

Procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols
- Création d'un Plan Local de l'Urbanisme

GESTIAS

Note de synthèse

Conseil municipal du 12 Juillet 2016

Maîtrise d'œuvre :

créham BKM

Maître d'ouvrage : Mairie de Cestas

Table des matières

I. Historique	3
A. Les objectifs du POS initial et leur poursuite dans le projet de PLU	3
1) Conserver le caractère boisé de la commune.	3
2) Favoriser la restructuration et la densification des centres agglomérés (bourg, Gazinet, Rejouit)	4
3) Permettre la réalisation des équipements et des infrastructures adaptés à la population	4
4) Favoriser les créations d'emplois en lien avec le nombre de résidents sur la commune	4
5) Réaliser des logements locatifs sociaux.....	5
B. Le contenu et les phases de la procédure	5
C. Les mesures de concertation	7
II. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable et le bilan de la concertation	8
A. Le PADD et ses orientations	8
1. Orientation n° 1 : Urbanisme et Habitat	8
2. Orientation n° 2 : Environnement et Développement Durable	8
3. Orientation n° 3 : Transports et Mobilité	9
4. Orientation n° 4 : Economie et Commerce.....	9
5. Orientation n° 5 : Communication numérique et Loisirs.....	9
B. Le bilan de la concertation avant l'arrêt du PLU	10
III. L'impact des orientations du PADD sur le zonage et le règlement	14
A. Le zonage	14
B. Le règlement	16

I. Historique

Dès 1972, un PSU (Plan Sommaire d'Urbanisme) a été instauré sur le territoire communal, avant l'approbation d'un POS (Plan d'Occupation des Sols) en 1979 après plusieurs années d'études. De nombreuses révisions et modifications sont intervenues au cours des années, sans toutefois changer l'économie générale de ce document d'urbanisme.

Les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) ont été instaurés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000. Ils remplacent les anciens Plan d'Occupation des Sols. La loi ALUR (Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové) stipule que les Plans d'Occupation des Sols (POS) deviendront caduques à compter du 1^{er} janvier 2016 dans l'hypothèse où ils n'auraient pas été révisés et transformés en PLU.

Toutefois, lorsqu'une procédure de révision du POS en vue de sa transformation en PLU aura été engagée avant le 31 décembre 2015, elle pourra être menée à terme sous réserve d'être achevée dans les 3 ans après la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014, soit avant le 27 mars 2017.

C'est ainsi que la commune a lancé la procédure de révision par une délibération N°9/16 votée par le Conseil Municipal du 18/12/2014.

A. Les objectifs du POS initial et leur poursuite dans le projet de PLU

Afin d'assurer une continuité dans la gestion de l'aménagement du territoire le projet de PLU s'appuie sur les cinq objectifs initiaux définis dans le 1^{er} POS :

1) Conserver le caractère boisé de la commune.

Grâce à la mise en œuvre d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différée) en 2006, sur la totalité des zones ND du POS, la commune a pu se porter acquéreur, en application du droit de préemption urbain, d'environ 800 hectares boisés destinés principalement à la poursuite des parcs publics de promenade et à la protection et l'aménagement des berges des cours d'eau, notamment l'Eau Bourde, conjointement avec la Mairie de CANEJAN. Ces acquisitions devront se poursuivre.

Le PLU s'attachera à définir des réservations au profit de la commune dans cette optique.

50% du territoire communal est classé en EBC (Espaces Boisés à Conserver). Ces EBC ont fait, en leur temps, l'objet d'implantation géographique très large qu'il conviendra d'ajuster dans le PLU, en particulier au regard des dégâts occasionnés par les diverses tempêtes et de la réalité du terrain (prairie, voie d'accès...).

2) Favoriser la restructuration et la densification des centres agglomérés (Bourg Gazinet, Rejouit...)

Ces quartiers centraux offrent de nombreux services et équipements adaptés aux besoins de la population (écoles, commerces...) qu'il s'agira de pérenniser ou de conforter avec l'arrivée de nouveaux ménages.

Au regard du POS actuel, ces secteurs présentent des COS (coefficient d'occupation des Sols) compris entre 0.40 et 1. La hauteur des bâtiments initialement autorisée en R+2 a été ramenée à R+1, afin de favoriser une meilleure intégration du bâti dans le paysage existant.

