

COMMUNE DE SAINT-MORILLON

REVISION ALLEGEE n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1

Dossier dont rapport de présentation

Format évaluation environnementale

dossier pour examen conjoint des PPA

RA1- la réduction d'une zone naturelle par intégration de la zone Ne du PLU en zone U.

	<i>P.L.U.</i>	<i>Modification Simplifiée n°1</i>				
Approbation	29/04/2016	12-/06/2018				27/11/2019
 A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine C. Barroso ingénieur agronome écologue						

SOMMAIRE

Résumé non technique

Préambule

1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

- 1.1. Présentation du territoire
- 1.2. Contexte réglementaire : synthèse des cadres en vigueur
- 1.3. Esquisse et localisation du site au regard des principaux enjeux

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- 2.1. Occupation des sols
- 2.2. Enjeux écologiques au titre de la biodiversité
- 2.3. Enjeux écologiques au titre de la ressource en eau
- 2.4. Enjeux urbains, patrimoniaux et paysagers

3. CHOIX ET JUSTIFICATION

- 3.1. La nécessité juridique
- 3.2. Les alternatives recherchées
- 3.2. La révision proposée

4. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

- 4.1 Incidences sur la biodiversité et sur le système écologique
- 4.2 Incidences sur les risques
- 4.3 Incidences sur le paysage
- 4.4 Incidence sur la consommation de l'espace
- 4.5 Synthèse des enjeux et séquence évitement/réduction/compensation

5. COMPATIBILITE SCOT

6. METHODOLOGIE

7. INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

8. CONCLUSION

RA1- la réduction d'une zone naturelle par intégration de la zone Ne du PLU en zone U.

"Changement de qualification du zonage Ne en zonage UB des quartiers Peyron-Jacoulet-Le Verdurat suite aux décisions de justice suivantes : jugement du Tribunal administratif de Bordeaux dans l'affaire DAGEST ET AUTRES c/COMMUNE DE SAINT-MORILLON du 7 juillet 2017 et jugement de la cour administrative d'appel de Bordeaux dans l'affaire DAGEST ET AUTRES c/ COMMUNE DE SAINT-MORILLON du 18 février 2019." Extrait de la délibération du Conseil Municipal du 4 mars 2019

Résumé non technique

La commune de St Morillon engage une procédure de révision allégée afin de mettre en conformité son PLU suite aux décisions de justice suivantes: jugement du Tribunal administratif de Bordeaux dans l'affaire DAGEST ET AUTRES c/COMMUNE DE SAINT-MORILLON du 7 juillet 2017 et jugement de la cour administrative d'appel de Bordeaux dans l'affaire DAGEST ET AUTRES c/ COMMUNE DE SAINT-MORILLON du 18 février 2019.

Il s'agit de transformer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées figurant en secteur Ne en zone UBd. Le secteur concerné est un espace comportant deux entités bâties totalisant plus de 70 habitations et séparées par des prairies formant une coupure d'urbanisation qui est maintenue en zone N.

Les enjeux sur le site sont essentiellement le fait des impacts de l'assainissement autonome (aptitude peu favorable) dans le bassin versant du Gât mort, ainsi que le maintien de la continuité écologique de la trame bleue. Au regard du PADD et du SCOT, cet espace n'est pas considéré comme un lieu de développement mais plutôt comme un secteur d'habitat dispersé dont l'évolution est à encadrer. Afin de respecter ces orientations, la zone UBd a été délimitée sur l'emprise de l'enveloppe urbaine existante à l'instar du secteur Ne. L'évitement des impacts environnementaux a été prévu en limitant les possibilités de constructions nouvelles ou d'extension à la présence d'un assainissement conforme avec une emprise au sol faible et modulée au regard de la structure urbaine en présence (10 ou 20%). Le règlement en prévoyant un recul de 30m vis à vis des ruisseaux référencés protège de fait la trame bleue. Par ailleurs le règlement impose que 50% de l'unité foncière bâtie soit végétalisée, ce qui limite les possibilités de divisions.

Les impacts résiduels de cette révision sont positifs et vont dans le sens de l'amélioration des performances des assainissements existants. Les possibilités de constructions nouvelles sont limitées (maximum 3 logements nouveaux possible).

Préambule

Le site objet de la révision simplifiée concerne une zone de quartier présentant un nombre significatif de constructions, zoné en zone naturelle Ne interrompu par une coupure d'urbanisation zonée en N dans le PLU en vigueur.

Le règlement applicable prévoit aux articles 1 et 2 de la zone N:

<p>ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -</p> <p>Les constructions, à destination de :</p> <p>§ <i>habitation excepté celles autorisées à l'article N2</i></p> <p>§ <i>hébergement hôtelier</i></p> <p>§ <i>bureaux excepté celles autorisées à l'article N2</i></p> <p>§ <i>commerce excepté celles autorisées à l'article N2</i></p> <p>§ <i>artisanat excepté celles autorisées à l'article N2</i></p> <p>§ <i>industrie</i></p> <p>§ <i>exploitation agricole ou forestière excepté celles autorisées à l'article N2</i></p> <p>§ <i>fonction d'entrepôt</i></p>	<p>ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p><u>Sont admis sous conditions, dans la zone N,</u> si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :</p> <p><input type="checkbox"/> les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon <u>fonctionnement des services publics</u> (transformateurs, château d'eau, station d'épuration)</p> <p><input type="checkbox"/> <i>l'extension des constructions existantes à usage d'habitation</i> limitées à une emprise au sol de 50m² . <i>L'extension est limitée à une seule fois après approbation du PLU</i></p> <p>§ <i>l'annexe des constructions existantes à usage d'habitation</i> dans la limite de 50m² de surface totale de ces annexes sur l'unité foncière L'annexe ne doit pas être éloignée du bâtiment principal de plus de 15m. Cette distance peut être modulée pour des questions d'accès</p> <p>§ l'adaptation à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU</p> <p><input type="checkbox"/> dans les secteurs Ne et Neb, indiqués en application de l'article L123-1-5-14 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage, sont admis les extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (compris <i>logements, bureaux, commerces, artisans, exploitation agricole ou forestière</i>)</p> <p>o extension limitées à une emprise au sol de 50m². <i>L'extension est limitée à une seule fois après approbation du PLU.</i></p> <p>o annexe dans la limite de 50m² de surface totale de ces annexes sur l'unité foncière L'annexe ne doit pas être éloignée du bâtiment principal de plus de 15m. Cette distance peut être modulée pour des questions d'accès</p> <p><input type="checkbox"/> dans le secteur Neb (Béthanie), indiqués en application de l'article L123-1-5-14 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage sont également autorisés les changements de destinations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU :</p> <p><u>L'édification d'une clôture</u> peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.</p> <p><u>Les « éléments du paysage »</u> identifiés et localisés en application de l'article L123-1-5-III-2° du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds), dans lesquels les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes ainsi que des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">· les aires de sports et loisirs,· les piscines non couvertes,· les aires de stationnement, les voiries
--	--

Dans le cadre de l'affaire DAGEST ET AUTRES c/ COMMUNE DE SAINT-MORILLON, suite aux décisions du Tribunal administratif de Bordeaux (07/07/2017) et de la cour administrative d'appel de Bordeaux (18/02/2019) la commune a mis en oeuvre une révision allégée pour le "changement de qualification du zonage Ne en zonage UB des quartiers Peyron-Jacoulet-Le Verdurat ." Extrait de la délibération du Conseil Municipal du 4 mars 2019

Extrait du jugement TA -07/2017)

" 23. Considérant, en premier lieu, qu'il ressort des pièces du dossier que le lieudit "Peyron" correspond à un hameau existant de plus de 70 maisons d'habitation scindé en deux parties par une coupure d'urbanisation, situé à l'ouest du centre-bourg ; que compte tenu de l'importance du nombre de constructions et de la densité de l'habitat, ainsi que de la desserte par l'ensemble des réseaux publics à l'exception de l'assainissement collectif, ce hameau présente les caractéristiques d'une zone urbaine ; que quand bien même il est isolé du centre-bourg au sein d'une zone naturelle, il ne pouvait donc pas faire l'objet d'un classement en secteur Ne comme STECAL au sens de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme ; que, dans ces conditions et en dépit de l'avis favorable émis le 10 septembre 2014 par la commission départementale de consommation des espaces agricoles de Gironde, le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation doit être accueilli concernant le classement en secteur Ne du hameau de Peyron ;

S'agissant des terrains classés en zone N hors STECAL :

25. Considérant, en premier lieu, que le classement en zone N de la coupure d'urbanisation au sein du hameau de Peyron se justifie par son caractère d'espace naturel séparant les deux parties construites du hameau qui n'a pas vocation à s'étendre ; qu'il n'est par ailleurs pas établi que cette coupure serait incompatible avec le projet d'aménagement et de développement durable ou le schéma de cohérence territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise ; que, dans ces conditions, le classement en zone N de la coupure d'urbanisation au sein du hameau de Peyron n'est pas entaché d'erreur manifeste d'appréciation ;

La CAA (18022019) confirme le jugement du TA.

