

Département de la Gironde



PLU approuvé par D.C.M. du 20/03/2009

1^{ère} Modification du PLU approuvée par D.C.M. du 29/10/2013

Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU approuvée par DCM du 9/06/2016

2^{ème} modification du PLU approuvé par D.C.M. du 27 juin 2017

3^{ème} Modification du PLAN LOCAL d'URBANISME

1.0 Notice explicative spécifique à la 3^{ème} modification du
PLU de Targon

METROPOLIS, territoires

32 rue Jules Michelet

33 130 BEGLES



Sommaire

1.	OBJET DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
A.	PREAMBULE	7
<i>I.</i>	<i>Procédures antérieures</i>	<i>7</i>
<i>II.</i>	<i>Objet de la modification</i>	<i>7</i>
<i>III.</i>	<i>Choix de la procédure</i>	<i>7</i>
B.	OBJET DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU DE TARGON	8
<i>I.</i>	<i>Modifications communes à toutes les zones</i>	<i>8</i>
<i>II.</i>	<i>Modifications spécifiques du règlement</i>	<i>8</i>
<i>III.</i>	<i>Changements de destination</i>	<i>18</i>
<i>IV.</i>	<i>Création de STECAL</i>	<i>35</i>
<i>V.</i>	<i>Modification des emplacement réservés</i>	<i>40</i>
C.	CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES	43
2.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	45
3.	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ENQUETE PUBLIQUE	47
4.	ANNEXES	49

1. OBJET DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A. PREAMBULE

I. Procédures antérieures

Le présent dossier concerne le projet de la troisième modification du PLU de Targon, commune située dans le département de la Gironde (33) et comprise dans le périmètre de la Communauté des Communes Rurales de l'Entre-Deux-Mers.

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme, approuvé 20 mars 2009, puis modifié une première fois en 2013, une seconde fois en 2017.

Il a fait l'objet d'une Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU approuvée par DCM du 9/06/2016.

L'élaboration du PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une évaluation des incidences au titre de Natura 2000.

Aucune des évolutions du PLU n'a fait d'objet d'une demande au cas par cas.

II. Objet de la modification

La procédure de modification du PLU de Targon est engagée afin de :

- Définir des zones pouvant accueillir des projets de diversification agricole en zone A
- Identifier des bâtiments pour lesquels des changements de destinations sont autorisés en zone A, N.
- Mettre à jour divers points réglementaires

Par ailleurs, l'objet de la modification vise également à corriger certaines erreurs matérielles tant sur la rédaction d'articles du règlement que sur certains zonages du document graphique, mais ne porte pas atteintes aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La présente notice explicative détaille donc les modifications ou compléments apportés au document actuellement opposable.

III. Choix de la procédure

Cette démarche est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé, et n'induit pas de réduction de la superficie de l'espace naturel ou agricole. La procédure adéquate est donc celle de la modification de droit commun.

Conformément aux articles L153-31 et suivants et L153-36 et suivants du code de l'urbanisme, cette modification n'aura pas pour conséquences :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- 3° 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.
- 4° 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.

B. OBJET DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU DE TARGON

Compte tenu des évolutions du développement de l'urbanisation, les dispositions actuelles du PLU en vigueur, et notamment réglementaires nécessitent une mise à jour du document d'urbanisme par le biais d'une modification de droit commun.

I. Modifications communes à toutes les zones

1. Incitations à la performance énergétique et environnementale : création d'un Article 15

Pour inciter les constructeurs à réaliser des bâtiments plus performants d'un point de vue énergétique, une nouvelle règle est inscrite dans le PLU avec la création de l'article 15. Elle est reprise dans l'ensemble des zones.

L'article 15 est ainsi rédigé :

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

L'utilisation de matériaux de constructions biosourcés est vivement recommandée.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

II. Modifications spécifiques du règlement

1. Mise à jour du règlement au regard de la loi ALUR du 24 mars 2014 pour les zones UA, UB, UC, UD, 2AU, 1AUy, A et N

a. Contexte législatif

Suite à l'adoption de la loi ALUR le 24 Mars 2014, la possibilité de définir dans les règlements de PLU des tailles minimales de parcelles et un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) a été supprimée. Cette mesure étant exécutoire dès l'adoption de la loi, l'usage de la procédure de modification du PLU, rendu nécessaire pour d'autres objectifs développés par ailleurs, représente une opportunité d'actualisation de la rédaction du règlement.

b. Traduction

Dans les articles 5 et 14, le texte de prescription est remplacé par :

Exemple pour la zone AU

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

~~5.1 – Il n'est pas fixé de règles particulières.~~

Article supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR)

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

~~14.1 – Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.~~

~~14.2 – La surface hors œuvre maximale autorisée sur chaque terrain est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.~~

Article supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR)

2. Modification de l'Article 3 des zones UB, UC

a. Contexte législatif

La commune souhaite dans les zones UB et UC, adapter les règles en termes d'accès et de voirie pour renforcer la sécurité mais surtout prévenir les difficultés de fonctionnement des tissus urbains qui se transforment et se densifient avec le phénomène de division parcellaire avec la multiplication des accès des parcelles sur les voies publiques. Aujourd'hui, cette multiplication implique :

- Des situations accidentogènes pour les véhicules mais également pour les autres usages des emprises ouvertes à la circulation ;
- la longueur des accès pouvant compliquer l'accès des véhicules de lutte contre les incendies notamment aux habitations.
- L'augmentation du nombre d'usagers et de véhicules se croisant sur une emprise routière initialement conçue pour desservir un seul logement.

De plus, la multiplication des accès participe à la transformation du paysage des rues avec des alignements de portails sur de longs linéaires.

La présente modification vise en premier temps à redéfinir les principes généraux portant sur les accès en précisant les principes suivants :

- en réglementant la largeur des accès en fonction du nombre et type de constructions : redéfinir la largeur de l'accès lorsque celui-ci dessert deux logements, afin d'assurer la sécurité des déplacements sur cet accès. A partir de 4 logements ou de 4 lots les conditions d'accès devant respecter les conditions de voirie ;
- En demandant qu'un sas d'accès est nécessaire aux différents services publics ;
- En imposant la création d'un accès commun pour deux logements ou deux parcelles,
- En limitant la longueur des bandes d'accès
- En imposant que les bandes d'accès soit perméable et assurent l'infiltration des eaux pluviales.

Dans un second temps, la présente modification prévoit de clarifier les dispositions relatives aux voiries en impasse applicables dans les zones urbaines et des zones à urbaniser :

- En réduisant la longueur des impasses sur les préconisations des services du SDIS.

b. Traduction

La présente modification est d'occasion de préciser l'article 3 des zones UB et UC. Les prescriptions de l'article 3 sont ainsi adaptées :

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

3.4 - Pour les accès desservant plus d'un logement et jusqu'à 3 logements ou 3 lots et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, les accès devront avoir une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres avec une circulation à double sens.

Dans le cadre d'une division parcellaire, d'un lotissement ou d'un projet de construction de deux constructions principales ou plus, en comptant les constructions existantes et y compris à l'occasion de divisions successives éventuelles :

-- les règles édictées précédemment s'appliqueront à l'unité foncière telle qu'elle existait avant division

- l'utilisation partagée de l'accès existant est obligatoire ;

- l'accès existant maintenu devra être mis aux normes en vigueur, et notamment par application de la largeur minimum et par l'aménagement d'un sas d'entrée ;

L'accès regroupé devra constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle, de 7 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à l'alignement

La profondeur des bandes d'accès est limitée à 25m calculée depuis la voie principale à partir de laquelle l'accès est créé. Au-delà de cette profondeur, il devra être créée une voirie répondant aux caractéristiques du chapitre suivant (Voirie-Voies nouvelles)

3.5 - Au-delà de 3 logements ou de 3 lots, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

3.6 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.7 - La largeur de la chaussée ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.8 – Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour (tourne- bride ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs), et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne pourront excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

~~3.9 – Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :~~

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la Plateforme
Voies destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4m	5m

3.9 - Pour les divisions parcellaires ou opérations conduisant à la construction ou l'aménagement de plus de 3 logements ou 3 lots, l'emprise des voies devra permettre une circulation automobile à double sens et devra être au minimum de 8 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

3. Modification de l'Article 4 zone UB / UC / UD / 1AU / 1AUca, A et N

a. Contexte législatif

L'article 4 définit les prescriptions réglementaires concernant les Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement.

La présente modification est l'occasion de préciser à l'intention des pétitionnaires, que la récupération des eaux pluie sur la parcelle n'est plus une possibilité mais une obligation.

