

VERDI

Modification de droit commun n°1 du PLU de la
commune de Gours

Notice Explicative

Verdi Conseil Midi Atlantique

Bâtiment B - 13, rue Archimède CS 80083 - 33693 Mérignac Cedex

Tél. +33 5 56 99 60 01

conseilmidiatlantique@verdi.fr

www.verdi.fr

TABLE des MATIÈRES

1 Préambule.....	2
2 Objet de la modification de droit commun	3
2.1 Cadre juridique de la modification de droit commun	3
2.2 Exposé des motifs et justification de la modification de droit commun.....	4
3 Les différentes procédures opérées sur le PLU	8
4 Déroulement de la procédure de modification de droit commun.....	9
5 Compatibilité de la modification de droit commun du PLU avec le PADD	11
6 le projet de modification de droit commun	13
6.1 Modification du règlement graphique	13
6.2 Modification du règlement écrit	13
7 Liste des modifications de la modification de droit commun.....	18
8 Impact de la modification de droit commun n°1 sur le PLU opposable.....	19

1 PREAMBULE

La mairie de Gours, accompagnée par la Communauté d'Agglomération du Libournais, qui détient la compétence urbanisme, souhaite faire évoluer son PLU par une modification de droit commun n°1 afin de pallier à plusieurs problématiques d'ordre réglementaire. Actuellement, le règlement contraint trop, dans certaines zones, la construction ou la modification de bâtiments, alors qu'il nécessiterait d'être plus précis dans d'autres.

La présente notice est le document constitutif de cette modification de droit commun. Il expose les motifs, le cadre réglementaire et les effets de cette démarche sur le PLU et sur l'environnement.

2 OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

2.1 Cadre juridique de la modification de droit commun

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification de droit commun du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gours. La procédure de modification de droit commun du PLU est règlementée par les articles L153-36 à L153-48 du Code de l'Urbanisme :

- Article L153-36 : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
- Article L153-37 : La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.
- Article L153-38 : Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- Article L153-39 : Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.
Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.
- Article L153-40 : Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.
- Article L153-40-1 : A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L.153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :
 - 1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L.151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L.151-5.

- Article L153-41 : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
 - 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 - 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.
- Article L153-42 : Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
- Article L153-43 : A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.
- Article L153-44 : L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26.

Ce projet d'adaptation du PLU relève d'une procédure de modification de droit commun telle que définie par l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme.

2.2 Exposé des motifs et justification de la modification de droit commun

La commune de Gours est dotée d'un PLU, approuvé le 26 avril 2011. Il a ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 le 26 juin 2017, d'une déclaration de projet n°1 approuvée le 02 février 2022 puis une seconde déclaration de projet (n°2) approuvée le 20 septembre 2023.

2.2.1 LES MOTIFS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

L'objet de la présente modification, modification de droit commun n°1 du PLU, est la **modification de plusieurs sections du règlement écrit afin de consolider ce dernier dans l'objectif de renforcer une cohérence paysagère et architecturale et de contenir une urbanisation spontanée et incontrôlée. Elle s'accompagne d'une modification du règlement graphique avec l'ajout d'un changement de destination.**

Les zones concernées par cette procédure sont :

- La zone UX dont le règlement doit être modifié afin de préciser et d'encadrer l'aspect des constructions et le développement du secteur ;
- La zone 1AUL pour encadrer le développement du secteur en lien avec l'activité de pêche (préciser l'aspect des constructions, modifier la mention d'interdiction des constructions à usage d'habitation et changement de destination sur la parcelle ZB0120) ;
- La zone UB pour contenir l'occupation et la densification exponentielle des parcelles d'habitation ;

- La zone A pour ajouter une mention indiquant que les projets faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ne sont pas soumis aux réglementations du PLU ;
- La zone N pour ajouter une mention indiquant que les projets faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ne sont pas soumis aux réglementations du PLU.

