

SERVICE AFFAIRES JURIDIQUES
CONTRÔLE
DE
LEGALITE

Plan d'Occupation des Sols

Commune de

REÇU LE
27. AVR. 1995
SOUS-PREFECTURE
DE BORDEAUX

St MORILLON

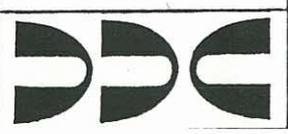
RAPPORT DE PRESENTATION

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DE LA GIRONDE

P.O.S. prescrit par délibération du C.M. du 21/10/1989
Projet de P.O.S. arrêté par délibération du C.M. du 24/02/1993
Projet de P.O.S. modifié par délibération du C. M. du 29/03/1994
P.O.S. publié par arrêté du Maire du 14/04/1994

P.O.S. APPROUVE PAR DELIBERATION DU C.M. DU : 19.04.95

1



SERVICE DE L'URBANISME ATELIER URBAIN

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE : LES DONNEES DE CADRAGE

CHAPITRE 1 : ECONOMIE LOCALE

CHAPITRE 2 : MORPHOLOGIE ET PAYSAGES

CHAPITRE 3 : ORGANISATION URBAINE

CHAPITRE 4 : POPULATION ET HABITAT

2^{ème} PARTIE : ORIENTATIONS GENERALES

CHAPITRE 5 : PROBLEMATIQUES ET ENJEUX

CHAPITRE 6 : ORIENTATIONS GENERALES

3^{ème} PARTIE : LES DISPOSITIONS DU P.O.S

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS COMMUNES

CHAPITRE 8 : ZONES URBAINES

CHAPITRE 9 : ZONES NATURELLES

CHAPITRE 10 : CAPACITE D'ACCUEIL

1^{ère} PARTIE : LES DONNEES DE CADRAGE

CHAPITRE 1 : ECONOMIE LOCALE

La plupart des communes du canton se sont établies sur les terrasses alluviales en bordure des rivières affluentes de la Garonne : l'Eau Blanche (Léognan, Cadaujac), le Cordon d'Or (Martillac), le Saucats (Saucats, Labrède, Ayguemortes), le Gat Mort (Castres, Beautiran, St Morillon). Cette situation place St Morillon sur les franges de la forêt Landaise et des Graves.

Ainsi, vignes et sylviculture se côtoient de part et d'autre d'une limite qui fluctue suivant les époques : les conditions économiques, le phylloxéra ont pesé sur l'étendue du domaine cultivable de la commune. Si bien qu'aujourd'hui la commune de St Morillon se présente comme une commune essentiellement forestière.

Mais la vigne représente actuellement environ 150 hectares (sur les 2.040 du territoire communal), alors que dans la 2^{ème} moitié du XIX^{ème} siècle, 500 ha lui étaient réservés. L'attaque du phylloxéra l'a faite régresser à 80 ha, le domaine sylvicole s'est alors étendu d'autant sur les terrains les moins propres à la vigne (argile, bas-fonds), mais aussi en prenant la place du vignoble.

La situation paraît actuellement stabilisée, mais les conditions d'exploitation du vignoble se sont radicalement transformées : la petite exploitation a quasiment disparu, et de grandes propriétés se sont peu à peu constituées. Ainsi, le vignoble se distribue-t-il de la manière suivante :

- 1 exploitation de 45 ha,
- 2 exploitations de 20 à 30 ha,
- 3 exploitations de 5 à 10 ha,

Ces exploitations représentent la moitié environ du nombre des exploitations viticoles (une douzaine environ), mais les 2/3 de la superficie en vigne.

La superficie cadastrale se répartie de la façon suivante :

- vigne : 137 ha,
- terre, prés, lande : 377 ha,
- forêt : 1.402 ha,
- divers : 88 ha, dont 52 ha de voirie (dont 30 kms de voirie communale),
- terrains à bâtir, jardins et jardins d'agrément : 36 ha.

L'artisanat du bâtiment, et une entreprise de machines agricoles (10 personnes) constituent les autres activités (hors services) présentes sur la commune.

LES EQUIPEMENTS PUBLICS

1- Equipement scolaire

Une école primaire publique avec :

- 3 classes primaires (2 classes jusqu'en 1987),
- 1 classe maternelle (à partir de la rentrée 1984).

On constate une augmentation des effectifs, avec notamment la création d'une classe maternelle en 1987. A compter de cette même année, les effectifs de la classe maternelle progressent et se maintiennent à 30 élèves, tandis que ceux des classes primaires accusent une baisse entre 1987 et 1990, avec cependant l'amorce d'une reprise en 1991 avec 62 élèves.

EVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES

Rentrée	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91
Classe Maternelle						25	25	28	35	35
Classes Primaires	65	70	66	70	75	70	65	60	52	62
Effectif Total	65	70	66	70	75	95	90	88	87	97

Un logement de fonction en bon état est occupé par la directrice d'école, les autres ont été transformés en salles de classe.

2- Equipements sportifs, de loisirs et d'animation

- une salle des fêtes qui a été remise à neuf en 1986, et qui accueille des manifestations diverses (mariages ...), ainsi que des associations (club du 3^{ème} âge, gymnastique ...);
- un terrain de football équipé de vestiaires et de douches (association de football).

3- Services et commerces

Eglise (rénovation réalisée en 1992), bureau de poste, une pharmacie et un café-restaurant-épicerie (avec dépôt de pain) remis en état et loué par la commune qui en est propriétaire.

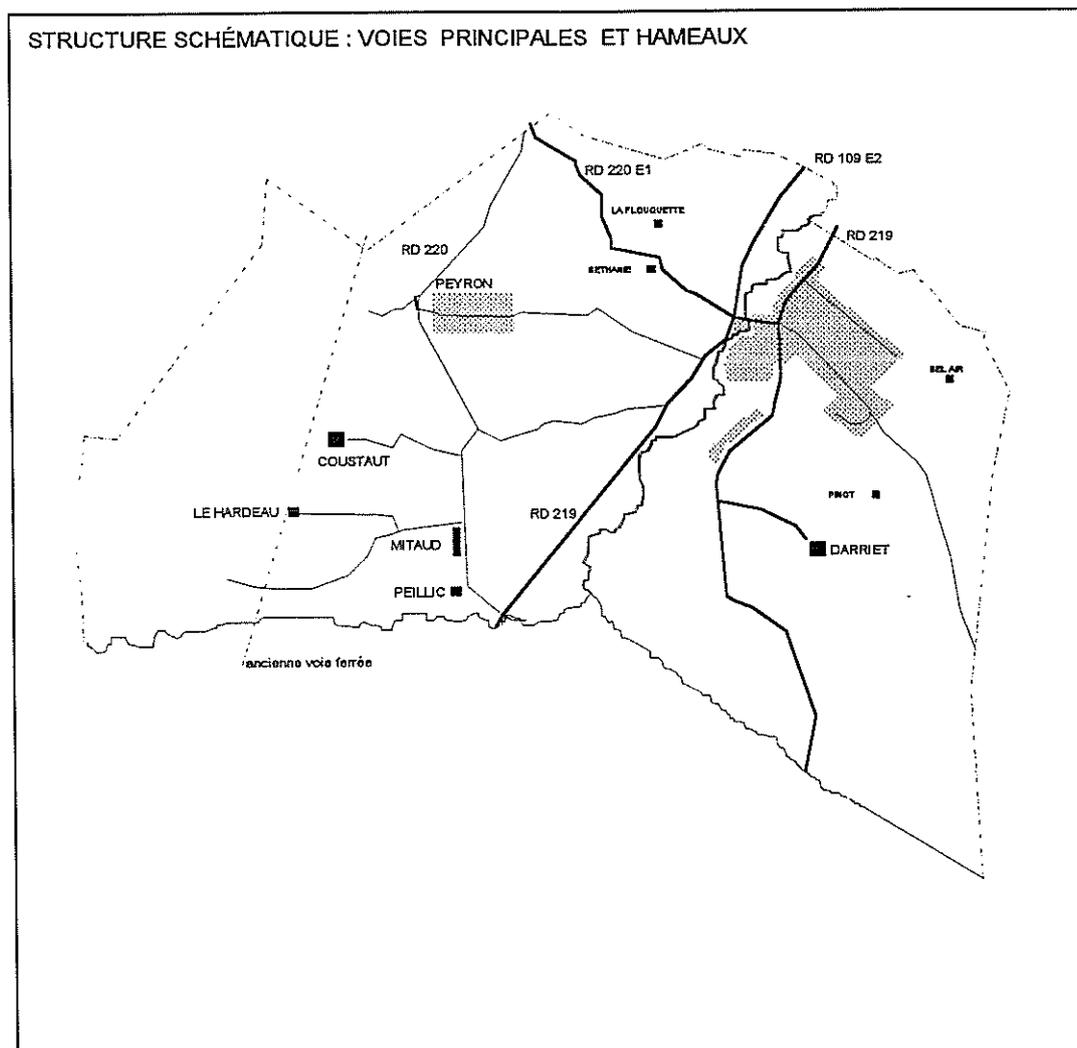
Des commerces ont fermé : l'alimentation, la boulangerie et le dépôt de journaux.

Pour s'approvisionner, les habitants vont à Labrède, chef-lieu de canton situé à 4 km de St Morillon par la D 220, qui bénéficie de la plupart des commerces et services, voire à Beautiran (Intermarché).

2 médecins, 1 dentiste, 2 infirmières constituent l'infrastructure de service

4- Réseaux

Voirie: voir chapitre 3 et schéma ci-dessous



Eaux-Assainissement

.La commune ne dispose d'aucun réseau d'assainissement des eaux usées.

.La maîtrise d'ouvrage du réseau d'eau est assurée par le Syndicat des Eaux qui regroupe les communes de St Selve, St Morillon et St Michel de Rieuffret. La gestion est assurée par la Régie des Eaux de la Gironde.

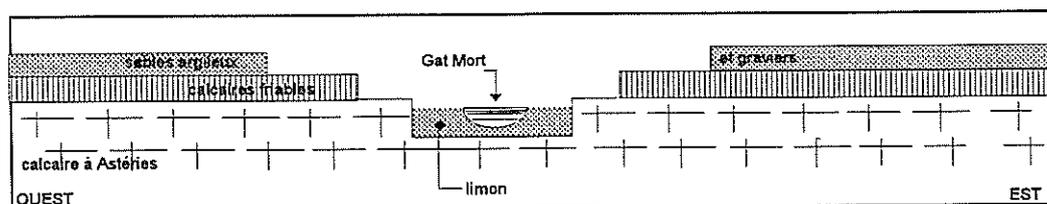
Il existe un château d'eau et un forage sur la commune. Des projets de renforcement des ressources et des capacités de stockage sont à l'étude (un château d'eau nouveau va être construit et un nouveau forage -120m³/h- viendra accroître les ressources du forage existant -80m³/h-.