Le PLU devra permettre une densification maîtrisée de ces secteurs, en adéquation avec la capacité des réseaux et le niveau des équipements.

3) Permettre des équipements et des infrastructures adaptés à la population

Le POS initial tablait, à l'horizon 2000, sur une population comprise entre 16 000 et 18 000 habitants. Ces objectifs sont atteints puisque la population actuelle est stabilisée à environ 16 400 habitants. Les réseaux existants, notamment la station d'épuration d'une capacité de 21000 équivalents habitants et le réseau d'eau potable grâce aux 5 forages sont d'un niveau satisfaisant.

Une attention particulière devra être portée au réseau routier qui en raison d'un trafic de transit induit par la saturation de la Rocade et de l'Autoroute 63 aux heures de pointe peut être chargé. Ce phénomène est imputable à l'absence de réalisation de nombreuses voies initialement envisagées dans le cadre des SDAU (Schéma D'Aménagement Urbain) successifs de l'Aire Urbaine de Bordeaux (grand contournement, voies pénétrantes...)

La commune a réalisé de nombreux aménagements tendant à favoriser les circulations douces (cheminements piétons inter lotissements, pistes cyclables...) qu'il conviendra de poursuivre dans le futur document d'urbanisme.

4) Favoriser les créations d'emplois en lien avec le nombre de résidents sur la commune

Cet objectif a été atteint au fil des années puisque la commune compte actuellement un nombre d'actifs équivalent au nombre d'habitants grâce notamment à la réalisation du pôle logistique de JARRY / POT AU PIN. Les prévisions du SDAU et du POS initial ont donc été respectées. Toutefois, il faut rappeler que le SDAU prévoyait la confortation de zones d'activités basées sur les embranchements liés à la voie de chemin de fer (Bordeaux-Irun) ce point n'est plus d'actualité à ce jour. La commune présente un bon niveau d'emplois liés aux services à la population.

Les objectifs du PLU faciliteront l'accroissement des emplois liés à l'activité logistique.

5) Réaliser des logements locatifs sociaux

Les lois SRU, DUFLOT et ALUR ont imposé à la commune de nouvelles obligations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux. Si le taux initial de 20 % est en passe d'être atteint (17% avec les programmes en cours), l'augmentation à un taux de 25% la conduit à intensifier la construction de programmes de logements locatifs sociaux.

A ce sujet, à l'instar des communes périurbaines de l'agglomération Bordelaise, la commune se voit pénalisée par ces nouveaux objectifs. En outre, 129 logements ont été vendus par les organismes HLM à leurs locataires réduisant ainsi le taux de LLS. La commune a demandé aux bailleurs sociaux de cesser ces ventes.

Il convient de souligner qu'une certaine densification est acceptable dans le respect du caractère spécifique de la commune.

B. Le contenu et les phases de la procédure

Le contenu d'un Plan Local de l'Urbanisme :

