



COMMUNE DE CADARSAC

PLAN LOCAL
D'URBANISME
Approuvé le 15/12/2011

RAPPORT DE PRESENTATION

PROJET DE MODIFICATION

Modification n°3 du PLU prescrite le	Modification n°3 du PLU mise à l'enquête publique le	Modification n°3 du PLU approuvée le
27/05/2019	14/11/2019 au 13/12/2019	20/02/2020

SOMMAIRE

I. Introduction	p.3
II. La procédure de modification	p.4
1. Rappel des textes en vigueur	p.4
2. Champ d'application de la modification	p.4
3. Déroulement de la procédure	p.5
4. Composition du dossier	p.6
III. Ouverture partielle de la zone 2AU à l'urbanisation	p.7
1. Les possibilités d'ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation	p.7
2. Caractéristiques et enjeux du site	p.15
3. Choix de la partie de la zone 2AU à urbaniser à court terme	p.19
4. Modifications apportées dans les OAP du PLU	p.20
5. Modifications apportées dans le règlement et le zonage du PLU	p.21
IV. Autres objets de la modification	p.23
1. Corrections suite à la recodification du code de l'urbanisme	p.23
2. Ajout d'éléments remarquables du paysage	p.27
V. Incidences sur les orientations générales du PLU	p.30
VI. Compatibilité de la modification du PLU	p.31
- 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 servitudes d'utilités publiques	
- Compatibilité avec les projets d'intérêt général	
VII. Incidences sur l'environnement	p.33

I – Introduction

La commune de CADARSAC a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2011. Depuis, il a été modifié à plusieurs reprises.

Depuis son approbation en 2011, la commune dispose d'une zone 2AU située en périphérie immédiate de la zone urbaine centrale du bourg, qui ne peut être ouverte qu'en cas de modification du PLU survenant dans les 9 ans après sa création. Cette ouverture est conditionnée par le fait qu'il ne reste que peu de possibilité de constructions dans les zones urbaines existantes.

De plus, des évolutions législatives sont intervenues permettant la clarification et la modernisation des documents d'urbanisme ; il serait opportun que le règlement du PLU intègre ces nouvelles dispositions.

Aussi, la commune de CADARSAC a fait le choix d'engager dès à présent une procédure de modification du Plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, afin :

- D'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU du bourg ;
- D'ajuster le règlement pour intégrer les articles issus de la recodification du code de l'urbanisme ;
- D'ajouter de nouveaux éléments remarquables du paysage et d'insérer de nouvelles prescriptions afin de les protéger.

La présente notice est spécifique à la 3^{ème} modification 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 15 décembre 2011.

II – La procédure de modification

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.153-44 du Code de l'Urbanisme

II-2 Champ d'application de la modification

Conformément aux dispositions des articles L153-31, L.153-36 à L.153-44 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 :

- 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 ;
- 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 ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, une procédure de modification de droit commun doit être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée a 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 l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU datant de moins de 9 ans mais majorant de plus de 20% les possibilités de construction sur cette zone, la procédure de modification a été retenue.

II-3 Déroulement de la procédure de modification

La mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU nécessite l'organisation d'une enquête publique avec les 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.

La délibération approuvant la modification du plan est affichée pendant un mois en mairie et au siège de la communauté d'agglomération. 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 motivée du Conseil communautaire prescrivant la modification du PLU et justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ;
- Transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées à l'élaboration des PLU (Etat, Région, département, chambre de commerce et d'industrie, PETR...) ;
- Enquête publique durant un mois minimum, par arrêté de la Communauté d'agglomération ;
- Un bilan des observations recueillies est établi et des modifications éventuelles seront apportés pour tenir compte des avis ;
- Le Conseil Communautaire approuve, par délibération, le dossier de modification.

II-4 Composition du dossier

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

Pièce n°1 : la présente notice explicative

Pièce n°2 : l'OAP modifiée

Pièce n°3 : le règlement modifié

Pièce n°4 : le zonage modifié

III – Ouverture partielle de la zone 2AU à l'urbanisation

La commune a pour ambition d'améliorer la lisibilité du bourg en valorisant les espaces publics, en structurant le bourg et en permettant un développement futur de l'urbanisation dans le prolongement du bourg qui devra contribuer à sa structuration par une connexion et une mise en relation aux espaces publics proches, comme le précise le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

III-1 Les possibilités d'ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation :

Cette ouverture à l'urbanisation se déclinerait en 2 phases, l'une immédiate dans le cadre de la mise en œuvre de cette procédure de modification du document d'urbanisme afin de reclasser partiellement la zone 2AU en zone 1AU (phase 1), l'autre, ultérieure (phase 2) visant à reclasser à plus long terme, dans le cadre d'une autre procédure, en zone 1AU le reste de cette zone.

Au regard du potentiel d'urbanisation restant dans le PLU approuvé en 2011, 0,75 ha restent à consommer en zones U et 2,4 ha dans la zone 2AU (cf. Evaluation du potentiel restant en zones urbaines du PLU en vigueur ci-dessous et cartes ci-après).

Zone	Lieu-dits	Surfaces	Logements potentiels
UB	La Cabanne	0 m ²	0
UB	Pinçon-La Chataigneraie	925,9 m ²	1
UB	Pinçon-La Chataigneraie	1793 m ²	2
UAb	Pinçon-La Chataigneraie	0 m ²	0
UAa	Le Bourg	611,6 m ²	1
UAa	Le Bourg	997,3 m ²	1
UAa	Le Bourg	3200,3 m ²	4
UB	Mangot	0 m ²	0
Total		7528,1 m²	9

Ainsi, compte-tenu des densités minimales définies dans le SCoT du Grand Libournais pour les communes « hors centralité », le PLU en vigueur pourrait encore accueillir environ 9 logements au sein des zones urbaines (une densité de 12 logements par hectares en périmètre aggloméré) et de l'ordre de 24 logements en zone 2AU (une densité de 10 logements par hectares hors périmètre aggloméré), si elle était ouverte totalement.

Afin de rester dans les objectifs du SCoT pour la période 2015-2025, le potentiel restant en zone U et les logements vacants devront être mobilisés pour atteindre la production évaluée à environ 25 logements.

Cette modification a donc pour effet d'ouvrir partiellement la zone 2AU existante dans le PLU actuel, soit de l'ordre de 1,4 hectares.

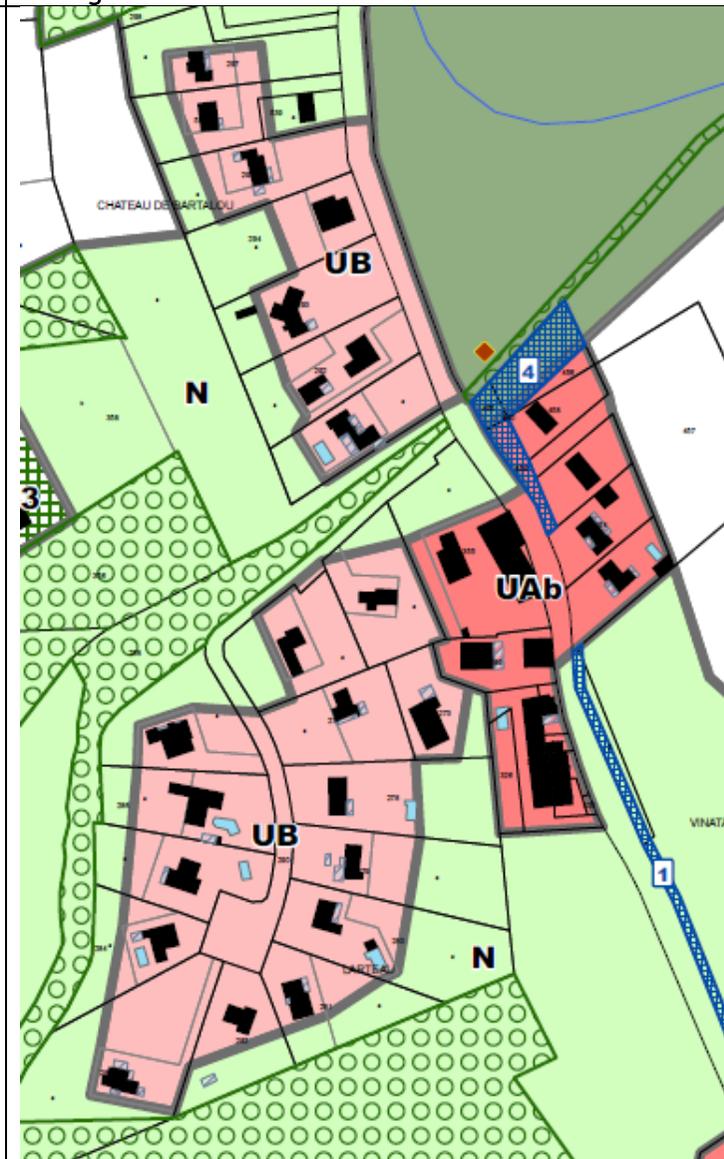
Evaluation du potentiel restant en zones urbaines du PLU en vigueur :

