

COMMUNE DE SAINT-MORILLON

REVISION ALLEGEE n°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME


1

Dossier dont rapport de présentation

Format évaluation environnementale

dossier pour examen conjoint des PPA

RA2- construction d'un restaurant gastronomique en zone N du PLU.

	<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

- **RA2-** la construction d'un restaurant gastronomique en zone N du PLU relève de l'intérêt général dans la mesure où un tel projet serait créateur d'emploi et participerait à l'attractivité du territoire et au rayonnement touristique de la Commune de Saint-Morillon et de la Communauté de communes de Montesquieu. **Création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme en zone N, et plus précisément au niveau des parcelles n° 447 et 448 section A, afin de construire un restaurant gastronomique et ses annexes ;**

Résumé non technique

La commune de Saint-Morillon engage une procédure de révision allégée afin de créer un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme en zone N, et plus précisément au niveau des parcelles n° 447 et 448 section A, afin de construire un restaurant gastronomique et ses annexes.

Ce projet a été considéré comme d'intérêt général dans le sens des répercussions économiques et touristiques prévues sur le territoire.

Une démarche d'évaluation environnementale a été conduite.

Ce STECAL est exceptionnel et justifié du fait de la présence de la grange identifiée au titre du patrimoine et raccordée à l'eau, l'électricité avec un accès référencé par l'autorité compétente du Conseil Départemental. Il est en lien avec la volonté de valoriser ce patrimoine à l'abandon dans le cadre d'une activité économique.

Les enjeux essentiels sur le site objet de la révision sont: les enjeux biodiversité dans le fait qu'une partie de la parcelle se situe dans l'emprise de la zone Natura 2000, les enjeux en terme de consommation des espaces agricoles notamment et des enjeux de paysage/patrimoine dans la situation isolée de la grange devant faire l'objet d'un changement de destination/extension pour le projet de restaurant gastronomique associé à une production maraîchère en permaculture.

L'analyse des enjeux environnementaux a permis de limiter l'emprise du secteur afin de limiter la consommation de l'espace et de réduire les impacts sur la biodiversité sur une zone de prairie modifiée par la proximité de la route départementale et les accès et abords rudéralisés de la grange abandonnée. Les investigations ont montré l'absence de zone humide. Les impacts indirects sur la biodiversité et la ressource en eau ont été estimés dans le cadre d'une étude de faisabilité de l'assainissement autonome qui permet de garantir un impact limité et suivi. Les préconisations réglementaires ont également permis d'accompagner l'intégration au paysage et le respect du patrimoine architectural en prescrivant notamment des emprises et hauteurs limitées, un niveau minimum de 20% de surface végétalisée sur la zone.

La révision permet donc à travers les éléments de zonage et de règlement mis en place d'assurer des impacts mesurés sur le site.

Préambule

Le site objet de la révision simplifiée concerne un espace agricole zoné en N dans le PLU en vigueur : il concerne globalement un espace de prairie et de bois avec une grange inutilisée le long de la route de Saint-Selve.

Un projet de changement de destination avec extension pour la création d'un restaurant gastronomique motive la présente procédure. Ce projet s'inscrit dans la politique générale de développement touristique communautaire. Il propose un concept de restauration avec jardin potager associé qui est un support d'animation en synergie avec le restaurant gastronomique.

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°2 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°2 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 volet développement économique du PADD :

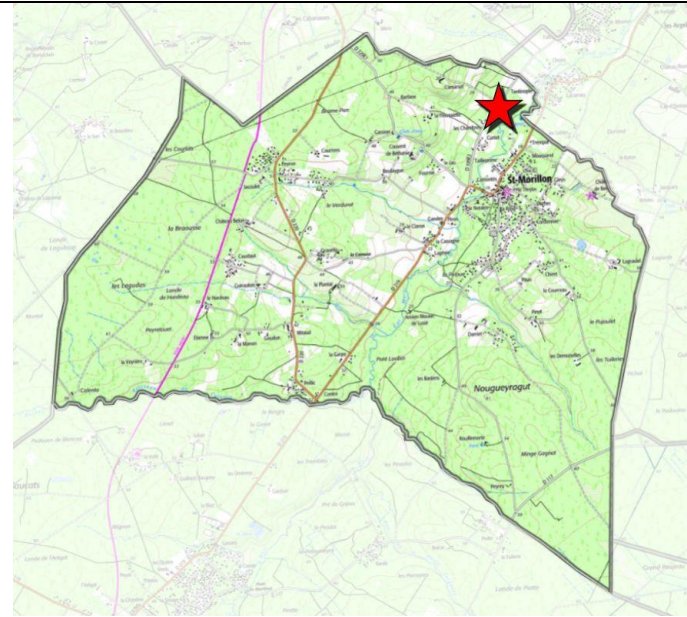
- Préserver les espaces affectés aux activités agricoles et forestières, encourager le développement rural (activités agricole, sylvicole et viticole), qui participe autant à l'économie du territoire qu'à son équilibre environnemental et la mise en valeur de ses paysages
- Préserver des emplacements commerciaux et les favoriser de sorte à apporter une économie locale également porteuse de la promotion des produits du territoire
- Pouvoir développer une activité de tourisme vert ou oenotourisme, cette activité pouvant s'appuyer sur des infrastructures de type hébergement en milieu rural, aire de service pour Camping-Car, etc.....

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...). La CDPENAF sera consultée. 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.

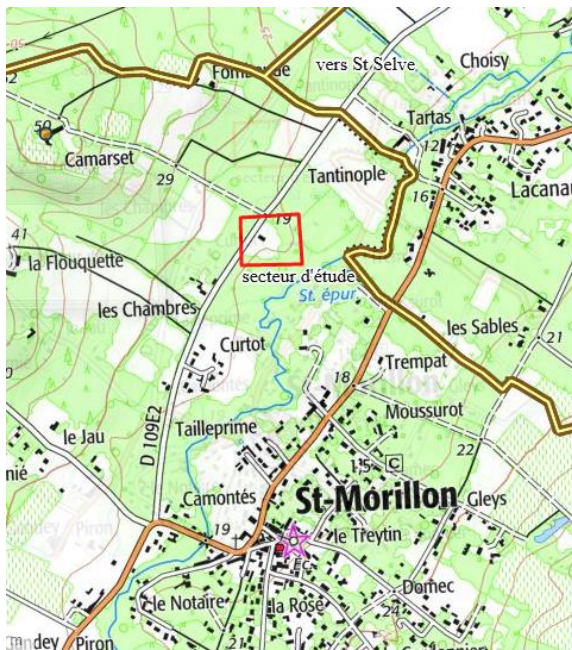
Les pièces du dossier du PLU concernées par la présente révision allégée sont les suivantes :

- Le rapport de présentation. Le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le rapport de présentation de la révision allégée n°2. Il est précisé que la présente révision est soumise à évaluation environnementale car la zone concernée est en partie dans l'emprise de la zone Natura 2000 du Gât Mort
 - Les orientations d'aménagement et de programmation : non concerné
 - Le règlement - documents graphiques. Le plan de zonages est modifié pour transformer la zone N en sous-secteur Na
 - Le règlement - document écrit. Le règlement est modifié avec la création du secteur Na
- S'agissant d'un stecal il faudra consulter la CDPENAF.

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 :


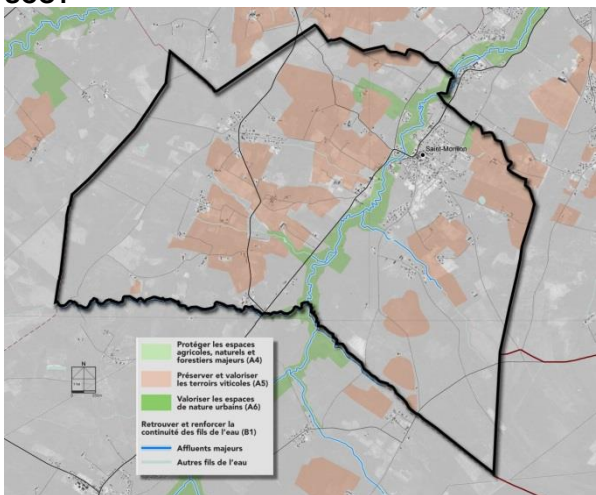
- Avec la protection de l'AOC malgré des zones de déprises sur ce territoire
- Avec la préservation de la biodiversité en lien notamment avec la zone Natura 2000 du Gât mort
- Avec la ressource en eau (superficielle et profonde)
- Avec le paysage et le patrimoine (monument historique, zones archéologiques,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

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.

