

Modification n°2 du PLU



>> Pièce n°1 - Rapport de présentation

> Novembre 2020

SOMMAIRE

1. Objet de la modification n°2 du PLU	1
2. Présentation et justification des modifications apportées au PLU	2
2.1. Prise en compte des évolutions réglementaires postérieures à l’approbation du PLU	2
2.1.1. Contexte	2
2.1.2. Justifications des modifications souhaitées	2
2.1.3. Modifications apportées	2
2.2. Adapter les règles pour maîtriser l’urbanisation et la division parcellaire et préciser certaines formulations.....	3
2.2.1. Adapter les règles pour maîtriser l’urbanisation et la division parcellaire	3
2.2.2. Précisions de certaines formulations et compléments.....	16
2.3. Permettre l’évolution du bâti d’habitation existant en zone A et N	20
2.3.1. Contexte	20
2.3.2. Justifications des modifications souhaitées	20
2.3.3. Modifications apportées	20
2.4. Mettre en place des règles de protection des éléments patrimoniaux repérés par la Commune	22
2.4.1. Contexte	22
2.4.2. Justifications des modifications souhaitées	22
2.4.3. Modifications apportées	23

1. Objet de la modification n°2 du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Tabanac a été approuvé le 4 Juillet 2005.

La présente procédure de modification fait suite au constat de pression foncière importante existant sur Tabanac et aux conseils du CAUE, organisme auprès duquel la commune s'est référée. L'arrêté de Monsieur le Maire engageant la modification du PLU a été prescrit le 06 Juin 2019.

Les objets de cette modification sont les suivants :

- Ajuster le règlement écrit :
 - actualisation afin de prendre en compte les évolutions réglementaires postérieures à l'approbation du PLU,
 - adapter les règles afin de maîtriser l'urbanisation et la division parcellaire,
 - préciser certaines formulations pour éviter toute interprétation erronée,
 - permettre l'évolution du bâti d'habitation existant en zone A et N,
 - autoriser le changement de destination de certains bâtiments en zone A et N,
 - mettre en place des règles de protection des éléments patrimoniaux repérés par la Commune.

- Ajuster le règlement graphique :
 - identifier les éléments patrimoniaux à préserver,
 - identifier les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N.

La procédure de modification « de droit commun », telle que prévue aux articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, est la procédure à mettre en œuvre pour les ajustements souhaités par la Commune :

- ces ajustements visent uniquement à modifier les dispositions réglementaires du PLU, sans porter atteinte aux éléments visés à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :
 - les orientations du PADD,
 - un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
 - une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

- ces ajustements ne visent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, et de ce fait, n'impliquent pas une obligation de délibération motivée prévue à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme.

- ces ajustements génèrent une diminution des possibilités de construire.

Le dossier de modification fait l'objet, préalablement à son approbation en Conseil Municipal :

- d'une notification aux Personnes Publiques Associées (PPA),
- d'une enquête publique,
- d'éventuels ajustements pour prise en compte des avis des PPA et des observations issues de l'enquête publique.

2. Présentation et justification des modifications apportées au PLU

Il est précisé que, préalablement à la prescription de la modification n°2 du PLU, la commune de Tabanac a fait appel au CAUE, qui a émis des observations quant aux évolutions qu'il serait souhaitable de réaliser sur le PLU.

Les évolutions qui suivent portant sur le règlement écrit, sont issues de ces observations préalables. Elles visent à faire évoluer le PLU de Tabanac, dans l'attente de l'engagement d'une procédure d'élaboration de PLUi.

2.1. Prise en compte des évolutions réglementaires postérieures à l'approbation du PLU

2.1.1. Contexte

Le PLU de Tabanac a été approuvé en Juillet 2005.

Depuis cette date, des évolutions législatives ont impacté le contenu des règlements des documents de planification et notamment :

- 1^{er} mars 2012 : la réforme sur le calcul des surfaces entre en vigueur. Les conséquences sont que les surfaces « SHON » et « SHOB » sont supprimées et remplacées par la notion de « surface de plancher »,
- 24 mars 2014 : entrée en vigueur de la loi ALUR. Les conséquences sont la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (article 14 du règlement) et la suppression de la superficie minimale des terrains constructibles (article 5 du règlement),
- 1er janvier 2016 : entrée en vigueur du nouveau Code de l'Urbanisme, profondément modifié sur la forme mais aussi, pour certaines parties sur le fond. Les conséquences sont une modification des références des articles, par rapport au précédent Code de l'Urbanisme.

2.1.2. Justifications des modifications souhaitées

Dans l'attente de l'engagement d'un PLUi à l'échelle de la CdC des Portes de l'Entre-deux-Mers, et suite aux observations émises par une urbaniste-conseil et une juriste du CAUE, après lecture du règlement faite à la demande de la Commune, Tabanac souhaite intégrer ces principales évolutions législatives, dans le cadre de la présente procédure de modification.

2.1.3. Modifications apportées

Ainsi, le règlement est modifié de la façon suivante :

- sur l'ensemble du règlement, les notions de « SHON » et de « SHOB » sont remplacées par la notion de « surface de plancher ». Plus précisément, cette modification a porté sur les articles 12 des zones UA, UB, UC et N.
- sur toutes les zones du règlement, les articles 5 et 14 sont qualifiés « sans objet – supprimé par la loi ALUR du 24 Mars 2014 ».
- l'ensemble des références aux articles du Code de l'Urbanisme ont été actualisées pour se conformer aux références du nouveau Code de l'Urbanisme.

2.2. Adapter les règles pour maîtriser l'urbanisation et la division parcellaire et préciser certaines formulations

2.2.1. Adapter les règles pour maîtriser l'urbanisation et la division parcellaire

a) Contexte

La commune de Tabanac observe ces dernières années une pression foncière qui s'intensifie. Située au sud-est de Bordeaux, à moins de 45 minutes du centre-ville, elle devient, comme bon nombre d'autres communes en périphérie de Bordeaux métropole, une commune « prisée », notamment face à l'augmentation des prix fonciers et de l'immobilier sur Bordeaux et son agglomération.

Parallèlement, la commune constate un phénomène nouveau sur son territoire : la division parcellaire.

Ce contexte actuel, couplé avec les règles d'urbanisme du PLU en vigueur, génère des risques de surdensification du tissu urbain et de conflits fonctionnels ou sociaux. Cette densification à la parcelle, au gré des opportunités foncières et sur laquelle la collectivité a peu de visibilité et de maîtrise, peut être préjudiciable avec des effets induits dommageables de façon directe ou indirecte sur le cadre de vie (saturation de capacités des réseaux divers, risques de conflits d'usage et de voisinage, ...).

Par ailleurs, dans les étapes préalables à la modification n°2, le CAUE et le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Cœur-Entre-Deux-Mers (qui instruit les demandes en matière d'urbanisme sur Tabanac) ont soulevé des difficultés sur les articles 6 et 7 : difficultés de compréhension, d'instruction, précisions à apporter, notamment.

b) Justifications des modifications apportées

La commune a d'ores et déjà dû faire face aux désagréments induits par une densification non encadrée : dégradation du cadre de vie, de l'image d'un secteur et conflits sociaux, résultant de divisions parcellaires qui ont abouti à une sur-densification, par rapport au contexte rural et au tissu urbain existant sur le territoire communal.

Pour éviter que cela se reproduise, la commune souhaite se doter de règles ciblées et plus adaptées afin de mieux maîtriser et encadrer l'urbanisation future sur son territoire. Dans le cadre de la modification n°2, les leviers ont porté sur la combinaison des articles 9 et 13.

Par ailleurs, la commune souhaite également suivre les conseils du CAUE et du PETR et reformuler les articles 6 et 7 pour les simplifier, les clarifier et les préciser au besoin, afin de faciliter l'instruction des dossiers et lever toute ambiguïté ou interprétation erronée des règles.

c) Modifications apportées

Articles 6

La rédaction de l'article 6 sur l'ensemble des zones du règlement (hors zone 2AU) tient essentiellement à la reformulation et à la simplification de la lecture des règles, de façon à répondre aux difficultés de compréhension et d'instruction formulées par le CAUE et le PETR. Les modifications apportées (en bleu dans le tableau qui suit) conservent la philosophie initiale des règles et apportent des évolutions qui visent à mieux maîtriser l'urbanisation future, participer à établir une densité graduée selon les typologies de zone et éviter une sur-densification.

Règlement article 6 au PLU en vigueur	Règlement art 6 dans la modification n°2 du PLU
Zone UA	
<p>Toute construction ou installation sera édifée à l'un des alignements constatés des bâtis mitoyens préexistants par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.</p> <p>Pour les terrains desservis par une bande d'accès à la voie publique, un recul équivalent à la hauteur totale de la construction est demandé, avec un minimum de 6 mètres.</p> <p>Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.</p> <p>Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU. • Pour les terrains desservis par une simple bande d'accès à une voie publique ou privée. • Pour respecter la végétation remarquable existante. • Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics. 	<p>Implantation par rapport aux voies</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction ou installation sera édifée : <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer, - soit dans le prolongement d'une construction existante (hors annexe isolée), sur le terrain de l'opération ou sur un terrain immédiatement voisin. - Pour les terrains desservis par une bande d'accès, les constructions devront respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à la voie publique ou privée. <p>Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies. - Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise : <ul style="list-style-type: none"> - dans le cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU. - pour respecter la végétation remarquable existante. - pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
Zone UB	
<p>Toute construction ou installation peut être édifée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, • Soit en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. <p>Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.</p> <p>Pour les terrains desservis par une bande d'accès à la voie publique, un recul équivalent à la hauteur totale de la construction est demandé, avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.</p> <p>Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent et notamment dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines. • Dans le cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU. • Pour les terrains desservis par une simple bande 	<p>Implantation par rapport aux voies</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction ou installation sera édifée : <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer, - soit dans le prolongement d'une construction existante (hors annexe isolée), sur le terrain de l'opération ou sur un terrain immédiatement voisin. - soit en retrait d'au moins 5 mètres des voies publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer. - Pour les terrains desservis par une bande d'accès, les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la voie publique ou privée. <p>Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies. - Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise : <ul style="list-style-type: none"> - dans le cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU. - pour respecter la végétation remarquable existante,

<p>d'accès à une voie publique ou privée.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour respecter la végétation remarquable existante. • Pour prendre en compte un projet architectural motivé. • Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics. 	<ul style="list-style-type: none"> - pour prendre en compte un projet architectural motivé, - pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
Zone UC	
<p>Toute construction ou installation peut être édifée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, • Soit en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer <p>Toute construction nouvelle doit se localiser à l'intérieur d'une bande constructible (zone aédificandi) de 30 mètres d'épaisseur depuis les voies et emprises publics. Cette règle ne s'applique pas aux annexes, ni aux piscines.</p> <p>En secteur Ucb, les bâtiments à usage d'activités économiques devront avoir un recul minimum de 30 mètres des voies existantes, modifiées ou à créer.</p> <p>Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU. • Pour prendre en compte un projet architectural motivé. • Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics. 	<p>Toute construction ou installation peut être édifée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, • soit en retrait d'au moins 5 mètres des voies publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer. <p>Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU. • Pour prendre en compte un projet architectural motivé. • Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
Zone A	
<p>Toute construction ou installation sera édifée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En recul minimum de 35 mètres de l'axe des Routes Départementales existantes, modifiées ou à créer, • En un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies communales existantes, modifiées ou à créer • En recul minimum de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux classés. <p>Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.</p> <p>Pour les terrains desservis par une bande d'accès à la voie publique, un recul équivalent à la hauteur totale de la construction est demandé, avec un minimum de 15 mètres.</p> <p>Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.</p> <p>Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas 	<p>Les constructions ou installations seront édifées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En recul minimum de 35 mètres de l'axe des Routes Départementales existantes, modifiées ou à créer, • En un recul minimum de 15 mètres de l'axe des autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer • En recul minimum de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux classés. <p>Les constructions d'annexes devront s'implanter avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.</p> <p>Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies. • Dans le cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, • Pour respecter la végétation remarquable existante, • Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon

<p>implantés selon les prescriptions du PLU,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique, • Pour respecter la végétation remarquable existante, • Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics. <p>Exceptionnellement, la distance de reculement peut être alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.</p>	<p>fonctionnement des services publics.</p> <p>Exceptionnellement, la distance de reculement peut être alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.</p>
Zone N	
<p>Toute construction ou installation sera édifiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En recul minimum de 75 mètres de l'axe de la Route Départementale n°10, • En recul minimum de 35 mètres de l'axe des autres Routes Départementales existantes, modifiées ou à créer, • En un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies communales existantes, modifiées ou à créer • En recul minimum de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux classés. <p>Toute construction nouvelle doit se localiser à l'intérieur d'une bande constructible (zone aedificandi) de 30 mètres d'épaisseur depuis les voies et emprises publics. Cette règle ne s'applique pas aux annexes, ni aux piscines.</p> <p>Pour les terrains desservis par une bande d'accès à la voie publique, un recul minimum de 15 mètres à partir de la fin de la séquence foncière composée par la bande d'accès est demandé.</p> <p>Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.</p> <p>Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, • Pour les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique, • Pour respecter la végétation remarquable existante, • Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics. <p>Exceptionnellement, la distance de reculement peut être alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.</p>	<p>Les constructions ou installation seront édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En recul de 35 mètres de l'axe des autres Routes Départementales existantes, modifiées ou à créer, • En un recul minimum de 15 mètres de l'axe des autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer • En recul minimum de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux classés. <p>Les constructions d'annexes devront s'implanter avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.</p> <p>Toute construction nouvelle doit se localiser à l'intérieur d'une bande constructible (zone aedificandi) de 30 mètres d'épaisseur publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer et emprises publics. Cette règle ne s'applique pas aux annexes, ni aux piscines.</p> <p>Pour les terrains desservis par une bande d'accès à la voie publique, un recul minimum de 15 mètres à partir de la fin de la séquence foncière composée par la bande d'accès est demandé.</p> <p>Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies. • Dans le cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, • Pour les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique, • Pour respecter la végétation remarquable existante, • Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics. <p>Exceptionnellement, la distance de reculement peut être alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.</p>

Articles 7

La rédaction de l'article 7 sur l'ensemble des zones du règlement (hors zone 2AU) tient essentiellement à la reformulation et à la simplification de la lecture des règles. Quelques précisions sont aussi apportées sur des points précis et évoqués par le CAUE et/ ou le PETR (ex : préciser limites latérales/ limites de fond de parcelle). Ainsi la rédaction vise à répondre aux difficultés de compréhension et d'instruction formulées par le CAUE et le PETR.

Règlement article 7 au PLU en vigueur	Règlement art 7 dans la modification n°2 du PLU
Zone UA	
<ul style="list-style-type: none"> • Pour les unités foncières dont la façade sur voie est inférieure ou égale à 10 mètres : À l'intérieur d'une bande de constructibilité de 16 mètres d'épaisseur, à compter de l'alignement ou du recul possible prévu à l'article Ua6, les constructions doivent être implantées en ordre continu. • Pour les unités foncières dont la façade sur voie est supérieure à 10 mètres, les constructions pourront être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu. En ordre continu ou semi continu, les constructions seront implantées l'intérieur d'une bande de constructibilité de 16 mètres d'épaisseur, à compter de l'alignement ou du recul possible prévu à l'article Ua6. En ordre semi-continu, la construction respectera une distance minimale de 3 mètres par rapport à une des limites séparatives. En ordre discontinu, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pour autant pouvoir être inférieur à 3 mètres. • En fond d'unité foncière, toute construction sera implantée à une distance au moins égale à sa hauteur diminuée de 4 mètres sans pour autant pouvoir être inférieur à 4 mètres. • Nonobstant les alinéas ci-dessus, les constructions d'une hauteur inférieure à 3,00 mètres à l'égout du toit peuvent être édifiées en limites séparatives. Les annexes qui ne seront pas intégrées au volume de la construction principale pourront être implantées sur l'une des limites séparatives de l'unité foncière ou à 3,00 mètres de celle-ci. La surface maximale de ces annexes isolées sera de 30 m² et la hauteur maximale sera de 3,00 mètres à l'égout du toit. <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A l'extérieur de la bande de 16 m, pour la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative, sous réserve que la hauteur de tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain le plus bas, n'excède pas 3,00 m sur cette limite. • A l'extérieur de la bande de 16 m, pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant. 	<p>Limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>A l'intérieur d'une bande de 16 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie :</u> Les constructions doivent être implantées en ordre continu ou semi-continu, c'est-à-dire sur au moins une limite séparative latérale. En cas de recul, avec la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), ce recul doit être au moins égal à 3 mètres. - <u>Au-delà de la bande de 16 mètres de profondeur, à partir de l'alignement de la voie :</u> Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s) si : <ul style="list-style-type: none"> - elles s'adossent à une construction existante sur les terrains immédiatement voisins et si sa hauteur ne dépasse pas celle de la construction existante à laquelle elle s'adosse, - ou si la hauteur totale des constructions, mesurée au droit de la limite séparative, est inférieure à 3 mètres. <p>Dans le cas des constructions implantées en recul de(s) limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres.</p> - <u>Dans le cas de constructions d'annexes</u> qui ne sont pas intégrées au volume de la construction principale, elles pourront s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative latérale, - soit avec une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives latérales. <p>Limites séparatives de fond de parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions seront implantées à 4 mètre minimum de la limite séparative de fond de parcelle - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si la hauteur totale mesurée au droit de la limite séparative, est inférieure à 3 mètres. <p>Dispositions particulières :</p> <p>Des implantations différentes peuvent être admises uniquement dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour la reconstruction de bâtiments existants après sinistre, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, - pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon

<ul style="list-style-type: none"> • Pour la reconstruction de bâtiments existants après sinistre, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU. • Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics. 	<p>fonctionnement des services publics.</p>
Zone UB	
<ul style="list-style-type: none"> • Pour les unités foncières dont la façade sur voie est inférieure ou égale à 10 mètres : À l'intérieur d'une bande de constructibilité de 16 mètres d'épaisseur, à compter à partir de l'alignement ou du recul possible prévu à l'article Ub6, les constructions doivent être implantées en ordre continu ou semi-continu. En ordre semi-continu, la construction respectera une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative. • Pour les unités foncières dont la façade sur voie est supérieure à 10 mètres, les constructions pourront être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu. Les constructions seront implantées l'intérieur d'une bande de constructibilité de 16 mètres d'épaisseur, à compter à partir de l'alignement ou du recul possible prévu à l'article Ub6. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche, de la limite séparative en ordre semi-continu et par rapport aux deux limites séparatives en ordre discontinu, sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pour autant pouvoir être inférieur à 3 mètres. • En fond d'unité foncière, toute construction sera implantée à une distance au moins égale à sa hauteur diminuée de 4 mètres sans pour autant pouvoir être inférieur à 4 mètres. • Nonobstant les alinéas ci-dessus, les constructions d'une hauteur inférieure à 3,00 mètres à l'égout du toit peuvent être édifiées en limites séparatives. Les annexes qui ne seront pas intégrées au volume de la construction principale pourront être implantées sur l'une des limites séparatives de l'unité foncière ou à 3,00 mètres de celle-ci. La surface maximale de ces annexes isolées sera de 30 m² et la hauteur maximale sera de 3,00 mètres à l'égout du toit. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises : <ul style="list-style-type: none"> • À l'extérieur de la bande de 16 m, pour la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative, sous réserve que la hauteur de tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain le plus bas, n'excède pas 3,50 m sur cette limite. • À l'extérieur de la bande de 16 m, pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant. 	<p>Limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>A l'intérieur d'une bande de 21 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie :</u> Les constructions doivent être implantées en ordre continu ou semi-continu, c'est-à-dire sur au moins une limite séparative latérale. En cas de recul, avec la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), ce recul doit être au moins égal à 3 mètres. - <u>Au-delà de la bande de 21 mètres de profondeur, à partir de l'alignement de la voie :</u> Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s) si : <ul style="list-style-type: none"> - elles s'adossent à une construction existante sur les terrains immédiatement voisins et si sa hauteur ne dépasse pas celle de la construction existante à laquelle elle s'adosse, - ou si la hauteur totale des constructions, mesurée au droit de la limite séparative, est inférieure à 3,00 mètres. <p>Dans le cas des constructions implantées en recul de(s) limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres.</p> - <u>Dans le cas de constructions d'annexes</u> qui ne sont pas intégrées au volume de la construction principale, elles pourront s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative latérale, - soit avec une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives latérales. <p>Limites séparatives de fond de parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions seront implantées à 4 mètre minimum de la limite séparative de fond de parcelle - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si la hauteur totale mesurée au droit de la limite séparative, est inférieure à 3 mètres. <p>Dispositions particulières :</p> <p>Des implantations différentes peuvent être admises uniquement dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour la reconstruction de bâtiments existants après sinistre, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, - pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

<ul style="list-style-type: none"> • Pour la reconstruction de bâtiments existants après sinistre, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU. • Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics. 	
Zone UC	
<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions seront implantées en ordre discontinu. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport aux deux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pour autant pouvoir être inférieur à 3 mètres. • En fond d'unité foncière, toute construction sera implantée à une distance au moins égale à sa hauteur diminuée de 4 mètres sans pour autant pouvoir être inférieur à 4 mètres. • Nonobstant les alinéas ci-dessus, les constructions d'une hauteur inférieure à 3,00 mètres à l'égout du toit peuvent être édifiées en limites séparatives. Les annexes qui ne seront pas intégrées au volume de la construction principale pourront être implantées sur l'une des limites séparatives de l'unité foncière ou à 3,00 mètres de celle-ci. La surface maximale de ces annexes isolées sera de 30 m² et la hauteur maximale sera de 3,00 mètres à l'égout du toit. <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour la reconstruction de bâtiments existants après sinistre, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU. • Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics. 	<p>Limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions seront implantées en ordre discontinu. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport aux limite(s) séparative(s) latérales sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pour autant pouvoir être inférieur à 3 mètres. - Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s) si la hauteur totale des constructions, mesurée au droit de la limite séparative, est inférieure à 3,00 mètres. - Dans le cas de constructions d'annexes qui ne sont pas intégrées au volume de la construction principale, elles pourront s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative latérale, - soit avec une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives latérales. <p>Limites séparatives de fond de parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions seront implantées à 4 mètre minimum de la limite séparative de fond de parcelle - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si la hauteur totale mesurée au droit de la limite séparative, est inférieure à 3 mètres. <p>Dispositions particulières :</p> <p>Des implantations différentes peuvent être admises uniquement dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour la reconstruction de bâtiments existants après sinistre, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, - pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
Zone A	
<p>Toute construction doit être implantée en ordre discontinu à une distance minimale de 15 mètres des limites séparatives.</p> <p>L'édification d'annexes est possible soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur les limites séparatives, • A une distance au moins égale à la moitié de la hauteur dudit « bâtiment annexe » (H/2) d'une ou des deux limites séparatives <p>Les annexes ne sont pas autorisées en façade sur rue. La surface maximale de ces annexes isolées sera de 40 m² et la hauteur maximale sera de 3,50 mètres à</p>	<p>Limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions seront implantées en ordre discontinu, à une distance minimale de 15 mètres des limites séparatives. - Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s) si la hauteur totale des constructions, mesurée au droit de la limite séparative, est inférieure à 3,00 mètres. - Dans le cas de constructions d'annexes qui ne sont pas intégrées au volume de la construction principale, elles

<p>l'égout du toit.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour la reconstruction de bâtiments existants après sinistre, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU. • Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics. 	<p>pourront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative latérale, - soit à une distance au moins égales à la moitié de la hauteur dudit « bâtiment annexe » (H/2) d'une ou des deux limites séparatives <p>Les annexes ne sont pas autorisées en façade sur rue.</p> <p>Limites séparatives de fond de parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions seront implantées à 4 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si la hauteur totale mesurée au droit de la limite séparative, est inférieure à 3 mètres. <p>Dispositions particulières :</p> <p>Des implantations différentes peuvent être admises uniquement dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour la reconstruction de bâtiments existants après sinistre, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, - pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
Zone N	
<p>Les réfections, aménagements et agrandissements des habitations existantes devront s'implanter avec un retrait de 4 m minimum avec les limites séparatives.</p> <p>En sus, dans les zones Nh, les constructions nouvelles ainsi que leurs réfections, aménagements et agrandissements devront s'implanter avec un retrait de 4 m minimum avec les limites séparatives.</p>	<p>Limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions seront implantées en ordre discontinu. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport aux limite(s) séparative(s) latérales sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pour autant pouvoir être inférieure à 3 mètres. - Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s) si la hauteur totale des constructions, mesurée au droit de la limite séparative, est inférieure à 3,00 mètres. <p>- <u>Dans le cas de constructions d'annexes</u> qui ne sont pas intégrées au volume de la construction principale, elles pourront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative latérale, - soit avec une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives latérales. <p>Limites séparatives de fond de parcelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions seront implantées à 4 mètre minimum de la limite séparative de fond de parcelle - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si la hauteur totale mesurée au droit de la limite séparative, est inférieure à 3 mètres. <p>Dispositions particulières :</p> <p>Des implantations différentes peuvent être admises uniquement dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour la reconstruction de bâtiments existants après sinistre, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, - pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Articles 9

L'article 9 est un des leviers principaux utilisé dans le cadre de la modification n°2 pour mieux maîtriser l'urbanisation future, participer à établir une densité graduée selon les typologies de zone et éviter une sur-densification.

La rédaction de l'article 9 sur l'ensemble des zones du règlement (hors zone 2AU) est modifiée pour :

- être cohérente avec la rédaction des articles 6 et 7 (reprise de la notion de bande, par exemple),
- mieux marquer la densité graduée en fonction de la typologie des zones et aussi des sous-secteurs (ex : secteur UCa caractérisé comme un secteur de faible densité à préserver et qui, dans le règlement en vigueur, a la même emprise au sol que les autres secteurs UC),
- limiter la constructibilité en second rideau pour prendre en compte la topographie marquée de la Commune,
- encadrer les évolutions des possibilités d'extension des maisons d'habitations et la création d'annexe en zone A et N (cf. chapitre 2.3),
- réécrire la règle d'emprise au sol pour les annexes dans le bon article, pour des questions de lisibilité (cette règle est écrite à l'article 7 dans le règlement du PLU en vigueur).

Règlement article 9 au PLU en vigueur	Règlement art 9 dans la modification n°2 du PLU
Zone UA	
Sans objet.	<p><u>A l'intérieur d'une bande de 16 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie : emprise au sol non réglementée</u></p> <p><u>Au-delà de la bande de 16 mètres de profondeur, à partir de l'alignement de la voie : l'emprise au sol des constructions (existantes et projetées) ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain.</u></p> <p><u>L'emprise au sol maximale des annexes isolées est de 30 m².</u></p>
Zone UB	
<p>La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 40 %.</p> <p>Cette emprise au sol maximale n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.</p>	<p><u>A l'intérieur d'une bande de 21 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie : l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 40 %.</u></p> <p><u>Au-delà de la bande de 21 mètres de profondeur, à partir de l'alignement de la voie : l'emprise au sol des constructions (existantes et projetées) ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.</u></p> <p>Cette emprise au sol maximale n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.</p> <p><u>L'emprise au sol maximale des annexes isolées est de 30 m².</u></p>
Zone UC	
<p>La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 30 %.</p> <p>En secteur Ucb, l'emprise au sol ne peut excéder 40%.</p> <p>Cette emprise au sol maximale n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.</p>	<p>La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en zone UC : 30 %. - en secteur Uca : 15 % - en secteur Ucb : 60 % dont 15% maximum pour la partie habitation. <p>Cette emprise au sol maximale n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.</p> <p><u>L'emprise au sol maximale des annexes isolées est de 30 m².</u></p>

Zone A	
Sans objet.	<p>La surface maximum d'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, hors annexes bâties et hors piscine, ne peut excéder 200 m² sur l'unité foncière considérée. Si à la date d'approbation du PLU modifié la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 200 m², il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 25% de cette surface de plancher existante.</p> <p>La surface maximum d'emprise au sol des annexes bâties isolées, hors piscine, ne peut excéder 40 m².</p>
Zone N	
<p><i>En secteur Nh</i>, la surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 30 %.</p>	<p>Dans la zone N : la surface maximum d'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, hors annexes bâties et hors piscine, ne peut excéder 200 m² sur l'unité foncière considérée. Si à la date d'approbation du PLU modifié la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 200 m², il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 25% de cette surface de plancher existante.</p> <p>En secteur Nh, la surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 15 %.</p> <p>Pour les annexes : la surface maximum d'emprise au sol des annexes bâties, hors piscine, ne peut excéder 40 m².</p>

Articles 13

L'article 13 est un des leviers principaux utilisé dans le cadre de la modification n°2 pour mieux maîtriser l'urbanisation future, participer à établir une densité graduée selon les typologies de zone et éviter une sur-densification.

La rédaction de l'article 13 sur l'ensemble des zones du règlement (hors zone 2AU) est modifiée pour :

- mieux marquer la densité graduée en fonction de la typologie des zones et aussi des sous-secteurs (ajout d'une prescription relative aux espaces verts de pleine terre),
- ajouter des prescriptions de préservation d'éléments paysagers identifiés en zone A (cf. chapitre 2.5)

Règlement article 13 au PLU en vigueur	Règlement art 13 dans la modification n°2 du PLU
Zone UA	
<p>D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées. Il sera planté d'une manière privilégiée des essences locales notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>arbres</u> : Chêne pédonculé, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime. • <u>arbustes</u> : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun. <p>Les aires de stationnement doivent être plantées (un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement)</p>	<p>D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées. Il sera planté d'une manière privilégiée des essences locales notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>arbres</u> : Chêne pédonculé, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime. • <u>arbustes</u> : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun. <p>Les aires de stationnement doivent être plantées (un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement) avec un minimum</p>

<p>avec un minimum de 1 arbre.</p> <p>Les opérations d'aménagement et groupes d'habitations devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun représentant 10 % au moins de la surface de l'opération.</p> <p>Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement devront être traités en jardin d'agrément. Des alignements d'arbres et/ou des haies masqueront, en limite séparative et fond de parcelle, les aires de stockage, de stationnement ainsi que les dépôts.</p> <p>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.</p> <p>Pour toute opération de construction comportant au moins 5 logements ou 5 lots, il doit être aménagé des aires de jeux pour enfants, à raison de 5 m² par logement ou par lots, soit sur la parcelle, soit sur le domaine public communal. Le pétitionnaire pourra réaliser ces équipements sur le domaine public communal sur la base d'une convention signée avec la commune.</p>	<p>de 1 arbre.</p> <p>Les opérations d'aménagement et groupes d'habitations devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun représentant 10 % au moins de la surface de l'opération.</p> <p>Pour les opérations individuelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'intérieur d'une bande de 16 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie : les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 15 % de la superficie du terrain. - au-delà de la bande de 16 mètres de profondeur, à partir de l'alignement de la voie : les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 40 % de la superficie du terrain. <p>Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement devront être traités en jardin d'agrément. Des alignements d'arbres et/ou des haies masqueront, en limite séparative et fond de parcelle, les aires de stockage, de stationnement ainsi que les dépôts.</p> <p>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du code de l'urbanisme.</p> <p>Pour toute opération de construction comportant au moins 5 logements ou 5 lots, il doit être aménagé des aires de jeux pour enfants, à raison de 5 m² par logement ou par lots, soit sur la parcelle, soit sur le domaine public communal. Le pétitionnaire pourra réaliser ces équipements sur le domaine public communal sur la base d'une convention signée avec la commune.</p>
Zone UB	
<p>D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées.</p> <p>Il sera planté d'une manière privilégiée des essences locales notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime. • arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun. <p>Les aires de stationnement doivent être plantées (un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement) avec un minimum de 1 arbre.</p> <p>Les opérations d'aménagement et groupes d'habitations devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun représentant 10 % au moins de la surface de l'opération. La réalisation de cet espace paysagé et planté relèvera d'un parti d'aménagement en lien avec la structure paysagère de la commune.</p> <p>Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement devront être traités en jardin d'agrément. Des alignements d'arbres et/ou des haies masqueront, en limite séparative et fond de parcelle, les aires de stockage, de stationnement ainsi que les dépôts.</p> <p>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.</p>	<p>D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées.</p> <p>Il sera planté d'une manière privilégiée des essences locales notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime. • arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun. <p>Les aires de stationnement doivent être plantées (un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement) avec un minimum de 1 arbre.</p> <p>Les opérations d'aménagement et groupes d'habitations devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun représentant 10 % au moins de la surface de l'opération. La réalisation de cet espace paysagé et planté relèvera d'un parti d'aménagement en lien avec la structure paysagère de la commune.</p> <p>Pour les opérations individuelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'intérieur d'une bande de 21 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie : les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 40 % de la superficie du terrain. - au-delà de la bande de 21 mètres de profondeur, à partir de l'alignement de la voie : les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 50 % de la superficie du terrain.

<p>Pour toute opération de construction comportant au moins 5 logements ou 5 lots, il doit être aménagé des aires de jeux pour enfants, à raison de 5 m2 par logement ou par lots, soit sur la parcelle, soit sur le domaine public communal. Le pétitionnaire pourra réaliser ces équipements sur le domaine public communal sur la base d'une convention signée avec la commune.</p>	<p>Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement devront être traités en jardin d'agrément. Des alignements d'arbres et/ou des haies masqueront, en limite séparative et fond de parcelle, les aires de stockage, de stationnement ainsi que les dépôts.</p> <p>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du code de l'urbanisme.</p> <p>Pour toute opération de construction comportant au moins 5 logements ou 5 lots, il doit être aménagé des aires de jeux pour enfants, à raison de 5 m2 par logement ou par lots, soit sur la parcelle, soit sur le domaine public communal. Le pétitionnaire pourra réaliser ces équipements sur le domaine public communal sur la base d'une convention signée avec la commune.</p>
Zone UC	
<p>D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées. Il sera planté d'une manière privilégiée des essences locales notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>arbres</u> : Chêne pédonculé, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime. • <u>arbustes</u> : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun. <p>Les aires de stationnement doivent être plantées (un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement) avec un minimum de 1 arbre.</p> <p>Les opérations d'aménagement et groupes d'habitations devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun représentant 10 % au moins de la surface de l'opération. La réalisation de cet espace paysagé et planté relèvera d'un parti d'aménagement en lien avec la structure paysagère de la commune.</p> <p>Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement devront être traités en jardin d'agrément. Des alignements d'arbres et/ou des haies masqueront, en limite séparative et fond de parcelle, les aires de stockage, de stationnement ainsi que les dépôts.</p> <p>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.</p> <p>Pour toute opération de construction comportant au moins 5 logements ou 5 lots, il doit être aménagé des aires de jeux pour enfants, à raison de 5 m2 par logement ou par lots, soit sur la parcelle, soit sur le domaine public communal. Le pétitionnaire pourra réaliser ces équipements sur le domaine public communal sur la base d'une convention signée avec la commune.</p>	<p>D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées. Il sera planté d'une manière privilégiée des essences locales notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>arbres</u> : Chêne pédonculé, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime. • <u>arbustes</u> : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun. <p>Les aires de stationnement doivent être plantées (un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement) avec un minimum de 1 arbre.</p> <p>Les opérations d'aménagement et groupes d'habitations devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun représentant 10 % au moins de la surface de l'opération. La réalisation de cet espace paysagé et planté relèvera d'un parti d'aménagement en lien avec la structure paysagère de la commune.</p> <p>Pour les opérations individuelles, les espaces verts de pleine terre doivent représenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en zone UC : au moins 50 % de la superficie du terrain - en secteur Uca : au moins 65 % de la superficie du terrain - en secteur Ucb : au moins 20 % de la superficie du terrain <p>Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement devront être traités en jardin d'agrément. Des alignements d'arbres et/ou des haies masqueront, en limite séparative et fond de parcelle, les aires de stockage, de stationnement ainsi que les dépôts.</p> <p>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du code de l'urbanisme.</p> <p>Pour toute opération de construction comportant au moins 5 logements ou 5 lots, il doit être aménagé des aires de jeux pour enfants, à raison de 5 m2 par logement ou par lots, soit sur la parcelle, soit sur le domaine public communal. Le pétitionnaire pourra réaliser ces équipements sur le domaine public communal sur la base d'une convention signée avec la commune.</p>

Zone A	
	<p>Modifications apportées uniquement relatives à la préservation d'éléments de patrimoine paysager Cf chapitre 2.5.</p>
Zone N	
<p>D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées. Il sera planté d'une manière privilégiée des essences locales notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>arbres</u> : Chêne pédonculé, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime. • <u>arbustes</u> : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun. <p>Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement devront être traités en jardin d'agrément. Des alignements d'arbres et/ou des haies masqueront, en limite séparative et fond de parcelle, les aires de stockage, de stationnement ainsi que les dépôts. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Dans ces espaces, tout défrichage est interdit. En outre, les coupes et les abattages sont soumis à autorisation.</p>	<p>D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées. Il sera planté d'une manière privilégiée des essences locales notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>arbres</u> : Chêne pédonculé, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime. • <u>arbustes</u> : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun. <p>Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement devront être traités en jardin d'agrément. Des alignements d'arbres et/ou des haies masqueront, en limite séparative et fond de parcelle, les aires de stockage, de stationnement ainsi que les dépôts. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du code de l'urbanisme. Dans ces espaces, tout défrichage est interdit. En outre, les coupes et les abattages sont soumis à autorisation.</p> <p style="color: blue;">En secteur nh : pour les opérations individuelles, les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 70 % de la superficie du terrain.</p>

2.2.2. Précisions de certaines formulations et compléments

Préalablement à la prescription de la modification n°2 du PLU, la commune de Tabanac a fait appel au CAUE. Une urbaniste-conseil et une juriste du CAUE, après lecture du règlement en vigueur du PLU de Tabanac, ont émis des observations. Les précisions et compléments développés dans cette partie sont issus des observations émises par le CAUE, que la commune a souhaité prendre en compte.

d) Compléments apportés à la partie « Dispositions générales » du règlement

Deux compléments sont apportés, dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Tabanac :

- il est ajouté, dans le chapitre des dispositions générales du règlement écrit, un article qui liste l'ensemble des prescriptions mises en place dans le PLU de Tabanac et qui sont identifiées au plan de zonage. L'objectif est de clarifier les éléments de prescriptions inscrits au PLU et avoir une cohérence entre le règlement écrit et le règlement graphique. Il s'agit de l'article 7 intitulé « prescriptions particulières identifiées aux documents graphiques du règlement »,
- il est ajouté, dans le chapitre des dispositions générales du règlement écrit, un article qui apporte la définition de certains termes utilisés dans le règlement. Ce complément fait suite à une observation issue du pôle d'équilibre territorial et rural du Cœur-Entre-Deux-Mers, qui assure l'instruction des demandes en matière d'urbanisme. L'objectif de ce complément est de préciser et clarifier explicitement certains termes pour faciliter l'instruction des dossiers et lever toute ambiguïté ou interprétation erronée des règles. Il s'agit de l'article 8 intitulé « définitions et modalités d'application de termes utilisés dans le règlement ».

Les compléments apportés au chapitre « Dispositions générales » sont les suivants :

ARTICLE VII – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES IDENTIFIEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

1- Les espaces boisés classés délimités en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

2- Les emplacements réservés délimités en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Le Document graphique délimite les terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés pour aménagements de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts, à créer ou à modifier.

La liste des emplacements réservés, leur destination et le bénéficiaire sont indiqués sur les Document graphique.

3- Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Le Document Graphique du règlement localise les éléments de patrimoine bâtis et paysager, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et qui doivent être protégés, conservés, mis en valeur ou requalifiés.

Ces éléments de patrimoine identifiés sont listés à la pièce 4 du dossier de modification n°2 du PLU.

Les prescriptions rattachées à ces éléments identifiés sont précisées dans le règlement des articles 1, 11 et 13 des zones concernées.

ARTICLE VIII – DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICAION DE TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT

1- Annexe

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

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU.

2- Construction existante

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

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

3- Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modalités d'application pour le présent PLUi :

Ne crée pas d'emprise au sol :

- les constructions enterrées,
- les terrasses ne présentant pas une hauteur significative par rapport au terrain naturel avant travaux,
- les piscines.

4- Espaces verts en pleine terre

Les espaces verts en pleine terre correspondent aux surfaces du terrain conservées ou aménagées en pleine terre et plantés (pelouse, arbustes, arbres ...). Il est précisé que les surfaces allouées aux systèmes d'assainissement autonome ne sont pas assimilables à des espaces verts en pleine terre.

5- Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

6- Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites postérieures. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

On distingue :

- *les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique.*
- *les limites séparatives de fond de parcelle : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.*

e) Clarification des occupations du sol dans les zones UC

Le PLU en vigueur de Tabanac comprend une zone UC, intégrant 2 secteurs :

- un secteur UCa correspondant à un secteur à vocation d'habitat avec une faible densité à préserver,
- un secteur UCb, pouvant accueillir des activités économiques.

L'article 1 du règlement du PLU en vigueur est ainsi rédigé :

« ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- *Les lotissements à usage d'habitation (sauf en secteur Ucb),*
- *Les constructions à usage d'artisanat et /ou de commerces (sauf en secteur Ucb),*
- *Les bâtiments agricoles, sauf reconstruction après sinistre sur même emplacement*
- *Les lotissements à usage d'activité (sauf en secteur Ucb),*
- *Les terrains de camping ou de caravanes, les aires naturelles de camping, et le camping à la ferme.*
- *Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins 10 unités.*
- *Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m2 et de plus de 2 mètres de dénivelé*
- *Les carrières et gravières. »*

La rédaction en vigueur de l'article 1 est peu lisible et mérite d'être clarifiée dans son écriture pour bien faire la distinction des règles entre les zones à vocation d'habitat (UC et UCa) et la zone à vocation mixte habitat et activités économiques (UCb).

De plus, il est fait mention dans ce même article de la notion de « lotissement » qui fait référence à une procédure et non pas à une des catégories de construction du Code de l'Urbanisme. Cette mention doit être supprimée.

Enfin, la catégorie de construction « exploitation forestière » n'apparaît pas. De ce fait, elle peut être considérée comme autorisée, alors que ce n'est pas la volonté de la commune.

Dans le cadre de la modification n°2 du PLU, l'article 1 est reformulé afin :

- de réglementer les occupations du sol en cohérence avec le caractère des zones et leurs vocations spécifiques initialement souhaitées par la commune. Ainsi, le choix est fixé sur :
 - les zones résidentielles UC et UCa : interdire toute vocation autre que l'habitat,
 - la zone mixte UCb : autoriser l'habitat ainsi que les constructions à usage d'activités économiques (artisanat, commerces, bureaux, industrie et entrepôts).
- de supprimer la mention « lotissement » et de la remplacer par le terme générique « construction »,
- d'ajouter la catégorie de construction « exploitation forestière » dans les occupations du sol interdites.

L'article 1 est reformulé et complété (en bleu) de la façon suivante :

« ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans toutes les zones :

- *Les bâtiments agricoles, sauf reconstruction après sinistre sur même emplacement*
- *Les constructions à destination d'exploitation forestière*
- *Les terrains de camping ou de caravanes, les aires naturelles de camping, et le camping à la ferme.*
- *Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins 10 unités.*
- *Les carrières et gravières.*

Dans les zones UC et UCa, sont interdites en sus :

- *Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'industrie et les entrepôts.*

(...))»

f) Précisions apportées à l'article 2 dans toutes les zones du règlement

L'article 2 du règlement en vigueur, dans toutes les zones, autorise sous conditions particulières :

«- ...

- *les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par l'édification des constructions. »*

La rédaction en vigueur de l'article 2 concernant les affouillements et les exhaussements de sol ne mentionne pas explicitement des conditions particulières. Ce point mérite d'être clarifié. L'objectif est également de mieux encadrer les autorisations d'affouillements et d'exhaussements de sol.

Par ailleurs, aucune mention n'est faite sur les piscines que ce soit dans l'article 1 ou dans l'article 2 dans l'ensemble des zones du règlement en vigueur. L'objectif est de clairement mentionner que ces constructions sont autorisées.

Dans le cadre de la modification n°2 du PLU, l'article 2 est précisé afin de :

- clarifier et mieux encadrer les conditions particulières d'affouillement et d'exhaussement de sol,
- mentionner l'autorisation de réalisation de piscines.

L'article 2 est reformulé et complété (en bleu) de la façon suivante (extrait modifié commun à toutes les zones du règlement):

« ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- (...)
- *Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par l'édification des constructions, à condition qu'ils soient inférieurs à 100 m² et/ ou de moins de 2m de dénivelé,*
- *Les piscines à usage privé de baignade, à condition qu'elles respectent les dispositions relatives aux constructions prévues au présent règlement.*

(...) »

g) Précisions apportées à l'article 10 dans toutes les zones du règlement

La modification n°2 a notamment pour objet de permettre les extensions des maisons d'habitations existantes et la création d'annexe en zones A et N. Dans ce cadre, des modalités d'implantation ont été précisées dans le règlement des zones A et N, et notamment la hauteur totale admise pour les annexes (cf chapitre 2.3).

Dans un objectif de cohérence sur l'ensemble du règlement de PLU, la hauteur totale admise pour les annexes a été reportée à l'identique sur chaque zone du règlement.

L'article 9 est complété (en bleu) de la façon suivante (extrait modifié commun à toutes les zones du règlement) :

« ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(...)

La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 3 mètres. »

2.3. Permettre l'évolution du bâti d'habitation existant en zone A et N

2.3.1. Contexte

Le règlement du PLU en vigueur interdit explicitement toute construction ou extension du bâti existant dans les zones A et N (article 1).

Les lois « d'Avenir sur l'Agriculture » (2014) et « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » (2015) ont assoupli les règles en matière de constructibilité dans les zones A et N des documents d'urbanisme. Elles ont respectivement permis l'extension des bâtiments d'habitation existants en zone A et N et la construction d'annexes en zones A et N. Les modalités d'application sont précisées à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme : « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime* ».

2.3.2. Justifications des modifications souhaitées

Compte tenu de la présence de nombreuses maisons d'habitation au sein des zones A et N et de la réglementation en vigueur du PLU, la Commune fait face à des demandes d'administrés auxquelles elle ne peut qu'apporter un refus (création piscine, réalisation d'extension sur maison existante, création d'annexe, ...).

Face à ce constat et à l'évolution législative, la Commune de Tabanac souhaite modifier son règlement afin de permettre l'évolution des bâtiments d'habitation existants en zone A et N, conformément à la législation en vigueur.

2.3.3. Modifications apportées

Les modifications apportées ne concernent que le règlement écrit.

Il est précisé que la commune prend en compte l'existence des risques « carrières » et « effondrement de falaises » identifiés sur son territoire. Ces derniers font l'objet de zonages spécifiques indicés « c », « f » ou « cf », dans le PLU en vigueur. Les évolutions des habitations dans le cadre de la modification du PLU ne sont permises que sur les zones A et N non indicées, c'est-à-dire non impactées par ces risques.

L'article 2 des zones A et N est complété en autorisant l'extension des habitations existantes, la création d'annexe et les piscines à usage privé de baignade. Il est complété par des prescriptions permettant d'encadrer ses évolutions, en application de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme. Les compléments apportés à l'article 2 des zones A et N sont les suivants :

« Sont autorisés :

- (...)
- *Uniquement dans la zone A/N / Nh :*
 - *l'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes liées aux habitations existantes, en respectant les conditions suivantes :*

- *le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole, sylvicole ou la qualité paysagère du site,*
 - *les extensions projetées ne doivent pas excéder 30% de la surface de plancher existante et ne doivent pas porter la surface de plancher totale (construction existante + extension) à plus de 200 m². Si à la date d'approbation du PLU modifié la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 200 m², il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 25% de cette surface de plancher existante,*
 - *la construction d'annexe d'habitation doit respecter les conditions indiquées aux articles 8, 9 et 10,*
 - *3 annexes maximum par habitation existante.*
 - *les piscines à usage privé de baignade ».*
- les modalités d'implantation sont aussi complétées aux articles 6, 8, 9 et 10 des zones A et N :
- l'article 6 des zones A et N est complété par la prescription suivante : « *Les constructions d'annexes devront s'implanter avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant* »,
 - l'article 8 des zones A et N est complété par la prescription suivante : « *Les annexes seront implantées au plus près des constructions existantes, avec une distance maximum de 30 mètres de la construction principale* »,
 - l'article 9 des zones A et N est complété par les prescriptions suivantes :
 - « *La surface maximum d'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, hors annexes bâties et hors piscine, ne peut excéder 200 m² sur l'unité foncière considérée. Si à la date d'approbation du PLU modifié la surface de plancher existante sur le terrain dépasse déjà 200 m², il est admis une seule extension supplémentaire à hauteur de 25% de cette surface de plancher existante,*
 - *La surface maximum d'emprise au sol des annexes bâties isolées, hors piscine, ne peut excéder 40 m² ».*
 - l'article 10 des zones A et N est complété par la prescription suivante : « *Pour les annexes, la hauteur totale ne doit pas dépasser 3 mètres* ».

2.4. Mettre en place des règles de protection des éléments patrimoniaux repérés par la Commune

2.4.1. Contexte

Le PLU en vigueur met en place des outils visant à préserver des éléments de patrimoine, qu'ils soient bâtis ou paysagers :

- pour les éléments paysagers, classement en Espaces Boisés Classés (EBC) de boisements existants sur la commune,
- pour les éléments bâtis, prescriptions dans le cadre de travaux sur le bâti ancien définis aux articles 11 des zones du PLU

Extrait : « (...) *Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :*

- *la hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),*
- *la forme, de la pente et du type de toiture,*
- *l'ordonnement des façades et de la proportion des ouvertures,*
- *les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,*
- *les éléments de menuiserie et serrurerie ».*

2.4.2. Justifications des modifications souhaitées

La commune est consciente de l'existence au sein de son territoire :

- d'un patrimoine bâti de qualité qui illustre l'histoire et la culture locale. On dénombre ainsi sur le territoire communal plusieurs châteaux (généralement associés à un domaine viticole), manoirs, ou encore chartreuse généralement du 19^{ème} siècle ou maison rurales en pierre. On peut aussi noter la présence de hameaux ou noyaux villageois concentrant de nombreuses maisons de caractère en pierre (ex : bourg, Rouquey ou encore Coussillan),
- d'un patrimoine paysager d'intérêt multiple. En-sus des boisements qui font déjà l'objet d'une protection, la commune perçoit également l'intérêt de préserver certaines haies. En effet, certaines haies sont les marqueurs de bocage, dont la préservation permettrait de conserver ces paysages et d'éviter des remembrements avec des conséquences nuisibles en termes d'impact paysager et environnemental. D'autres haies ont aussi leur importance car elles assurent une interface qualitative entre les espaces bâtis et les espaces agricoles.

Forte de ce constat, la commune souhaite entrer dans une démarche de préservation plus volontariste de ces patrimoines identitaires par la mise en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

« 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 et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. 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 ».

Dans ce cadre, la commune a fait l'inventaire des bâtiments bâtis et éléments paysagers qu'elle souhaite préserver.

2.4.3. Modifications apportées

Les modifications apportées concernent le règlement écrit et les documents graphiques de règlement. En sus, une pièce complémentaire au dossier de PLU est réalisé, l'établissement d'un recueil des éléments de patrimoine identifiés et protégés.

Règlement écrit :

Pour précision, toutes les zones sont concernées par l'identification de patrimoine bâti et seule la zone A est concernée par l'identification de patrimoine paysager.

L'article 1, selon les zones concernées, est complété en interdisant la démolition des éléments de patrimoine bâtis et l'abattage des éléments de patrimoine paysagers, qui sont identifiés au document graphique de règlement. Ce même article précise également les conditions de dérogation possibles.

Les compléments apportés à l'article 1 sont les suivants :

« (...) *En outre, dans tous les secteurs :*

- *concernant les éléments de patrimoine bâtis identifiés par le PLU sur son Document Graphique, la démolition desdits bâtiments est interdite, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :*
 - *en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,*
 - *en cas de risques avérés pour les personnes ou les biens.*
- *concernant les éléments de patrimoine paysager identifiés par le PLU sur son Document Graphique, l'abattage desdits végétaux est interdite, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :*
 - *en cas de mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,*
 - *en cas de risques avérés pour les personnes et les biens, ou pour les végétaux proches,*
 - *dans les autres cas éventuellement précisés aux articles 13 du règlement ».*

L'article 11, selon les zones concernées, est complété par un ensemble de prescriptions visant la préservation des éléments de patrimoine bâtis identifiés, en encadrant plusieurs types de travaux : restauration et extension.

Les compléments apportés à l'article 11 sont les suivants :

« (...)

- **Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine bâtis identifiés par le PLU :**

Les éléments de patrimoine identifiés doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est interdite sauf dans les cas, dûment justifiés, d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou bien de risques avérés pour les personnes et les biens.

En outre, une destruction, même accidentelle, oblige à la reconstruction ou reconstitution à l'identique.

Les travaux de restauration de ces éléments doivent :

- *respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les volumétries et hauteurs générales des façades, les formes et pentes des toitures, la composition et l'ordonnancement général des ouvertures (porches, portes et fenêtres),*
- *conserver les éléments de modénature, de décor ou d'apparat contribuant à la spécificité et/ou à l'intérêt patrimonial des bâtiments,*
- *mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer les qualités architecturales du bâtiment.*

Les travaux d'installations et d'aménagements extérieurs doivent :

- *traiter les installations techniques et/ou de mises aux normes de manière à assurer leur bonne intégration sur les constructions ou sur le site environnant,*
- *proscrire la pose d'installations incompatibles avec le caractère patrimonial de l'élément protégé, tels que les supports publicitaires,*
- *assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats de l'élément protégé, un traitement de qualité adapté à ses caractéristiques patrimoniales,*
- *en cas de nouvelles clôtures, s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.*

Les travaux d'extension (dont surélévation) et/ou de changement de destination des éléments identifiés sont admis, à condition que le projet ne dénature pas les qualités patrimoniales du bâtiment concerné.

Dans ces cas, la mise en œuvre de techniques et matériaux d'aspect contemporain, non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...), sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades et toitures du bâtiment existant ».

L'article 13, selon les zones concernées, est complété par un ensemble de prescriptions visant la préservation des éléments de patrimoine paysagers identifiés.

Les compléments apportés à l'article 13 sont les suivants :

« (...)

• **Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine paysager identifiés par le PLU :**

L'abattage des arbres isolés ou en alignement qui sont identifiés est interdit, sauf dans les cas, dûment justifiés :

- soit de mauvais état phytosanitaire,
- soit de risques avérés pour les personnes ou les biens,
- soit de risques pour des végétaux protégés proches,
- soit d'un impératif pour le fonctionnement de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

En outre, une destruction, même accidentelle, oblige à la reconstruction ou reconstitution à l'identique.

Dans le cas d'un alignement, les éléments végétaux tombés ou abattus doivent être remplacés par des végétaux de même essence, ou le cas échéant d'une autre essence d'aspect équivalent à l'âge adulte. Toutefois, ce remplacement peut ne pas être appliqué en cas d'abattage autorisé lié aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, si des difficultés techniques ou foncières ne le permettent pas.

Le caractère des arbres de grand développement doit être respecté lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et la taille agressive des arbres sont interdits.

Les projets d'aménagement ou de construction impliquant une nouvelle artificialisation ou imperméabilisation de sols et/ou un affouillement ou exhaussement nouveau de sols doivent respecter un périmètre protégé autour des arbres identifiés, suffisant pour assurer leur pérennité et leur développement (rayon minimum de l'ordre de 5 à 10 mètres en fonction de l'échelle et du développement attendu de l'arbre) ».

Documents graphiques de règlement :

Les documents graphiques de règlement sont modifiés par l'ajout d'un symbole pour localiser les éléments de patrimoine bâtis ou paysagers à préserver. La légende est également actualisée.

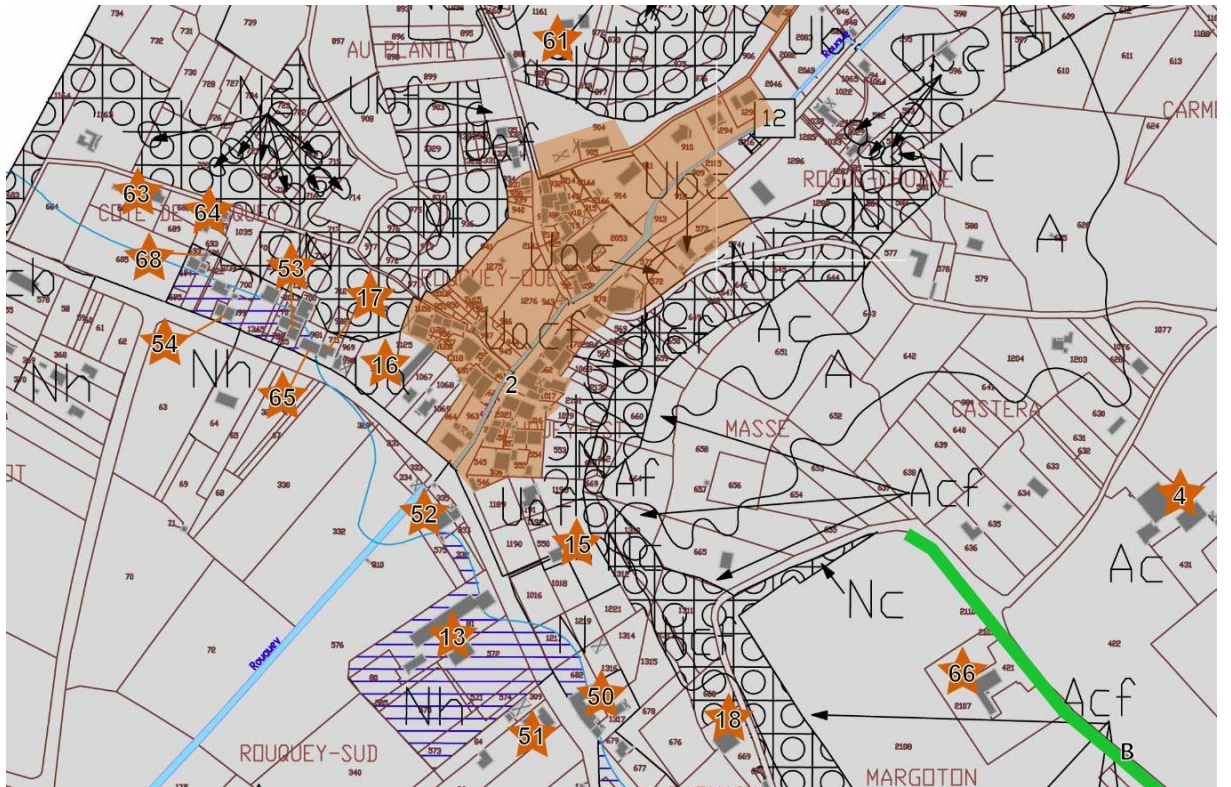
Cf. extrait page suivante

Recueil des éléments de patrimoine identifiés et protégés :

Une pièce complémentaire au dossier de PLU est réalisée. Il s'agit d'un recueil permettant de préciser, pour chacun des éléments de patrimoine identifié :





- des éléments pour faciliter la localisation dudit patrimoine, en sus du repérage au document graphique de règlement : lieu-dit, référence cadastrale,
- des éléments d'appréciation qualitative du patrimoine : typologie, description sommaire et au moins une photo.

Extrait du plan de zonage modifié, avec le repérage des patrimoines bâtis et paysagers



Complément de légende au plan de zonage modifié

Eléments de patrimoine identifiés et protégés :

-   patrimoine bâti
-   patrimoine paysager