De fait il y a lieu de verser les secteurs Ne de Peyron dans un zonage U tout en maintenant la coupure d'urbanisation en zone N.

Conformément aux dispositions de l'article R151-5 du code de l'urbanisme, « Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31

2° Modifié

3° Mis en compatibilité. »

Une étude est donc requise pour justifier et motiver les changements de zonage et de règles que la commune souhaite intégrer dans son PLU, au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ainsi la commune a donc mis en œuvre la révision allégée n°1 du PLU de Saint-Morillon par délibération DCM 2019-03-08 en date du 4 mars 2019 et par une mission confiée à Axe et Site, bureau d'étude en charge de la réalisation du dossier.

La révision n°1 s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. ».

Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une révision allégée car elles ne portent pas atteinte au plan d'aménagement et de développement durables. La présente révision allégée répond aux objectifs définis dans le PADD dès lors que la zone urbaine définie en remplacement de la zone Ne ne produit pas de possibilité de production de logements supplémentaires substantielle :

- **Interdire le mitage à l'extérieur du bourg** pour préserver à la fois les espaces agricoles et naturels, en évitement des espaces sensibles au plan environnemental de manière également à conforter le bourg dans son rôle de centralité autour de ses équipements
- **Les hameaux existants doivent pouvoir vivre dans leur enveloppe existante sans s'étendre au-delà** afin de maintenir un patrimoine architectural identitaire de qualité et une population importante qui vit dans ces hameaux tout en leur permettant d'évoluer à minima

Extrait du PADD du PLU approuvé.

Ces évolutions du Plan Local d'Urbanisme seront soumises à une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées puis à enquête publique par arrêté de Madame Le Maire avec consultation en amont de l'autorité environnementale.

Le projet de révision allégée sera notifié avant la réunion d'examen conjoint aux personnes publiques associées (Préfet, Président du conseil régional, Président du Conseil Général, Présidents des chambres consulaires, aux Maires des communes limitrophes, aux EPCI...). Ce n'est qu'à l'issue de l'enquête publique, après avoir tenu compte des conclusions de la commission d'enquête que le dossier pourra être approuvé par le Conseil Municipal.

Les pièces du dossier du PLU concernées par la présente révision allégée sont les suivantes :

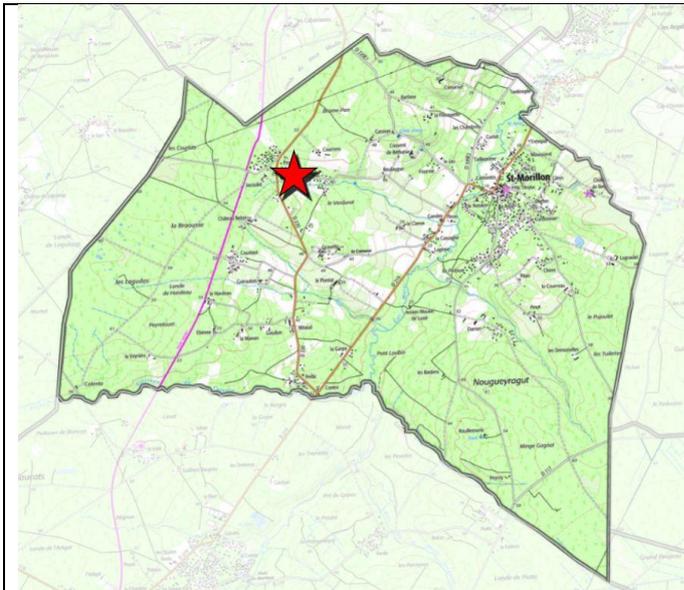
- Le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec **le rapport de présentation de la révision allégée n°1**. Il est précisé que la présente révision est soumise à évaluation environnementale car la zone concernée est en partie dans le bassin versant de la zone Natura 2000 du Gât Mort (le secteur Ne est concerné par l'assainissement autonome).

- **Le règlement - documents graphiques**. Le plan de zonage est modifié pour transformer la zone Ne en secteur UBd et indiqué dans le rapport sous forme d'extrait

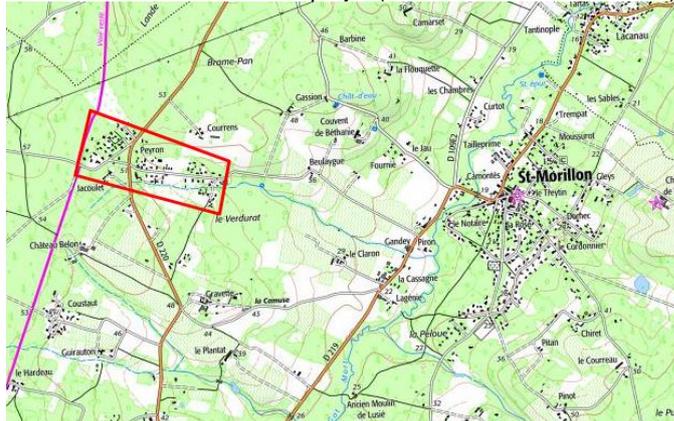
- **Le règlement - document écrit**. Le règlement est modifié avec la création du secteur UBd et indiqué dans le rapport sous forme d'extrait.

1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1.1. Présentation du territoire



Carte de situation du site du projet (sans échelle, Nord en haut)



Saint-Morillon est une commune du Sud Gironde, inscrite dans la communauté de communes de Montesquieu.

Son territoire s'étend sur 2040 ha environ le long du Gât Mort ; la route départementale n°219 est l'axe principal de desserte de la commune.

La commune est proche du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne. Elle présente un paysage fortement boisé et marqué par des clairières viticoles en lien avec les vignobles de l'appellation Graves contrôlée.

Les enjeux du territoire sont essentiellement des enjeux en lien :

- Avec la protection de l'AOC malgré des zones de déprises sur ce territoire
- Avec la préservation de la biodiversité en lien notamment avec la zone Natura 2000 du Gât mort
- Avec la ressource en eau (superficielle et profonde)
- Avec le paysage et le patrimoine (monument historique, zones archéologiques, sites classés..)
- Avec les risques argile et inondation/remontée de nappe de façon plus localisée, et risque feu de forêt.

En 2016 la commune compte 1 665 habitants et est caractérisée par une densité de population de 81.6 habitants/km2.

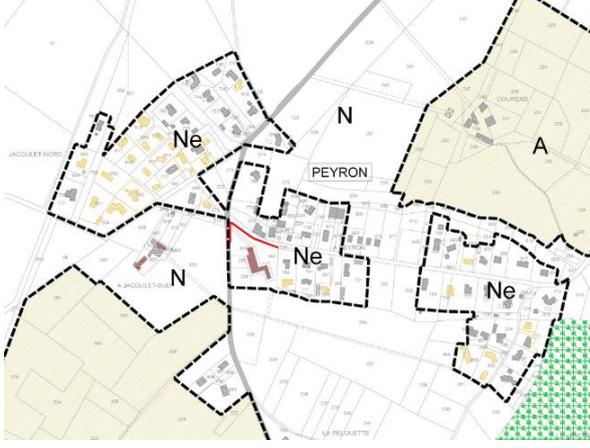
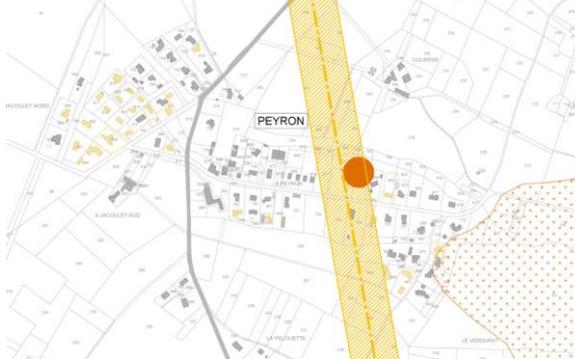
Depuis les années 1968, la croissance moyenne annuelle a toujours montré une dynamique notable en s'inscrivant sur des moyennes entre 1.6%/an et 3.5%/an. Sur les périodes 2006/2011 et 2011/2016, les taux moyens de croissances annuelles sont respectivement de 2.9%/an et 1.9%/an.