La Cabanne	
Potentiel restant : aucune construction	Zonage du PLU actuel
	

Pinçon-La Chataigneraie

Potentiel restant : 3 constructions

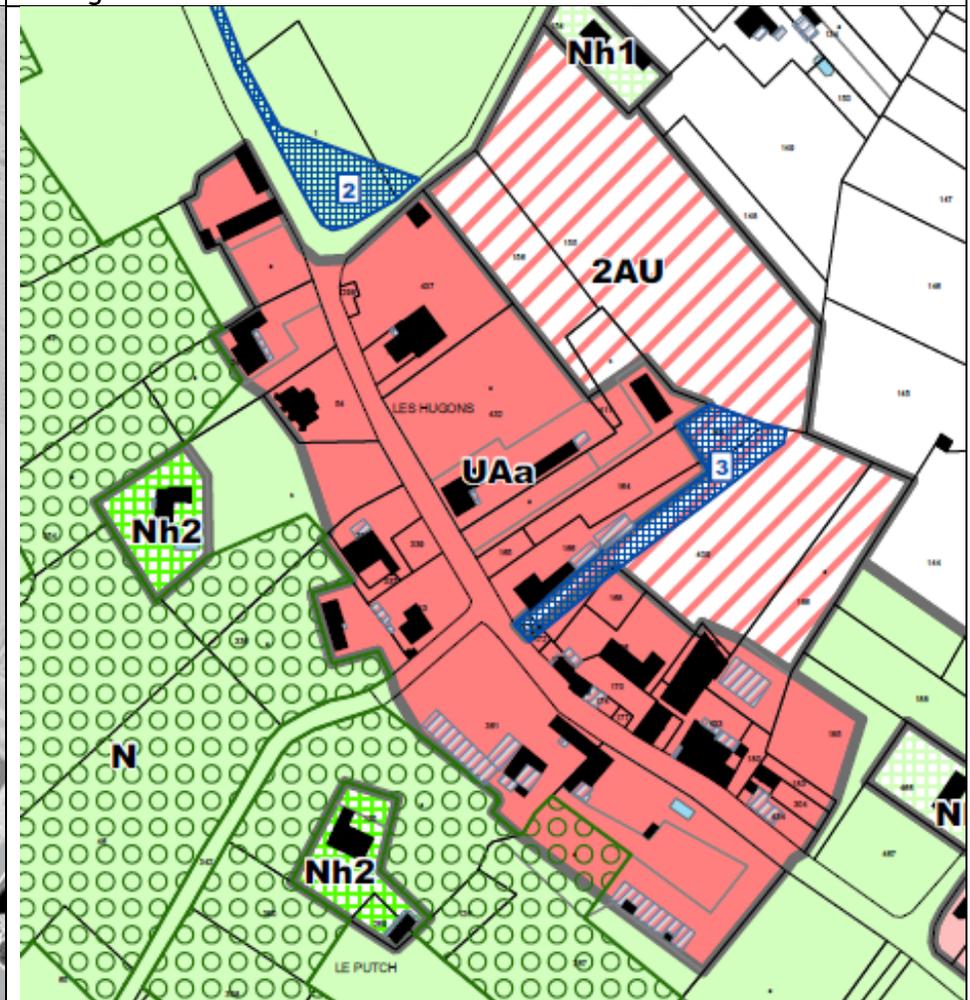
Zonage du PLU actuel



Le Bourg

Potentiel restant : 6 constructions

Zonage du PLU actuel

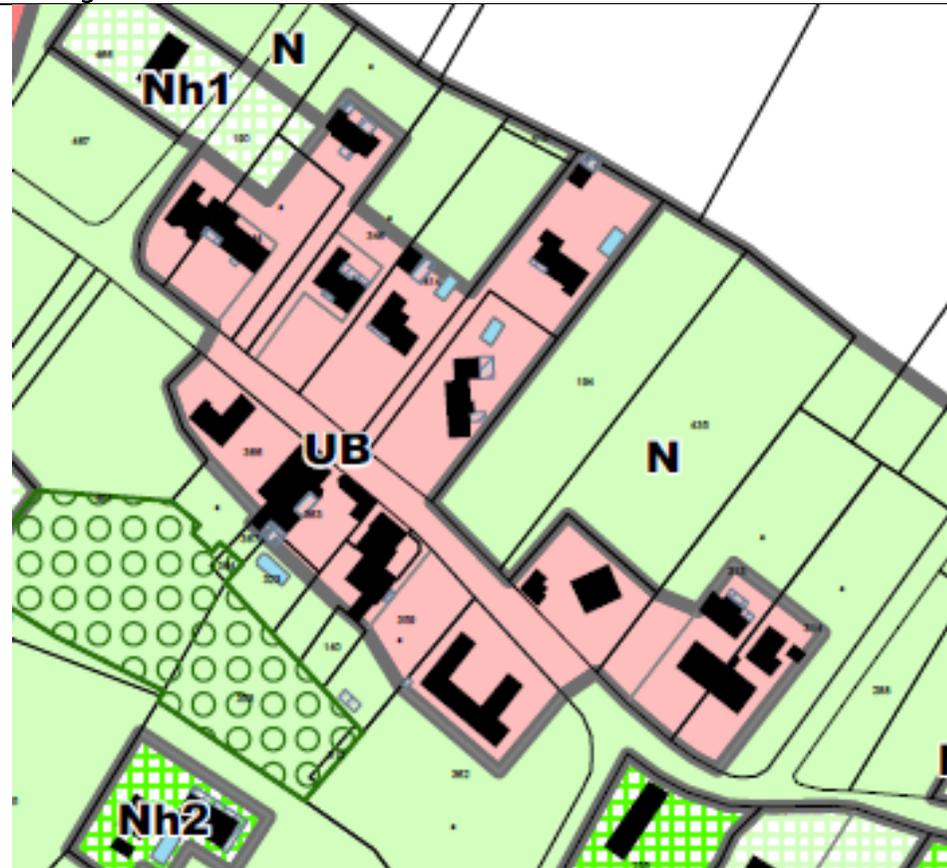


Mangot

Potentiel restant : aucune construction

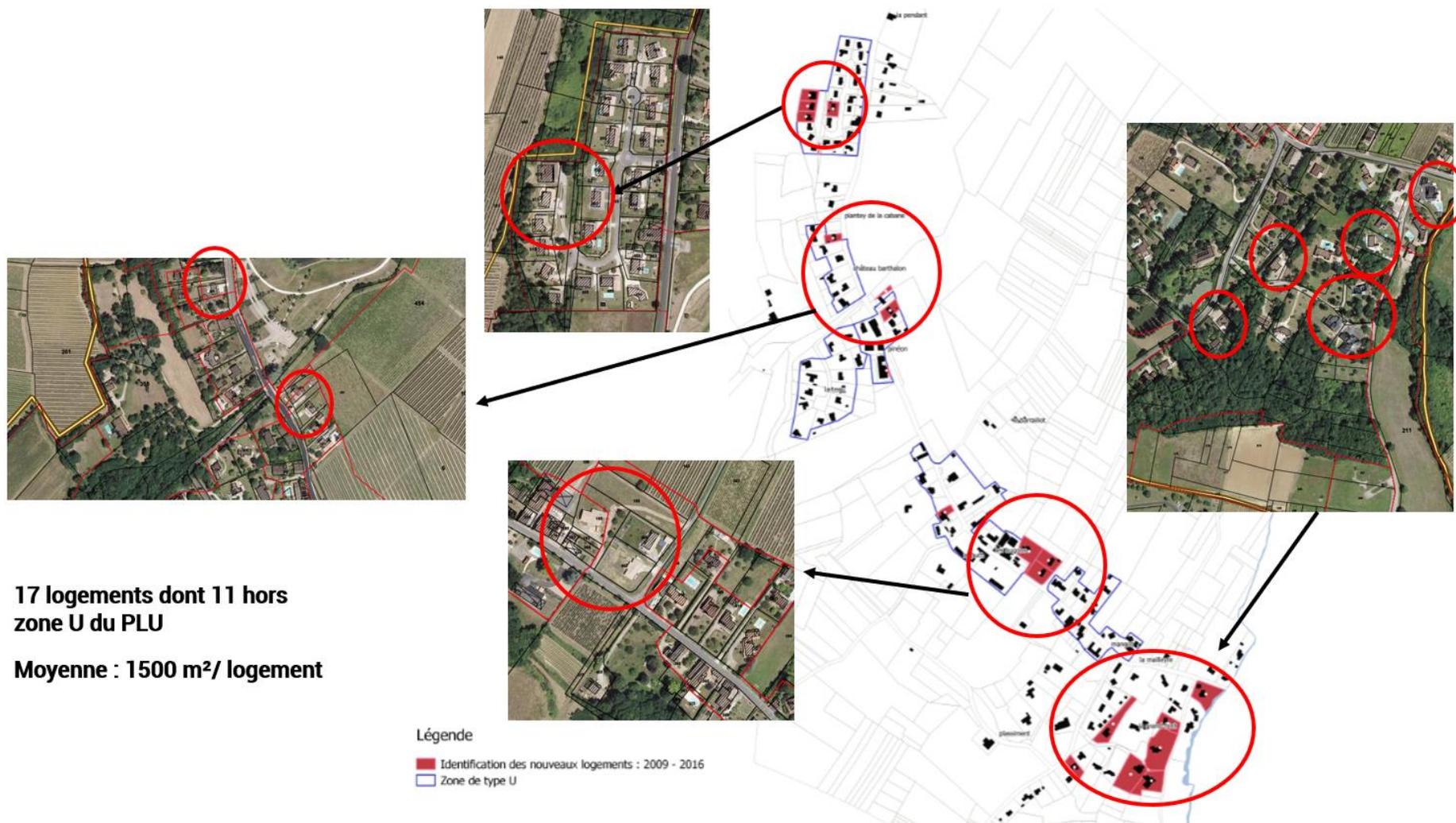


Zonage du PLU actuel



De plus, par une ouverture partielle de la zone 2AU, le PLU de Cadarsac se conformera à une diminution de la consommation foncière en terme d'habitat en comparaison des 10 années précédentes et permettra la création d'un projet urbain d'ensemble visant à renforcer le bourg. En effet, le développement urbain de la commune s'est réalisé, depuis 2009, principalement en dehors des zones urbaines du PLU : 11 logements sur les 17 logements créés à Cadarsac l'ont été en zone N (cf. carte ci-dessous). De plus, la consommation foncière moyenne par logement a été de 1500 m² alors que le SCoT propose une taille maximale en extension urbaine de 1000 m².

