

## Modification n°1 du PLU de Vensac (33)



**PLU approuvé : 10 août 2012**

**Modification simplifiée n°1 du PLU : 2 août 2016**

**Modification simplifiée n°2 du PLU : 4 février 2020**

**Délibération prescrivant la modification de droit commun n°1 : 15 mars 2021**



**SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme**  
10 rue du 19 Mars 1962  
33 130 BEGLES



Le présent dossier a été réalisé par :



**SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme**

10 rue du 19 Mars 1962

33130 BEGLES



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>5</b>
<b>RAPPEL REGLEMENTAIRE.....</b>	<b>7</b>
<b>PREAMBULE.....</b>	<b>9</b>
1. Procédures antérieures .....	9
2. Objet de la modification.....	9
3. Choix de la procédure.....	9
4. Composition du dossier de modification .....	10
<b>DESCRIPTION DES MODIFICATIONS.....</b>	<b>11</b>
1. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à Vensac Océan.....	11
1.1. <i>Modification du règlement graphique .....</i>	<i>12</i>
2. Modification de l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation .....	12
3. Modification du règlement écrit .....	14
3.1. <i>Interdire l'édification ou l'installation d'hébergement insolite, de mobil-home et de caravane</i>	<i>15</i>
3.2. <i>Modifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....</i>	<i>15</i>
3.3. <i>Modifier les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres pour réglementer l'implantation des piscines .....</i>	<i>16</i>
3.4. <i>Supprimer la réglementation sur la hauteur des acrotères .....</i>	<i>17</i>
3.5. <i>Restreindre le recours aux toits plats ou aux toits terrasses.....</i>	<i>17</i>
3.6. <i>Permettre les installations en surimposition au bâti d'éléments permettant la production d'énergie .....</i>	<i>19</i>
3.7. <i>Ajout d'une nouvelle teinte pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup>.....</i>	<i>19</i>
<b>CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>21</b>
1. Conséquences sur le règlement graphique.....	21
2. Conséquences sur le règlement écrit .....	21
2.1. <i>Modification de la section 1 – article 1 .....</i>	<i>21</i>
2.2. <i>Modification de la section 2 – article 7.....</i>	<i>21</i>
2.3. <i>Modification de la section 2 – article 8.....</i>	<i>21</i>
2.4. <i>Modification de la section 2 - article10.....</i>	<i>21</i>
2.5. <i>Modification de la secteur 2 - article 11.....</i>	<i>21</i>
2.6. <i>Modification de la section 2 – article 11 .....</i>	<i>22</i>
2.7. <i>Modification de la section 2 article 11.....</i>	<i>22</i>
3. Conséquences sur les OAP .....	22
4. Conséquences sur les surfaces des zones .....	22



## **RAPPEL REGLEMENTAIRE**

Pour permettre l'évolution des documents d'urbanisme, plusieurs procédures sont possibles par le Code de l'Urbanisme.

### **Modification du Plan Local d'Urbanisme**

#### ART L153-36

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

#### ART L153-37

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

#### ART L153-38

*Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

#### ART L153-40

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*

### **Modification de droit commun**

#### ART L153-41

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

#### ART L153-43

*A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.*

#### ART L153-44

*L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.*



# PREAMBULE

## 1. PROCEDURES ANTERIEURES

Le PLU de Vensac a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 août 2012.

Il a connu deux procédures d'évolution :

- Une modification simplifiée le 2 août 2016
- Une modification simplifiée le 4 février 2020

## 2. OBJET DE LA MODIFICATION

Le présent dossier concerne le projet de modification n°1 du PLU de Vensac, commune située dans le département de la Gironde (33) et comprise dans le périmètre de la Communauté de Communes de Médoc Atlantique. **La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme, approuvé en 2012.**

La présente démarche de modification du Plan Local d'Urbanisme a été initiée par la commune de Vensac elle constitue la 1<sup>ère</sup> procédure de modification de droit commun engagée par délibération du 15 mars 2021.