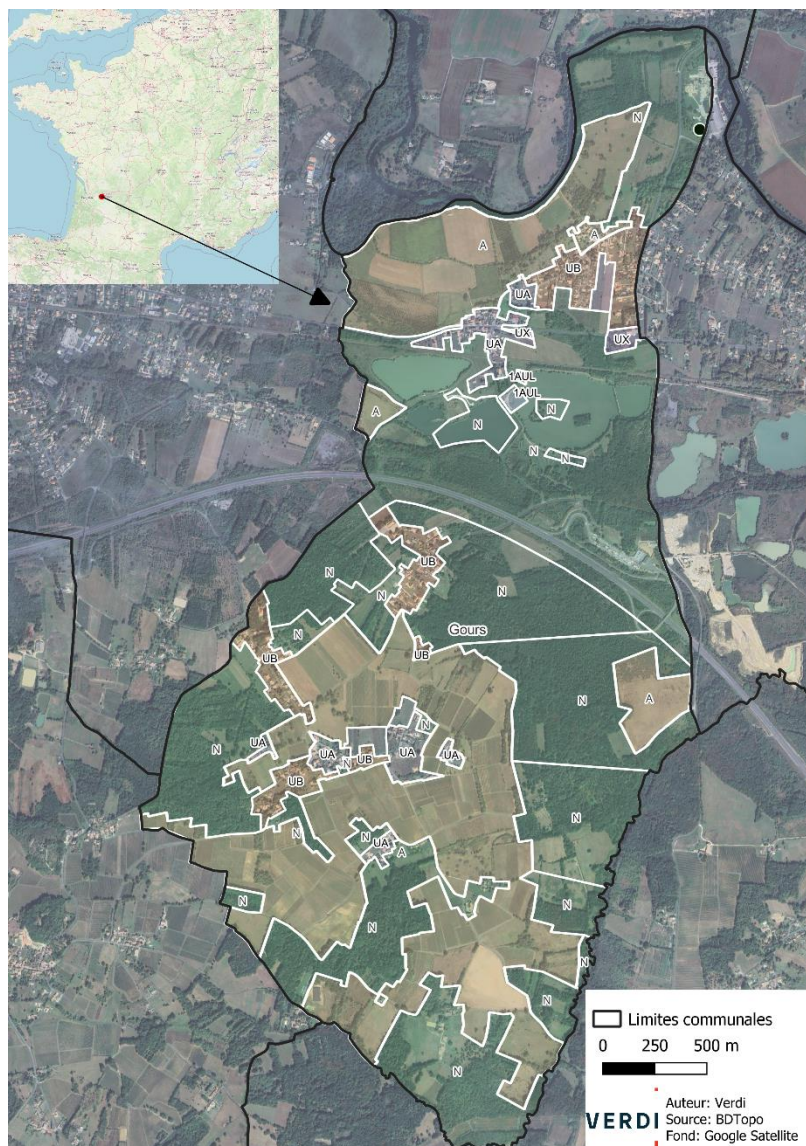


Figure 1. Localisation des zones concernées par la modification

2.2.2 LA JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Ces modifications correspondent aux objectifs de développement de la commune.

- Valoriser et préserver le patrimoine bâti de la commune en veillant à l'harmonie et la cohérence architecturale des constructions.

L'attractivité de la commune de Gours est basée sur sa proximité avec les grandes agglomérations girondines (Bordeaux, Libourne), ainsi que sur le cadre de vie et le caractère rural qu'elle propose.

Dans cet objectif de maintien et de valorisation des marqueurs paysagers et architecturaux de la ruralité du territoire, la collectivité souhaite modifier le règlement écrit de la zone UX. Les modifications portent sur la précision et l'encadrement de l'aspect des constructions. Ces indications ont vocation à éviter le développement de bâtiments en désaccord avec le caractère rural du territoire et l'implantation d'activités inadaptées. Pour maintenir cette cohérence paysagère, plusieurs points de modification du règlement sont proposés :

- Indiquer dans le règlement les nuances de couleurs autorisées afin d'harmoniser la couleur des constructions ;
- Ajouter un ratio d'emprise bâti pour contrôler l'occupation du sol et la consommation d'espaces ;
- Modifier la réglementation au regard de l'implantation des clôtures ;
- Interdire les constructions à usage de stockage, d'entreposage, de discothèque et de garage.

La modification de certains éléments du règlement écrit de la zone UX dans un objectif de préservation du paysage rural de la commune est en accord avec certaines orientations du PADD. En effet, **il est y fait mention (Axe 3.2) de la nécessité de préserver et de valoriser le paysage et le patrimoine bâti.**

Axe 3 : Valoriser les espaces naturels et le patrimoine

2. Prendre en compte les composantes paysagères

- **Accompagner le développement des activités de loisir**

La commune souhaite, dans son projet de territoire, promouvoir les activités liées au tourisme et aux loisirs, qui sont vectrices d'attractivité et de dynamisme. Dans cette vision, la présente procédure soumet la modification d'une partie du règlement écrit de la zone 1AUL (à urbaniser à vocation de loisirs) afin d'y apporter plus de précision et d'encadrer le développement du secteur en lien avec l'activité de pêche.