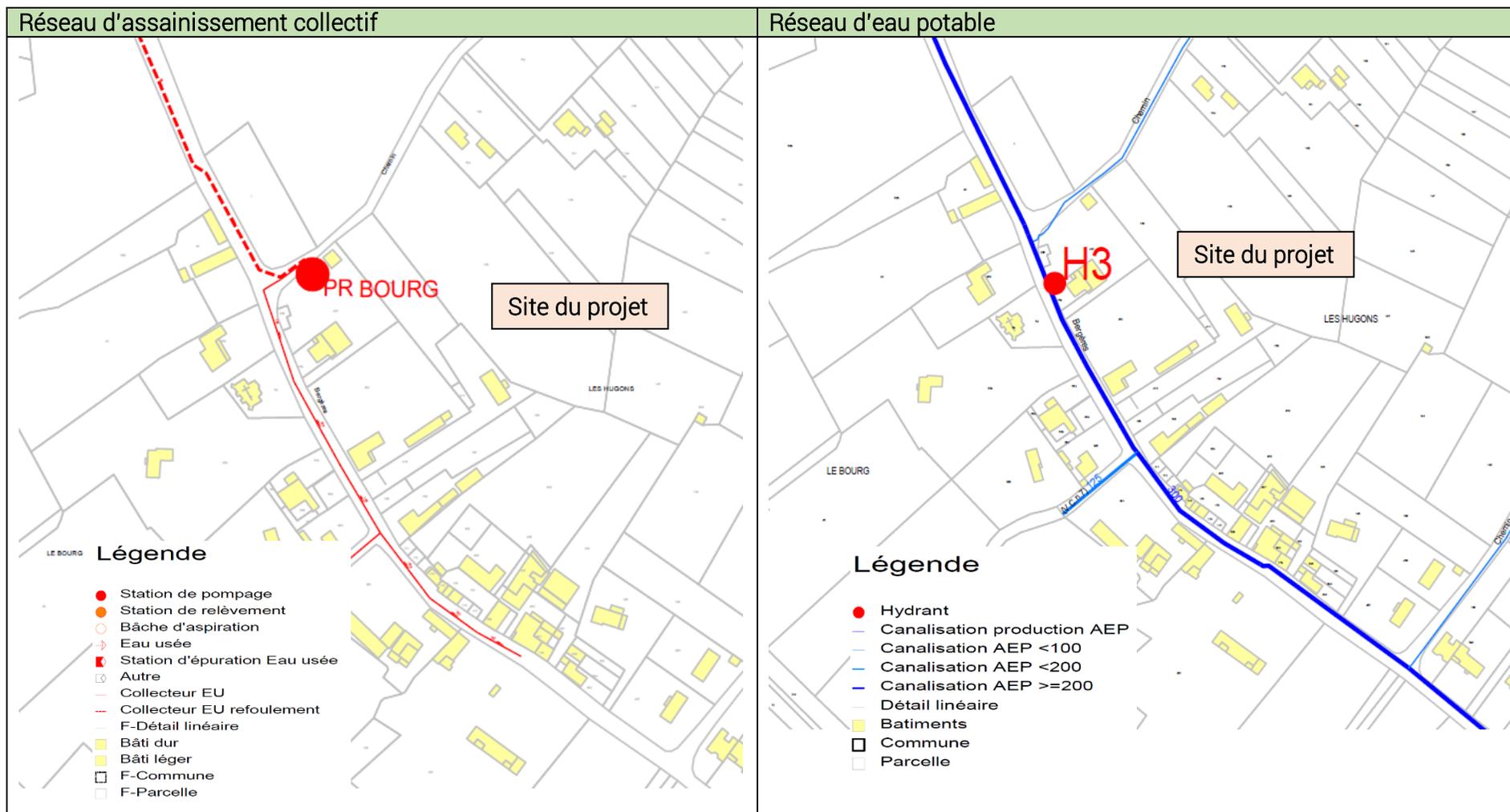
Logements créés entre 2009 et 2016 (source MAJIC)

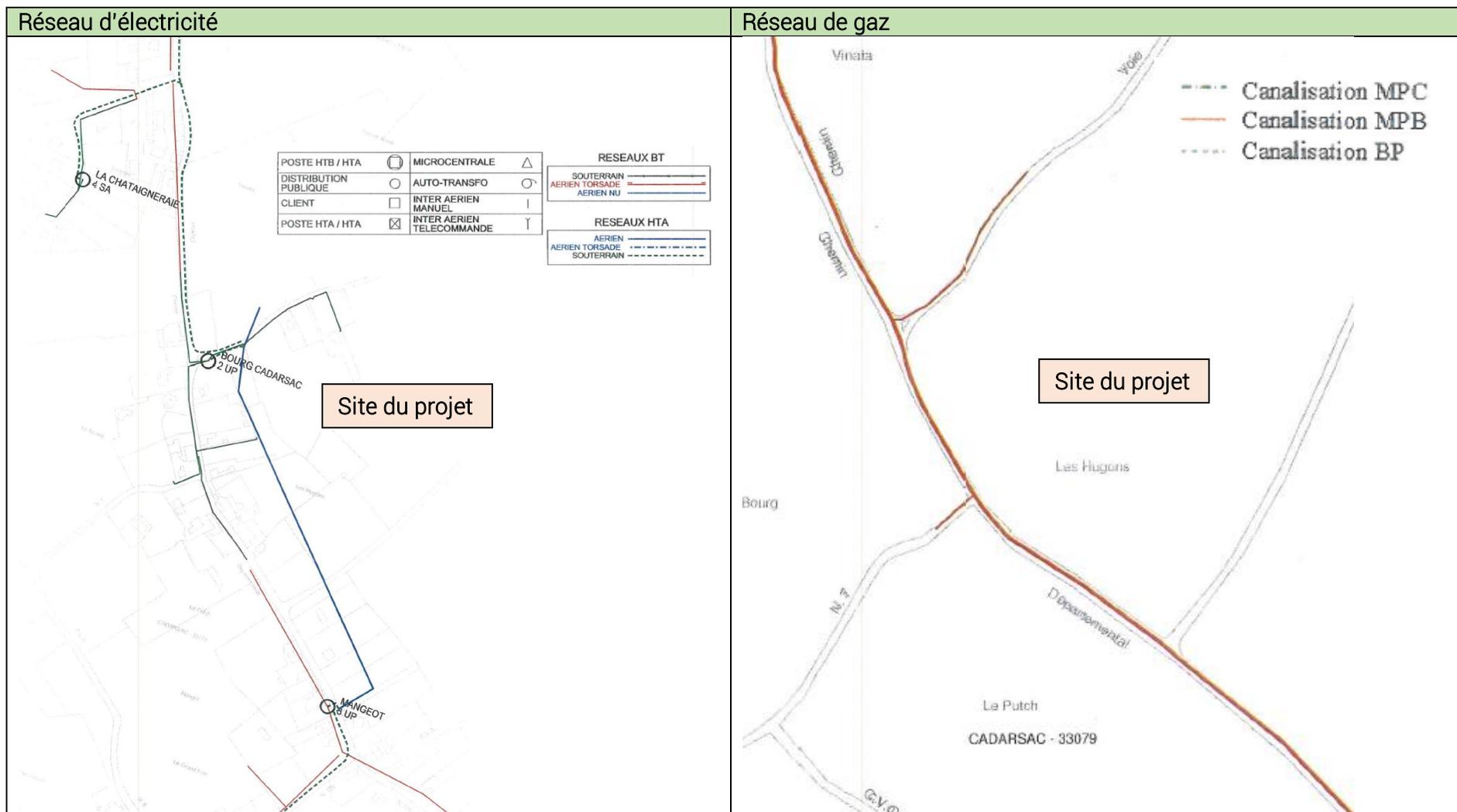


Enfin, la zone 2AU, située à proximité immédiate du bourg, dispose de la présence de l'ensemble des réseaux nécessaires à son urbanisation : assainissement collectif, électricité, eau potable, etc. (voir plan des réseaux ci-dessous). De plus, selon une évaluation faite en 2017, la station d'épuration d'Arveyres dispose d'une capacité totale de 1800 équivalent-habitants dont 250 équivalent-habitants et 100 abonnés sont réservés

pour la commune de Cadarsac. En janvier 2017, 70 abonnés de la commune, soit 175 équivalent-habitants, étaient raccordés à cette station d'épuration.

Ainsi, ces données confirment la possibilité d'accueillir les logements supplémentaires envisagés (au nombre de 15) dans le cadre de la modification du PLU de Cadarsac.





Au regard des capacités d'urbanisation encore présentes restantes dans l'enveloppe urbaine, des préconisations du SCOT du Grand Libournais et de la faisabilité opérationnelle d'une opération dans le prolongement du bourg, la commune souhaite donc ouvrir partiellement la zone 2AU à l'urbanisation afin de mettre au PLU de nouvelles surfaces disponibles nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle.

Cette modification a pour effet de classer en zone 1AU, 1,4 hectares de la zone 2AU du PLU en vigueur. Cette évolution du zonage s'accompagne de la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation nouvelle et d'un règlement de zone 1AU, n'existant pas dans le PLU en vigueur.

III-2 Caractéristiques et enjeux du site :

Le maillage des voies :

Le site est bien desservi par les voies publiques. Au sud, la RD 120, la route la plus empruntée du bourg, reliant Arveyres à Nérigean via l'espace de loisir du Lac, peut supporter un trafic automobile relativement important. Deux autres voies communales, le chemin Goursaud et le chemin de la Rue, complètent le maillage viarie à proximité du site de l'OAP et relient la RD 120 à la RD 18, située au nord de la commune.

De plus, le site de l'OAP est en contact avec les fonds de jardins des bâtiments du bourg au sud, le chemin de la Rue à l'ouest et, à l'est, un chemin de desserte, utilisé pour l'exploitation des parcelles agricoles situées à l'arrière du bourg. Les voies d'accès des bâtiments et/ou habitations du bourg sont orientées perpendiculairement à la RD 120.



