



COMMUNE DE PUJOLS SUR DORDOGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 27/06/2013

RAPPORT DE PRESENTATION

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

PLU approuvé le	Prescription modification simplifiée n°1	Mise à disposition au public	Approbation
27/06/2013	09/07/2021	18/10/2021 – 19/11/2021	08/12/2021

SOMMAIRE

I. Introduction	p.3
II. La procédure de modification simplifiée	p.5
<ul style="list-style-type: none">• Rappel des textes en vigueur• Champ d'application de la modification simplifiée• Déroulement de la procédure• Composition du dossier	
III. L'objet des modifications envisagées	p.09
<ol style="list-style-type: none">1. Préciser les règles d'urbanisme pour autoriser les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans les zones A et N ;2. Simplifier le zonage avec suppression du pastillage Ah et Nh3. Permettre les changements de destination de certains bâtiments identifiés en zone A et N.	
IV. Incidences sur les orientations générales du PLU	p.46
V. Compatibilité de la modification simplifiée n°1 du PLU	p.47
<ul style="list-style-type: none">• Compatibilité avec les lois « Solidarité et Renouvellement Urbain », « Urbanisme et Habitat », « Engagement National pour l'Environnement », « Accès au Logement et Urbanisme Rénové »• Compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais• Compatibilité avec les projets d'intérêt général• Compatibilité avec les servitudes d'utilités publiques	
VI. Incidences sur l'environnement	p.47

I – Introduction

La commune de PUJOLS DE DORDOGNE a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2013. Ce dernier n'a fait l'objet d'aucune modification.

Depuis son approbation, des évolutions législatives sont intervenues, permettant d'une part la clarification et la modernisation des documents d'urbanisme (loi ALUR du 24 mars 2014) et d'autre part des possibilités de constructions en zone A et N des règlements pour les extensions et annexes des habitations existantes (loi LAAAF du 13 octobre 2014 et loi MACRON du 6 août 2015) ; le règlement du PLU, antérieur à ces différentes lois, ne prenait pas en compte les dispositions qui doivent encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes dans les zones A et N.

En effet, le code de l'urbanisme précise que le règlement doit comporter certaines règles cumulatives :

« 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. »

Aussi, la commune de PUJOLS SUR DORDOGNE a fait le choix d'engager dès à présent une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, afin de :

1. Préciser les règles d'urbanisme pour autoriser les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans les zones A et N ;
2. Simplifier le zonage avec suppression du pastillage Ah et Nh
3. Permettre les changements de destination de certains bâtiments identifiés en zone A et N.

La présente notice est spécifique à la 1ère modification simplifiée du P.L.U. et a pour objet d'expliquer les modifications opérées et à les justifier.

Pour tout renseignement concernant la commune et les motivations qui ont conduit à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, il y a lieu de se reporter aux rapports de présentation du PLU approuvé le 27 juin 2013.

II – La procédure de modification simplifiée

II-1 Rappel des textes en vigueur

- Loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction
- loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Décrets n°2009-722 du 18 juin 2009 et n°2009-1414 du 19 novembre 2009
- Articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme

II-2 Champ d'application de la modification simplifiée

Conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que l'évolution du contenu du PLU concerne le règlement ou les orientations d'aménagement et qu'elle n'a pas pour effet de :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

En outre, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre réglementaire et au regard de la modification du PLU envisagée qui concerne uniquement les dispositions du règlement, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

II-3 Déroulement de la procédure de modification simplifiée

La mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée du PLU nécessite la mise à disposition du public des documents modifiés, dont les modalités sont définies par délibération de l'autorité compétente, et une délibération pour approuver le dossier de modification.

Cette procédure ne comporte pas de concertation préalable du public, ni d'enquête publique.

La délibération approuvant la modification du plan est affichée pendant un mois en mairie et au siège de la Communauté de Communes Castillon-Pujols. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La procédure se déroule de la façon suivante :

- Délibération du conseil communautaire de la CdC Castillon-Pujols prescrivant la modification simplifiée (09/07/2021) ;
- Délibération du conseil communautaire de la CdC Castillon-Pujols (09/07/2021) précisant les modalités de mise à disposition du dossier au public durant 1 mois ;
- Transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées à l'élaboration des PLU (Etat, Région, département, chambre de commerce et d'industrie, PETR...) avant sa mise à disposition ;
- Transmission du dossier à la CDPENAF et à l'Autorité Environnementale pour examen au cas par cas ;
- Mise à disposition du public du dossier de modification durant un mois minimum ;
- Un bilan des observations recueillies est établi ;
- Le Conseil Communautaire délibère sur le bilan de la mise à disposition et approuve, par délibération motivée, le dossier de modification simplifiée.

La mise à disposition du dossier :

Le Conseil Communautaire de la CdC Castillon-Pujols a délibéré pour définir les modalités selon lesquelles le dossier de modification simplifiée devait être mis à disposition du public afin de recueillir ses observations :

- la durée de la mise à disposition du dossier de modification sera d'un mois, du **18/10/2021 au 19/11/2021 inclus**;
- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations, sera affiché en mairie de PUJOLS SUR DORDOGNE et au siège de la CdC Castillon-Pujols au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et durant toute sa durée.

Il sera en outre publié dans un journal diffusé dans le département au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

- le dossier de modification et les avis des personnes publiques associées qui auront été adressés à la CdC Castillon-Pujols seront mis à disposition du public en mairie, 1 Place du 14 Juillet 33350 PUJOLS ainsi qu'à la CdC Castillon-Pujols, 1 allée de la République 33350 CASTILLON LA BATAILLE, aux jours et heures habituels d'ouverture. Il sera accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, préalablement coté, afin que chacun puisse consigner ses observations. Les observations du public pourront être reçues par voie postale – Mairie de PUJOLS, 1 Place du 14 Juillet 33350 PUJOLS SUR DORDOGNE.

II-4 Composition du dossier

La modification simplifiée proposée conduit à établir un dossier spécifique, composé comme suit :

Pièce n°1 : la présente notice explicative

Pièce n°2 : le règlement avec les modifications apportées

Pièce n°3 : le zonage modifié

Pièce n°4 : les fiches des bâtiments repérés au titre du L 151-11 du CU

Pièce n°5 : une carte indicative des espaces viticoles

III – L'objet des modifications envisagées

III-1 Préciser les règles d'urbanisme pour autoriser les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans les zones A et N:

Suite à l'entrée en vigueur de la loi LAAAF et de la loi MACRON, la commune souhaite, dans le respect des dispositions de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, faire évoluer son règlement écrit pour permettre :

- la modification du règlement écrit des zones A et N pour permettre, sous conditions, dans l'ensemble de la zone, l'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes.

Il était distingué dans le PLU, en application de l'article L123-1-5-14° du code de l'urbanisme :

- un **secteur Nh** correspondant à des zones résidentielles au sein desquelles sont autorisées les extensions, les annexes et les piscines des constructions existantes.
un **secteur Ah** correspondant à des zones résidentielles au sein desquelles sont autorisées les extensions, les annexes et les piscines des constructions existantes.

L'article L 123-1-5-14°, qui a été abrogé au 1^{er} janvier 2016, disposait que : « *dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions 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 code de l'urbanisme permettent désormais d'étendre la possibilité de réaliser des annexes et extensions liées à des habitations existantes sans qu'un sous-secteur, en zone agricole ou naturelle, soit identifié. Cependant, les règles qui doivent encadrer ces constructions sont plus précises qu'auparavant ; Il est fait aujourd'hui application de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015/1174 du 23 septembre 2015 :

« *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. »

Le règlement actuel ne prévoit pas l'ensemble de ces dispositions en zone A et N. Il permet en zone A et N les extensions et annexes des constructions existantes, ce qui étend la possibilité à toutes les catégories de construction mais ce que n'autorise pas le code de l'urbanisme actuel. D'autre part, certaines règles ne sont pas renseignées : aucune règle sur l'implantation, aucune règle d'emprise au sol (article 9) et aucune règle de hauteur pour les annexes (article 10) ; puisqu'il ne remplit pas les critères énoncés, ci-dessus, par le code de l'urbanisme, il est inapplicable. C'est pourquoi il convient de compléter la rédaction du règlement de la zone N et de la zone A.