Le village de St Morillon présente un bar/restaurant, une épicerie. Le tissu commercial est relativement réduit.

En termes de stratégie de développement urbain le PADD a clairement exprimé la volonté de centraliser le développement au bourg en assurant aux quartiers constitués une évolution à minima dans leur enveloppe urbaine existante.

Le quartier de Peyron Jacoulet est concerné par l'assainissement autonome. Ce secteur n'est pas couvert par la protection incendie et s'inscrit en clairière dans le massif forestier.

1.2. Contexte règlementaire : synthèse des cadres en vigueur

<p>PLU</p>  <p>Le secteur est actuellement en zone Ne secteur de taille et de capacité d'accueil limités.</p> <p>« La zone N est une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels ».</p> <p>Le règlement prévoit que sont " admis les extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (compris <i>logements, bureaux, commerces, artisanats, exploitation agricole ou forestière</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> - extension limitées à une emprise au sol de 50m². <i>L'extension est limitée à une seule fois après approbation du PLU.</i> - annexe dans la limite de 50m² de surface totale de ces annexes sur l'unité foncière L'annexe ne doit pas être éloignée du bâtiment principal de plus de 15m. Cette distance peut être modulée pour des questions d'accès <p>Un édifice et un mur sont identifiés au titre du L123-1-5-II. Le règlement prévoit un accompagnement spécifique à l'article N11 (aspect extérieur des constructions et de leurs abords)..</p>	 <p>Bâti et mur d'intérêt architectural et/ou patrimonial (art. L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme)</p> <p>Espace Boisé Classé</p> <p>En l'état actuel, le PLU ne prévoit que les extensions et annexes aux édifices existants.</p> <p>Le PADD indique son orientation vers une centralisation du développement urbain au bourg en maintenant les quartiers dans leur enveloppe urbaine existante (évolution à minima). Une vigilance au regard des impacts sur la qualité des eaux au regard des rejets de l'assainissement autonome est de mise au regard des objectifs du PADD.</p> <p>Par ailleurs, le calibrage du potentiel du PLU approuvé doit être globalement respecté en ne prévoyant pas de constructions de nouveaux logements pouvant augmenter de manière significative l'objectif d'une douzaine de logements par an.</p> <p>La déficience de la couverture incendie sur ce quartier est à noter au regard du risque feu de forêt. La mise en place d'une citerne souple de 30m² au quartier Le Verdurat en octobre 2019 permettra d'améliorer la situation.</p>
<p>Servitude</p> <p>Le site est contraint par une servitude d'utilité publique sans contrainte importante..</p>	 <p>PT2 servitudes de protection des centres radioélectrique</p>

SCOT



Métropole responsable

Métropole responsable : Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées et préserver le socle agricole, naturel et forestier.

Protéger le socle agricole, naturel et forestier (A)

- Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire (A3)
- Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4)
- Préserver et valoriser les terroirs viticoles (A5)
- Valoriser les espaces de nature urbains (A6)

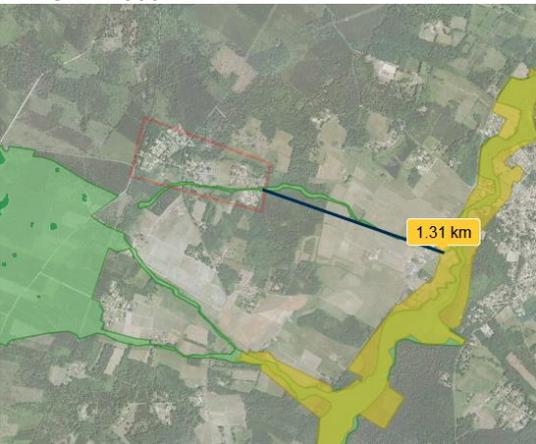
Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (E)

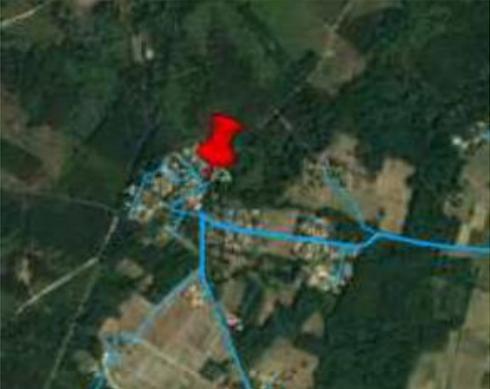
- Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines (E1)
- Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées (E1)

Le projet ne porte pas sur les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs, et est éloigné de la zone Natura 2000 tout en étant dans son bassin versant.

Le quartier a été identifié dans le SCOT comme un secteur de constructions isolées pour lequel il s'agit d'encadrer l'évolution dans l'optique de la réduction de consommation des espaces.

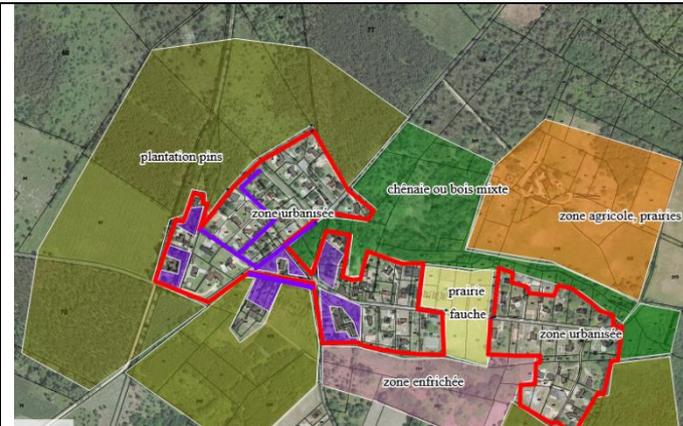
1.3. Esquisse et localisation du site au regard des principaux enjeux

Parcelles concernées : zonage Ne du PLU	158700 m2 environ	Enjeu
<p>AOC/AOP (aplat vert) et enjeu agricole</p> 	<p>Les parcelles concernées sont des parcelles bâties et se situent en partie dans l'emprise de l'AOC; elles ne concernent pas des surfaces déclarées au titre du registre parcellaire agricole 2017.</p>	<p>Faible</p>
<p>NATURA 2000 - ZNIEFF- TVB</p>  <p>Natura 2000 (jaune), ZNIEFF 2 (vert) Le site Ne de Peyron Jacoulet se situe entre 1300 et 2000m de la zone Natura 2000.</p>	<p>L'emprise est éloignée de la zone Natura 2000 (n° FR7200797) directive habitat) du Gât Mort mais est traversée par la ZNIEFF n° 720030050 (tête de bassin versant et réseau hydrographique du Gât mort) sur le cours d'eau au sud et sa ripisylve. Les ripisylves du bassin versant du Gat Mort sont constituées d'une aulnaie-frênaie qui abrite la loutre et a peut-être abrité le vison d'Europe dans un passé récent. Le lit mineur accueille quelques espèces d'intérêt patrimonial mais la fonction de corridor écologique est limitée par des ouvrages hydrauliques infranchissables. (source : https://inpn.mnhn.fr/docs/ZNIEFF/zniefpdf/720030050.pdf).</p> <p>Ce cours d'eau est aussi repéré par la Communauté de Communes de Montesquieu, en charge de la compétence GEMAPI, comme « cours d'eau temporaire ».</p> <p>Le cours d'eau au Sud est un cours d'eau participant des continuités de la trame bleue.</p> <p>Enjeu direct sur la partie Sud en limite du cours d'eau (restauration/ protection de la ripisylve) Enjeu indirect lié au rejet des eaux usées.</p>  <p>ZNIEFF de type 2 n° 720030050 : têtes de bassin versant et réseau hydrographique du gat mort</p>	<p>Modéré à Fort</p>
<p>SITE CLASSE - MONUMENT HISTORIQUE (ARCHEOLOGIE PREVENTIVE)</p>		
<p>Le site n'est pas concerné par une zone archéologique sensible ; toutefois la présence de sites archéologiques référencés sur la commune est à noter.</p>	<p>Le projet n'est pas en co-visibilité avec les monuments historiques référencés. Deux édifices dont un en zone Ne ont été repérés comme édifices intéressants au titre du L123-1-5-2 CU.</p>	<p>Faible à Modéré</p>

