménagement et l'intégration des locaux et bennes à déchets.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES NATURA 2000

4.1 PRÉAMBULE

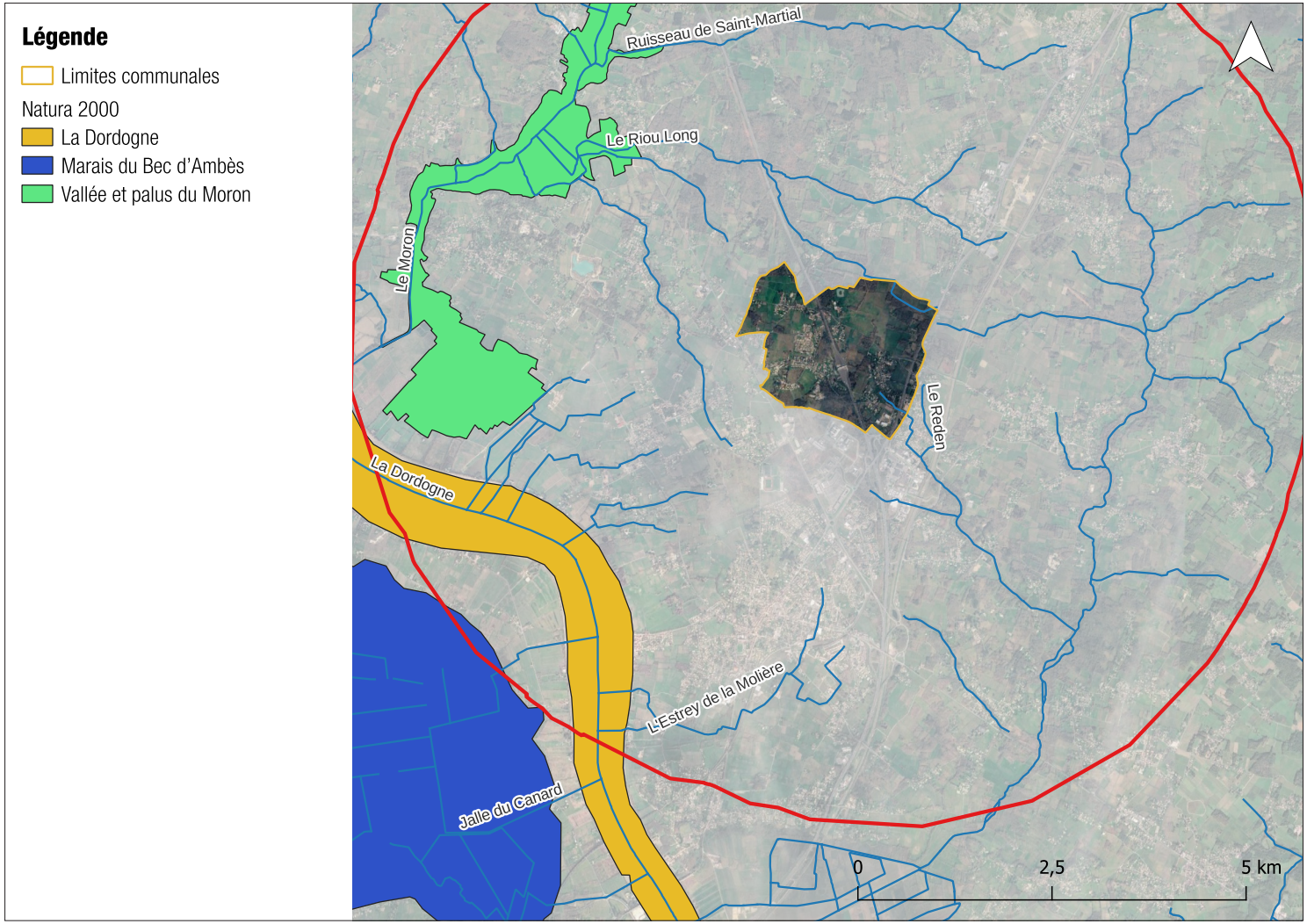
D'après l'article R.104-18 du Code de l'urbanisme, cette partie vise à exposer les potentielles incidences de l'adoption du PLU sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement. Il s'agit notamment des zones Natura 2000.