CHAPITRE 2 : MORPHOLOGIE ET PAYSAGE

Le paysage de la commune, la spécificité des lieux, les zones de découverte, les points de vue résultent du contexte géologique, de l'hydrologie, mais aussi des activités agricoles, de l'histoire urbaine, tous éléments qui définissent une identité communale.

Il s'agit dans ce chapitre, après un bref aperçu de quelques données clés concernant la morphologie du territoire, de préciser les éléments caractéristiques du paysage afin que les enjeux qui leur sont associés puissent servir de référence au débat qui, à l'occasion de l'établissement du POS, nécessite des choix et des arbitrages.

La vallée du Gat Mort constitue l'épine dorsale de la commune qu'elle traverse approximativement selon une orientation Nord-Sud, en incisant les terrasses alluviales de la Garonne. Le bourg de St Morillon s'est établi au droit des émergences calcaires découvertes par la vallée de la Garonne.



Trois types d'espaces se constituent à partir de cette structure :

- la vallée du Gat Mort,
- les terrasses supérieures,
- les versants Est et Ouest de la vallée formant transition.

Le bassin du Gat Mort capte en limite Sud de la commune le Riou de l'Ile et la Calenta qui égouttent le massif forestier. Cette rivière de petit débit, bordée de végétation sur tout son parcours, anime le fond de vallée et souligne les limites des prairies. Nous sommes ici à la côte 20, alors que le plateau culmine à la côte 60.

. Les flancs du coteau, légèrement dentelés par les érosions, encadrent la vallée, mais leur économie est totalement différente, et donc les paysages qu'ils présentent suivant le versant:

- le versant Ouest où s'est installé l'essentiel du vignoble, se présente comme un large espace ouvert.
- le versant Est, envahi par la pinède, appartient déjà à la forêt landaise jusqu'à cerner le bourg lui-même.

. Les confins du territoire, au Sud-Est et à l'Ouest, sont configurés par l'exploitation sylvicole : grandes propriétés, pistes forestières ...

Ainsi, le territoire communal se présente-t-il comme une grande clairière au milieu de la pinède.

LES APPROCHES

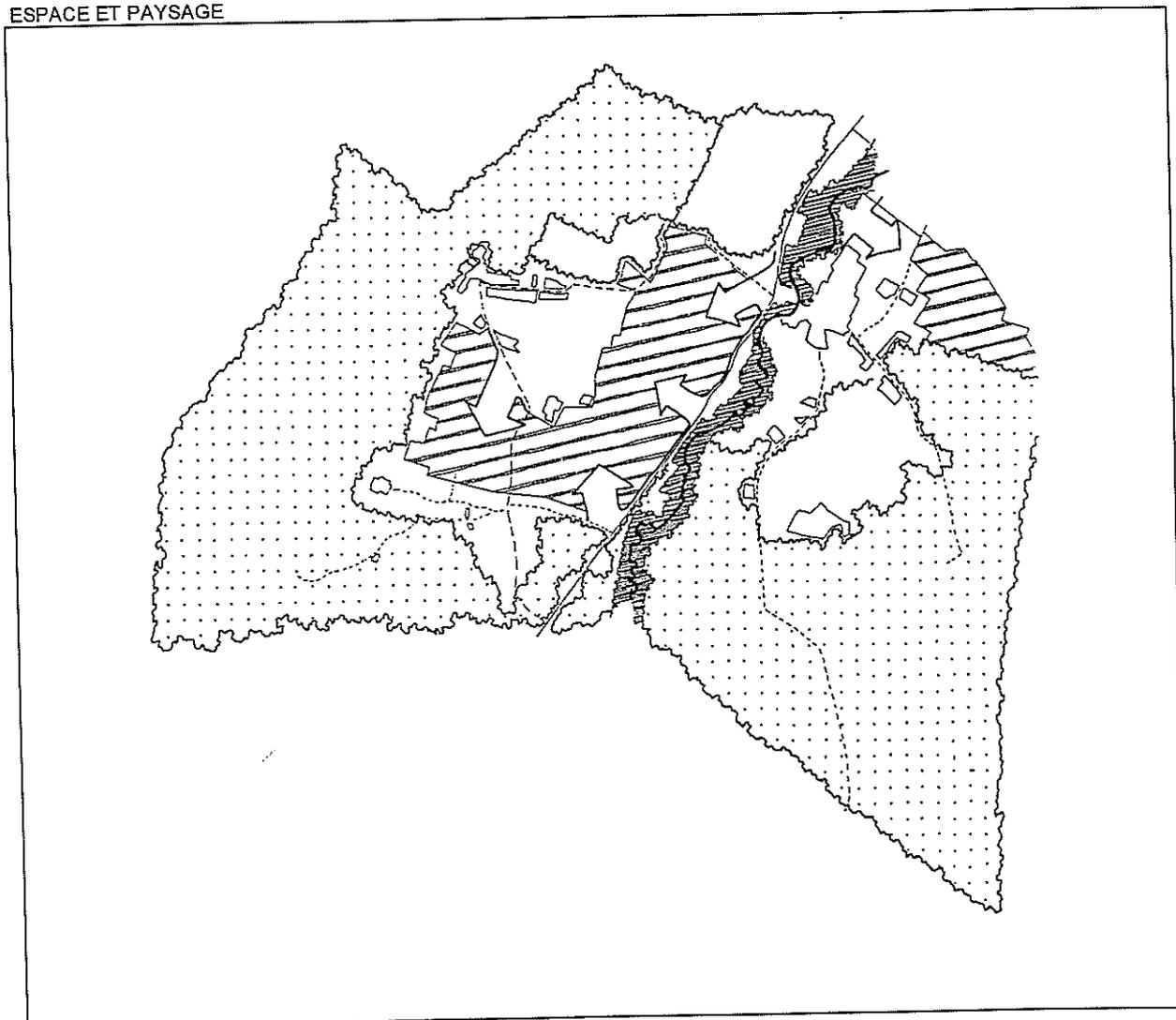
Suivant l'itinéraire d'accès choisi, on peut mesurer le contraste fourni par ces 2 types de paysage :

- l'itinéraire depuis Labrède par le CD 220 (Labrède-Cabanac) offre un aperçu exclusif de la forêt à moins que l'on ne bifurque vers St Morillon par le CD 220 E1 qui permet d'apprécier la succession des espaces par un itinéraire transversal : de la forêt au vignoble, en appréciant sur les lisières des plantations de chênes (La Flouquette, Béthanie).

- la route Ayguemortes (RN 113) / Cabanac (RD 109 E2), qui suit la rive gauche du Gat Mort, met en valeur l'effet de clairière créée par le vignoble et notamment sa lisière à l'entrée de St Morillon (carrefour RD 220 E1 et RD 109 E2) : le décor des "règes" de vignes qui structurent le coteau constitue un paysage de qualité rehaussé par les cimes plus lointaines des pins.

- la liaison St Selve-St Morillon (RD 219) poursuivie par la route du cimetière sur la rive droite, permet, par comparaison, de mesurer l'emprise de la forêt sur cette rive, avec l'exception de la propriété Bel Air installée sur une croupe graveleuse.

ESPACE ET PAYSAGE



Sur l'ensemble de ces itinéraires, la perception du Gat Mort est difficile, voire impossible, si ce n'est au seul point de franchissement à l'entrée du bourg. On ne décèle sa présence qu'en portant son attention sur ses contours arbustifs, composés d'arbustes de petite venue, que tailles et coupes empêchent de ce constituer en galerie.

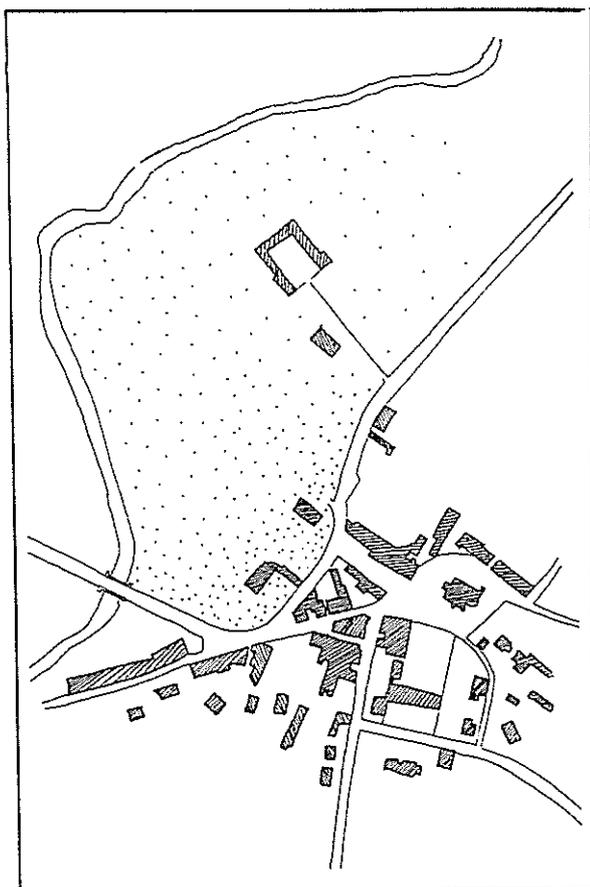
D'une manière générale, les paysages ne comportent pas d'événements spectaculaires, mais on retient

- .la subtilité des lieux créée par le contraste des espaces et leur lisière (forêt, vignes),
- .la qualité de certains parcs et propriétés (Camarcet, La Flouquette, Gassion),
- .et le milieu constitué par le Gat Mort (ruisseaux, plantations d'accompagnement, prairies).

Pour le reste, la banalité du paysage provient principalement de la forêt d'exploitation, souvent sans sous-bois, qui a ici étendu son emprise sur les faiblesses du vignoble: pins ou accacias, la place de l'arbre est économique

CHAPITRE 3 : ORGANISATION URBAINE

UN BOURG SUR LE GAT MORT



Le bourg de St Morillon s'est établi sur les bords de la rive droite du lit majeur du Gat Mort. Eglise, Mairie, habitat ancien constituent le noyau historique de la vie locale qui paraissait tournée vers la rivière.

La RD 219 vient tangenter le bourg entre habitat ancien et palus de la rivière.

Cette palus (prairie) :

- constitue un espace de transition entre le Gat Mort et le bourg ancien (Ouest de la RD 219),
- demeure peu bâti (salle des fêtes),
- et assure une bonne lisibilité du noyau de constructions anciennes du bourg.

L'ensemble du réseau viaire (RD 219, RD 109 E2, RD 220 E1) épargne ainsi au bourg ancien les nuisances de la circulation de transit.

L'habitat plus récent s'est d'ailleurs développé à l'Est du bourg (et maintenant vers le Sud), toujours à l'écart des accès principaux, même si une extension récente a "franchie" le Gat Mort vers la RD 109 E2, justifiée probablement par la construction d'une pharmacie qui recherchait un effet de vitrine.

Cette fenêtre sur la RD 109 E2, si elle ne devient pas un germe de développement vers l'Ouest, reste limitée.