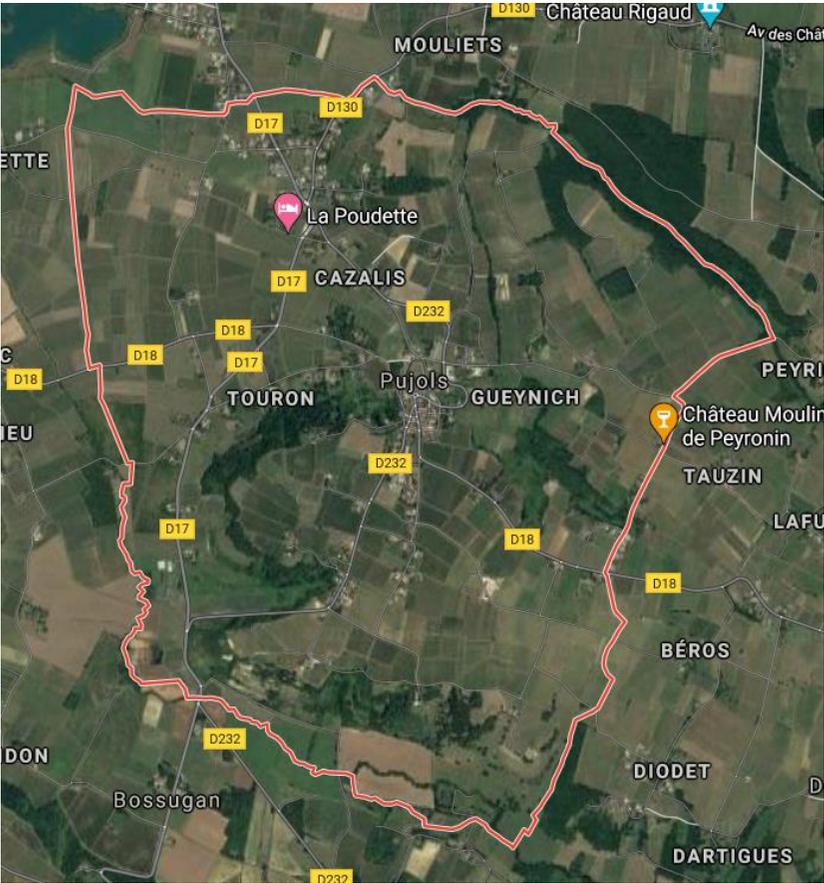
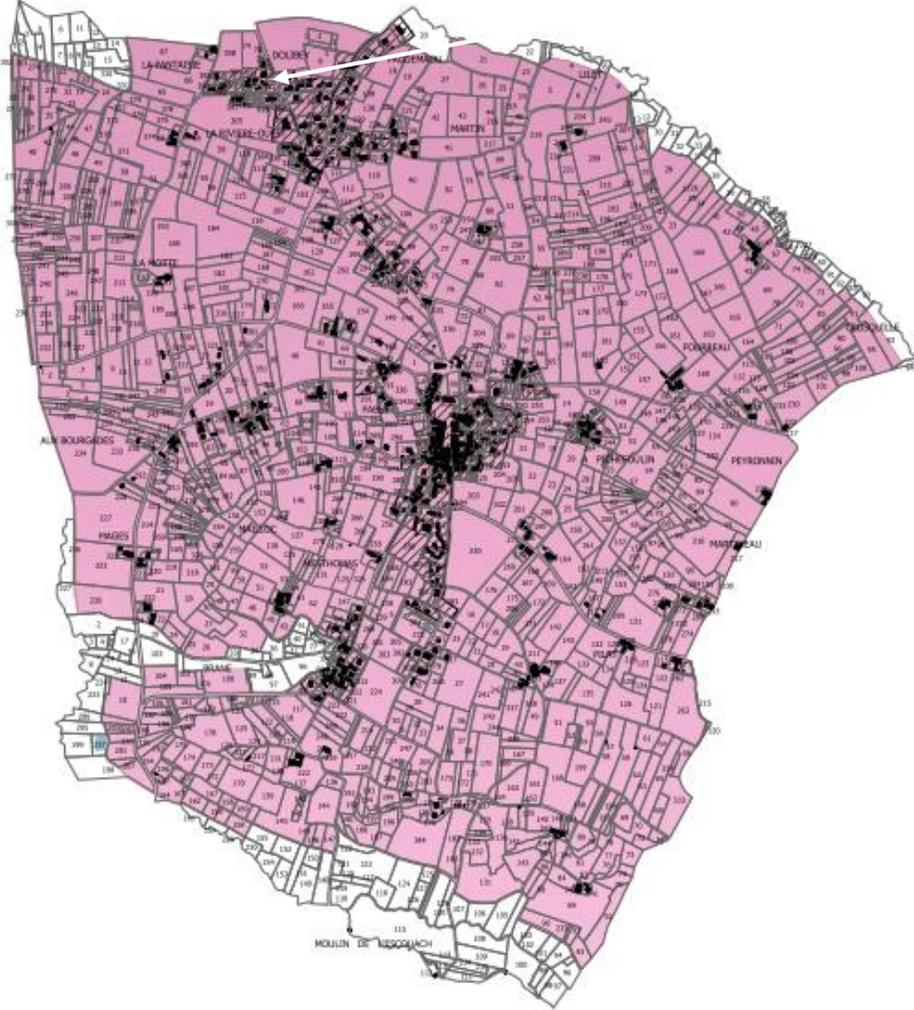
Le règlement des zones A et N doit être soumis pour avis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Cette commission vérifie que le règlement du PLU modifié tient compte des dispositions du code de l'urbanisme et qu'il est compatible avec la doctrine mise en place par la CDPENAF et avec certaines dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Libournais (SCoT). Il s'agit notamment :

- de fixer des règles d'implantation pour les annexes de type garage, abris de jardin, piscine...la doctrine de la CDPENAF est de limiter la distance entre l'habitation existante et les annexes ; une distance maximale de 20 mètres est préconisée afin d'éviter la dispersion de constructions annexes dans des zones qui doivent préserver leur caractère naturel.
- de fixer, si besoin, des règles pour limiter les conflits d'usage avec les zones agricoles susceptibles de recevoir des traitements phytosanitaires.
- de permettre le changement de destination des bâtiments identifiés, dans les zones A et N.

Concernant les risques sanitaires, notamment au contact de surfaces agricoles plantées en vignes : la commune de PUJOLS est très concernée par la viticulture. La zone AOC est étendue presque sur l'intégralité de la commune.

Enfin, notons qu'un lexique a été ajouté à la fin du règlement écrit pour permettre une meilleure compréhension, par les usagers, des termes couramment employés dans le règlement.

Cartographie des aires AOC sur la commune de PUJOLS (Appellations Entre Deux Mers, Crémant de Bordeaux, Bordeaux et Bordeaux Supérieur) :



-  ZONE DE TUPE U
-  ENTRE-DEUX-MERS & CREMANT DE BORDEAUX & BORDEAUX & BORDEAUX SUPERIEUR

Modifications apportées dans le règlement de la zone N

Règlement actuel zone N	Règlement modifié zone N
<p>CARACTERE DE LA ZONE N</p> <p><i>Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.</i></p> <p><i>Elle comprend également :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur Nh correspondant à des zones résidentielles au sein desquelles sont autorisées les extensions, les annexes et les piscines des constructions existantes. - Un secteur Nca correspondant à une zone d'inconstructibilité compte tenu du risque d'effondrement existant. Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement. 	<p>CARACTERE DE LA ZONE N</p> <p><i>Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.</i></p> <p><i>Elle comprend également :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un secteur Nca correspondant à une zone d'inconstructibilité compte tenu du risque d'effondrement existant. Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement. <p><i>Néanmoins, en dehors de la zone Nca, la zone N autorise les extensions et annexes des habitations existantes ainsi que le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage.</i></p>
<p>Justifications : Les caractéristiques de la zone sont modifiées afin de faire clairement apparaître les possibilités admises en zone N, tout en supprimant l'existence de la zone Nh, à présent inutile.</p>	
<p>ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont autorisés sous conditions :</p> <p>2.1 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :</p>	<p>ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont autorisés sous conditions :</p> <p>2.1 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :</p>

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

2.2 - Dans le secteur Nh, sont admises sous conditions :

- Les constructions annexes isolées, sous réserve que la superficie totale de l'annexe ne dépasse pas 40m² de surface de plancher et que leur hauteur en tout point de cette annexe n'excède pas 3,50m au faîtage par rapport au niveau du sol.
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher préexistante.
- les piscines.

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

2.2- Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants, que le projet ne crée pas de logement supplémentaire par unité foncière et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

- La restauration et l'extension d'habitations existantes à condition de ne pas excéder (en une ou plusieurs fois) 80 m² de surface de plancher.

(Exemples : maison de 100 m² extension possible 80 m² max.; maison de 200 m² extension possible 80 m² max)

- Sous réserve d'être étroitement liés à une habitation existante et sous réserve que la distance maximale de ces constructions par rapport à l'habitation existante n'excède pas 20 mètres (en tout ou partie) :
 - les bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris, dans une limite de surface d'emprise au sol cumulée de 80 m² maximum ainsi que dans la limite de 3 annexes* par unité foncière ;
 - les piscines dans une limite de surface de bassin cumulée de 72 m² maximum.

Pour les piscines et annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

(Exemple : si une maison d'habitation possède déjà un garage (annexe) de 50 m² d'emprise au sol, le demandeur ne pourra pas construire au-delà de 2 annexes, cumulant 30 m² d'emprise au sol.)

2.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

2.4 - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

Justifications : la réécriture de l'article 2 sert à intégrer les dispositions des lois MACRON et LAAAF afin de préciser les conditions d'acceptation dans cette zone des extensions, annexes et piscines liées à l'habitation existante ; l'article 2 encadre notamment la densité de ces constructions en limitant le nombre de m² de surface de plancher (extensions) et le nombre de m² d'emprise au sol, ainsi que la quantité (annexes, piscine). La zone d'implantation a été fixée à 20 mètres depuis l'habitation pour se conformer à la doctrine de la CDPENAF mais aussi pour répondre à des questions de fonctionnalité (une annexe est davantage fonctionnelle si elle est située à proximité de l'habitation) et pour limiter les impacts sur les espaces naturels environnants. De même, alors que le règlement parlait de « constructions existantes », il est ici question de « d'habitations existantes » tel qu'il est écrit à l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.

Pour les piscines, les demandes reçues en mairie ne dépassent jamais des dimensions de bassin de 6x12 mètres ; la limite a donc été fixée à 72 m² de bassin. Pour les annexes, la commune a constaté que les demandes concernaient en priorité des garages double (besoin de 2 voitures dans ce type de commune rurale), des locaux techniques de piscine, des abris de jardin (tondeuse et outils de jardinage) et des cuisines d'été. La surface cumulée de ces annexes peut vite atteindre les 80 m² d'emprise au sol.

Les surfaces déjà existantes (annexes, piscine) seront prises en compte dans le calcul des possibilités de construire : par exemple, si une maison d'habitation possède déjà un garage (annexe) de 50 m² d'emprise au sol, le demandeur ne pourra pas construire au-delà de 2 annexes, cumulant 30 m² d'emprise au sol.