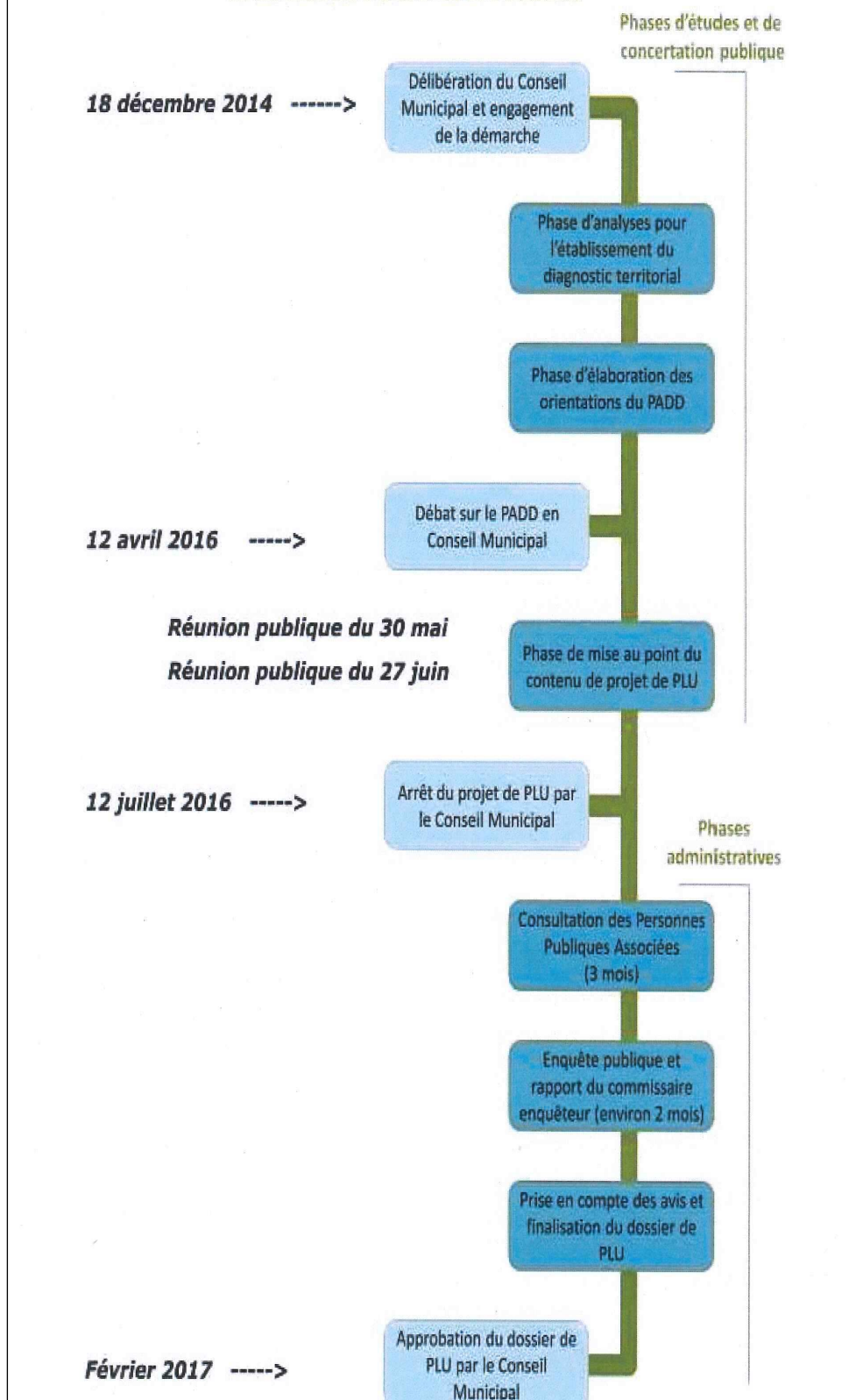
- Le rapport de présentation. Il expose le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement et explique les choix et le contenu du PLU
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) exprime le projet global de la commune
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles fixent des objectifs particuliers pour les sites à aménager et à développer.
- Le règlement et le document graphique de zonage. Ils définissent les vocations et les règles applicables dans les différentes zones du PLU.
- Les annexes. Elles comprennent les éléments d'information et de prescriptions générales sur le territoire.

Les phases de la procédure :

La procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en PLU se déroule en plusieurs étapes. Le schéma suivant correspond à un état des lieux de la procédure à la date d'arrêt du PLU.

Le planning prévisionnel postérieur à cette date est susceptible d'évoluer.

Le déroulement prévu de la démarche



Maître d'ouvrage : Mairie de Cestas

6

C. Les mesures de concertation :

Conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, des mesures de concertation ont été déterminées par la délibération N°9/16 du Conseil Municipal en date du 18/12/2014 :

- mise à disposition du public des informations concernant les objectifs initiaux de la commune, le diagnostic de territoire, les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), l'évolution du projet de PLU jusqu'à son arrêt.
- mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les avis et remarques du public aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.
- parution d'une information régulière dans le bulletin municipal d'information et sur le site internet de la Mairie
- la tenue de plusieurs réunions publiques d'information dont la publicité a été organisée selon les modalités réglementaires en vigueur,
- à l'issue de la concertation, le Maire dressera un bilan de cette dernière au regard des observations émises. Ce bilan fera l'objet d'une présentation au Conseil Municipal.

Il convient de préciser qu'un tableau récapitulatif des demandes relatives à la procédure d'élaboration du PLU est joint au dossier du PLU arrêté.

II. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable et le bilan de la concertation

A. Le PADD et ses orientations

Conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable ont été débattues lors du Conseil Municipal du 12/04/2016. Les orientations soumises au débat sont les suivantes :

1. Orientation N° 1 : Urbanisme et Habitat

- Maîtriser l'évolution démographique de la commune en luttant contre l'étalement urbain
- Permettre un développement urbain maîtrisé dans les centralités (Centre Bourg, Gazinet, Rejouit, Toctoucau) en adéquation avec la capacité des réseaux existants.
- Maîtriser et contrôler les divisions foncières de parcelles afin d'éviter une surdensification et une imperméabilisation des sols préjudiciables à la capacité des équipements publics (réseaux, équipements scolaires et services).
- Favoriser un développement urbain équilibré au sein des centralités mais économe en matière de consommation d'espaces.
- Encourager la diversité de l'habitat et favoriser l'accroissement du parc locatif social dans le respect du principe de mixité sociale afin d'atteindre à l'horizon 2025, le taux de 25 % de logements locatifs sociaux
- Préserver le caractère « périurbain » de la commune en favorisant la qualité architecturale des constructions et leur inscription dans le paysage existant.
- Préserver l'équilibre entre les zones à densifier (centralités) et les espaces naturels à protéger.
- Identifier en vue de leur préservation et mise en valeur les éléments caractéristiques du patrimoine bâti de qualité.

2. Orientation n°2 : Environnement et Développement Durable

- Protéger et valoriser les espaces naturels remarquables du territoire (ripisylve et boisements associés, ZNIEF, lagunes remarquables) dans la continuité du POS.

- Prendre en compte le potentiel des grandes exploitations agricoles et sylvicoles.
- Conserver l'identité forestière de la commune par un aménagement raisonné et durable.
- Ajuster la classification des espaces boisés à conserver (EBC) en fonction de leurs qualités et de leur intérêt notamment suite aux dégâts occasionnés par les diverses tempêtes.
- Respecter les objectifs de développement durable

3. Orientation N° 3 : Transports et Mobilité

- Améliorer l'organisation des différentes formes de déplacements notamment les transports en commun (Prox'bus, lignes TRANS GIRONDE en liaison avec les transports publics de la Métropole, transports ferroviaires).
- Favoriser l'éco mobilité par le prolongement des pistes cyclables existantes, le développement des cheminements doux inter-lotissement, le covoiturage...).
- Sécuriser les déplacements par des aménagements routiers adaptés.

4. Orientation N° 4 : Economie et Commerce

- Favoriser un développement économique équilibré autour des pôles économiques identifiés sur la commune (zones industrielles et artisanales d'Auguste, de Toctoucau, zone technologique de Marticot, pôle logistique de Pot au Pin/Jarry, Parc d'Activités de Jarry).
- Préserver le commerce local de proximité.
- Diversifier et conforter l'offre commerciale dans les pôles commerciaux du Bourg, de Gazinet et de Réjouit

5. Orientation N° 5 : Communication numérique et Loisirs

- Adapter l'offre pour répondre à l'évolution des besoins en matière de communication numérique par un renforcement des réseaux (ADSL, fibre optique, téléphonie mobile...).
- Valoriser et préserver les parcs communaux forestiers de promenade.
- Adapter les équipements sportifs en lien avec l'évolution des pratiques et des tranches d'âge du public.

Le compte rendu du débat a été repris dans la délibération N°3/24 du Conseil Municipal du 12/04/2016.

Conformément à la délibération initiale, la concertation menée tout au long de la procédure d'élaboration du projet de PLU fait l'objet du bilan suivant :

B. Le bilan de la concertation avant l'arrêt du PLU

La concertation s'est organisée sous la forme de :

Moyens d'information :

- La publication sur le site Internet de la Commune de la délibération engageant la procédure et indiquant les objectifs principaux de la révision,
- La mise en ligne sur le site Internet de la Commune des documents relatifs au PLU au fur et à mesure de leur rédaction,
- Deux réunions publiques les 30 mai et 27 juin 2016. Chacune d'elle a fait l'objet d'une annonce dans la lettre mensuelle d'information communale (mois d'avril, mai et juin 2016), dans le journal SUD OUEST, sur le site Internet de la mairie de CESTAS et par voie d'affichage. Ces deux réunions ont fait l'objet d'une présentation générale, d'un document « power-point » commenté et se sont achevées par des échanges de questions-réponses. Elles ont fait l'objet d'un compte-rendu écrit.
- Une réunion avec le monde agricole, les représentants de lotissements, et ceux du milieu associatif le 13 juin 2016. Un compte rendu a été rédigé à l'issue de cette réunion.
- Une exposition pédagogique sur le PLU installée dans le hall de la Mairie dès le 30 mai 2016 et mise en ligne sur le site Internet de la commune,
- Une lettre d'information électronique spéciale « Cestas-Info » consacrée au PLU

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat

- Ouverture d'un registre destiné à accueillir les observations du public tout au long de la procédure.
Trois observations ont été consignées :
 - Le 30 juin par le Président de l'association du lotissement SAINT ROCH qui s'interroge sur le futur aménagement de la propriété voisine appartenant aux Consorts COULON. Cette remarque est reprise dans le

Maître d'ouvrage : Mairie de Cestas

10

tableau récapitulant les demandes et observations du public soumises pour avis à la commission d'urbanisme du 4 juillet 2016.

- Le 1^{er} juillet par M. ANDRIEU. Elle concerne le même sujet que la précédente. En plus du questionnement autour du projet de la propriété COULON, l'intéressé s'interroge sur les enveloppes urbaines du SCOT, sur la mise en œuvre éventuelle d'un PLH, la localisation et le futur zonage des réserves foncières du POS. Il souhaite connaître la répartition des LLS en fonction des centralités. « Le PLU prévoit-il des dispositions concernant le trafic aérien de l'aéroport de Mérignac? ».
- Le 4 juillet, elle émane d'un administré souhaitant la réalisation d'une extension de la piste cyclable depuis le rond point de la Birade jusqu'au carrefour de JAUGE.
- l'adjoint délégué à l'urbanisme et le service de l'urbanisme se sont tenus à la disposition du public et ont accordé de nombreux entretiens techniques à divers administrés afin d'explicitier les futures orientations d'aménagement du PLU durant les heures d'ouverture de la mairie au public.
- Le service urbanisme a collationné depuis plusieurs années de nombreuses demandes de changements de zonage ou de suppression d'EBC. Ces demandes ont fait l'objet d'études du groupe de pilotage du PLU et ont été soumises pour avis aux membres de la commission d'urbanisme le 4 juillet 2016. A l'issue de ces études, conformément aux orientations d'aménagement définies dans le PADD, il a été décidé d'apporter une réponse motivée à chaque demande. Ces réponses sont regroupées dans le tableau joint à la présente.
- Réception en mairie de deux courriers :
 - Une lettre émanant de M. GINTRAC a été remise le 17 mai 2016 au commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique sur la déclaration de projet relative à l'opération « LA TOUR ». Sa demande porte sur une modification de zonage et la suppression d'un espace boisé à conserver grevant sa propriété située à MONSALUT.
 - Un courrier de M. VENTRE du 15 juin 2016 réceptionné le 17 juin 2016. L'intéressé souhaite le renforcement des liaisons douces : pistes cyclables depuis TOCTOUCAU vers PIERROTON et de JAUGE vers SAINT JEAN D'ILLAC, cheminement piéton depuis le pont SNCF de PIERROTON vers le Chemin de la CROIX d'HINS le long de la RD 211. De plus M. VENTRE demande la mise en sécurité de la RD 211 entre SAINT JEAN D'ILLAC et JAUGE avec pose d'un radar pédagogique afin de ralentir la vitesse des automobilistes et des camions sur cette voie. Enfin, il souhaite le déplacement voire doublement des coussins berlinois sur le Chemin Pascal Bagnères dans le cadre d'une réflexion globale sur la sécurité dans le secteur de PIERROTON.

Outre ces deux courriers, diverses demandes de changement de zonage ont été également été présentées lors d'une réunion de travail le 4 juillet 2016. La commission d'urbanisme a pris en compte les observations émises.

Le Conseil Municipal sera amené à approuver ou non les choix de la commission d'urbanisme.

Cette concertation a soulevé les deux problématiques suivantes :

- L'augmentation du nombre de logements locatifs sociaux imposés par les législations successives.
- La limitation des possibilités de diviser les parcelles afin de ne pas aggraver le déficit de logements locatifs sociaux

La prise en compte des demandes du public :

La commune est confrontée à deux problématiques majeures auxquelles elle entend apporter des justifications dans le PLU.