De plus, il est précisé dans les zones UA, UB, UC, 1AU, 1AUca et 1AUy, la prescription pour les déchets ménagers pour les constructions d'habitation, d'activités et les opérations groupées.

b. Traduction

Dans la zone UB :

4.9 – Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les constructions nouvelles à usage d'habitation ~~pourront~~ **devront** intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures, **sauf à démontrer une impossibilité technique**. Une infiltration prioritaire sur le site des eaux du trop plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacué vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, ...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

Dans les zones UC et UD

4.9 – Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les constructions nouvelles à usage d'habitation ~~pourront~~ **devront** intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration prioritaire sur le site des eaux du trop plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacué vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, ...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

Dans les zones UA, UB, UC, 1AU, 1AUca et 1AUy

4.12 – Les constructions à usage d'habitation **collective** ou d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

4. Modification de l'Article 6 zone UB / UC

a. Contexte législatif

Pour assurer une plus grande lisibilité et une meilleure compréhension de la règle de l'article 6, il est précisé que le recul d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est un recul minimal.

b. Traduction

Exemple de la zone UB

En agglomération :

6.1 – Les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- soit selon un recul de 5m **minimum** par rapport à l'alignement.

6.2 – Les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

6.3 – Il n'est pas fixé de règles pour les piscines.

Hors agglomération :

6.4 – Le Long des routes départementales de 1ère catégorie, comme la RD671, les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées :

- à 35 mètres **minimum** de l'axe pour les habitations,
- à 25 mètres **minimum** de l'axe pour les autres types de constructions autorisées.

6.5 – Le Long des routes départementales de 2ème catégorie, comme les RD11,237 et 238 (à l'ouest de la RD11), les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées :

- à 25 mètres **minimum** de l'axe pour les habitations,
- à 20 mètres **minimum** de l'axe pour les autres types de constructions autorisées.

6.6 – Le Long des routes départementales de 4ème catégorie, comme les RD11 (au nord de la RD671), 11^E1, 122, 140 et 238 (à l'est de la RD11), les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées :

- à 10 mètres **minimum** de l'axe pour les habitations,
- à 8 mètres **minimum** de l'axe pour les autres types de constructions autorisées.

5. Modifications de l'article 11 des zones UA, UB, UC, UD, 1AU, 1Auca, 1AUy**a. Les clôtures**

Des règles encadrant la réalisation des clôtures sont inscrites dans les zones UA, UB, UC, UD, 1AU, 1Auca, 1AUy. Afin d'harmoniser les clôtures en limites séparatives et d'éviter que les pétitionnaires ne se barricadent, une réflexion sur la hauteur des clôtures a été menée. Il a été choisi de normer la hauteur des clôtures pour assurer la qualité urbaines et paysagères de la commune.

Traduction réglementaire, exemple de la zone UA :

Clôtures

11.5 - La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80m.

La clôture sur les limites séparatives doit être constituée :

- soit de haies vives arbustives, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- soit de clôtures en grillage métallique galvanisé, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- soit de clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres), n'excédant pas 2 m de hauteur. Le bois sera soit traité à coeur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

Les clôtures composées de plaques de béton, de palissades pleines en bois, de planches pleines et jointives ou de parois en bois « tressé » (type palettes,...), baches en plastique, ... sont interdites.

De plus il est précisé dans toutes les zones que les clôtures ne doivent pas interrompre les continuités écologiques existantes sur le territoire communal, l'écoulement des eaux dans les zones où il existe un risque d'inondation :

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation, les clôtures ne devront pas être une gêne pour l'écoulement des eaux

b. Les bâtiments annexes

Des règles encadrant la réalisation l'aspect extérieur des annexes sont inscrites dans les zones UA, UB, UC, UD, 1AU, 1Auca, 1AUy. Il avait été défini que les annexes devaient avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale ce qui ne facilitait pas l'instruction des autorisations des annexes.

Il s'agit par le biais de cette modification de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme pour les annexes en simplifiant l'alinéa de l'article 11.

Exemple de la zone UB :

11.4 - ~~Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts avec les mêmes matériaux les mêmes couleurs que les constructions principales.~~

Les teintes des toitures des constructions annexes seront conformes à la palette de couleurs intégrée en annexes du présent règlement.

11.9 - ~~Les bâtiments annexes aux constructions principales tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent utiliser des matériaux identiques à ceux de l'habitation.~~

Les teintes des façades des constructions annexes seront conformes à la palette de couleurs intégrée en annexes du présent règlement.

Les bardages bois sont autorisés : leur aspect doit rester naturel.

6. Modifications de l'article 13 des zones UA, UB, UC, UD et 1AUy

a. Contexte législatif

Dans l'objectif de maîtriser qualitativement le phénomène de densification par division parcellaire, au-delà de la réglementation de l'emprise au sol des constructions, il est nécessaire de l'encadrer la préservation d'une surface minimale de terrain non construite et paysager, permettant de garantir le cadre de vie local, qui a fait l'attraction de Targon.

La commune souhaite réglementer les espaces libres des terrains. Le règlement des zones urbaines et à urbaniser du PLU approuvé ne réglemente pas la quantité des espaces verts et jardins des constructions, c'est-à-dire des espaces en pleine terre.

La commune souhaite intégrer un dispositif réglementant la quantité d'espace en pleine terre. Pour cela, la modification introduit les modalités d'application de cet espace sous la forme d'un pourcentage. Il vient en complément des définitions qui ont été proposées dans les chapitres précédents de la présente modification.

Ce dispositif a pour objectif d'améliorer la qualité de confort et d'usage des nouvelles constructions en y intégrant un espace libre pour les habitants, de réduire l'imperméabilisation des sols en laissant des

espaces libres de toute artificialisation, de toutes constructions et d'orienter le volume et la forme du bâti.

En effet, les espaces libres définies dans le PLU approuvé ne permettraient pas de limiter la constructibilité ni l'imperméabilisation des sols. Il est possible de corréliser cette imperméabilisation avec les augmentations des phénomènes de ruissellement et d'inondation d'une partie de la commune lors d'un phénomène pluvieux intense.

Le pourcentage de pleine terre varie selon les zones afin de s'adapter aux différentes formes urbaines.

b. Traduction

Dans la zone UA, le texte de l'article ainsi complété :

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

13.2 - Les plantations doivent être composées d'essences choisies parmi la liste de végétaux en annexe du présent règlement

Un minimum de 20 % de la superficie de l'unité foncière doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.

Dans la zone UB, le texte de l'article ainsi complété :

13.1 - Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

13.3 - Les ensembles d'habitation ou lotissements devront comporter 10% d'espace libre dont 1/3 d'un seul tenant traité de façon minéralisée ou végétalisée.

13.4 – En secteur UBv, il est exigée la plantation, sur la parcelle faisant l'objet d'un dépôt de permis de construire, de 2 arbres de haute tige ou de 4 arbustes d'une essence locale pour 30 m² de surface de plancher créée.

13.5 - Sur les parcelles, les espaces libres de toutes constructions définis dans les articles 6 à 9 du règlement, doivent être non imperméabilisés et permettre l'infiltration des eaux pluviales

13.6 - Les plantations doivent être composées d'essences choisies parmi la liste de végétaux en annexe du présent règlement

Un minimum de 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.

Dans la zone UC, le texte de l'article ainsi complété :

13.1 - Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Sur les parcelles, les espaces libres de toutes constructions définis dans les articles 6 à 9 du règlement, doivent être non imperméabilisés et permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Un minimum de 50 % de la superficie de l'unité foncière doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.

Dans la zone UD, le texte de l'article ainsi complété :

13.1 - Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Sur les parcelles, les espaces libres de toutes constructions définis dans les articles 6 à 9 du règlement, doivent être non imperméabilisés et permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Un minimum de 70 % de la superficie de l'unité foncière doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.

Dans la zone 1AUy, le texte de l'article ainsi complété :

13.1 - L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction.

13.2 - Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

Un minimum de 20 % de la superficie de l'unité foncière doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.

7. Modification spécifique aux zone A et N

a. Contexte législatif

La loi ALUR du 24 mars 2014 avait considérablement restreint les capacités d'évolution des habitations existantes en zone A et N. La loi LAAAF du 13 octobre 2014 avait assoupli une première fois le code de l'urbanisme en permettant les extensions des constructions existantes. Néanmoins, cet assouplissement ne prenait pas en compte les nombreuses demandes concernant les constructions annexes, comme les piscines et les garages. La loi Macron du 6 août 2015 est donc venue compléter le 1er assouplissement opéré en intégrant, à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme, des dispositions qui permettent désormais au PLU d'autoriser les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A.

La commune de Targon souhaite donc apporter une mise à jour du volet réglementaire du règlement de la zone A afin d'intégrer ces nouvelles dispositions et permettre la gestion des demandes d'autorisation d'urbanisme relatives aux extensions des constructions existantes à usage d'habitation et annexes en zone A.