Dans un objectif de maintien et de promotion de cette activité sur le territoire communal, la collectivité souhaite faire évoluer les dispositions réglementaires de la zone 1AUL de la manière suivante :

- Créer une réglementation spécifique aux espaces de loisir afin de préciser l'aspect des constructions, l'emprise au sol, la taille des constructions, des annexes et leur destination ;
- Modifier la mention interdisant les constructions à usage d'habitation : permettre les constructions à usage d'habitation si elles sont liées à l'activité de loisir
- Ajouter un changement de destination sur un local commercial en habitation pour permettre aux commerçants de gérer au mieux leur activité, nécessitant souvent une présence sur place.

Ces modifications permettront de réglementer les constructions nouvelles pour limiter toutes dérives (consommation excessive d'espaces et préservation du paysage local), tout en accompagnant le développement des activités de pêche et de loisir. L'autorisation de constructions à usage d'habitation si elles sont liées à l'activité de loisir et le changement de destination soutiendront l'établissement de ces activités, en accordant le droit aux gestionnaires de s'installer à proximité de leur lieu de travail (à la manière des agriculteurs sur leur exploitation).

Ce choix de la municipalité de Gours de revoir le règlement de la zone 1AUL dans le but d'autoriser les constructions à usage d'habitation sous certaines conditions s'inscrit dans les orientations du PADD. En effet, il est fait mention dans le projet de territoire de la commune (Axe 2.3 et Axe 3.1), de la nécessité de favoriser le développement des activités touristiques, et plus particulièrement en valorisant les plans d'eau (de façon écologique et économique) et en permettant leur aménagement touristique.

Axe 2 : Conforter et développer les activités économiques

3. Permettre un développement des activités touristiques

Axe 3 : Valoriser les espaces naturels et le patrimoine

1. Préserver les espaces naturels

- **Gérer la consommation de foncier sur le territoire et favoriser le développement des zones déjà urbanisées**

La croissance de la commune de Gours est source d'une augmentation du besoin et de la construction de logements. La pression foncière est donc plus forte, ce qui peut entraîner une consommation d'espaces plus importante et des dérives en termes de construction. Pour pallier ce risque, les élus locaux ont fait le choix de modifier le règlement écrit de la zone UB afin de contenir l'occupation des parcelles et la densification exponentielle des parcelles d'habitation. Cette évolution a vocation à maintenir une cohérence dans les typologies bâties de la zone et à préserver le caractère rural du territoire, tout en répondant au besoin en logements de la population. Pour se faire, les changements proposés sont les suivants :

- Réglementer la distance entre deux constructions sur une même propriété ;
- Augmenter la largeur des voies de desserte ;
- Imposer la création de « places du midi » et assurer un nombre minimum de places de stationnement pour éviter le stationnement sur la voie publique ;
- Interdire les murs maçonnés en limite de parcelle ;
- Réglementer les emprises au sol des constructions dans le but de ne pas permettre une proximité trop importante des constructions.

Ces changements contraindront l'aménagement des zones UB (zone d'extension urbaine) pour proposer une cohérence dans le tissu bâti et disposer d'espaces publics accessibles et adaptés. Le paysage rural sera préservé tout en conservant les capacités à construire de la zone.

Ces précisions réglementaires sont en adéquation avec les orientations du PADD. Cette complémentarité entre les modifications proposées et le PADD justifie le choix de la collectivité. Plusieurs orientations (Axe 1.1, Axe 1.2 et Axe 3.2) argumentent en faveur d'une gestion et d'une organisation rationnelles de l'espace, ainsi que d'un maintien de l'harmonie et de la cohérence architecturales.

Axe 1 : Mettre en œuvre un nouvel équilibre entre les trois polarités communales

1. Conforter Pecou et Cousseau
2. Structurer et redynamiser Meillac

Axe 3 : Valoriser les espaces naturels et le patrimoine

2. Prendre en compte les composantes paysagères

• Œuvrer pour un territoire solidaire au nom de l'intérêt général

Afin de ne pas contraindre localement les projets d'intérêt généraux, l'évolution du règlement écrit en zones A et N permet aux projets faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) de déroger aux réglementations du PLU applicable.

L'ensemble de ces évolutions du document d'urbanisme n'entraîne aucune modification du PADD et induit une réduction des droits à construire.

Au vu de ces éléments, cette évolution du PLU s'inscrit dans les champs d'application des articles L.153-36 et L.153-43 du code de l'urbanisme régissant la modification de droit commun.

3 LES DIFFERENTES PROCEDURES OPEREES SUR LE PLU

Le conseil municipal de Gours a décidé l’élaboration du plan local d’urbanisme de sa commune, conformément à l’application de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain). La commune de Gours s’est ainsi dotée d’un Plan local d’urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 26 avril 2011.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la compétence en matière d’urbanisme a été transférée à la Communauté d’Agglomération du Libournais, dont Gours fait partie.