Cependant, l'essentiel du développement récent s'est organisé à proximité du bourg. Les chemins ruraux se sont peu à peu transformés en rues et constituent de fait une véritable trame urbaine bien organisée.

UN HABITAT DISPERSÉ EN HAMEAUX

L'habitat ancien dispersé par les nécessités de l'exploitation agricole forme des hameaux qui ont, pour certains, constitué le support d'une urbanisation plus récente : Coustaut, La Garpe, Mitaud.

.Le hameau de Peyron a généré un développement plus important, une dizaine de maisons, facilité probablement par l'accès direct à Labrède.

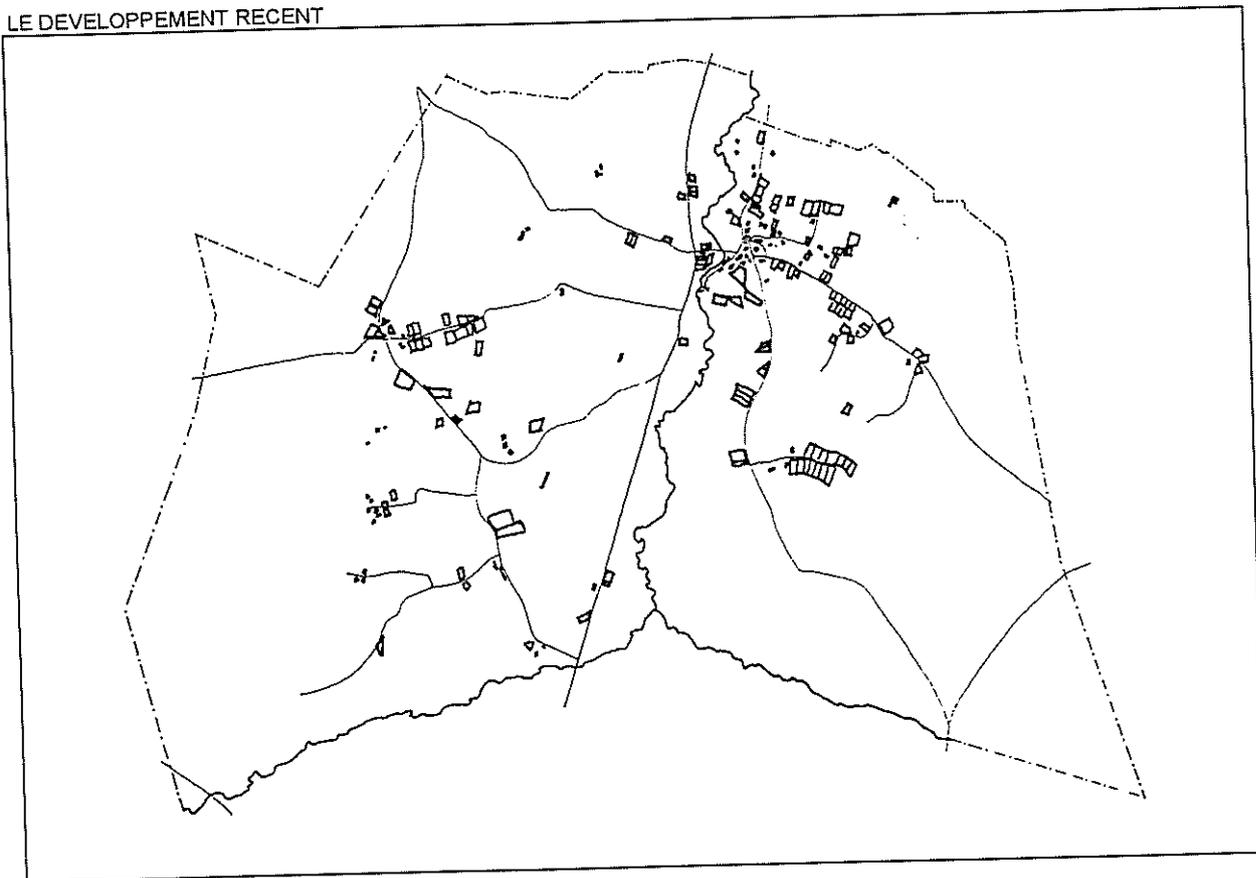
.Le hameau de Darriet, sur une voie communale secondaire au Sud du bourg, a bénéficié d'une stratégie concertée de quelques propriétaires, qui, par détachements successifs, ont créé un lotissement de fait, bien équipé et bien organisé

En fait, l'offre en terrain à bâtir correspond à des situations foncières bien précises :

- soit sur des petites propriétés plantées de pins dont la taille ne permet pas une exploitation rationnelle : c'est le cas des parcelles au Sud du bourg, sur la rive droite du Gat, dont la taille de certaines témoigne de leur ancienne exploitation viticole (route du cimetière, Le Notaire, Le Courreau ...),

- soit sur des parcelles à vocation incertaine, déforestées, non rattachées à une exploitation viticole de taille notable. C'est principalement le cas sur la rive gauche, aux interfaces entre la pinède et le vignoble reconstitué.

LE DEVELOPPEMENT RECENT



On peut globalement parler de dispersion de l'habitat plus que de mitage dans le développement récent, en ce sens que, sauf quelques rares cas, ces constructions restent convenablement implantées dans les paysages.

Les cas d'exception concernent les abords du coteau viticole et notamment au lieu-dit Fournié où quelques constructions constituent un écran à la découverte de ce coteau, mais surtout un germe d'extension, le long du RD 220 E1 vers le bourg.

Sur des enjeux différents, la tendance à l'urbanisation linéaire le long de la voie du cimetière ne semble pas trouver de limite jusqu'au droit de Darriet. Quelques implantations le long de la RD 219 marquent la même tendance à l'urbanisation des voies de transit.

C'est ici qu'il existe un cumul d'enjeu : enjeu paysager (la RD 219 longeant le vignoble), protection des abords du Gat Mort, voie de transit.

CHAPITRE 4 : POPULATION ET HABITAT

1- DEMOGRAPHIE

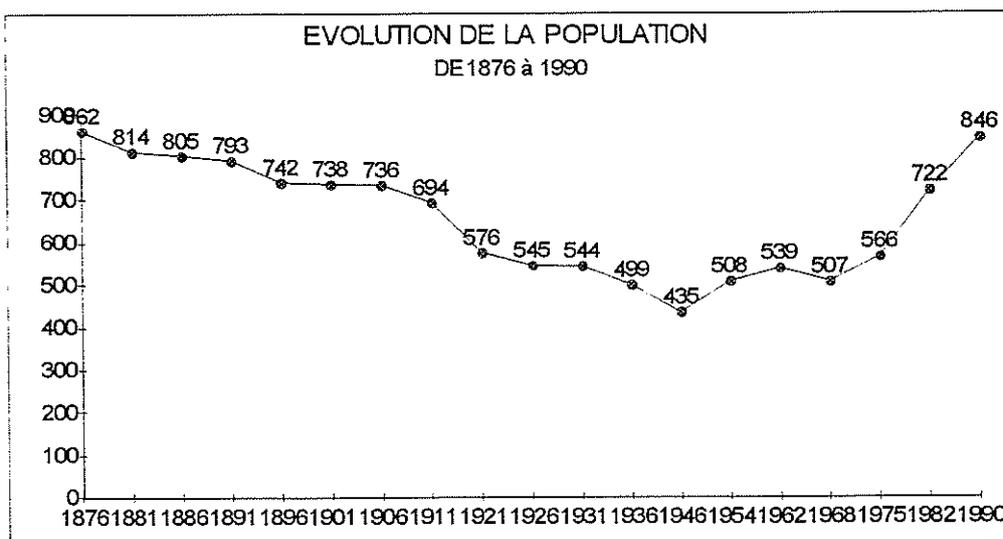
1.1 EVOLUTION DE LA POPULATION DE ST MORILLON

L'évolution de la population entre 1876 et 1990 s'articule autour de deux périodes majeures, aux tendances inverses :

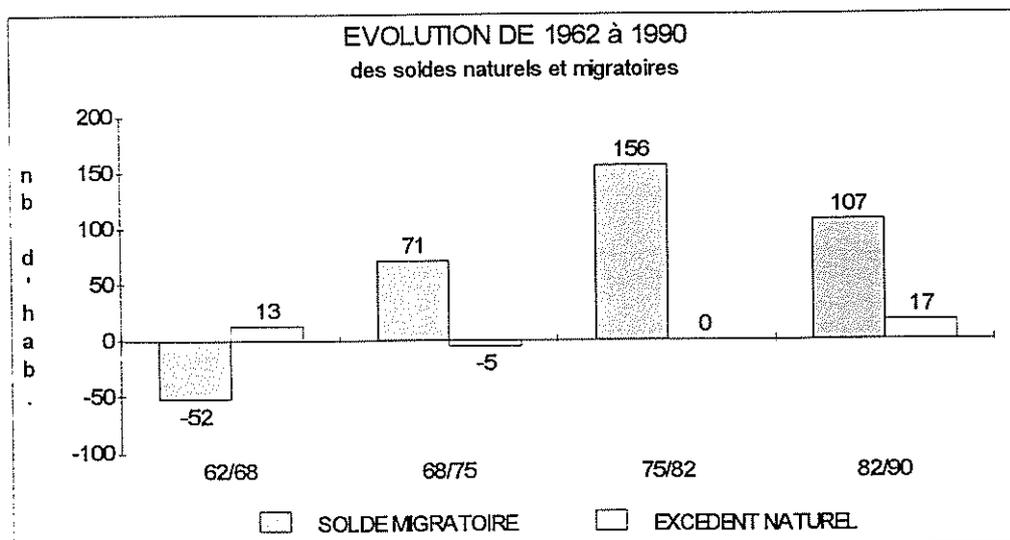
- une phase de décroissance entre 1876 et 1946 et qui va en s'accroissant à partir de 1911. C'est la période d'exode rural qui profite essentiellement à l'agglomération bordelaise. La commune de St Morillon perd ainsi la moitié de sa population et atteint en 1946 son chiffre le plus bas : **435 habitants**.

- un arrêt global de l'hémorragie et une phase de croissance à partir de 1946, avec une augmentation significative de la population à partir de 1975. Entre 1975 et 1990, la commune de St Morillon connaît un apport important de +280 habitants, soit une progression de +50%. En 1990, elle compte **846 habitants**.

Cela correspond au phénomène de la périurbanisation : des ménages travaillant à Bordeaux ou dans son agglomération s'installent sur la commune de St Morillon (bonne desserte par l'Autoroute A 62, foncier moins cher...).