D'un point de vue réglementaire, la volonté de mettre en compatibilité le règlement du PLU relatif aux zones A et N avec les dispositions de la loi Macron du 6 Août 2015, et visant à autoriser les extensions, annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, doit remplir plusieurs conditions cumulatives :

- les destinations autorisées sous conditions,
- les conditions de hauteur ;
- les conditions d'emprise au sol ;
- les conditions de densité.

Pour cela les articles 2, 9 et 10 vont être complétés pour apporter les modalités de gestion, et d'implantation des annexes pour les habitations situées en zone A et N.

b. Traduction

Modification de l'article 2

L'article 2 définit les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Cet article ne traite pas des possibilités d'extension limitée des constructions à usage d'habitation non liées à une activité agricole.

La présente modification est l'occasion de mieux préciser les destinations et usages des constructions autorisées dans les zones A et N conformément aux évolutions du code de l'urbanisme depuis l'approbation du PLU.

Des constructions à usage d'habitation existent en zone A et en zone N dans le PLU. L'application du PLU ne permet pas les extensions de ces constructions à usage d'habitation non agricoles, ni les piscines, ni les annexes.

Ainsi il est proposé d'ajouter dans cet article, de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site, que les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'extension dans la limite de règle la plus avantageuses :

- soit à hauteur de 20% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol initiale ;
- soit à hauteur de 50 m² d'emprise supplémentaire.

Toutefois, la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépassera pas 300m² d'emprise au sol par unité foncière.

La surface maximale de 300m² d'emprise au sol correspond à une emprise moyenne des constructions existantes en zone agricole.

Dans le cas où un bâtiment ancien dépasse 300 m² d'emprise au sol, son extension est possible à la double condition de rester dans le volume de la construction existante,

Les annexes doivent être eux aussi conditionnés. C'est pour cela que l'article 2 est complété en définissant que la construction d'annexes à d'habitation sont autorisées dans la limite de 30m² d'emprise et dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.

Extrait du règlement de la zone A après modification

2.7 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à la date d'approbation du PLU, dans la limite de règle la plus avantageuses, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- soit à hauteur de 20% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol initiale ;

- soit à hauteur de 50 m² d'emprise supplémentaire.

Toutefois, la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépassera pas 300m² d'emprise au sol par unité foncière.

Dans le cas où un bâtiment ancien qui dépasse 300 m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, son extension est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.8 - Les annexes aux constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU d'une emprise au sol inférieure à 30m² et les piscines sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 20m autour de la construction principale. Tout en respectant cette règle de distance, l'implantation de l'annexe est autorisée même si elle se localise en zone Naturelle et non plus en zone A.

L'emprise des piscines est limitée à 80m².

La construction d'annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de :

- o 3 annexes par construction principale, **en prenant en compte les annexes existantes.**
- o 60 m² d'emprise au sol cumulée pour les annexes (hors emprise du bassin et plages de la piscine) ;
- o La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

Modification de l'article 9

L'article 9 définit les prescriptions en matière d'emprise au sol des constructions.

Il définit que pour les constructions admises, l'emprise au sol n'est pas définie que pour les installations classées.

Ainsi, en application des dispositions de la loi Macron du 6 Août 2015, l'article doit être complété afin d'une part de gérer les constructions à usage agricole et d'autre part de gérer l'implantation des annexes et des piscines des constructions à usage d'habitation.

Extrait du règlement de la zone A après modification**Définition :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

9.1 – Non réglementé pour les constructions à usage agricole.

9.2 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à la date d'approbation du PLU, dans la limite de règle la plus avantageuses, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- soit à hauteur de 20% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol initiale ;
- soit à hauteur de 50 m² d'emprise supplémentaire.

Toutefois, la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépassera pas 300m² d'emprise au sol par unité foncière.

Dans le cas où un bâtiment ancien qui dépasse 300 m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, son extension est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

9.3 - Les annexes aux constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU d'une emprise au sol inférieure à 30m² et les piscines sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.

L'emprise des piscines est limitée à 80m².

La construction d'annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de :

- o 3 annexes par construction principale, **en prenant en compte les annexes existantes.**
- o 60 m² d'emprise au sol cumulée pour les annexes (hors emprise du bassin et plages de la piscine) ;
- o La surface totale des annexes ne doit pas être supérieure à la surface totale du bâtiment principal préexistant.

Modification de l'article 10

L'article 10 définit les prescriptions en matière de hauteur maximale des constructions. Le PLU approuvé définit des règles de hauteur des constructions agricoles et les installations classées, pour les activités complémentaires à l'activité agricole et pour les habitations.

Il est nécessaire de préciser la règle de hauteur des constructions autorisées et de leurs annexes.

Extrait du règlement de la zone A après modification

10.1 – La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 6m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 2,50m à l'égout du toit.

10.2 - Dans le cas des bâtiments d'exploitation, la hauteur sera limitée à 12m au faîtage par rapport au niveau naturel du sol (toit deux pans, pente 30%), sauf pour les éléments techniques tels que cuves et silos.

10.3 - En cas de déclivité ou de problème technique, la hauteur de bâtiments d'exploitation pourra dépasser 12m, sous réserve que la toiture du bâtiment soit à deux pans avec une pente maxi de 30%.

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

III. *Changements de destination*

La commune de Targon a initié la présente procédure de modification pour permettre la réalisation de projet de diversification agricole qui ne sont actuellement pas compatibles avec le PLU.

La municipalité a réalisé un premier recensement des constructions pouvant changer de destination, les projets envisagés et pour lesquels les réseaux sont suffisants.

BATIMENTS -CHANGEMENT DE DESTINATION											
SECTION	NUMERO	ZONE PLU	ADRESSE	Destination	Si Hab., Nb de pers	Type assain.	Si ANC, possibilité OK	Acces Eau	Acces EDF	Acces Voirie	DEFENSE INCENDIE
A	747	N	ROUTE DE BRANNE	entrepot, artisanat		ANC	OK	O	O	O	PI +ou- 400 m
A	672	N	ROUTE DE BRANNE	habitation	1 logement	ANC	OK	O	O	O	
D	808	A	GOURD	entrepot, artisanat		ANC	OK	O	O	O	PI à proximité
C	1701	N	PETIT BABEAU	habitation	2 logements	ANC	OK	O	O	O	PI +ou- 400 m
C	23	N	GRAND BABEAU	habitation	1 logement	ANC	OK	O	O	O	PI +ou- 400 m
C	21	N	GRAND BABEAU	habitation	2 logements	ANC	OK	O	O	O	
C	880	A	PETIT BABEAU	entrepot, artisanat		ANC	OK	O	O	O	
C	891	N	PETIT BABEAU	habitation	1 logement	ANC	OK	O	O	O	
C	408	N	CHEMIN NADEAU	habitation	1 logement	ANC	OK	O	O	O	PI - 400 m
C	304	N	CHEMIN PUISSEGUIN	habitation	2 logements	ANC	OK	O	O	O	pas de défense incendie
C	1821	N	CHEMIN JULIAN	habitation	2 logements	ANC	OK	O	O	O	PI +ou-400 m
E	208	N	IMPASSE JEAN BILET	habitation	1 logement	ANC	OK	O	O	O	PI +ou- 400 m
E	210	N	IMPASSE JEAN BILET	habitation	1 logement	ANC	OK	O	O	O	
C	217	N	CHEMIN DE JULIAN	habitation	1 logement	ANC	OK	O	O	O	
D	14	N	ROUTE DE SOULIGNAC	chambre d'hôte, gîte							

Pendant la réflexion de cette modification, un changement de destination a été ajouté à la présente liste.

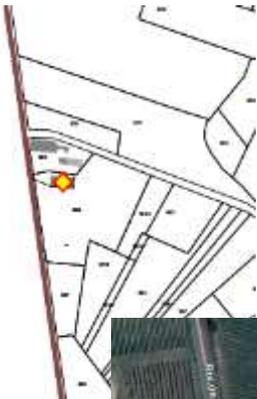
Ainsi, pour chaque construction une fiche type a été réalisée afin de justifier le changement de destination ainsi que les caractéristiques de chaque bâtiment.

Les objets de ces changements de destinations sont définis pour chaque cas et les critères de ces changements sachant que chaque projet de changement de destination se limite à la construction existante.

De plus, ces changements de destination ne compromettent pas l'activité agricole car ils se localisent dans des bâtiments existants et ne réduisent donc pas l'activité agricole.

Ces changements de destination en zones A et N ne seront effectifs qu'au dépôt du PC/DP après avis de la CDPENAF.