La modification du PLU porte sur deux points :

- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Vensac-Océan, suite à la finalisation de l'urbanisation de Vensac Océan 2.
- Adaptations du règlement écrit en vue de :
  - o Interdire l'édification ou l'installation d'hébergement insolite, de mobil-home et de caravane.
  - o Modifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
  - o Modifier les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres pour règlementer l'implantation des piscines,
  - o Supprimer la réglementation sur la hauteur des acrotères,
  - o Restreindre le recours aux toits plats et toit terrasses,
  - o Permettre les installations en surimposition au bâti de panneaux photovoltaïques
  - o Ajout d'une nouvelle teinte pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup>,

## 3. CHOIX DE LA PROCEDURE

Cette démarche est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé, porte en partie sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone dans les 9 ans suivant l'approbation du PLU, 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 et en respectera la procédure.

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.

## **4. COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION**

La modification proposée ci-après conduit à établir un dossier spécifique composé comme suit :

- Pièce n°1 : La présente notice explicative
- Pièce n°2 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Pièce n°3 : Le règlement graphique
- Pièce n°4 : Le règlement écrit

## **DESCRIPTION DES MODIFICATIONS**

Le projet de modification du PLU de Vensac est lié à plusieurs objets.

### **1. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU A VENSAC OCEAN**

Vensac Océan est un lotissement communal qui s'est développé en continuité du bourg de Montalivet. Ce lotissement est très attractif. Celui-ci s'est développé en plusieurs phases :

- Phase 1, 53 lots, ouverte en 2006, entièrement construite,
- Phase 2, 98 lots, ouverte au sein du présent PLU, 85 lots sont construits ou font l'objet d'un permis de construire en cours, et seulement 2 terrains ne sont pas encore vendus,
- Phase 3, inscrite en 2AU dans le présent PLU, prévue pour l'extension du lotissement. Le règlement écrit conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la zone uniquement à la révision ou à la modification du PLU.

#### ❖ Une zone 1AU arrivant à saturation

La phase 2, de 98 lots est en effet déjà fortement urbanisée, comme le témoigne les photos ci-après.

Vue de la partie est de la zone 1AU depuis l'ouest



Vue de la partie ouest de la zone 1AU depuis l'est



16 lots parmi ceux restants non construits font l'objet de permis de construire déposés ou accordés, et seront donc très rapidement construits. Seulement 2 terrains ne sont pas vendus à ce jour. Il est possible de considérer que début 2022, l'ensemble des lots seront construits.

#### ❖ Une zone 2AU en continuité directe à ouvrir à l'urbanisation

L'accueil de nouveaux habitants sur le secteur de Vensac Océan fortement demandé étant désormais contrainte, avec la construction quasi complète des lots du lotissement existant, l'ouverture à l'urbanisation de cette dernière phase peut être envisagée. Par ailleurs, cette zone 2AU est en continuité directe du lotissement existant et dispose de l'ensemble des réseaux.

La zone est bordée sur deux côtés par la zone 1AU en cours d'urbanisation et sur un autre côté par la route de l'Océan.

❖ L'ultime espace urbanisé de la zone

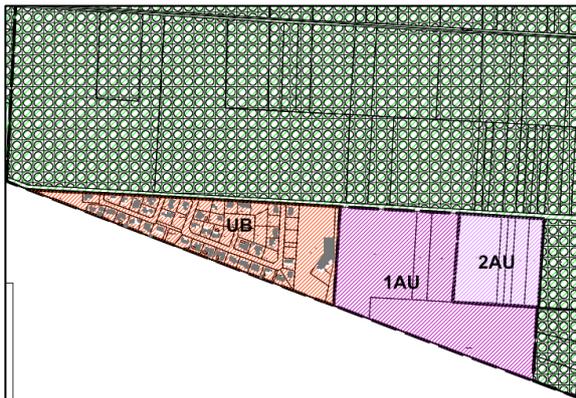
Cette zone 2AU est d'une superficie bien moindre que les deux premières phases : alors que la zone 1AU était de 96 695m<sup>2</sup>, la zone 2AU représente 37 935m<sup>2</sup>.

Il s'agit de l'ultime extension de l'urbanisation sur ce secteur, en compatibilité avec le SCOT de la Pointe Médoc en vigueur. Les vastes espaces au sein desquels s'inscrit le lotissement sont voués au Conservatoire du littoral.