L'état du foncier et l'occupation du sol :

Le site est actuellement occupé par des terres agricoles exploitées pour de la vigne ou des cultures permanentes, ainsi qu'une haie arborée. Le foncier concerne cinq propriétaires privés différents :

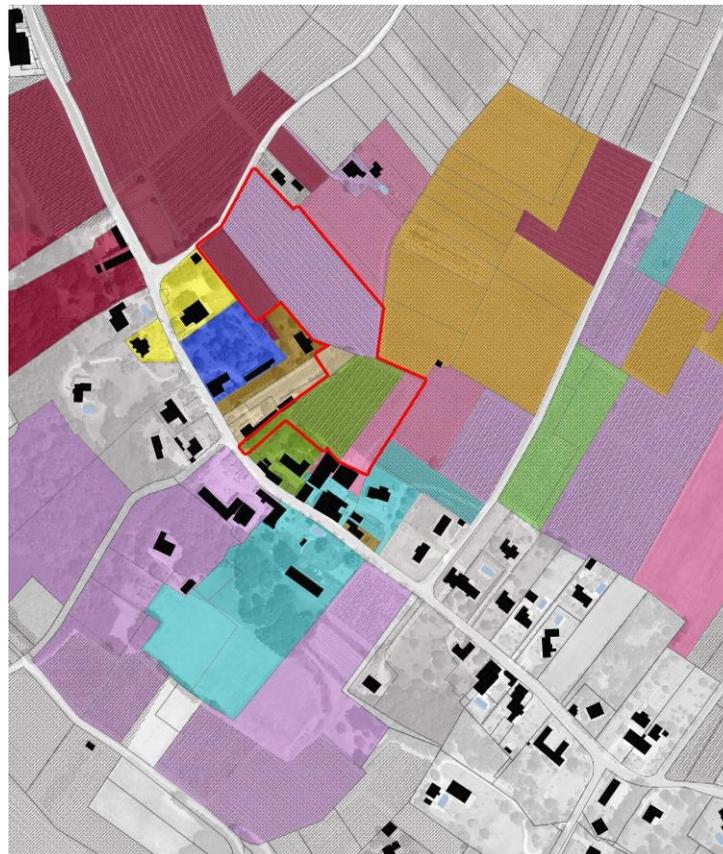
- Deux propriétaires en zone 1AU (partie Nord-Ouest), dont les parcelles sont susceptibles de muter à court terme ;
- Trois propriétaires en zone 2AU (partie Nord-Ouest), dont les parcelles sont susceptibles de muter à moyen terme.

Le bâti :

Les abords du site se composent d'un bâti très varié architecturalement, du patrimoine remarquable (château, demeures et église inscrite) à la maison traditionnelle et au pavillon récent, et aux fonctions diverses (habitat, équipements et bâtiment d'exploitation).

Le bâti du bourg s'est développé en trois phases successives, produisant des tissus aux caractéristiques urbaines et architecturales différentes :

- Les bâtiments les plus anciens, implantés de part et d'autre de la RD 120, majoritairement en rez-de-chaussée ou en R+1 et avec une diversité de sens de faitage, parallèle ou perpendiculaire à la voie. Leurs implantations sont très disparates, mais principalement en limite de la voie ou en retrait prononcé. Parfois, la compacité des bâtiments est importante. La plupart des bâtiments anciens sont bien entretenus et occupés, à l'exception d'un groupe de bâtiments du centre bourg qui est très dégradé.
- Au sud de la RD 120, un bâti plus récent, datant d'avant 2000, a permis de combler les quelques dents creuses et d'épaissir très légèrement le bourg-rue. Il s'est principalement inscrit en contre-bas du coteau boisé.
- A l'est du bourg, le long du chemin de Goursaud, une urbanisation très récente a généré une jonction entre le tissu du bourg et les extensions des années 80 du hameau

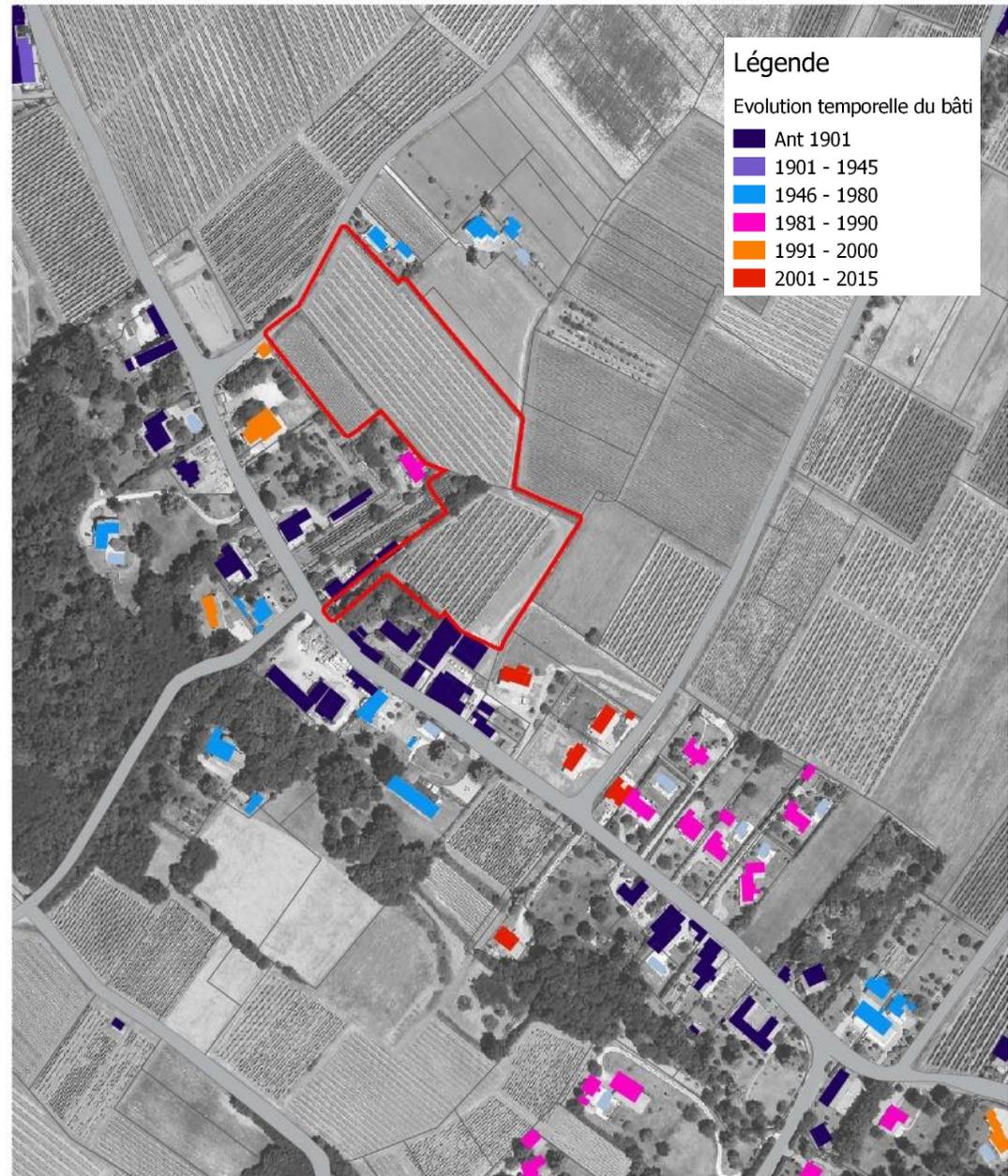


de Pinçon. Cette urbanisation a gommé la coupure urbaine et a contribué à l'étalement de l'enveloppe urbaine du bourg. Ces pavillons bas en rez-de-chaussée, caractérisés par une implantation en milieu de parcelle.



Les espaces publics :

Les bâtiments se sont implantés sans tenir compte de l'espace public qui s'est donc constitué de façon résiduelle à partir des bâtiments. Ainsi, l'espace public n'est dédié qu'à la circulation automobile d'autant plus que la faible largeur des trottoirs rend dangereux les déplacements piétons dans le village. Le « prospect » généré n'autorise ni l'élargissement de la chaussée, ni celui des trottoirs.



Toutefois, un cheminement piéton d'aspect rural, dissocié de la Rd 120, permet de relier de manière sécurisée, le bourg au lac.

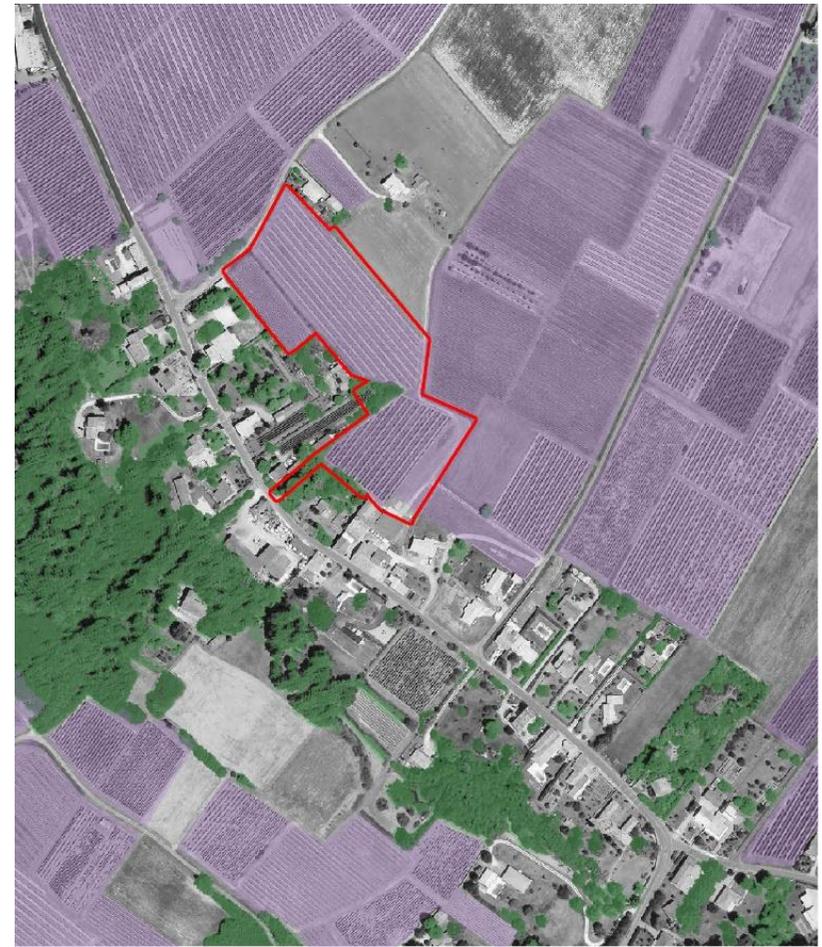
Enfin, la multiplication des accès sur la RD 120 pose des problèmes de sécurité, de lisibilité du paysage et ne permet pas d'évolution du tissu urbain à long terme.