Le PLU ne doit retenir aucun projet ayant des incidences significatives sur ces sites, afin d'avoir un bilan environnemental le plus neutre possible, voire positif grâce aux mesures d'évitement et de réduction ainsi qu'à la valorisation des incidences positives que pourrait avoir le document d'urbanisme.

L'évaluation environnementale étant réfléchie dès le début de l'élaboration du PLU, les décisions sont prises en connaissance des enjeux liés aux sites classés Natura 2000 et permettent d'anticiper les incidences probables afférentes. L'analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 sera présentée en plusieurs parties :

- tout d'abord, une présentation des différentes zones Natura 2000 potentiellement impactées ;
- seront présentées ensuite les intéractions possibles entre le PLU et les sites Natura 2000 ;
- enfin, une conclusion sera établie quant au respect des objectifs des DOCOB (documents d'objectifs) de chaque site.

ZONE NATURA 2000 - COMMUNE DE VIRSAC



Source : INPN © Karthéo 2026

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES NATURA 2000

4.2 PRÉSENTATION ET IMPACT SUR LES SITES NATURA 2000 SITUÉES SUR LE TERRITOIRE

La commune de Virsac n'abrite aucune Natura 2000. Trois Natura 2000 sont situés dans un rayon de 5 km autour de la commune de Virsac.

FR 7200685 - «Vallée et palus du Moron»

PRÉSENTATION

Le site Natura 2000 «Vallée et Palus du Moron» est situé dans la partie Nord du département de la Gironde, pour une superficie totale de 945 ha.

Il est situé à une trentaine de kilomètres de l'agglomération bordelaise et à 20 km de la sous-préfecture de Blaye. Il correspond au cours principal du Moron et de ses affluents. Les milieux les plus humides adjacents au cours d'eau ont également été intégrés au site. Ils sont essentiellement constitués des zones de palus, de prairies et de boisements alluviaux.

Le site présente, sur une surface importante, une mosaïque de milieux humides favorables, notamment à la présence du vison d'Europe et la Loutre d'Europe.

HABITATS RECENSÉS SUR LE SITE NATURA 2000

Code Natura 2000	Habitats d'intérêt communautaire	Surface (ha)	État de conservation
3110	Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sabloneuses (*Littorelletalia uniflorae*)	0,03	Moyenne/réduite
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du *Magnopotamion* ou de l'*Hydrocharition*	0,15	Moyenne/réduite
3270	**Rivières avec berges vaseuses avec végétation du *Chenopodion rubri p.p* et du *Biendetion p.p.***	**2,22**	Moyenne/réduite
6230	Formations herbeuses à *Nardus*, riches en espèces, sur substrats silicieux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale)	0,36	Moyenne/réduite
6410	Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*)	0,29	Moyenne/réduite
6430	**Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin**	84,01	Bonne
9160	Chênaies pédonculées ou chênaies-charmaies subatlantiques et médio-européennes du *Carpinion betuli*	9,3	Bonne
91E0	Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*)	258	Bonne
91F0	**Forêts Mixtes à *Quercus robur*, *Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia*, riveraines des grands fleuves (*Ulmenion minoris*)**	11	Bonne

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES NATURA 2000

4.2 PRÉSENTATION ET IMPACT SUR LES SITES NATURA 2000 SITUÉES SUR LE TERRITOIRE

Les espèces de faune et de flore visées à l'annexe II de la directive 92/43/CEE (directive Habitats) ont été recensées sur le site. Elles sont répertoriés dans le tableau ci-contre.