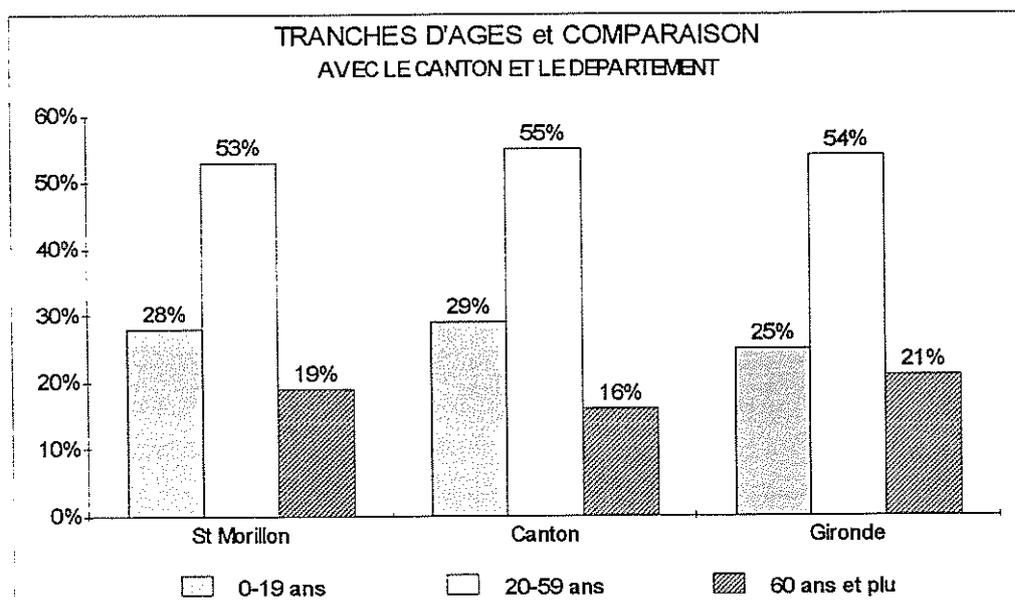
Une interprétation plus fine des données précédentes est réalisée par l'analyse des deux composantes de l'évolution démographique: l'excédent naturel (solde naissances-décès) et le solde migratoire.



A partir de 1968, le solde migratoire devient positif et augmente nettement entre 1975 et 1982 : +156 habitants (apport des ménages travaillant dans l'agglomération bordelaise). Entre 1982 et 1990, il diminue mais reste relativement important avec + 107 habitants.

Entre 1968 et 1990, l'excédent naturel passe de -5 à +17. Cette augmentation marque un rajeunissement de la population lié aux apports de population nouvelle s'installant sur la commune.

La répartition par tranches d'âge se modifie avec entre 1975 et 1990, une augmentation des 0-19 ans de 26 à 28%, et surtout des 20-59 ans de 46 à 53%, tandis que les plus de 60 ans diminuent de 28 à 19%.



1.2 EMPLOI ET ITINERAIRES DOMICILE/TRAVAIL

Les actifs ayant un emploi ont augmenté de 221 habitants en 1975 (soit 39% de la population totale) à 361 habitants en 1990 (soit 43%) ; en 1982 : 275.

La part des actifs ayant un emploi et travaillant à l'extérieur de la commune, essentiellement dans l'agglomération bordelaise, a augmenté : 261 actifs en 1990 (72% des actifs de la commune) pour 124 actifs en 1975 (54%), et 182 en 1982.

Les emplois résidentiels sont passés de 97 en 1975, à 93 en 1982 et à 100 en 1990

1.3 SAINT MORILLON DANS LE CANTON DE LABREDE

Il est opportun de comparer l'évolution de la commune de St Morillon avec celle du canton, et notamment des communes rurales du canton dont St Morillon fait partie.

La commune de St Morillon à l'instar de l'ensemble du canton a connu une progression importante de sa population au cours de la période 75-82, celle-ci étant supérieure à celle des communes rurales (+27,7% pour 23,3%).

Elle suit la tendance décroissante du canton entre les deux périodes 75-82 et 82-90, avec cependant une baisse légèrement plus importante de la population (+17,2% pour +20,9% au niveau cantonal en 82-90), tandis que l'ensemble des communes rurales affiche la tendance inverse et passe de 23,3% en 75-82 à +27,5% en 82-90.

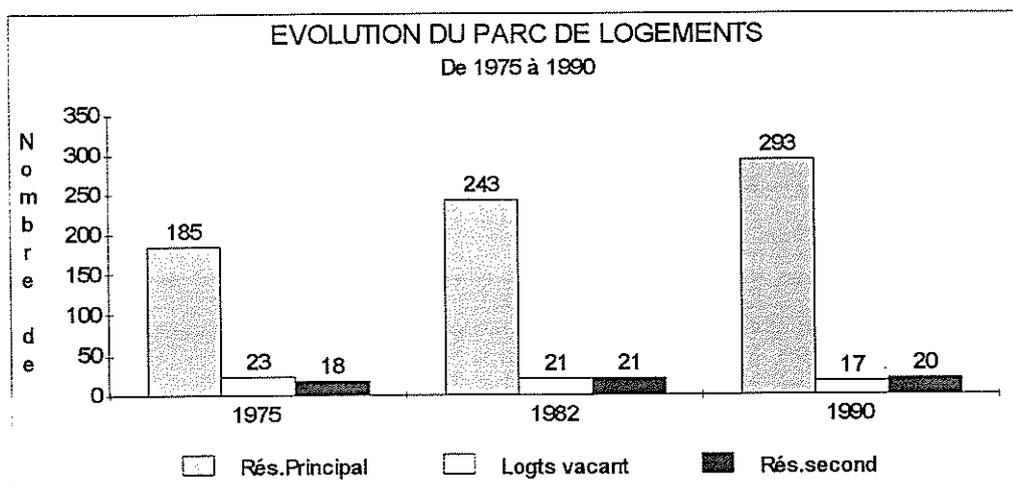
Ces constats sont essentiellement liés aux variations du solde migratoire : baisse relative des nouveaux arrivants sur St Morillon entre les deux périodes ainsi que sur l'ensemble du canton, et tendance inverse pour l'ensemble des communes rurales.

VARIATION	POPULATION				SOLDE NATUREL				SOLDE MIGRATOIRE			
	1975/1982		1982/1990		1975/1982		1982/1990		1975/1982		1982/1990	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
St Morillon	156	27,6%	124	17,2%	0	0,0%	17	2,4%	156	27,6%	107	14,8%
Communes rurales	1 864	23,3%	2 715	27,5%	131	1,6%	323	3,3%	1 733	21,7%	2 392	24,2%
Canton	4 946	27,3%	4 825	20,9%	496	2,7%	884	3,8%	4 450	24,6%	3 941	17,1%

2- HABITAT

Le parc de résidences principales est passé de 243 en 1982 à 293 en 1990, soit 50 de plus. Au cours de la période 75-82, il en avait gagné 58.

Cette augmentation est essentiellement liée à l'installation de ménages en accession individuelle, originaires de l'agglomération bordelaise et y travaillant pour la plupart.



EVOLUTION DES RESIDENCES PRINCIPALES ET DU TAUX D'OCCUPATION

	1968	1975	1982	1990
Taux d'occupation	3,16	2,97	2,91	2,84
Nombre de RP	152	185	243	293
Population des RP	481	549	707	832

Entre 1968 et 1990, le nombre moyen d'occupants par logement a baissé (tendance générale liée aux changements dans la composition familiale : séparation, décohabitation des jeunes...). En 1990, il est inférieur à celui du canton (2,84 pour 2,93). Sa diminution s'avère toutefois ralentie par l'arrivée des familles accédant à la propriété.

EVOLUTION DE LA VACANCE ET DES RESIDENCES SECONDAIRES

	1968	1975	1990
Logts vacants	23 10%	21 7%	17 5%
Rés.secondaires	18 8%	21 7%	20 6%

Le nombre de logements vacants diminue : en 1990, on compte 17 logements vacants. Le taux de vacance est relativement faible (5% en 1990). Il n'y a pas de véritable problème de vacance sur la commune.

Les logements vacants se rencontrent aussi bien dans l'ancien (12) que dans le neuf (5). Parmi ces logements, 7 maisons sont à vendre (dont 3 pavillons récents) pour des raisons diverses (décès, divorce, problèmes financiers...).

CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES

	Pas de WC Intérieur		Pas de Salle de Bain		Pas de Chauffage Central	
ST MORILLON	22	7,5%	11	4%	96	33%
CANTON	502	5%	303	3%	1.844	20%
GIRONDE		6,5%		4%		19%

Parmi les 293 résidences principales de la commune de St Morillon, 193 logements soit 66%, présentent tout le confort (salle de bain, WC intérieur et chauffage central). Pour les 100 logements ne possédant pas les trois éléments de confort, l'élément manquant le plus fréquemment est le chauffage central : en effet, 75 logements sur 100 possèdent une salle de bain et un WC intérieur mais pas de chauffage central.

STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

	Propriétaire		Locataire Sous Loc.		Logé Gratuitement	
ST MORILLON	190	65%	91	31%	12	4%
CANTON	6.863	74%	1.901	20%	522	6%
GIRONDE		55%		38%		6%

2.1 LE PARC LOCATIF

On observe une proportion relativement importante de logements loués (31% contre 20% sur le canton de La Brède).

Ce sont tous des logements privés dans l'ancien (notamment réhabilitation des anciens logements d'ouvriers agricoles) ou dans le neuf (quelques propriétaires construisent pour louer). Les logements qui se libèrent sont immédiatement reloués.

Il n'y a pas de logements locatifs sociaux sur St Morillon. Dans la canton de La Brède, on recense un parc social de 317 logements en 1990 (avec La Brède : 71 logements, Cadaujac : 41 logements et surtout, Léognan : 205 logements). Le parc social représente 3% du parc des résidences principales du canton.

2.2 LA CONSTRUCTION NEUVE

L'exploitation du fichier des permis de construire déposés en mairie sur la période 1982/1990 a recensé **67 maisons individuelles** construites en résidence principale, soit un rythme de 7,4 par an.

Année	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91
Nombre de PC	5	5	7	5	5	17	5	8	10	2

Sur les 67 maisons individuelles construites entre 82 et 90 :

- 6 maisons sont louées,
- 5 maisons ont été revendues et 2 sont actuellement à vendre (les raisons sont liées à des problèmes financiers, des changements de situation familiale : divorce...),
- toutes ont été construites en diffus sur des terrains de grande taille ; il n'y a pas eu de lotissements.

SUPERFICIE DES TERRAINS

Taille en m ²	1.500	2.000	2.500	>2.500
Nombre de terrains	18 27%	29 43%	13 19%	7 11%

On observe 3 secteurs principaux d'urbanisation récente :

- le Bourg (25 PC, soit 37% des PC 82-90)
- Peyron (12 PC, soit 18%)
- Darriet (12 PC, soit 18%) et le Stade (6 PC soit 9%).

ORIGINE DES MENAGES ACCEDANT A LA PROPRIETE

CUB	35	45%
St Morillon	20	26%
Canton La Brède	8	10%
Reste du départ.	7	9%
Hors départ.	7	9%
Total période 1982/1992	77	100%

L'origine des accédants indique une demande prédominante de l'agglomération bordelaise (48%), mais également une demande interne non négligeable (25%).