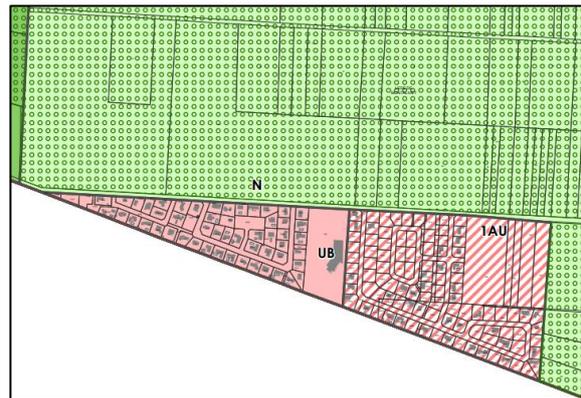
### 1.1. **Modification du règlement graphique**

Le règlement graphique est modifié pour faire passer la zone 2AU - zone à urbaniser à long terme - en zone 1AU - zone à urbaniser à usage principal d'habitat -.

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



## 2. **MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

La zone 2AU étant ouverte à l'urbanisation, une OAP doit être prévue sur cette zone afin d'organiser son développement. L'OAP prévue permet un raccordement du futur quartier avec le récent et une sortie sur la route de l'Océan.

Cette OAP laisse aussi apparaître l'avancée de la construction de logements à ce jour sur Vensac Océan 2.



Vensac est classée commune forestière, les règles de débroussaillage, imposées par la loi n°2001-602 du 9 juillet 2001 - article 33 – devront donc être incluses dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme et sont rappelées dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement départemental de protection de la forêt contre l'incendie dans le département de la Gironde approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 juillet 2005 s'organise en trois parties :

Titre I : Dispositions à caractère général : ces dispositions règlent les conditions de vie et d'implantation dans les espaces boisés du département ou leur proximité immédiate ;

Titre II : Dispositions complémentaires applicables dans les communes à dominante forestière : ces prescriptions réglementent les activités, l'utilisation des véhicules ainsi que les aménagements effectués dans les communes à dominante forestière ;

Titre III : Mesures exceptionnelles : ces mesures limitent les activités dans les espaces exposés lors d'épisodes climatiques particulièrement défavorables et dangereux en termes d'éclosion et de propagation des feux de forêt.

Les principes d'obligation et les prescriptions édictées dans cet arrêté préfectoral s'imposent à tous. Il est rappelé que, conformément à l'article L.2212.2 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Maire de la commune est dépositaire des pouvoirs de police en matière de sécurité publique. L'ensemble des dispositions contenues dans le titre I de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2005 s'impose à la commune de Vensac.

De plus, en application de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juin 1989 - article 10 - un espace libre, permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêts entre des propriétés clôturées devra être imposé tous les 500 mètres en moyenne. Il devra en être de même à l'extrémité de toute route en cul-de-sac ou de tout lotissement « en raquette. »

Il conviendra d'engager, pour les zones concernées, le processus d'analyse suivant :

Définition des mesures susceptibles de constituer une parade par rapport aux risques (équipements de défense, éléments naturels, éléments de gestion du risque...);

Tirer les conséquences de la prise en compte du risque par rapport à l'urbanisation :

Solutions alternatives (possibilités de construire en dehors de la forêt) ;

Définir des zones avec interdiction absolue de construire en forêt, si l'aléa est trop fort et si les parades ne sont pas envisageables techniquement, économiquement et financièrement ;

Définir des zones où, bien qu'il y ait un risque, des possibilités de construire seront admises sous réserve de l'existence de parades (obligations réglementaires.)

De plus, il est nécessaire de créer un pare-feu de 12 mètres à l'extérieur de la zone constructible pour permettre d'accéder au massif qui doit être libre de toute plantation, en continuité et dans le prolongement du pare-feu créé en limite de la phase 2 de Vensac Océan.

Les autres orientations sont maintenues telles que :

- la création d'un cheminement piéton attenant à la voirie.
- la sécurisation des connexions de l'espace viaire créé avec les voiries existantes.
- la création d'un recul de construction le long de la piste cyclable.

### **3. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT**

Après plusieurs années d'utilisation du PLU, les élus souhaitent modifier certains points du règlement écrit pour divers motifs.

### 3.1. **Interdire l'édification ou l'installation d'hébergement insolite, de mobil-home et de caravane**

Le premier article -Occupations et utilisations du sol interdites- de la section 1 -Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol- des zones UA, UB, UC, 1AU et N est complété par un dernier point, dans l'objectif de limiter ce type d'occupation aux zones de camping ou à vocation de loisirs ou touristique, et afin de ne pas voir se développer ces hébergements insolites partout sur le territoire communal.