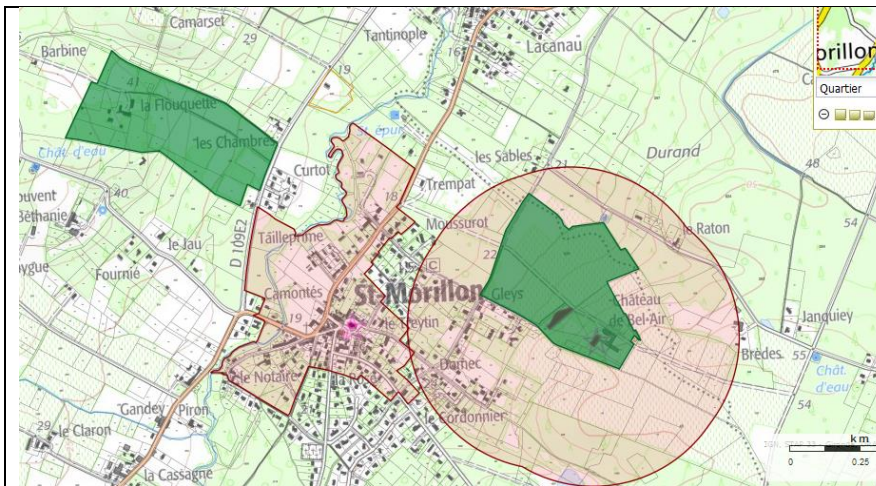
Le village de St Morillon présente un bar/restaurant, une épicerie. Le tissu commercial est relativement réduit. L'objectif de développement et diversification de l'économie locale est exprimée dans le PADD avec notamment le volet touristique.

1.2. Contexte réglementaire : synthèse des cadres en vigueur

<p>PLU</p>  <p>Le secteur est actuellement en zone N, naturelle. « 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 ne prévoit que des extensions/annexes des constructions à usage d'habitation existante. Le changement de destination n'est pas prévu.</p> <p>La grange est identifiée 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>En l'état actuel, le PLU ne permet pas le changement de destination/extension pour un restaurant. La procédure de révision devra donc adapter le zonage/règlement, sous réserve des enjeux que présente le site.</p> <p>Le PADD affirme : la volonté de sanctuariser la zone Natura 2000 notamment sur les habitats d'intérêt communautaire, l'objectif de développer une activité de tourisme vert, de préserver des emplacements commerciaux et les favoriser de sorte à apporter une économie locale également porteuse de la promotion des produits du territoire.</p> <p>Le projet de restaurant gastronomique avec une production maraîchère, en utilisant l'ancienne grange dès lors qu'il sera démontré l'absence d'incidence notable sur le site Natura 2000 proche semble compatible avec le PADD.</p> <p>Nota : le PADD interdit le mitage, ce terme ne pouvant s'appliquer à ce projet qui prend appui sur un édifice existant.</p>
<p>Servitude</p>	<p>Le site n'est pas contraint par des servitudes d'utilité publique.</p>
<p>SCOT</p>  <p>Métropole nature et responsable</p>	<p>Métropole active : Optimiser les richesses touristiques et patrimoniales : Métropole nature, responsable : Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées et Préserver le socle agricole, naturel et forestier.</p> <ul style="list-style-type: none">  Préserver la grande continuité naturelle du plateau landais à l'échelle de l'InterSCoT  Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire et limiter sa fragmentation  Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs  Préserver et valoriser les terroirs viticoles  Valoriser les espaces de nature urbains  Maintenir et renforcer la protection des territoires agricoles <p>Le projet porte en partie sur des espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs : une frange de la parcelle 447 concernée par Natura 2000 et constitutive d'un réservoir de biodiversité au sens du SCOT, devra être maintenue en zone Naturelle.</p> <p>En donnant une seconde vie à la grange identifiée à valeur patrimoniale, le projet s'inscrit dans l'objectif d'optimiser les richesses patrimoniales. Son projet associé à une production maraîchère va dans le sens de la valorisation d'une économie locale diversifiée.</p>

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

Parcelle concernées : section A, n°448 et 447	13 440 m2 environ	Enjeu
<p>AOC/AOP (aplat vert) et enjeu agricole</p> 	<p>Les parcelles 448 (grange) et 447 (prairie et boisements en périphérie) se situent en dehors de l'emprise de l'AOC et ne concernent pas des surfaces déclarées au titre du registre parcellaire agricole 2017. Il s'agit d'une prairie de fauche à caractère sec.</p> <p>On notera qu'une grande partie de l'emprise du projet est destinée à de la production maraichère.</p>	<p>Faible</p>
<p>NATURA 2000 - ZNIEFF-TVB</p>  <p>Natura 2000</p>	<p>L'emprise est concernée sur ses marges par la zone Natura 2000 (n° FR7200797) directive habitat) du Gât Mort et la ZNIEFF n° 720030050 (tête de bassin versant et réseau hydrographique du Gât mort) qui la chevauche. L'emprise boisée de la parcelle s'inscrit dans un réservoir de biodiversité en lien avec la zone Natura 2000 du Gât mort.</p> <p>Enjeu indirect lié au rejet des eaux usées.</p>  <p>ZNIEFF de type 2</p>	<p>Majeur/ Fort</p>
<p>SITE CLASSE - MONUMENT HISTORIQUE (ARCHEOLOGIE PREVENTIVE)- PATRIMOINE</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>La commune présente trois monuments historiques dont l'église Ste Maurille qui a fait l'objet d'un périmètre d'abords délimités.</p> <p>La grange a été identifiée comme relevant d'un intérêt patrimonial : il y a lieu de la conserver et de la restaurer dans le respect de son architecture vernaculaire. Des évolutions légères pourront être envisagées afin qu'elle réponde aux caractéristiques de confort et de sécurité actuels.</p>	<p>Le projet n'est pas en co-visibilité avec les monuments historiques référencés. Cette grange a été repérée comme édifice intéressant au titre du L123-1-5-2CU.</p> <p>Le site se situe en bordure d'une route départementale à 300m environ du site classé du domaine de La Flouquette (SCL 0000619).</p>	<p>Modéré</p>



Source : <http://atlas.patrimoines.culture.fr>

En vert les sites classés, en rouge les périmètres des abords des monuments historiques.

RISQUES ET NUISANCES

Remontée de nappe – Feu de forêt – Risque argile modéré mais avéré sur la commune

Modéré

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

Majeur/Fort

- Aires d'alimentation de Captage (AAC) prioritaires
- ZPF souterraines - Zones à préserver pour leur utilisation future en eau potable



INFRASTRUCTURE-RESEAU : Accès RD existant et adapté pour être conjoint à l'accès du château Camarsac, raccordé eau et électricité
 Assainissement : actuellement site non raccordé au collectif, filière autonome dans un contexte non connu mais potentiellement filtrant

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. Situation et occupation des sols



Plan de situation général

Le site concerne une parcelle qui s'inscrit dans les espaces naturels et agricoles de la commune, ponctuellement en continuité d'un massif boisé marquant et à moins de 100m de l'emprise de la zone Natura 2000. L'habitation/construction la plus proche se situe le long de la départementale à moins d'une centaine de mètres. La parcelle comporte une ancienne grange et se situe sur la berge opposée en face de la station d'épuration. La parcelle est raccordée à l'eau et l'électricité et dispose d'un accès. Cet accès sera prochainement reporté en face de celui du château Camarset dans le cadre d'un aménagement de sécurité réalisé par le CD33.



*: chêne pédonculé âgé, x: Scolie des jardins, Cuivré commun, Pierride du chou

↖ accès actuel

↖ nouvel accès à aménager

— en contour rouge, parcelle objet de l'étude et du projet

- 83.323 bois de Robiniers et ourlet préforestier
- 41.2 Chênaie Charmaie
- prairie de fauche 38.2
- 24.12 Gât mort
- 86 grange, accès, abords

Légende et code Corine Biotope
échelle approximative
Nord en haut de la carte



Vue sur la parcelle, juillet 2019

Type d'espace	Surface	%
Grange inoccupée et abords Code corine biotope 86.	350 m2	2.6%
Prairie de fauche Code corine biotope 38.2	7870 m2	58,5%
Boisement feuillu, plantation de Robiniers et ourlet préforestier code corine biotope 83.323	5220 m2	38.9%
Total	13 440 m2	100 %



Vue sur les marges de la grange. Cuivré commun en lisière de prairie



Scolie des jardins en lisière sur Sambucus edulus

Globalement l'inventaire ponctuel n'a pas permis de contacter d'espèces à enjeu de conservation ciblées pour la zone Natura 2000 du Gât mort. **L'emprise de la parcelle 447 concernée par la zone Natura 2000 est une plantation de robiniers et ne constitue pas un habitat d'intérêt communautaire;**

La prairie ayant été fauchée il est difficile d'en identifier la typicité au regard d'une prairie maigre de fauche de statut d'habitat d'intérêt communautaire à enjeu de deuxième ordre dans le Docob.