Les menaces, les pressions et les activités qui ont des répercussions notables sur le site sont les suivantes :

- Abandon de systèmes pastoraux, sous-pâturage
- Abandon/Absence de fauche
- Pollution des eaux de surfaces (limniques et terrestres, marines et saumâtres)
- Changements des conditions hydrauliques induits par l'homme
- Assèchement
- Élimination des haies et bosquets ou des broussailles
- Retournement de prairies
- Fertilisation
- Plantation forestière en milieu ouvert
- Routes, autoroutes,
- Urbanisation discontinue
- Espèces exotiques envahissantes

Les activités suivantes ont un impact positif sur le site :

- Fauche non intensive
- Pâturage
- Élevage
- Inondation (processus naturels)
- Replantation d'arbres dans une plantation forestière (après éclaircie)
- Pêche de loisirs
- Chasse

ESPÈCES RECENSÉES SUR LE SITE NATURA 2000

Code	Nom scientifique	Nom commun	Type	Éléments quantitatifs	État de conservation
1016	Vertigo moulinsiana	Vertigo de Des Moulins	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1044	Coenagrion mercuriale	Agrion de mercure	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1060	Lyacaena dispar	Cuivré des marais	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1065	Euphydryas aurinia	Damier de la Succise	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1083	Lucanus cervus	Cerf volant	Invertébré	0 à 2%	Moyenne/Réduite
1088	Cerambyx cerdo	Grand capricorne	Invertébré	0 à 2%	Excellente
1092	Austropotamobius pallipes	Écrevisse à pieds blanc	Invertébré	0 à 2%	Excellente
1220	Emys orbicularis	Cistude d'Europe	Reptile	0 à 2%	Moyenne/Réduite
1303	Rhilophus hipposideros	Petit Rhinolophe	Mammifère	0 à 2%	Moyenne/Réduite
1304	Rhinolophus ferrumequinum	Grand rhinolophe	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1310	Miniopterus schreibersii	Minioptère de Schreibers	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1308	Barbastella barbastellus	Barbastelle d'Europe	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1321	Myotis emarginatus	Murin à oreilles échancrées	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1323	Myotis bechsteinii	Murin de Bechstein	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1324	Myotis Myotis	Grand Murin	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1355	Lutra Lutra	Loutre commune	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1071	Coenonympha oedippus	Fadet des Laîches	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1356	Mustela lutreola	Vison d'Europe	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1607	Angelica heterocarpa	Angélique à fruits variés	Plante	2 à 15 %	Bonne
6150	Parachondrostoma toxostoma	Toxostome	Poisson	Non significatif	

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES NATURA 2000

4.2 PRÉSENTATION ET IMPACT SUR LES SITES NATURA 2000 SITUÉES SUR LE TERRITOIRE

DOCUMENT D'OBJECTIFS

Le site du Moron a été proposé et désigné en raison de la présence du vison d'Europe sur le réseau hydrographique. Il s'agit donc principalement d'un site linéaire dont la continuité amont / aval doit être assurée. Cette caractéristique originelle induit naturellement le premier enjeu de conservation :

- **Enjeu 1 : Conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire au travers des corridors écologiques (lit mineur, ripisylve, forêt alluviale, berges, haies,) et les milieux annexes.**

Cet enjeu est lié à la maîtrise des activités agricoles et sylvicoles, mais également à l'entretien des milieux non exploités, ainsi qu'à la gestion du réseau hydrographique (et ses annexes hydrauliques). Toutefois, il existe aussi des intérêts localisés en différents points du site, sans enjeu de circulation amont-aval.

- **Enjeu 2 : Gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau. Cette gestion passe par l'entretien du cours d'eau, des fossés et de leurs annexes hydrauliques, ainsi que par la maîtrise des rejets polluants d'origine domestique ou industrielle.**

- **Enjeu 3 : Conservation et restauration des habitats naturels et d'espèces d'intérêt communautaire présents sur les surfaces herbacées, telles que les prairies et les mégaphorbiaies.**

Cet enjeu, est lui-même fortement lié à la maîtrise des activités d'élevage et des pratiques sylvicoles. De plus, l'intérêt global du site est lié à l'existence du réseau hydrographique et de ses annexes hydrauliques.

IMPACT DU PLU SUR LA ZONE

Le site Natura 2000 « Vallée et Palus du Moron » se situe hors du territoire communal de Virsac. La connexion hydrographique avec ce bassin est hautement indirecte et localisée en tête de sous-bassin.