En zone agricole

Situation cadastrale	Caractéristiques	Photographie du bâtiment
<p>Parcelle D808 au lieu dit Gourd - classement en A dans le PLU approuvé</p>	<p>Bâtiment récent en parpaings et tuiles, en limite ouest de la commune, le long de la RD140.</p> <p>Emprise au sol existante du bâtiment : 270m²</p> <p>Le bâtiment identifié est à vocation agricole.</p> <p>Le projet est de transformer la construction pour devenir un bâtiment d'activité ou de stockage (entrepôt)</p>  	 

<p>Parcelle C880 au lieu dit Petit Babeau - classement en A dans le PLU approuvé :</p>	<p>Bâtiment en pierre, en continuité de l'habitation ancien existante de type maison de maître girondine.</p> <p>Emprise au sol existante du bâtiment : 271m²</p>  <p>Le bâtiment identifié est à vocation agricole.</p> <p>Le projet est de transformer cette construction agricole pour devenir un bâtiment d'activité ou de stockage (entrepôt).</p> 	 
--	--	--

En zone Naturelle

Situation cadastrale	Caractéristiques	Photographie du bâtiment
<p>Parcelle A672</p> <p>Route de Branne</p> <p>Zone N dans le PLU approuvé :</p>	<p>Bâtiment agricole en pierre (chai), en continuité de l'habitation ancien existante de type maison girondine.</p> <p>Emprise au sol existante du bâtiment : 220m²</p> <p>Le bâtiment identifié est à vocation agricole (grange ou chai)</p> <p>Le projet est de transformer la construction pour devenir une habitation dans le volume de la construction existante : l'intérêt est de préserver la cohérence de l'ensemble bâti</p> 	 

Parcelle
C1701
Au lieu-dit
Petit Babeau
Zone N dans
le PLU
approuvé :

Bâtiment en pierre et toiture tuile (chai ou grange), en continuité de l'habitation ancien existante de type maison de maître.
Emprise au sol existante du bâtiment : 280m²

Le bâtiment identifié est à vocation agricole.
Le projet est de transformer la construction pour créer 2 logements dans le volume de la construction existante.



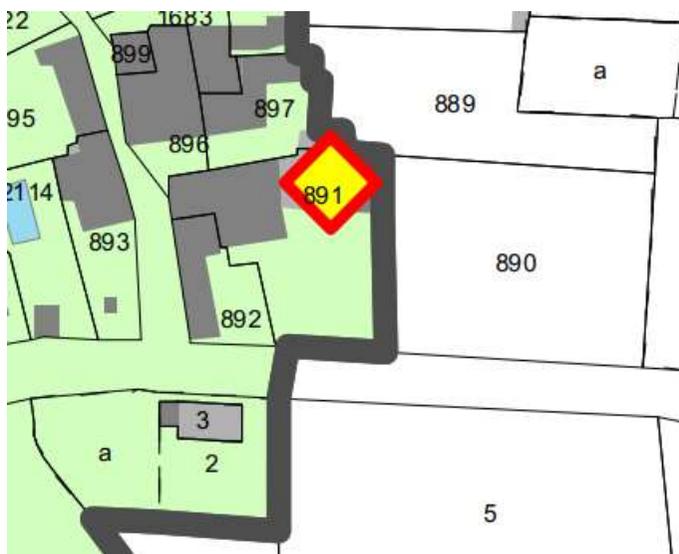
Bâtiment en pierre et toiture tuile (chai ou grange), en continuité de l'habitation ancien existante de type maison en pierre, englobant un hangar partiellement ouvert.

Emprise au sol existante du bâtiment : 180m²

Le bâtiment identifié est à vocation agricole.

Le projet est de transformer la construction pour créer 1 logement

Parcelle C891
Au lieu-dit Petit Babeau
Zone N dans le PLU approuvé :



Parcelle C23

Au lieu-dit
Grand
Babeau

Zone N dans
le PLU
approuvé :

Le bâtiment
identifié est à
vocation
agricole.

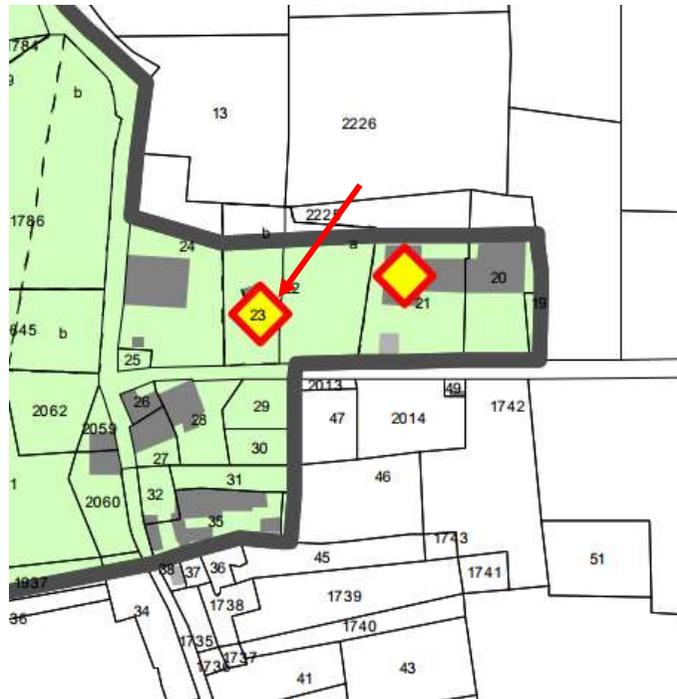
Le projet est
de
transformer
la
construction
pour créer
une
habitation

Bâtiment en pierre et toiture tuile (chai ou grange).

Emprise au sol existante du bâtiment : 55m²

Le bâtiment identifié est à vocation agricole.

Le projet est de transformer la construction pour créer une habitation.



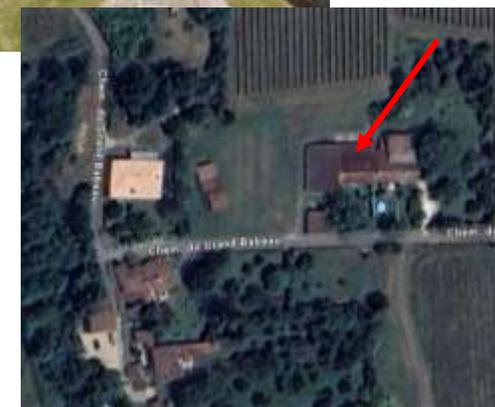
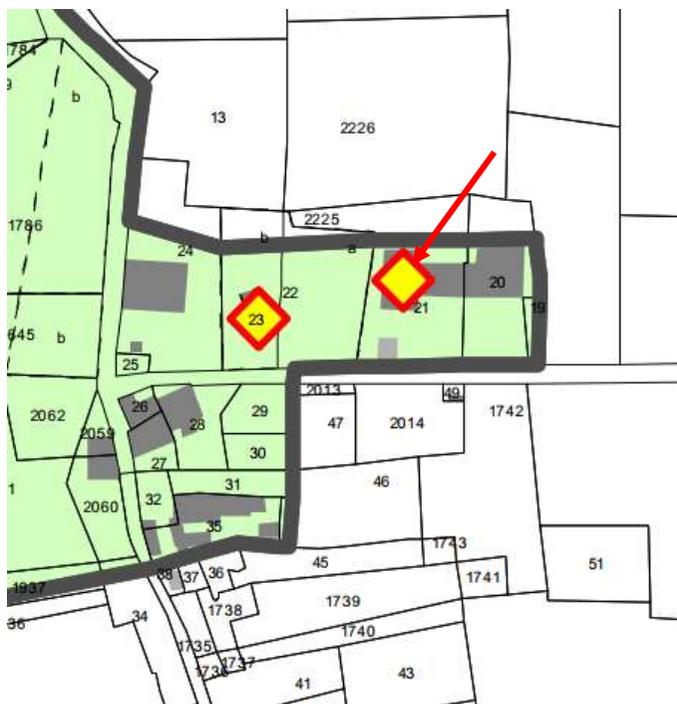
Parcelle C21
Au lieu-dit
Grand
Babeau
Zone N dans
le PLU
approuvé :

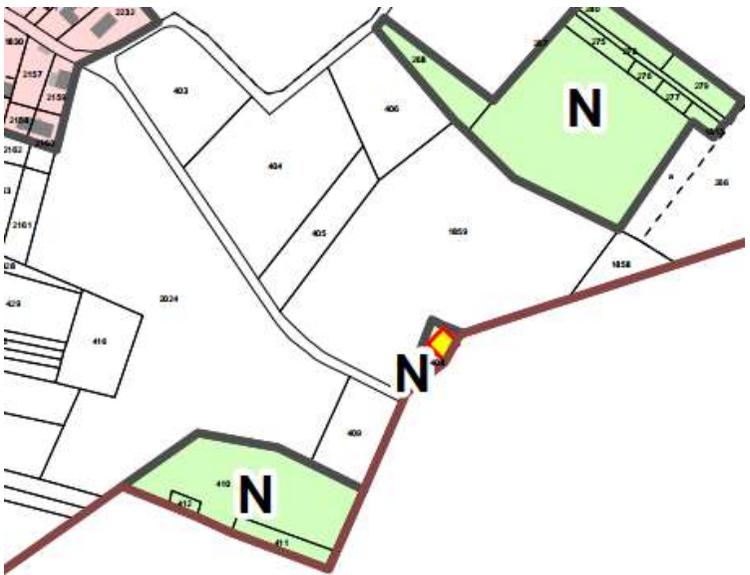
Bâtiment en pierre et toiture tuile (habitation et grange) datant d'avant 1946.