Le secteur de lisière/ourlet préforestier s'est avéré le plus riche en présence de lépidoptère/insectes en général. Potentiellement, on relèvera la présence de longicornes sur les chênes dans les boisements voisins (confirmé par la présence de la Scolie).

Sur la parcelle 447, les espaces en boisements de robiniers et leur lisière ne constituent pas des habitats à enjeu communautaire. Toutefois, les lisières pourraient constituer des habitats d'espèces à enjeu (pour des lépidoptères notamment).

Concernant la prairie, la typicité n'a pu être établie en terme de composition de prairie maigre de fauche (habitat d'intérêt communautaire code natura 2000 = 6510). Toutefois, sur les marges en bordure de la grange, ses abords et accès, et le long de la départementale, la composition floristique a montré la présence de nombreuses espèces rudéralisées (ronce, ortie, chénopode, douce-amère, ...). Aucune zone humide n'a été identifiée.

De fait, la zone la moins sensible d'un point de vue des enjeux de biodiversité se situe au plus proche de la grange et de la départementale, sous réserve de la présence de chiroptère dans la grange.

Le site est constitué en majorité d'une prairie de fauche avec une grange en pierre couverte de tuiles. Cette grange n'est plus utilisée depuis de nombreuses années. Les abords de la grange et de la route départementale sont marqués par une flore modifiée (Présence de nombreuses plantes rudérales: morelle, chénopode, ortie, ronce...).

Les franges de la prairie sont boisées en plantation de robiniers, dans la continuité d'un massif boisé feuillu (Chênaie Charmaie et taillis de Robiniers) environnant le ruisseau du Gât Mort formant un continuum boisé notable. Les parcelles objet du projet se situent à environ une soixantaine de mètres, au plus près, du ruisseau du Gât mort, présentant de forts enjeux de conservation.

En limite de parcelle, on notera quelques ruches abandonnées. Les rives du Gât mort présentent un site d'ancien dépôt sauvage en lien avec le chemin d'accès dans la forêt.

Ces parcelles de prairies ne sont pas exploitées par un exploitant agricole en activité. Elles ne constituent pas de zones humides.



Vue générale sur la prairie depuis le Nord



Vue sur la plantation de robinier depuis chemin



Vue sur l'ourlet préforestier
clichés de juillet 2019

Relevés terrain

PRAIRIE DE FAUCHE-/grange		Référence plan cadastral : partie de parcelle 447 , parcelle 448 section B	
Etat des lieux	prairie fauchée récemment ce qui n'a pas permis un relevé exhaustif Les chiroptères n'ont pas été inventoriés.	Enjeux contextualisés	Enjeu naturaliste pour l'entomofaune en limite de la zone Natura 2000
		Cibles recherchées	Entomofaune dont lépidoptère diurne (Azuré du Serpolet, Damier de la Succise, Agrion de Mercure, Leucorrhine à gros thorax, Ecaille chinée)
Intérêt	Absence d'intérêt floristique spécifique (plante protégée). Absence de zone humide Formation de prairie de fauche d'intérêt communautaire plus ou moins dégradée A noter en limite Nord un chêne relativement âgé sur la parcelle		

Relevé P/A

Hauteur moyenne Recouvrement vég (%) Recouvrement artificiel (%)	Prairie		
		0.20m	
		99/100	
		1/100	
Strate Arborée		P/A	A/D
Arbustive			
Limite Nord	Quercus robur (un individu)	x	+
Strate herbacée			
	Graminées indifférenciées	x	5
	Daucus carota	x	r
rudérale	Solanum dulcamara	x	r
rudérale	Urtica sp	x	r
rudérale	Chénopodium sp	x	r
	Lactuca sp	x	r
	Sonchus sp	x	r
	Achillea milleflora	x	r
	Trifolium repens, arvense et sp	x	1
	Lotus corniculatus	x	1
	Centaurea jacea	x	r
	Plantago lanceolata	x	1
	Rumex obtusifolium et sp	x	1
	Ranunculus acris et sp	x	1
	Lathyrus sp	x	r
	Linum angustifolium	x	r
	Eryngium campestre	x	r
	Cirsium arvensis	x	r
rudérale	Fallopia convovulus	x	1
	Gallium sp	x	r
	Taraxacum sp	x	1
	Hypericum pulcra	x	r
	Brassica sp	x	1
	Raphanus sp	x	1
	Rubus sp	x	1
Strate muscinale	Non relevée		

AD=abondance/dominance à titre indicatif mais peu représentatif
Echelle d'abondance-dominance (BRAUN-BLANQUET *et al.*, 1952) :

r/+ : individus rares/ très rares et recouvrement très faible
1 : individus assez abondants, mais recouvrement faible
2 : individus très abondants, recouvrement au moins 1/20
3 : nombre d'individus quelconque, recouvrement 1/4 à 1/2
4 : nombre d'individus quelconque, recouvrement 1/2 à 3/4
5 : nombre d'individus quelconque, recouvrement plus de 3/4



Relevé terrain

PLANTATION DE ROBINIERS ET OURLET -		Référence plan cadastral : parcelle 447 p section B,	
Etat des lieux	Plantation de robiniers relativement monospécifique avec ourlet pré-forestier	Enjeux contextualisés	Dans la zone Natura 2000
		Cibles recherchées	Entomofaune
Intérêt	Absence d'intérêt floristique spécifique		

Relevé P/A

Hauteur moyenne
Recouvrement vég (%)
Recouvrement artificiel (%)

bois

8/10 m
100/100
0/100

AD=abondance/dominance à titre indicatif mais peu représentatif

Echelle d'abondance-dominance (BRAUN-BLANQUET et al., 1952) :

r/+ : individus rares/ très rares et recouvrement très faible

1 : individus assez abondants, mais recouvrement faible

2 : individus très abondants, recouvrement au moins 1/20

3 : nombre d'individus quelconque, recouvrement 1/4 à

1/2

4 : nombre d'individus quelconque, recouvrement 1/2 à

3/4

5 : nombre d'individus quelconque, recouvrement plus de

3/4

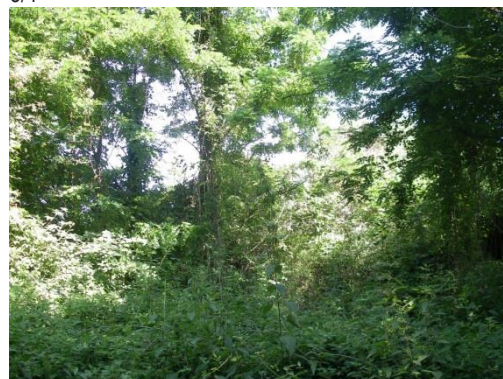
Strate Arborée

Arbustive

	P/A	A/D
Hedera helix	x	r
Sambucus nigra	x	1
Robinia pseudoacacia	x	5
Rubus sp	x	1
Bryona dioica	x	1
Sambucus edulus	x	1
Clématis vitalba	x	1
Prunus serotina, Prunus spinosa	x	1
Tamus communis	x	1
Rubus sp	x	1
Populus sp	x	r

Strates herbacée et muscinale

non relevées		
--------------	--	--



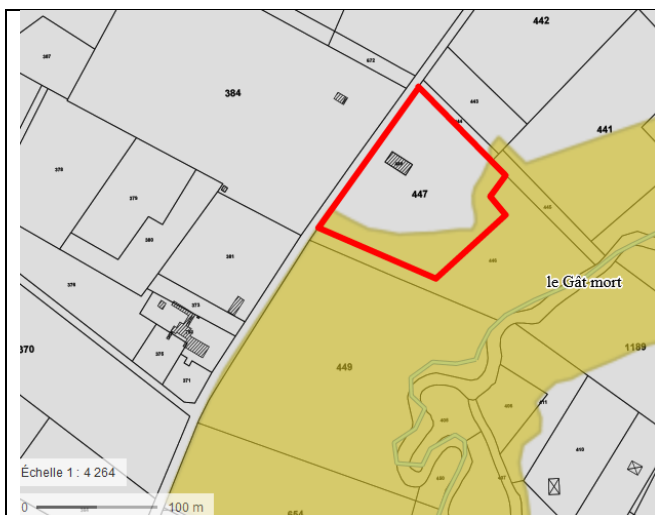
Ourlet préforestier en limite des Roniers



Plantation robiniers

2.2. Enjeux écologiques au titre de la biodiversité

Le site du projet s'inscrit en partie dans 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). Cette zone Natura 2000 se chevauche avec la ZNIEFF de type 2 ayant la même dénomination.