<p>RISQUES ET NUISANCES Remontée de nappe (sensibilité très faible sur le secteur)– Feu de forêt (aléa notable)– Risque argile faible sur ce secteur mais avéré sur la commune</p>	<p>Modéré au regard de l'évolution du dispositif public de protection incendie sur le site</p>
<p>QUALITE DES EAUX Qualité des eaux du Gât mort, Qualité eau potable : nappes profonde éocène (interférences entre le Gât et les nappes souterraines), AAC prioritaire et ZPF souterraine Axe à migrateur amphihalins (Gât mort) Territoire classé en zone de répartition des eaux : accentuation des étiages constatée SDAGE, SAGE nappes profondes mis en œuvre, SAGE vallée de la Garonne en élaboration</p> 	<p>Majeur/Fort</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Aires d'alimentation de Captage (AAC) prioritaires ■ ZPF souterraines - Zones à préserver pour leur utilisation future en eau potable
<p>INFRASTRUCTURE-RESEAU : Accès RD existant, raccordé eau et électricité Assainissement : actuellement site non raccordé au collectif, filière autonome dans un contexte peu favorable induisant des filières drainées. La non conformité est de 30% environ et 10% des installations non conformes présentent un impact. Réserve incendie au lotissement Clos de Bramepan (non listé dans les essais effectués par le SDIS - source St Morillon, rapport de préconisation pour la sécurité incendie, AGUR , 2019)</p> 	

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. Occupation des sols



Type d'espace zone Ne actuelle Peyron/Jacoulet (contour rouge sur la carte)	Surface	%
parcelles bâties	158700 m2	100%
Parcelle libre boisée	0 m2	0%
Total	158700 m2	100 %

La zone Ne ne présente pas d'enjeu biodiversité majeur si ce n'est qu'en limite Sud au niveau de la bordure du cours d'eau temporaire.

La présence des parcs et alignements dont Vieux chênes est également un élément de qualité pour la biodiversité et le paysage.



Vue quartier Peyron

L'environnement de la zone Ne se compose de:

- boisements de pins, de chênaies acidiphile ponctuellement et de boisements mixtes
- zone agricole exploitée au Nord, zone enrichie au Sud
- prairie sèche fauchée en tant que coupure d'urbanisation dont la prairie Nord comporte des anciens bâtiments d'élevage.
- bord du ruisseau intermittent: formations discontinues de ripisylve à base d'Aulne

La zone Ne est composée de zones bâties (non colorées sur la carte) avec des habitations présentant des parcs/jardins arborés (en violet). Des alignements d'arbres (dont chênes parfois anciens) sont des éléments structurant également le paysage des quartiers, en interne ou dans la traversée de la voie départementale.

Le fond des parcelles situées au Sud le long du cours d'eau temporaire présentent une végétation de ripisylve plus ou moins dégradée mais dont la restauration est un enjeu au titre des continuités écologiques.



Vue sur maison d'intérêt avec parc, juillet 2019



Alignement de chênes, juillet 2019

2.2. Enjeux écologiques au titre de la biodiversité

Le site du projet s'inscrit à plus d'un kilomètre de la zone Natura 2000 FR 7200797 « réseau hydrographique du Gât Mort et du Saucats (107,55 ha sur la commune, environ 29ha concernent des habitats d'intérêt communautaire - dont 7.30ha d'intérêt prioritaire). Il se situe en bordure de la ZNIEFF de type 2 relative au Bassin versant du Gât mort, et fait donc partie du bassin versant du Gât mort. La zone Ne ne présente pas de site à enjeu de conservation en lien direct avec la zone Natura 2000. Les espaces concernés par le secteur Ne sont des terrains bâtis.

 <p>TRAMES VERTES ET BLEUES</p> <ul style="list-style-type: none"> Trame verte périphérique boisée Trame verte interne mosaïque Trame bleue liée au réseau hydrographique <p>Emprise des trames verte et bleues</p>	<p>La zone Ne est composée d'un ensemble urbain résidentiel pavillonnaire avec des surfaces en jardins importantes, dont ponctuellement des parcs arborés.</p> <p>Les enjeux biodiversité sont de l'ordre de la biodiversité ordinaire et sont relativement faibles hormis la partie longeant le cours d'eau temporaire au Sud. La présence de vieux chênes est favorable aux longicornes potentiellement protégés.</p> <p>La zone Ne est longée et traversée par la trame Bleue sur sa partie Sud nécessitant la protection/restauration du cours d'eau et sa ripisylve.. Sur les parties urbaines le recul des constructions par rapport au cours d'eau référencé devra être réglementé (recul d'au moins 6 m requis) afin d'assurer le maintien de la continuité.</p> <p>En limite Est également, la trame verte forme un continuum qui longe le quartier.</p> <p>La question du risque feu de forêt qui pourrait impacter sur la biodiversité est à noter, et reste un critère de limitation du développement urbain, notamment avec nécessité de recul des constructions par rapport aux fronts boisés.</p> <p>Les enjeux biodiversité en lien avec la qualité des eaux sont traités dans le paragraphe suivant.</p>
--	---

2.3. Enjeux écologiques au titre de la ressource en eau

Les phénomènes identifiés dans les interactions entre le Gât mort et les nappes souterraines induisent une démarche de vigilance ; en effet, les eaux du Gât mort sont alimentées par le ruissellement des nappes de surface et des phénomènes d'alimentation/infiltration sont mentionnés avec la nappe Oligocène, nappe fragilisée faisant l'objet de mesures dans le cadre du SAGE nappe profonde.

Le site du projet se situe dans le bassin versant du Gât (en tête de bassin) à moins de 1000 m du lit mineur. Des possibilités de transferts de pollution sont relativement faibles. Globalement l'aptitude des sols est peu apte à l'assainissement autonome.

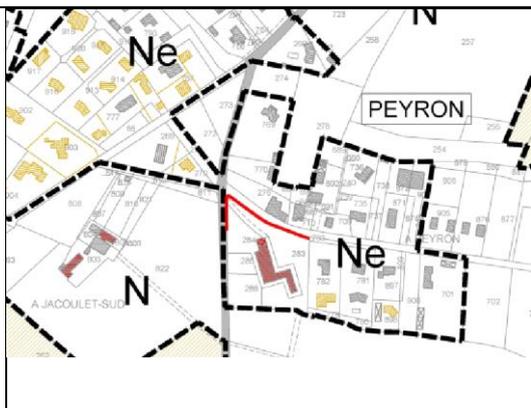
	<p>Extrait de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement de la commune</p>
 <p>Extrait du bilan SPANC des installations d'assainissement autonome existantes (rouge : non conforme, vert: conforme)</p>	<p>Le nombre de non-conformité des installations en présence est relativement élevé mais on notera que seulement 6 installations présentent des impacts. Il existe seulement deux installations avec filière drainée et rejet, en état de non-conformité.</p> <p>Le contexte n'est donc pas favorable à un développement urbain. Il est envisageable de conditionner les droits à bâtir nouveau à l'existence d'un assainissement autonome non impactant/conforme pour accélérer certaines réhabilitations.</p>

2.4. Enjeux urbains, patrimoniaux et paysagers

Le territoire s'inscrit dans un environnement fortement boisé (70% du territoire), avec le couloir du Gât mort marqué par un massif feuillu accompagnant son cours ; les espaces agricoles forment des effets de clairières cernées par des lisières structurantes, et ponctuellement structurées, pour les plus grandes par des bosquets de feuillus qui ponctuent ces ouvertures. Le site du projet se présente comme une clairière comportant un nombre significatif d'habitations. Les franges de la clairière sont marquées par des lisières dont une partie s'inscrit dans les jardins ou parcs existants.

Deux édifices dont un en zone Ne, ainsi qu'un mur, ont été identifiés dans le PLU comme patrimoine intéressant dans le cadre de l'article L123-1-5-2 du CU). Des boisements structurants sont à noter comme les parcs et jardins arborés et les alignements d'arbres. Pour cet édifice situé en secteur Ne, l'accompagnement paysager de son parc est un élément majeur en lien direct avec la qualité du patrimoine bâti. Il y a lieu de le préserver dès lors que la zone devient Urbaine.