Le stationnement :

Le bourg dispose d'un espace de stationnement d'une dizaine de places nécessaire au fonctionnement des équipements publics de la mairie et de la salle des fêtes. La partie utilisée temporairement comme « boulodrome » sert également de parking ponctuel.

La structure paysagère :

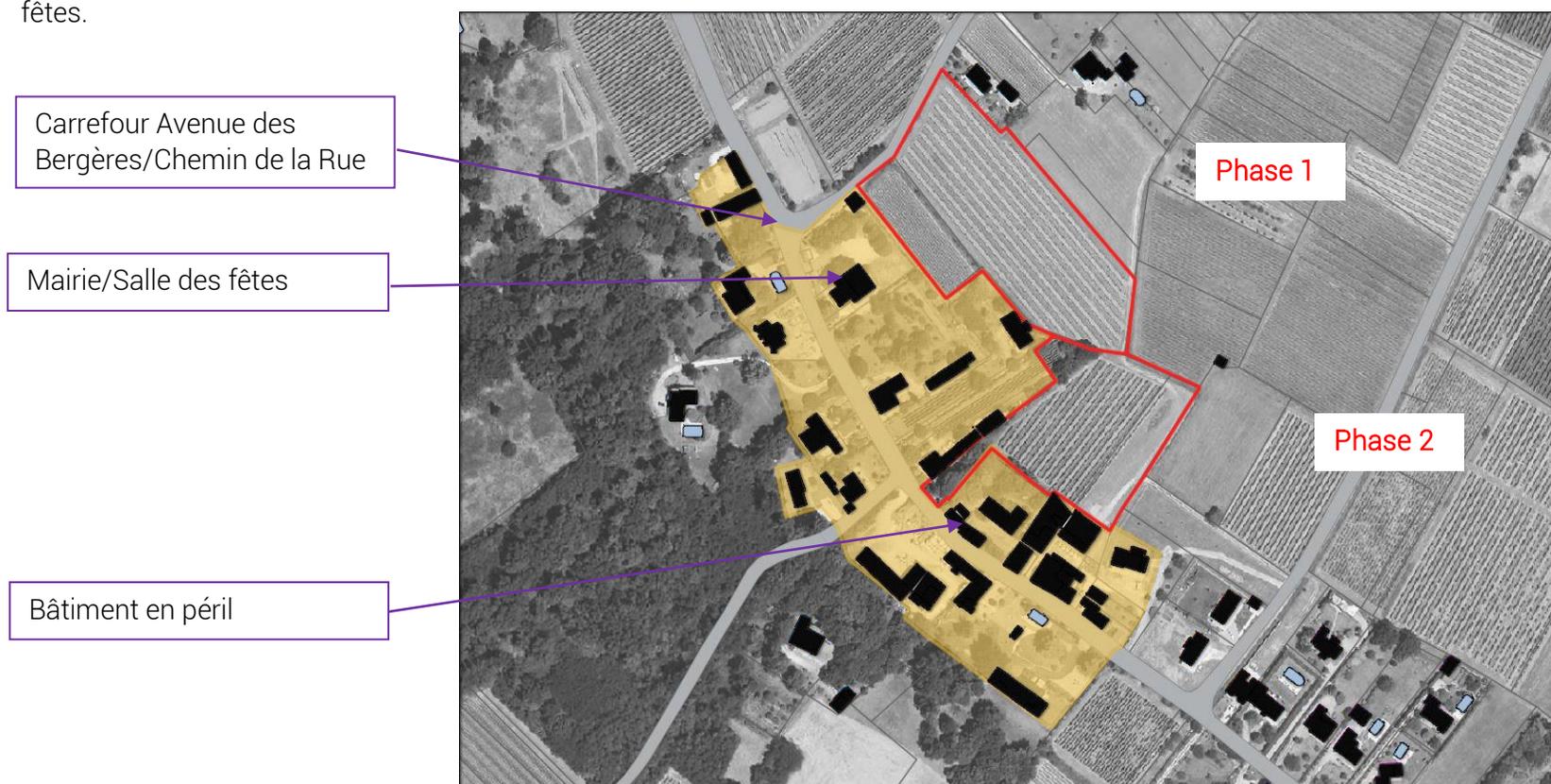
Le coteau boisé souligne l'urbanisation du bourg. D'autres éléments naturels valorisent le paysage du bourg : il s'agit principalement de jardins privés arborés contiguës au site mais aussi d'alignements d'arbres et de haies denses associant plusieurs essences. Ces éléments assurent une transition paysagère entre les éléments bâtis du bourg et la future urbanisation.



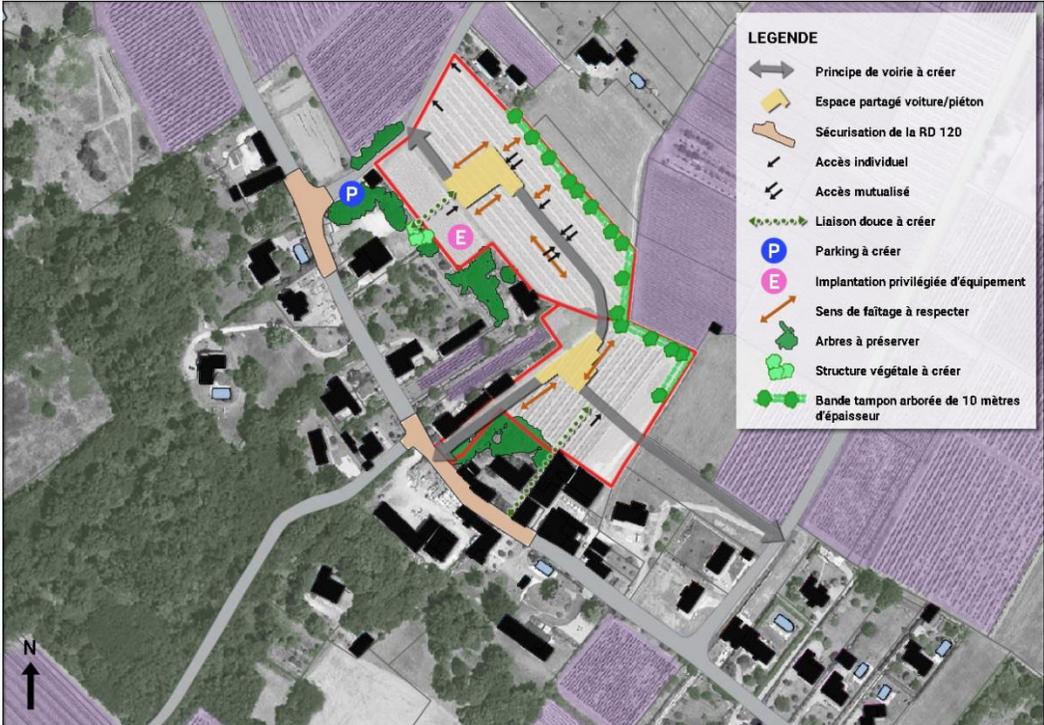
III-3 Choix de la partie de la zone 2AU à urbaniser à court terme :

En s'appuyant sur les éléments de contexte du site de la zone 2AU, la modification du PLU propose donc l'ouverture à l'urbanisation dans un premier temps de la partie Ouest pour les raisons suivantes :

- l'état du foncier est plus favorable, les propriétaires de la phase 1 souhaitant vendre leurs terrains ;
- le bâtiment en péril, situé au sud de la partie Est (future phase 2) et le long de la RD120, pourra être intégré dans la réflexion sur l'urbanisation de la zone restant en 2AU, notamment à propos de la desserte du site, et permettra de travailler sur les espaces publics de l'Avenue des Bergères. Cette problématique ne sera probablement pas résolue à court terme ;
- la commune souhaite mener rapidement une réflexion sur la sécurisation du carrefour de l'Avenue des Bergères (RD 120) avec le chemin de la Rue qui permettra, d'une part de requalifier l'entrée du centre bourg et, d'autre part d'aménager le chemin de la Rue (espace de stationnement le long de la voirie, etc.) ;
- la commune envisage la création d'un équipement public sur une partie du secteur situé dans le prolongement de la mairie/salle des fêtes.



III-4 Modifications apportées dans les OAP du PLU :

OAP actuelle	OAP du PLU modifié
<p>Voir les OAP avant modification.</p> <p>Extrait : Schéma de principe</p>  <p> — Nouvel axe de desserte interne à créer ■ Parties de la zone pouvant être construites ■ Espaces verts publics — Paysagement à réaliser le long de l'axe de desserte et des fonds de parcelles — Cheminements doux à réaliser </p>	<p>Voir document joint au dossier « 3.0 OAP modifiée ».</p> <p>Extrait : Schéma d'aménagement précisant les principes d'organisation à respecter</p>  <p> LEGENDE ↔ Principe de voirie à créer ■ Espace partagé voiture/piéton ■ Sécurisation de la RD 120 ↙ Accès individuel ↔ Accès mutualisé — Liaison douce à créer P Parking à créer E Implantation privilégiée d'équipement ↔ Sens de faitage à respecter ■ Arbres à préserver ■ Structure végétale à créer — Bande tampon arborée de 10 mètres d'épaisseur </p>
<p>Justifications : Le schéma de principe de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) actuelle a été réalisé au moment de l'élaboration du PLU approuvé en 2011. De plus, aucune règle n'a été définie sur ce secteur.</p>	