Emprise de la zone Natura 2000 (en jaune)

Les marges de la parcelle 447 objet du présent projet sont concernées par le site Natura 2000. Le Docob ne mentionne pas sur la parcelle d'habitat d'intérêt communautaire, ni dans sa proximité immédiate. La prairie avait été exclue du périmètre de la zone Natura 2000 du fait de son éloignement par rapport au cours du Gât mort.

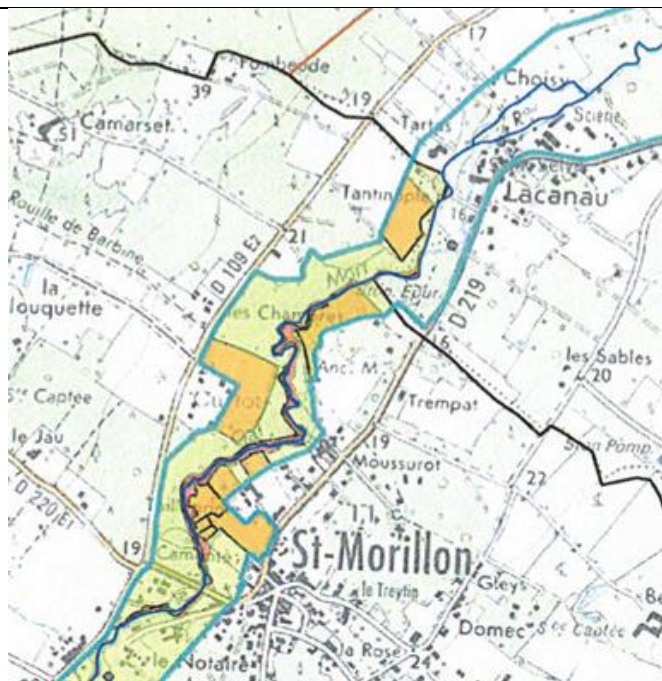


TRAMES VERTES ET BLEUES

-  Trame verte périphérique boisée
-  Trame verte interne mosaïque
-  Trame bleue liée au réseau hydrographique





Emprise des trames vertes et bleues

Les boisements présents sur la parcelle 447 (Robiniers) sont constitutifs d'un massif qui s'inscrit dans la trame bleue incluant la ripisylve du Gât mort (trame bleue). Ils ne constituent pas un habitat d'intérêt communautaire.



Localisation des habitats à enjeu de conservation

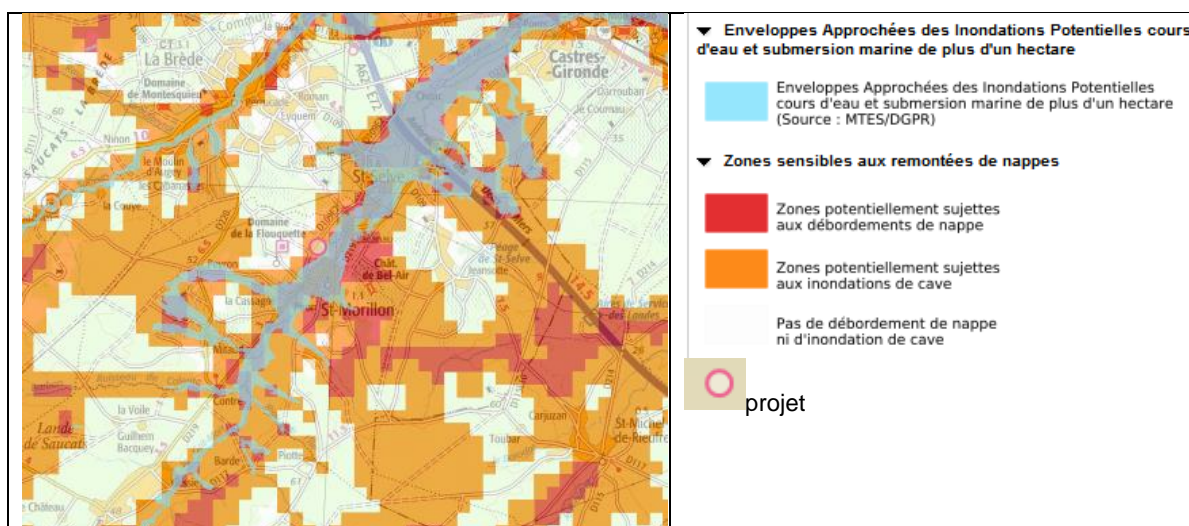
Le site du projet n'est pas directement en limite d'habitat d'intérêt communautaire et le docob ne mentionne pas la présence d'espèces à enjeu de conservation en lien avec la zone Natura 2000 sur la parcelle et à sa proche périphérie.

-  habitat communautaire
-  habitat communautaire prioritaire
-  habitat non communautaire
-  Périmètre Natura 2000 SGM

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 direct du Gât à moins de 100m du lit mineur. Des possibilités de transferts de pollution sont à craindre d'autant plus que le site se situe dans une zone sensible aux inondations par remontée de nappe et dans l'enveloppe approchée des inondations potentielles par cours d'eau. L'étude de sol ODACE a décelé des traces d'hydromorphie à plus de 60 cm de profondeur, sur « un sol hétérogène avec un premier horizon de sables argileux puis un second horizon d'argiles sableuses avec des calcaires tendres » (source étude ODACE juin2019).



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 petite clairière secondaire, occupée par une grange de caractère non utilisée ; elle avait été recensée dans le PLU comme un édifice d'intérêt patrimonial. Il s'agit donc d'une occupation isolée et ponctuelle, issue des anciennes mises en valeur de ces espaces agricoles.

La parcelle est en vue directe depuis la route départementale et les lisières des bois en structurent la limite. Il n'y a pas de covisibilité avec le site de la Flouquette. L'enjeu paysager réside dans le maintien de la cohérence des paysages du territoire et l'insertion de bâti nouveau dans cette clairière au regard de sa dimension. Une recherche d'équilibre de la volumétrie est incontournable. La création d'un pôle bâti regroupé avec accompagnement d'arbres s'inscrirait dans les logiques paysagères de ce secteur en respectant l'alignement de la grange.



Site du projet, un environnement boisé marqué et structurant la clairière du site du projet

La grange a fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme.

Cette protection vise au maintien de ce patrimoine vernaculaire et à sa restauration dans le respect de son identité. Il s'agit d'un édifice rural de petites dimensions, perceptible eu égard à sa situation en milieu de parcelle dans une prairie. La simplicité de sa volumétrie, le gabarit aplati qui s'adapte au terrain, les matériaux traditionnels employés qui participent de son intégration par des teintes minérales douces et patinées par le temps, les ouvertures discrètes et proportionnées participent de ce repérage au titre d'un patrimoine témoignage d'un savoir-faire bâti et d'une intégration à l'environnement.

A ce titre l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions indique des dispositions dont il faut tenir compte dans les projets. En particulier concernant cet édifice rural de volumétrie simple, certains éléments seront importants.

(extraits du règlement zone N article 11) :

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

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 ».

Les couvertures

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

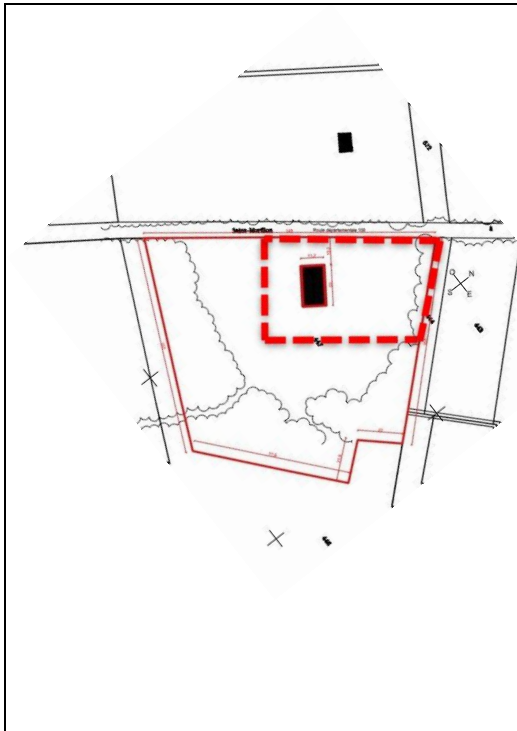


Quelques éléments en lien avec les qualités patrimoniales de l'édifices

<p>Façade sur route</p>	<p>Forme simple Edifice d'environ 11m par 20m de long, son implantation perpendiculaire à la route fait de sa façade pignon la façade principale.</p> <p>Les façades latérales présentent une hauteur approximativement à parts égales entre maçonnerie et couverture.</p> <p>Le matériau de couverture est en tuiles de terre cuite d'aspect ancien et de ton irrégulier.</p>
<p>Façade opposée</p>	<p>Volume compact Peu d'ouvertures au profit de façades à dominante minérale.</p> <p>Une porte, une entrée charretière et quelques baies carrées.</p>
	<p>Simplicité du volume et des matériaux Volumétrie de faible hauteur, les façades en particulier latérales sont très fines.</p> <p>Les pentes des toits sont sensiblement inégales.</p> <p>Quelques matériaux : pierre/enduit sur moellons et briques non apparents, tuile et bois.</p>