D'un point de vue du projet urbain de la commune, ce site ne correspond pas à un site de développement mais à un secteur où le cadrage de l'évolution est requis.



Les édifices protégés en rouge et le mur



Situation du bâti et indication de la prise de vue



La vue sur le bâti et son parc paysager

3. CHOIX ET JUSTIFICATION

3.1. La nécessité juridique

La délibération du 4 mars 2019 initiant la procédure a indiqué :

- **Changement de qualification du zonage Ne en zonage UB des quartiers Peyron – Jacoulet – Le Verdurat suite aux décisions de justice suivantes : jugement du tribunal administratif de Bordeaux dans l'affaire DAGEST ET AUTRES c/ COMMUNE DE SAINT-MORILLON du 7 juillet 2017 et jugement de la Cour administrative d'appel de Bordeaux dans l'affaire DAGEST ET AUTRES c/ COMMUNE DE SAINT-MORILLON du 18 février 2019 ;**

Suite aux différents jugements il est donc requis de conserver la coupure d'urbanisation en zone N au quartier Peyron/Jacoulet et de prévoir le versement en zone urbaine de ce quartier significatif en restant dans l'emprise de la zone Ne. **Les orientations du PADD avec lesquelles la révision allégée doit être compatible indiquent un contingentement de l'évolution des quartiers dans leur enveloppe avec un développement à minima.**

3.2. Les alternatives recherchées

Au regard de la configuration du PLU en vigueur, les zones U en présence sont:

- **zone UA** qui correspond au coeur de bourg dense, raccordé au réseau collectif d'assainissement et ne correspond pas à la forme urbaine existante et recherchée sur Peyron/Jacoulet
- **zone UE** qui est réservée aux équipements d'intérêts collectifs située dans le village
- **zone UB** qui recouvre les parties agglomérées est principalement destinée à la construction en ordre continu ou semi-continu pour les logements, commerces et bureaux. Le **secteur UBp** est un secteur délimité pour des raisons de grande qualité paysagère afin de maintenir le caractère paysager du secteur. Telle que cette zone ne correspond pas à la situation du quartier Peyron Jacoulet.

La révision allégée peut introduire une nouvelle zone dans le PLU, créée spécifiquement pour le cas de ce quartier dont le développement n'est pas recherché et qui est concerné par l'assainissement autonome.

Par exemple dans le cadre d'une zone **UD** dont le règlement (écrit ou graphique) devra garantir la restauration de la continuité écologique au Sud et devra démontrer une constructibilité très limitée au regard des enjeux eau/assainissement/consommation de l'espace.

Une autre option qui s'inscrit plus dans la logique du PLU est de prévoir un nouveau secteur de zone UB, le **secteur UBd**, relevant de l'assainissement autonome. Les dispositions du règlement devront garantir l'absence d'impact notable au regard de l'assainissement (dont effet de cumul), la limitation des emprises foncières, le recul par rapport à la trame bleue étant déjà prévu dans le règlement UB.

Il s'agit de créer un secteur UBd relatif aux quartiers significatifs relevant de l'assainissement autonome dans lequel le développement urbain est très limité.

C'est cette dernière option qui est proposée : à savoir la création d'un sous-secteur UBd relatif au quartier Peyron Jacoulet Le Verdurat relevant de l'assainissement autonome, dont le développement doit rester très limité et contenu à l'enveloppe urbaine existante.

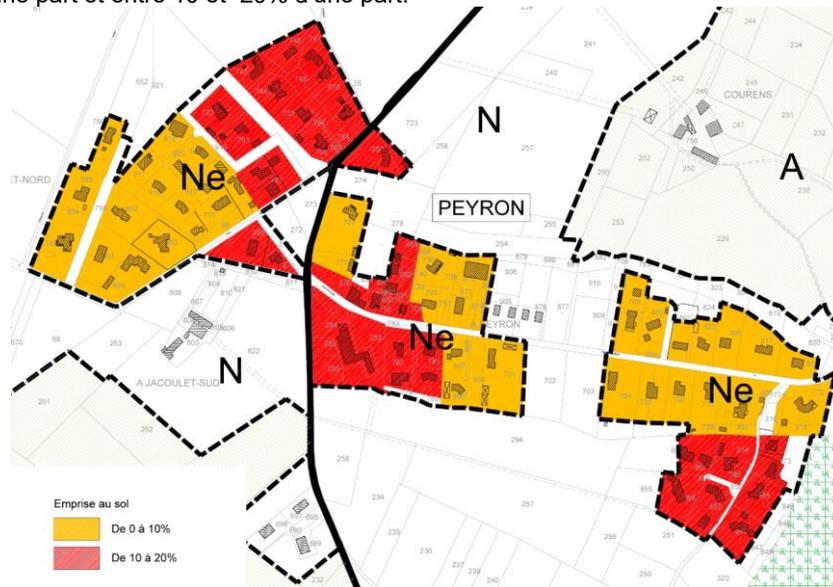
3.3. L'urbanisation existante et à venir

Une zone urbaine U est créée en lieu et place d'une zone naturelle déclinée sous forme d'un secteur Ne. Certaines constructions nouvellement implantées y sont incluses.

Les nécessaires limitations de l'urbanisation dans les secteurs de ce type en lien, avec le PADD d'une part qui ne prévoit pas de développement important dans ces secteurs, et en lien avec la préservation de l'environnement dans la limitation des systèmes d'assainissement autonomes sur ce secteur contraint, ont porté à étudier plus finement le secteur concerné.

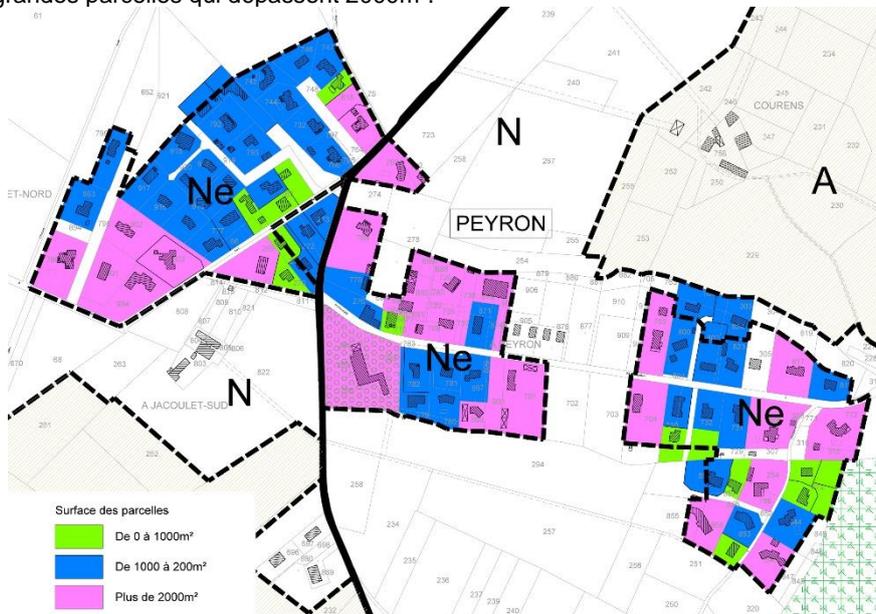
En particulier deux éléments sont étudiés dans le cadre d'un diagnostic de ce secteur urbain :

- L'emprise au sol (rapport entre la surface du terrain et la surface bâtie). Une emprise au sol globalement entre 0 et 10% d'une part et entre 10 et 20% d'une part.



*Illustration de l'emprise au sol existante sur le secteur par grandes entités
Sur la base du PLU objet de la révision allégée*

- La dimension des parcelles. Minoritairement situées en deçà de 1000m², puis entre 1000 et 2000m², et enfin certaines grandes parcelles qui dépassent 2000m².



*Illustration de la superficie des parcelles
Sur la base du PLU objet de la révision allégée*

Dans le cadre du règlement de la zone U qui sera mise en place sur ce secteur, et de la volonté de ne pas accroître de façon significative le nombre de constructions sur ce secteur, une règle d'emprise au sol uniforme sur l'ensemble de la zone ne répondrait pas à l'objectif. Il est donc proposé de créer des coefficients d'emprise au sol proportionnés aux surfaces des parcelles.