<u>Extrait du règlement écrit avant modification – zone UA, UB, UC, AU et N</u>	<u>Extrait du règlement écrit après modification – zone UA, UB, UC, AU et N</u>
/	1.11 - L'édification ou l'installation d'hébergements insolites (yourtes, tiny house, bulles, igloos,...) ainsi que mobil-homes et caravanes.

### 3.2. **Modifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'article 7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives- de la section 2 - Conditions de l'occupation du sol- est modifié afin d'interdire l'implantation en limite séparative : Il s'agit de réécrire la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour lever les ambiguïtés d'interprétation que le service instructeur a rencontré. Il s'agit de supprimer les notions de semi-continuité et de discontinuité pour poser des normes en fonction des zones.

Pour toute nouvelle construction, en zone UB, 1AU

<u>Extrait du règlement écrit avant modification – zone UB</u>	<u>Extrait du règlement écrit après modification – zone UB</u>
7.1 - Toute construction doit être édifée en semi-continu ou discontinu, au nu du mur. Lorsqu'une construction n'est pas contigüe à une limite séparative, elle doit s'implanter à 3 m. minimum de cette limite	7.1 - Toute construction doit être édifée : - Soit avec un recul minimum de 1m par rapport à la limite séparative. - Soit avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite séparative. Le recul d'implantation des constructions est calculé à partir de la limite séparative au nu du mur.

Dans les zones UB et AU, il s'agit de favoriser l'implantation plus près de la limite séparative tout en laissant une espace minimum pour entretenir la clôture.

De plus, aucune nouvelle construction en zones UB et AU ne s'est implantée sur la limite séparative.

Pour toute nouvelle construction, en zone UC

<u>Extrait du règlement écrit avant modification – zone UC</u>	<u>Extrait du règlement écrit après modification – zone UC</u>
7.1 - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, avec une distance minimum de 3m en tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives.	7.1 - Les constructions doivent être implantées, avec une distance minimum de 3m entre la construction au point le plus proche des limites séparatives.

Pour les annexes, en zone UA, UB , 1AU

<u>Extrait du règlement écrit avant modification – zone UA</u>	<u>Extrait du règlement écrit après modification – zone UA</u>
7.4 - <b>Les annexes</b> peuvent être implantées sur limite séparative avec une hauteur n'excédant pas 3,50m au faîtage.	7.4 - L'implantation des annexes sur limites séparatives est proscrite. Si elles ne sont pas implantées à 1 mètre de celles-ci, elles doivent s'implanter à 3 mètres minimum.

Pour les extensions, en zone UC

<u>Extrait du règlement écrit avant modification – zone UC</u>	<u>Extrait du règlement écrit après modification – zone UC</u>
7.4 - Les extensions des constructions existantes implantées en limites séparatives, sont autorisées dans le prolongement des constructions existantes à condition de respecter le recul de 5m par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées.	7.4 - Les extensions en prolongement des constructions existantes déjà implantées en limite séparative sont autorisées, à condition qu'elle respecte un recul de 5m par rapport aux autres limites séparatives.

### 3.3. **Modifier les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres pour règlementer l'implantation des piscines**

L'article 8 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété- de la section 2 -Conditions de l'occupation du sol- est modifié. Il s'agit de réécrire la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière pour lever les ambiguïtés d'interprétation pour l'implantation des piscines. Le souhait de la commune est de ne pas voir de piscine venir se coller à la construction principale.

En zone UB, 1AU :

<u>Extrait du règlement écrit avant modification – zone UB</u>	<u>Extrait du règlement écrit après modification – zone UB</u>
8.1 - Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3m, hormis pour la construction d'une piscine et de son local technique.	8.1 - Si deux constructions ne sont pas contiguës, la distance minimale entre celles-ci, sur une même parcelle ou une même unité foncière devra être au moins égale à 3 mètres.
Pour la création d'une piscine, la distance de 3 mètres devra être respectée au nu du mur de l'habitation, même en cas de terrasse couverte non close existante.	Pour la création d'une piscine, la distance de 3 mètres minimum devra être respectée au nu du mur de l'habitation, même en cas de terrasse couverte non close existante.