3. CHOIX ET JUSTIFICATION

3.1. Présentation du projet



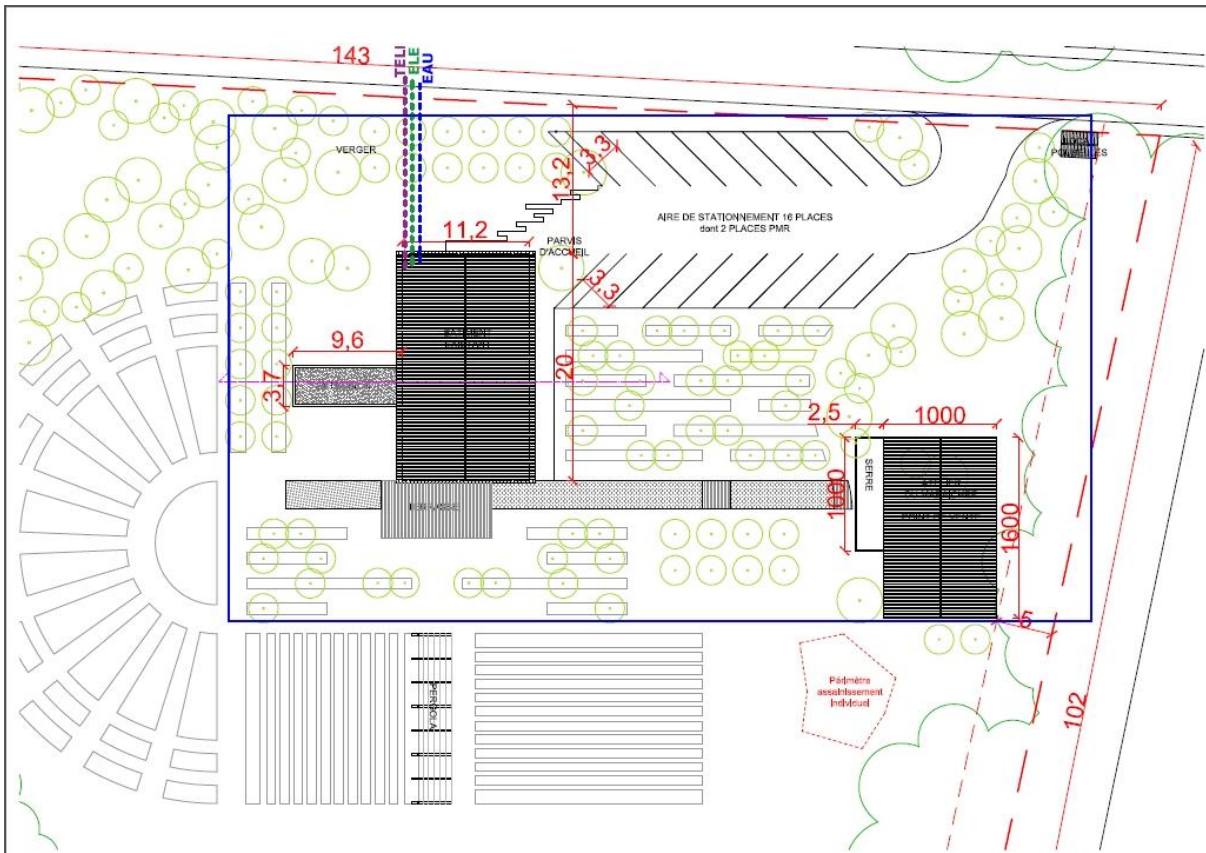
Le projet s'inscrit sur une partie de la parcelle la construction d'un restaurant gastronomique par réhabilitation de la grange avec extension.

Un bâti sera créé à proximité, à vocation d'atelier de maraicher et de point de vente.

Le projet consiste à créer un écosystème nourricier autour, véritable paysage comestible, lieu de promenade et de production.

L'accès actuellement face à la grange sera déplacé face à l'accès au château Carmarset de sorte à mutualiser les accès sur la départementale.

Ci-dessous à droite l'accès existant au château Camarset, le chemin de Curtaut.



Extrait du projet – Vue en plan (Source : CCG Architecture
A gauche la grange conservée, restaurée avec extension, à droite l'atelier du maraicher

3.2. L'intérêt général du projet

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

- la construction d'un restaurant gastronomique en zone N du PLU relève de l'intérêt général dans la mesure où un tel projet serait créateur d'emploi et participerait à l'attractivité du territoire et au rayonnement touristique de la Commune de Saint-Morillon et de la Communauté de communes de Montesquieu ;

La fonctionnalité de l'édifice pour l'activité agricole est assez limitée ce qui ne permet pas d'envisager de la réinvestir en tant que telle dans le cadre d'une exploitation agricole. D'un point de vue patrimonial, la restauration de la grange et son affectation à un usage économique est a priori également un élément qui va dans le sens de la préservation du patrimoine communal et des valeurs paysagères de la communauté de communes de Montesquieu: cet édifice sera mis en valeur et non abandonné comme aujourd'hui.

3.3. Les alternatives recherchées

Le projet prévoit la création d'un restaurant gastronomique et d'un jardin potager support d'un accueil pédagogique et fournisseur d'une partie des denrées valorisées en cuisine. De fait, il nécessite une surface foncière suffisante. Ce type de terrain n'étant pas disponible au plus près du village, le choix s'est porté sur le site de la grange inutilisée. D'autres alternatives n'ont pas été étudiées.

Compte tenu de la situation de la parcelle et de l'absence d'habitat ou d'espace à enjeu de conservation recensés dans le diagnostic du Docob, le choix s'est confirmé, étant entendu qu'une évaluation environnementale lors de la procédure de révision allégée permettrait de préciser les enjeux.

De fait, l'évaluation a permis de définir les emprises aménagées et bâties à venir en délimitant un sous-secteur le long de la voie départementale, en intégrant la grange existante : cela permet de situer le projet sur les secteurs les moins sensibles, au plus près des zones déjà influencées par la proximité de la voie et de la grange.

3.4. La révision proposée

Il est proposé de traduire ce projet dans le cadre d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées conformément à l'article L123-1-5-2 du code de l'urbanisme.

" Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

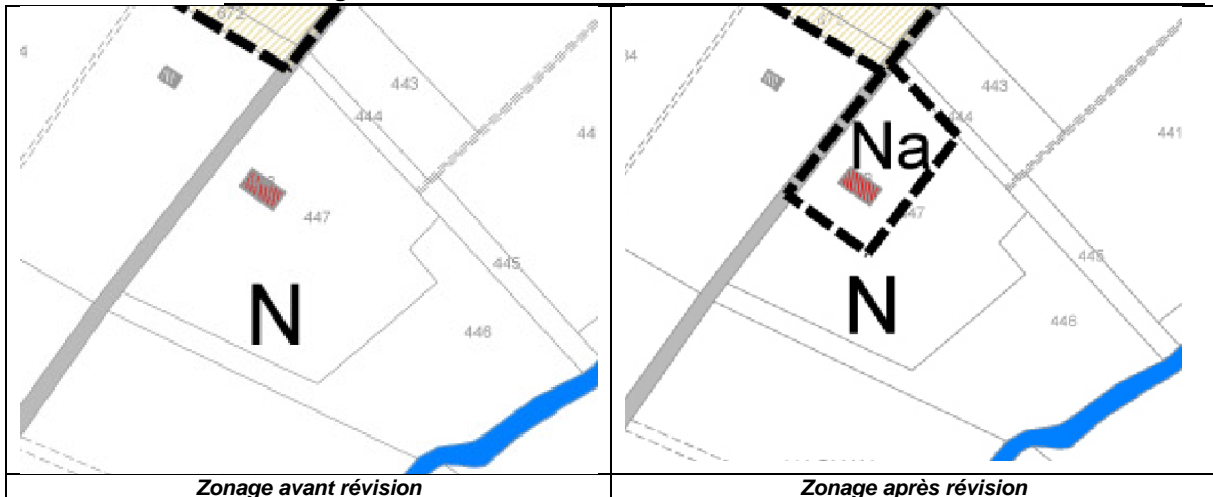
3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs."