Emprise au sol existante du bâtiment : 405m²

Le bâtiment identifié est à vocation agricole.

Le projet est de transformer la construction pour créer 2 logements.



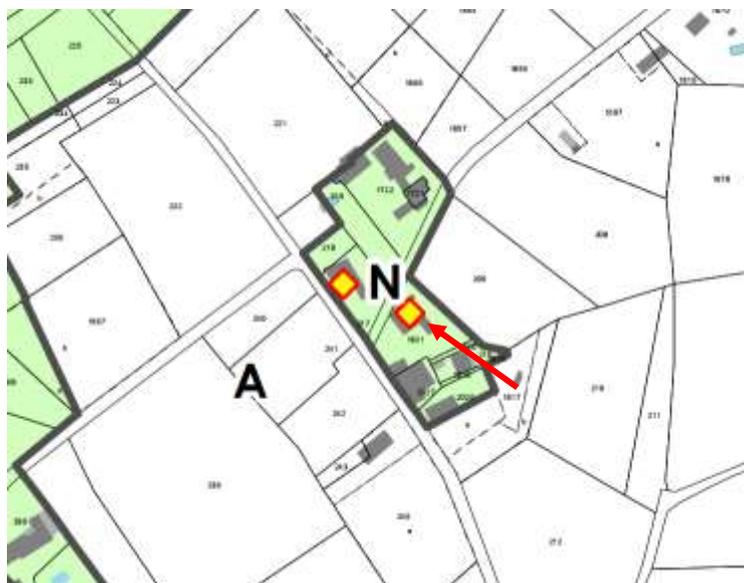
<p>Parcelle C408</p> <p>Chemin Nadeau</p> <p>Zone N dans le PLU approuvé :</p> <p>Le bâtiment identifié est à vocation agricole.</p> <p>Le projet est de transformer la construction pour créer 1 logement</p>	<p>Bâtiment en pierre et toiture tuile (habitation et grange) datant d'avant 1946. L'habitation est sur la commune de Ladaux.</p> <p>Emprise au sol existante du bâtiment : 230m²</p> <p>Le bâtiment identifié est à vocation agricole.</p> <p>Le projet est de transformer la construction pour créer 1 logement.</p> 	 
--	---	--

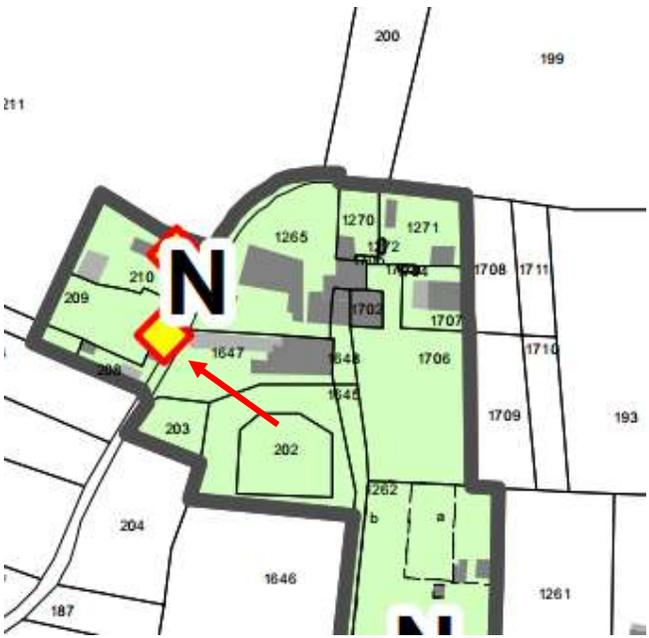
<p>Parcelle C304 Chemin Puisseguin Zone N dans le PLU approuvé</p>	<p>Bâtiment en pierre et toiture tuile (habitation et grange) datant d'avant 1946. Emprise au sol existante du bâtiment : 365m²</p> <p>Le bâtiment identifié est à vocation agricole.</p> <p>Le projet est de transformer la construction pour créer 2 logements.</p> 	 
--	--	---

Parcelle
C1821
Chemin
Julian
Zone N dans
le PLU
approuvé :

Bâtiment en pierre et toiture tuile (habitation et grange) datant d'avant 1946.
Emprise au sol existante du bâtiment : 398m²

Le bâtiment identifié est à vocation agricole.
Le projet est de transformer la construction pour créer 2 logements, dans l'enveloppe du bâtiment existant.

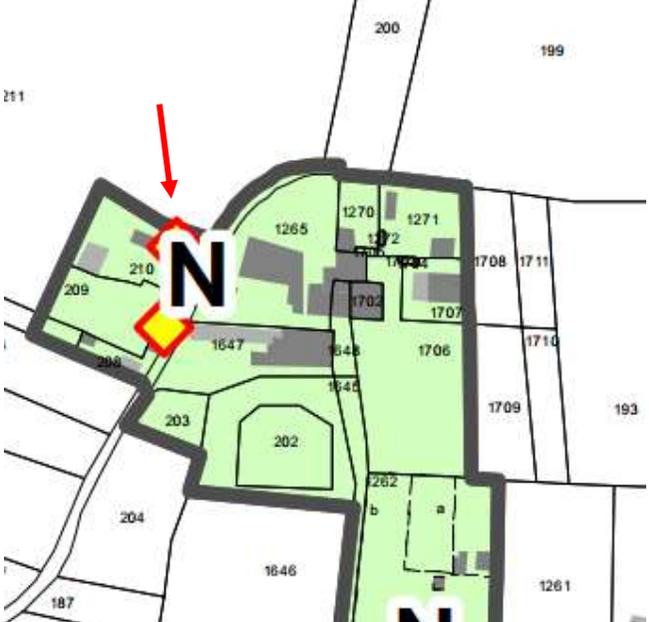


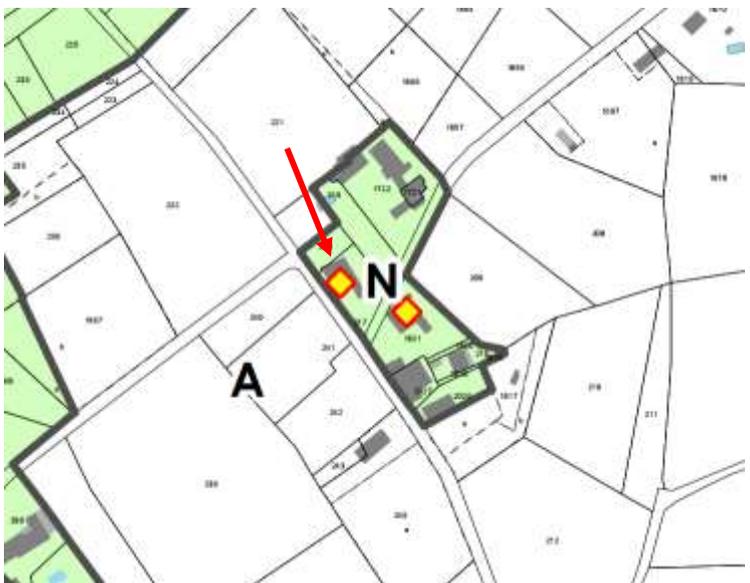
<p>Parcelle E208 Impasse Jean Bilet Zone N dans le PLU approuvé</p>	<p>Bâtiment en pierre et toiture tuile (habitation et grange) datant d'avant 1946. Emprise au sol existante du bâtiment : 102m²</p> <p>Le bâtiment identifié est à vocation agricole. Le projet est de transformer la construction pour créer 1 habitation</p> 	 
---	---	---

Parcelle E210
Impasse Jean Bilet
Zone N dans le PLU approuvé

Bâtiment en pierre et toiture tuile (grange) dans le prolongement d'une maison de type girondine, datant d'avant 1946.
Emprise au sol existante du bâtiment : 70m²

Le bâtiment identifié est à vocation agricole.
Le projet est de transformer la construction pour créer 1 habitation



<p>Parcelle C217 Chemin Julian Zone N dans le PLU approuvé :</p>	<p>Bâtiment en pierre et toiture tuile (grange), datant d'avant 1946. Emprise au sol existante du bâtiment : 362m²</p> <p>Le bâtiment identifié est à vocation agricole.</p> <p>Le projet est de transformer la construction pour créer 1 logement</p> 	 
--	---	--

<p>Parcelle D14 Domaine de la Prade Zone N dans le PLU approuvé :</p>	<p>Bâtiment en pierre et toiture tuile (grange), datant d'avant 1946. Emprise au sol existante du bâtiment : 152m²</p> <p>Le bâtiment identifié est à vocation agricole.</p> <p>Le projet est la création d'une chambre d'hôte et d'un gîte sans modification du volume de la construction existante.</p> 	 
---	--	--

Parcelle A747 route de Branne - classement en N dans le PLU approuvé :

Bâtiment récent en parpaings et tuiles, en limite ouest de la commune, le long de la RD11 (route de Branne).
Emprise au sol existante du bâtiment : 635m²

Le bâtiment identifié est à vocation agricole (stockage). Il servait à stocker des véhicules anciens et des chars.