- Une connexion hydrographique indirecte en tête de sous-bassin versant : Le cours d'eau situé au sud de la commune (Le Reden) s'écoule vers un bassin versant totalement distinct et n'a aucun lien avec le Moron. Seul le ruisseau bordant la frange nord-ouest de la commune rejoint le réseau du Moron, en tant qu'affluent très secondaire de rang supérieur (connexion par confluences successives). La distance d'écoulement considérable jusqu'au périmètre Natura 2000 et l'effet de dilution important à chaque nœud hydrographique écartent tout risque d'impact hydraulique ou physico-chimique en aval.

- Encadrement strict par le zonage agricole (Zone A) et naturelle (Zone N) : les abords de ce ruisseau nord s'inscrivent au sein de la zone agricole (A) ou naturelle (N) du PLU. Ce classement interdit l'urbanisation diffuse et préserve le lit mineur ainsi que ses abords immédiats de toute altération ou imperméabilisation.

- Absence d'impact sur la qualité des eaux (Assainissement et STEP) : l'assainissement collectif communal est raccordé à la station d'épuration (STEP) de Saint-André-de-Cubzac, dont le point de rejet des eaux traitées se situe sur un bassin versant indépendant du Moron. La croissance démographique et le développement encadrés par le PLU ne généreront donc aucun apport polluant ni aucune surcharge dans le bassin du Moron.

- Marginalité des enjeux écologiques communaux pour le site : Compte tenu du linéaire hydrographique très faible en frange nord et de son éloignement du cœur de site Natura 2000, la commune ne constitue pas un réservoir de biodiversité ou un habitat majeur pour la Loutre d'Europe ou le Vison d'Europe. Le maintien du zonage agricole (A) et naturel (N) préserve les fonctionnalités écologiques banales existantes à l'échelle locale.

CONCLUSION

Bien que situé hors périmètre, l'analyse des vecteurs d'impact montre l'absence d'incidence notable du PLU sur le site Natura 2000. Le PLU n'a pas vocation à contribuer directement aux objectifs de son document d'objectifs (DOCOB). De ce fait, la mise en œuvre du PLU n'aggravera pas les menaces, pressions ou activités susceptibles d'engendrer des répercussions notables sur le site Natura 2000.

FR 7200686 - «Marais du Bec d'Ambès»

PRÉSENTATION

Le site Natura 2000 «Marais du Bec d'Ambès» est situé dans la partie Nord du département de la Gironde, pour une superficie totale de 2618 ha.

Le site des marais du Bec d'Ambès constitue une entité humide de grand intérêt aux portes de l'agglomération bordelaise et à la croisée de la Garonne et de la Dordogne qui influencent sa gestion hydraulique. Le site se caractérise par une mosaïque de milieux humides variés dont l'état de conservation est directement lié aux activités humides s'y exerçant.

Le site présente, sur une surface importante, une mosaïque de milieux humide favorables notamment à la présence du Vison d'Europe et de la Loutre d'Europe. Les berges des jalles soumise à marnage sont également un habitat pour l'Angélique des estuaires, espèce endémique des estuaires des grands fleuves de l'ouest français. La proximité de la Garonne et de la Dordogne permet les échanges biologique entre le site et les zones humides du secteur. La présence de prairies mésophiles de fauche, de prairies humides plus ou moins entretenues, de boisements marécageux et mésohygrophiles et de secteurs de lisière apporte une diversité biologique d'intérêt qui profite à plusieurs espèces d'intérêt communautaire (la Cuivré des marais profite en particuliers de surfaces importantes de prairies humides et de mégaphorbiaies) et à la biodiversité liée aux zones humides et bocagères. L'attachement des populations locales aux marais reste fort.

HABITATS RECENSÉS SUR LE SITE NATURA 2000

Code Natura 2000	Habitats d'intérêt communautaire	Surface (ha)	État de conservation
3110	Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sabloneuses (*Littorelletalia uniflorae*)	37,07	Moyenne/réduite
3130	Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des *Littorelletea uniflorae* et/ou des *isoeto-nanojuncetea*	37,07	Moyenne/réduite
3260	Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *callitricho-batrachion*	2,17	Moyenne/réduite
3270	Rivières avec berges vaseuses avec végétation du *Chenopodion rubri p.p* et du *Biendetion p.p.*	2,17	Moyenne/réduite
6410	Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*)	13,48	
6430	Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	402,26	Bonne
6510	Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis*)	193,32	Moyenne/réduite
91E0	Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*)	11,38	Bonne
91F0	Forêts Mixtes à *Quercus robur*, *Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia*, riveraines des grands fleuves (*Ulmenion minoris*)	179,05	Bonne

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES NATURA 2000

4.2 PRÉSENTATION ET IMPACT SUR LES SITES NATURA 2000 SITUÉES SUR LE TERRITOIRE

Les espèces de faune et de flore visées à l'annexe II de la directive 92/43/CEE (directive Habitats) ont été recensées sur le site. Elles sont répertoriés dans le tableau ci-contre.