En secteur UBd, l'emprise au sol est de :

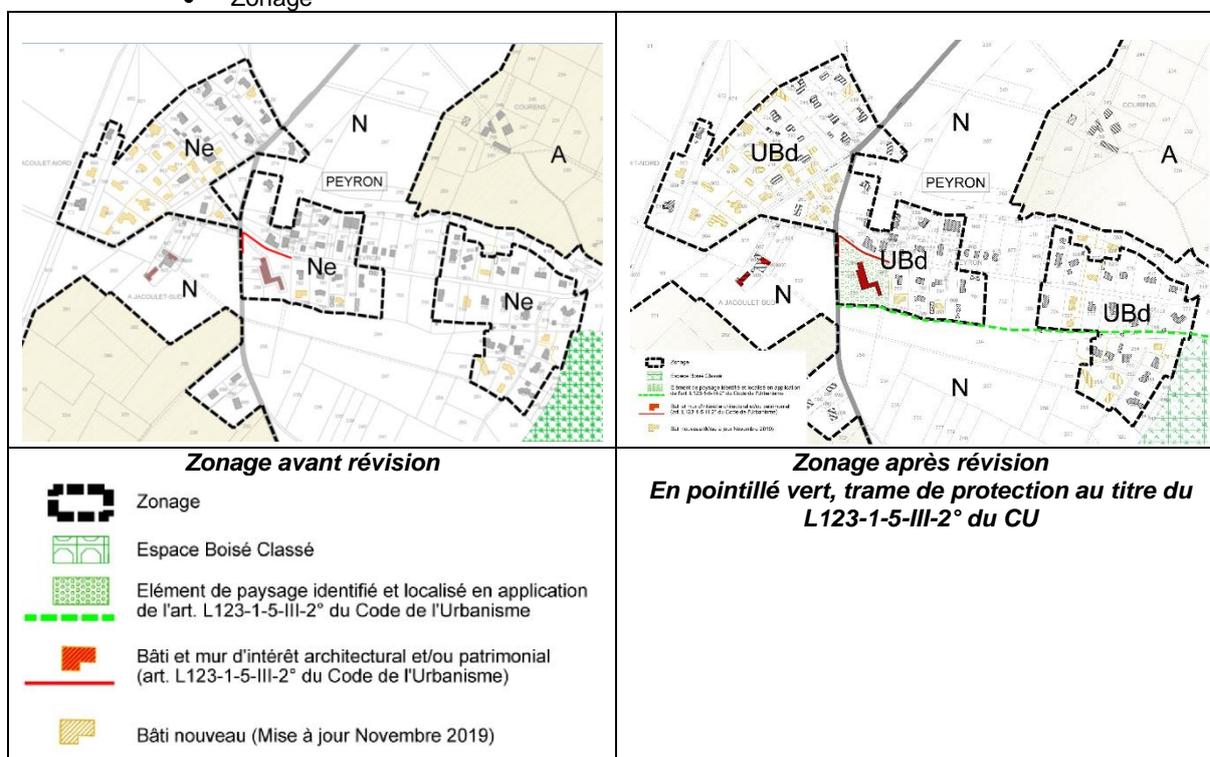
- 20% pour les parcelles entre 0 et 1000m²
- 15% pour les parcelles au-delà de 1000m² et jusqu'à 2000m²
- au-delà d'une parcelle de 2000m² l'emprise au sol est de 12%.

Les parcelles sont considérées à la date d'approbation de la révision alléguée n°01.

Superficie parcelle	Emprise au sol maximale
750	150m ²
1000	200m ²
1500	225m ²
2000	300m ²
2500	300m ²
3000	360m ²

3.3. La révision proposée

- Zonage



Le zonage proposé correspond à un secteur UBd qui reprend le contour de la zone Ne annulée élargi aux constructions récentes.

Un espace de protection paysager est indiqué sur les parcelles en lien avec le patrimoine bâti protégé.

- Règlement (extrait de la zone faisant l'objet de changements)

NOTA ; les références réglementaires ont évolué. Le règlement est proposé sur la base de l'ancien code. Dans le cas d'une demande de mise à jour cette question sera traitée spécifiquement et fera l'objet d'une proposition particulière.

Le règlement du PLU approuvé est celui de la zone N, secteur Ne, qui prévoit uniquement :

- **extensions limitées à une emprise au sol de 50m². L'extension est limitée à une seule fois après approbation du PLU.**
- **annexe** dans la limite de 50m² de surface totale de ces annexes sur l'unité foncière L'annexe ne doit pas être éloignée du bâtiment principal de plus de 15m. Cette distance peut être modulée pour des questions d'accès.

Le transfert de ce secteur en zone urbaine s'est porté vers la zone UB qui correspond à ce type d'urbanisation dominée par des maisons individuelles au milieu des parcelles. Le règlement de la zone UB est décliné au travers d'un secteur UBd en lien avec le recours à des assainissements autonomes, avec également la forme urbaine et le rapport à l'environnement

En termes de droits à bâtir, cela rend possible la réalisation de nouvelles constructions d'habitations dans les conditions fixées dans le règlement. Toutefois afin de rester dans des densités urbaines cohérentes avec les objectifs déclinés dans le PADD , en lien également avec l'environnement plusieurs emprises au sol sont déclinées en fonction des tailles de parcelles.

Règlement actuel	Règlement révisé (en rouge ce qui change)
<p>Caractère de la zone <i>Cette zone qui recouvre les parties agglomérées est principalement destinée à la construction en ordre continu ou semi-continu pour les logements, commerces et bureaux.</i> <i>Le secteur UBp est un secteur délimité pour des raisons de grande qualité paysagère afin de maintenir le caractère paysager du secteur,</i></p>	<p>Justification <i>Mettre en cohérence avec le caractère de la zone</i> Caractère de la zone <i>Cette zone qui recouvre les parties agglomérées est principalement destinée à la construction en ordre continu ou semi-continu pour les logements, commerces et bureaux. Elle recouvre également les quartiers au nombre significatif de constructions dont l'évolution est encadrée au titre de la consommation des espaces et des impacts sur l'environnement.</i> <i>Le secteur UBp est un secteur délimité pour des raisons de grande qualité paysagère afin de maintenir le caractère paysager du secteur,</i> <i>Le secteur UBd concerne les quartiers significatifs en nombre d'habitations existantes dans lesquels les emprises au sol diffèrent.</i></p>
<p>ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites - les constructions, à destination de : <ul style="list-style-type: none"> ▪ industrie ▪ exploitation agricole ou forestière ▪ fonction d'entrepôt </p>	
<p>ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, <input type="checkbox"/> l'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique. Pour être constructible le terrain couvert par une orientation d'aménagement telle que définie dans la</p>	<p>Justification <i>Cette disposition permet de limiter les impacts cumulés, d'améliorer l'existant notamment la protection/restauration de la ripisylve Sud.</i> ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières <input type="checkbox"/> les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, <input type="checkbox"/> l'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses</p>

<p>pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.</p> <p>Les « éléments du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L123-1-5-III-2 du C.U. , notamment dans le secteur UBp (portés au plan de zonage par de petits ronds), dans lesquels les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation ainsi que des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> · les aires de sports et loisirs, · les piscines non couvertes, · les aires de stationnement, les voiries. 	<p>dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.</p> <p>☐ En secteur UBd, toute nouvelle construction sur une parcelle d'origine bâtie, toute extension et annexe à une habitation existante ne seront autorisées que sous réserve d'une installation d'assainissement autonome conforme au sens du diagnostic périodique réalisé par le SPANC, dès lors que le raccordement à l'assainissement collectif n'est pas possible.</p> <p>Pour être constructible le terrain couvert par une orientation d'aménagement telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.</p> <p>Les « éléments du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L123-1-5-III-2 du C.U. , notamment dans le secteur UBp (portés au plan de zonage par de petits ronds), dans lesquels les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation ainsi que des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> · les aires de sports et loisirs, · les piscines non couvertes, · les aires de stationnement, les voiries. <p>Les « éléments à protéger pour des motifs écologiques » identifiés et localisés en application de l'article L123-1-5-III-2 du C.U dans lesquels les constructions sont interdites, et les boisements sont à protéger ou reconstituer dans la gamme des ripisylves locales (Aulnes, Chênes, Frênes, Saules principalement). Cette prescription s'applique sur une largeur de 10m de part et d'autre de l'axe du cours d'eau.</p>
<p>ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p> <p>Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...</p> <p>Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.</p> <p>Dans le cas d'une unité foncière découpée qui génère des constructions les unes derrière les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».</p> <div data-bbox="247 1467 558 1691"> </div>	
<p>ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</p> <p>1 – Eau Potable Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable</p> <p>2- Assainissement eaux usées Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau</p>	<p>Justification Cette disposition introduit la possibilité d'assainissement autonome pour le secteur UBd.</p> <p>ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</p> <p>1 – Eau Potable Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable</p>