Compte tenu de la situation de la parcelle concernée en contexte de prairie longée par la zone Natura 2000 en lien avec le Gât Mort, et au regard du projet économique basé sur un restaurant gastronomique et un potager permettant d'alimenter le restaurant, la proposition d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) est avancée, dans une localisation limitative au regard des conclusions de l'évaluation environnementale. Les emprises des constructions seront également limitées ainsi que les hauteurs. La grange étant existante et équipée du réseau d'eau et d'électricité, le caractère exceptionnel s'entend par estimation du rapport bénéfice/impact du projet: la mise en valeur de l'édifice existant pour une activité économique de restaurant gastronomique couplé à une production maraîchère sur site paraît comme une situation bénéficiaire dès lors que les enjeux biodiversités seront respectés.

• Zonage



Le zonage proposé correspond au secteur Na sur une emprise de 4500 m2.

• 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.

Règlement actuel	Règlement révisé (en bleu ce qui change)
<p>Caractère de la zone 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> <ul style="list-style-type: none"> • Le secteur Ns est un secteur destiné aux équipements de sports • Le secteur Ne et un secteur Neb (Béthanie) délimités sur le plan de zonage en application de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme (STECAL) 	<p>Justification Mettre en cohérence avec le caractère de la zone</p> <p>Caractère de la zone 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> <ul style="list-style-type: none"> • Le secteur Ns est un secteur destiné aux équipements de sports • Le secteur Ne et un secteur Neb (Béthanie) délimités sur le plan de zonage en application de L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme (STECAL) • Le secteur Na est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dédié à une activité de restaurant gastronomique avec production maraîchère liée
<p>ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -</p> <p>les constructions, à destination de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ habitation excepté celles autorisées à l'article N2 ▪ hébergement hôtelier ▪ bureaux excepté celles autorisées à l'article N2 ▪ commerce excepté celles autorisées à l'article N2 ▪ artisanat excepté celles autorisées à l'article N2 ▪ industrie ▪ exploitation agricole ou forestière excepté celles autorisées à l'article N2 ▪ fonction d'entrepôt 	

ARTICLE N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions, dans la zone N, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, station d'épuration)

- **l'extension des constructions existantes à usage d'habitation** limitées à une emprise au sol de 50m². *L'extension est limitée à une seule fois après approbation du PLU*

- **l'annexe des constructions existantes à usage d'habitation** 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

- 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 est définie comme suit : Image inchangée

- 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 *logements, bureaux, commerces, artisanats, exploitation agricole ou forestière*)

- **extension** 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

- 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 :

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.

Les « éléments du paysage » 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 :

- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement, les voiries

Justification

Cette disposition permet de préciser et limiter les types de constructions et aménagements autorisés en secteur Na (commerce et construction agricole). Au regard de la sensibilité remontée de nappe, il est prévu de réglementer en secteur Na les affouillements et ouvrages enterrés.

ARTICLE N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

□ Sont admis sous conditions, dans la zone N, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, station d'épuration)

- **l'extension des constructions existantes à usage d'habitation** limitées à une emprise au sol de 50m². *L'extension est limitée à une seule fois après approbation du PLU*

- **l'annexe des constructions existantes à usage d'habitation** 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

- 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 est définie comme suit : Image inchangée

- 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 *logements, bureaux, commerces, artisanats, exploitation agricole ou forestière*)

- **extension** 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

- 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

- **Dans le secteur Na**, sont autorisés : les commerces y compris le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation agricole à l'exclusion de l'habitation. *L'ensemble des constructions dans le secteur Na est limité à une emprise au sol de 400m². Les serres, point de vente, remise à outils...sont notamment autorisés. Les affouillements non liés aux constructions autorisées sont interdits. Les ouvrages et constructions enterrés à plus de 60 cm en dessous du terrain naturel sont interdits.*

	<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
<p>ARTICLE N 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Défense contre l'incendie, . Protection civile, . Collecte des ordures ménagères, etc... <p>Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.</p>	
<p>ARTICLE N 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 s'il existe. L'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes.</p> <p>3 - Eaux pluviales Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.</p>	
<p>ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -</p> <p>Sans objet</p>	
<p>ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>La marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement si la voie à plus de 10 m de plateforme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire, de la voie publique ou privée</p> <p>Hors agglomération : Les constructions et installations observeront un recul de 20m par rapport aux routes départementales. Les nouveaux accès sur les RD pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.</p> <p>Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité). • Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci • Pour les ouvrages nécessaires au service public • Pour les annexes à l'habitation <p>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</p>	<p>Justification Cette disposition adaptée en zone Na permet de rapprocher les constructions de la départementale du fait de la sensibilité des espaces en profondeur, allant en limite de la zone Natura 2000. Elle permet de préciser la règle dans le cas des édifices existants.</p> <p>ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>La marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement si la voie à plus de 10 m de plateforme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire, de la voie publique ou privée</p> <p>Hors agglomération : Les constructions et installations observeront un recul de 20m par rapport aux routes départementales. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole. Dans le cas d'un édifice existant à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces conditions, le recul existant devra être respecté pour toute extension, annexe ou changement de destination.</p>

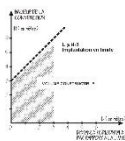
<p>couvert peuvent être autorisés dans la bande à partir de la limite séparative.</p> <p>Au droit des ruisseaux, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges d'au moins 30m. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante implantée avec un recul moindre, le recul minimum est alors celui de la construction existante.</p>	<p>Les nouveaux accès sur les RD pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.</p> <p>Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité). • Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci • Pour les ouvrages nécessaires au service public • Pour les annexes à l'habitation <p>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.</p> <p>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.</p>
---	--

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

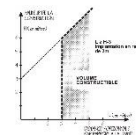
Les constructions peuvent s'implanter :

- **soit 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 **$L > H - 3m$** .



Implantation en limite séparative



Implantation à 3m de la limite séparative

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 m 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

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 N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Sans objet

<p>ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions -</p> <p>Sans objet</p>	<p>Justification Cette disposition permet de préciser et limiter les types de constructions et aménagements autorisés en secteur Na (commerce et construction agricole). Au regard du paysage ainsi que du caractère du secteur</p> <p>ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions -</p> <p>Dans le secteur Na, l'ensemble des constructions dans le secteur Na est limité à une emprise au sol de 400m².</p>
<p>ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions -</p> <p>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 En secteur Ns la hauteur maximale d'une construction est fixée à 8m60.</p> <p>Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪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 	<p>Justification Cette disposition adaptée en zone Na permet de préserver le caractère rural du site par une construction nouvelle qui respecte le gabarit de celle existante</p> <p>ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions -</p> <p>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 En secteur Ns la hauteur maximale d'une construction est fixée à 8m60. En secteur Na la hauteur maximale est fixée à 2m50 à l'égout , 4m50 au faitage</p> <p>Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪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
<p>ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –</p> <p><i>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.</i></p> <p><u>D'une façon générale,</u> 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 :</p>	
<p>Bâti existant repéré sur le plan de zonage (L123-1-5-III-2°)</p>	
<p>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.</p>	
<p><u>Les façades</u> <i>Parements :</i></p>	

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

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 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.

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 banchements seront intégrés dans les clôtures ou dans les coffres de bois et peint en vert sombre et mat.

ARTICLE N 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.

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

Plus de 50% de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée.

A l'intérieur des « **éléments du paysage** » -repérés en application de l'article L123-1-5-7 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 cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

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

Justification

Cette disposition adaptée en zone Na permet de maintenir un accompagnement végétal minimal malgré que l'emprise du secteur ait déjà été réduite.

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

Plus de 50% de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée, sauf en secteur Na où cette proportion est ramenée à 20%.

A l'intérieur des « **éléments du paysage** » -repérés en application de l'article L123-1-5-7 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.

	<p>Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage</p> <p>Se référer à la Charte Paysagère de la Communauté de Communes de Montesquieu.</p>
<p>ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol -</p> <p>Sans objet</p>	
<p>ARTICLE N 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</p> <p>Sans objet</p>	
<p>ARTICLE N 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques</p> <p>Sans objet</p>	

4. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1. Incidences sur la biodiversité et sur le système écologique

La prospection terrain a eu lieu le 9 juillet 2019 entre 11h et 13h par temps ensoleillé (pluies nocturnes), par Christine Barroso, ingénieur agronome écologue. La prairie ayant été fauchée la détermination des espèces n'a pu être exhaustive sur l'ensemble des espèces en présence. Il n'existe pas de données des observatoires ofsa et cbnsa sur ce site.