Le PLU a fait l’objet d’une modification simplifiée n°1 approuvée le 26 juin 2017 par le conseil municipal de Gours. Par la suite, le PLU a fait l’objet d’une déclaration de projet n°1 approuvée le 02 février 2022 par le conseil municipal de Gours puis d’une seconde déclaration de projet le 20 septembre 2023.

Tableau 1 : Procédures opérées sur le PLU

Procédure engagée	Date d’approbation de la procédure	Organe délibérant	Objectif
Elaboration du Plan local d’urbanisme	26 avril 2011	Conseil municipal – Commune	
Modification simplifiée n°1	26 juin 2017	Conseil communautaire – CCIDL	Revoir la rédaction de la zone NL pour permettre la construction d’abris pour les pêcheurs, préciser la rédaction sur les règles de hauteur en zone U, UA et UB ;
Déclaration de projet n°1	02 février 2022	Conseil communautaire – CCIDL	Mise en compatibilité du document d’urbanisme pour la construction d’une centrale photovoltaïque flottante
Déclaration de projet n°2	20 septembre 2023	Conseil communautaire – CCIDL	Mise en compatibilité du document d’urbanisme pour la réalisation d’une carrière

4 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

- ☐ La procédure de modification de droit commun n°1 a été engagée en Conseil Communautaire par délibération en date du 30/06/2021 ;
- ☐ Le projet sera notifié au préfet et à l'ensemble des personnes publiques associées, notamment la MRAe, leurs avis seront recueillis et mis en annexe du projet ;
- ☐ Le Président de la CALI saisit le Président du Tribunal Administratif pour désigner le Commissaire Enquêteur ;
- ☐ Le Président soumet par arrêté le projet de modification de droit commun à enquête publique. L'avis de mise en enquête publique sera publié suivant les mesures de publicité classiques ;
- ☐ L'enquête publique sera réalisée pendant une durée d'un mois, le Commissaire Enquêteur rendra son rapport et les conclusions issues de l'enquête publique ;
- ☐ Le projet de modification prendra en compte les conclusions de l'enquête publique et d'éventuelles modifications seront apportées au projet ;
- ☐ La modification de droit commun du PLU sera approuvée par délibération du Conseil Communautaire ;
- ☐ La modification de droit commun du PLU sera exécutoire une fois les mesures de publicité classiques réalisées et après transmission de la délibération au préfet de la Gironde. L'existence d'un SCoT approuvé rend le PLU exécutoire à partir du moment où les mesures de publicités sont réalisées et la délibération du Conseil Communautaire est transmise au préfet.

Le dossier sera consultable sur le site de la communauté d'agglomération : <https://www.lacali.fr/>.

Cette procédure est donc conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme (articles L.153-36 à L.153-43).