En étudiant le détail par année sur la période 1982/1992, on constate une baisse sensible entre les périodes 1982/1986 et 1987/1992 de la demande externe (CUB : respectivement 61% et 37%), et un développement de la demande locale (St Morillon et canton : respectivement 28% et 41%). L'évolution des permis enregistre une transformation des motifs d'installation.

Un nombre important de ménages travaillent sur Bordeaux ou son agglomération.

La majorité des ménages sont des couples avec 1 ou 2 enfants (35 ménages sur 41 ménages renseignés).

D'autre part, les données statistiques de la DRE entre 1985 et 1989 indique une proportion relativement importante de logements individuels construits avec des financements PAP sur St Morillon, soit 31% contre 25% sur l'ensemble du canton.

Actuellement, on recense sur l'ensemble de la commune 7 à 10 terrains à vendre entre 1.500 et 2.000 m² pour un coût de 60 à 100 Frs/m².

On note également dans le secteur de Darriet, la présence d'un lotissement de 5 lots viabilisés, accordé il y a 2 ans, mais dont la vente est bloquée (?).

2^{ème} PARTIE : ORIENTATIONS GENERALES

CHAPITRE 5 : PROBLEMATIQUE ET ENJEUX

Afin d'éclairer les choix de la commission d'élaboration du POS, une description des différentes parties du territoire communal a été réalisée relativement à une approche spatiale des problèmes posés.

Le découpage de référence résulte de l'analyse spatiale du territoire de la commune de Saint Morillon intégrant formes urbaines, époques de constitution du patrimoine bâti, l'utilisation prédominante des zones, leur économie et leur morphologie en ce sens que ces critères croisés avec les intentions du groupe de travail, puissent définir des problématiques spatiales de développement clairement identifiées. Ces zones ne préfiguraient en rien un zonage de POS.

Ce type de projection a permis de territorialiser les objectifs communaux et de mesurer les enjeux du développement dans telle ou telle partie de la commune.

Chaque zone fait l'objet d'une description sommaire; sont décrit les enjeux qui la concerne dans la stratégie locale et les problèmes qui s'attachent à son évolution possible ou souhaitée. Sont également donnés les paramètres urbains à prendre en compte dans sa future vocation (forme urbaine, réseaux).

ZONE1 - LA GRANDE LANDE

Deux massifs :

L'un à l'ouest du Gat Mort sur les limites approximatives suivantes:
l'ancienne voie de chemin de fer, le CD 220 et le VC n°6

Des hameaux anciens en lisière, à l'interface des zones de cultures:

- . LE HARDEAU
- . COUSTAUT (deux maisons récentes)
- . PEYRON (une vingtaine de maisons en extension vers l'est)

- des centres d'exploitation agricole:

- . BELON
- . JACOLET
- . COURENS
- . GASSION (cf. 1bis)
- . LA FLOUQUETTE (cf. 1bis)
- . CAMARCET (cf. 1bis)

L'autre au sud-est et à l'est délimité au Nord par le château BELAIR et comprenant les hameaux de COURREAU, PINOT, DARRIET

et limité à l'Ouest par le GAT MORT et la RD 219

Problématiques et enjeux :

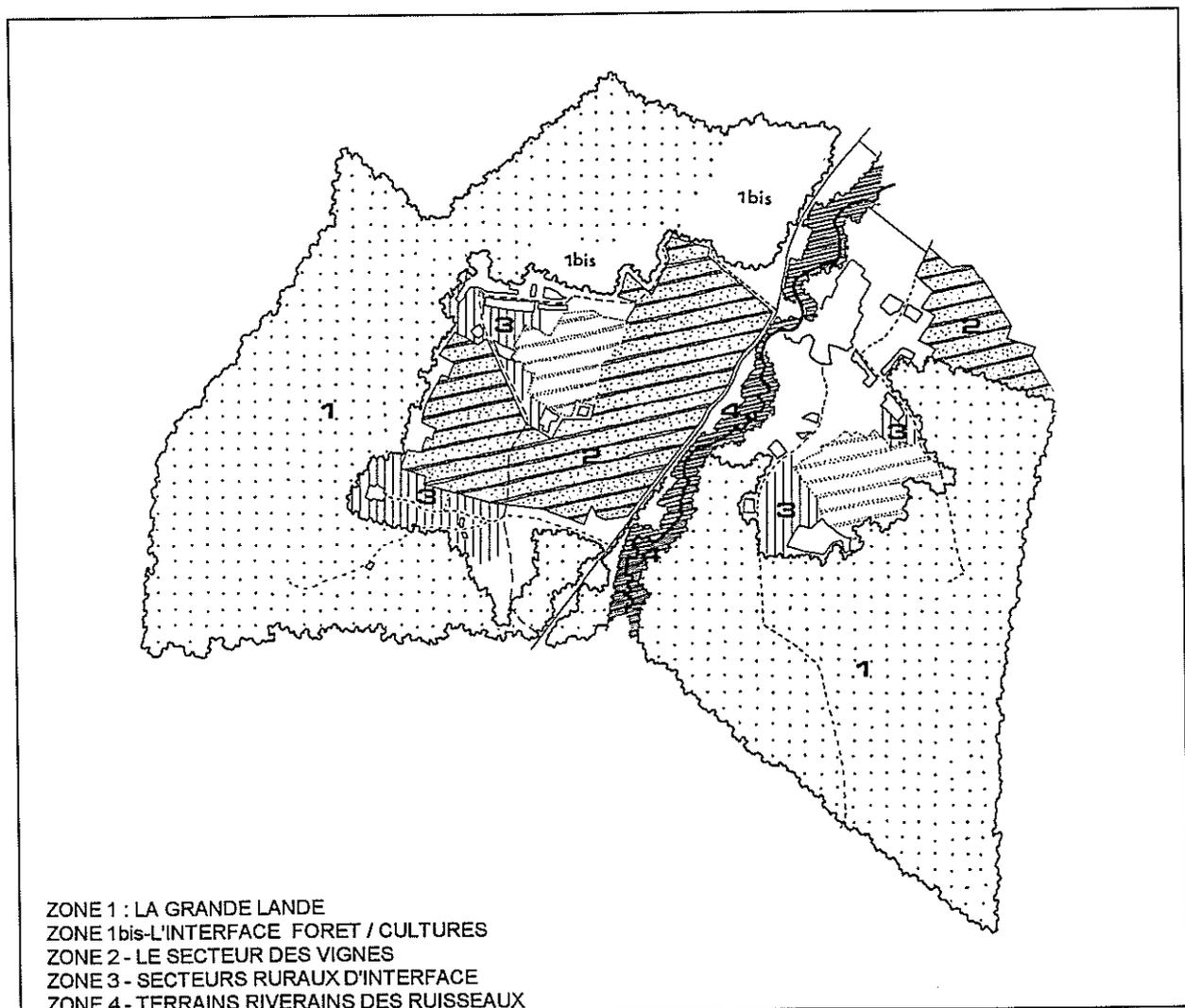
- Sa pénétration et sa desserte est organisée sur l'exploitation forestière: pistes forestières destinées au débardage
- Une offre foncière potentielle s'est développée en frange des autres zones
- Sur le petit parcellaire (anciennes zones de culture) une extension du vignoble pourrait éventuellement entraîner des demandes de défrichage .
- L'équipement en réseau est strictement limité à la desserte des écarts actuels

ZONE 1bis- PROPRIETES PRIVES à L'INTERFACE DE LA FORET ET DES CULTURES...

LA FLOUQUETTE, CAMARCET, GASSION, BETHANIE...: propriétés fragilisées par le reflux de la vigne, situées en partie hors massif forestier et comportant d'autres activités (prés, vignes), bordées par les réseaux de desserte.

Problématiques et enjeux :

Leur avenir, peu porté par l'activité agricole, est à associer pour beaucoup à des usages de résidences secondaires et à l'entretien paysager des terres alentours, comme aujourd'hui. Mais les conditions économiques de leur entretien risque de remettre en cause leur usage.



ZONE 2 - LE SECTEUR DES VIGNES

Deux entités distinctes et d'inégales tailles:

. BEL AIR au Nord Est

- cerné par l'urbain à l'Ouest et la pinède au Sud
- propriété limitée à l'Ouest par l'extension du centre (prés) et au sud par la forêt

. VIGNOBLES A L'OUEST DU CD 219

Le vignoble est en cours d'extension (quelques défrichements et extension -timide- sur le Verdurat), mais présente des signes de mitage à la Pelouette

Problématique :

. Les prés en parties basses, peu susceptibles d'être plantés, mais situés au bord de voies bien équipés : RD 219, RD 220 et VC n°6, ainsi que les voiries d'accès à: COUSTEAU et LA GRAVETTE, constituent lorsqu'elles ne sont pas incluses dans une grande propriété, des secteurs fragiles pour l'agriculture et ainsi autant de terrains "recherchés".

Enjeu : Faciliter l'extension, le remembrement du vignoble, mais également conserver les perspectives ouvertes sur le vignoble

ZONE 3 - SECTEURS RURAUX D'INTERFACE

AXE : GOUDON, ETIENNE, MITAUD

- mutation possible: vignoble ou mitage

SUD DU HAMEAU DE PEYRON :

Le mitage dans un secteur de transition, le long d'une voie départementale, suggère des extensions vers la GRAVETTE, mais c'est aussi un secteur possible de confortation de la vigne.

ZONE DE MITAGE DANS LE MASSIF FORESTIER :

- La GARPE et Ouest VC n°5 et DARRIET Ouest VC n°5
- et
- SECTEUR DE CHIRET, PINOT, DARRIET, PITAN

Interface entre vigne/forêt/mitage caractérisé par un vignoble faible, de petites propriétés; là où le massif forestier semble s'interrompre et laisse apparaître des clairières cultivées: petites propriétés, dessertes insuffisantes devraient permettre de conserver le statu quo pour éviter une poursuite d'opérations d'urbanisation peu cohérentes avec une politique de renforcement du bourg. Pour la Garpe ce qui est en jeu c'est l'urbanisation linéaire le long de la voie du cimetière -VC n°5.

ZONE 4 - TERRAINS RIVERAINS DES RUISSEAUX

LA CALENTA, LE GAT MORT, LE RIOU DE L'ILE

Ruisseaux non classés, bordés par des prairies

Problématique:

- . le rejet des eaux usées
- . appropriation par les riverains

Enjeu :

- . en l'absence d'assainissement, contrôler la construction et/ou les dispositifs épurateurs ?
- contenir le développement urbain du bourg en direction du Gat Mort et mettre en scène le ruisseau dans la traversée du bourg.

CHAPITRE 6 : ORIENTATIONS GENERALES

LE SDAU DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE

La commune de St Morillon est incluse dans le secteur 18 du SDAU qui agrège à peu près les communes du canton (avec Portets et sans Cabanac).