Le projet est de transformer la construction pour devenir un bâtiment d'activité ou de stockage (entrepôt).



IV. Création de STECAL

Au sein du PLU zonage et règlement écrit) il a été ajouté la liste des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) afin de prendre en compte réglementairement des projets de diversification agricole, avec leur superficie ainsi que l'emprise au sol possible par construction. L'encadrement de la constructibilité est donc strict.

Les STECAL créés par la présente modification ne participent pas à développer le mitage et ne créent pas de mitage supplémentaire car ils se développent à partir de constructions existantes ou d'activités existantes relativement proches.

Le nombre de STECAL reste limité pour la surface de la commune de Targon (0,90 hectares) :

2 STECAL At créés représentant une surface de 0,51 ha.

2 STECAL Nt créés représentant une surface de 0,39 ha.

Au total, 4 STECAL représentent à l'échelle de la commune une superficie globale de 0,90 ha, soit 0,3% de la superficie communale.

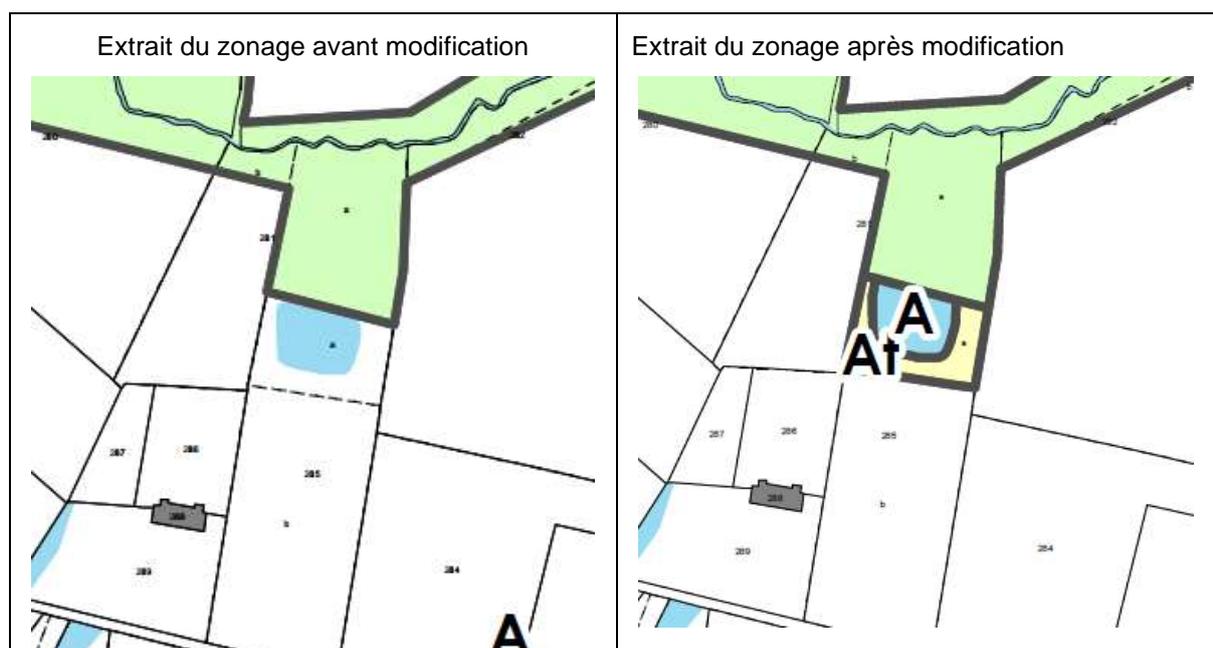
Ces indicateurs démontrent leur caractère exceptionnel.

Ainsi, la capacité d'accueil reste limitée et ne contreviennent pas aux orientations du PADD du PLU approuvé.

1. Création d'un STECAL pour aménager 5 unités d'hébergement au château Vermont

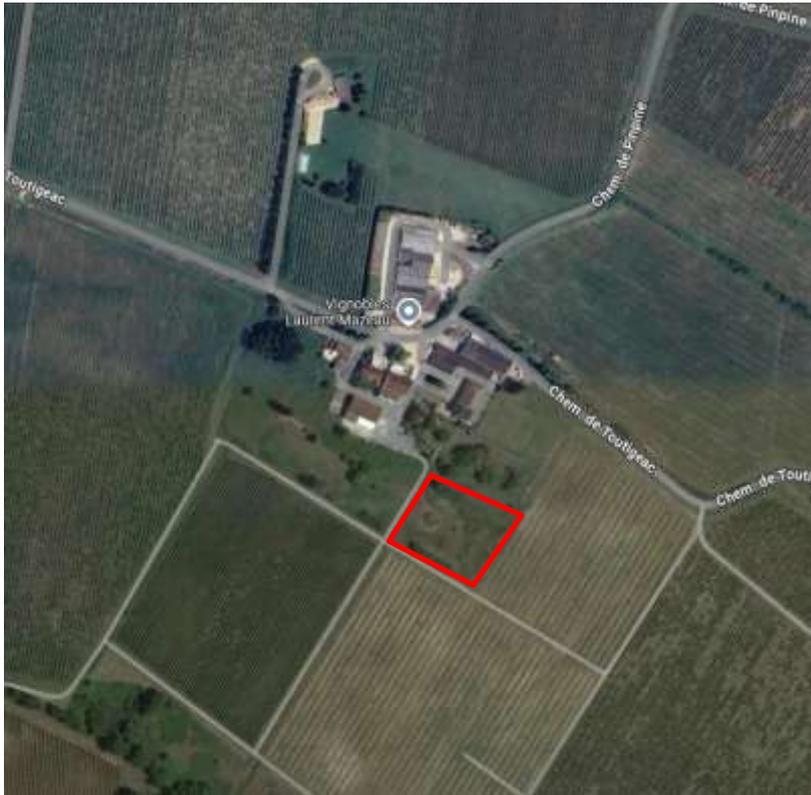
Le projet du Château Vermont est de créer de 5 unités d'hébergements de type lodge autour d'une mare existant sur le domaine de ce château viticole (parcelle D285a). La parcelle est desservie par un chemin privé depuis la RD237. Les réseaux sont en capacité suffisante car ils alimentent la propriété viticole du Château Vermont. La parcelle d'implantation des hébergements n'est pas plantée en vigne.

Pour permettre ce projet, une zone At est créée, en zone agricole sur la parcelle D285a, au nord des bâtiments viticoles existants. La zone créée représente 0,20 hectares.



2. Création d'un STECAL pour aménager 2 unités d'hébergement au lieu dit Toutigeac

Le projet au lieudit Toutigeac est de créer 2 unités d'hébergements de type anciennes cabanes de vignes à proximité immédiate du des bâtiments d'exploitation du domaine viticole (parcelle D1322). La parcelle est desservie par un chemin privé de Toutigeac. Les réseaux sont en capacité suffisante car ils alimentent la propriété viticole qui porte le projet de diversification agricole. La parcelle d'implantation des hébergements n'est pas plantée en vigne.