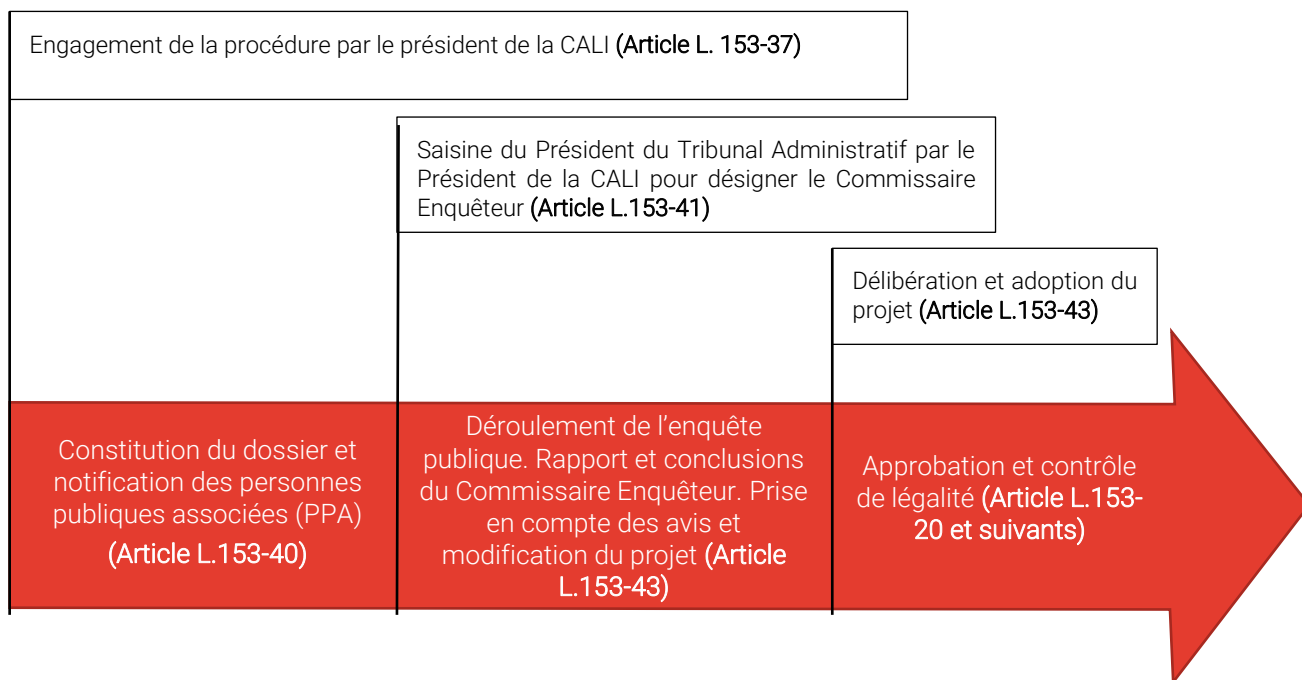


Figure 1 : Déroulement schématique d'une modification de droit commun

5COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU AVEC LE PADD

Cette évolution du document d’urbanisme n’entraîne aucune modification du PADD.

Le PADD se structure autour de 3 axes :

- ❑ Axe 1 : Mettre en œuvre un nouvel équilibre entre les trois polarités communales
- ❑ Axe 2 : Conforter et développer les activités économiques
- ❑ Axe 3 : Valoriser les espaces naturels et le patrimoine

Les modifications du règlement écrit, objets de la modification de droit commun n°1 du PLU de Gours, sont compatibles avec les thèmes suivants :

Objectifs de la thématique	Moyens	Compatibilité du projet avec le PADD
Axe 1 : Mettre en œuvre un nouvel équilibre entre les trois polarités communales		
Conforter Pecou et Cousseau	<p>Gérer et organiser de façon rationnelle l'espace disponible en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - définissant les limites en espace bâti et espace naturel au regard des enjeux environnementaux existants, - évitant les enclaves non bâties, - privilégiant un aménagement d'ensemble cohérent des zones ouvertes à la construction afin de maîtriser les découpages urbains, les circulations... 	<p>Les modifications proposées sur le règlement de la zone UB ont pour objectifs une meilleure maîtrise de l'aménagement et de la consommation de l'espace, une gestion à la parcelle des stationnements et le maintien d'une cohérence architecturale. L'ensemble de ces éléments sont en adéquation avec les orientations préconisées dans le PADD.</p>
Structurer et redynamiser Meillac	<p>Assurer l'intégration fonctionnelle et paysagère des nouveaux secteurs d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réaliser les extensions de la zone bâtie au contact de l'existant en veillant à l'harmonie et la cohérence architecturale des constructions nouvelles avec le bâti ancien. <p>Privilégier un développement respectueux du caractère architectural et paysager du site et de son cadre de vie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - clarifier les limites entre la zone urbaine et les espaces ruraux, pour meilleure perception du bourg, - valoriser et préserver le patrimoine bâti de qualité, en particulier les abords de l'église. 	<p>La modification du règlement de la zone UB a vocation à préserver le paysage local en limitant la fermeture des vues et en contrôlant les implantations bâties. Ces propositions sont aussi favorables au maintien de la morphologie urbaine existante.</p>
Axe 2 : Conforter et développer les activités économiques		

Permettre un développement des activités touristiques	La commune souhaite permettre l'émergence d'activités nouvelles tournées vers le tourisme et les activités de loisirs et plein air. Elle envisage de : - valoriser le potentiel naturel des plans d'eau en permettant leur aménagement touristique et économique,	La proposition d'autoriser, dans la zone 1AUL, les constructions à usage d'habitation si elles sont liées à l'activité de loisir et de règlementer leur aspect, permet de soutenir l'activité touristique sur la commune, comme le préconise le PADD.
Axe 3 : Valoriser les espaces naturels et le patrimoine		
Préserver les espaces naturels	Valoriser les plans d'eau sur le plan écologique et comme espaces de plein air.	La modification du règlement de la zone 1AUL, autorise les constructions à usage d'habitation si elles sont liées à l'activité de loisir et règlemente leur aspect. Ces modifications valorisent les plans d'eau comme espaces de plein air et de loisir. Cela est compatible avec le PADD.
Prendre en compte les composantes paysagères	Valoriser le patrimoine bâti local en protégeant les éléments patrimoniaux remarquables et préserver les composantes de la typologie du bâti traditionnel.	Les éléments de la présente modification de droit commun entraînent une évolution du règlement des zones UX et UB. Pour la zone UX, cela se traduit par un meilleur encadrement de l'aspect des constructions afin de maintenir une cohérence paysagère. Concernant la zone UB, cela se matérialise par une gestion renforcée des constructions pour conserver les typologies du bâti et le caractère rural du territoire.