Les données prospectives (horizon 2000/2010) contenues dans le POS sont de deux natures :

- spatiales : un carré figuratif de la zone urbaine agglomérée de St Morillon représentant environ 25 ha ;
- chiffrées : le récapitulatif du secteur 18 fixe les perspectives de population à 25.000 habitants en hypothèse basse, et à 30.000 habitants en hypothèse haute.

Au dernier recensement (RGP 1990), l'ensemble de ces communes totalisaient 28.757 habitants, leur laissant ainsi une marge de manoeuvre de 1.243 habitants pour 8 ans, en référence à l'hypothèse haute.

Il est cependant à noter que l'ensemble des secteurs du SDAU hors CUB atteint aujourd'hui 150.000 habitants, soit un chiffre intermédiaire entre les hypothèses basses et hautes à l'horizon 2000/2010 (respectivement 140.000 et 175.000 habitants), alors que la population de la CUB, 624.800 habitants en 1990, reste très inférieure aux perspectives 1985 (fourchette entre 740.000 et 770.000 habitants).

Ainsi, les perspectives de l'ensemble du SDAU ne sont guère atteintes aujourd'hui (780.000 habitants), et la répartition spatiale des populations nouvelles ne s'est pas faite suivant les options d'origine. Les enjeux dépassent ici et de loin l'évolution de St Morillon qui, en 20 ans, a accru sa population de 346 unités.

LES ORIENTATIONS MUNICIPALES

Les choix de la commune reposent sur 3 options principales :

- une maîtrise quantitative du développement,
- une urbanisation privilégiée autour du centre bourg,
- une protection :
 - . du Gat Mort et de ses abords,
 - . de l'espace viticole, des coteaux et de Bel Air.

1- LA MAITRISE DE L'URBANISATION

La baisse actuelle de l'effort consacré à l'accession à la propriété s'est répercutée sur la commune de St Morillon.

La commune entend conserver un développement léger de la construction neuve dont, entre 1982 et 1992, 30% ont été consacrés au renouvellement du parc et à la décohabitation (21% de 1982 à 1987, 30% depuis 1987).

L'enjeu quantitatif du POS est de permettre sur une période de 10 ans la construction d'une soixantaine de maisons (dont 15 à 20 pour les besoins de relogement sur place). L'objectif est modeste et concerne l'urbanisation effective d'environ 15 ha. Un tel objectif correspond à un accroissement de population (accueil) d'environ 120/130 personnes, ce qui prolonge la tendance actuelle de la construction.

2- UNE URBANISATION PRIVILEGIEE DU BOURG

La trame urbaine actuelle du bourg avec les équipements de desserte qu'elle possède, doit permettre d'accueillir une dizaine de maisons supplémentaires (en supposant le foncier entièrement mobilisable).

L'ouverture de l'urbanisation au Sud du bourg permettra de conforter les réseaux déjà existants, et d'organiser le développement autour de la voirie communale (route du cimetière principalement), en permettant l'équipement en profondeur des terrains desservis par cette voie.

En revanche, on arrêtera l'urbanisation à l'Ouest afin de conserver à l'itinéraire RD 109 E2/RD 219 sa fonction transit ; la partie située entre le Gat Mort et cette voie représentant une "porte" de St Morillon.

L'enjeu de l'urbanisation future est de permettre une remise à niveau des extensions récentes du bourg (renforcement des réseaux, améliorations des prestations ...).

Le développement du hameau de Peyron sera contenu dans ses limites de fait, afin d'éviter qu'un accroissement de ce secteur ne concurrence le bourg lui-même et ne lui ôte ses chances de restructuration.

Les autres hameaux seront traités de manière à assurer sur place un minimum de renouvellement de la construction, sans que les équilibres actuels ne soient rompus entre habitat ancien et constructions neuves (Coustaut, Darriet, Peillic).

3- UNE POLITIQUE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PAYSAGE

Deux éléments marquent le paysage caractéristique de St Morillon : la petite vallée du Gat Mort et l'espace du vignoble qui joue en contraste avec la forêt.

. **Les rives du Gat Mort** doivent ici être protégées de toute urbanisation, constructions ou installations qui viendraient dégrader le paysage, mais également accroître la pollution du ruisseau par des rejets mal contrôlés.

Dans l'état actuel, l'absence d'assainissement collectif et le manque de conformité des installations individuelles et/ou leur manque d'entretien associés (principalement au Nord-Est de la commune) à une forte teneur argileuse des terrains, conduit la commune à envisager à brefs délais la création d'un réseau d'assainissement.

La bonne santé du Gat est probablement à ce prix, mais les problèmes de pollution associés au lessivage des terrains d'exploitation agricole n'en seront pas résolus pour autant.

Les études préalables engagées ont permis de définir la trame générale de ce réseau, et le lieu d'implantation de la station d'épuration (réserve N° 1).

Mais le Gat Mort reste un milieu peu accessible, tant pour son entretien, que pour sa fonction d'agrément. La maîtrise par la collectivité de quelques terrains riverains à proximité du bourg, et un aménagement seraient de ce point de vue un atout dans le développement de la qualité de la vie.

. **L'espace du vignoble** (rive gauche et Bel Air) est d'une grande qualité paysagère: ce n'est pas seulement un simple espace de production. Sa protection nécessite un dispositif réglementaire adéquat qui n'obère pas les conditions d'exploitation du vignoble, mais qui permette de maîtriser l'insertion des constructions techniques agricoles dans ce paysage très ouvert, et donc fragile. L'impact de quelques constructions mal venues permet de mesurer l'enjeu d'une politique de protection.

Il s'agit donc, globalement, d'adopter des dispositifs simples, mais partagés par tous, pour mettre en oeuvre ces lignes directrices.

Cependant pour l'ensemble de la zone agricole, le débat sur l'insertion des constructions agricoles dans des paysages très ouverts, reste à l'ordre du jour: insertion par des plantations de haies, volumes simples utilisant au mieux les matériaux habituellement utilisés (acier, parpaings, amiante-ciment...) dans des palettes de couleurs harmonisées sont des solutions facilement gérables localement (par exemple par l'intervention du CAUE). Elles se heurtent souvent aux préventions du milieu professionnel agricole qui considère souvent en la matière, toute règle édictée, tout contrôle a priori, toute approche architecturale comme porteuse d'un surcoût financier.

La solution au problème paraît dépasser le cadre de l'élaboration du POS de Saéint Morillon.

3^{ème} PARTIE : LES DISPOSITIONS DU POS

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS COMMUNES

Les articles 3 (accès et voirie), 4 (desserte par les réseaux) et 12 (stationnement) précisent les conditions techniques d'engagement des opérations .

Leur traitement effectué sur des bases homogènes dans chaque règlement de zone résulte d'une intention globale évitant la norme au profit de clauses d'appréciation sur la nature et l'importance de l'opération, à partir de quelques critères limités.

Article 3 ACCES ET VOIRIE :

Le réseau viaire actuel est suffisant pour desservir correctement les opérations. Des servitudes de passage peuvent suffire à desservir les terrains en coeur d'ilôt. Les chaînons manquants de la trame générale sont portés en réservation.

Il s'agira cependant dans la zone NA de vérifier que les voiries internes sont adaptées à l'importance des opérations et que les règles minimales de sécurité sont appliquées; mais les projets d'importance doivent favoriser des voiries internes à circulation lente, correctement paysagées.

Article 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX :

En ce qui concerne l'adduction d'eau la règle général est le raccordement au réseau public des constructions qui le nécessitent.

Dans les zones urbaines le réseau actuel paraît à mains endroits insuffisant pour répondre aux normes de sécurité incendie. Surmonter ce handicap implique un programme de modernisation du réseau, sans lequel des autorisations ne pourront être délivrées, notamment dans la zone NA.

En zones naturelles (NC et ND) pour les constructions autorisées et si le réseau public n'existe pas, des solutions individuelles restent possibles (puits, forages).

En l'absence d'assainissement collectif, les dispositifs individuels sont à envisager au cas par cas en fonction de la taille du terrain et de la capacité d'absorption du sol: ces dispositions tiennent compte du régime d'autorisation des installations techniques d'assainissement qui relève des services de l'Etat compétents en la matière.

La programmation de l'assainissement collectif est à l'ordre du jour mais ne pouvant être envisagée à court terme, il n'est prévu aucune mesure d'attente de ce réseau dans les opérations groupées.

Article 12 STATIONNEMENT :

Le stationnement induit par chaque opération doit être assuré sur l'unité foncière ; c'est ce que l'on observe dans les projets d'habitat individuel.

Le règlement ne définit aucune norme et s'en tient à cette simple règle.

CHAPITRE 8 : LES ZONES URBAINES

Sont ainsi classés, l'ensemble du bourg de Saint Morillon et ses extensions envisageables immédiatement suivant leur degré d'équipement, ainsi que le hameau de Peyron.

8.1 ZONE UA

a) - **LE ZONAGE** : Il s'agit de la partie "historique" du bourg dans laquelle les constructions sont édifiées pour la plupart à l'alignement des voiries et en mitoyenneté (sur au moins une limite séparative latérale).

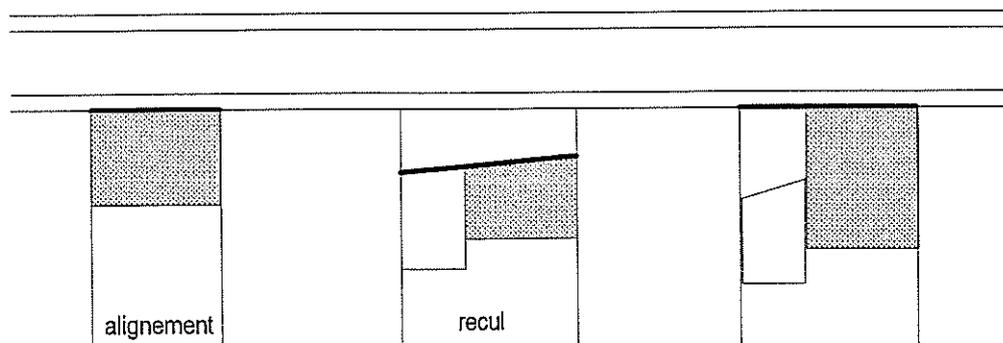
b) - **LE REGLEMENT** : Il prolonge l'état des lieux et procure les éléments de souplesse nécessaires aux règles de mitoyenneté et d'alignement.

. Articles UA1 et UA2 :

Les occupations du sol permettent au bourg d'accueillir les fonctions urbaines de centre : habitat, commerce, artisanat, service. Cependant, devant la faible résistance foncière actuelle, un certain nombre d'interdictions ont été édictées afin de ne pas autoriser des activités (et des formes urbaines) sans grande valeur ajoutée, qui pourraient remettre en cause la vocation des lieux, notamment des entrepôts de stockage qui ne seraient pas associés à une activité existante dans la zone. Des précautions sont à prendre également de la même manière, pour la création ou l'extension d'installations classées qui doivent correspondre à un "service usuel" de la zone.