Le site présente deux formations relativement homogènes :

➤ la prairie à caractère sec et sablonneux avec une dominante d'espèces graminéennes et des espèces confirmant le caractère sec. On notera des variations :

- aux abords de la grange et de son accès, avec un caractère rudéral et nitrophile marqué (espèces comme la ronce, les rumex, ortie.). Il en est de même des bordures de la parcelle le long de la voie départementale. Cette modification de la composition floristique est à noter comme un faciès ponctuellement dégradé de la prairie.
- sur les lisières et chemins ponctuellement, avec notamment en lisière Sud un groupement à sureau hièble et des formations à caractère rudéral et nitrophile (orties, ronces, rumex, sureau hièble..).
- on notera la présence d'un chêne âgé en limite de parcelle Nord, chêne potentiellement favorable aux longicornes. Les données collectées ont confirmé l'absence d'espèces à enjeu sur le site ainsi que l'absence de zone humide. Pour autant, potentiellement, la présence de certains lépidoptères notamment est à noter.

➤ La plantation de Robiniers sur le pourtour de la prairie avec un ourlet pré forestier en lisière Cette formation ne présente pas d'enjeu de conservation pour la zone Natura 2000 et le Robinier, espèce mellifère est considéré comme une plante invasive. L'entretien régulier de la prairie a permis d'éviter la propagation du Robinier et la fermeture de la prairie. Le risque en cas de déprise de la prairie est sa fermeture avec un taillis de robiniers.

Le projet relève d'un dispositif d'assainissement autonome. Une étude technique de faisabilité et de choix de filière a été réalisée. La perméabilité du sol a permis de mettre une filière dont le rendement épuratoire est satisfaisant et permet de garantir un niveau de rejet acceptable.

4.2 Incidences sur les risques

Le projet de révision est un aménagement ponctuel relativement léger qui ne présente pas d'impact significatif sur la question des risques. Seul le risque remontée de nappe est à noter mais les traces d'hydromorphies se situent à plus de 60 cm de profondeur : le risque est donc faible.

Afin d'éviter les inondations par remontée de nappe, et la contamination de la nappe superficielle, les affouillements et constructions enterrées seront proscrits. Le risque argile s'inscrit dans les dispositions spécifiques en lien avec le code de la construction, mais reste très modéré au regard de l'analyse de sol produite dans le cadre de l'étude d'assainissement.

4.3 Incidences sur le paysage et le patrimoine

Le site se présente actuellement comme une clairière de petite taille, ponctuelle, avec une grange à proximité de la voie départementale.

Le projet prévoit de limiter et de regrouper les emprises bâties autour de la grange existante, répertoriée au titre du patrimoine, de sorte à éviter un effet de mitage de l'espace rural, au profit d'un regroupement à proximité de la voie départementale. Afin de limiter les impacts avec des emprises des constructions limitées ainsi que leur hauteur. Le projet prévoit des plantations arbustives et arborées en accompagnement des constructions et aménagement. L'effet de clairière ouverte sera modifié par le projet mais s'inscrira dans la typologie des paysages proches qui sont marqués par une présence arborée forte. Le projet ne créera pas de rupture paysagère significative mais modifiera ponctuellement le paysage actuel. Le règlement imposera une surface végétalisée minimum pour assurer la cohérence avec le paysage rural environnant. Les volumétries et implantations resteront cohérente avec l'existant.

4.4 Incidences sur la qualité de l'eau et la ressource en eau

La parcelle est relativement plane et l'étude de sol a montré un sol relativement homogène avec une hydromorphie n'apparaissant pas avant 60 cm.

Le sol est à dominante sableuse; il comporte 5 cm de terre végétale et de sable, puis une couche de sables argileux+graves de 60 cm en moyenne, puis des sables argileux + calcaires tendres sur 50 cm. Les permeabilités relevées à 40,60 ou 80 cm, sont situées entre 129mm/h et 143 mm/h, soit un sol très filtrant.

Le dimensionnement du projet est estimé à 21 équivalents-habitants. Le système d'assainissement préconisé garantit les performances épuratoires réglementaires suivantes conformément à al réglementation:

Paramètre	Charge brute de pollution organique reçue par la station en kg/j de DBO5	Concentration maximale à respecter, moyenne journalière	Rendement minimum à atteindre, moyenne journalière	Concentration réductible, moyenne journalière
DBO5	< 120	35 mg (O2)/l	60 %	70 mg (O2)/l
DCO	< 120	200 mg (O2)/l	60%	400 mg (O2)/l
MES	< 120	/	50%	85 mg/l

Tableau 5 : Performances épuratoires du système d'assainissement (source : arrêté du 21 juillet 2015)

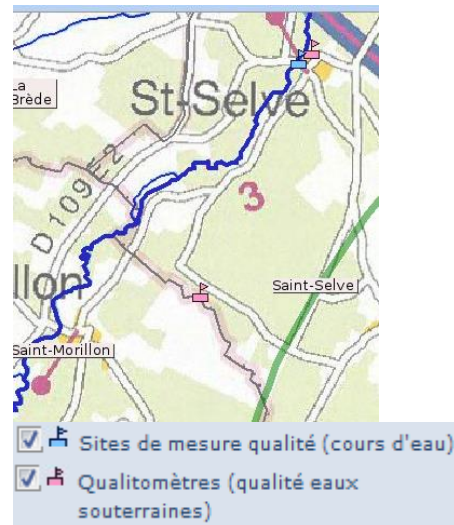
Source: étude ODACE, juin 2019

Le système prévu est constitué d'un bac à graisse, d'une filière boues activées compacte (ou filtre compact) suivie d'un lit d'infiltration dimensionné pour une surface active de 16 m2.. Le débit de l'effluent traité sera de 3.15m3/j et le débit de fuite du lit d'infiltration est de 9.9m3/j.

Le système d'assainissement non collectif fera l'objet d'un contrôle (à la construction), d'un suivi et d'une surveillance. Les distances et préconisations réglementaires devront être respectées (distance par rapport aux limites, aux bâtis, pare-racines...). Le SPANC est le service compétent.

Au final, la pollution résiduelle au regard des volumes produits et des performances épuratoires sera de l'ordre de 8 éq/hab au maximum (60% de rendement). L'infiltration dans le lit filtrant permettra un abattement supplémentaire. En évitant un rejet direct dans le milieu, le projet assure la limitation des impacts sur la ressource en eau. Le maintien des surfaces végétalisées assure de plus une capacité d'infiltration qui permettra de limiter les ruissellements et lessivements des surfaces imperméabilisées.

Il existe des sites de mesure de qualité des eaux (cours d'eau et eaux souterraines), juste en aval du site. Ces mesures qui permettent le suivi de la qualité des eaux seront un moyen de contrôle



Localisation des sites de mesures à proximité aval du site

Ecologie		Inconnu
Physico chimie		Médiocre
Les valeurs retenues pour qualifier la physico-chimie sur trois années correspondent au percentile 90. Cet indicateur correspond à la v		
		Valeurs retenues
Oxygène		Médiocre
Carbone Organique		Médiocre
Demande Biochimique en oxygène en 5 jours (D.B.O.5)		Très bon
Oxygène dissous		Très bon
Taux de saturation en oxygène		Bon
Nutriments		Bon
Ammonium		Très bon
Nitrites		Très bon
Nitrates		Très bon
Phosphore total		Bon
Orthophosphates		Bon
Acidification		Très bon
Potentiel min en Hydrogène (pH)		Très bon
Potentiel max en Hydrogène (pH)		Très bon
Température de l'Eau		Très bon
Biologie		Inconnu
La valeur retenue pour qualifier un indice biologique sur trois années correspond à la moyenne des notes relevées chaque année.		Note brute

Qualité du Gât mort sur la station de mesure de St Selve-2018
D'un point de vue de la consommation en eau, le projet reste ponctuel et marginal.

L'impact de l'assainissement au regard de la qualité des sols et de la filière choisi est faible mais à surveiller du fait des indicateurs actuels de qualité du Gât Mort.

4.5 Incidences sur la consommation de l'espace

Le projet consomme 4300 m² (retrait fait de la parcelle 448 bâtie) au regard de la délimitation du secteur Na. Il s'agit d'une prairie isolée (clairière) non exploitée par un agriculteur, non classée en AOC/AOP.

L'impact du projet a été réduit au maximum et reste donc faible.

4.6.Synthèse des enjeux et séquence évitement/réduction/compensation

Le choix a été d'éviter les zones les plus sensibles au regard des enjeux de conservation et de la proximité du Gât mort et de la continuité écologique constituée par le Gât et les boisements associés. Le projet ne contrevient donc pas au maintien de la trame verte et bleue.

Le projet a donc été contingenté en réduisant l'emprise concernée sur la partie de prairie la plus modifiée en permettant de conserver les zones de lisières notamment et les espaces de prairies ouverts. La création d'un jardin potager avec une conduite en permaculture soutenu par le projet n'est pas incompatible avec la biodiversité.