Concernant le changement de destination, la commune a examiné les bâtiments susceptibles d'être concernés et aucun bâtiment n'a été identifié en zone N sur le document graphique du règlement.

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

Justifications : L'article 3.4 est une erreur car aucune disposition ne concerne la voirie. Il a donc été supprimé.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

6.1 - Dans les parties de la zone N situées hors agglomération :
- le long des RD 17, les nouvelles constructions doivent respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD pour les constructions à usage d'habitation, et un recul de 20 mètres pour les autres destinations de construction ;

6.2 - Une autre implantation peut être admise dans le cas :

- de constructions installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs,
- d'extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents, elles peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

6.1 - Dans les parties de la zone N situées hors agglomération :
- le long des RD 17, les nouvelles constructions doivent respecter un recul de 25 mètres **minimum** par rapport à l'axe de la RD pour les constructions à **destination** d'habitation, et un recul de 20 mètres **minimum** pour les autres destinations de construction ;

6.2 - Une autre implantation peut être admise dans le cas :

- de constructions installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs,
- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du présent P.L.U., sans réduire toutefois la distance de recul existante entre l'axe de la route et la construction existante.
- pour les annexes et piscines des habitations existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du présent P.L.U, sans toutefois construire en deçà de la distance de recul existante entre l'axe de la route et l'habitation existante.

Dans tous les cas, l'implantation de la future construction de devra pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale.

Justifications : Une précision a été insérée vis-à-vis des distances à respecter par rapport aux routes départementales : la distance ne précisait pas son caractère « à minima » et pouvait laisser entendre qu'il s'agissait d'une distance stricte. Conformément au code de l'urbanisme, l'implantation des annexes a été précisée. La règle a été modifiée pour les extensions pour tenir compte des cas rencontrés à l'instruction.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – **En secteur Nh**, Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.

- pour les bâtiments annexes visés à l'article N 2 et dont la surface de plancher est inférieure à 40 m², la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.

7.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - Les piscines doivent être implantées à un minimum de 3 mètres.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions devront respecter un recul de 10 m des berges, lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un ruisseau existant.

7.1 --Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.

- pour les bâtiments annexes visés à l'article N 2

7.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

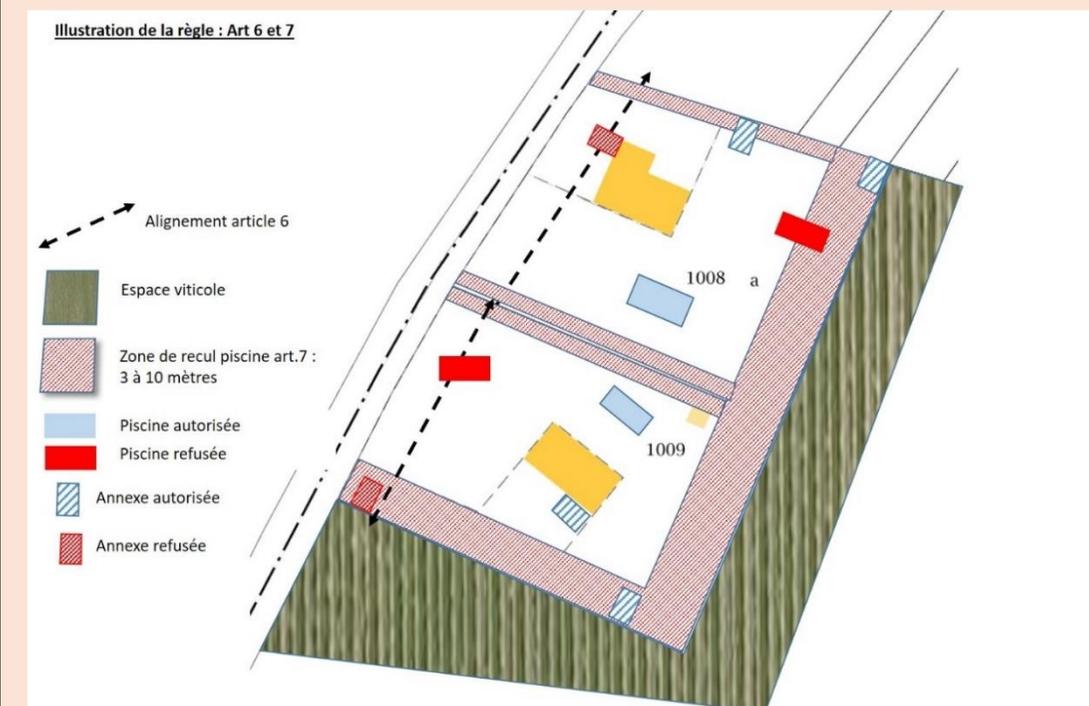
7.3 - Les piscines devront respecter un recul minimum de 10 mètres si le terrain borde une parcelle viticole et de 3 mètres minimum vis-à-vis des autres limites séparatives (cf. annexes).

Justifications : Une règle générale a été ajoutée concernant des distances à respecter vis-à-vis des berges d'un cours d'eau ou d'un ruisseau ; disposition issue d'une des prescriptions du DOO du SCoT. Les règles prévues pour les extensions et les annexes sont inchangées.

Une précision est apportée concernant les règles d'implantation des piscines. Les parcelles construites dans la zone N bénéficient en règle générale d'une grande superficie et une distance minimale pour les piscines est donc tout à fait envisageable, voir souhaitée ; c'est d'autant plus important si le terrain est susceptible de subir des conflits d'usage liés aux traitements phytosanitaires ; c'est pourquoi une distance de recul plus importante (au moins 10 mètres) est alors exigée pour l'implantation des piscines, présentant une sensibilité accrue d'exposition aux traitements phytosanitaires. Une carte indicative (jointe en annexe) représentant les espaces viticoles permettra au service instructeur de visualiser si la parcelle est concernée ou non.

A noter que le règlement présenté va plus loin que les prescriptions du SCoT, puisque le DOO n'impose aujourd'hui ce recul que pour les terrains nouvellement urbanisés (nouvelles zones U ou AU des PLU / Cartes communales). Cependant, l'arrêté préfectoral du 22 avril 2016 fixant les mesures destinées à préserver certains établissements sensibles au risque d'exposition des produits phytosanitaires, a engagé une réflexion plus large sur ce risque, notamment pour les zones d'habitation. La loi sur l'Agriculture et l'Alimentation du 30 octobre 2018 a également pris des mesures dans ce sens (article 83).

Illustration de la règle pour les annexes et les piscines



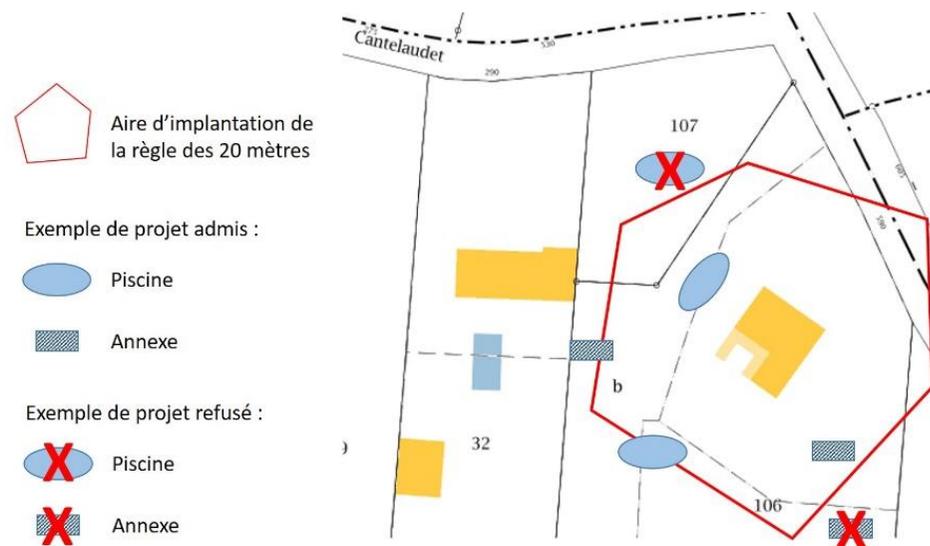
ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes et les piscines des habitations existantes doivent se situer, en tout ou partie, au maximum à 20 mètres de l'habitation existante.

Illustration de la règle



Justifications : en appliquant les dispositions des lois MACRON et LAAAF, le règlement doit intégrer une zone d'implantation pour les constructions annexes et les piscines ; c'est pourquoi une règle est ajoutée à l'article 8 afin d'éviter le mitage de grandes parcelles par des constructions annexes. Cependant, aucune distance minimale n'est imposée pour ne pas contraindre davantage les propriétaires concernés.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée sur le sol.

9.1 – En secteur Nh, l'emprise au sol maximum des constructions est de 30%.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

9.1 - L'emprise au sol ne pourra excéder :

- 100 m² pour les extensions de l'habitation existante (réalisées en une ou plusieurs fois)
- 72 m² pour les piscines (surface de bassin),
- 80 m² pour les annexes de type abri de jardin et garage (surface cumulée)

Pour les annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

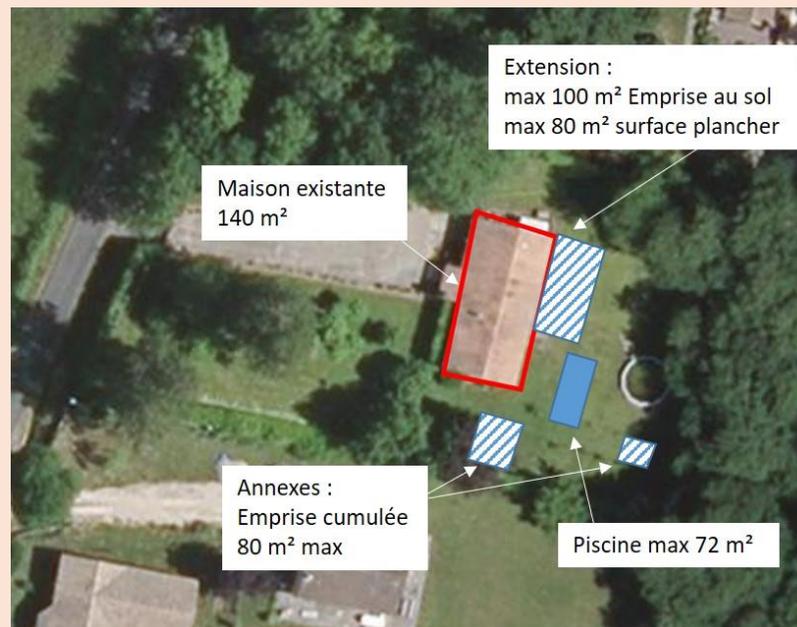
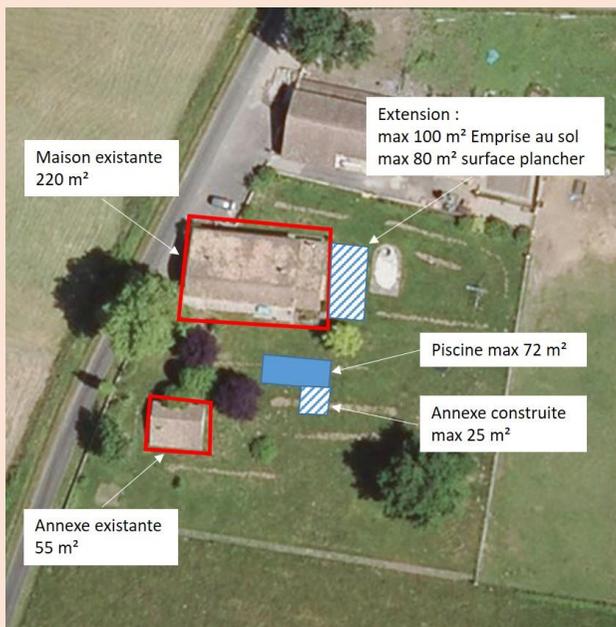
9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Justifications : En appliquant les dispositions des lois MACRON et LAAAF, le règlement doit intégrer une notion d'emprise au sol pour les constructions annexes, les piscines et extensions des maisons d'habitations existantes à la date d'approbation de la présente modification du PLU ; c'est pourquoi des règles ont été ajoutées à l'article 9 ; il convient alors de préciser que seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent y déroger.

Une emprise au sol maximale est fixée ici pour les annexes de type garage ou abri de jardin : cette emprise maximale s'applique sur l'addition des surfaces construites. Les justifications de ces surfaces sont les mêmes que celles développées à l'article 2. L'emprise au sol max de 80 m² est au-dessus des préconisations de la CDPENAF mais tient compte des annexes existantes. Par exemple si le terrain comporte déjà un garage de 40 m², il ne sera possible de construire que 2 annexes supplémentaires ne cumulant pas plus de 40 m².

L'emprise au sol maximale des extensions est de 100 m² pour prendre en compte des demandes de type « pergola », « terrasse couverte » dans la continuité de l'habitation, ne constituant pas de surface de plancher mais bien de l'emprise au sol. Il est précisé pour les piscines que l'emprise au sol est uniquement constituée par le bassin.

Illustration des possibilités en zone N (exemples)



ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 7 m à l'égout du toit.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 7 m à l'égout du toit.

10.2 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

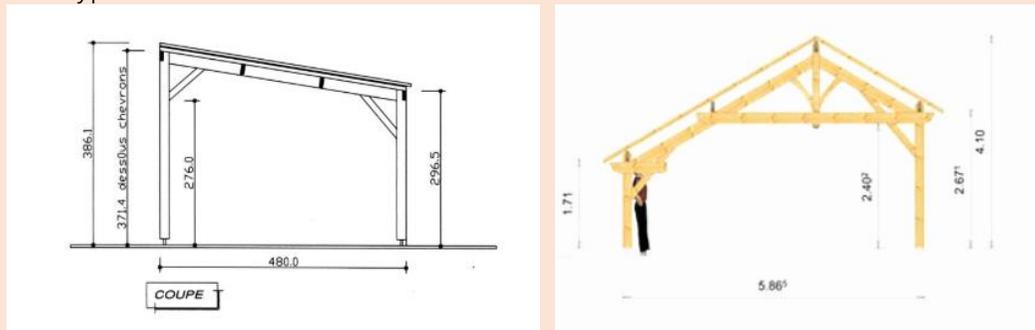
10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

10.2 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

10.4 - Pour les annexes la hauteur est limitée à 3 m50 à l'égout du toit. Il n'est pas fixé de règle pour les piscines couvertes.

Justifications : les formes de couverture de piscine ne permettant pas toujours d'apprécier une hauteur à l'égout du toit, il est proposé de ne pas fixer de règle pour ce type de construction. La hauteur des annexes a été précisée avec une hauteur permettant notamment des projets de type abri pour camping-car ; en effet, l'ancien règlement permettait, même pour des annexes, une hauteur de 7 mètres, ce qui n'était pas adapté à ce type de construction.



exemples abri camping-car

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante, ou dans le prolongement d'une piscine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction, ou masqués de l'espace public.

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante, ou dans le prolongement d'une piscine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction, ou masqués de l'espace public.

HABITATIONS :

Murs

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleurs gris.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Toitures

11.3 – Les constructions doivent être couvertes par des toitures à 2 pentes à minima.

11.4 – Sauf dans le cas d'abris de jardin, les toitures à pente(s) doivent être en tuiles de type canal de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.

Leur pente sera comprise entre 25 et 33 %

11.5 – Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

11.6 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Clôtures

11.7-La clôture sur voie et en mitoyenneté doit être constituée :

- soit d'une clôture à claire-voie en grillage rigide.
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale. Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m, sauf pour des fonctions spécifiques devant faire l'objet d'une demande argumentée.

HABITATIONS :

Murs

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleurs gris.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Toitures

11.3 – Les constructions doivent être couvertes par des toitures à 2 pentes à minima.

11.4 – Sauf dans le cas d'abris de jardin, les toitures à pente(s) doivent être en tuiles de type canal de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.

Leur pente sera comprise entre 25 et 33 %

11.5 – Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

11.6 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Clôtures

11.7-La clôture sur voie et en mitoyenneté doit être constituée :

- soit d'une clôture à claire-voie en grillage rigide.
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale. Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m, sauf pour des fonctions spécifiques devant faire l'objet d'une demande argumentée.

	<p>BATIMENTS ANNEXES :</p> <p>11.7 - Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale.</p> <p>11.8 - Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire de moins de 40m² d'emprise au sol) pourront comporter une seule pente.</p>
<p>Justifications : la commune a souhaité apporter des précisions sur l'aspect extérieur des bâtiments annexes. Dans un souci d'harmonisation, la commune a souhaité que les annexes aient le même aspect que la construction principale. Cette règle existait dans le règlement de la zone A et il paraissait cohérent de l'inscrire également pour les annexes en zone N</p>	
<p>ARTICLE N12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>12.1 – Non réglementé</p>	<p>ARTICLE N12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>
<p>Justifications : la commune a souhaité réglementer cet article avec une règle de « bon sens ».</p>	
<p>ARTICLE N13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p>	<p>ARTICLE N13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone,</p>

<p>13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.</p> <p>13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.</p>	<p>notamment lors de la construction d'une piscine à proximité d'une zone viticole, afin d'atténuer le risque aux traitements phytosanitaires.</p> <p>13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.</p>
<p>Justifications : Dans le cadre des mesures de recul prises vis-à-vis des piscines avec les zones viticoles, l'article 13 a été complété pour préciser les attendus en matière de prévention vis-à-vis du contact avec les produits phytosanitaires.</p>	

Modifications apportées dans le règlement de la zone A

Règlement actuel zone A	Règlement modifié zone A
<p>CARACTERE DE LA ZONE A</p> <p><i>Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.</i></p> <p><i>Elle comprend deux secteurs :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur Ah correspondant à des zones résidentielles au sein desquelles sont autorisées les extensions, les annexes et les piscines des constructions existantes. - un secteur Ap où toute construction nouvelle est interdite sauf celles nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif en raison de la valeur paysagère du site. <p><i>Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.</i></p>	<p>CARACTERE DE LA ZONE A</p> <p><i>Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.</i></p> <p><i>Néanmoins, cette zone autorise les extensions* et annexes* des habitations existantes ainsi que le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage.</i></p> <p><i>Elle comprend un secteur Ap où toute construction nouvelle est interdite sauf celles nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif en raison de la valeur paysagère du site.</i></p> <p><i>Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.</i></p>
<p>Justifications : Les caractéristiques de la zone sont modifiées afin de faire clairement apparaître les possibilités admises en zone A, tout en supprimant l'existence de la zone Ah, à présent inutile.</p>	
<p>ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont autorisés sous conditions particulières :</p> <p>2.1 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, et qu'elles constituent un complément ou</p>	<p>ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont autorisés sous conditions :</p>

contribuent au fonctionnement à l'activité agricole :

a) les constructions à usage d'habitation, commerces, activités artisanales, entrepôts, ...

Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

b) sous réserve d'être réalisé dans le cadre de la transformation de bâtiments existants :

- les gîtes ruraux,

- les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,

c) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 - Dans le secteur Ah, sont admises sous conditions :

- Les constructions annexes isolées, sous réserve que la superficie totale de l'annexe ne dépasse pas 40m² de surface de plancher et que leur hauteur en tout point de cette annexe n'excède pas 3,50m au faîtage par rapport au niveau du sol.

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher préexistante.

- les piscines.

2.4 - Dans le secteur Ap, sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans

la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et sa valeur paysagère.

a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

b) Les constructions destinées à l'habitation strictement nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation et dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège. En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.

c) Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ; sous condition d'utilisation des bâtiments existants ou d'implantation à 50 m maximum de ceux-ci.

Ces activités doivent avoir pour support une production agricole effective sur l'exploitation concernée.

Des distances différentes aux distances de 50 mètres peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons techniques de production, de topographie ou d'accès.

d) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants, que le projet ne crée pas de logement supplémentaire par unité foncière et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

- La restauration et l'extension d'habitations existantes à condition de ne pas excéder (en une ou plusieurs fois) 80 m² de surface de plancher.

(Exemples : maison de 100 m² extension possible 80 m² max.; maison de 200 m² extension possible 80 m² max)

- Sous réserve d'être étroitement liés à une habitation existante et sous réserve que la distance maximale de ces constructions par rapport à l'habitation existante n'excède pas 20 mètres (en tout ou partie) :
 - les bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris, dans une limite de surface d'emprise au sol cumulée de 80 m² maximum ainsi que dans la limite de 3 annexes* par unité foncière ;
 - les piscines dans une limite de surface de bassin cumulée de 72 m² maximum.

Pour les piscines et annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

(Exemple : si une maison d'habitation possède déjà un garage (annexe) de 50 m² d'emprise au sol, le demandeur ne pourra pas construire au-delà de 2 annexes, cumulant 30 m² d'emprise au sol.)

e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, que l'implantation et l'aspect extérieur des

constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

f) **Le changement de destination des constructions identifiées dans le document graphique** du règlement au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, est autorisé, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, forestière ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles.

2.3 - Dans le secteur Ap, sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et sa valeur paysagère.

2.4 - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

Justifications : la réécriture de l'article 2 sert à intégrer les dispositions des lois MACRON et LAAAF afin de préciser les conditions d'acceptation dans cette zone des extensions, annexes et piscines liées à l'habitation existante ; l'article 2 encadre notamment la densité de ces constructions en limitant le nombre de m² de surface de plancher (extensions) et le nombre de m² d'emprise au sol, ainsi que la quantité (annexes, piscine). La zone d'implantation a été fixée à 20 mètres depuis l'habitation pour se conformer à la doctrine de la CDPENAF mais aussi pour répondre à des questions de fonctionnalité (une annexe est davantage fonctionnelle si elle est située à proximité de l'habitation) et pour limiter les impacts sur les espaces naturels environnants. De même, alors que le règlement parlait de « constructions existantes », il est ici question de « d'habitations existantes » tel qu'il est écrit à l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.

Pour les piscines, les demandes reçues en mairie ne dépassent jamais des dimensions de bassin de 6x12 mètres ; la limite a donc été fixée à 72 m² de bassin. Pour les annexes, la commune a constaté que les demandes concernaient en priorité des garages double (besoin de 2 voitures dans ce type de commune rurale), des locaux techniques de piscine, des abris de jardin (tondeuse et outils de jardinage) et des cuisines d'été. La surface cumulée de ces annexes peut vite atteindre les 80 m² d'emprise au sol.

Les surfaces déjà existantes (annexes, piscine) seront prises en compte dans le calcul des possibilités de construire : par exemple, si une maison d'habitation possède déjà un garage (annexe) de 50 m² d'emprise au sol, le demandeur ne pourra pas construire au-delà de 2 annexes, cumulant 30 m² d'emprise au sol.

Concernant le changement de destination, la commune a examiné les bâtiments susceptibles d'être concernés et seul un nouveau bâtiment a été identifié en zone A sur le document graphique du règlement.

Le règlement a été complété avec les nouvelles dispositions des articles L 151-11 et R 151-23 du code de l'urbanisme, sur les bâtiments et activités autorisés en zone A, notamment les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Toutefois, ces possibilités sont encadrées, notamment par l'utilisation des bâtiments existants et des distances à respecter afin de privilégier l'utilisation du bâti agricole existant et d'éviter le mitage.

Enfin, cette zone accueillant des habitations existantes, il était nécessaire de rajouter une disposition autorisant explicitement les clôtures.

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de

<p>rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.</p> <p>- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).</p> <p>3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.</p> <p>3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.</p>	<p>rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.</p> <p>- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).</p> <p>3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.</p>
<p>Justifications : L'article 3.4 est une erreur car aucune disposition ne concerne la voirie. Il a donc été supprimé.</p>	
<p><u>ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :</u></p> <p>6.1 - Dans les parties de la zone A situées hors agglomération : - le long de la RD 17, les nouvelles constructions doivent respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD pour les constructions à usage d'habitation, et un recul de 20 mètres pour les autres destinations de construction ;</p> <p>6.2 – Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance minimale de 20 mètres.</p> <p>6.3 – Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres.</p>	<p><u>ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :</u></p> <p>6.1 - Dans les parties de la zone A situées hors agglomération : - le long de la RD 17, les nouvelles constructions doivent respecter un recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD pour les constructions à destination d'habitation, et un recul de 20 mètres minimum pour les autres destinations de construction ;</p> <p>6.2 – Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions à destination agricole doivent être implantées à une distance minimale de 20 mètres.</p> <p>6.3 – Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres.</p>

<p>6.4 - Une autre implantation peut être admise dans le cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité. - d'extensions de constructions existants implantés avec des retraits différents, elles peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal. 	<p>6.4 - Une autre implantation peut être admise dans le cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité. - dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du présent P.L.U., sans réduire toutefois la distance de recul existante entre l'axe de la route et la construction existante. - pour les annexes et piscines des habitations existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du présent P.L.U, sans toutefois construire en deçà de la distance de recul existante entre l'axe de la route et l'habitation existante. <p>Dans tous les cas, l'implantation de la future construction de devra pas aggraver la visibilité et la sécurité le long de la route départementale.</p>
<p>Justifications : Une précision a été insérée vis-à-vis des distances à respecter par rapport aux routes départementales : la distance ne précisait pas son caractère « à minima » et pouvait laisser entendre qu'il s'agissait d'une distance stricte. Conformément au code de l'urbanisme, l'implantation des annexes a été précisée. La règle a été modifiée pour les extensions pour tenir compte des cas rencontrés à l'instruction.</p>	
<p>ARTICLE A7 – <u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p>7.1 – Les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres.</p> <p>7.2 – Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres.</p> <p>7.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.</p>	<p>ARTICLE A7 – <u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p>Toutes les constructions devront respecter un recul de 10 m des berges, lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un ruisseau existant.</p> <p>7.1 – Les constructions à destination agricole doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres.</p> <p>7.2 – Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres. Les annexes de type garage, abris de jardin... dérogent à cette règle.</p>

7.3 - Les piscines devront respecter un recul minimum de 10 mètres si le terrain borde une parcelle viticole et de 3 mètres minimum vis-à-vis des autres limites séparatives (cf. annexes).

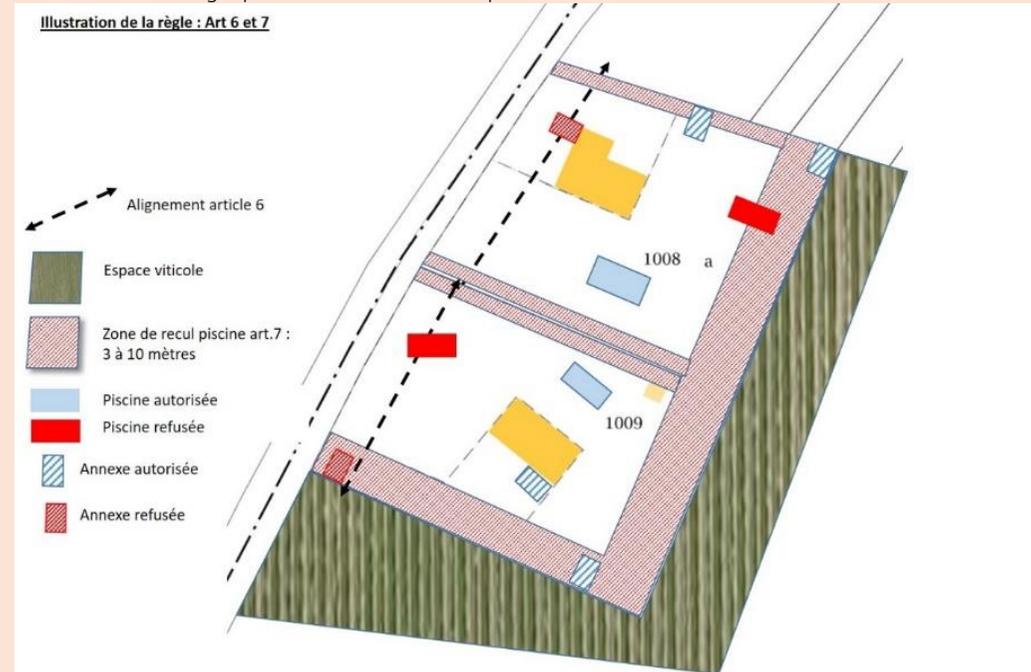
7.4 - L'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les distances imposées par le présent PLU, peut déroger à cette règle mais elle devra être réalisée dans le prolongement de celui-ci.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les annexes des habitations existantes, les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

Justifications : Une règle générale a été ajoutée concernant des distances à respecter vis-à-vis des berges d'un cours d'eau ou d'un ruisseau ; disposition issue d'une des prescriptions du DOO du SCoT. Les règles prévues pour les extensions et les annexes sont inchangées. Une précision est apportée concernant les règles d'implantation des piscines. Les parcelles construites dans la zone A bénéficient en règle générale d'une grande superficie et une distance minimale pour les piscines est donc tout à fait envisageable, voir souhaitée ; c'est d'autant plus important si le terrain est susceptible de subir des conflits d'usage liés aux traitements phytosanitaires ; c'est pourquoi une distance de recul plus importante (au moins 10 mètres) est alors exigée pour l'implantation des piscines, présentant une sensibilité accrue d'exposition aux traitements phytosanitaires. Une carte indicative (jointe en annexe) représentant les espaces viticoles permettra au service instructeur de visualiser si la parcelle est concernée ou non.

A noter que le règlement présenté va plus loin que les prescriptions du SCoT, puisque le DOO n'impose aujourd'hui ce recul que pour les terrains nouvellement urbanisés (nouvelles zones U ou AU des PLU / Cartes communales). Cependant, l'arrêté préfectoral du 22 avril 2016 fixant les mesures destinées à préserver certains établissements sensibles au risque d'exposition des produits phytopharmaceutiques, a engagé une réflexion plus large sur ce risque, notamment pour les zones d'habitation. La loi sur l'Agriculture et l'Alimentation du 30 octobre 2018 a également pris des mesures dans ce sens (article 83).

Illustration de la règle pour les annexes et les piscines

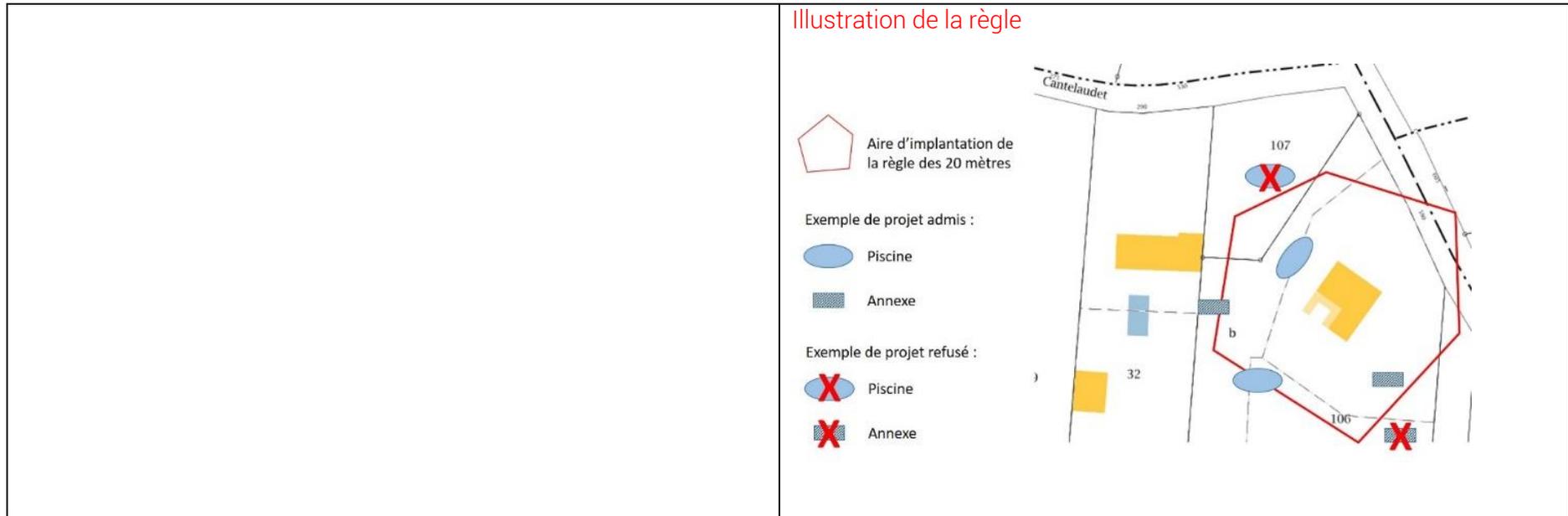


ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes et les piscines des habitations existantes doivent se situer, en tout ou partie, au maximum à 20 mètres de l'habitation existante.



Justifications : en appliquant les dispositions des lois MACRON et LAAAF, le règlement doit intégrer une zone d'implantation pour les constructions annexes et les piscines ; c'est pourquoi une règle est ajoutée à l'article 8 afin d'éviter le mitage de grandes parcelles par des constructions annexes. Cependant, aucune distance minimale n'est imposée pour ne pas contraindre davantage les propriétaires concernés.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifée sur le sol.

9.1 – non règlementé

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

9.1 - L'emprise au sol ne pourra excéder :

- 100 m² pour les extensions de l'habitation existante (réalisées en une ou plusieurs fois)
- 72 m² pour les piscines (surface de bassin),
- 80 m² pour les annexes de type abri de jardin et garage (surface cumulée)

Pour les annexes, les surfaces cumulées correspondent aux surfaces existantes et surfaces à édifier, par unité foncière, à compter de l'approbation de la modification du PLU.

(Exemple si le terrain comporte déjà un garage de 50 m², il ne sera possible de construire que 2 annexes supplémentaires ne cumulant pas plus de 30 m²)

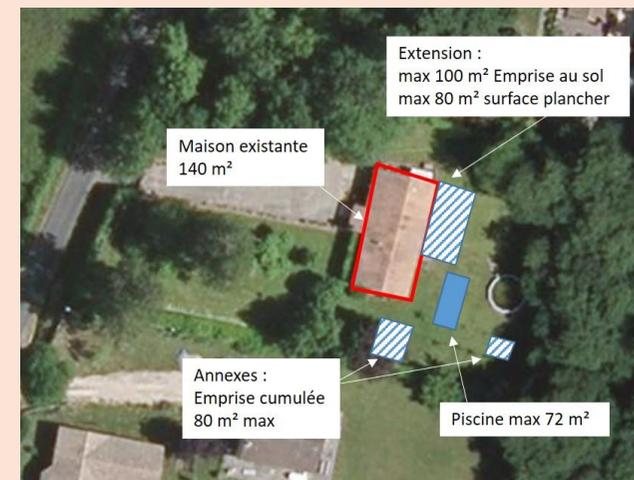
9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Justifications : En appliquant les dispositions des lois MACRON et LAAAF, le règlement doit intégrer une notion d'emprise au sol pour les constructions annexes, les piscines et extensions des maisons d'habitations existantes à la date d'approbation de la présente modification du PLU ; c'est pourquoi des règles ont été ajoutées à l'article 9 ; il convient alors de préciser que seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent y déroger.

Une emprise au sol maximale est fixée ici pour les annexes de type garage ou abri de jardin : cette emprise maximale s'applique sur l'addition des surfaces construites. Les justifications de ces surfaces sont les mêmes que celles développées à l'article 2. L'emprise au sol max de 80 m² est au-dessus des préconisations de la CDPENAF mais tient compte des annexes existantes. Par exemple si le terrain comporte déjà un garage de 40 m², il ne sera possible de construire que 2 annexes supplémentaires ne cumulant pas plus de 40 m².

L'emprise au sol maximale des extensions est de 100 m² pour prendre en compte des demandes de type « pergola », « terrasse couverte » dans la continuité de l'habitation, ne constituant pas de surface de plancher mais bien de l'emprise au sol. Il est précisé pour les piscines que l'emprise au sol est uniquement constituée par le bassin.

Illustration des possibilités en zone A (exemples)



ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - Dans le cas des bâtiments agricoles, la hauteur sera limitée à 10 m au faîtage par rapport au niveau du sol naturel (toit deux pans, pente 30%), sauf pour les éléments techniques tels que cuves et silos.

10.2 - En cas de déclivité ou de problème technique, la hauteur de bâtiments d'exploitation pourra dépasser 10 m au faîtage, sous réserve que la toiture du bâtiment soit à deux pans avec une pente maximum de 30%.

10.3 – La hauteur des autres constructions autorisées (habitations, ...) est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

10.4 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - Dans le cas des bâtiments agricoles, la hauteur sera limitée à 10 m au faîtage par rapport au niveau du sol naturel (toit deux pans, pente 30%), sauf pour les éléments techniques tels que cuves et silos.

10.2 - En cas de déclivité ou de problème technique, la hauteur de bâtiments d'exploitation pourra dépasser 10 m au faîtage, sous réserve que la toiture du bâtiment soit à deux pans avec une pente maximum de 30%.

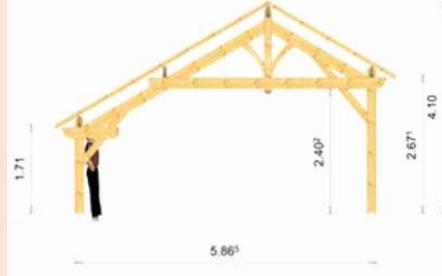
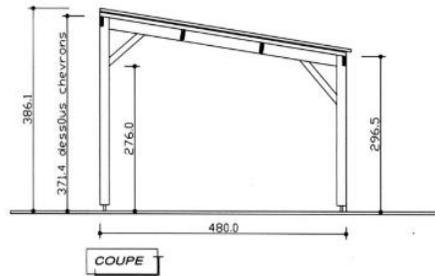
10.3 – La hauteur des autres constructions autorisées (habitations, ...) est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

10.4 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

10.6 - Pour les annexes la hauteur est limitée à 3 m50 à l'égout du toit. Il n'est pas fixé de règle pour les piscines couvertes.

Justifications : les formes de couverture de piscine ne permettant pas toujours d'apprécier une hauteur à l'égout du toit, il est proposé de ne pas fixer de règle pour ce type de construction. La hauteur des annexes a été précisée avec une hauteur permettant notamment des projets de type abri pour camping-car ; en effet, l'ancien règlement permettait, même pour des annexes, une hauteur de 7 mètres, ce qui n'était pas adapté à ce type de construction.



exemples abri camping-car

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

11.1 - Le traitement de façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.

2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

HABITATIONS :

Murs

11.2 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle, des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleur bois ;

11.3 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement et

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

11.1 - Le traitement de façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.

2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

HABITATIONS :

Murs

11.2 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle, des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleur bois ;

11.3 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement et

autres éléments décoratifs.

Toitures

11.4 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes à minima. Cependant, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et à condition d'être revêtue par une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants.

11.5 – Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, émaillée, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) ou en verre, dans le cadre de constructions contemporaines à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 %, soit entre 25 et 33 %.

Clôtures

11.6 - La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60m.

BATIMENTS ANNEXES :

11.7 - Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale.

11.8 - Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire de moins de 40m²) pourront comporter une seule pente.

BATIMENTS DESTINES A L'AGRICULTURE ET AUX EQUIPEMENTS :

Murs

autres éléments décoratifs.

Toitures

11.4 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes à minima. Cependant, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et à condition d'être revêtue par une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants.

11.5 – Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, émaillée, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.
 - en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) ou en verre, dans le cadre de constructions contemporaines à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 %, soit entre 25 et 33 %.

Clôtures

11.6 - La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60m.

BATIMENTS ANNEXES :

11.7 - Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale.

11.8 - Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire de moins de 40m² **d'emprise au sol**) pourront comporter une seule pente.

BATIMENTS DESTINES A L'AGRICULTURE ET AUX EQUIPEMENTS :

Murs

11.9 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.9 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.10 - seront interdits :

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

Revêtement des façades

11.11-Les revêtements de façades seront mats.

11.12 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.13 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- teintes grises ou foncées

11.10 - seront interdits :

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

Revêtement des façades

11.11-Les revêtements de façades seront mats.

11.12 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.13 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- teintes grises ou foncées

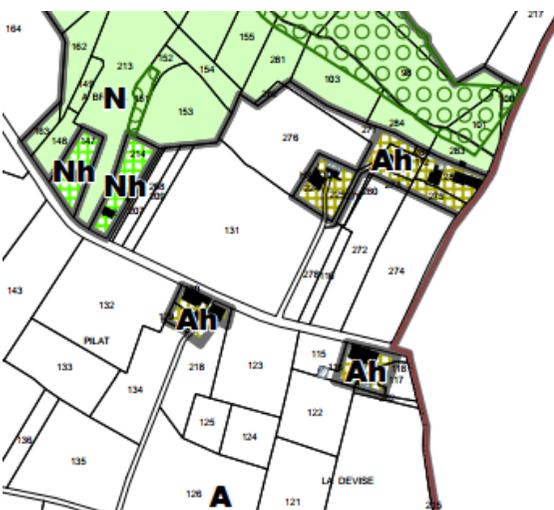
<p style="text-align: center;"><u>Toitures</u></p> <p>11.14 - Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions à usage agricoles et d'équipements en dessous de 40m² de surface de plancher.</p> <p>11.15 – Les toitures terrasses sont interdites.</p> <p>11.16 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Toitures</u></p> <p>11.14 - Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions à usage agricoles et d'équipements en dessous de 40m² de surface de plancher.</p> <p>11.15 – Les toitures terrasses sont interdites.</p> <p>11.16 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.</p>
<p><u>Justifications</u> : Une seule précision a été apportée pour plus de clarté dans la lecture des règles concernant les annexes et le calcul de l'emprise autorisée.</p>	
<p><u>ARTICLE A12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</u></p> <p>12.1 – Non règlementé</p>	<p><u>ARTICLE A12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</u></p> <p style="color: red;">Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>
<p><u>Justifications</u> : la commune a souhaité règlementer cet article avec une règle de « bon sens ».</p>	
<p><u>ARTICLE A13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</u></p> <p>13.1 – Non règlementé</p>	<p><u>ARTICLE A13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</u></p> <p style="color: red;">Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.</p> <p style="color: red;">Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles. Il en est de même lors de la</p>

construction d'une piscine à proximité d'une zone viticole, afin d'atténuer le risque aux traitements phytosanitaires.

Les dépôts doivent être entourés d'une haïe vive champêtre d'essences locales.

Justifications : La commune a souhaité homogénéiser les règles de plantation de la zone N avec la zone A.

III-2 Simplifier le zonage avec la suppression du pastillage Ah et Nh :



Extraits zonage PLU de 2013

Extraits zonage modifié

Les dispositions du code de l'urbanisme permettent désormais d'étendre la possibilité de réaliser des annexes et extensions liées à des habitations existantes sans qu'un sous-secteur, en zone agricole ou naturelle, soit identifié.

Par conséquent les sous-secteurs Nh et Ah n'ont plus d'utilité.

Simplifier le zonage avec la suppression du pastillage Ah et Nh : modification du tableau des surfaces dans le PLU

La simplification du zonage entraine de facto une modification des zones et donc de la répartition des surfaces.

Type de zone	Secteur	Superficie (en Ha)	Part du territoire
U	Uaa	4,43	0,60%
	Uab	5,11	0,69%
	Ub	8,29	1,12%
	Ubca	1,25	0,17%
	Ubi	5,93	0,80%
	Ue	3,15	0,43%
	Ueh	1,18	0,16%
	Uh	7,38	1,00%
	Uhca	1,30	0,18%
	Ux	0,24	0,03%
	Uy	1,25	0,17%
AU	2AU	1,90	0,26%
N	N	206,53	27,97%
	Nca	3,99	0,54%
	Nh	7,03	0,95%
A	A	437,48	59,25%
	Ah	8,90	1,21%
	Ap	32,95	4,46%
Total		738,31 Ha	100 %

PLU approuvé : tableau dans le rapport de présentation (page 109)

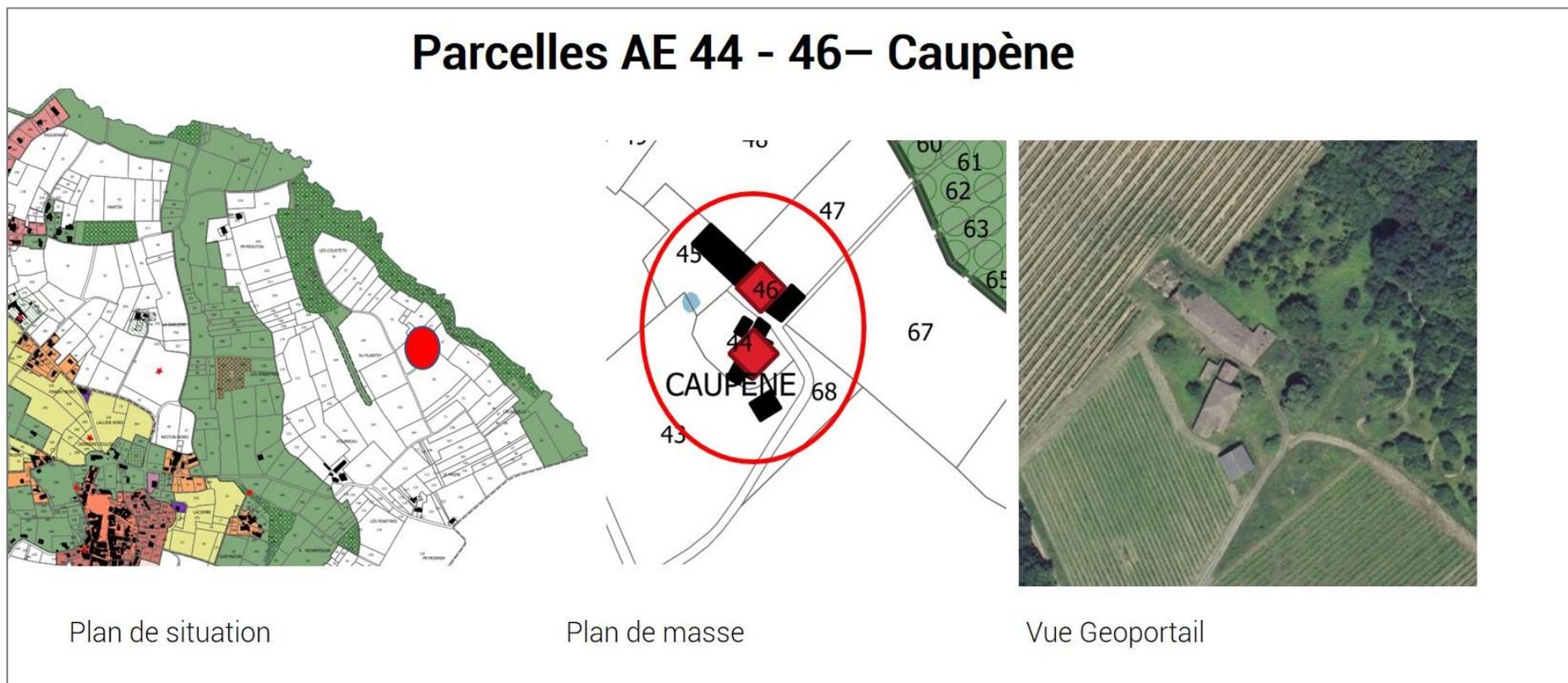
Type de zone	secteur	Superficie (en Ha)
U	Uaa	4,43
	Uab	5,11
	Ub	8,29
	Ubca	1,25
	Ubi	5,93
	Ue	3,15
	Ueh	1,18
	Uh	7,38
	Uhca	1,3
	Ux	0,24
	Uy	1,25
AU	2AU	1,9
N	N	213,8
	Nca	3,99
A	A	446,16
	Ap	32,95
Total		738,31

PLU modifié : nouveau tableau des surfaces

III-3 - Corriger la liste des bâtiments existants autorisés à changer de destination dans les zones A et N:

La commune souhaite, dans le respect des dispositions de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, mettre à jour son règlement graphique pour lister les bâtiments qui seraient susceptibles de changer de destination en zone A ou en zone N.

Le PLU approuvé en 2013, n'avait identifié que deux bâtiments comme pouvant changer de destination.



Le plan de zonage faisant référence à l'article L 123-3-1 qui a été abrogé par la loi ALUR

Aujourd'hui, c'est l'article L 151-11 du code de l'urbanisme qui s'applique :

Article L151-11

Modifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 41](#)

I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article [L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II.- Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le PLU doit se mettre en conformité avec le code de l'urbanisme et pour cela, lister les bâtiments pouvant changer de destination, dresser une fiche les concernant en indiquant quelle sera la future destination et justifier de l'absence d'impact sur les espaces agricoles environnants.

Après un travail de recensement effectué par la commune, **seul un nouveau bâtiment justifie de changer de destination en zone A.**

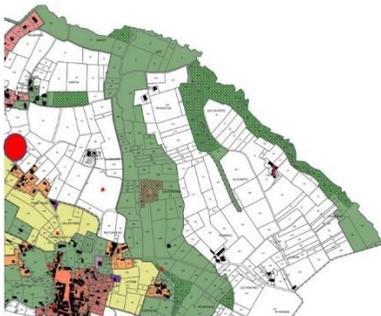
FICHE BATIMENT IDENTIFIE N°2



Extrait futur zonage PLU

Photo de la partie agricole soumise à un changement de destination pour agrandir la maison familiale.

Parcelle AC 109– Cazalis Nord



Plan de situation



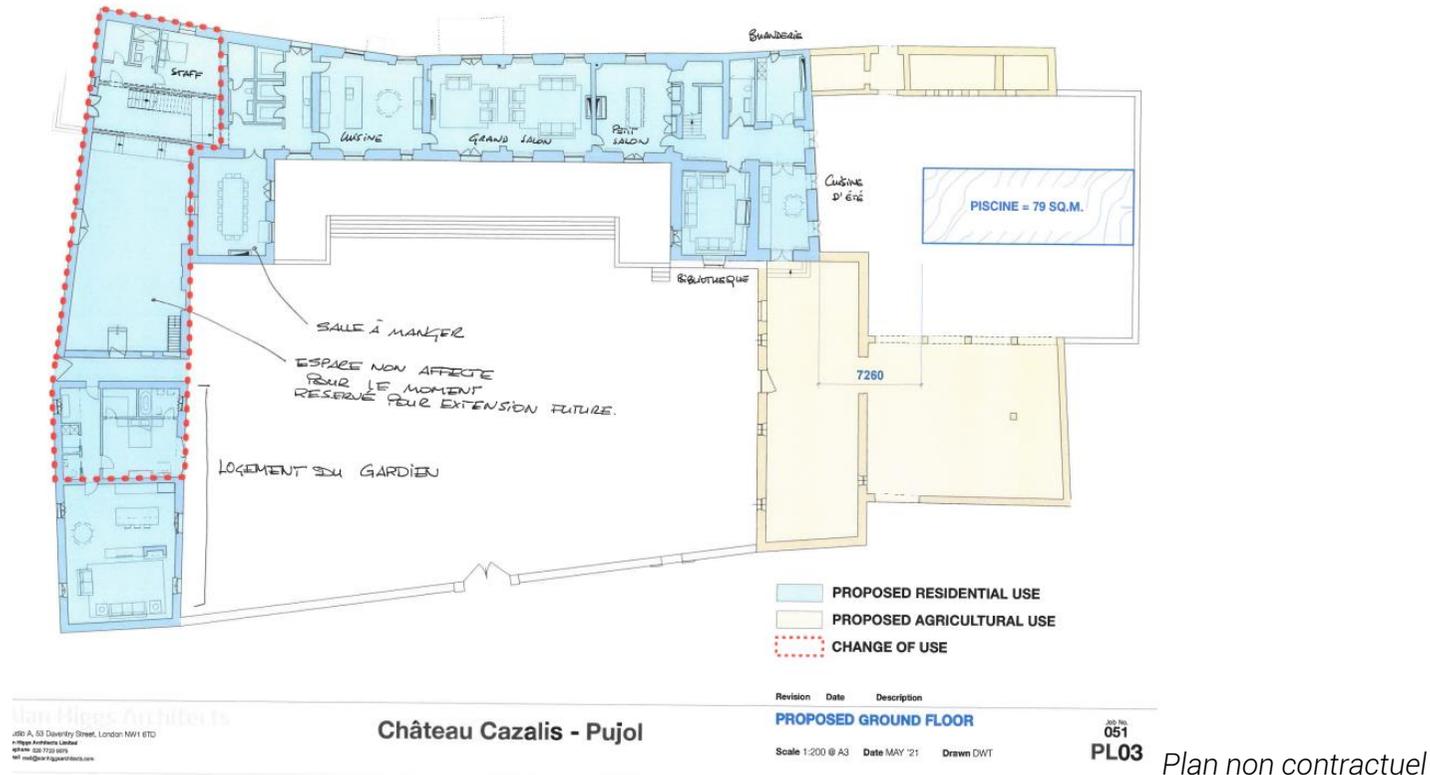
Plan de masse



Vue Geoportail

Le Projet :

- **Nature du projet :** Extension des parties habitables de la maison et création d'un logement de gardien.
- **Justifications du projet :** Suite à l'achat de la propriété, les nouveaux propriétaires, anglais, souhaitent agrandir la maison. Une partie serait transformée en logement de gardien.



- Surface impactée par le changement de destination : 300 m² de surface de plancher
- Aménagements prévus pour ne pas impacter le fonctionnement de l'exploitation existante et/ou la qualité paysagère du site : surface de stationnement et accès dédié au projet déjà existants. Les parties transformées en habitation sont essentiellement tournées vers la cour intérieure, à l'abri d'une exposition aux traitements phytosanitaires.

IV – Incidences sur les orientations générales du PLU

Cette modification simplifiée ne remet pas en cause les orientations générales du PLU et s'inscrit au contraire pleinement dans la volonté communale de réaffirmer la centralité du bourg autour des services et équipements publics. Conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme, ces modifications apportées n'ont pas pour effet de :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels ;
- Comporter de graves risques de nuisances ;
- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer les possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

V – Compatibilité de la modification simplifiée n°1 du PLU

- **Compatibilité avec les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains », « urbanisme et habitat » et « Engagement National pour l'Environnement »**

Par sa nature et son caractère ponctuel, la modification simplifiée proposée respecte les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains », « urbanisme et habitat » et « Engagement National pour l'Environnement » ainsi que les articles L.101-1, L.101-2 et L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- **Compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais**

La modification simplifiée du PLU ne remet pas en cause les orientations du DOO du SCoT dans ses chapitres « Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles ».

- **Compatibilité avec les projets d'intérêt général**

La commune de PUJOLS n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

- **Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique**

La modification simplifiée du PLU respecte les servitudes d'utilité publique en annexes du PLU approuvé.

VI – Incidences sur l'environnement

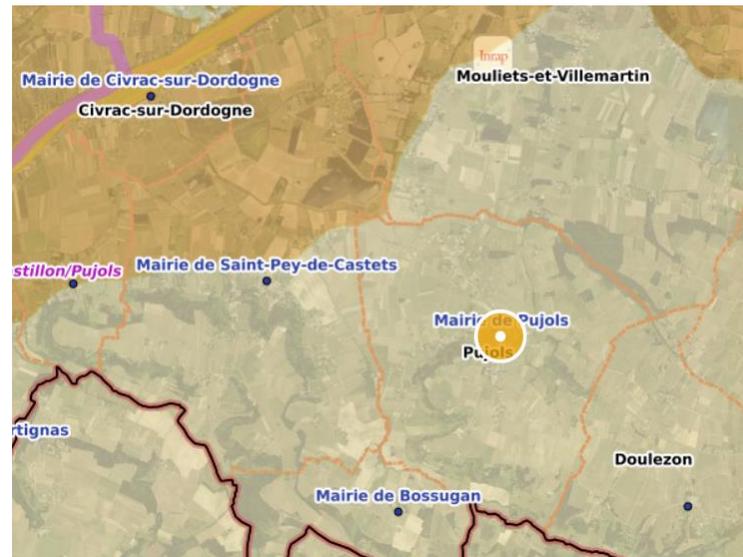
La commune de PUJOLS n'est pas concernée par un site Natura 2000.

La procédure de modification simplifiée concerne la correction du règlement et du zonage, sans en modifier le contour des zones U et AU constructibles initialement prévue dans le PLU approuvé ; par conséquent cette modification n'a aucune incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers et ne porte pas atteinte aux différentes protections environnementales pour lesquelles elle est concernée.

Servitudes, contraintes et Inventaires

1/ La commune est concernée par une réserve de biosphère :

- N° FR6500011 Bassin de la Dordogne – zone de coopération



Source : inventaire national du patrimoine naturel

2/ La commune est concernée par la ZNIEFF n° 720014164 de type 1, Coteau Calcaire de Pujols.



Source : inventaire national du patrimoine naturel

Aucune partie bâtie n'est concernée par la ZNIEFF.