. Articles UA6 et UA7 :

Les règles proposées par ces deux articles permettent de prolonger les formes urbaines existantes.



La protection du Gat Mort est ici assurée par un recul minimum de 30 m imposées aux futures constructions, à moins qu'il ne s'agisse d'extensions de constructions existantes, auquel cas le recul minimum est celui de construction préexistante.

. Article UA10 :

Le bourg reste un espace constructible et doit potentiellement assurer une constructibilité équivalente de chaque lot :

8,60 m

6,80 m

Cette constructibilité est définie non par le COS mais par les volumes capables donnés par les articles UA6, UA7 et UA 10.

Ainsi la hauteur maximale de référence est R+1. Les hauteurs limites adoptées, 6,80m à l'égoût et 8,60m au faitage, correspondent à l'expression marquée de deux niveaux, couronnés par une toiture du type girondin.

. Article UA11 :

Cet article, volontairement simple dans son contenu, doit permettre à la commune de gérer convenablement l'architecture des projets, notamment dans le cas d'agrandissement ou de réhabilitation de constructions existantes.

. Article UA14 :

La fixation d'un COS risquant de gêner la conduite de projets utilisant totalement le gabarit fixé par les autres articles (prospects), l'occupation maximale est celle qui résulte de l'application des règles d'implantation et de hauteur : il n'est donc pas fixé de COS.

c) - AUTRES DISPOSITIONS : L'espace central est considéré comme un espace fini. Aucune réserve publique n'est prévue : les propriétés communales actuelles doivent permettre à la collectivité locale de gérer sa stratégie d'aménagement.

8.2 ZONE UB : LE DEVELOPPEMENT PAVILLONNAIRE

a) - **LE ZONAGE** : Zone de développement pavillonnaire, cette zone englobe des secteurs de densité variant de 0,05 à 0,20. Ce sont des extensions urbaines récentes du bourg aménagées dans le cadre de morcellements du parcellaire d'origine. Le hameau de Peyron est classé dans cette zone.

b) - **LE REGLEMENT** : Le règlement du POS adopte la forme urbaine (hauteur, implantation) la plus largement représentée dans la zone.

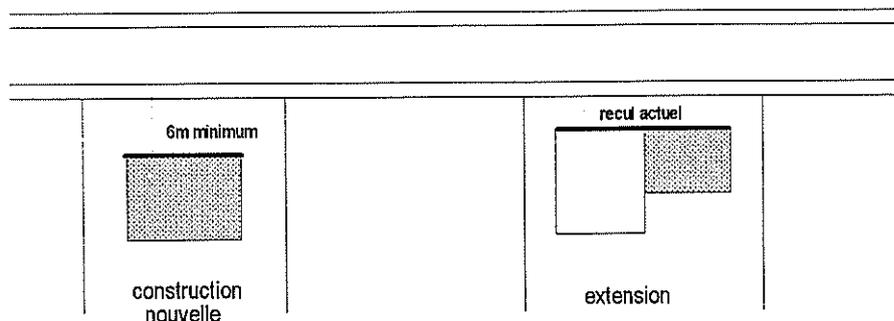
. Articles UB1 et UB2 :

Il reprend la rédaction de la zone UA pour assurer une mixité des usages et des fonctions. Les lotissements y sont autorisés.

. Article UB 5 : Afin de conserver les équilibres actuels entre espaces bâtis et terrain libres, une superficie minimale est imposée: 1.500m², surface qui permet en outre de faciliter les dispositifs d'assainissement individuel.

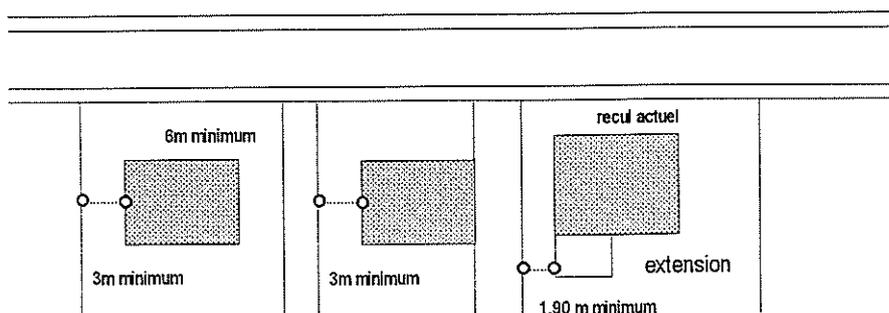
. Article UB6 :

Le recul à respecter est de 6 m (30 m par rapport au Gat Mort), avec cependant un recul possible moindre dans le cas d'une extension.



. Article UB7:

L'implantation proposée permet la mitoyenneté latérale ou la discontinuité



. Article UB10 :

Les hauteurs limites proposées sont identiques à celles adaptées pour la zone UA.

. Article UB14 :

Le COS de 0,15 doit permettre de conserver le caractère des lieux (taille des parcelles), en particulier les boisements: il correspond à une superficie de parcelle de 1.500 m² pour 225 m² de SHON.

c) - AUTRES DISPOSITIONS : Un certain nombre de chemins et de voies ont un gabarit insuffisant. Des réserves foncières permettront de calibrer de manière homogène certaines voies sur l'ensemble de leur parcours.

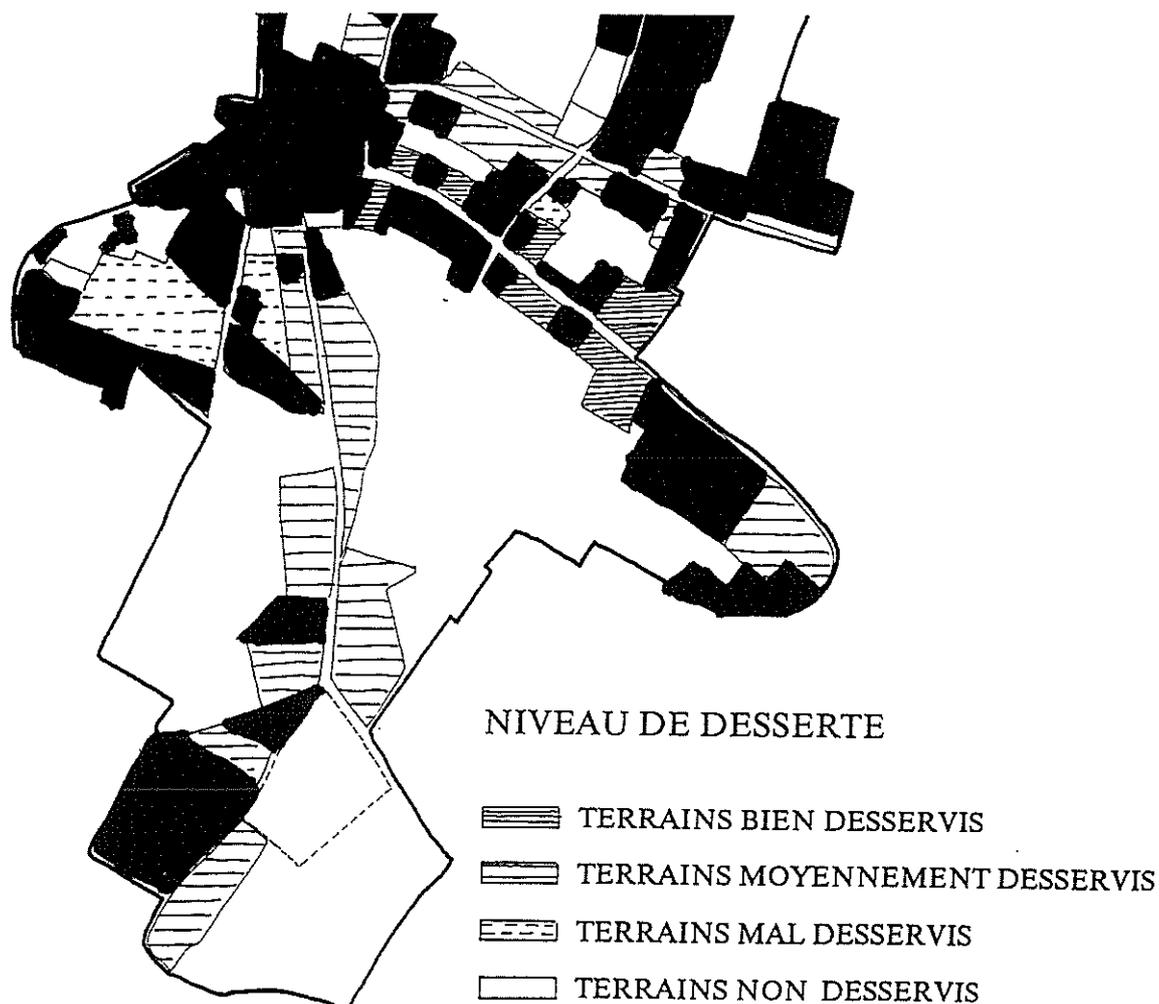
D'autre part, la réserve n°2 est destinée à l'agrandissement des installations sportives situées au Sud du bourg qui seront alors à proximité des extensions urbaines.

CHAPITRE 9 : LES ZONES NATURELLES

9.1 ZONES NA : ZONES D'URBANISATION FUTURE ESQUISSE DE PROGRAMME SPATIAL

Le classement de certaines parties du territoire en zones d'urbanisation future a été réalisé sur la base des principes d'orientation du développement urbain : développement de l'urbanisation privilégié au Sud de la commune en recherchant la cohérence du dispositif urbain porté par les zones urbaines.

Le choix entre classement en zones urbaines (zones U) et zones d'urbanisation future (zones NA) s'est fait à partir de l'appréciation du niveau d'équipement de la zone, et de la configuration du parcellaire. C'est à dire que les zones NA nécessitent, à l'inverse des zones urbaines, un certain niveau de composition urbaine: voies et réseaux internes, nouveau découpage parcellaire et prolongation de l'espace urbain actuel.



Les dispositions de la zone NA soumettent son urbanisation à une condition d'ampleur minimale des opérations : 5 lots s'il s'agit d'un lotissement, 5 logements ou 500 m² de surface hors oeuvre nette (SHON) minimum. Cependant les extensions des constructions existantes sont autorisées mais limitées de manière à ne pas obérer les possibilités d'urbanisation cohérente de la zone (maximum 250 m²).

La forme urbaine proposée procède des dispositions de la zone UB mais renforcée en ce qui concerne la densité et l'équilibre bâti/non bâti: COS de 0,1 et parcelles minimales de 1500m².

L'engagement des opérations nouvelles ne doit pas contraindre la collectivité locale à équiper la zone. D'autre part ces opérations, souvent incluses dans des parties déjà urbanisées, peuvent être l'occasion de les structurer. C'est pourquoi il est demandé que ces opérations s'inscrivent dans un schéma d'ensemble.