Zone d'implantation

Le projet consiste en la création :

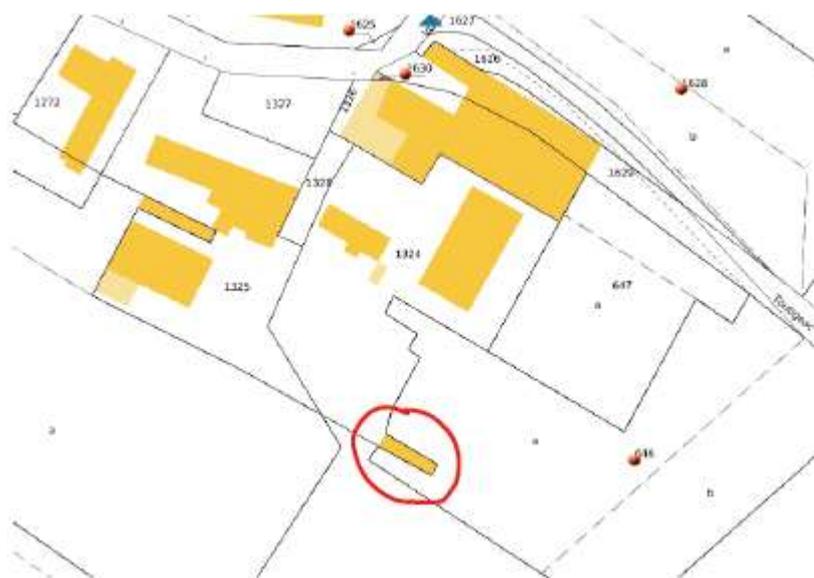
- De 2 cabanes de vignes de 65 m² chacune (parcelle D1322),
- De la démolition- reconstruction (aspect identique à la construction ancienne) d'un bâtiment existant de 65m² dont la nouvelle destination sera abri piscine, cuisine été, vestiaires, sanitaires, local technique, etc... sur la parcelle D1324
- D'une piscine de 80m² maximum dans la continuité du bâtiment démoli et reconstruit (parcelle D646)



-  Logements
-  Ligne électrique souterraine existante
-  Canalisation effluents souterraines existante
-  Le réseau d'eau est disponible à proximité sur la parcelle D1324, dans se partie la plus basse.

Extrait de la localisation du porteur

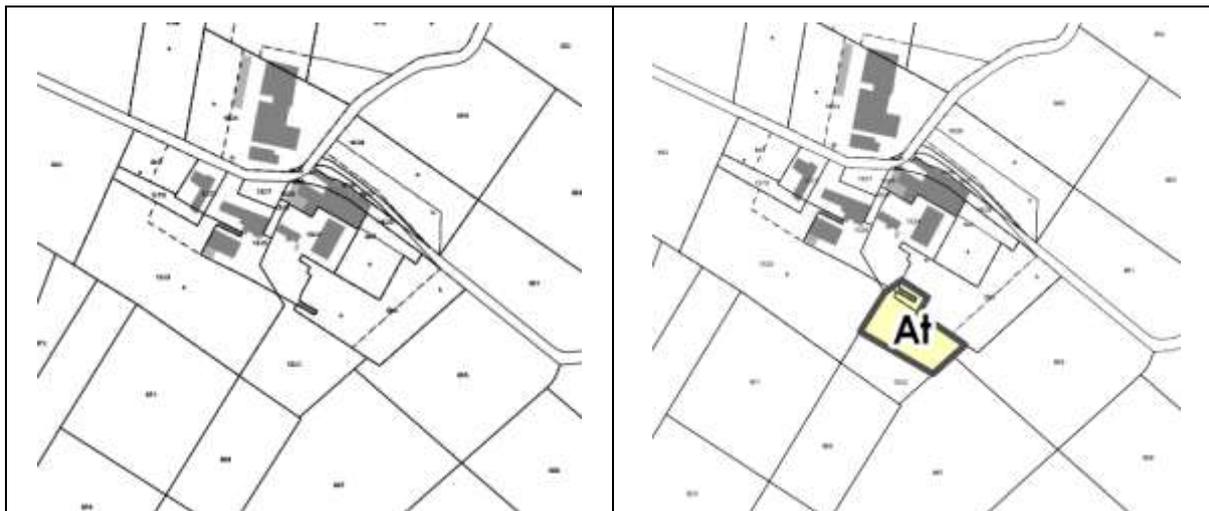
de projet



Extrait de la localisation du porteur de

projet

Extrait du zonage avant modification	Extrait du zonage après modification
--------------------------------------	--------------------------------------



Pour permettre ce projet, une zone At est créée, en zone agricole au sud des bâtiments existants de l'exploitation viticole. La zone créée représente 0,31 hectares.

3. Création d'un STECAL pour aménager un camping et une aire de camping-car au lieu-dit Lartigue

Le projet au lieu-dit Lartigue consiste en la création :

- D'une camping à la ferme de 3 roulottes ou bungalows (dans la limite de 25m² maximum par unité)
- D'une aire de camping-car à la ferme en complément de l'exploitation agricole du porteur de projet : 10 emplacements pour camping-cars (emprise de 50m²) non imperméabilisés.

Le projet se localise sur les parcelles 805 et 2134 en contrebas de l'exploitation agricole, à proximité du ruisseau de la Forêt.

Le site d'implantation est desservi par un chemin privé depuis la RD140 (route de la Forêt).

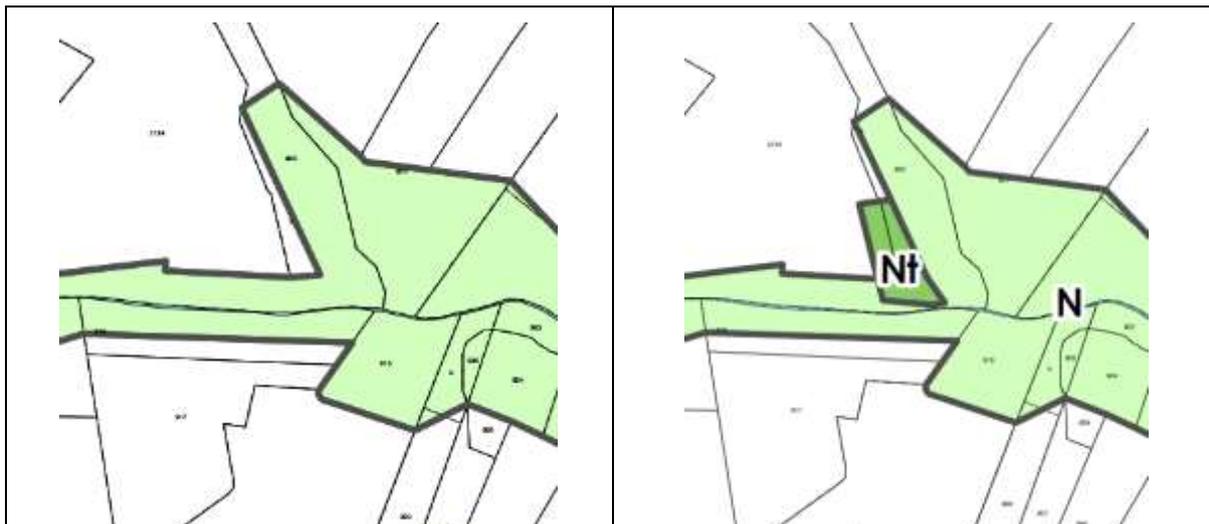
L'accueil et la gestion administrative se feront depuis la propriété, facilitant l'accès aux visiteurs et le contrôle des entrées et sorties.

Concernant les réseaux, le porteur de projet a transmis les informations suivantes :

- Eau : Déjà installée sur le site, permettant un approvisionnement constant pour les besoins des visiteurs.
- Électricité : Présente sur le site, aucun poste supplémentaire n'est nécessaire.
- Assainissement : Système d'assainissement individuel avec cuve étanche prévu pour les installations sanitaires.

Les réseaux sont en capacité suffisante car ils alimentent la propriété viticole qui porte le projet de diversification agricole.

Extrait du zonage avant modification	Extrait du zonage après modification
--------------------------------------	--------------------------------------



Pour permettre ce projet, une zone Nt est créée, en zone naturelle. La zone créée représente 0,31 hectares.