Les menaces, les pressions et les activités qui ont des répercussions notables sur le site sont les suivantes :

- Abandon/Absence de fauche
- Pollution des eaux de surfaces par des installations industrielles
- Zones industrielles ou commerciales
- Dépôts de matériaux inertes
- Retournement de prairies
- Extraction de sable et graviers
- Pollution diffuse des eaux de surface due aux eaux ménagères et eaux usées
- Sécheresses et diminution des précipitations
- Ordures ménagères et déchets solides

Les activités suivantes ont un impact positif sur le site :

- Fauche non intensive
- Pâturage extensif
- Élevage
- Arrêt de la mise en culture d'une parcelle
- Site de reproduction d'oiseaux ou de gibiers
- Chasse

ESPÈCES RECENSÉES SUR LE SITE NATURA 2000

Code	Nom scientifique	Nom commun	Type	Éléments quantitatifs	État de conservation
1060	Lyacaena dispar	Cuivré des marais	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1220	Emys orbicularis	Cistude d'Europe	Reptile	0 à 2%	Bonne
1355	Lutra Lutra	Loutre commune	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1356	Mustela lutreola	Vison d'Europe	Mammifère	0 à 2%	Bonne
1607	Angelica heterocarpa	Angélique à fruits variés	Plante	0 à 2%	Bonne

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES NATURA 2000

4.2 PRÉSENTATION ET IMPACT SUR LES SITES NATURA 2000 SITUÉES SUR LE TERRITOIRE

DOCUMENT D'OBJECTIFS

Le DOCOB n'est pas disponible.

IMPACT DU PLU SUR LA ZONE

Bien que le site de la commune de Virsac se situe dans un rayon de5 km autour du site Natura 2000 du «Marais Bec d'Ambès» l'analyse spatiale et hydrographique confirme une absence totale d'impact direct, indirect ou cumulé du Plan Local d'Urbanisme.

Cette conclusion s'appuie sur trois arguments géographiques et hydrauliques majeurs :

- Une dissymétrie fluviale et un obstacle physique majeur (rive droite vs rive gauche) : le territoire communal de Virsac se situe intégralement sur la rive droite de la Dordogne, tandis que le site Natura 2000 du Marais du Bec d'Ambès se localise sur sa rive gauche. La Dordogne (et le Bras de la Dordogne) forme une barrière hydraulique et physique majeure entre le territoire communal et la zone humide protégée.

- L'indépendance des sous-bassins versants et du réseau de chevelu hydrographique : l'analyse de la trame hydrographique montre que le chevelu drainant la commune de Virsac (notamment le Ruisseau de la Marzelle, le Ruisseau de Saint-Martial ou Le Riou Long) s'écoule vers le nord-ouest pour rejoindre le sous-bassin du Moron (également couvert par le site Natura 2000 « Vallée et palus du Moron »). À l'inverse, le réseau de jalles et de canaux alimentant le Marais du Bec d'Ambès (notamment le Canal du Despartins, le Canal de Saint-Aubin, la Jalle d'Olive ou le Le Gua) appartient à un sous-bassin versant totalement distinct sur la rive gauche, connecté à la Garonne et au bas-estuaire. Il n'existe donc aucun transfert de masse d'eau ni aucun risque de transport de polluants ou de sédiments depuis la commune de Virsac vers le Marais du Bec d'Ambès.