En zone UC :

<u>Extrait du règlement écrit avant modification – zone UC</u>	<u>Extrait du règlement écrit après modification – zone UC</u>
8.1 - Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4m.	8.1 - Si deux constructions ne sont pas contiguës, la distance minimale entre celles-ci, sur une même parcelle ou une même unité foncière

8.2 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.	devra être au moins égale à 3 mètres. Pour la création d'une piscine, la distance de 3 mètres minimum devra être respectée au nu du mur de l'habitation, même en cas de terrasse couverte non close existante.
--	---

### 3.4. **Supprimer la réglementation sur la hauteur des acrotères**

L'article 10 – Hauteur maximale des constructions- de la section 2 -Conditions de l'occupation du sol- est modifié : la municipalité souhaite par cette présente modification, limiter le développement des constructions avec des toits plats ou des toitures terrasses à la seule zone de Vensac Océan et dans la zone 1AUt (de développement touristique). Les autres zones urbaines de Vensac ont porté des constructions de type traditionnelles avec de toitures à pentes, qui correspond à la forme urbaine et architecturale traditionnelle locale.

En zone UC :

<u>Extrait du règlement écrit avant modification – zone UC</u>	<u>Extrait du règlement écrit après modification – zone UC</u>
10.5 – La hauteur des acrotères est limitée à 6m.	/

En zone N :

<u>Extrait du règlement écrit avant modification – zone N</u>	<u>Extrait du règlement écrit après modification – zone N</u>
10.5 – La hauteur des acrotères est limitée à 3m.	/

### 3.5. **Restreindre le recours aux toits plats ou aux toits terrasses**

L'article 11 -Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords- de la section 2 - Conditions de l'occupation du sol- est modifié : cette modification est consécutive de ne voir des toitures terrasses autorisés que dans la zone 1AU de Vensac Océan.

En zone UA

<u>Extrait du règlement écrit avant modification – zone UA</u>	<u>Extrait du règlement écrit après modification – zone UA</u>
11.1.3 - Les toitures terrasses sont interdites. Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.	11.1.3 - Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits sauf pour les ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs. Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi ou un acrotère.

En zone UB, 1AU

<u>Extrait du règlement écrit avant modification – zone UB</u>	<u>Extrait du règlement écrit après modification – zone UB</u>
11.2.3 - Une proportion de toitures-terrasses est autorisée à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface totale de la toiture par corps de bâtiment et qu'il y ait une cohérence architecturale d'ensemble. Les toitures-terrasses sont interdites pour les annexes.	11.2.3 - Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits sauf dans le secteur de Vensac Océan. Ils sont cependant proscrits pour les annexes.
11.2.10 - Les toitures terrasses sont autorisées sauf pour les annexes. Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par un acrotère.	11.2.10 - Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits sauf dans le secteur de Vensac Océan. Ils sont cependant proscrits pour les annexes. Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi ou un acrotère.

## En zone UC et N

<u>Extrait du règlement écrit avant modification – zone UC</u>	<u>Extrait du règlement écrit après modification – zone UC</u>
11.2.3 - Une proportion de toitures-terrasses est autorisée à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface totale de la toiture par corps de bâtiment et qu'il y ait une cohérence architecturale d'ensemble. Les toitures-terrasses sont interdites pour les annexes.	11.2.3 - Les toitures terrasses et les toits plats sont proscrits sur toutes les constructions.
11.2.9 - Les toitures terrasses sont autorisées sauf pour les annexes. Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par un acrotère.	11.2.9 - Les toitures terrasses et les toits plats sont proscrits sur toutes les constructions. Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi ou un acrotère.

## En zone UK, 1AUt

<u>Extrait du règlement écrit avant modification – zone UK</u>	<u>Extrait du règlement écrit après modification – zone UK</u>
11.2.4 - Une proportion de toitures-terrasses est autorisée à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface totale de la toiture par corps de bâtiment et qu'il y ait une cohérence architecturale d'ensemble. Les toitures-terrasses sont interdites pour les annexes.	11.2.4 - Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés uniquement pour les bâtiments communs.
11.2.10 - Les toitures terrasses sont autorisées sauf pour les annexes. Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par un acrotère.	11.2.10 - Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés uniquement pour les bâtiments communs. Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par

	une paroi ou un acrotère.
--	---------------------------

En zone A

<u>Extrait du règlement écrit avant modification – zone A</u>	<u>Extrait du règlement écrit après modification – zone A</u>
11.14 - Les toitures terrasses sont autorisées sauf pour les annexes. Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par un acrotère.	11.1.3 - Les toitures terrasses et les toits plats sont proscrits sur toutes les constructions. Les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi ou un acrotère.