Sur l'accroissement du parc locatif social :

- La commune présente un taux de LLS, en tenant compte des opérations en cours, et doit prendre en compte les nouveaux objectifs de 25 % imposés par la loi à l'horizon 2025.
Ces logements sociaux seront réalisés selon les opportunités offertes à la commune, dans les enveloppes urbaines définies par le SCOT et toujours dans le respect du principe de mixité.
- Les taux de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations seront compris entre $\frac{2}{3}$ – $\frac{1}{3}$ et $\frac{3}{4}$ - $\frac{1}{4}$. Ces programmes trouveront leur place dans l'ensemble des centralités de la commune, de manière équilibrée. Leur aspect architectural reprendra les éléments caractéristiques du secteur dans lequel ils devront s'inscrire, en harmonie avec le paysage existant.

Sur la limitation d'autorisation des divisions de parcelles :

- La suppression des coefficients d'occupation des sols (COS) et des surfaces minimales de parcelles actées dans la loi ALUR abouti à une densification urbaine plus importante dans les communes périurbaines.
- La commune entend donc limiter les possibilités de divisions au regard de la capacité de ses réseaux et équipements, calibrés pour une population maximale de l'ordre de 18 000 habitants.
Cette volonté s'est traduite réglementairement dans le projet du PLU par la mise en œuvre d'un éventail de mesures telles que l'interdiction de création de bandes d'accès desservant des constructions en seconde ligne, l'obligation de respect d'un coefficient d'imperméabilisation des sols, des emprises au sol différenciées sur les parcelles...

Ainsi, seules des divisions en zones très urbanisées constituées par les centres du Bourg et de Gazinet pourront être autorisées. Cette limitation des divisions et donc des constructions de nouvelles résidences principales concourra à ne pas accroître le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser.

III. L'impact des nouvelles orientations du PADD sur le zonage et le règlement

A. Le zonage

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N). Les différentes zones sont définies par le règlement du PLU en fonction de leurs caractéristiques fonctionnelles, historiques, architecturales, paysagères, environnementales :

1. Les zones urbaines :

Il s'agit des zones urbanisées et équipées, à caractère d'habitat, d'activités et de services. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

- Zone UA : Secteur de centralité d'habitat, de services ou d'activités,
 - dont le secteur UAa (centralité dense avec possibilité de R+2)
 - dont le secteur UAb (centralité dense)
- Zone UB : Secteur d'habitat de moyenne densité, de services ou d'activités proche des centralités
- Zone UC : secteurs d'habitat anciens ou lotissements anciens
- Zone UF : secteurs d'équipements et d'activités spécialisées réservées au service public ferroviaire en milieu urbain ou rural
- Zone UG : secteurs d'habitat groupé (maisons de ville) et mixte
- Zone UL : secteurs d'habitat en lotissements
 - dont les Zones 1 UL de lotissements courants
 - dont les Zones 2UL de lotissements faible densité
 - dont les Zones 3UL de lotissement très faible densité
- Zone UY : secteur d'activités industrielles et tertiaires
 - dont le secteur UYa d'activités diverses
 - dont le secteur UYb d'activités industrielles et de logistiques
 - dont le secteur UYc d'activités industrielles aéronautiques

Le PLU favorisera un développement économique équilibré centré sur les pôles existants.

2. les zones à urbaniser

Il s'agit des secteurs destinés à l'urbanisation future, à caractère d'habitat, d'activités et de services. Elles sont ouvertes aux opérations d'aménagement et aux constructions lorsque la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement. Dans le cas contraire leur ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification ou une révision du PLU

Zone à urbaniser « ouvertes » :

- Zone 1AU : zones à urbaniser à destination principale d'habitat. Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation précisant les obligations de densités minimales de logements et les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés (servitudes de mixité sociale)
- Zone AUE : zones à urbaniser à destination principale d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics
 - dont le secteur AUE correspondant au site des établissements d'enseignement, de sport et loisirs (collège et stades) de Bouzet
 - dont le secteur AUEv correspondant à l'aire aménagée pour l'accueil des Gens du voyage.
- Zone 1AUY : zones à urbaniser à destination principale d'activités économiques pouvant distinguer le cas échéant des secteurs :
 - 1AUYa d'activités diverses
 - 1AUYb d'activités industrielles et de logistiques

Zone à urbaniser dites « fermée ou différée » :

- Zone 2AU : zone à urbaniser subordonnée à une modification ou une révision du PLU

3. les zones et secteurs agricoles

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et destinés aux exploitations et activités agricoles. Les différents types d'espaces sont précisés comme suit :

- Secteur A : espaces à protéger pour l'exploitation et les implantations agricoles
Elles sont d'une superficie totale de 2363 hectares soit environ 24% de la surface de la commune

- Secteurs Aa : secteurs affectés à l'exploitation de carrières (sous conditions)
- Secteurs Ab : secteurs affectés à la production d'énergies renouvelables
- Secteurs Ac : Secteurs affectés à la construction, ouvrage ou travaux nécessaires aux activités de recherche agronomique (site INRA)

4. les zones et secteurs naturels et forestiers

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Les différents types d'espaces sont précisés comme suit :

- Secteur Np de protection de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt,
Aucune nouvelle construction agricole ou sylvicole ne sera autorisée dans ces secteurs. Ces zones présentent une surface de 1105 hectares soit pratiquement 11% du territoire communal
- Secteur Nf de protection des exploitations forestières,
Elles représentent 4727 ha soit environ 47% de la surface de la commune,
- Secteur Ne correspondant à l'aire de service des équipements publics ou d'intérêt collectif autoroutier,
- Secteur Nh, noyau bâti d'habitat existant à préserver en Zone Naturelle (sans autorisation de construction nouvelle).

Les Espaces boisés classés EBC ont été ajustés afin de tenir compte, d'une part de la réalité du terrain notamment suite aux diverses tempêtes ayant impacté notre commune, d'autre part de leur qualité et intérêt. Ces EBC présentent une surface totale de 4761 hectares soit environ la moitié de la surface totale de la commune.

Des prescriptions particulières ont été déterminées notamment en ce qui concerne les emplacements réservés et le périmètre d'usage du Droit de Préemption Urbain.

B - Le règlement

Afin d'éviter une sur-densification résultant de la suppression des surfaces minimales de terrains et des COS (coefficients d'occupation des sols), le règlement imposera plusieurs mesures :

- Des coefficients de « pleine terre » variables (compris entre 5 et 90 % selon les zonages) déterminés en fonction de la superficie des parcelles. Cette mesure conduira à réduire l'imperméabilisation artificielle des sols
- Le règlement des zones A et Nf n'autorisera que les extensions de l'ordre de 30 % des habitations existantes dans ces secteurs.

Dans les secteurs de lotissements et de groupes d'habitations :

- La suppression des bandes d'accès destinées à desservir des lots en seconde ligne
- Des bandes de constructibilité différenciée sur les parcelles afin de favoriser la réalisation d'habitations en façade de lot et d'annexes à l'arrière
- Dans les lotissements de grands lots, une surface maximale d'emprise au sol de 400 m² sera imposée en plus du coefficient de pleine terre.

Ces 1ers éléments de zonage et de règlement seront susceptibles d'évoluer notamment à l'issue de la consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique.

Pour conclure le PLU ne bouleversera pas les équilibres existants. Les logements locatifs sociaux réalisés dans le futur, et destinés à des familles issues de la commune ou travaillant sur la commune, reprendront les caractéristiques du paysage existant afin de s'inscrire en harmonie avec celui-ci. Il s'agira principalement de maisons individuelles en rez-de-chaussée ou R+1, agrémentées de jardinets privatifs.

Les espaces verts de lotissements ainsi que les parcs communaux ne sont pas destinés à être bâtis.

En ce qui concerne les zones forestières, il souligne que la forêt a trois vocations, une vocation environnementale, un intérêt économique pour la forêt cultivée (exploitations forestières et forêt de pin) et enfin sociale, la forêt jouant un rôle d'espaces d'aménité. Les zones forestières présentent de plus un intérêt majeur pour la chasse.

Enfin en matière d'agriculture, le PLU s'attachera à favoriser la diversification des productions (céréales, légumes, fruits...). Dans le même esprit, la commune serait favorable à la plantation de vignes (respectueuses de l'environnement) sur une surface maximale de 40 hectares, notre commune bénéficiant d'un classement en appellation « Graves ».