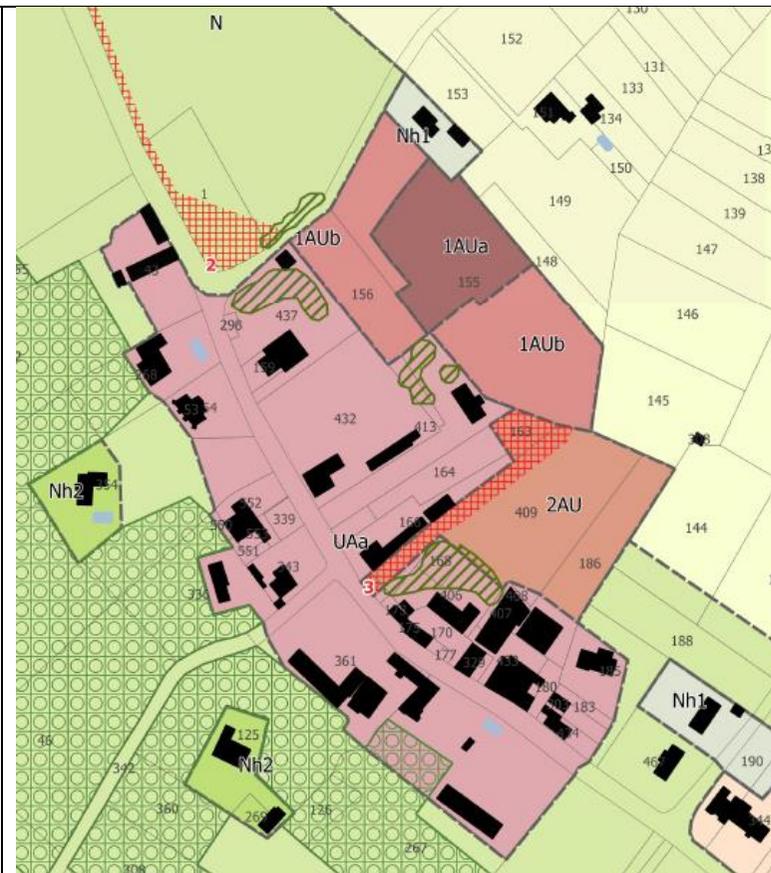
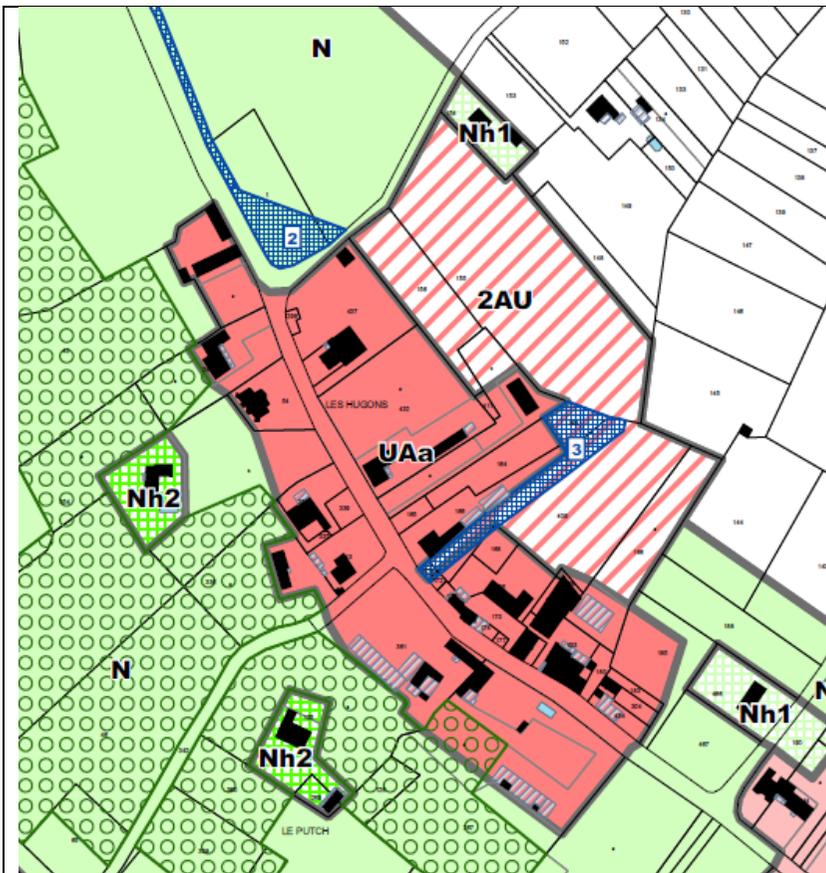
Aujourd'hui, la commune souhaite organiser l'urbanisation future de ce secteur constituant le prolongement du bourg en redéfinissant des orientations d'aménagement, plus précises, et en établissant des règles permettant notamment de cadrer l'implantation des futures constructions. De plus, les élus ont souhaité la conception d'un projet d'ensemble à l'échelle de la future zone 1AU (ou phase 1) qui occupe l'actuelle partie ouest de la zone 2AU.

Ainsi, cela se traduit par la nécessité de réaliser une nouvelle OAP, conçue sur l'ensemble de la zone 2AU dans le PLU en vigueur et ce afin d'anticiper un développement du secteur à long terme. A noter que la présente modification ne va permettre qu'une urbanisation partielle de la zone 2AU, sur sa partie ouest. Les élus ont souhaité, à cette occasion, intégrer des aménagements de voiries à proximité afin de gérer les problématiques, actuelles et futures, liées à la circulation automobile, la sécurisation des déplacements et le stationnement.

Il est donc proposé de modifier l'ensemble de l'Orientation d'aménagement et de programmation existante.

III-5 Modifications apportées dans le règlement et le zonage du PLU :

Rédaction actuelle du PLU	Rédaction future du PLU
Pas de rédaction de la zone 1AU dans le règlement avant modification.	Voir document joint au dossier « 5.0 Règlement modifié »
Zonage actuel du PLU	Zonage futur du PLU
Voir le plan de zonage avant modification. Extrait : Plan de zonage	Voir document joint au dossier « 4.0 Zonage modifié ». Extrait : Plan de zonage



Justifications : Une zone 2AU a été créée dans le PLU approuvé en 2011. Le règlement de la zone 2AU n'autorisait aucune construction nouvelle.

Aujourd'hui, la commune souhaite organiser l'urbanisation future de ce secteur constituant le prolongement du bourg en établissant un règlement de zone pour la partie ouest, classée après la modification en zone 1AU, et en maintenant le règlement de la zone 2AU pour la partie est, maintenue après modification en zone 2AU. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU restante pourra être réalisée à plus long terme dans le cadre d'une révision du document d'urbanisme.

Il est donc proposé de modifier de créer un règlement de zone 1AU et de modifier le plan de zonage en conséquence.

IV – Autres objets des modifications envisagées

IV-1 Corrections suite à la recodification du code de l'urbanisme :

Pour faire suite au décret de recodification du code de l'urbanisme du 28 décembre 2015 procédant à d'importantes modifications de fond qui portent presque exclusivement sur le contenu des PLU, il est proposé de remplacer les anciennes références au code de l'urbanisme par les nouvelles références.

Ainsi, cette évolution du PLU modifie les dispositions générales et certaines références aux articles 11 et 13 de chaque zone du règlement afin de tenir compte des nouvelles références du code de l'urbanisme.

Modifications apportées dans le règlement du PLU

Zones	Rédaction actuelle du PLU	Rédaction future du PLU
Dispositions générales		
Introduction	Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L123-4 et R 123-4 à R 123-14 du code de l'urbanisme.	Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L123-4 et R 123-4 à R 123-14 L.151-1 et suivants, R.151-9 et suivants du code de l'urbanisme.
Article 2	<p>1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3 ; R 111-5 à R 111-14 ; R 111-16 à R 111-20 ; R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme.</p> <p>[...]</p> <p>- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.</p> <p>-Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code</p>	<p>1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3 ; R 111-5 à R 111-14 R.111-19 ; R 111-16 à R 111-20 ; R 111-22 à R 111-24 R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme.</p> <p>[...]</p> <p>- Les dispositions de l'article L.111-1-4 des articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.</p> <p>-Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à</p>

	<p>forestier (articles L 311-1 à L 311-5).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales. <p>Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.</p>	<p>L 311-5).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales. <p>Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 des articles L.151-43, L.152-7 et L.153-60 du code de l'urbanisme.</p>
<p>Article 3</p>	<p>Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones agricoles (A) et zones naturelles ou non équipées (N), délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II et III ci-après.</p> <p>Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.</p> <p>1. <u>Les zones urbaines et à urbaniser</u>, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont :</p> <p>La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chapitre I. : Zone UA, dont les secteurs UAa et UAb - Chapitre II. : Zone UB - Chapitre III. : Zone 2AU <p>2. <u>Les zones agricoles et naturelles</u>, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chapitre IV. : Zone A, dont le secteur Ah - Chapitre V. : Zone N, dont le secteur Ne <p>Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :</p>	<p>Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones agricoles (A) et zones naturelles ou non équipées (N), délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II et III ci-après.</p> <p>Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.</p> <p>3. <u>Les zones urbaines et à urbaniser</u>, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont :</p> <p>La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chapitre I. : Zone UA, dont les secteurs UAa et UAb - Chapitre II. : Zone UB - Chapitre III. Chapitre III. : Zone 1AU, dont les secteurs 1AUa et 1AUb - Chapitre III-IV. IV. : Zone 2AU <p>4. <u>Les zones agricoles et naturelles</u>, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chapitre IV. V. : Zone A, dont le secteur Ah - Chapitre V. VI. : Zone N, dont le secteur Ne <p>Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des

	<p>- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme,</p> <p>- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensé dans le document n°6 du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L123-1 alinéa 8 du code de l'urbanisme.</p> <p>- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 421-23 du code de l'urbanisme.</p>	<p>articles L.130-1 L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme,</p> <p>- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensé dans le document n°6 du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L123-1 alinéa 8 L.151-41 du code de l'urbanisme.</p> <p>- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 421-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ; ▪ Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ; ▪ La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.
<p>Article 5</p>	<p>1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et conformément à la délibération du conseil municipal.</p> <p>2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.</p> <p>3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de</p>	<p>1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et conformément à la délibération du conseil municipal.</p> <p>2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R.421-23 R.421-17 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.</p> <p>3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme, en</p>

	<p>l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1.</p> <p>4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier</p>	<p>particulier dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1 l'article L151-19.</p> <p>4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 L.113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 L.113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier</p>
Art. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS		
UA, UB, A et N	<p style="text-align: center;">1 - DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables.</p> <p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>	<p style="text-align: center;">2 - DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 R.111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables.</p> <p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>

Art.13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

<p>UA, UB, A et N</p>	<p><u>ESPACES BOISES A CONSERVER</u></p>	<p><u>ESPACES BOISES A CONSERVER</u></p>
	<p>13.1 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>13.2 - En conséquence, ce classement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement <p>entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.</p>	<p>13.3 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>13.4 - En conséquence, ce classement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement - entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.
<p>Justifications : Pour faire suite au décret de recodification du 28 décembre 2015, il est donc proposé d'adapter les références au code de l'urbanisme présentes dans le règlement du PLU.</p>		

IV-2 Ajout d'éléments remarquables du paysage :

Conformément à l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement peut « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Le PLU actuel a mis en œuvre ce dispositif de protection sur 2 sujets situés en zone naturelle et agricole. D'autres « éléments remarquables du paysage » assurent une transition paysagère entre les éléments bâtis du bourg et la future urbanisation, concernée par l'OAP.