- Inexistence de continuité écologique directe (Trame Verte et Bleue) : du fait de la rupture créée par le lit majeur de la Dordogne et de la sectorisation distincte des cours d'eau, aucun corridor biologique aquatique ou semi-aquatique direct ne relie le territoire communal aux habitats du Marais du Bec d'Ambès. Les espèces semi-aquatiques d'intérêt communautaire associées aux zones humides (notamment le Vison d'Europe et la Loutre d'Europe) ne disposent pas de continuité écologique fonctionnelle entre le réseau hydrographique de Virsac et le Marais du Bec d'Ambès.

CONCLUSION

Le site Natura 2000 n'étant pas localisé sur la commune de Virsac, la mise en œuvre du PLU n'aggravera pas les menaces, pressions ou activités susceptibles d'engendrer des répercussions notables sur le site Natura 2000.

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES NATURA 2000

4.2 PRÉSENTATION ET IMPACT SUR LES SITES NATURA 2000 SITUÉES SUR LE TERRITOIRE

FR 7200660 - «La Dordogne»

PRÉSENTATION

Le site Natura 2000 «La Dordogne» est situé sur le département de la Dordogne et sur le département de la Gironde, pour une surface totale de 5 682 ha.

Le cours d'eau est essentiel pour la conservation des poissons migrateurs et la qualité globale de ses eaux. Le site Natura 2000 est composé d'une rivière d'une longueur de 250 km. La rivière est encaissée dans des sédiments calcaires du Jurassiques et du Crétacé parfois recouverts de placages argilo-siliceux, est marquée par un développement linéaire de falaises sur sa partie amont. Sur sa partie aval, la rivière coule sur des dépôts sédimentaires tertiaires marins ou lacustres et est remblayée par des alluvions quaternaires. La site présente une grande diversité de milieux aquatiques et de milieux alluviaux (bancs sablo-graveleux du lit mineur, forêts alluviales). De nombreuses espèces rares au niveau régional et national (phanérogames et coléoptères), de remarquables frayères à poissons migrateurs, et la Loutre occupent le site.

HABITATS RECENSÉS SUR LE SITE NATURA 2000

Code Natura 2000	Habitats d'intérêt communautaire	Surface (ha)	État de conservation
3130	Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des *Littorelletea uniflorae* et/ou des *isoeto-nanojuncetea*	10	Moyenne/réduite
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du *Magnopotamion* ou de l'*Hydrocharition*	27	Bonne
3260	Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *callitricho-batrachion*	385	Bonne
3270	Rivières avec berges vaseuses avec végétation du *Chenopodion rubri p.p* et du *Biendetion p.p.*	26	Moyenne/réduite
6430	Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	187	Bonne
91E0	Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*)	336	Moyenne/réduite
91F0	Forêts Mixtes à *Quercus robur*, *Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia*, riveraines des grands fleuves (*Ulmenion minoris*)	363	Moyenne/réduite

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES NATURA 2000

4.2 PRÉSENTATION ET IMPACT SUR LES SITES NATURA 2000 SITUÉES SUR LE TERRITOIRE

Les espèces de faune et de flore visées à l'annexe II de la directive 92/43/CEE (directive Habitats) ont été recensées sur le site. Elles sont répertoriés dans le tableau ci-contre.

Les menaces, les pressions et les activités qui ont des répercussions notables sur le site sont les suivantes :

- Pollution des eaux de surfaces (limniques et terrestres, marines et saumâtres)
- Modifications du fonctionnement hydrographique
- Captages des eaux de surface
- Endigages, remblais , plages artificielles
- Pont, viaduc
- Voies de navigation
- Aquaculture (eau douce et marine)
- Pêche professionnelle active (arts trainants)
- Pêche de loisirs
- Sports nautiques