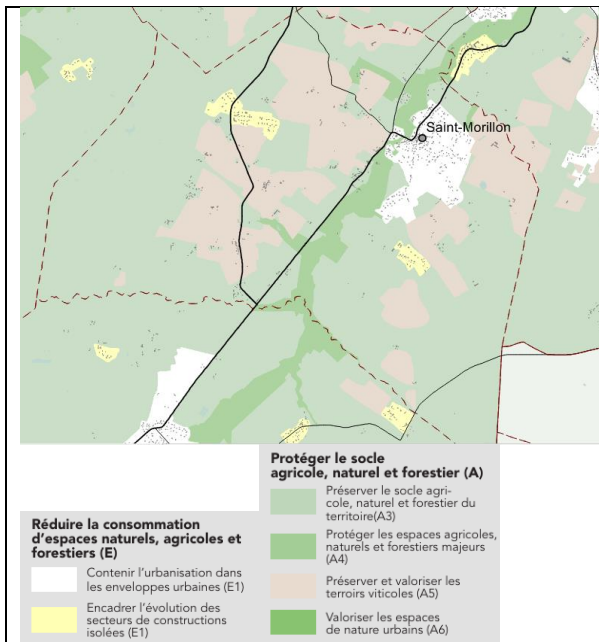
Aucune espèce à enjeu n'a été identifiée sur le site.

Enjeu	Niveau	Evitement	Réduction	Compensation	Impact résiduel
Proximité du Gât mort	majeur à fort				Aucun
Lisière	fort à modéré				Aucun
Prairie	modéré à faible	partie la plus éloignée de la route	seule la partie la plus modifiée a fait l'objet de l'emprise du secteur Na		Faible
Trame verte et bleue	Faible			nc	Non significatif
Qualité de l'eau Ressource en eau	majeur	rejet	assainissement autonome avec bac à graisse, micro-station et infiltration du rejet		Faible (marginal également d'un point de vue quantitatif)
Espèces selon données OFSA, CBNSA	absence de données				
Risque remontée de nappe	Faible	interdiction des affouillements et des constructions enterrées (à plus de 60 cm de profondeur)			Non significatif
Paysage	Modéré		emprise et hauteurs limitées pour l'implantation bâtie 20% de la surface végétalisée imposée		Faible
Patrimoine	Modéré		Restauration règlementée d'un édifice abandonné		Positif
Consommation de l'espace	Majeur	Une partie de la prairie et le boisement sont conservés	8700 m ² ont été préservés au regard de la surface de la parcelle 447.		Faible Consommation de 4300 m ²

La transformation en secteur Na ne produit pas d'impact significatif sur les enjeux de conservation de la zone Natura 2000 car le secteur a été strictement délimité sur une emprise de prairie modifiée, avec une limitation des emprises bâties;

D'un point de vue des impacts indirects, le projet prévoit un dispositif d'assainissement autonome satisfaisant. Le maintien majoritaire de la zone en couvert végétal maintiendra les capacités d'infiltration dans l'objectif de ne pas créer de ruissellement. La topographie du terrain, très plane permet de réduire ce risque. La consommation de l'espace inhérente au projet est faible.

5. COMPATIBILITE SCOT



L'analyse a permis d'adapter le projet de sorte à éviter l'emprise Natura 2000 ainsi que les enjeux de conservation en lien avec le Docob.

S'agissant d'un projet visant à changer de destination un patrimoine bâti identifié pour une mise en valeur économique tout en assurant le maintien des enjeux écologiques existants sur la parcelle, dans le cadre d'un zonage Na. Le règlement présente le caractère de restrictif en limitant les emprises et hauteurs.

Le projet de révision numéro 2 concernant la mise en place d'un restaurant gastronomique avec production maraîchère est donc compatible avec les objectifs du SCOT.

Le site du projet s'inscrit dans le socle agricole et naturel au sens du SCOT à l'interface des espaces à enjeu du Gât mort.

Le projet ne produit pas de mitage, une grange étant existante Il est donc compatible pour cette question avec le SCOT.

Les parcelles 447 et 448 relèvent donc de l'orientation A4:

A4. Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeur (définition préalable et lien avec la cartographie):

Les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs sont composés des principaux espaces importants pour la préservation de la biodiversité connus et recensés sur l'aire métropolitaine bordelaise. Ces réservoirs de biodiversité sont protégés pour leur valeur écologique et cartographiés à partir des principaux périmètres de protection ou d'inventaire du patrimoine naturel (réserves naturelles, sites Natura 2000, ENS, ZP ENS, ZNIEFF, loi Littoral, etc.).

Les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs, qui représentent près de 23 000 ha à l'échelle du SCoT, en raison de leur valeur agronomique et/ou de leur sensibilité écologique, doivent être inscrits dans les documents d'urbanisme locaux en zone naturelle ou agricole strictement protégée dans le respect des réglementations des périmètres de protection ou d'inventaire en vigueur afin de ne pas porter atteinte aux habitats, espèces, équilibres écologiques et qualités agronomiques des sols.

Sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et forestière tout en prenant en compte les réglementations en vigueur concernant la mise en valeur de ces espaces écologiques ;
- les aménagements visant à l'accueil du public et/ou à la valorisation écologique des espaces sont autorisés a minima dès lors qu'ils garantissent le bon fonctionnement écologique du site et assurent la réversibilité de leur installation ;
- les constructions, installations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire du GPSO dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la perméabilité écologique existante

Par ailleurs, les documents d'urbanisme locaux doivent déterminer les modalités de gestion et de réhabilitation des constructions existantes, notamment en prenant en compte la mise en valeur et la préservation des éléments remarquables du patrimoine architectural et bâti.

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 consultée mis à part les éléments du DOCOB relatifs au Gât mort qui ont investigué cette parcelle.

Méthodologie de terrain contextualisée

Compte tenu de la fauche récente l'inventaire de la flore et de l'entomofaune a été partielle. Toutefois le couvert majoritaire à graminée et la présence d'une végétation rudérale marquante sur la partie Nord de la parcelle ont permis de bien caractériser les enjeux du site.

Inventaire floristique/faunistique

Périodes d'investigation : 09 juillet 9h30-10h30 (temps ensoleillé et chaud) après une nuit pluvieuse

Méthodologie : parcours sur l'ensemble du site pour se rendre compte de l'hétérogénéité de la parcelle et de décrire les enjeux. Cette investigation a permis de bien caractériser les enjeux du site au regard du projet annoncé, de façon à proposer des mesures d'évitement/réduction/compensation satisfaisantes.

La flore a été inventoriée sur la prairie par un relevé de présence absence avec la caractérisation des recouvrements. Compte tenu de l'absence de données de suivi (parcelle en dehors de Natura 2000) la typologie de cette parcelle "prairie maigre de fauche" n'a pu être établie. Pour autant des zones de perturbations ont été identifiées aux abords de la grange, de son accès et le long de la départementale.

La faune contactée lors de la visite a été très limitée, et aucune espèce à enjeu de conservation du Docob n'a été rencontrée. Compte tenu du site, des investigations complémentaires pourraient être conduites : vérification de la présence de chiroptère à enjeu.

Limites de la méthode : compte tenu de l'état du site, les inventaires ont été partiels ; toutefois **la limitation spatiale du projet d'aménagement, sur des sites proches de la grange et de la départementale (espaces modifiés) constitue une garantie d'évitement des secteurs à enjeu biodiversité.**

Compléments éventuels : inventaire chiroptère à prévoir dans le cadre de l'aménagement de la grange (au niveau de la demande d'autorisation d'urbanisme)

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
Niveau de conformité de l'assainissement Nombre d'équivalent-habitants raccordés	absent absent	Bilans obligatoires SPANC suivi annuel	conformité inférieur ou égal à 21 eq/hab
Qualité des eaux du Gât mort au niveau des sites de mesures proches Le Gat-mort (FRFR53) à St Selve (05074900)	Ecologique/biologique : inconnu Physicochimique: médiocre	SDAGE annuel	ne pas aggraver
Espèces protégées entomofaune	0	Suivi Docob	améliorer la connaissance
Espèces protégées Flore	0		

8. CONCLUSION

Le projet de révision n°2 a fait l'objet d'une démarche d'évaluation environnementale qui a permis de mettre en œuvre des mesures d'évitement et d'accompagnement permettant de respecter les enjeux de biodiversités et de paysage inhérent au site. Ces accompagnements seront précisés pour ce qui concerne les chiroptères dans la phase opérationnelle notamment par un inventaire, et des dispositions selon les espèces en présence. Le projet présente ainsi des impacts environnementaux non notables ou positifs. Des indicateurs ont été prévus pour assurer le suivi effectif du site d'un point de vue des enjeux environnementaux significatifs.