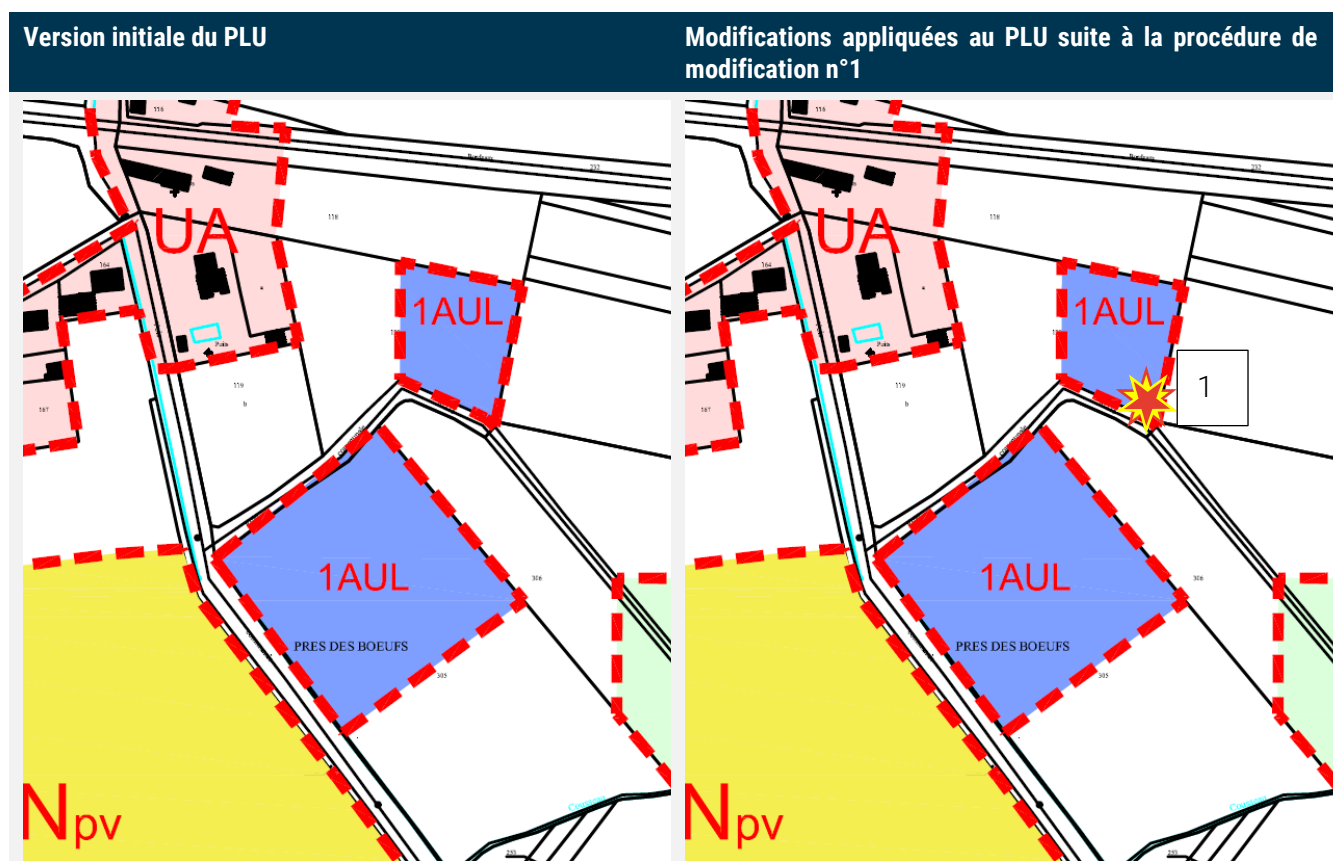
Au vu de ces éléments, ces évolutions du PLU s'inscrivent dans les champs d'application des articles L.153-36 et L.153-43 du code de l'urbanisme régissant la modification de droit commun.

6 LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

6.1 Modification du règlement graphique

Pour permettre le maintien et le développement de l'activité touristique autour du domaine de la bouage, un changement de destination a été ajouté, passant de la destination commerce à la destination habitation.

Ce changement induit donc un changement du règlement graphique.



6.2 Modification du règlement écrit

La présente modification de droit commun porte sur la modification du règlement écrit de plusieurs zones du PLU.

Les éléments de texte repérés en rouge correspondent aux modifications du règlement, les éléments en noir au texte existant.

□ Point de modification n°1

Page 2 – **Article U-3 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Bande d'accès ou servitudes de passage

Non réglementé.