ESPÈCES RECENSÉES SUR LE SITE NATURA 2000

Code	Nom scientifique	Nom commun	Type	Éléments quantitatifs	État de conservation
1041	Oxygastra curtisii	Cordulie à corps fin	Invertébré	Non significatif	
1044	Coenagrion mercuriale	Agrion de mercure	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1046	Gomphus grastinii	Gomphe de Graslin	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1095	Petromyzon marinus	Lamproie marine	Invertébré	0 à 2%	Bonne
1096	Lamptera planeri	Lamproie de planer	Poisson	15 à 100 %	Bonne
1106	Salmo salar	Saumon atlantique	Poisson	Non significatif	
1102	Alosa alosa	Grande Alose	Poisson	0 à 2%	
1220	Emys orbicularis	Cistude d'Europe	Reptile	15 à 100 %	Moyenne/Réduite
1355	Lutra Lutra	Loutre commune	Mammifère	2 à 15 %	Moyenne/Réduite
5315	Cottus perifretum	Bavard	Poisson	2 à 15 %	Moyenne/Réduite
5339	Rhodeus amarus	Bouvière	Poisson	0 à 2%	Moyenne/Réduite
1607	Angelica heterocarpa	Angélique à fruits variés	Plante	0 à 2%	Moyenne/Réduite
6150	Parachondrostoma toxostoma	Toxostome	Poisson	0 à 2%	Bonne
1036	Macromia splendens	Cordulie splendide	Invertébré	2 à 15 %	Excellente
1099	Lampetra fluviatilis	Lamproie de rivière	Poisson	Non significatif	
1101	Acipenser sturio	Esturgeon	Poisson	0 à 2%	Moyenne/Réduite
1103	Alosa fallax	Alose feinte atlantique	Poisson	Non significatif	

CHAPITRE V : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES NATURA 2000

4.2 PRÉSENTATION ET IMPACT SUR LES SITES NATURA 2000 SITUÉES SUR LE TERRITOIRE

DOCUMENT D'OBJECTIFS

Le DOCOB n'est pas disponible.

IMPACT DU PLU SUR LA ZONE

Bien que la commune de Virsac s'inscrive dans le bassin versant de la Dordogne et que le fleuve se situe dans un rayon de 5 km autour des limites communales, l'analyse fine du réseau hydrographique et des dispositions du document d'urbanisme permet d'exclure tout risque d'impact notable sur le site Natura 2000 « La Dordogne » :

- La commune de Virsac n'est pas riveraine du site Natura 2000 de la Dordogne. Les eaux de ruissellement et le chevelu hydrographique qui drainent le territoire communal ne se déversent pas directement dans la Dordogne. Ils s'écoulent vers le nord-ouest pour rejoindre Le Moron ou au sud est vers le ruisseau de la Virvée. Ce parcours hydraulique indirect et la distance d'écoulement créent un effet de dilution naturel important, écartant tout risque d'impact direct sur le lit mineur et les habitats alluviaux de la Dordogne.

- Le site Natura 2000 « La Dordogne » présente un enjeu majeur pour la conservation des poissons migrateurs et la Loutre d'Europe. Afin de garantir l'absence de dégradation de la qualité chimique et microbiologique des eaux susceptibles de rejoindre le bassin, le règlement du PLU impose une gestion stricte des eaux pluviales à la parcelle, et le zonage et le règlement préservent l'assainissement collectif ou non collectif conforme aux normes en vigueur, interdisant tout rejet direct d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel.

- Le périmètre du PLU ne comporte aucune emprise directe sur le lit mineur, les banques sablo-graveleuses ou les forêts alluviales du site Natura 2000. La protection par le zonage (zones N et A) des cours d'eau communaux et de leurs zones humides associées garantit le maintien des corridors écologiques secondaires, évitant toute rupture de continuité pour la Loutre d'Europe entre les sous-bassins.

- En raison de l'éloignement physique du cours principal de la Dordogne, les orientations d'aménagement et de développement du PLU de Virsac n'engendreront aucune hausse de la pression récréative, touristique ou nautique directe sur les berges et frayères de la Dordogne.

CONCLUSION

Compte tenu de la localisation en sous-bassin versant secondaire, de l'absence de connexion hydrographique directe sans passage par un réseau tampon, et des règles de gestion des eaux et des zones naturelles inscrites au PLU, le projet d'aménagement communal n'est pas susceptible de porter atteinte à la qualité des eaux, aux habitats alluviaux ni aux espèces d'intérêt communautaire (poissons migrateurs, Loutre) du site Natura 2000 « La Dordogne ».

Le site Natura 2000 n'étant pas localisé sur la commune de Virsac, la mise en œuvre du PLU n'aggravera pas les menaces, pressions ou activités susceptibles d'engendrer des répercussions notables sur le site Natura 2000.