Modifications apportées dans le règlement et le zonage du PLU

Zones	Rédaction actuelle du PLU	Rédaction future du PLU
Dispositions générales		
Article 3	- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 421-23 du code de l'urbanisme.	<p>- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 421-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ; ▪ Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ; <p>La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.</p>
Art. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES		
UA	<i>Non réglementé</i>	<p>2.2 - Les « éléments remarquables du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L 151-19 du C.U. (portés au plan de zonage), les constructions y sont interdites à l'exception de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30 m² d'emprise au sol, • les aires de sports et loisirs, • les piscines non couvertes, • les aires de stationnement.
Art.13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES		
UA, A et N	<i>Non réglementé</i>	<p><u>ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE</u></p> <p>- Dans les espaces repérés au document graphique par la mention «</p>

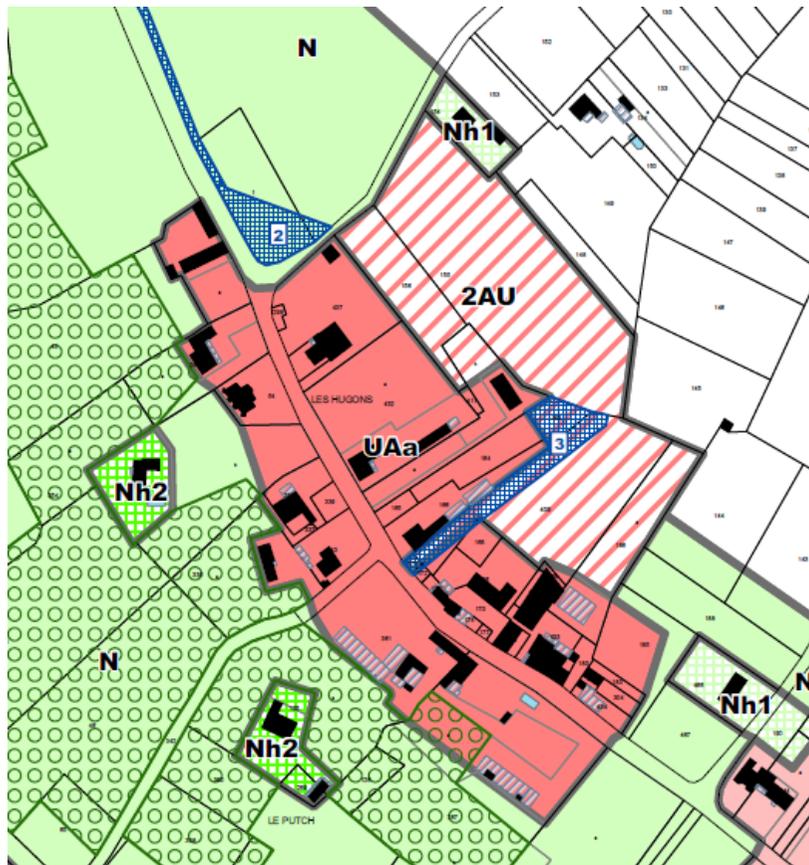
éléments remarquables du paysage » au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement édicte, dans les dispositions générales, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Zonage actuel du PLU

Zonage futur du PLU

Extrait : Carte de zonage : pas d'éléments remarquables du paysage

Extrait : Carte de zonage : éléments remarquables du paysage ajoutés (en vert hachuré)



Justifications : Afin de garantir l'insertion paysagère de ce secteur dans son environnement urbain et de limiter les nuisances occasionnées par la salle des fêtes, des structures végétales seront à créer autour de l'espace public accueillant la mairie. Dans le même sens, des ensembles arborés ont été repérés comme pouvant améliorer l'interface entre le futur projet et le bourg.

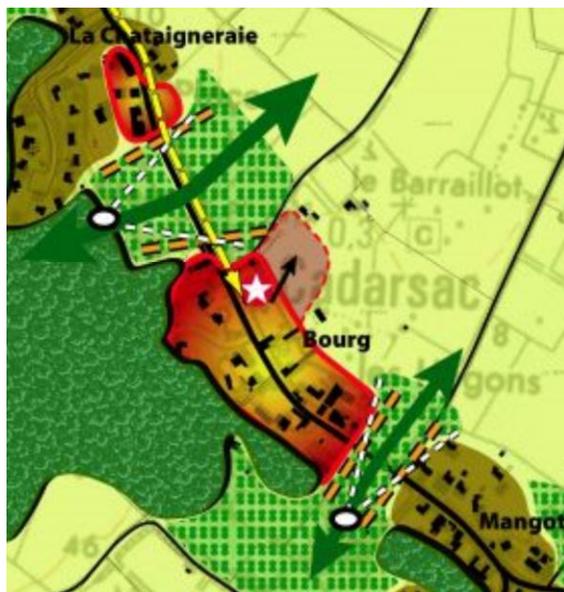
Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, ces éléments localisés sur le zonage seront à préserver et des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques ont été insérées dans les dispositions générales.

A noter, que parfois, en zone UA, ces « éléments remarquables du paysage », des arbres à préserver, sont localisés sur des propriétés privées. A cet effet, le règlement autorise la réalisation de certaines constructions limitées ne compromettant pas le caractère de ces éléments.

Il est donc proposé d'ajouter ces dispositions dans les dispositions générales et les articles 2 et 13 des zones concernées.

V - Incidences sur les orientations générales du PLU

Cette modification ne remet pas en cause les orientations générales du PLU et s'inscrit au contraire pleinement dans la volonté communale d'améliorer la lisibilité du bourg et de ses fonctions urbaines par rapport aux autres hameaux existants et de privilégier un développement urbain permettant de renforcer le bourg.



Extrait du PADD

LEGENDES					
	Urbanisation et urbanité à densifier et renforcer		Principaux axes de communication		Site naturel du Lac à préserver et valoriser
	Gestion de l'urbanisation existante		"Coulées vertes" à préserver de toute urbanisation		Vocation d'équipement de loisir à développer
	Développement futur de l'urbanisation		Panoramas valorisant le territoire communal		liaison douce à créer entre le lac et le Bourg
	Centralité du Bourg et espaces publics à reconfigurer		Effet de seuil à valoriser à certaines entrées urbaines		Espace agricole à forte valeur paysagère à préserver
	Grande entité agricole à pérenniser		Principaux boisements à préserver		

Conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme, ces modifications apportées n'ont pas pour effet de :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développements 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 ;
- 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 ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

VI - Compatibilité de la modification 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 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 du PLU intègre, pour l'OAP et le règlement, les prescriptions du DOO du SCoT, notamment dans ses chapitres « *Assurer la vitalité des trames vertes et bleues* », « *Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles* » et « *Economiser et rationaliser l'usage de l'espace* ».

Dans le cadre de cette modification, le PLU intègre de nouveaux « éléments remarquables du paysage » protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Inscrits dans le tissu urbain déjà constitué, ils auront pour vocation de préserver les fonds de jardins et les éléments naturels valorisant le bourg de Cadarsac. Ils joueront également un rôle de transition paysagère entre le bourg historique et son extension urbaine. Ces dispositions respectent la prescription du DOO du SCoT sur « *la nature en ville* » (p 35).

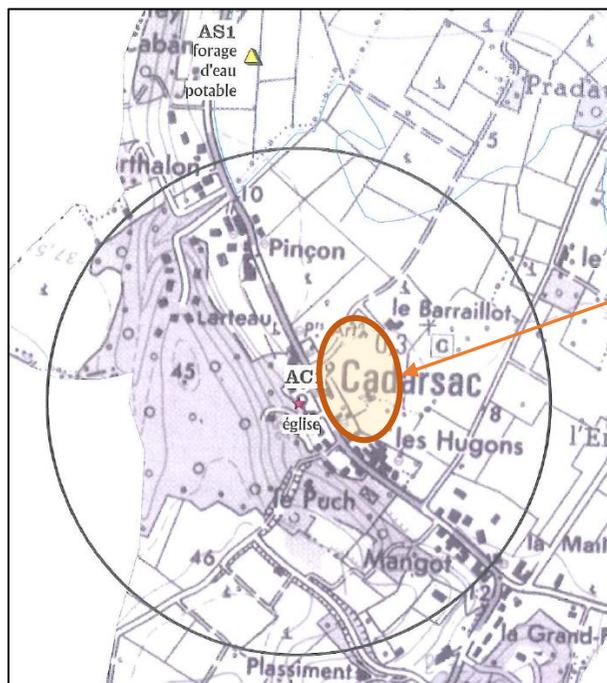
L'ambition du SCoT visant à « *gérer les zones de contact pour prévenir les conflits d'usages et limiter les nuisances* » (p 56 du DOO) se traduit dans cette modification du PLU par l'introduction d'une bande tampon de 10 mètres d'épaisseur, boisée et arborée, pour les zones de contact

entre la future zone à urbaniser et la zone agricole. Le règlement proposé va également au-delà de cette prescription du SCoT puisqu'il introduit l'interdiction de réaliser des piscines dans cet espace tampon.