Il n'existe pas de schéma d'ensemble préalable d'aménagement. On entend par schéma d'ensemble la preuve apportée par chaque opération sous forme de croquis sommaire, que le projet présenté ne gêne pas une urbanisation cohérente de l'ensemble de la zone.

La cohérence est à apprécier sur la base de quelques critères simples :

- la prise en compte des indications d'organisation de la zone, quand elles existent, reportées sur le plan : les voies nouvelles indiquées en emplacements réservés seront utilisées en voirie structurante de l'urbanisation ;
- les points de "piquage" sur les voies existantes ou à créer seront convenablement choisis (sécurité, continuité du réseau des voies locales...);
- les voies existantes seront utilisées en voie de desserte de telle manière que la nouvelle opération reste en cohérence avec la forme urbaine des constructions existantes le long de ces voies et participe à la constitution de véritables rues; il s'agit d'éviter que les opérations nouvelles ne constituent des entités introverties et autonomes.
- l'opérateur apportera la preuve que toutes les unités foncières de la zone NA non aménagées après l'opération, pourront l'être en respectant le règlement et ces quelques principes.

Ces principes indicatifs qui laissent une grande souplesse de composition, restent moins contraignants qu'un schéma d'ensemble préfigurant trop strictement le résultat final.

Notons que l'aménagement de cette zone NA peut s'articuler à la fois
.autour d'une voie communale à prolonger en continuité de la réserve n°4,
.le long de la route "du cimetière",
.et au sud en articulation avec le carrefour de la route de PINOT qui desservira les installations sportives (réserve n°2).

L'espace boisé classé le long de la route "du cimetière", assurera une rupture visuelle de l'urbanisation et une protection de vue en face du cimetière lui-même.

Le statut de cet espace boisé pourra être posé dans le cadre de l'aménagement de la zone NA: statut privé ou espace public ouvert.

Notons à ce sujet que la commune est couverte par le périmètre sensible qui couvre le territoire du département de la Gironde (arrêté préfectoral du 5 septembre 1984). Le produit de la *taxe départementale des espaces naturels sensibles* perçue par le département de la Gironde peut ainsi être utilisé, sous forme de subvention pour l'acquisition et l'aménagement d'espaces naturels destinés au public.

9.2 ZONES NB : ZONES D'HABITAT DIFFUS

Ces zones peu équipées, représentent une forme de diffusion de l'habitat individuel dans l'espace naturel, en général articulé sur des hameaux anciens : Coustaut, Peillic, Fournié, Jacoulet et Darriet. Leur extension est limitée au strict nécessaire, aux capacités des réseaux existants qu'il ne serait pas nécessaire de renforcer, aux impératifs de préservation du paysage en particulier pour les zones situées en interface entre le massif boisé et le vignoble.

La forme urbaine proposée s'apparente à celle des zones urbaines mais vise à limiter l'impact des constructions dans les sites par une plus faible densité ... La surface hors oeuvre nette maximale est limitée à 250 m² par unité foncière, superficie qui ne peut être atteinte que pour une parcelle d'au moins 2.500 m² : COS de 0,10.

D'autre part un secteur de hameau, organisé autour d'un établissement (garage) au lieu-dit "la Cassagne" le long de la RD 219, a été classé en secteur NBa de manière à permettre l'extension éventuelle de cette entreprise locale. Ce classement entérine une situation de fait, tout en limitant le développement de ce hameau au strict nécessaire: le COS est porté pour ce faire à 0.30.

9.3 ZONES NC : ZONES A VOCATION AGRICOLE

Elle comprend les terres à vocation agricole et sylvicole, et les zones bâties des propriétés viticoles incluses dans la zone ND.

Les occupations et utilisations du sol admises sont celles qui sont liées et associées à cette destination : habitations, locaux d'exploitation, établissements classés associés à l'exploitation agricole, mais également les activités économiques complémentaires à cette activité : aires naturelles de camping par exemple, mais aussi gîtes ruraux qui bien que ne relevant pas d'autorisation spécifique sont mentionnés dans les occupations du sols autorisées.

Dans le secteur le plus sensible, à savoir le vignoble, qui est classé en zone ND pour en assurer la protection, ont été délimitées de petites zones NC autour de chaque centre d'exploitation. La taille et les contours de ces zones favorisent le regroupement autour des bâtiments d'exploitation agricole existants: mesure qui correspond bien à l'organisation actuelle des exploitations agricoles et qui doit éviter la dissémination des bâtiments dans un espace sensible.

Afin de favoriser la conservation (voire la reprise) du patrimoine bâti non affecté à l'exploitation agricole, sont autorisées les transformations d'usages de bâtiments existants et leur extension dans la limite de 250 m² par unité foncière.

La zone comprend un secteur NCa où la présence de vestiges archéologiques nécessite de prendre toutes précautions avant travaux.

9.4 ZONES ND : ZONE DE PROTECTION DE SITE

Le classement en zone ND de certaines parties du territoire relève pour l'essentiel d'une politique de protection du milieu naturel et notamment de ses parties les plus vulnérables : les espaces associés au Gat Mort, et les espaces viticoles marquants.

Il s'agit ici de marquer un arrêt à une tendance au "mitage" de ces espaces par une urbanisation diffuse et de considérer ces espaces comme majeurs dans l'identité de St Morillon.

Un secteur NDa est équivalent au secteur NCa de la zone agricole.

Dans l'ensemble de la zone ND ne sont autorisées que des extensions modestes des constructions existantes, dans la limite de 250 m² par unité foncière. L'extension des bâtiments existants est contrôlée par une règle régissant les implantations nouvelles : les extensions de constructions existantes devant se réaliser à une distance maximale de 20 m de la construction d'origine (article ND8). Ceci afin de limiter les risques de dévoiement des règles par le jeu de partages successifs d'unités foncières.

CHAPITRE 10 : CAPACITES D'ACCUEIL

1- LES ZONES URBAINES

- Zone UA

En terme de constructions nouvelles, la zone UA n'offre que peu de marges de manoeuvre.

- Zone UB

On distinguera trois secteurs de cette zone urbaine qui offrent par leurs équipements de desserte la meilleure ouverture à l'urbanisation. Leur capacité d'accueil théorique est la suivante :

- . secteur du bourg, Cordonnier, Chiret : 30 lots bien desservis, ne nécessitant que quelques adaptations de l'espace public,
- . secteurs Sud, le Notaire, le Stade : 17 lots près du bourg (nécessitant un renforcement des réseaux), et 8 lots face au terrain de sport (dont 5 dans le lotissement), bien desservis,
- . secteur de Peyron : 15 lots,

soit un total de 70 lots.

2- LES ZONES NATURELLES

- Zone NA

Cette zone vient compléter le dispositif urbain d'une superficie d'environ 11 ha.

Son utilisation à pleine capacité permettrait la réalisation d'environ 55 lots sur la base de 200m² de SHON par lot (terrains de 2.000m²).

- Zone NB

D'extension limitée au strict nécessaire pour répondre à des situations acquises, elles permettraient environ une douzaine de constructions (Peillic, Fournié, Coustaut, Jacoulet et Darriet), en supposant la mise sur le marché de tous les terrains disponibles.

Le secteur NBa délimité pour permettre l'extension d'une activité existante, n'offre pas de capacité d'accueil notable.

3- RECAPITULATIF

ZONES	SUPERFICIE TOTALE			SUPERFICIE URBANISABLE		Espaces Boisés Classés	Nombre théorique de logements
	en ha	en %		ha	%		
UA	4.4	5.3%		p.m.			
UB							
.Le Bourg	64.2	76.8%		8.2			55
.Peyron	15.0	17.9%		3.2			15
Total U	83.6	100.0%	4.1%	11.4	13.6%		70
NA	11.3	0.6%		11.3		0.5 ha	55
NB	17.1	0.9%		3.0			12
S/Total	28.4	1.5%		14.3			67
NC	1 579.0	80.7%				13.3 ha	
ND							
.Vignoble	221.0	11.3%					
.Ruisseaux	128.0	6.5%					
S/Total	1 928.0	98.5%					
Total N	1 956.4	100.0%	95.9%	14.3	0.7%		67
COMMUN	2 040.0			25.7	1.3%	13.8	137

Les extensions urbaines en zones U représentent 13,6% des 83,6 ha de leur territoire. La zone d'urbanisation future et la zone NB affectent 28.4 hectares constructibles supplémentaires .

Les zones NC et ND quant à elles représentent au total 1.928 ha, soit 94% de la superficie communale.

Globalement 1,3% du territoire communal est mobilisé pour assurer le développement urbain de la commune de Saint Morillon.

4- HYPOTHESES D'URBANISATION

La zone urbaine offre théoriquement une capacité de développement de 70 logements nouveaux en tenant compte de la configuration réelle des parcelles et sur la base de terrains d'une superficie de 1500m² minimum. En fait, cette offre foncière ne saurait être complètement épuisée sans créer des tensions sur le marché.

On situe à 3 pour 1 l'offre nécessaire pour contrebalancer la rétention des terrains et assurer l'ouverture du marché. Suivant cette hypothèse, les zones urbaines seraient calibrées pour accueillir un peu plus d'une vingtaine de logements supplémentaires.

Il a été construit (voir 1^{ère} partie - Habitat) 70 logements en 10 ans (de 1982 à 1992). La capacité de la zone urbaine correspond donc à la consommation d'environ 3 ans en terrains à bâtir.

A ces chiffres, il faut ajouter 12 parcelles constructibles, immédiatement disponibles en zone NB, soit une offre effective (à 3 pour 1) de 4 logements.

Zone	Superficie de la zone ha	dont Urbanisable ha	Nombre théorique de logements	capacité réelle de la zone
UA	4,4	p.m	p.m	
UB				
.Bourg	64,2	8,2	55	18
.Peyron	15,0	3,2	15	5
NB	17,1	3,0	12	4
NA	11,3	11,3	55	18
total zones engageables	115,2	28,9	154	45 logements

La zone NA permet un engagement anticipé: sa capacité effective suivant la même hypothèse est de 18 logements (55 avec un taux de remplissage de 100%).

On obtient ainsi un total de 45 logements pour les zones U, NA et NB, offre approximativement équivalente aux besoins couverts dans les 6 dernières années.

En fait, ces capacités correspondent au modèle urbain édifié à partir de la maison individuelle construite sur une parcelle de 1.500 à 2.000 M². Les marges de manoeuvre sont supérieures en ce sens que la zone NA (opération groupée) pourrait être consommée au-delà de la proportion de 1 pour 3.

Le P.O.S offre ces marges de manoeuvre sans ignorer que le marché local reste sur un seul segment, la maison individuelle, dont le modèle connaît actuellement une crise de développement (faible taux d'inflation, rareté des PAP, nouveaux besoins ...).

Ces objectifs quantitatifs limités rendent compte à la fois de la baisse de la demande, et de la volonté locale de filtrer le développement urbain.