4. Création d'un STECAL pour aménager une zone une aire de camping-car au lieu-dit La Prade

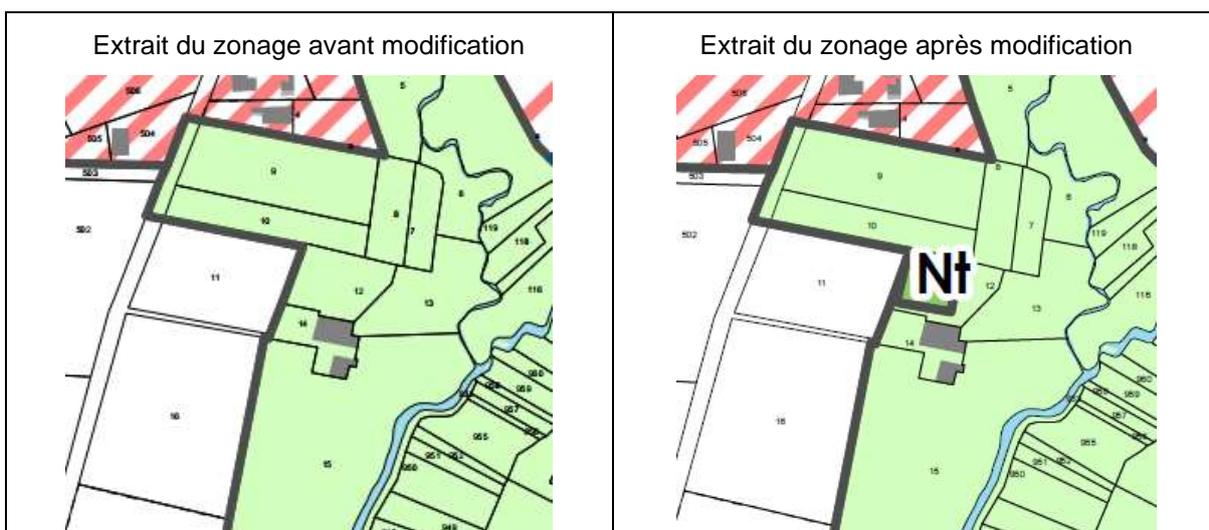
Le projet au lieu-dit La Prade est de créer une aire de camping-car à la ferme en complément de l'exploitation agricole du porteur de projet.

Il s'agit de créer 6 emplacements d'une surface de 75m² chacun soit une superficie de 450m² à laquelle s'ajoute un chemin de desserte.

Le projet se localise sur la parcelle D12 en continuité de la maison de l'exploitation agricole, à proximité du bourg de Targon, de l'autre côté de l'Oeuille.

La parcelle d'implantation de l'aire de camping-car n'est pas plantée en vigne.

Les réseaux sont en capacité suffisante car ils alimentent la propriété viticole qui porte le projet de diversification agricole.



Pour permettre ce projet, une zone Nt est créée, en zone naturelle. La zone créée représente 0,08 hectares.

V. Modification des emplacements réservés

Le PLU approuvé a défini 16 emplacements réservés pour des opérations publiques.

Un bilan de emplacements réservés a été réalisé.

Tableau des emplacements réservés				Bilan
N° opération	Désignation de l'opération	Bénéficiaires	Surfaces	
1	Création d'une nouvelle antenne de l'école primaire (lieu-dit « Petit-Roux »)	Commune	0,579 Ha	A supprimer La communauté de communes a acquis cet espace pour un autre projet.
2	Création d'un collège	Département	3,606 Ha	A supprimer Le projet a été abandonné département de la Gironde.
3	Elargissement de la RD 671	Département	1,546 Ha	Supprimé par la modification n°2
4	Réalisation d'un cheminement doux	Commune	0,213 Ha	A maintenir
5	Elargissement du chemin rural de « Grand-Pré »	Département	0,133 Ha	Supprimé par la modification n°2
6	Elargissement et sécurisation l'impasse du Peing et prolongement de la voie pour la création d'une nouvelle voie de desserte pour la pompe de relevage	Commune	0,213 Ha	A maintenir mais avec une destination complémentaire : Elargissement et sécurisation l'impasse du Peing et prolongement de la voie pour la création d'une nouvelle voie de desserte pour la pompe de relevage et accès à la station de relevage
7	Création d'une nouvelle voie de desserte de la zone 1AU devant accueillir un collège	Commune	0,176 Ha	Supprimé par la modification n°2
8	Extension de la station d'épuration	Commune	0,299 Ha	A maintenir

9	Sécurisation du futur carrefour de desserte de la zone 1AUc sur la RD 11 (lieu-dit « Terre-Fort »)	Commune	0,130 Ha	A maintenir
10	Sécurisation du carrefour entre la RD 122 ^E et la Voie Communale n°18 (chemin du Goutey)	Commune	0,012 Ha	A maintenir
11	Sécurisation du carrefour entre la RD 11 et la Voie Communale n°18 (chemin du Goutey)	Commune	0,016 Ha	A maintenir
12	Sécurisation du carrefour entre la RD 11 et la rue Jean Blanc	Commune	0,021 Ha	A maintenir
13	Sécurisation du carrefour entre la RD 671 et le chemin rural permettant la desserte de la future zone 1AUy de « Fonbonne »	Commune	0,130 Ha	A supprimer car l'aménagement a été réalisé.
14	Sécurisation du futur carrefour de desserte de la zone 1AUc sur la RD 11 (lieu-dit « Rollet »)	Commune	0,009 Ha	A maintenir

Deux emplacements sont créés :

Un emplacement réservé n°15 est à créer afin de réaliser un nouveau terrain de sport en remplacement du terrain de foot existant en zone UE, sur le terrain de la communauté de communes. La communauté des communes doit créer une salle de sport sur le terrain de foot. La commune doit donc relocaliser le terrain de foot. Le bénéficiaire de cet emplacement réservé sera donc la commune de Targon.

Un emplacement réservé n°16 est défini afin de permettre l'extension de l'équipement scolaire et de la cantine, en continuité du groupe scolaire existant.

La surface des emplacements réservés passe de 5,063 ha à 1,587 ha.

C. CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES

Les évolutions apportées par la présente procédure n'entraînent aucune modification des surfaces globales du PLU (évolutions mineures).

Tableau des surfaces

Type de zone	PLU 2017		PLU modifié par la présente procédure		Evolution	
	Surfaces en hectares	Surfaces en %	Surfaces en hectares	Surfaces en %	Surfaces en hectares	%
Total zones U	126,13	4,85%	126,13	4,85%	0,00	0,00%
UA	7,05	0,27%	7,05	0,27%	0,00	0,00%
UAc	1,09	0,04%	1,09	0,04%	0,00	0,00%
UB	35,88	1,38%	35,88	1,38%	0,00	0,00%
UBa	1,33	0,05%	1,33	0,05%	0,00	0,00%
UBv	8,33	0,32%	8,33	0,32%	0,00	0,00%
UC	46,67	1,79%	46,67	1,79%	0,00	0,00%
UD	25,77	0,99%	25,77	0,99%	0,00	0,00%
Total zones AU	34,48	1,33%	34,48	1,33%	0,00	0,00%
1AU	3,55	0,14%	3,55	0%	0,00	0%
1AUa	1,13	0,04%	1,13	0,04%	0,00	0,00%
1AUb	4,04	0,16%	4,04	0,16%	0,00	0,00%
1AUbv	2,63	0,10%	2,63	0,10%	0,00	0,00%
1AUc	9,64	0,37%	9,64	0,37%	0,00	0,00%
1AUca	2,33	0,09%	2,33	0,09%	0,00	0,00%
1AUy	5,54	0,21%	5,54	0,21%	0,00	0,00%
2AU	5,63	0,22%	5,63	0,22%	0,00	0,00%
Total zones A	1422,13	54,66%	1421,91	54,66%	-0,22	-0,02%
A	1422,13	54,66%	1421,40	54,64%	-0,73	-0,05%
At	/	/	0,51	0,02%	/	/
Total zones N	1018,80	39,16%	1019,01	39,17%	0,22	0,02%
N	1015,56	39,04%	1015,39	39,03%	-0,17	-0,02%
Ne	3,24	0,12%	3,24	0,12%	0,00	0,00%
Nt	/	/	0,39	0,01%	/	/
Total	2601,53	100,00%	2601,53	100,00%	0,00	0,00%

Les zones At créées représentent 0,51 ha. Les zones Nt créées s'étendent elles sur 0,39 ha.

Les surfaces des zones A et N sont légèrement réduites par la création des STECAL touristiques (At et Nt), correspondant à des projets exceptionnels en zone A et N. Ils participent à la valorisation du territoire communal de Targon.

Seul le secteur Nt de Lartigue qui est créé, participe à la réduction sensible de la zone Agricole (réduction de 2200m²).

2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La présente notice est spécifique à la troisième modification du P.L.U. de Targon et a pour objet d'en déterminer les éléments caractéristiques.

Pour tous les renseignements 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 au rapport de présentation général du PLU approuvé.

Le PLU a été approuvé par D.C.M. le 20 mars 2009 et a fait l'objet :

- D'une modification n°1 du PLU approuvé par le conseil municipal le 29/10/2013,
- D'une modification n°2 du PLU approuvé par le conseil municipal le 27/06/2017,
- D'une DECPRO et MEC du PLU approuvé par le conseil municipal le 9/05/2016.

La présente démarche de modification du Plan Local d'Urbanisme a été initiée par la commune de Targon, elle constitue la troisième procédure de modification de droit commun du PLU.

Conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme, cette modification :

- 1° Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- 2° Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Ne réduit pas 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.
- 4° N'ouvre pas 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.

3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ENQUETE PUBLIQUE

4. ANNEXES



Décembre 2024