Enfin, plus importantes que celles observées sur les constructions des 10 dernières années, les densités proposées dans les Orientations d'aménagement et de programmation respectent la prescription du SCoT visant à « *accroître la densité bâtie pour optimiser l'usage de l'espace* » (p 74 du DOO). En effet, à l'échelle de la future zone 1AU, la densité moyenne sera de l'ordre de 10,7 logements par hectare, le SCoT fixant une densité moyenne minimale de 10 logements par hectare pour les extensions de l'urbanisation dans les communes « hors centralité ».

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

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



Secteur de la commune concerné par la modification du PLU

Extrait de la carte des servitudes d'utilité publique – PLU approuvé le 15/12/2011

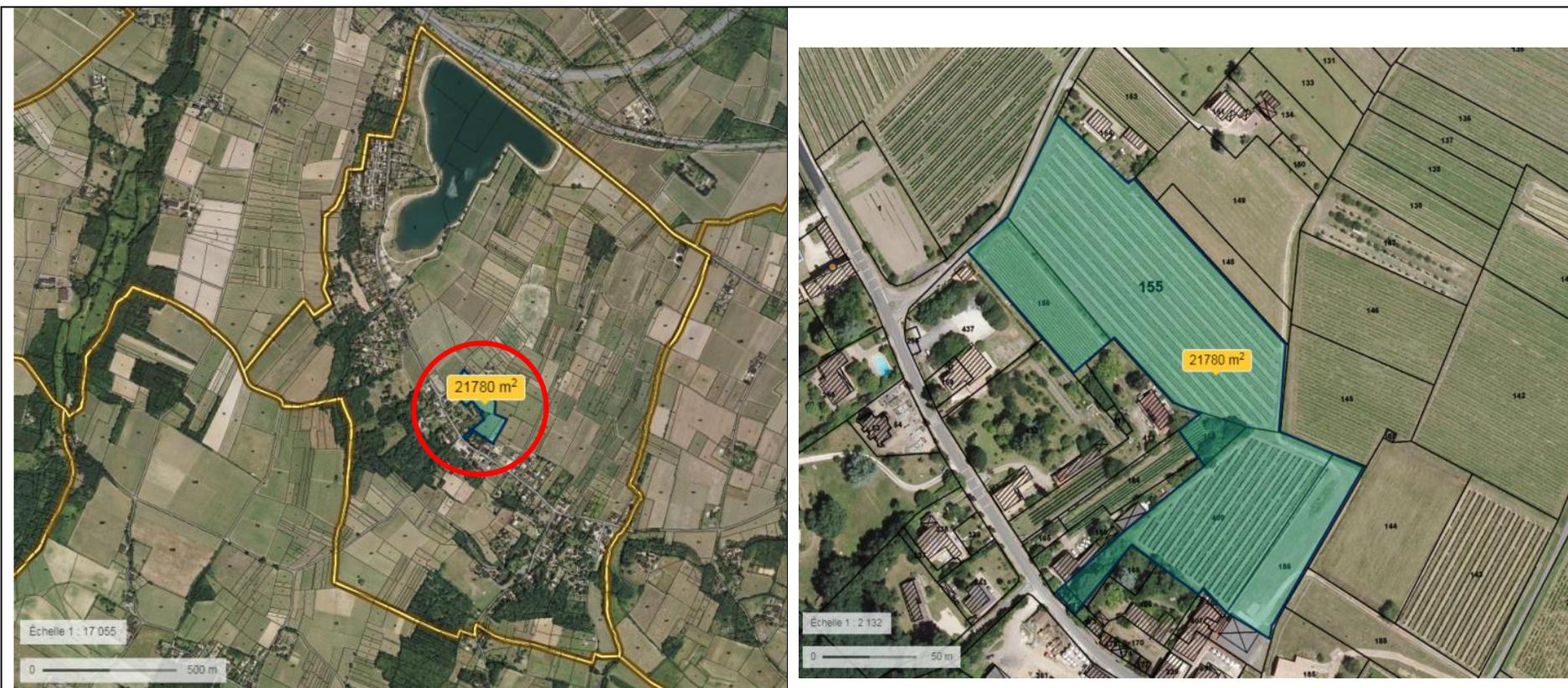
TABLEAU DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
(Limitation administrative du droit de propriété)
Liste établie le 29/06/2006

CODE	NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	ACTE OFFICIEL INSTITUANT LA SERVITUDE	SERVICE RESPONSABLE
AC1	SERVITUDES DE PROTECTION DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES	Loi du 31 décembre 1913.	
	Eglise de Cadarsac	MH Inscrit le 10 Décembre 1925	S.D.A.P. Architecte des Bâtiments de France Place Raymond Colom 33000 BORDEAUX
AS1	SERVITUDES ATTACHEES A LA PROTECTION DES EAUX POTABLES ET MINERALES.	Eaux potables : Art. L.1321-2 et R. 1321-13 du Code de la Santé Publique. Eaux minérales : Art. L.1322-3 à L. 1322-13 du Code de la Santé Publique.	
	FORAGE DU GRAND BARAIL Périmètre immédiat et rapproché confondus Syndicat d'ARVEYRES	Arrêté préfectoral du 11 décembre 1989	D.D.A.S.S. 103 bis rue de Belleville 33082 BORDEAUX CEDEX
PM1	SERVITUDES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES	Articles L. 562-1 à L. 569-9 du Code de l'Environnement. Décret 95-1089 du 5 octobre 1995.	
	Vallées de la Dordogne et de l'Isle Secteur du Libourmais P.P.R. Inondation de Cadarsac	Arrêté préfectoral du 16 juin 2003	PROTECTION CIVILE Préfecture de la Gironde Esplanade Charles de Gaulle 33077 BORDEAUX CEDEX

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

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

VII – Incidences du projet sur l'environnement



Diagnostic environnemental de la zone

Morphologie

Le terrain est en très faible déclivité vers le nord-est. La gestion des eaux de ruissellement pourrait constituer un enjeu. Sur les parcelles se trouvent principalement des vignes, quelques arbres isolés et des prairies en faible proportion.

Patrimoine naturel

Aucune espèce de faune ou de flore protégée n'est recensée.

Le site Natura 2000 de la Dordogne est à 2 km au nord-est.

Le terrain est dans la "zone de coopération" (non contraignante) de la Réserve de biosphère du Bassin de la Dordogne (FR6500011).

Patrimoine culturel

Le terrain est compris dans le périmètre de protection réglementaire d'un monument historique (500 m), l'église Sainte-Eulalie (cf. p 27 de la présente notice).



Risques

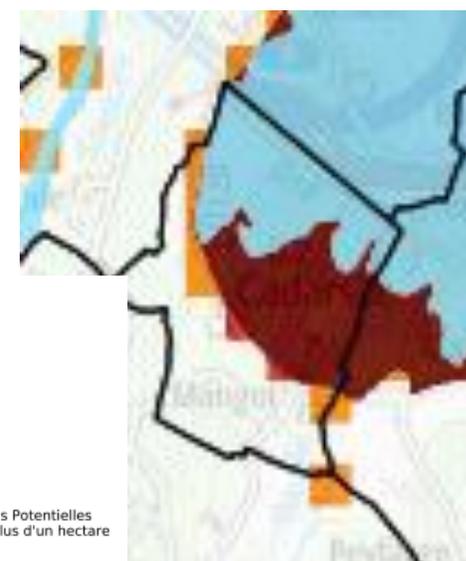
Une faible partie de la zone 2AU est située sur un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, le long de la RD120 en pied de coteau.

Le terrain n'est pas en zone inondable mais se trouve à 200 mètres du zonage « interdiction stricte du PPRI ».

La zone est exposée au risque faible (niveau 2) de séismes.

Remontée de nappe

La majeure partie du terrain est sur une entité hydrogéologique imperméable avec affleurement de la nappe. Une faible proportion de la zone (près de la RD120) est potentiellement sujette aux inondations de cave et débordement de nappe. Les données ne sont pas suffisamment précises pour déterminer son étendue avec exactitude.



- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
- Entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement (source : BDLISA V2/BRGM)
- Enveloppes Approchées des Inondations Potentielles cours d'eau et submersion marine de plus d'un hectare (Source : MTES/DGPR)

Divers

La zone est desservie par les réseaux d'électricité et d'adduction d'eau potable et canalisation des eaux usées. La commune dispose d'une station d'épuration située dans la commune d'Arveyres quant à son schéma d'assainissement collectif. En 2017, la station a reçu une charge maximale de 1 064 EH. Sa capacité nominale est de 1 800 EH (cf. p 13 de la présente notice).

Contraintes environnementales

Ce secteur ne présente pas d'intérêt écologique particulier.

Le périmètre de protection « Monuments Historiques » de l'église est à prendre en compte.

Incidences

Morphologie du terrain

- Possible risque de ruissèlement
- Augmentation de la surface imperméable

Pollution et qualité des milieux

- Pollution possible, mais limitée, par les huiles et hydrocarbures des véhicules et par les engins de chantier de construction.
- Pas d'antécédent de pollution industrielle.

Gestion des ressources naturelles

- Pas d'incidence.

Risques naturels et technologiques

- Prise en compte des risques de retrait-gonflement d'argiles et remontée de nappe.

Cadre de vie

- Maintien de la continuité du tissu urbain existant.
- Prise en compte de la covisibilité avec l'église inscrite Monument Historique.
- Destruction possible d'arbres isolés.

Mesures d'atténuation

Mesures de réduction

Mesure d'évitement

- Aménagements limitant l'imperméabilisation du sol et favorisant la rétention des eaux pluviales à la parcelle.
- Maîtrise des nuisances et pollutions de chantier.
- Identification des sujets végétaux intéressants, mise en place de protections adaptées pendant les travaux et intégration de ces arbres dans l'aménagement de l'OAP.
- Conservation des perspectives monumentales liées à l'église Sainte-Eulalie.
- Études pertinentes permettant d'identifier avec précision les zones enclines aux risques de retrait-gonflement des argiles et de remontée de nappe.
- Évitement de constructions dans les zones enclines aux risques mentionnés ou prise en compte de mesures adaptées pendant les travaux.
- Aménagement des haies ou autres structures arborées permettant la création d'îlots de fraîcheur et de biodiversité.