<p>d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité</p> <p>3 - Eaux pluviales Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit. Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux. Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 30 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure. Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.</p> <p>4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF) Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.</p>	<p>2- Assainissement eaux usées Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En secteur UBd l'assainissement autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité</p> <p>3 - Eaux pluviales Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit. Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux. Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 30 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure. Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.</p> <p>4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF) Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.</p>
<p>ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -</p> <p>Sans objet</p>	
<p>ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les constructions sont implantées en recul à une distance minimale de :</p> <p>- 6 m de l'alignement de la voie existante ou à modifier ou à créer, voie publique ou privée</p> <p>Une implantation différente pourra toutefois être acceptée ou imposée pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>l'aménagement ou la restauration des constructions existantes ainsi que l'extension des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et repérées au titre de leur intérêt architectural dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus à condition de conserver l'alignement existant; et ce pour des raisons architecturales et afin d'assurer une cohérence de l'ensemble urbain.</i> - les constructions d'ouvrages techniques de service public - des raisons de sécurité - les reconstructions à l'identique 	

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande à partir de la limite séparative.

Au droit des ruisseaux, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges d'au moins 30m. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante implantée avec un recul moindre, le recul minimum est alors celui de la construction existante.

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter au minimum selon la marge de reculement qui est de :

Routes départementales de 2^{ème} catégorie, la RD 219

- Habitation : 25m de l'axe
- Autres : 20m de l'axe

Routes départementales de 3^{ème} catégorie, la RD 220

- Habitation : 15m de l'axe
- Autres : 10m de l'axe

Routes départementales de 4^{ème} catégorie, la RD 109^{E2}, 220^{E1} et 805 (piste cyclable Hostens-La Brède)

- Habitation : 10m de l'axe
- Autres : 8m de l'axe

Les nouveaux accès sur les RD pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées :

- **sur la limite séparative** ou
- **à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit **L > H-3m**.

Schéma

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les reconstructions à l'identique
- les ouvrages nécessaires au service public
- les annexes à l'habitation,
- en **secteur UBp** pour la préservation d'arbres existants

Au droit des ruisseaux repérés au titre des affluents de la Garonne, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges d'au moins 30m. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante implantée avec un recul moindre, le recul minimum est alors celui de la construction existante.

Justification

Cette disposition permet d'assurer la préservation de certains arbres dans le contexte de Peyron/Jacoulet en partie très arboré.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées :

- **sur la limite séparative** ou
- **à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit **L > H-3m**.

Schéma inchangé

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les reconstructions à l'identique
- les ouvrages nécessaires au service public
- les annexes à l'habitation,
- en **secteur UBp** et **UBd** pour la préservation d'arbres existants

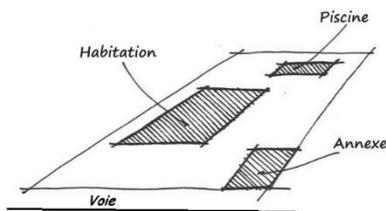
Au droit des ruisseaux repérés au titre des affluents de la Garonne, toute construction nouvelle doit être

	implantée à une distance des berges d'au moins 30m. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante implantée avec un recul moindre, le recul minimum est alors celui de la construction existante.
--	--

ARTICLE UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière (*l'emprise au sol porte sur la somme des projections bâties, piscines, etc...*).
En **secteur UBp** l'emprise au sol est limitée à **25%**



L'emprise au sol est « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus »

Justification

Cette disposition permet d'assurer la préservation de la physionomie du quartier

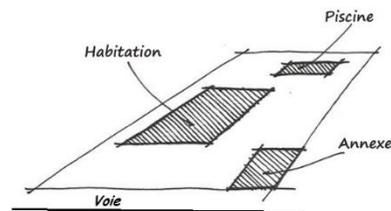
ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière (*l'emprise au sol porte sur la somme des projections bâties, piscines, etc...*).

En **secteur UBp** l'emprise au sol est limitée à **25%**

En secteur UBd, l'emprise au sol est de :

- **20% pour les parcelles entre 0 et 1000m²**
 - **15% pour les parcelles au-delà de 1000m² et jusqu'à 2000m²**
 - **au-delà d'une parcelle de 2000m² l'emprise au sol est de 10%**
- Les parcelles sont considérées à la date d'approbation de la révision alléguée n°01.**



L'emprise au sol est « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus »

10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel le plus bas, ne peut excéder **6m80 à l'égout du toit et 8m60 au faitage**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour

- les constructions d'ouvrages techniques de service public.
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante
- reconstruction à l'identique
- un dépassement d'un mètre peut être autorisé si la construction est implantée entre deux constructions situées sur les parcelles mitoyennes, d'une hauteur supérieure à celle autorisée et si le dépassement ne porte pas atteinte au paysage urbain.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

D'une façon générale,

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Bâti existant repéré sur le plan de zonage (L123-1-5-III-2°)

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Les façades

Parements :

La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

La maçonnerie enduite : l'enduits seront grattés ou projeté fin.

La peinture sur enduit est interdite, éventuellement utilisation de badigeons.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales.

Lors de modifications de formes de percements il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront l'ordonnancement de la façade

Ouvertures et fermetures

Les menuiseries extérieures :

Les profils aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc...).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».

L'aspect de surface doit être mat ou satiné.

La porte d'entrée sera en bois.

Les fermetures (volets)

Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le ton des avants toits de la charpente. L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Les couvertures

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et seront intégrés à la pente du toit.

Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins (partie basse de la descente au niveau du sol) peuvent être en fonte.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

Les clôtures

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les détails, modénatures

Les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...seront préservés.

Les sculptures, décors, etc...seront préservés.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

Extension du bâti existant repéré sur le plan de zonage (L123-1-5-III-2°)

Implantation / Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

L'extension peut soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie, et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural radicalement différent par une rupture de style et de matériaux.

Les façades

Parements

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les aspects devront être identiques (matériaux, couleurs, textures, aspects de surface).

Dans le cas d'une extension de style différent les matériaux de bois, pierre, métal, verre, etc ... sont autorisés.

Ouvertures et fermetures

Les menuiseries extérieures :

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes. Les profils, aspects et formes des menuiseries seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc...).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».

L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

Les fermetures (volets)

Lorsque la construction fait appel à des fermetures identiques à l'existant (contre vent par exemple) ceux-ci seront identiques à l'existant.

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

Les couvertures

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant la couverture devra en respecter les pentes et matériaux et coloris.

Pour les extensions en surélévations, les ouvertures seront axées sur les baies des façades.

Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

Les clôtures

Les murs de clôture anciens pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

Bâti neuf

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Le bâti neuf peut soit faire référence à l'architecture locale traditionnelle et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, volumétries, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural différent par une rupture de style et de matériaux.

Implantation / Volumétrie

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité et la morphologie du système urbain, notamment, par la simplicité des volumes, en règle générale de formes orthogonales.

L'orientation de la construction principale peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature

Les façades

Parements :

Les enduits seront teintés dans la masse de finition grattée ou projetés fins de «ton pierre»de Gironde ».

Les constructions des annexes peuvent être de teinte foncée.

Ouvertures et fermetures

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes dans l'architecture traditionnelle, majoritairement plus hautes que larges.

L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'architecture locale, il n'est pas fixé de règle.

Les couvertures

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale la couverture devra en respecter les pentes et matériaux : tuiles canal ou romane canal en terre cuite, à deux pentes. Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

Les clôtures

La hauteur des clôtures, des haies, ne doit pas dépasser 1m80. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur rue seront en bois avec lattes verticales ou constituées d'un grillage sur structure peinte en vert sombre mat. Elles pourront être doublées de haies végétales d'essences locales à feuillage persistant. Les murs maçonnés toute hauteur sont interdits.

Il faut conserver une certaine transparence depuis la rue vers la façade sur rue et éviter les effets de pleins.