Dans le secteur Ub, la bande d'accès et la servitude de passage correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie ou une emprise publique.

Elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysager, et peuvent être mutualisées.

Les bandes d'accès ou servitudes de passage ne peuvent desservir plus de 3 lots ou logements.

La bande d'accès ou servitude de passage devra disposer d'une chaussée de 5 mètres en tout point. Toutefois, pour l'aménagement d'une voie à sens unique, la chaussée pourra mesurer 3,5 mètres en tout point.

Ces dispositions s'entendent pour tout projet nouveau de construction ou d'aménagement (déclaration préalable en vue de lotir ou permis d'aménager), mais également dans le cas où il serait construit un ou plusieurs nouveaux lots ou logements desservis par une bande d'accès ou une servitude existante.

□ Point de modification n°2

Page 4 – **Article U-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 3 m est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Dans le secteur Ub, une distance d'au moins 6 m est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

□ Point de modification n°3

Page 4 – **Article U-9 : Emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

Dans le secteur Ub, l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière constructible.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

□ Point de modification n°4

Page 6 – **Article U-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,60 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise dans un souci d'homogénéité sans pouvoir excéder 1,80m.

Les clôtures donnant sur l'espace public, dans leur partie courante, seront réalisées :

- soit avec des végétaux d'essences locales,
- ~~soit d'un mur plein en maçonnerie enduite,~~

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m surmonté d'une grille ou de lisses d'un mètre maximum.

Les clôtures réalisées en murs maçonnés sont interdites en limite séparative.

□ Point de modification n°5

Page 6 – **Article U-12 : Obligation imposée en matière de réalisation d'aire de stationnement**

Le stationnement des véhicules et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur Ub, pour les constructions d'habitation, un minimum de deux places de stationnement devra être respecté. Le stationnement devra être géré à la parcelle.

□ Point de modification n°6

Page 7 – **Article UX-1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

- les constructions à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier,
- les bâtiments d'élevage,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger, les habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage de stockage, d'entreposage, de discothèque et de garage.

□ Point de modification n°7

Page 9 – **Article UX-9 : Emprise au sol des constructions**

~~Non règlementé.~~

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise en sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

□ Point de modification n°8

Page 9 – **Article UX-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Constructions :

L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non de chaque terrain devra être aménagé. Les bâtiments et annexes présenteront des volumes simples (plans orthogonaux) et devront s'intégrer dans le paysage en particulier pour le ton des façades.

Façade :

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale.

Les couleurs vives ne sont autorisées que sur de petites surfaces et sur les menuiseries.

Dans un objectif d'harmonie, de cohérence et d'intégration paysagère, les constructions devront être réalisées avec des matériaux de teintes claires. Les matériaux autorisés pour les façades sont : les enduits crépis, les bardages (bois, métalliques ou synthétiques).

Clôture :

~~Les clôtures donnant sur la RD1089 seront végétales.~~

Les clôtures devront être réalisées avec des matériaux à claires-voies (clôture ajourée, grillage). Elles devront être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales et variées afin de préserver la biodiversité.

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,60 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise dans un souci d'homogénéité sans pouvoir excéder 1,80m.

□ Point de modification n°9

Page 11 – **Article 1AU-1 : Occupations et utilisations des sols interdites**

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
 - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
 - les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
 - les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances classés en hébergement léger, les habitations légères de loisirs,
 - les exhaussements et affouillements du sol non nécessaires à un projet de construction ou d'intérêt général,
- ~~— Dans le secteur 1AUL, sont également interdites les constructions à destination d'habitation.~~

□ Point de modification n°10

Page 11 – **Article 1AU-2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières**

- Les occupations et utilisations des sols sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement (pièce 3).
- Les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat,
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnels et aux biens.
- **Dans le secteur 1AUL :**
 - Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées à l'activité de loisir. Dans ce cas, le logement devra être intégré au volume principal du bâtiment d'activité et en harmonie avec ce dernier.
 - Les extensions des constructions existantes si elles sont liées à l'activité de loisir. Les extensions sont autorisées dans la limite de 50% de la surface des constructions existantes, ne pouvant pas excéder 100 m² de surface de plancher.
 - Les annexes dans la limite de 20m².

□ Point de modification n°11

Page 12 – **Article 1AU-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Eaux usées : dans le secteur 1AUa, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Dans les secteurs 1AUb et 1AUL, le dispositif d'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement (cf. art. L1331-10 du code de la santé publique).

□ Point de modification n°12

Page 13 - **Article 1AU-9 : Emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

Dans le secteur 1AUL, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise en sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

□ Point de modification n°13

Page 16 – **Zone A**

Les projets faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ne sont pas soumis aux dispositions du présent règlement.

□ Point de modification n°14

Page 20 – **Zone N**

Les projets faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ne sont pas soumis aux dispositions du présent règlement.

7 LISTE DES MODIFICATIONS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

N°	Document concerné	Objet de la modification	Zone concernée	Nature de la modification
1	Règlement écrit	Modification du règlement écrit	Zone UA	Modification du règlement écrit : article U 11
2	Règlement écrit	Modification du règlement écrit	Zone UB	Modification du règlement écrit : articles U 3, 8, 9, 11, 12
3	Règlement écrit	Modification du règlement écrit	Zone UX	Modification du règlement écrit : articles UX 1, 9, 11
4	Règlement écrit	Modification du règlement écrit	Zone 1AUL	Modification du règlement écrit : articles 1AU 1, 2, 4, 9
5	Règlement écrit	Modification du règlement écrit	Zone A	Modification du règlement écrit : en-tête zonage
6	Règlement écrit	Modification du règlement écrit	Zone N	Modification du règlement écrit : en-tête zonage
7	Règlement graphique	Ajout d'un changement de destination	Zone 1AUL	Modification du règlement graphique : ajout d'un changement de destination
8	Règlement graphique	Ajout d'un changement de destination	Zone 1AUL	Modification du règlement graphique : ajout du tableau des changements de destination

8 IMPACT DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 SUR LE PLU OPPOSABLE

THEME	IMPACTS	QUALIFICATION
Consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers	Le projet concerne des zones déjà repérées comme urbanisées ou à urbaniser. Il n'impacte pas la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.	Impact nul
Economie	<p>La modification du règlement de la zone 1AU afin d'autoriser les constructions à usage d'habitation dans les secteurs 1AUL facilite l'implantation de nouvelles activités de loisirs en permettant aux gestionnaires d'habiter à proximité de leur lieu de travail.</p> <p>Cela soutient l'activité économique du territoire et l'offre de loisirs.</p>	Impact positif
Activité agricole	Le projet ne concerne pas les activités agricoles et n'impacte pas leur pratique ni leur pérennité.	Impact nul
Paysages	<p>Le projet apporte des dispositions plus précises et plus exigeantes en matière de paysage et de qualité architecturale.</p> <p>Cette modification aura un impact positif sur le paysage.</p>	Impact positif
Trame verte et bleue, zones humides	Le projet concerne des zones déjà repérées comme urbanisées ou à urbaniser. De plus il propose une meilleure maîtrise de la consommation de l'espace, tout en renforçant les linéaires végétalisés (clôtures composées de haies vives).	Impact positif
Natura 2000	Certaines zones concernées par le projet se situent à proximité d'une zone Natura 2000. Cependant, les modifications proposées n'augmentent pas les droits à construire et n'entraînent pas d'aménagements ayant un impact significatif sur la zone Natura 2000 (largeur des voies de desserte).	Impact très faible

Faune/flore	Le projet concerne des zones déjà repérées comme urbanisées ou à urbaniser. Cependant, certains aménagements, tels que ceux autorisés en zone 1AUL pourront avoir un impact sur la faune et la flore. La zone ayant déjà vocation à être urbanisée, les modifications proposées auront un faible impact.	Impact faible
Trafic	Le projet concerne des espaces urbanisés, les modifications proposées permettent une gestion du stationnement à la parcelle et imposent un meilleur dimensionnement des voiries. Ces modifications ont un impact positif sur le trafic.	Impact positif
Eaux usées	Les effluents sont collectés et envoyés au réseau d'assainissement, qu'il soit collectif ou autonome.	Impact très faible
Eaux pluviales	Les ratios d'emprise au sol imposés pour les constructions permettent de limiter l'imperméabilisation et de maintenir une bonne infiltration des eaux. De plus le renforcement des linéaires végétalisés favorise l'infiltration des eaux.	Impact positif
Eau potable	Les prélèvements en eau potable vont très légèrement augmenter suite à l'autorisation des constructions à usage d'habitation dans la zone 1AUL. Néanmoins, la consommation est relativement faible, au regard de la faible surface de la zone 1AUL et des normes de construction.	Impact très faible

Charles LOPEZ

Chef de projet en urbanisme

+33 6 40 74 44 69

clopez@verdi-ingenierie.fr

VERDI Conseil Midi-Atlantique

+33 5 56 99 60 01

conseilmidiatlantique@verdi-ingenierie.fr

13 rue Archimède | CS 80083

33693 Mérignac Cedex

SIRET : 481 280 162 00092 RCS BORDEAUX

APE : 7112B

TVA : FR 57 481280162

VERDI