### 3.6. **Permettre les installations en surimposition au bâti d'éléments permettant la production d'énergie**

---

L'article 11 -Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords- de la section 2 - Conditions de l'occupation du sol- des zones UA, UB, UC, UK, 1AU, 1AUt, A et N. La nouvelle écriture de cet article permet de mieux spécifier les conditions d'installation d'éléments permettant la production d'énergies en vue d'une meilleure intégration architecturale.

<u>Extrait du règlement écrit avant modification – zone UA</u>	<u>Extrait du règlement écrit après modification – zone UA</u>
11.2.5 - Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du toit.	11.2.5 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires...) pourront être intégrés en surimposition au bâti, c'est-à-dire fixés à la toiture existante, ou intégrés au volume du toit.

### 3.7. **Ajout d'une nouvelle teinte pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup>**

---

L'article 11 -Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords- de la section 2 - Conditions de l'occupation du sol- est complété en zone UA, UB, UC, UK, 1AU, A et N

<u>Extrait du règlement écrit avant modification – zone UA</u>	<u>Extrait du règlement écrit après modification – zone UA</u>
11.2.13 - Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé, en pose verticale ou horizontale ; il pourra être laissé brut de traitement, teinté de façon naturelle ou être peint dans les tons blancs ou gris très clair.	11.2.13 - Le bardage bois ou d'aspect bois est autorisé, en pose verticale ou horizontale ; il pourra être laissé brut de traitement, teinté de façon naturelle ou être peint dans les tons blancs ou gris très clair Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m <sup>2</sup> (abri de jardin, remise, carport, local piscine...) la teinte des façades en gris anthracite est tolérée.



# CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLU

## 1. CONSEQUENCES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

La modification du règlement graphique vise à permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU. Le règlement graphique est ainsi modifié : la zone 2AU de Vensac Océan passe en zone 1AU.

## 2. CONSEQUENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Les modifications du règlement écrit consistent à modifier les règles afin d'apporter des précisions, de modifier les règles, ou d'harmoniser la règle dans les différentes zones.

### 2.1. Modification de la section 1 – article 1

---

L'édification ou l'installation d'hébergement insolite, de mobil-home et de caravanes ne sera permis que dans les zones à vocation touristique ou de loisirs. Les zones UA, UB, UC, AU et N sont modifiées pour interdire ce type d'occupation.

### 2.2. Modification de la section 2 – article 7

---

L'objectif est de limiter l'implantation en limite séparative à la zone UA, et favoriser le retrait de 3m minimum.

Les règles des zones UA, UB, UC, et 1 AU sont modifiées pour que les constructions, les annexes et/ou les extensions s'implantent à 3m de la limite séparative.

### 2.3. Modification de la section 2 – article 8

---

L'objectif est là aussi de favoriser le retrait de 3m entre deux constructions. L'article 8 des zones UB, UC et 1AU est modifié.

### 2.4. Modification de la section 2 - article 10

---

La règle sur la hauteur des acrotères est modifiée en zone UC et N.

### 2.5. Modification de la section 2 - article 11

---

Le recours aux toits plats et toits terrasses est limité aux équipements publics et d'intérêts collectifs et dans le secteur de Vensac Océan, secteur de développement récent. L'article 11 des zones UA, UB, UC, UK, 1AU, 1AUt, N et A est modifié.

## 2.6. **Modification de la section 2 – article 11**

---

La modification permet de mieux règlementer l'installation d'éléments permettant la production d'énergies.

La règles des zones UA, UB, UC, UK, 1AU, 1AUt, A et N.

## 2.7. **Modification de la section 2 article 11.**

---

Cette modification permet l'ajout d'une teinte pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>.

La règle des zones UA, UB, UC, UK, 1AU, A et N est modifiée.

## 3. **CONSEQUENCES SUR LES OAP**

L'orientation d'aménagement de Vensac Océan est modifiée pour intégrer la nouvelle zone à urbaniser.

## 4. **CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES**

La zone 1AU de Vensac Océan est aujourd'hui en majorité construite mais reste en zone 1AU jusqu'à ce qu'elle soit finalisée. La zone 2AU de Vensac Océan est ouverte à l'urbanisation, elle passe donc en zone 1AU.

	Zone 1AU	Zone 2AU
Surface Vensac océan avant modification	96 694 m <sup>2</sup>	37 935 m <sup>2</sup> -
Surface Vensac océan après modification	134 630 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>