Les clôtures sur les limites séparatives, devront également éviter un effet de mur plein.



Illustration de la règle

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit. Les coffrets de branchements seront intégrés dans les clôtures.

ARTICLE UB 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

Habitations et hôtels :

Une place pour 60 m² de plancher, avec un minimum de deux places
par logement ou par chambre d'hôtel
ou pour 2 chambres d'établissement de soins

Commerces, Bureaux :

Une place pour 30 m² de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

Etablissement d'enseignement :

- Etablissement du premier degré : 1 place par classe
- Etablissement du second degré : 2 places par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes)

- Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public) avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Selon la nature et l'importance des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables

ARTICLE UB 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres. Un arbre de haute tige pour 100m² de surface aménagée ou pour 4 places de stationnement.

Se référer à la Charte Paysagère de la Communauté de Communes de Montesquieu.

illustration

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

A l'intérieur des « **éléments du paysage** » -repérés en application de l'article L123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme- et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée,
- Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts.
- Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Dans le **secteur UBp**, les arbres existants doivent être majoritairement préservés.

Justification

Cette disposition a été reprise de l'article 13 de la zone Ne et permet de limiter les nouvelles constructions conformément au PADD et aux objectifs en nombre de logements prévus dans le projet.

ARTICLE UB 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres. Un arbre de haute tige pour 100m² de surface aménagée ou pour 4 places de stationnement.

Se référer à la Charte Paysagère de la Communauté de Communes de Montesquieu.

illustration inchangée

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

A l'intérieur des « **éléments du paysage** » -repérés en application de l'article L123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme- et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée,
- Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts.
- Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Dans le **secteur UBp**, les arbres existants doivent être majoritairement préservés.

Dans le secteur UBd plus de 50% de la superficie de la parcelle doit être végétalisée.

4. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 Incidences sur la biodiversité et sur le système écologique

La transformation de la zone Ne en secteur UBd ne produit pas de changement notable en matière d'impact sur la biodiversité car le zonage est maintenu dans l'enveloppe bâtie existante et les possibilités de constructions nouvelles sont limitées par la nécessité de conserver une emprise de 50% végétalisée, le recul de 30m du ruisseau référencé au Sud de la zone. En outre afin de protéger la ripisylve, une trame de protection au titre de l'article L123-1-5-2 du Code de l'Urbanisme est préconisée.

D'une manière directe, aucun enjeu de biodiversité n'est impacté par cette révision.

D'un point de vue des impacts indirects, les restrictions en lien avec l'assainissement autonome introduites dans le secteur UBd conditionnent les possibilités d'extensions, d'annexes et de division à un système d'assainissement existant conforme donc non impactant sur la salubrité et l'environnement : cela évite les effets cumulés et permet d'accélérer les réhabilitations. Au regard des dispositions du règlement, le nombre d'habitation nouvelle pouvant être réalisée est très faible (2 à 3 maximum), ce qui constitue un impact indirect non significatif ; ces quelques nouveaux logements ne viennent pas modifier de façon substantielle le potentiel d'objectif du PLU.

4.2 Incidences sur les risques

Le projet de révision contingente le quartier à des possibilités très réduites maintenues dans l'enveloppe urbaine existante, qui ne vont pas modifier le niveau de risque au regard notamment des questions d'incendie.

4.3 Incidences sur le paysage

La zone est maintenue dans son enveloppe avec des dispositions favorisant le matien des espaces végétalisés et la protection des boisements ce qui permet de limiter les impacts paysagers de cette révision.

4.4 Incidence sur la consommation de l'espace

L'ensemble des parcelles sont des parcelles bâties dans l'enveloppe urbaine existante. Il n'y a pas de consommation d'espace. Il y a possibilité de créer deux à trois habitations neuves sur des terrains dans le tissu bâti.

4.5 Synthèse des enjeux et séquence évitement/réduction/compensation

Le choix a été de limiter les possibilités de constructions nouvelles pour éviter des impacts indirects sur la qualité de l'eau (bassin versant du Gât mort, trame bleue). Le projet ne contrevient également pas au maintien de la trame verte et bleue puisqu'un recul de 30m au regard des ruisseaux est prévu dans le règlement de la zone UBd. Par ailleurs le conditionnement des possibilités de constructions à l'effectivité d'un assainissement autonome existant conforme a été un choix pour limiter les impacts cumuler et tendre à l'amélioration de la situation existante.

Enjeu	Niveau	Evitement	Réduction	compensation	Impact résiduel
Qualité des eaux	Majeur	conditionnement des constructions et extensions à l'existence d'un dispositif d'assainissement conforme	2 à 3 logemennts en plus possible		Faible à positif
Cours d'eau Sud/ripisylve	Majeur à fort	Protection par trame L123-1-5-2).			Positif
Alignements, parcs boisés	Modéré à faible		le règlement impose que 50% de la parcelle doit resté végétalisé		Neutre
Trame verte et bleue	Modéré à fort				Neutre
paysage	Faible				Neutre
Risque	Faible				Neutre
Consommation de l'espace	Majeur				Neutre, absence de consommation

La transformation en secteur UBd ne produit pas d'impact significatif sur les enjeux de conservation de la zone Natura 2000 (que ce soit de manière directe ou indirecte). Du fait des enjeux de biodiversité modérés sur ce quartier ou localisés à la ripisylve, le règlement a toutefois préconisé le maintien de 50% des unités foncières bâties en surface végétalisée, un recul de 30m par rapport au cours d'eau et la protection de la ripisylve Sud. Le risque de pollution des eaux est limité du fait de la constructibilité limitée et de l'exigence de la conformité des installations d'assainissement.

5. COMPATIBILITE SCOT

Le site de Peyron Jacoulet s'inscrit dans la carte du SCOT comme un secteur de constructions isolées dont il est prévu d'encadrer l'évolution au regard de la réduction de consommation des espaces.

Le secteur UBd en reprenant l'emprise de la zone de présence significative d'habitation et en prévoyant une réglementation limitant les possibilités de construire propose un encadrement très strict de l'évolution de ce quartier. Cette disposition est donc compatible avec le SCOT.

6. METHODOLOGIE

L'investigation s'est réalisée dans le cadre itératif de l'évaluation environnementale qui a permis d'adapter le projet aux différents enjeux identifiés.

Recherche bibliographique ou document préalable

Aucune source bibliographique localisée sur cette zone n'a pu être consulté.

Méthodologie de terrain contextualisée

Compte tenu du caractère urbanisé du site, la question centrale a été celle de l'impact sur la qualité des eaux au regard de l'assainissement autonome. La consultation du SPANC a donc pu fournir des données précises sur la situation actuelle et les enjeux de ce secteur.

Une visite de terrain en début d'après-midi le 9 juillet 2019 a permis d'investiguer le quartier en restant sur le domaine public. Aucun inventaire systématique n'a été réalisé. Les masses boisées et zones de parcs/jardins arborées ont été inventoriées avec les espèces dominantes qui restent classiques de la chênaie acidiphile, de la pinède. Aucun recensement de la faune n'a été nécessaire compte tenu de la problématique.

Limites de la méthode : compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les inventaires n'ont pas été nécessaires dès lors que le projet restait contingenté à l'emprise bâtie existante. **Le contexte urbanisé du site permet de diagnostiquer la faible occurrence d'espèces ou d'habitats à enjeu.**

Compléments éventuels : non requis

7. INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

Les indicateurs ont été définis pour leur pertinence au regard du projet:

Indicateurs	Valeur PLU approuvé	Régularité de suivi et source	Objectif
Nombre d'habitations	75	suivi annuel	78 maximum
Niveau de non conformité de l'assainissement secteur UBd	27 logements	Bilans obligatoires SPANC suivi annuel	<27
Niveau de non conformité de l'assainissement secteur UBd	Ecologique/biologique inconnu Physicochimique: médiocre	:SDAGE annuel	ne pas aggraver

8. CONCLUSION

Le projet de révision n°1 a fait l'objet d'une démarche d'évaluation environnementale qui a permis de mettre en oeuvre des mesures d'évitement et d'accompagnement permettant de respecter les enjeux de biodiversité et de qualité des eaux inhérent au site. Le projet présente ainsi des impacts environnementaux non significatifs, et positifs en ce qui concerne la qualité des eaux.

Le projet de révision n°1 permet la mise à jour du PLU au regard du jugement de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux.