



## COMMUNE D'AYGUEMORTE-LES-GRAVES DEPARTEMENT DU GIRONDE

### REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### PIECE 1.2 – RAPPORT DE PRESENTATION : ANALYSE DES INCIDENCES ET EXPLICATION DES CHOIX

P.L.U DE LA COMMUNE D'AYGUEMORTE-LES-GRAVES RAPPORT DE PRESENTATION : ANALYSE DES INCIDENCES ET EXPLICATION DES CHOIX	
ARRETE LE 07/11/2018	APPROUVE LE
	Vu pour être annexé à la délibération du 21/05/2019
Signature et cachet du Président/Maire	
 <p>Le Maire, Philippe DANNÉ</p> 	

## Identification du document

Élément	
Titre du document	PIECE 1.2 – RAPPORT DE PRESENTATION : ANALYSE DES INCIDENCES ET EXPLICATION DES CHOIX
Nom du fichier	1.2_RP_ANALYSE_INCIDENCES_EXPLICATION DES CHOIX
Version	21/05/2019 16:46:00
Rédacteur	LSC / LPE
Vérificateur	LSC
Chef d'agence	ANL

## Sommaire

<b>1. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU ET MESURES CORRECTIVES ASSOCIEES</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1. Analyse des incidences sur l'environnement et mesures correctives associées</b> .....	<b>6</b>
1.1.1. Analyse des incidences sur le milieu physique et mesures envisagées.....	6
1.3.1. Analyse des incidences sur le milieu naturel et mesures envisagées.....	11
1.3.2. Analyse des incidences sur les paysages et le patrimoine et mesures correctives envisagées.....	13
1.3.3. Analyse des incidences sur le milieu humain et mesures correctives envisagées.....	14
<b>1.4. Analyse des incidences sur le site Natura 2000</b> .....	<b>19</b>
<b>1.5. Analyse des incidences localisées</b> .....	<b>21</b>
1.5.1. Délimitation des zones susceptibles d'être touchées de manière notable.....	21
1.5.2. Analyse du site susceptible d'être touchée « Les Grands Pins ».....	25
<b>1.6. Bilan de l'analyse environnementale</b> .....	<b>39</b>
1.6.1. Incidences cumulées potentielles.....	39
1.6.2. Conclusions de l'analyse des incidences.....	39
<b>2. EXPLICATION DES CHOIX DU PADD ET JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE</b> .....	<b>40</b>
<b>2.1. Explication des choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</b> .....	<b>41</b>
2.1.1. Rappel des orientations générales débattues en conseil municipal.....	41
2.1.2. Explication des choix réalisés.....	42
<b>2.2. Explication des choix réalisés dans le cadre des OAP</b> .....	<b>48</b>
2.2.1. Le périmètre d'application des orientations d'aménagement et de programmation.....	48
2.2.2. Principes de composition et objectifs poursuivis.....	49
<b>2.3. Explication des choix réalisés dans le cadre de la traduction règlementaire</b> .....	<b>53</b>
2.3.1. Le règlement applicable dans les zones U, AU, A et N.....	53
2.3.2. Bilan de la consommation foncière générée par le projet de PLU.....	93
2.3.3. Principales évolutions par rapport au PLU.....	95
<b>2.4. Les prescriptions, servitudes et réservations</b> .....	<b>98</b>

2.4.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC) .....	
2.4.2. Les éléments du paysage et du patrimoine à protéger (EPP) .....	100
2.4.3. Les emplacements réservés .....	102
<b>3. INDICATEURS DE SUIVI POUR L'EVALUATION DES EFFETS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>103</b>



# 1. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU ET MESURES CORRECTIVES ASSOCIEES

---

## 1.1. Analyse des incidences sur l'environnement et mesures correctives associées

### 1.1.1. Analyse des incidences sur le milieu physique et mesures envisagées

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE	<b>La pédologie, la géologie et la valorisation agricoles des sols</b>			
	<p>Ayguemorte s'inscrit au Sud de l'agglomération bordelaise, au contact de la plaine alluviale du Saucats et du Gat-Mort affluent de la Garonne. Même si les activités du secteur primaire n'occupent plus une place de choix dans la dynamique productive locale, elle est perçue comme une activité « identitaire » et est doté d'une reconnaissance supra-communale. La remise en culture de terres jadis exploitées est un enjeu pour la valorisation des Palus.</p> <p>Ainsi, le projet de PLU tend à limiter la fragmentation des espaces agricoles et vise à réduire les pressions à l'urbanisation sur les sols agricoles. Ce dernier prévoit l'artificialisation d'environ 2 ha en extension des tissus bâtis existants d'ici 2030. Les besoins en foncier restant seront mobilisés à plus long termes. Il ne prévoit pas d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs, mais seulement de mobiliser le foncier non construit au PLU en vigueur bénéficiant actuellement d'un classement en zone AU.</p> <p>A noter que le projet vise à mobiliser les capacités d'accueil en densification de manière prioritaire, de même que les espaces en friche présents à la Gravette notamment. Seulement 3000m<sup>2</sup> de terres agricoles non exploitées présentes à la Blancherie seront ainsi mobilisés.</p> <p>Partant de ce constat, l'effet du projet sur la consommation d'espaces agricoles projeté au PLU en vigueur peut être considéré comme faible. <b>Dans la mesure où le foncier mobilisé dans le cadre du présent document ne conduit pas à renforcer la consommation d'espaces cultivés prévue au PLU en vigueur, l'incidence du document sur cette thématique est limitée.</b></p> <p><b>Consommation d'espaces agricoles</b></p>	<p><b>Faible</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eviter l'urbanisation de secteurs non constructibles au PLU en vigueur, en privilégiant l'aménagement des secteurs d'ores-et-déjà classés comme constructibles au PLU en vigueur ;</li> <li>• Réduire la consommation d'espaces agricoles en : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ s'appuyant sur des opérations de renouvellement urbain et la densification du bâti existant afin de limiter l'étalement urbain : près de 40% des besoins en logements seront ainsi créés au sein des espaces bâtis et cela en cohérence avec le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise;</li> <li>○ contenant le développement au nord de la ferrée, dans un premier temps, puis en mobilisant les espaces en friches à plus long terme : le développement de la commune a fait l'objet d'un phasage dans le temps, tant en matière d'habitat que de développement économique. Ce phasage a été pensé sur au regard des besoins exprimés dans le diagnostic mais également des enveloppes à urbaniser délimitées au PLU en vigueur. Ainsi, une partie des terres urbanisables à la Blancherie ont été reversées en zone Naturelle. Cette restitution vise également à compenser le maintien d'une large part des secteurs constructibles prévus au PLU en vigueur ;</li> <li>○ maîtrisant l'évolution du bâti au sein des campagnes : <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Implantation de constructions supplémentaires limitée au Petit Breton via un classement en zone UD ;</li> <li>➢ Evolution des constructions existantes au sein des secteurs d'habitat diffus classés en zone A et N strictement encadrée : emprise au sol et surface de plancher limitées pour les annexes et extension de constructions à usage d'habitation ;</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• Réduire les effets indirects de l'urbanisation sur la viabilité économiques des exploitations agricoles en assurant la protection des terres agricoles par un classement au sein d'une zone A dédiée, aux règles d'urbanismes facilitant l'installation de nouvelles exploitations et la réalisation de nouveaux bâtiments en lien avec la diversification des activités agricoles.</li> </ul>	<p><b>Très faible</b></p>

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE	<b>La pédologie, la géologie et la valorisation agricoles des sols</b>			
	<p>La commune d'Ayguemorte Des terrassements légers seront à prévoir afin de permettre l'implantation des habitations susceptibles d'être édifiées dans les différentes zones constructibles du PLU ou encore la réalisation de certains aménagements de voiries.</p> <p>De nouvelles constructions pourront occasionnellement s'implanter sur des sols moyennement sensibles au retrait/gonflement des argiles.</p> <p>Ainsi, le projet n'est pas susceptible d'aggraver les phénomènes de mouvements et glissements de terrain. Ce dernier prévoit une densification des espaces bâtis existants ainsi qu'une extension mesurée des espaces construits implantés hors des emprises les plus sensibles. Le PLU contient également dans son règlement des dispositions favorables à la prise en compte de cette sensibilité.</p> <p>L'effet du PLU sur cette thématique peut être qualifié de faible à localement modérée.</p> <p><b>Risques de nivellements/tassements des sols</b> <b>Risque de détérioration des constructions suite à des tassements différentiels</b></p>	<p><b>Faible à localement modérée</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduction des risques de tassements / nivellements en encadrant le recours aux affouillements et les exhaussements du sol. Ces derniers sont autorisés dès lors : <ul style="list-style-type: none"> <li>en zone U et N dès lors qu'ils répondent à des impératifs techniques ;</li> <li>en zone UX dès lors qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées, qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les risques et les nuisances, ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels ;</li> </ul> </li> <li>Réduction du risque de détérioration des constructions, grâce au rappel des règles constructives applicables afin de prévenir les risques de tassements différentiels liés au phénomène de retrait/gonflement des argiles.</li> </ul>	<b>Très faible</b>

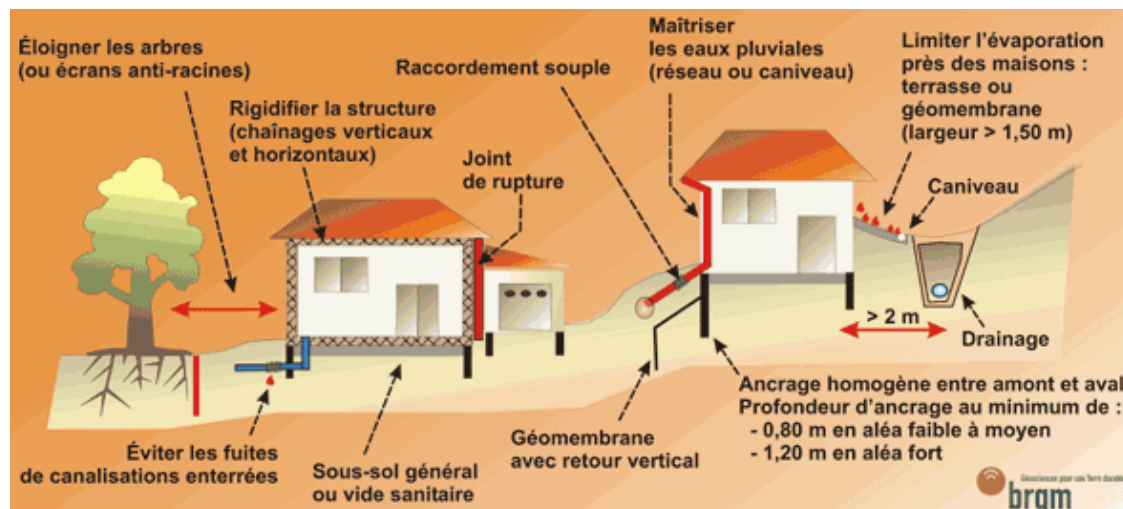
**La prise en compte de la sensibilité des sols :**

Le risque de retrait-gonflement des argiles est présent dans une partie du bourg, dans laquelle de nouvelles constructions en densification des tissus bâtis pourront s'implanter.

Le niveau de connaissance du risque permettant aujourd'hui de limiter les incidences de ce phénomène sur les constructions, la volonté d'orienter les principaux sites de développement urbain dans les secteurs non exposés a prévalu.

L'urbanisation de secteurs sensibles sera donc en partie évitée. Des dispositions permettant de réduire le risque ont tout de même été pensées dans le règlement en encadrant les conditions d'affouillements et les exhaussements des sols.

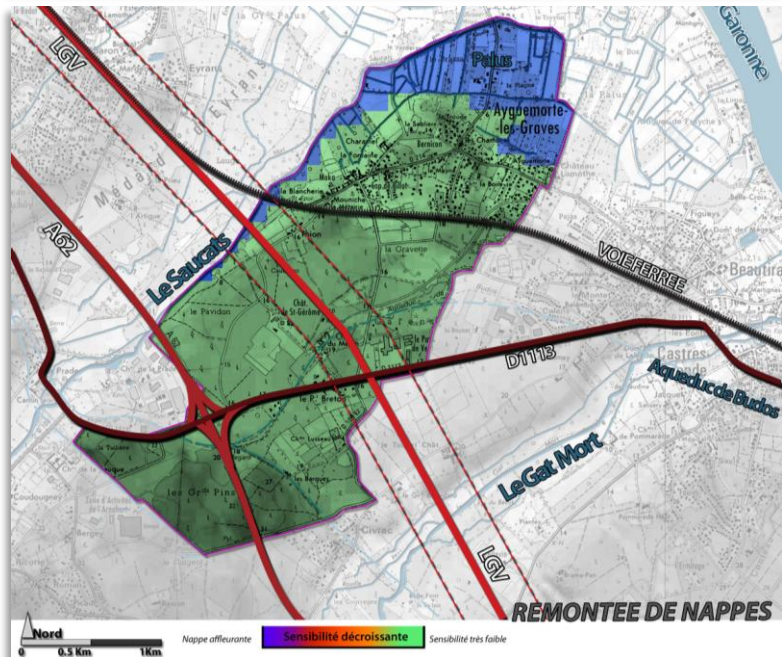
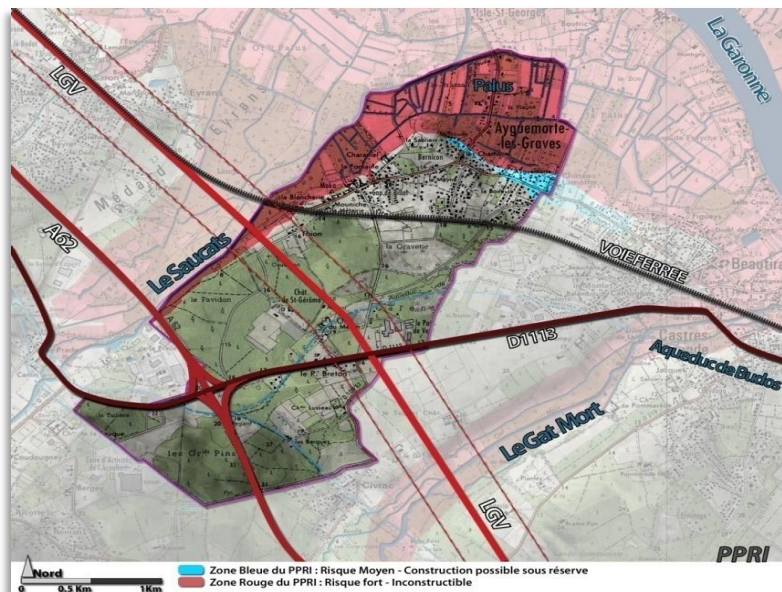
Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes présentés ci-contre, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.



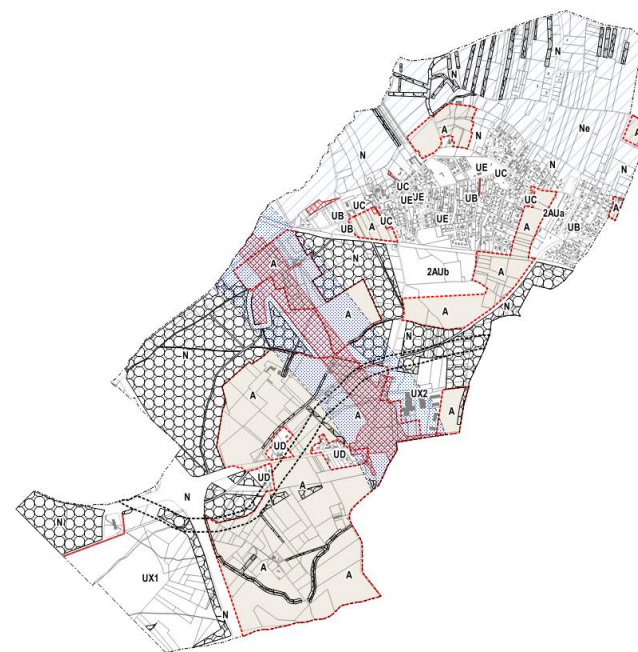
Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE	<p><b><u>Eau superficielle et souterraine</u></b></p> <p>La commune d'Ayguemorte-les-Graves est soumise aux risques d'inondation liés aux crues de la Garonne. Elle est couverte par le PPRI Vallée de la Garonne. Elle est par ailleurs localement exposée aux phénomènes de remontée de nappes. Plusieurs secteurs présentent un niveau d'exposition relativement important, en particulier, le long du Saucats.</p> <p>Les secteurs les plus sensibles rendus inconstructibles par application des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation restent néanmoins concentrés dans la plaine. Les conséquences sur les possibilités de développement du bourg restent de fait limitées.</p> <p>Le projet de PLU ne prévoit pas d'accroître les possibilités d'urbanisation au sein des zones d'étalement des crues. Il réserve la réalisation de nouveaux quartiers résidentiels hors des secteurs sensibles et recherche à limiter les occupations humaines dans les secteurs les plus sensibles.</p> <p>Néanmoins, l'accroissement des superficies urbanisées conduira nécessairement à une augmentation des volumes d'eau pluviale, ce qui peut avoir une incidence indirecte sur la régulation des crues, leur importance et leur occurrence.</p> <p>A ce titre, l'effet du projet sur l'accroissement de l'exposition au risque d'inondation pouvant être qualifié de faible doit être majoré. <b>Celui-ci aura un effet potentiellement fort sur l'apport en eau dans la vallée du Saucats</b></p>	<p><b>Forte</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eviter l'urbanisation des secteurs les plus sensibles, en limitant les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols par un classement en secteur non constructible : les secteurs de renouvellement urbain et d'extension de l'urbanisation devant accueillir l'essentiel des nouveaux habitants sont hors zone inconstructible du PPRI. Aucune zone à urbaniser n'est désignée en zone de risque.</li> <li>• Réduire l'exposition des personnes et de biens, grâce au rappel des prescriptions liés aux différents PPR au sein du rapport de présentation et des annexes ;</li> <li>• Réduire les écoulements de superficiels, favoriser l'infiltration des eaux tout en compensant l'artificialisation des sols par :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ la protection des parcs, jardins et boisements au titre des éléments de paysage à protéger ou des EBC afin d'assurer le maintien de zones perméables au sein des tissus bâtis du centre et pavillonnaires ;</li> <li>○ la mise en place dans le règlement, de dispositions générales favorables à la bonne gestion des eaux pluviales :                   <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Interdisant tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées publiques ou dans le système d'assainissement individuel,</i></li> <li>➤ <i>Imposant la gestion des eaux de pluie à la parcelle pour toute nouvelle construction,</i></li> <li>➤ <i>S'assurant que les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant des eaux,</i></li> <li>➤ <i>Envisageant les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement prioritairement lors de nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussée et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités du site.</i></li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• Réduction de la pression diffuse sur la ressource en eau et les milieux aquatiques, par une maîtrise des pressions sur le réseau d'adduction en eau, en:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ assurant le raccordement des constructions nouvelles au réseau d'AEP, impliquant une interdiction de fait des forages privés dans les zones urbaines ;</li> <li>○ limitant les possibilités constructives dans les secteurs non desservis par les réseaux, via un classement en zone A et N.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>1.3. Faible</b></p>
	<p><b>Exposition accrue des personnes et des biens au risque d'inondation aux abords des palus et du premier coteau.</b></p> <p><b><u>1.2. Modification des conditions d'infiltration des eaux.</u></b></p>			



**La prise en compte des secteurs sensibles risques inondations**



- Espace Boisé Classé
- Zone inondable
- Elément de paysage à protéger
- Emplacement réservé
- Aqueduc
- Périmètre de prise en compte de la LGV



Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE	<p><b><u>Air, gaz à effet de serre et pollution</u></b></p> <p>Le Sud de la Nouvelle-Aquitaine, à l'image des communes de l'agglomération bordelaise, est particulièrement affecté par les phénomènes de pollutions photochimiques, favorisés par un fort ensoleillement et des températures élevées. L'ozone (O3) est le principal traceur de cette forme complexe de pollution. Les concentrations les plus importantes d'ozone sont aux abords des grands axes routiers, ce qui coïncide avec les flux de déplacement pendulaire que connaît l'agglomération. Les émissions de gaz à effet de serre par le trafic automobile et les activités spatiales sont à mettre en regard de la présence de nombreuses surfaces agricoles et naturelles de l'agglomération, qui en raison de ses capacités de captation du carbone permet au territoire de ne pas produire une « empreinte carbone » pénalisante pour le climat.</p> <p>Il est toutefois à prévoir une augmentation des activités humaines en lien avec la croissance démographique, qui dans un contexte de changement climatique aura des conséquences sur les émissions de gaz à effet de serre et éventuellement sur le climat. L'accueil de nouveaux habitats ou de nouvelles activités permises par le PLU conduira à l'accroissement des consommations d'énergie et des transports. Ces deux postes seront les principales sources de gaz à effet de serre dans les années à venir. Rappelons cependant que le recours aux déplacements collectifs et aux mobilités douces seront de nature à minorer les effets de l'accroissement de la population sur les flux et donc sur les consommations et émissions. La création d'emplois en nombres sur le territoire sera un atout afin de rapprocher l'emploi des ayguemortais.</p> <p>Par ailleurs, les communes de la région sont globalement moyennement consommatrice d'énergie du fait d'un climat tempéré limitant le recours au chauffage. Même si les consommations sont largement dominées par les énergies fossiles, la part des énergies renouvelable ne cesse d'augmenter, ce qui peut également avoir un effet compensatoire.</p> <p>Ainsi, les effets du projet de PLU sur les consommations énergétiques seront fonction de la part donner aux énergies vertes mais également aux mobilités alternatives dans les années à venir. Au regard des perspectives démographiques retenues, il est peut être estimé que <b>l'effet du PLU que la dégradation de la qualité de l'air et sur l'accroissement des consommations énergétiques sera modéré.</b></p> <p><b>Élévation locale du niveau d'émission de gaz à effet de serre</b> <b>Augmentation de la demande en énergie produite par des sources non renouvelables</b></p>	<p><b>Modérée</b> Indirecte et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fluidifier les déplacements et limiter les émissions polluantes en privilégiant une l'urbanisation nouvelle à proximité des lignes de transport collectif et des équipements du bourg : La majorité des nouvelles habitations bénéficieront de la proximité des équipements du bourg et de la gare de Beautiran;</li> <li>Accroître les possibilités de recours aux mobilités alternatives, grâce à : <ul style="list-style-type: none"> <li>la création ou sécurisation d'itinéraires de déplacements doux entre le centre, les équipements et les secteurs résidentiels à l'occasion du réaménagement des voies (Er pour voiries) ;</li> <li>la réduction des déplacements nécessaires pour la fréquentation des services et équipements, grâce à la densification des tissus bâtis au sein du Bourg et une extension de l'urbanisation au contact des tissus bâtis;</li> <li>l'incitation à l'usage du vélo, par la création d'une piste cyclable et liaisons douces au sein de la zone d'activités des Grands Pins (ER+ OAP) et la mise en place de règles spécifiques relatives au stationnement des vélos pour les bâtiments au sein du règlement de la zone UX.</li> <li>la réalisation d'une aire de covoiturage sur la zone des grands pins.</li> </ul> </li> <li>Conserver et renforcer la présence végétale pour le confort bioclimatique des habitants et ses fonctionnalités de « puits CO2 », en : <ul style="list-style-type: none"> <li>assurant la préservation des espaces agricoles, naturels et boisés : classement des grands ensembles cultivés et végétalisés du territoire en zone N, identification des éléments boisés en EBC, classement des parcs et jardins présents au sein des tissus bâtis en éléments de paysage à protéger ;</li> <li>la mise en place tant dans le règlement de dispositions favorables à la présence de végétation : emprise au sol limitée, coefficient de pleine terre généreux, obligation de plantation et de maintien d'espaces végétalisés, etc.</li> </ul> </li> <li>limiter les consommations d'énergies fossiles et réduire la déperdition énergétique par la mise en : <ul style="list-style-type: none"> <li>rappelant l'existence d'obligations légales en matière de performance énergétique et de desserte par le réseau numérique.</li> <li>faciliter l'accueil de nouveaux ménages, en n'allant pas au-delà des obligations issues de la réglementation en vigueur.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Faible</b></p>

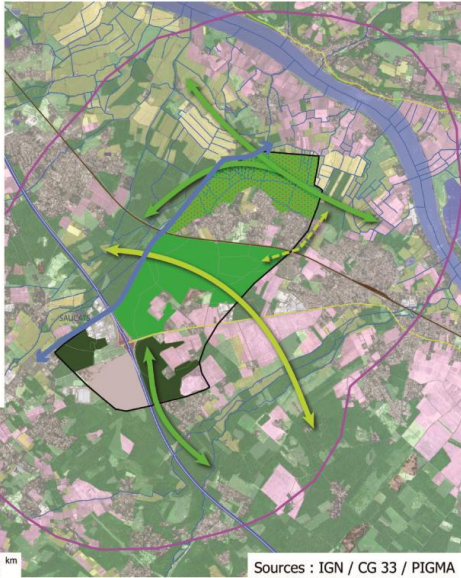


### 1.3.1. Analyse des incidences sur le milieu naturel et mesures envisagées

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
BIODIVERSITE « ORDINAIRE »	<p><b>Faune, flore, habitats naturels et continuités écologiques</b></p> <p>Ayguemorte-Les-Graves bénéficie d'un cadre naturel remarquable, basé sur la présence de milieux humides et bocagers le long du Saucats. Les milieux les plus riches sont inscrits au sein de périmètres d'inventaire ou de protection (ZNIEFF) en raison de leur importance pour le développement de la faune et de flore. Il s'agit principalement de milieux humides disposant d'un rôle fondamental dans le développement de certaines espèces phares. Les sites accueillent également des espèces piscicoles d'exception et de nombreuses espèces végétales endémiques.</p> <p>Le projet de révision du PLU prévoit une extension de l'urbanisation ayant vocation à accueillir de l'habitat, des activités, des équipements publics et loisirs, induisant des modifications d'occupation des sols. Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux naturels concernent la destruction d'habitat due à l'implantation de nouvelles zones de bâti sur des secteurs jusqu'à présent non urbanisés.</p> <p>La destruction de ces habitats, de même que la fragmentation des lieux de vie, de repos ou d'alimentation est susceptible de conduire au départ définitif d'une part de faune ou de la flore présente sur le site. A cela s'ajoutent de potentielles coupures de corridors biologiques supprimant les possibilités de déplacement de certaines espèces. La coupure des corridors écologiques identifiés au SCoT serait préjudiciable à la préservation de la diversité biologique du territoire. Identifier comme sensible car sous-pression leur protection semble indispensable.</p> <p>Le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de près de 2 hectares à court terme et moyen terme pour l'habitat et d'une cinquantaine pour l'activité. Par ailleurs, leur urbanisation a été anticipée dans le cadre du SCoT par un classement en espaces urbanisables.</p> <p>Ces nouveaux espaces sont majoritairement constitués de milieux naturels ordinaires et sont excentrés des milieux à enjeu. A noter que plusieurs espèces végétales et habitats à enjeux ont été localisés aux niveaux du parc d'activités des Grands Pins. L'aménagement de la zone pourrait conduire à leur destruction.</p> <p>De fait, l'effet du PLU peut être de modéré à localement fort.</p> <p><b>Destruction de milieux et d'individus</b></p> <p><b>Perturbation des cycles de vie et des espèces</b></p> <p><b>Coupure de corridor écologique</b></p>	<p><b>Modérée à localement forte</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eviter la destruction des habitats naturels les plus sensibles (Natura 2000, ZNIEFF, espaces sensibles du département, etc.), par un classement en zone N en raison de leur fonction de réservoirs et une protection du couvert végétal (EBC ou d'éléments de paysages à protéger).</li> <li>Eviter la fragmentation des espaces naturels d'importance régionale ou d'agglomération et la rupture de continuités écologiques, grâce : <ul style="list-style-type: none"> <li>à la densification des espaces bâtis et développement de l'urbanisation nouvelle au sein des « espaces urbanisables » identifiés au SCoT ;</li> <li>une protection des continuités écologiques boisées au titre des éléments du paysage à protéger et des EBC ;</li> <li>une protection des continuités écologiques aquatiques par un classement en zone en zone N et une identification en éléments de paysage à protéger ;</li> </ul> </li> <li>Réduire l'incidence du projet d'aménagement sur les milieux naturels ouverts à l'urbanisation par : <ul style="list-style-type: none"> <li>le dessin d'une OAP assurant la mise en œuvre des mesures d'évitement et de compensation définies sur les Grands Pins lors de la réalisation des dossiers d'étude d'impact (cf. analyse des incidences localisées) : l'évitement des milieux humides et espèces à enjeux identifiés, la mise en œuvre de mesures compensatoires afin d'assurer le maintien des populations végétales d'intérêt majeur; la création d'un espace de continuité écologique, etc.</li> <li>la mise en place dans le règlement applicable, de dispositions favorables au développement de la végétation : <ul style="list-style-type: none"> <li>En zone U : L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la surface du terrain en en secteur UB et 20 % de la surface du terrain en secteur UC. Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et entretenus en espaces verts. sont proscrites. Tout lotissement ou ensemble d'habitations portant sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha devra comporter au moins 15% d'espaces verts. Au sein du secteur UB, des espaces de pleine terre sans surplomb devront représenter au moins 30% de la superficie de la parcelle.</li> <li>En zone UX : L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la surface du terrain. Les espaces non bâtis doivent être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. La surface végétalisée en pleine terre doit être au moins égale à 20% de la superficie de l'unité foncière sur les lots de grande taille (supérieure à 5000m²). ou 15% de la superficie de l'unité foncière sur les lots de petite taille (inférieure à 5000m²).</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Faible</b></p>

**Légende**

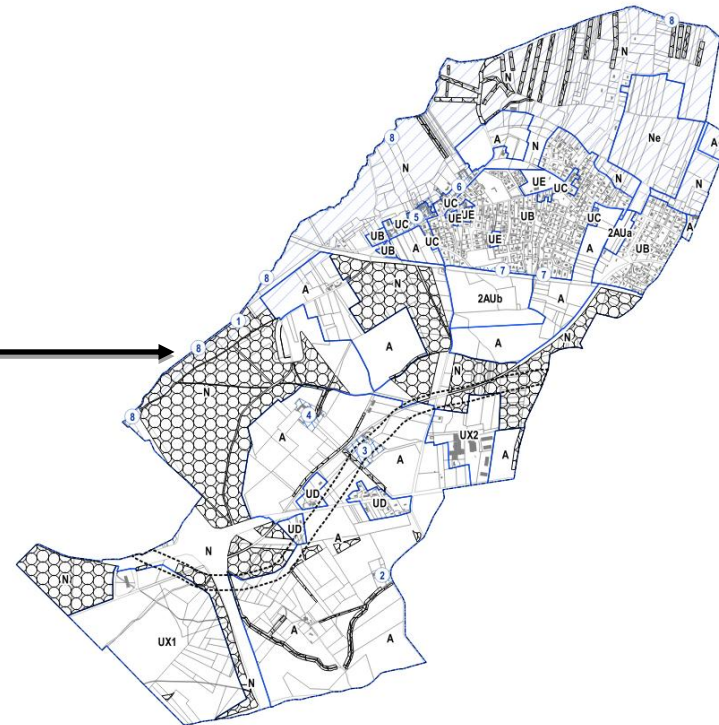
- Limites**
- Zone d'étude
- Limites de la commune
- Éléments structurants**
- Réservoirs de biodiversité
- Pilus et bocages
- Espace naturel forestier
- Inclusions de Pinélès
- Continuités écologiques**
- Continuité à maintenir
- Continuité à valoriser
- Continuité à restaurer
- Continuité à maintenir - Trame bleue
- Occupation du sol**
- Zones boisées
- Jachères / Friches / Landes
- Vignes / Vergers
- Autres cultures
- Surfaces en eau
- Zones urbaines
- Zones d'activité
- Soi nu
- Emprise de l'autoroute
- Éléments linéaires**
- Autoroute
- Routes principales
- Routes secondaires
- Voie ferrée
- Réseau hydrographique



**La prise en compte des continuités écologiques et des milieux sensibles**

Les EBC

Les éléments de paysage à protéger





### 1.3.2. Analyse des incidences sur les paysages et le patrimoine et mesures correctives envisagées

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
PAYSAGE ET PATRIMOINE	<p><b>Patrimoine bâti et paysager</b></p> <p>La commune d'Ayguemortes-les-Graves ne compte aucun monument classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques.</p> <p>Il existe cependant un patrimoine local à préserver, constitué de plusieurs châteaux en lien avec le terroir viticole. Des éléments de patrimoine paysagers tels que des alignements d'arbres ou des jardins sont également présents sur la commune. En l'absence de dispositions spéciales, ces éléments sont susceptibles de disparaître dans la mesure où certains sont intégrés à des secteurs constructibles du PLU. Il existe donc un risque de dégradation des paysages urbains. Par ailleurs, des boisements de différente nature (ensembles arborés formant la ripisylve du Saucats et trame bocagère des palus inondables, boisements mixtes, pinèdes), contribuent à marquer les différentes composantes paysagères de la commune.</p> <p>L'implantation de nouvelles constructions en densification du centre-bourg ou dans des espaces naturels et agricoles conduit à transformer en profondeur les perceptions visuelles possibles depuis les espaces habités riverains. Les caractéristiques des aménagements et constructions projetés pourrait susciter une modification de l'ambiance qui s'y dégage et conduire à une évolution du cadre de vie offert par ces espaces. <b>L'effet du plan sur la préservation des édifices et paysages identitaires et patrimoniaux peut être qualifié de modéré.</b></p> <p>Enfin, trois zones de protection archéologique sont recensées au niveau du bourg. Rappelons que l'identification de ses secteurs ne préjuge en rien de la présence de vestige. Dans ces secteurs, les services de la DRAC seront sollicités avant toute autorisation de construire. Seules les occupations et utilisations du sol admises sur des sites méconnus à ce jour seraient susceptibles d'entraîner la destruction involontaire de vestiges. Au regard de l'étendue des emprises constructibles au PLU et nombre de secteurs sensibles identifiés dès-à-présents, <b>l'effet de ce dernier sur cette thématique peut être considéré comme faible</b></p> <p><b>Perte de qualité du cadre de vie</b> <b>Destruction / dégradation du patrimoine bâti et paysager</b> <b>Destruction de vestiges archéologiques</b></p>	<p><b>Faible à modérée</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evitement de la destruction des ensembles patrimoniaux bâtis et paysagers grâce à leur identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;</li> <li>• Réduction des possibilités d'appauvrissement esthétique des paysages urbains, grâce aux dispositions du règlement, destinées à promouvoir des formes bâties respectueuses de l'identité architecturale locale.</li> <li>• Réduction du risque de détérioration de la structure des constructions isolées, grâce aux classements en zone naturelle ou agricole, n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles constructions autres que celles nécessaires aux activités agricoles ou forestières ;</li> <li>• Accompagnement de la densification des secteurs d'habitat diffus et interdiction de leur extension afin de préserver le cadre de vie et permettre une évolution encadrée des constructions existantes ;</li> <li>• Eviter la destruction de vestige archéologique et approfondir les connaissances dans ce domaine : l'aménagement de secteurs susceptibles d'accueillir de tels vestiges sera l'occasion de solliciter les services de l'archéologie préventive et de réaliser des fouilles, permettant ainsi d'accroître les connaissances sur les occupations passés ;</li> <li>• Réduction du risque de destruction de vestiges archéologiques dans des sites inconnus à ce jour, grâce au rappel de la réglementation applicable : <i>Ainsi, « Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains dans les zones définies » ci-contre « sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles « 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine. »</i></li> </ul>	<p><b>Très faible à nul</b></p>

### 1.3.3. Analyse des incidences sur le milieu humain et mesures correctives envisagées

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU HUMAIN	<b>Transports et déplacements</b>			
	<p>Ayguemorte-les-Graves est traversée par trois axes de circulation majeurs, supportant des flux de circulation importants et qui ont tendance à fracturer le territoire : l'autoroute A62, la RD1113 et la ligne ferroviaire. Le village est traversé par la RD214, axe le long duquel il s'est développé. La fréquentation de cet axe est importante, induisant des difficultés d'organisation des flux et des usages.</p> <p>L'implantation de nouvelles constructions suppose l'existence de voies d'accès d'un gabarit suffisant pour permettre la circulation des résidents mais également l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie. Par ailleurs, l'implantation de constructions va pouvoir générer un surcroît de trafic sur les différents axes qui traversent le territoire, ce qui pourra majorer le risque associé à la circulation le long de ces axes. Ainsi, l'éloignement entre les différents secteurs de développement pourra accroître encore davantage les besoins en matière de déplacement, et induire une élévation du nombre et de la distance des trajets effectués en automobile. En l'absence d'une desserte en transport collectif concurrentiel la voiture individuelle, <b>l'effet du projet sur la dégradation de qualité des transports et déplacements (fluidité du trafic, accidentologie, proposition de modes alternatifs, etc.) peut être considéré de modéré.</b></p> <p>Par ailleurs, l'A62, la RD1113 et la ligne ferroviaire sont inscrites à l'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures sonores. Celles-ci sont sources de nuisances. L'implantation de nouvelles constructions à proximité de ces voies pourrait conduire à accroître l'exposition des populations aux bruits.</p> <p>En raison d'une atteinte potentielle au cadre de vie, des mesures constructives spécifiques permettant de limiter ces effets sur la santé seront garantis via l'application de normes acoustiques d'ores-et-déjà établies par la réglementation en vigueur. <b>Partant de ce constat, l'effet potentiel du PLU sur l'exposition aux bruits peut être considéré comme faible.</b></p> <p><b>Majoration des populations exposées aux bruits</b></p> <p><b>Augmentation du trafic routier</b></p> <p><b>Accroissement de la dangerosité de certains axes routiers.</b></p> <p><b>Réaménagement de voies de desserte pour sécurisation des usages</b></p>	<p><b>Modéré</b></p> <p>Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eviter l'implantation de nouvelles constructions aux abords des zones de bruits et réduire le risque d'exposition en rappelant la limite de zones affectées et les dispositions applicables aux constructions en matière d'isolement acoustiques dans les annexes du PLU ;</li> <li>• Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. ;</li> <li>• Réduction du risque d'accident pouvant être renforcé le long des axes départementaux par une application des règles du département en matière d'accès ou d'implantation de construction ;</li> <li>• Réduction des contraintes posées à l'emploi de modes de déplacements doux dans le cadre des trajets du quotidien, grâce aux actions mises en œuvre afin de favoriser leur usage (ER dédiés à la création de cheminements doux et d'une piste cyclable) ;</li> <li>• Eviter la réalisation de voies publiques ou privées sous-dimensionnées et ne répondant aux normes en vigueur en matière de défense contre l'incendie ou d'accessibilité, par la mise en place de dispositions réglementaires adaptées tant pour les accès que les voiries ;</li> <li>• Anticiper sur les besoins en stationnement afin de limiter les risques de congestion au sein des nouveaux quartiers par la mise en place de dispositions réglementaires adaptées à la nature des constructions attendues (cf. les obligations en matière de stationnement).</li> <li>• Favoriser les pratiques de covoiturage</li> </ul>	<p><b>Très faible</b></p>

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU HUMAIN	<p><b>Desserte par le réseau d'eau potable et de défense incendie</b></p> <p>L'alimentation en eau potable de l'ensemble des communes du S.I.A.E.P.A est assurée à partir deux sites de production qui permettent de solliciter plusieurs nappes profondes : l'oligocène et l'éocène. L'approvisionnement en eau repose sur l'exploitation des forages de La Blancherie à Ayguemorte-Les-Graves ainsi que de Marsalette à La Brède. Ces derniers font l'objet d'un périmètre de protection. Le PLU ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation en continuité directe des forages en présence. Les dispositions attachées à ce périmètre sont de nature à garantir une protection de la ressource. <b>Partant de ce constat, le projet n'aura aucune incidence sur l'exploitation et la qualité de la ressource.</b></p> <p>A Ayguemorte, le réseau d'adduction dessert la quasi-intégralité des tissus bâtis. Ainsi la probabilité de voir se réaliser d'éventuels nouveaux forages privés à des fins de consommations est faible. Le PLU ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation dans des secteurs non desservis par le réseau public. <b>Ainsi, le projet n'aura aucune incidence sur développement de forages privés.</b></p> <p>A noter que le volume total autorisé sur l'ensemble des deux forages est de 940 000 m<sup>3</sup>. Fixé en 2010, ce dernier avait été évalué pour l'horizon 2020. En 2017, 897 380 m<sup>3</sup> (sur l'année civile) d'eau ont été mis en distribution sur l'ensemble du territoire du syndicat. La marge entre le volume mis en distribution et le volume prélevé autorisé est de plus en plus faible.</p> <p>Le projet de PLU prévoit l'accueil d'environ 254 habitants supplémentaires ainsi que l'ouverture à l'urbanisation de 44 ha à vocation d'activités sur les 10//11 prochaines années. La capacité des forages permet l'alimentation des nouveaux habitants mais il convient pour cela d'obtenir auprès des services concernés une autorisation d'augmenter le seuil du volume prélevé au moins en attendant la mise en service des Ressources de Substitution prévues pour le SIAEPA de La Brède. La demande étant en cours d'instruction, la prise de l'arrêté préfectoral devrait intervenir d'ici la fin d'année 2018 voir début 2019.</p> <p>En effet, le territoire du syndicat a été intégré au projet de substitution par la nappe d'oligocène de St-Hélène porté par le SMEGREG dans le cadre de la mise en œuvre du SAGE nappes profondes. Dans l'attente de la mise en service de cette nouvelle ressource, le syndicat risque de ne pas pouvoir honorer ces restrictions de prélèvement. Une demande de modification de seuil de prélèvement a été demandée. <b>Dans ce contexte, l'effet du projet peut être considéré comme fort sur la ressource en eau.</b></p> <p><b>Pression sur la ressource en eau</b></p>	Forte Directe et permanente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire la pression diffuse sur la ressource en eau et le réseau, comme préconisé par le SDAGE Adour-Garonne, via :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, de nature assurer un accroissement progressif des besoins en eau, dans l'attente de la mise en service des ressources de substitution ou du relèvement des seuils de prélèvement autorisés :                   <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Moins de 4 ha à vocation principale d'habitat et 5 ha à vocation d'activités sont classés en zones urbaines permettant la réalisation d'une trentaine de constructions nouvelles ;</li> <li>➤ 1,8 ha à destination de l'habitat et 3,7 ha à vocation d'activités sont classés en zone à urbaniser, dont l'urbanisation est prévue suite à modification du PLU ;</li> <li>➤ 13,3 ha à vocation d'habitat en zones 2AU gelées dont l'urbanisation prévue à long terme et soumis à procédure de révision ;</li> </ul> </li> <li>○ La prise en compte des capacités de production : Dans l'attente d'une mise en service des ressources de substitution prévus au SAGE Nappes profondes, un relèvement des seuils de prélèvement (septembre 2018) a été sollicité auprès des services de l'Etat. Il est demandé de passer d'un seuil actuel de 940 000 m<sup>3</sup> à 1 150 000 m<sup>3</sup> afin de répondre aux besoins courants et à venir..</li> <li>○ Une maîtrise des consommations et pressions directes sur le réseau, grâce aux dispositions réglementaires applicables tant en zone urbaine qu'à urbaniser : <i>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable ;</i></li> <li>○ Un engagement du gestionnaire de réseau en faveur de l'amélioration de la performance des réseaux. Les campagnes de recherche de fuites et de rénovation des linéaires défectueux ont permis d'améliorer de manière significative le rendement du réseau. Dans cette optique, le syndicat poursuit l'effort engagé suite à la réalisation du diagnostic réseau et mise en place de la sectorisation du réseau d'eau potable ;</li> <li>○ Un engagement de la Municipalité à une gestion économe de l'eau potable sur ses bâtiments et espaces publics ;</li> <li>○ La sensibilisation des usagers domestiques et entreprises aux dispositifs ou process permettant l'économie d'eau.</li> </ul> </li> </ul>	Faible

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU HUMAIN	<p><b>Desserte par le réseau d'assainissement des eaux usées</b></p> <p>Si la bonne gestion des eaux de ruissellement est tout autant indispensable que la bonne gestion de la ressource, elle est également pour l'assainissement des eaux usées dans l'esprit des orientations du SDAGE Adour-Garonne.</p> <p>A Ayguemorte, le réseau d'assainissement collectif permet la collecte des effluents domestiques générés au niveau du bourg et ses extensions périphériques. La zone d'activités de Robert d'Algayon, ainsi que les groupes de constructions implantés le long de la RD1113 ne sont donc pas desservis.</p> <p>Après collecte et refoulement, les effluents sont assainis par la station d'épuration (STEP) communale d'Isle Saint-Georges, d'une capacité épuratoire de 1995 Équivalent-Habitants (Eqh). L'analyse des bilans de contrôle 24h réalisé en 2016 et 2017 permet de conclure sur une mobilisation de la STEP à hauteur de 55% de sa capacité nominale. Ces derniers ont également permis de mettre en évidence une sensibilité des volumes traités aux variations de la pluviométrie.</p> <p>La commune est dotée d'un zonage d'assainissement actualisé dans le cadre de la présente révision du PLU. Ce dernier prévoit le raccordement en zone d'assainissement collectif du secteur du Parc d'activités des Grands Pins. Une fois raccordé, l'ensemble des effluents générés sur la zone sera ainsi redirigé vers la STEP intercommunale de Saint-Médard d'Eyrans. Cette dernière reçoit une partie des effluents de la Brède ainsi que ceux de la zone d'activités de La Prade. Lors de son dimensionnement, une réserve de 450 Eqh a été attribuée pour la zone des Grands Pins.</p> <p>Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif, des dispositifs autonomes assurent la collecte, le traitement et l'infiltration des eaux assainies. Le diagnostic des installations d'assainissement autonome sur le syndicat témoigne d'un taux de conformité de 66%. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement des eaux usées ne peut s'effectuer que grâce à l'installation de dispositifs d'assainissement autonomes. L'accroissement de tels dispositifs, dans un parc d'ores-et-déjà jugé problématique en raison de son importance sera de nature à renforcer indirectement les pressions existantes.</p> <p><b>Dégradation de la qualité des eaux superficielles</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Forte</b></p> <p style="text-align: center;">Directe et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eviter la pollution diffuse des ressources en eau et milieux aquatiques et améliorer la qualité des eaux de surface :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ en s'assurant de la capacité des STEP à faire face à l'accroissement des effluents à traiter : les eaux usées sont traitées au sein de stations d'épuration qui disposent d'une capacité résiduelle suffisante pour répondre aux besoins à venir en matière d'accueil de population et d'activités (dans la limite pour la zone des grands pins des 450 EH et sous réserve de rejets d'effluents assimilés domestiques seuls).</li> <li>○ en privilégiant une urbanisation des secteurs desservis ou devant faire l'objet d'une desserte par le réseau collectif au zonage d'assainissement en cours de révision :                   <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ le réseau public d'assainissement est présent au droit de l'intégralité des parcelles classées en zone U.</li> <li>➤ les secteurs ouverts à l'urbanisation à court-moyen terme sont également desservis et pourront être raccordés après réalisation des réseaux internes à chaque zone. Les zones insuffisamment desservies ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU, sous réserve de la capacité résiduelle sur les stations d'épuration.</li> </ul> </li> <li>○ via la mise en place dans le règlement, de dispositions générales applicables tant en zone urbaine qu'à urbaniser, favorables à la bonne gestion des eaux usées :                   <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Toute construction ou installation devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.</li> </ul> <p><i>En l'absence ou dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement, les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserves que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent et sous réserves de l'avis favorable des services compétents. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.</i></p> <p><i>Pour les lotissements ou ensemble d'habitations où un assainissement autonome a été autorisé dans l'attente d'une desserte par le service public d'assainissement collectif, un réseau interne d'assainissement en attente doit être réalisé, avec des caractéristiques qui permettent son raccordement au réseau public futur (dans la mesure où le projet du réseau public est connu).</i></p> </li> </ul> </li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Faible</b></p>

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU HUMAIN	<b>Desserte par le réseau d'assainissement des eaux usées</b>	<b>Forte</b>  Directe et permanente	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>* <i>Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente) ;</i></li> <li>* <i>Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.</i></li> </ul> </li> </ul>	<b>Faible</b>
	<p>Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif, des dispositifs autonomes assurent la collecte, le traitement et l'infiltration des eaux assainies. Le diagnostic des installations d'assainissement autonome sur le syndicat témoigne d'un taux de conformité de 66%.</p> <p>En l'absence de réseau collectif, l'assainissement des eaux usées ne peut s'effectuer que grâce à l'installation de dispositifs d'assainissement autonomes.</p> <p>L'accroissement de tels dispositifs, dans un parc d'ores-et-déjà jugé problématique en raison de son importance sera de nature à renforcer indirectement les pressions existantes.</p> <p><b>Dégradation de la qualité des eaux superficielles</b></p> <p><b>Pollution diffuse des sols et sous-sols</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encadrer le recours aux dispositifs d'assainissement individuel dans les secteurs non desservis par le réseau collectif, grâce à la mise en place dans le règlement, de dispositions spécifiques en l'absence de réseau public : <ul style="list-style-type: none"> <li><i>En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur est autorisé (à condition en outre que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent) par le service compétent.</i></li> <li><i>Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.</i></li> <li><i>Dès la réalisation du réseau collectif d'assainissement, les canalisations d'évacuations de la construction doivent être directement raccordées au réseau. L'installation autonome doit donc être déconnectée et mise hors d'état de servir et de créer des nuisances à venir.</i></li> <li><i>Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite</i></li> </ul> </li> </ul>	



### La mise en compatibilité du projet avec les réseaux et le zonage d'assainissement

LEGENDE

- Réseau Gravitaire
- Canalisation de refoulement
- Zone d'assainissement collectif après révision
- PLU

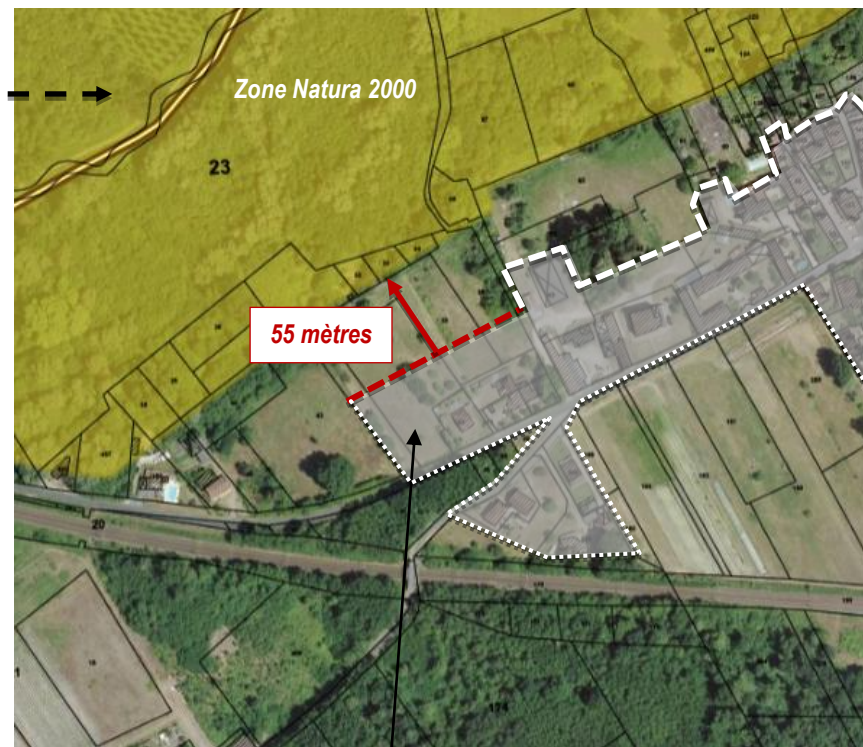
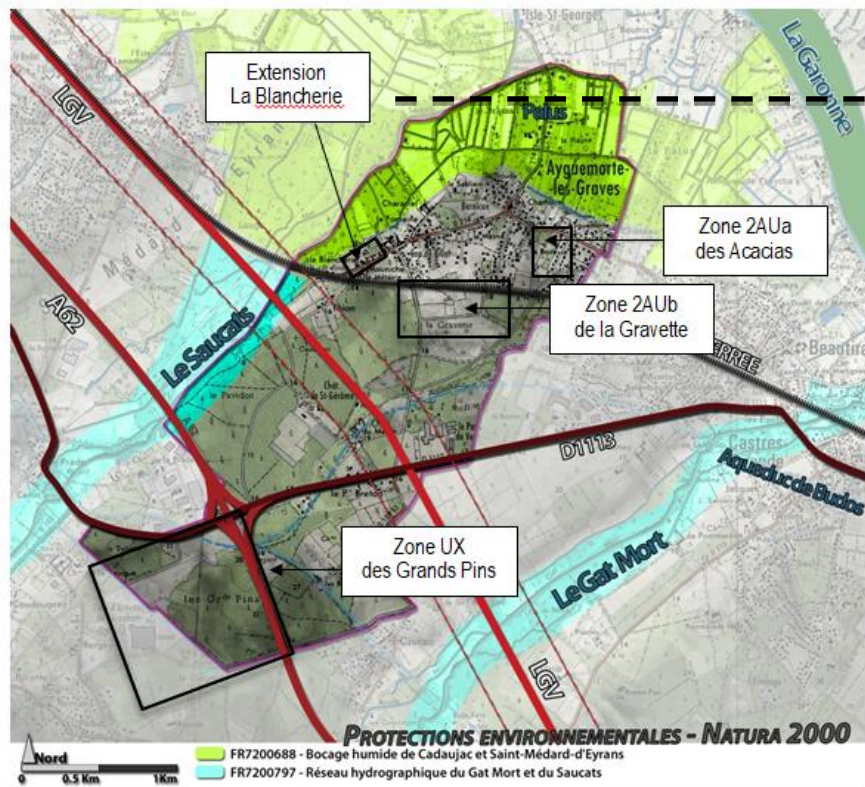
TOUTE PARCELLE SITUEE EN DEHORS DES ZONES D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF EST SITUEE EN ZONE D'ASSAINISSEMENT NON-COLLECTIF



## 1.4. Analyse des incidences sur le site Natura 2000

Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
Natura 2000	<b>Faunes, flores, habitats naturels ayant fait l'objet d'une désignation au titre de Natura 2000</b>			
	<p>Ayguemorte-les-Graves se situe sur la périphérie du réservoir régional ouest Aquitaine. L'emprise de la commune est un des rares liens entre ce réservoir d'échelle régionale et un espace multi sous-trames au réseau hydrographique très dense, pour la plupart ayant fait l'objet d'une désignation en zone Natura 2000.</p> <p>En effet, la commune est concernée par plusieurs périmètres de protection et d'inventaire dont deux sites Natura 2000 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Réseau hydrographique du Saucats et du Gât Mort »</li> <li>- « Bocage humide de Cadaujac et de Saint-Médard d'Eyrans »</li> </ul> <p>Aucun secteur d'urbanisation nouvelle ne se trouve dans l'emprise de ces périmètres de protection et d'inventaire.</p> <p>Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux classés en zone Natura 2000 ou ZNIEFF restent limités à la seule transmission de pollutions d'origine domestique ou agricole.</p> <p>Par ailleurs, seule l'artificialisation ou la destruction d'habitats naturels au sein des zones naturelles ou forestières pourrait conduire à la coupure de corridors biologiques, limitant les échanges génétiques des populations.</p> <p><b>Atteinte à l'état de conservation de sites Natura 2000</b></p> <p><b>Dégradation de l'état de conservation des espèces et habitats ayant conduit à la désignation du site</b></p>	<p><b>Modérée</b></p> <p>Indirecte et permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eviter la destruction des habitats naturels faisant partie intégrante du site Natura 2000, par un classement en zone N en raison de leur fonction de réservoirs ;</li> <li>• Eviter la fragmentation des espaces naturels bénéficiant de ce classement, grâce : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ à la densification des espaces bâtis et développement de l'urbanisation nouvelle au sein des « espaces urbanisables » identifiés au SCoT ;</li> <li>○ une protection des continuités boisées et aquatiques au titre des éléments du paysage à protéger et des EBC ;</li> </ul> </li> <li>• Réduction de la pression diffuse sur la ressource en eau et les milieux aquatiques, par : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ une maîtrise des eaux de ruissellement et des pressions sur le réseau d'adduction en eau, comme préconisé par le SDAGE Adour-Garonne en : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ limitant les consommations en eau, grâce aux dispositions prévues au sein du règlement, afin d'assurer le raccordement des constructions nouvelles au réseau d'AEP. Interdiction de fait des forages privés dans les zones urbaines ;</li> <li>➤ veillant à l'adéquation entre les capacités de prélèvement et le développement de l'urbanisation, de nature assurer un accroissement progressif des besoins en eau, dans l'attente relèvement des seuils de prélèvement et de la mise en service du forage de St Hélène : un échéancier d'ouverture à l'urbanisation a ainsi été retenu (cf. § précédent) ;</li> <li>➤ amélioration de la performance des réseaux : Les campagnes de recherche de fuites et de rénovation des linéaires défectueux ont permis d'améliorer de manière significative le rendement du réseau. Dans cette optique, le syndicat va poursuivre l'effort engagé suite à la réalisation du diagnostic réseau.</li> </ul> </li> <li>○ une bonne prise en charge des eaux usées et pluviales en : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ s'assurant de la capacité des STEP à faire face à l'accroissement des effluents à traiter : les eaux usées sont traitées au sein de stations d'épuration qui disposent d'une capacité résiduelle suffisante pour répondre aux besoins à venir en matière d'accueil de population et d'activités.</li> <li>➤ privilégiant une urbanisation des secteurs desservis ou devant faire l'objet d'une desserte par le réseau collectif au zonage d'assainissement en cours de révision ;</li> <li>➤ encadrant le recours aux dispositifs d'assainissement individuel dans les non desservis par le réseau collectif, grâce à la mise en place dans le règlement, de dispositions spécifiques</li> <li>➤ limitant les débits et les écoulements superficiels en imposant l'infiltration des eaux de ruissellement sur le site et interdisant de tout rejet dans le réseau d'eaux usées publiques ou dans le système d'assainissement individuel.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Très faible à nul</b></p>

### La prise en compte des sites d'intérêt communautaire



Limite de la zone constructible



## 1.5. Analyse des incidences localisées

### 1.5.1. Délimitation des zones susceptibles d'être touchées de manière notable

La commune d'Ayguemorte-les-Graves témoigne d'une variété de paysages, héritage de son positionnement à la confluence de la Garonne et du massif forestier des Landes de Gascogne. Cette configuration singulière a permis le développement de milieux remarquables aujourd'hui **protégés au titre de Natura 2000**. Ces espaces extrêmement riches du point de vue environnemental sont également soumis aux crues du Saucats, justifiant au vu de l'intensité du risque, **l'adoption d'un Plan de Prévention du Risque inondation**.

Les dispositions du PLU peuvent potentiellement, en servant de base à l'instruction de demandes d'occupation ou d'utilisation du sol, engendrer l'altération ou la destruction d'habitats naturels ou d'espèces. La désignation des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU a reposé sur l'examen :

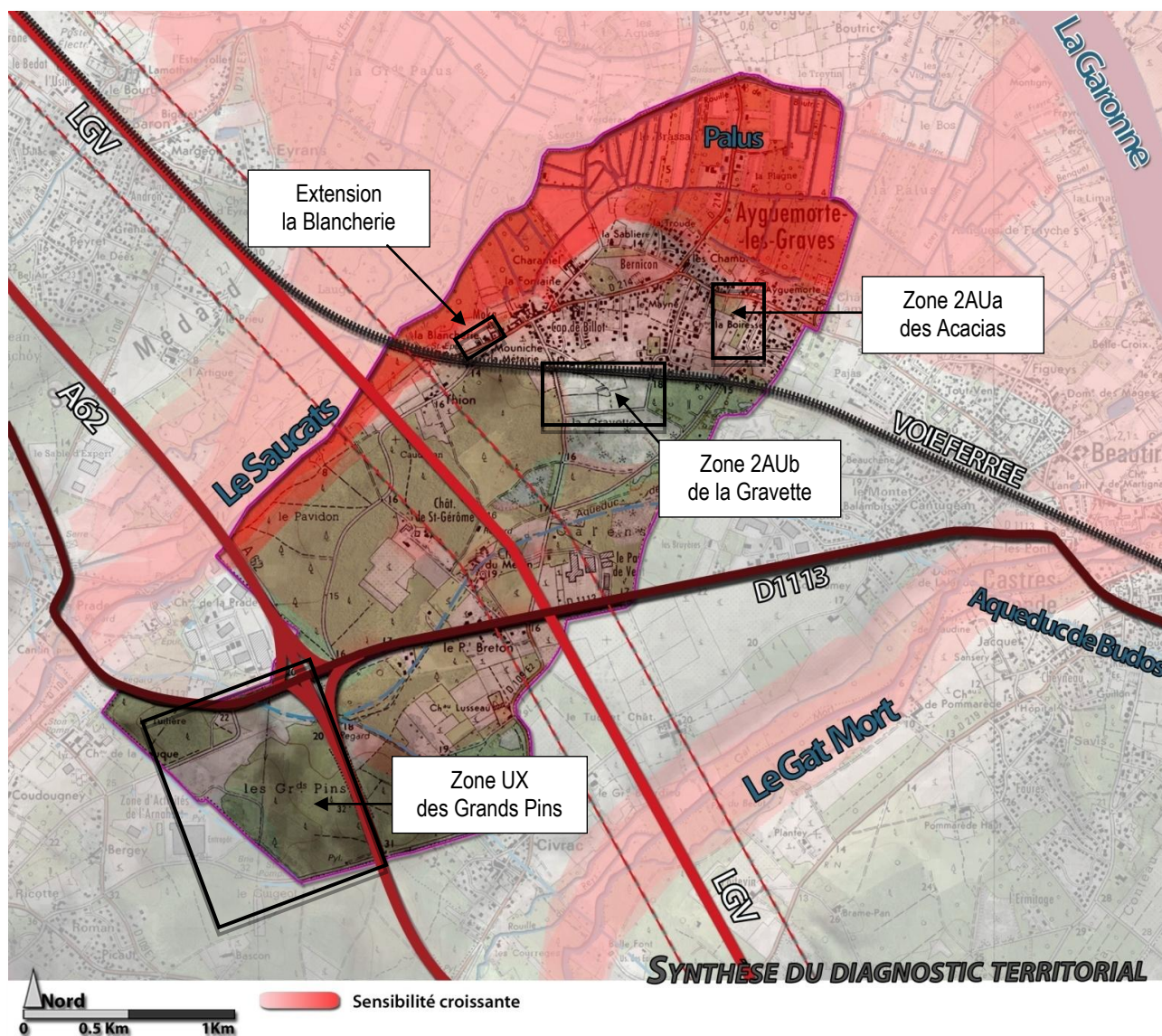
- des premières orientations formulées dans le cadre du PADD ;
- de la sensibilité des différents sites susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation ou d'accueillir des projets d'aménagement structurants.

Le caractère « notable » des incidences pressenties a permis d'exclure de cette analyse, dans un premier temps, les projets d'aménagement ou de construction inscrits au sein ou à l'interface de tissus d'ores-et-déjà bâtis et classés en zone urbanisable ou à urbaniser au PLU en vigueur.

Ainsi, les parcelles admises en extension à la Blancherie, la zone des Acacias, la zone d'extension de Robert Algayon et la zone de la Gravette inscrits au PLU en vigueur en secteur à urbaniser n'ont pas vocation à être de nouveaux interrogés. A noter que, les secteurs d'urbanisation différée dessinés au document graphique ont été écartés de cette analyse. Situé dans des emprises d'ores-et-déjà constructibles au précédent PLU, c'est dernière sont soumise à procédure de modification ou à révision.

Rappelons que suite de la décision du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017 annulant plusieurs articles du Code de l'urbanisme, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Aquitaine invite les collectivités compétentes en matière d'urbanisme à **saisir systématiquement ladite autorité, pour examen au cas par cas, lors de l'élaboration ou de la modification de leur document de planification**.

### Synthèse des sensibilités environnementales





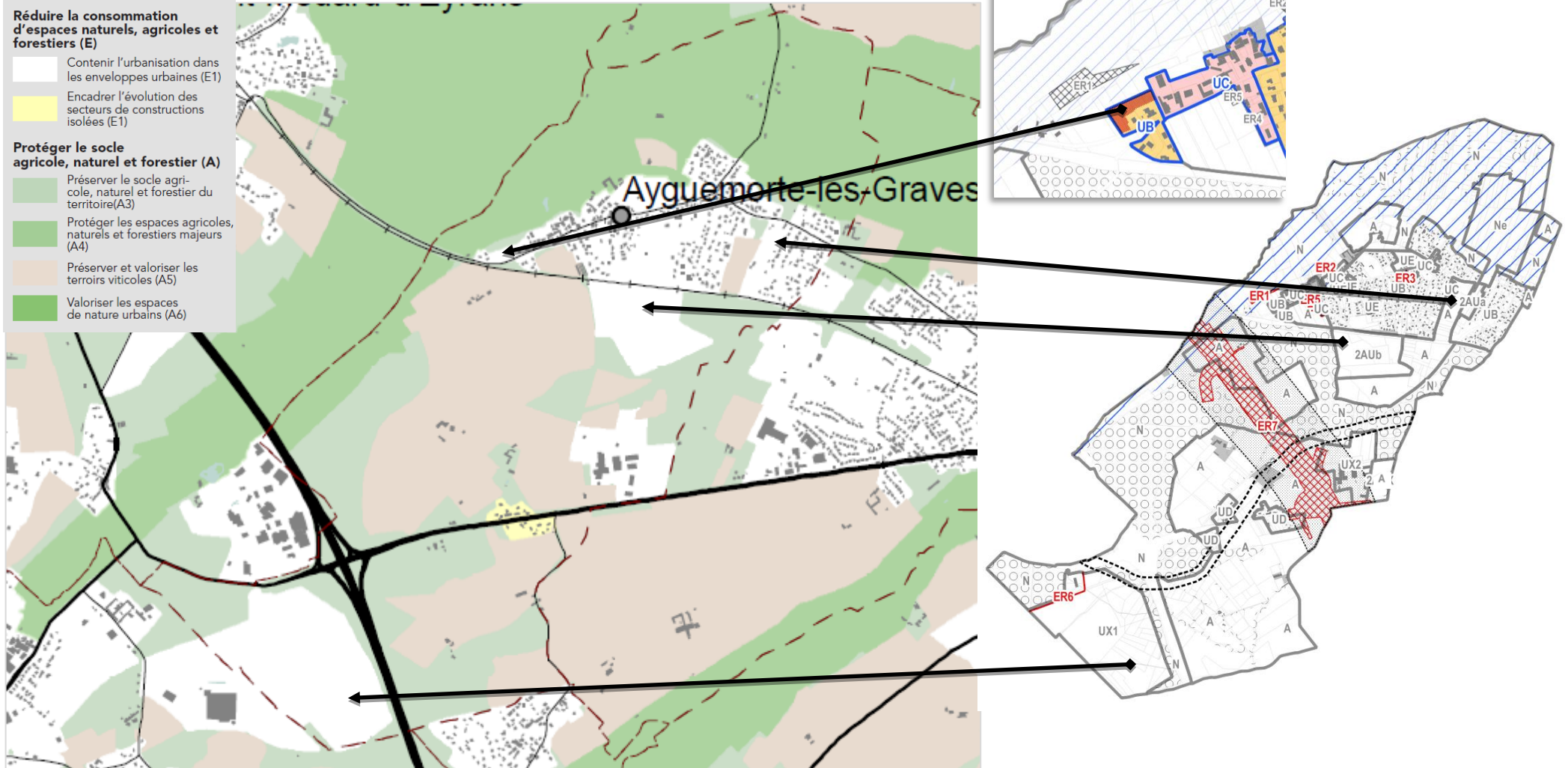
### Evolution de la délimitation des zones urbaines et à urbaniser

- Zone inondable
- Aqueduc
- Périmètre de prise en compte de la LGV



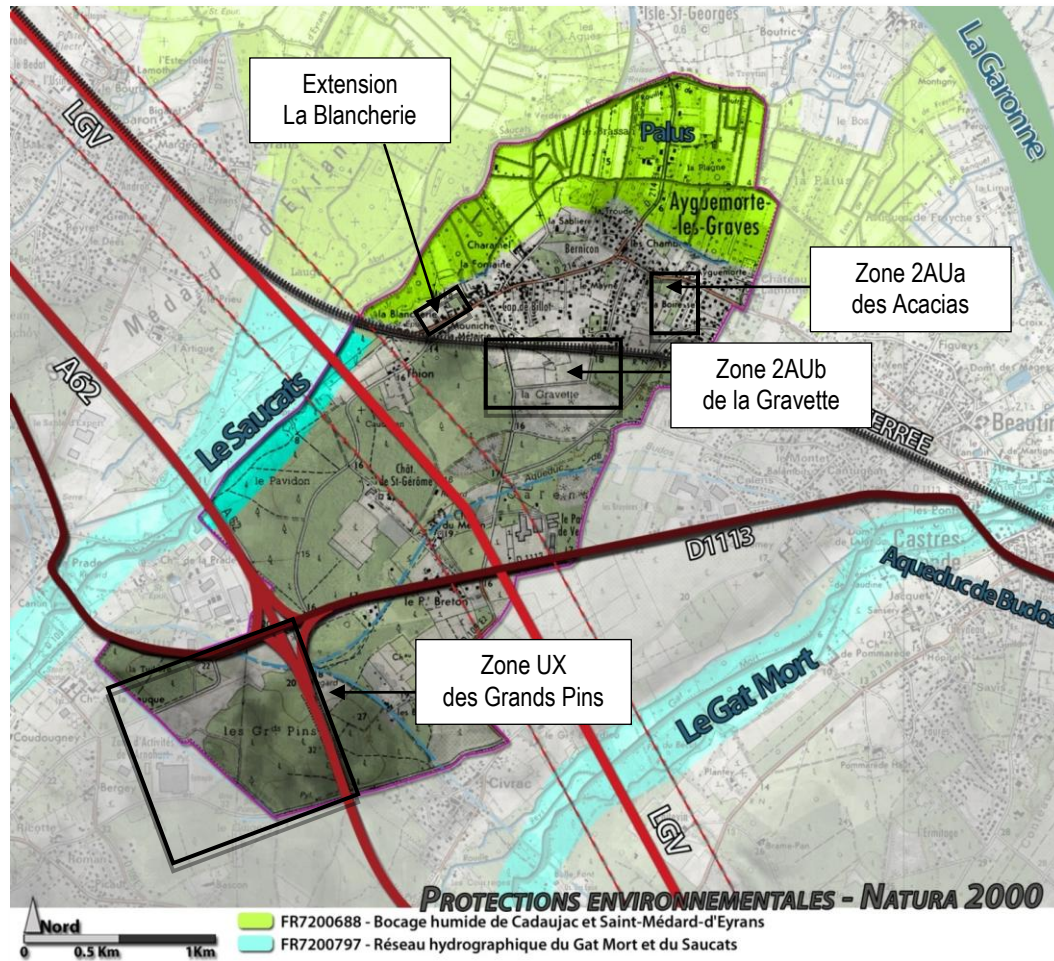
Par ailleurs, au vu de leur emprise et de la destination des constructions admises, ces derniers pourront avoir un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique, et est à sur l'eau (rubrique 2150 « Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol). Les études techniques complémentaires servant à satisfaire à cette obligation devront être réalisées et conduiront à effectuer une approfondie des incidences des projets sur l'environnement. Rappelons également, qu'une étude d'opportunité a d'ores-et-déjà été menée dans le cadre de l'élaboration du **SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, qui a fait l'objet d'une démarche d'évaluation environnementale. Le schéma a qualifié ces emprises d'« espaces urbanisables ». L'urbanisation de ces secteurs a ainsi été jugée comme sans incidences notables.** Ces secteurs sont toutes intégrés aux enveloppes urbaines du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise admises à se développer et identifiées comme pouvant accueillir des opérations d'extension ou de renouvellement urbain.

**Les enveloppes urbaines et secteur de constructions isolées du SCoT de l'aire Bordelaise**





Partant de ce constat, ces secteurs ne présentent aucune sensibilité majeure au regard de leur localisation ; Ces derniers sont inscrits hors de la zone inondable, hors des périmètres d'inondation et de protection environnementaux, hors de sites pouvant être présumés humides. En vertu du principe de proportionnalité, ils n'appellent pas à la réalisation, par anticipation, d'analyses complémentaires comparables à celles qui pourront être exigées lors du dépôt des demandes d'autorisation (étude d'impact, déclaration loi sur l'eau, etc.).



**Légende**

**Limites**

- Zone d'étude
- Limites de la commune

**Éléments structurants**

- Réservoirs de biodiversité
- Palus et bocages
- Espace naturel forestier
- Inclusions de Pinèdes

**Continuités écologiques**

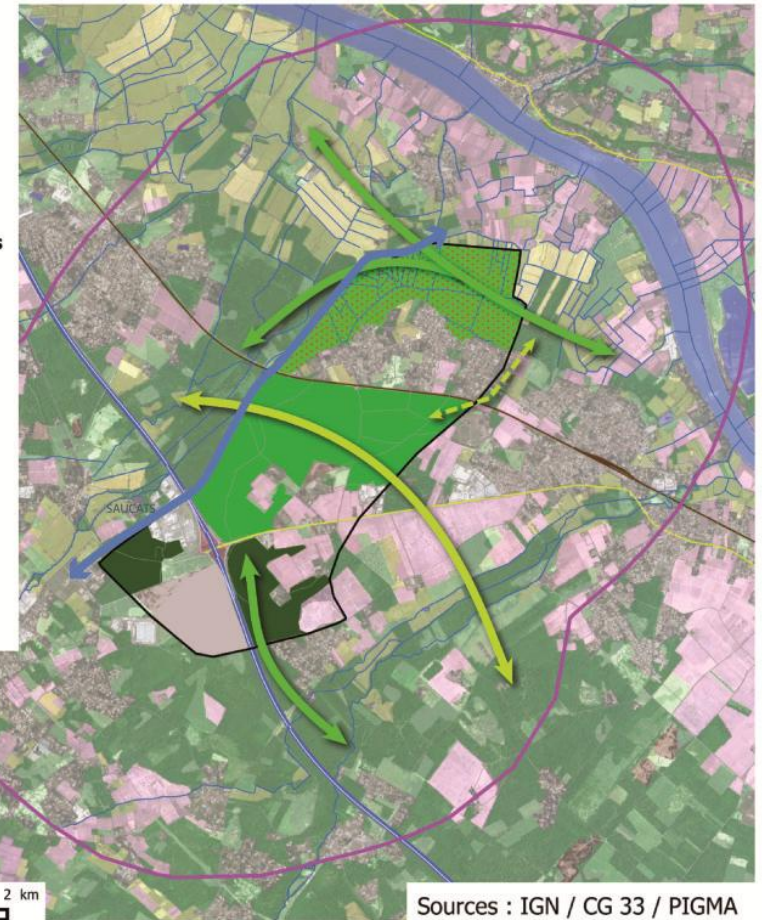
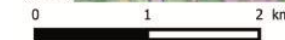
- Continuité à maintenir
- Continuité à valoriser
- Continuité à restaurer
- Continuité à maintenir - Trame bleue

**Occupation du sol**

- Zones boisées
- Jachères / Friches / Landes
- Vignes / Vergers
- Autres cultures
- Surfaces en eau
- Zones urbaines
- Zones d'activité
- Sol nu
- Emprise de l'autoroute

**Éléments linéaires**

- Autoroute
- Routes principales
- Routes secondaires
- Voie ferrée
- Réseau hydrographique



En revanche, le présent projet de révision prévoit l'extension de la zone d'activités des Grands Pins. A cet égard, seules les emprises réservées à la 1<sup>er</sup> phase du projet avaient fait l'objet d'une attention dans le cadre de l'élaboration du PLU en vigueur. Au regard de l'importance des superficies impactées, il convient d'analyser les incidences de l'aménagement de la seconde phase du projet et d'apporter des compléments d'études sur ce secteur stratégique pour le développement du territoire dans les années à venir.

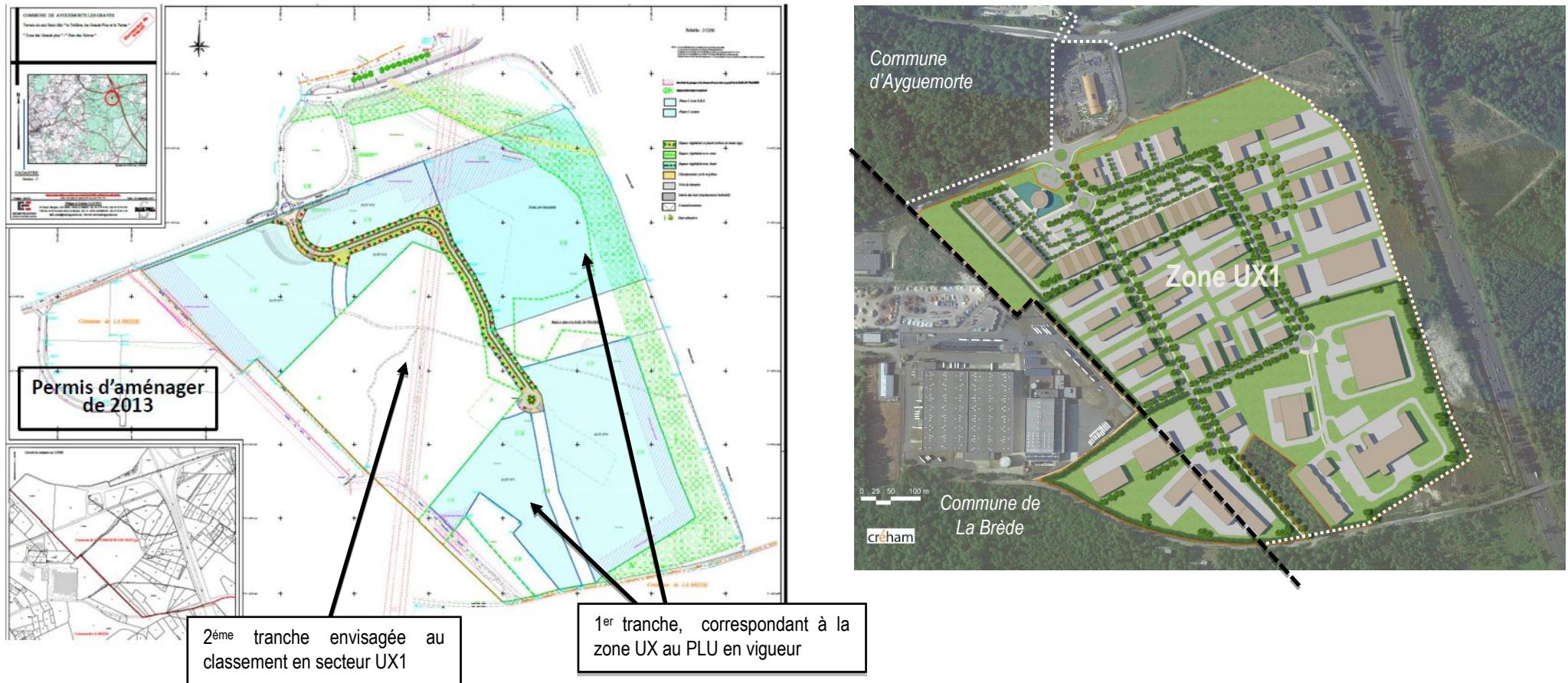


## 1.5.2. Analyse du site susceptible d'être touchée « Les Grands Pins »

Le secteur UX1 des Grands Pins vise à permettre la réalisation d'un parc d'activités économiques à proximité de l'échangeur autoroutier. Il s'agit désormais de permettre la réalisation de la seconde phase du projet par le classement de l'intégralité des besoins en fonciers exprimés dans le cadre de l'aménagement de la zone. Le secteur UX1 recouvre ainsi les emprises qui se sont vu délivrer un permis d'aménager en 2013, de même que le foncier réservé à un aménagement ultérieur, à savoir à l'issue de la construction des 1<sup>ers</sup> lots viabilisés. Les travaux de viabilisation de la première tranche devant débuter prochainement (calendrier prévisionnel fixant un début des travaux fin 2018), la zone UX1 délimitée dans le cadre de la procédure de révision intègre de façon complémentaires emprises dédiées à la réalisation de la seconde phase, impliquant le classement de parcelles agricoles et naturelles en zone constructible.

A noter que ce projet a fait l'objet d'un dossier d'étude d'impact, d'un dossier DLE (Dossier Loi sur l'Eau) et également d'une demande de dérogation pour la destruction d'espèces protégées dans le cadre de l'obtention des demandes d'autorisation portant sur la 1<sup>er</sup> tranche. L'ensemble des parcelles destinées à l'aménagement de la 2<sup>ème</sup> tranche sont susceptibles d'être touchées de manière notable par le projet de PLU, dans la mesure où les orientations du PADD visent à réitérer la volonté d'assurer le développement futur de ce secteur en tirant partie des disponibilités foncières qui sont présentes en continuité des emprises existantes. L'ensemble de la zone d'activités représente une superficie d'un peu plus de 44 hectares.

### Projet de parc d'activités : Permis d'aménager, phasage et plan de composition

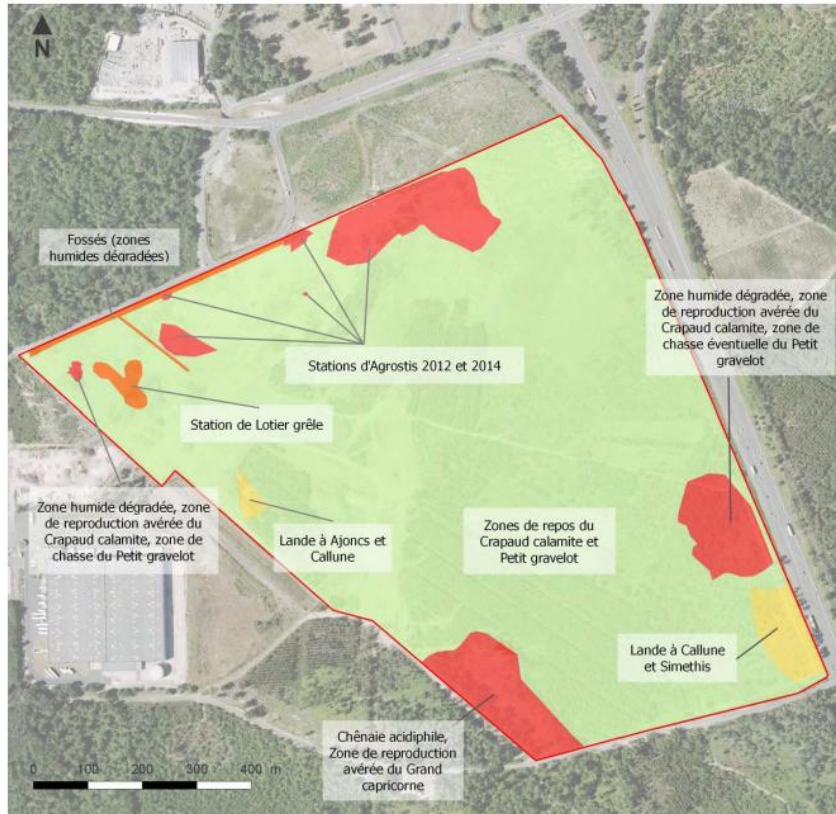




### 1.5.2.1. Synthèse des sensibilités environnementales du site

#### ► SENSIBILITE ECOLOGIQUE

Les prospections floristiques et faunistiques réalisées dans le cadre de l'étude d'impacts et dossier CNPN ont permis de distinguer plusieurs groupes d'habitats et espèces à enjeux.



**Synthèse des enjeux floristiques et faunistiques**

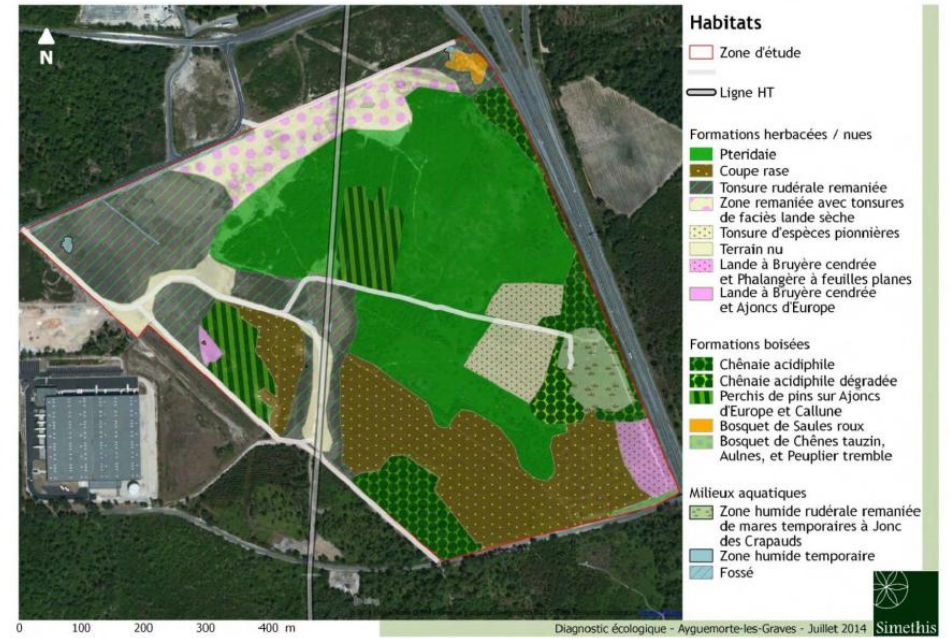
Ayguemorte-les-Graves (33)  
Société S.B.S. Lieu-dit les Grands Pins  
Mars 2017

Simethis

**Zone d'étude**

**Enjeux globaux**

- Très faible
- Faible
- Moyen
- Moyen à fort
- Fort



Habitat du Grand Capricorne



Zone de reproduction du Crapaud calamite



Lotier grêle



Grand-Capricorne

Même si le site est régulièrement fréquenté par des engins de chantier et camions, circulant quotidiennement, et entretenant un milieu décapé et ras propice au développement d'une flore et une faune pionnières protégées dont l'Agrostide élégante, espèce floristique rare, menacée et protégée à l'échelle nationale, a été recensée au niveau d'une zone remaniée sur la partie Nord du site. Elle constitue un enjeu fort. Plusieurs stations de Lotier grêle (protection régionale) ont également été délimitées au sein des tonsures rudérales remaniées. L'enjeu pour cette espèce y est moyen à fort.

Le Petit gravelot, échassier familier des milieux aquatiques pionniers, fréquente les mares au Nord-ouest et à l'Est du site. Aucune preuve de nidification n'a pu être observée dans ces secteurs qui sont très perturbés et menacés par les déplacements d'engins, mais la zone constitue néanmoins un territoire de nidification, de chasse et de repos potentiel de l'espèce.

Plusieurs espèces d'amphibiens sont présentes sur le site, dont l'une l'utilise pour sa reproduction de manière avérée : le Crapaud calamite (dont des pontes, têtards, et individus adultes ont été vus sur le site). Un individu de Rainette méridionale et de Crapaud épineux ont de même été observés, probablement en déplacement sur le site. L'enjeu est considéré comme fort au niveau des zones de reproduction avérées. Les fossés présents au Nord du site n'accueillent pas une faune patrimoniale, mais leur diversité floristique et leur rôle écologique est à prendre en compte et à préserver (zones humides).

Deux habitats Natura 2000 (code 4030-4) sont également présents sur le site les landes à Callune et Ajoncs d'Europe, et landes à Callune et Simethis. Ces dernières se situent au sein des espaces affectées à la 1ère du projet et sont dans un état particulièrement dégradé. Les Chênaies acidiphiles du site et ses alentours accueillent deux espèces de Coléoptères saproxyliques (le Grand Capricorne, reproducteur sur le site, et le Lucane cerf-volant, reproducteur potentiel), leur enjeu est fort.

Le site constitue enfin un corridor écologique entre les divers boisements et autres milieux naturels, ainsi qu'un linéaire de déplacement le long de l'A62, notamment pour les mammifères (Ecreuil roux, Chevreuils, etc.).

Il n'y a pas de zone Natura 2000 au sein même du territoire du projet. Néanmoins, ce dernier est cerné au Nord et au Sud par le site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gât-Mort et Saucats », à environ 0,6 km du territoire d'étude.

**Le site de projet ne disposant pas de connexion directe avec le site Natura 2000, l'aménagement du site n'est pas susceptible d'avoir une incidence directe sur l'état de conservation des espèces.**

Tableau 18: Synthèse de l'état initial de l'environnement

Nature	Description	Fonctionnalité	Sensibilité
Habitats naturels	Deux landes à Callune s'apparentant à un habitat N2000		X
Flore	Espèces protégées		
	Agrostide élégante ( <i>Neoschischkinia elegans</i> ) Protection nationale, (espèce très rare)	Stations de 2012 : 12 232 m <sup>2</sup> .  Station de 2014 : 10 624 m <sup>2</sup> , dont 4 985 en commun avec les stations 2012	XXX
	Lotier grêle ( <i>Lotus angustissimus</i> ) Protection régionale	2 365 m <sup>2</sup>	XX
	Espèces exotiques envahissantes		
	Présence d'espèces exotiques invasives		
Faune	Avifaune		
	Une espèce remarquable : le Petit Gravelot	Zones de repos/reproduction : mare de 352 m <sup>2</sup> et ensemble de mares de 11 260 m <sup>2</sup> , ensemble des terrains à végétation rase/nulle	XX
	Amphibiens		
	3 espèces protégées : Crapaud calamite, Crapaud épineux, Rainette méridionale Zones de reproduction avérées du Crapaud calamite	Zones de reproduction : mare de 352 m <sup>2</sup> et ensemble de mares de 11 260 m <sup>2</sup> :	XXX
	Reptiles		
	1 espèce protégée : Lézard des murailles	Ensemble du site	XX
Entomofaune			
2 espèces protégées : Grand capricorne et Lucane cerf-volant, Grand capricorne reproducteur sur la zone d'étude	2 chênes à indices de présence	XXX	
Mammifères			
Ecreuil roux		XX	

X : sensibilité faible  
XX : sensibilité moyenne  
XXX : sensibilité forte



► **SENSIBILITE PAYSAGERE**

Le site-projet se localise au Sud de la commune, à proximité de l'échangeur 2 de l'A62 (lieu-dit « Les Grands Pins »). Le terrain est desservi et encadré par plusieurs voies et s'établit en continuité directe de la zone d'activités Arnahurt et la zone industrielle la Prade. Le secteur d'étude a des conditions pédologiques particulières puisque la majorité du site a été influencée par des facteurs anthropiques. En effet, une grande partie des lieux a été entièrement défrichée, avec des remaniements et/ou apports de sols, tassements par les passages d'engins, etc. Ce dernier sert actuellement de lieu de stockage de matériaux de type sable, pierres et gravats. Ces stocks sont souvent réunis en amont de pente, sans aucune autre disposition et sont donc fréquemment entraînés par ruissellement lors d'épisodes pluvieux, recouvrant ainsi le sol initial du secteur d'étude. Des ensembles forestiers se trouvent en périphérie Sud et Nord-Ouest du site.



**Vue depuis la D1113**



**Vue depuis la bretelle d'accès à l'A62 (direction de Langon)**



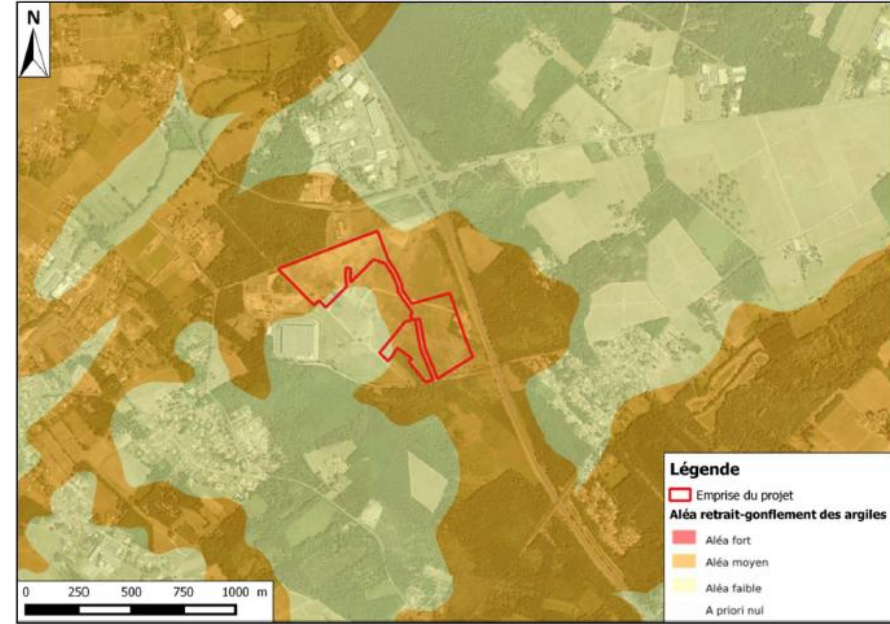
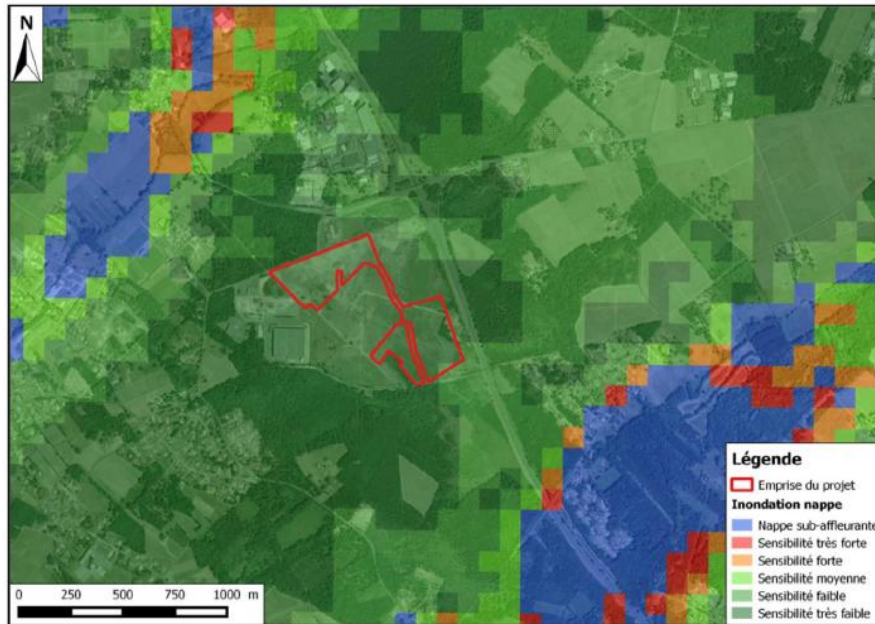
**Vue depuis la route des Grands Pins**

Ainsi, au vu des conditions de terrain particulières, ce dernier présente des enjeux paysagers limités aux éventuelles covisibilités obtenues depuis les voies périphériques. La mise en place de mesures de nature à assurer l'intégration paysagère des futures constructions semble nécessaire afin de limiter l'incidence du projet sur les paysages environnants. Une insertion paysagère tenant compte des enjeux environnementaux présents actuellement sur le site, notamment les fossés, les zones humides, les habitats d'espèces, serait un atout pour le projet.



► **EXPOSITION AUX RISQUES**

Le site d'étude n'est concerné par aucun risque industriel. Il est par ailleurs faiblement exposé aux risques naturels. Ce dernier est exclu de la zone inondable et est situé dans une zone de sensibilité très faible des remontées de nappe. Le site du projet est également en zone d'aléa moyen au retrait et gonflement des argiles, mais ne constitue pas un danger pour les populations.



► **POLLUTIONS ET NUISANCES**

Si aucune pollution n'a été identifiée à ce jour, une nappe libre, recensée par le BRGM, sensible aux transferts de surface traverse le site. En ce sens, une attention particulière devra être portée afin d'éviter toute pollution accidentelle. Rappelons que les nappes servant à l'alimentation en eau potable sont très profondes et protégées des pollutions de surface par une couche imperméable composée d'argiles. Néanmoins, le projet est en position limitrophe d'un périmètre de protection d'un captage d'eau potable, ainsi que d'une canalisation reliant une station de pompage au reste du réseau d'eau potable. Une haute vigilance est donc primordiale.

En effet, deux forages AEP appartenant à Bordeaux Métropole (« GUIGEOT 1 » et « GUIGEOT 2 ») sont implantés sur une même parcelle au Sud de ce projet, sur la commune de la Brède. Le forage « GUIGEOT 1 » a fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 25/04/1988 instaurant un périmètre de protection immédiate englobant la parcelle d'implantation du forage. Le forage « GUIGEOT 2 », en 2011, il a été défini un périmètre de protection immédiate englobant sa parcelle d'implantation et un périmètre de protection rapprochée. Les dispositions prises ne peuvent aller que dans le sens de la protection des eaux.

Le site du projet est cependant concerné par des nuisances sonores issues de l'A62. Cette dernière est répertoriée en catégorie 1 dans le classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Cela correspond à un niveau sonore de référence (L<sub>Aeq</sub>) supérieur à 81 dB(A) de 6h à 22h et supérieur à 76 dB(A) de 22h à 6h, pour un secteur affecté par le bruit de 300 mètres de large. Le projet n'est pas destiné à accueillir de bâtiments d'habitations. Les constructions ne devront donc pas obligatoirement présenter un isolement acoustique minimum contre le bruit extérieur (Article 5 de l'arrêté du 02 juin 2016).

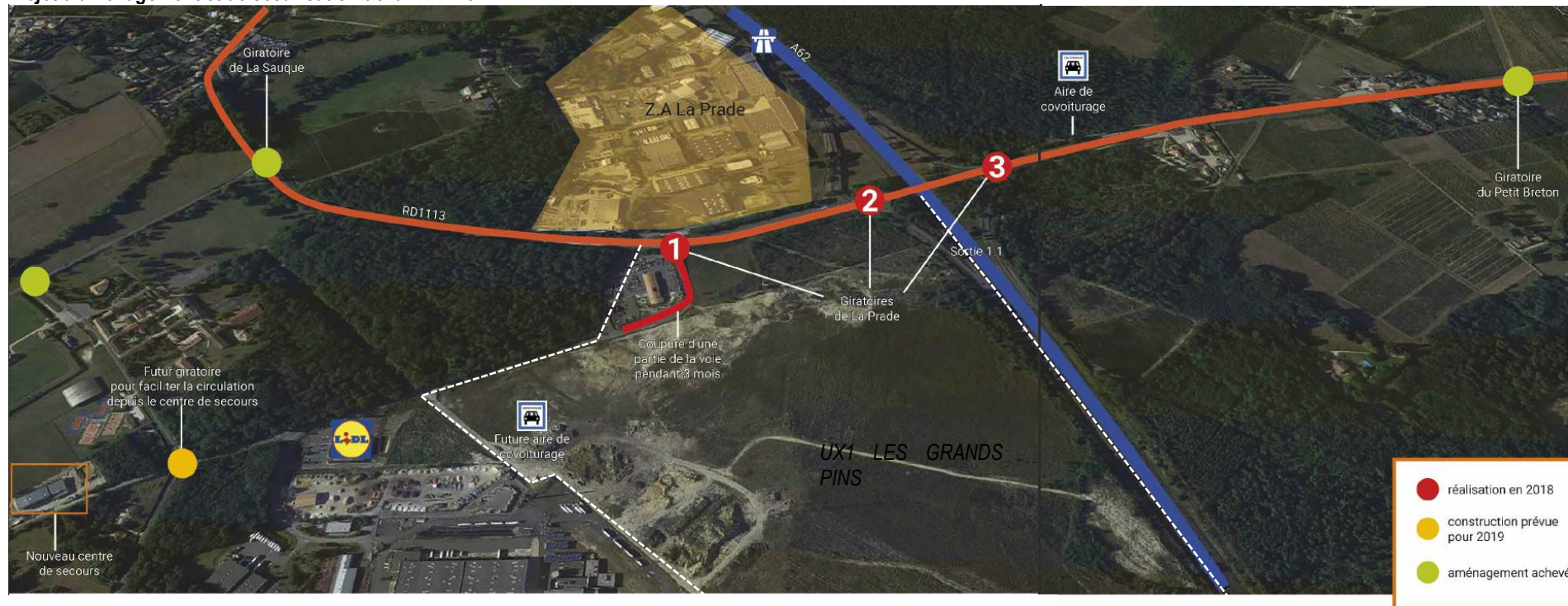
► **DESSERTE PAR LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX**

Accessibilités

Le projet est largement desservi par des voies existantes:

- Le Chemin de la Sauque/Route des Grands Pins : Voie équipée par tous les réseaux mais actuellement de largeur insuffisante pour supporter un trafic important. Elle est directement reliée à l'A62 par la D1113. La Direction des infrastructures du Département de la Gironde assure la réalisation de 3 giratoires à proximité de ce projet : 2 giratoires de part et d'autre de l'autoroute, et un giratoire à l'intersection de la RD et du Chemin de la Sauque. Un giratoire sera aménagé pour l'accès au projet depuis le Chemin de la Sauque.
- L'A62 ou Autoroute des Deux Mers : Cette voie rapide permet de relier le site et les communes voisines à la Métropole bordelaise sans traverser de secteurs urbanisés.

**Projet d'aménagement et de sécurisation de la RD1113**





Une aire de covoiturage est aussi présente à proximité du projet ; il se situe à la jointure entre la Route du Thion et la D1113, à 600 mètres à l'Ouest de la limite du site. Une seconde aire de covoiturage de la place est projetée dans le secteur immédiat du site, vire au droit du site du projet.

En matière de transport collectif, les communes de La Brede et d'Ayguemorte-Les-Graves offrent le service de transports à la demande qui permet de faire du transport personnalisé au « porte à porte » à l'intérieur de la communauté de communes, ou d'être amené au transport public le plus proche (bus/SNCF) permettant d'atteindre la destination souhaitée. Par ailleurs, dans le cadre d'une desserte du site par le réseau « Transgironde », deux arrêts de bus seront créés à l'entrée du site.

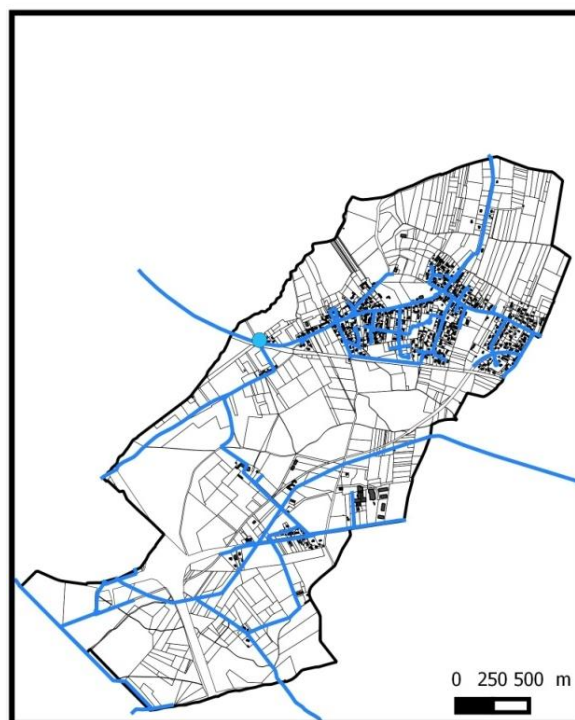
Le site n'est desservi à ce jour par aucune piste cyclable. Une réserve foncière le long de l'Avenue de la Sauque permettra la réalisation d'une piste cyclable.

### Desserte par les réseaux

Le projet de zone d'activités est entièrement desservi par l'ensemble des réseaux : eau potable, électricité, assainissement des eaux usées (sous réserve du réseau électrique à tirer jusqu'au poste de relevage par l'aménageur), numérique. La STEP intercommunale a été dimensionnée de façon à permettre la collecte des effluents de la zone suite aux raccordements des constructions. Cette dernière dispose à cet effet d'une réserve de 450 Eqh pour la zone.

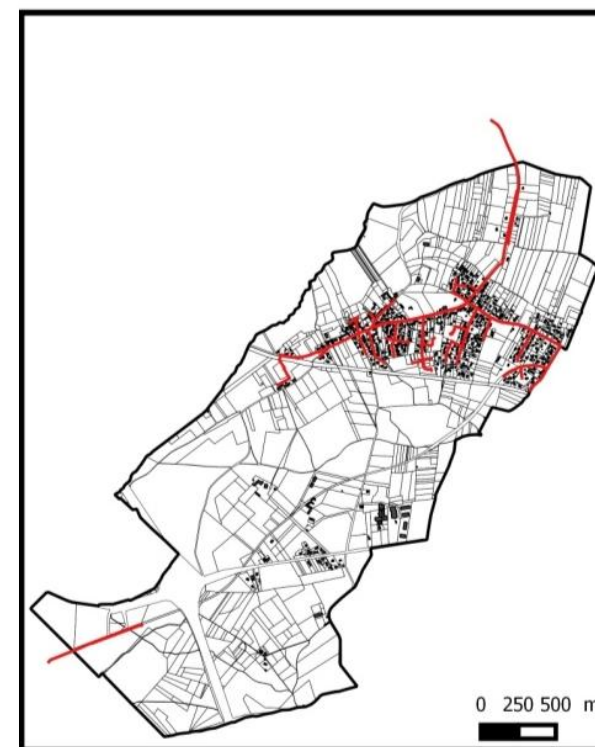
A noter que le site est traversé par petit réseau de fossés. L'ensemble de ce réseau a été créé dans le but de drainer la nappe phréatique, Ces fossés constituent des zones de gestion d'eaux pluviales qu'il convient de conserver et de protéger.

Cet assainissement devra donc rester fonctionnel voire devra être renforcé à terme, en raison d'une perméabilité des sols localement faible. La perméabilité des sols, correcte au niveau de la zone d'aménagement de la voirie, permet l'infiltration des eaux de ruissellement par un système de type fossés ou noues.



#### Légende

- Parcellaire
- Bati
- Réseau d'adduction d'eau potable
- Station de traitement d'eau potable



#### Légende

- Parcellaire
- Bati
- Réseau d'assainissement

► ELEMENTS DE SYNTHÈSE

Cadre physique			Cadre naturel			Cadre paysager			Cadre viaire		
Nature	Description	Sensibilité	Nature	Description	Sensibilité	Nature	Description	Sensibilité	Nature	Description	Sensibilité
Air et Climat	Climat océanique (précipitations moyennes, températures modérées)	X	Cadre naturel	Habitats naturels	Plusieurs habitats naturels ont été recensés avec 8 formations herbacées dont 2 d'intérêt communautaire, 5 formations boisées et 4 milieux aquatiques, ces derniers formant des zones humides selon le critère «Végétation».	XX	Massifs forestiers	Massifs forestiers en périphérie du site	XX		
Topographie	Le secteur d'étude possède deux orientations de pentes, qui restent faibles et régulières : - Du Sud-Ouest au Nord-Est, pente faible d'environ 5% - De l'Ouest à l'Est / Sud-Est, pente faible d'environ 3% La présence des pentes favorise les ruissellements de surface.	XX		Zones humides	L'ensemble des milieux aquatiques observés constituent des zones humides ayant une surface globale de 2 738 m <sup>2</sup> sur le secteur d'emprise du projet. Ces zones humides sont perturbée mais constituent des milieux à conserver et à protéger.	XX	Réseau de dessertes	Terrain bien desservi. Présence de l'A62 à proximité.	X		
Géologie	Présence de matériaux possédant un degré de perméabilité allant de bon à moyen.	XXX		Flore	Des formations herbacées d'intérêt communautaire ont été observées, sur le site, telles que la «Lande à Bruyère cendrée et Simethis» et la «Lande à Bruyère cendrée et Ajoncs» (4030-4) Deux espèces protégées, l'Agrostis élégant et le Lotier grêle ont été répertoriés sur le secteur d'étude. Le reste de la flore présente est considérée comme commune. Il n'a pas été noté la présence d'espèce exotique ou envahissante.	XXX	Chemins doux	Pas de chemins doux en périphérie du site.	X		
Hydrogéologie	Une nappe libre, recensée par le BRGM, sensible aux risques de pollutions anthropiques de surface et dont la qualité devra faire l'objet d'une attention particulière.	XXX		Site Natura 2000	Le site Natura 2000 le plus proche est le «Réseau hydrographique du Gât-Mort et Saucats» situé de part et d'autres du territoire d'étude, à environ 1 km.	XX	Transport en commun	Terrain non desservi mais 1 ligne de bus sur la commune et une aire de covoiturage.	XX		
	Les nappes plus profondes sont protégées des pollutions de surface par une couche imperméable.				Il n'a pas été noté de connexion hydraulique entre les fossés présents sur le site projet et le site Natura 2000.						
Hydrologie	Le projet est en position limitrophe d'un périmètre de protection d'un captage d'eau potable, ainsi que d'une canalisation reliant une station de pompage au reste du réseau d'eau potable. Une haute vigilance est donc primordiale.	XX	Faune	De nombreuses espèces ont été observées sur le site, la plupart assez communes. Néanmoins, 7 espèces remarquables (2 oiseaux, 3 amphibiens, 2 insectes) ont pu être observées, augmentant l'enjeu écologique de leurs habitats respectifs.	XX						
	Aucun cours d'eau n'est présent sur ou à proximité immédiate du secteur d'étude. Les cours d'eau les plus proches sont les ruisseaux du Saucats et du Gat-Mort, à environ 1km de site, respectivement au Nord et au Sud.		Secteurs défrichés	Secteurs défrichés	Secteurs défrichés à sol remanié.	0					
	Les fossés présents sur le site présentent des enjeux écologiques et doivent être protégés										

0 : sensibilité nulle ou négligeable, X : faible sensibilité, XX : sensibilité moyenne, XXX : forte sensibilité, XXXX sensibilité majeure

Source : projet de zone d'activités « Le Parc des Graves », étude d'impact – CERAG Août 2017

### 1.5.2.2. Incidences pressenties et mesures correctives associées

	Nature	Description	Sensibilité	Incidences	Incidences potentielles	Mesures de réduction	Incidences résiduelles
Cadre physique	Air et Climat	Climat océanique (précipitations moyennes, températures modérées)	X	Les engins de chantier dégageront des gaz à effet de serre, toutefois en quantités négligeables en comparaison des quantités générées par le trafic routier de la D1113 et de l'A62. L'émission de poussières est à prévoir.	X	Les engins de chantier seront conformes à la réglementation en vigueur concernant les émissions de gaz d'échappement, et feront l'objet d'un entretien régulier.	0
	Topographie	Le secteur d'étude possède deux orientations de pentes, qui restent faibles et régulières : - Du Sud-Ouest au Nord-Est, pente faible d'environ 5% - De l'Ouest à l'Est / Sud-Est, pente faible d'environ 3%  La présence des pentes favorise les ruissellements de surface.	XX	Aucun nivellement du site n'est envisagé.	X	Les faibles incidences attendues ne nécessitent pas la mise en place de mesures de réduction.	X
	Géologie	Présence de matériaux possédant un degré de perméabilité allant de bon à moyen.	XXX	L'imperméabilisation du site accentuera le ruissellement des eaux.	XXX	Les eaux de ruissellement issues des voiries seront récoltées par un réseau de noues et de fossés, puis infiltrées dans le sol. Elles seront traitées par phytoremédiation grâce aux plantations qui y seront réalisées.  Les eaux de ruissellement issues des espaces privatifs seront gérées in situ par la mise en place d'un système adapté.	X
	Hydrogéologie	Une nappe libre, recensée par le BRGM, sensible aux risques de pollutions anthropiques de surface et dont la qualité devra faire l'objet d'une attention particulière.  Les nappes plus profondes sont protégées des pollutions de surface par une couche imperméable.  Le projet est en position limitrophe d'un périmètre de protection d'un captage d'eau potable, ainsi que d'une canalisation reliant une station de pompage au reste du réseau d'eau potable. Une haute vigilance est donc primordiale.	XXX	Une pollution accidentelle sur le site pourrait s'infiltrer dans le sol.  Les volumes considérés en cas de pollution aux huiles ou hydrocarbures se résument aux volumes générés par les véhicules.  La nappe la plus superficielle est protégée des pollutions de surface par une couche imperméable  Vis-à-vis du Périmètre de Protection Rapprochée, une pollution indirecte pourrait se faire sans prise de précaution par rapport à la limite de celui-ci.  Concernant la canalisation, les risques d'incidences ont été minimisés de par la prise en compte du périmètre d'emprise de ce dispositif (20m de large).	XX	<u>En phase travaux :</u>  - Mise en place d'un règlement de chantier,  - Présence permanente d'un kit anti pollution,  - Mise en place d'un système de blocage et de stockage des MES  <u>En phase d'exploitation:</u>  - Récolte et acheminement des eaux pluviales vers des systèmes de noues et fossés afin de favoriser l'infiltration des eaux dans le sol aux abords de la voirie.	X

Nature	Description	Sensibilité	Incidences	Incidences potentielles	Mesures de réduction	Incidences résiduelles	
Cadre physique (suite)	Hydrologie	Aucun cours d'eau n'est présent sur ou à proximité immédiate du secteur d'étude. Les cours d'eau les plus proches sont les ruisseaux du Saucats et du Gat-Mort, à environ 1km de site, respectivement au Nord et au Sud.	XX	L'absence de réseau hydraulique sur et à proximité immédiate du site ainsi que l'absence de connexion avec les ruisseaux du Saucats et du Gat-Mort ne permet pas de mettre en évidence des incidences potentielles du projet sur les eaux superficielles.  L'imperméabilisation du secteur d'étude entrainera une augmentation des débits ruisselés.	XX	- Stockage des eaux et épuration par le sol et les plantes  L'emprise du projet prend en compte le périmètre d'emprise de la canalisation d'eau potable qui lui est limitrophe à l'Ouest.  Seul un fossé dégradé (100 ml –v 422 m <sup>2</sup> ) et une portion du fossé en bordure du Chemin de la Sauque (55 ml – 82,5 m <sup>2</sup> ) seront aménagés ce qui représente une surface totale détruite de 504 m <sup>2</sup> .	X
		Les fossés présents sur le site présentent des enjeux écologiques et doivent être protégés bien qu'en étant déjà modifiés		La dégradation des fossés est une des incidences majeures du projet. Celle-ci peut être atténuée par le fait que ces milieux sont déjà modifiés. Le fossé en bordure de route sera busé sur 55 m environ.	XX		X
	Habitats naturels	Plusieurs habitats naturels ont été recensés avec 8 formations herbacées dont 2 d'intérêt communautaire, 5 formations boisées et 4 milieux aquatiques, ces derniers formant des zones humides selon le critère «Végétation».	XX	Une grande partie des habitats (hors zone humide) présents sur le site seront détruits ou dégradés. Toutefois, aucun habitat d'intérêt communautaire n'est concerné. De manière générale, le site est déjà fortement anthropisé et dégradé.	XX	Mise en place de zones d'évitements afin d'éviter au mieux la destruction des zones humides et des stations d'espèces protégées.  Création de bandes tampon végétalisées autour des milieux remarquables conservés,  Plantation d'essences champêtres dans les espaces verts communs,  Gestion écologique des espaces enherbés,  Gestion écologique des noues et des fossés.	X
Cadre naturel	Zones humides	L'ensemble des milieux aquatiques observés constituent des zones humides ayant une surface globale de 2 738 m <sup>2</sup> sur le secteur d'emprise du projet. Ces zones humides sont modifiées mais constituent des milieux à conserver et à protéger.	XX	Le projet initial prévoit la destruction de zones humides présentes.  Des mesures d'évitement et/ou compensatoires seront à prévoir.	XXX	La mise en place des zones d'évitements a permis de conserver l'intégralité des zones humides sur le secteur.  Ces dernières seront protégées par la création de bandes tampon végétalisées (5m) pendant la phase de vie du projet.	X
	Flore	Des formations herbacées d'intérêt communautaire ont été observées, sur le site, telles que la «Lande à Bruyère cendrée et Simethis» et la «Lande à Bruyère cendrée et Ajoncs» (4030-4) Deux espèces protégées, l'Agrostis élégant et le Lotier grêle ont été répertoriés sur le secteur d'étude.	XXX	Le projet initial prévoit la destruction des espèces d'intérêt communautaires présentes.  Les deux espèces protégées risquent d'être détruites par le projet. Des mesures d'évitement ont été acceptées afin de limiter au mieux ces destructions.	XXX	Création de bandes tampon végétalisées  Création de noues  Plantation d'essences champêtres dans les espaces verts communs,  Gestion écologique des espaces enherbés,	XX

Nature	Description	Sensibilité	Incidences	Incidences potentielles	Mesures de réduction	Incidences résiduelles
Flore (suite)	Le reste de la flore présente est considérée comme commune.		Des mesures d'évitement et/ou compensatoires seront à prévoir.		Mise en place de zones d'évitement afin d'éviter la destruction des stations de Lotier grêle et d'Agrostis élégant.	
	Il n'a pas été noté la présence d'espèce exotique ou envahissante.				Une partie de la station de Lotier grêle située à l'Ouest de la zone d'étude sera aménagée (2 120 m <sup>2</sup> ) par la réalisation du projet. Néanmoins, au vu des mesures de réduction réalisées (évitement de la majorité des stations et gestion extensive des espaces verts du site, conventionnement d'un espace hors site pour l'Agrostis) il est considéré que l'espèce pourra se maintenir sur le parc.	
Site Natura 2000	Le site Natura 2000 le plus proche est le «Réseau hydrographique du Gât-Mort et Saucats» situé de part et d'autres du territoire d'étude, à environ 1 km.		L'absence de connexion hydraulique avec le site Natura 2000 ne permet pas de mettre en évidence des incidences potentielles du projet.		L'ensemble des mesures décrites ci-dessus permettent de réduire de manière significative les incidences du projet sur l'environnement. Elles permettent donc également de limiter d'éventuelles incidences sur le site Natura 2000 le plus proche	X
	Il n'a pas été noté de connexion hydraulique entre les fossés présents sur le site projet et le site Natura 2000.	XX		XX		
	2 Habitats et des 11 espèces d'intérêts communautaires ont été répertoriés sur le site.		Le projet initial prévoit la destruction des espèces d'intérêt communautaire présentes.			
Faune	De nombreuses espèces ont été observées sur le site, la plupart assez communes. Néanmoins, 7 espèces remarquables (2 oiseaux, 3 amphibiens, 2 insectes) ont pu être observées, augmentant l'enjeu écologique de leurs habitats respectifs.	XX	Les éventuelles incidences du projet vis-à-vis de la faune se porteront principalement sur leurs habitats respectifs.	XX	Evitement des habitats de reproduction et de repos pour la Crapaud calamite et le Grand Capricorne. Et balisage de ces espaces avant travaux.  Gestion conservatoire des espaces évités en faveur des espèces animales protégées.  De plus le réseau de noues, utilisables par les amphibiens, sera aménagé de façon à créer une connexion écologique entre les deux zones humides évitées du site (Nord-ouest et Sud-est).	X



	Nature	Description	Sensibilité	Incidences	Incidences potentielles	Mesures de réduction	Incidences résiduelles
Cadre paysager	Secteurs défrichés	Secteurs défrichés à sol remanié.	0	Passage d'une zone défrichée à une zone d'activités.	XX	<p>La mise en œuvre des noues paysagères et coulées vertes le long de la voie nouvelle qui desservira les différents lots,</p> <p>La mise en œuvre de d'espaces verts au sein du site selon l'arrêté d'autorisation défrichement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lots de grande taille (&gt;5000 m<sup>2</sup>), essences locales à planter en périphérie des lots sur une surface équivalente à 20 % du lot,</li> <li>- lots de petite taille (≤5000 m<sup>2</sup>), essences locales à planter en périphérie des lots sur une surface équivalente à 15 % du lot,</li> <li>- bande boisée épaisse d'une surface de 60 m<sup>2</sup> d'espèces locales pour 100 m<sup>2</sup> de stationnement et desserte.</li> </ul>	X
	Massifs forestiers	Massifs forestiers en périphérie du site	XX				
Cadre viaire	Réseau de dessertes	Terrain bien desservi. Présence de l'A62 à proximité.	X	Augmentation du nombre de véhicules.	XX		X
	Cheminements doux	Pas de cheminements doux en périphérie du site.	X				
	Transport en commun	Terrain non desservi mais 1 ligne de bus sur la commune et une aire de covoiturage.	XX				
	Risques naturels et technologiques	Zone de sismicité faible, hors zone inondable, sans de plan de prévention du risque « feu de forêt » et sans risque technologiques.	0	Exposition de la population aux risques naturels et technologiques.	0	Aucune mesure n'a été à prendre face aux risques naturels et technologiques.	0
	Santé	Population riveraine présente à plus de 300 mètres à l'Ouest du site	X	Emission de poussières et polluants atmosphériques.	X	Les mesures prises sont celles en faveur de l'air, de l'eau et des sols développées précédemment.	0

0 : impact nul ou négligeable ; X : impact faible ; XX : impact moyen ; XXX : impact fort ; XXXX : impact majeur



L'ensemble des mesures d'évitement et de réduction retenues dans le cadre de l'étude d'impact permettront de réduire considérablement les incidences du projet sur les enjeux paysagers et écologiques relevés.

Si 34 515 m<sup>2</sup> de zones à enjeux ont évités à l'issue de la mise en place des mesures correctionnelles, plusieurs espèces seront tout de même impactées de manière inévitable.

L'impact résiduel sur les populations d'Agrostide élégante, ainsi que sur le Lotier grêle demeure inévitable, et nécessite la mise en œuvre de mesures de compensation, afin de ne pas compromettre le maintien de ces espèces sur la zone, et leur conservation locale.

A cet égard, plusieurs mesures ont été retenues :

- La compensation sur site,
- Le financement d'un plan de conservation,
- La mise en place de mesures de gestion adaptées aux spécificités des espèces.

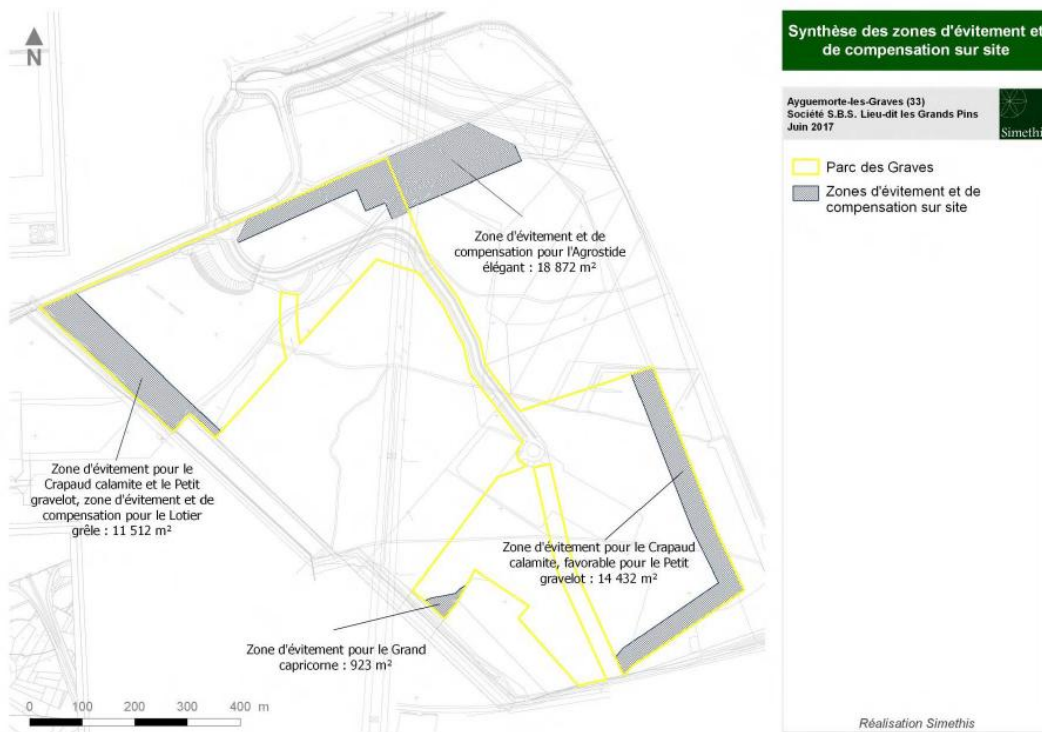
### Synthèse des surfaces d'habitats d'espèces impactés après mise en œuvre des mesures d'évitement

Groupe	Site d'étude		Parc des Graves		% concerné		Surfaces évitées	
	Zone de reproduction sur la zone d'étude entière	Zone repos sur la zone d'étude entière	Zone de reproduction sur le parc des graves	Zone de repos sur le parc des graves	% de zone de reproduction détruit	% de zone de repos détruit	Zone de reproduction	Zone de repos
<b>Avifaune</b> Petit gravelot (nidification potentielle)	Mares, et terrains à végétation nulle ou rase : 230 128 m <sup>2</sup>		130 183 m <sup>2</sup>		56,6 %		Evitement de 27 528,8 m <sup>2</sup> (soit au final 102 654,2 m <sup>2</sup> détruits : 44,6% des zones sur la zone d'étude)	
<b>Amphibiens</b> Crapaud calamite	Mare temporaire de 352 m <sup>2</sup> ; mare temporaire rudérale à jonc des crapauds 11 260 m <sup>2</sup>	230 128 m <sup>2</sup>	Mare temporaire de 352 m <sup>2</sup> ; mare temporaire rudérale à jonc des crapauds 2 386 m <sup>2</sup>	130 183 m <sup>2</sup>	23,6 %	56,6 %	Evitement total de la mare temporaire de 352 m <sup>2</sup> et de la mare temporaire rudérale à jonc des crapauds : 2 386 m <sup>2</sup> (100%)	Evitement de 27 528,8 m <sup>2</sup> (soit au final 102 654,2 m <sup>2</sup> détruits : 44,6% des zones sur la zone d'étude)
<b>Reptiles</b> Lézard des murailles	Ensemble de la zone d'étude 464 661 m <sup>2</sup>		Ensemble du site de projet: 188180 m <sup>2</sup>		40,5 %		Evitement de 34 515 m <sup>2</sup> (18,3%) (soit au final 153 665 m <sup>2</sup> détruits : 33%)	
<b>Coléoptères saproxylophages</b> Grand capricorne	2 chênes habités, au sein de la chênaie acidiphile au Sud-ouest : 14 376 m <sup>2</sup>	chênaie acidiphile au Sud-ouest : 14 376 m <sup>2</sup>	844 m <sup>2</sup> (2 chênes à indices hors projet)	844 m <sup>2</sup>	-	6,4 %	Evitement des 844 m <sup>2</sup> de chênaie au sein d'une zone d'évitement de 923 m <sup>2</sup> ) : 100%	

### Synthèse des mesures compensatoires retenues

Nature	Description	Sensibilité	Incidences potentielles	Evaluation des incidences	Mesures d'évitement : 34 515 m <sup>2</sup> évités	Mesures de réduction	Incidences résiduelles	Mesures de compensation
Flore	Espèces protégées							
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Agrostide élégante <i>Neoschischkinia elegans</i> Protection nationale, (espèce très rare)</li> </ul>	XXX	Destruction des stations par effet d'emprise : 7 876 m <sup>2</sup> des stations de 2012 (64%) 1 409 m <sup>2</sup> des stations de 2014 (13%) (impact direct permanent)	XXX	Mise en place de zones d'évitement, dont convention avec les propriétaires voisins : - 7 648 m <sup>2</sup> sur les parcelles SBS - 11 224 m <sup>2</sup> sur les parcelles TRADERS	<p><u>Phase exploitation :</u> Entretien conservatoire des stations comprises dans le périmètre conventionné (fauche tardive, etc.)</p>	Evitement total des stations de 2014, impact résiduel sur les stations de 2012 : 3 815 m <sup>2</sup> XX	<ul style="list-style-type: none"> <li>Compensation sur site</li> <li>Financement d'un plan de conservation auprès du CBNSA 10000 – 15 000 euros</li> <li>Classement de la zone de compensation au PLU</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lotier grêle <i>Lotus angustissimus</i> Protection régionale</li> </ul>	XX	Destruction des stations par effet d'emprise : 2 287 m <sup>2</sup> détruits (97%) (impact direct permanent)	XX	Mise en place d'une zone d'évitement de 11 512 m <sup>2</sup>	<p><u>Phase exploitation :</u> Entretien conservatoire des stations évitées</p>	Une partie de la station de Lotier grêle située à l'Ouest de la zone d'étude sera détruite (2 120 m <sup>2</sup> ) par la réalisation du projet. X	<ul style="list-style-type: none"> <li>Compensation sur site, sur les zones évitées</li> </ul>

### Localisation des mesures d'évitement et compensatoires retenues / Plan de composition du projet



En conclusion, au regard :

- De l'évitement et la gestion conservatoire des stations d'Agrostide élégante, sur le site projet et à l'extérieur par le biais d'un conventionnement avec les propriétaires des terrains voisins;
- De l'évitement de plusieurs stations de Lotier grêle, avec compensation sur site pour les stations non évitées ;
- De l'évitement et du maintien des zones de reproduction avérées (mares temporaires) de Crapaud calamite et des zones de repos du Petit gravelot au Nord-ouest et au Sud-est,
- Des mesures de réduction d'impact prévues en phase travaux et en phase exploitation ;

**Il est considéré que le projet n'est pas de nature à remettre en cause l'état de conservation des espèces animales et végétales protégées recensées sur le site. »<sup>1</sup>.**

<sup>1</sup> Création d'une zone d'activités, Dossier CNPN, SIMETHIS - Octobre 2017

## 1.6. Bilan de l'analyse environnementale

### 1.6.1. Incidences cumulées potentielles

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers peut se cumuler avec celle générée par l'extension de l'urbanisation sur les communes voisines. A noter que la commune réalise des efforts importants en vue de réduire le rythme de l'artificialisation dans les années à venir. La maîtrise de la consommation d'espace à l'échelle intercommunale reste toutefois conditionnée à l'élaboration d'un document d'urbanisme à l'échelle de la communauté de communes.

D'ores et déjà, il convient de souligner le caractère vertueux des choix opérés par la commune, qui permettront de réduire sensiblement le rythme de la consommation d'espaces dans les années à venir. La mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation et le choix d'une démographie moins dynamique permettra d'améliorer de manière très sensible les perspectives d'évolution de l'environnement dans les années à venir.

Les prélèvements d'eau potable et les rejets d'eaux usées étant également susceptibles de se cumuler avec ceux générés par les projets de communes voisines, les choix effectués par la commune aura une incidence positive sur la gestion de la ressource en eau. La gestion intercommunale de l'eau potable et de l'assainissement permettra dans les années, suivant l'approbation du PLU, assurera une mise en capacité des réseaux et une sécurisation de la ressource en eau, de façon à répondre aux besoins estimés d'ici 2030 et au-delà. La révision du zonage d'assainissement communal et la mise en service d'une ressource de substitution à St-Hélène d'ici 2023, permettra de limiter les incidences cumulées susceptibles de se manifester dans les années à venir.

### 1.6.2. Conclusions de l'analyse des incidences

Compte tenu des options retenues dans le cadre du projet de PLU, ses dispositions réglementaires sont de nature à :

- Eviter, dès que possible, la destruction d'habitats et d'espèces d'intérêt communautaire ;
- Prévenir les atteintes aux berges du cours d'eau ;
- Interdire le défrichement des espaces boisés remarquables ;
- Limiter les modifications du régime des eaux ;
- Prévenir les risques de pollution de l'eau et d'eutrophisation ;
- Réduire les risques d'introduction et de dispersion d'espèces invasives.

La révision du PLU a ainsi permis aux élus d'Ayguemorte de mettre en place des dispositions réglementaires adaptées, à la préservation du patrimoine naturel de la commune, et en particulier le site Natura 2000 du Réseau Hydrographique du Saucats.

Au vu de ces différents éléments et compte tenu de la configuration du territoire, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, de la nature du projet et des dispositions réglementaires qui en découlent, le PLU n'est pas susceptible, pendant sa durée de validité, d'engendrer des effets significatifs dommageables sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation de la vallée du Saucats en site d'intérêt communautaire.

## 2. EXPLICATION DES CHOIX DU PADD ET JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

---



## 2.1. Explication des choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

### 2.1.1. Rappel des orientations générales débattues en conseil municipal

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, fixées en cohérence avec ces objectifs et à la lueur des enjeux dégagés dans le cadre du diagnostic, ont été débattues en conseil municipal le 29 février 2018.

Dans un souci de clarté, notamment auprès de la population dans le cadre de la concertation, le document final du projet d'aménagement et de développement durables formant la pièce n°2 du projet de PLU intègre également des éléments de contexte, destinés à expliciter les choix réalisés. Par ailleurs, des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace ont été inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables. A juste titre, la commune d'Ayguemorte-Les-Graves, connaît, depuis plusieurs décennies une forte attractivité résidentielle, portée notamment par le desserrement de l'aire métropolitaine bordelaise. L'envolée des prix du foncier au sein de l'agglomération et la disponibilité de terrains à bâtir entretenue par les dispositions du plan local d'urbanisme ont pu attirer de nombreux ménages désireux d'accéder à la propriété. Cet accueil de population a été rendu possible grâce à la situation géographique de la commune, proche des limites de l'agglomération bordelaise. Elle s'explique également par l'attrait d'un cadre de vie de qualité reposant sur une physionomie de « village », que le développement urbain connu ces dernières années n'a pas fondamentalement remise en cause.

Afin de ne pas remettre en cause l'identité du territoire, les perspectives démographiques fixées permettent d'anticiper, pour la décennie à venir, un ralentissement sensible du rythme de développement. Ce choix d'un scénario d'accueil de population maîtrisé doit permettre à la commune de s'orienter vers un développement harmonieux, en conservant ce qui fait son caractère, sa qualité et quelque part son âme.

Dans ce contexte, il a été essentiel de formuler un projet de territoire misant sur chacun des éléments fondant l'identité d'Ayguemorte-les-Graves ; laquelle se caractérise notamment par :

- **La centralité et le dynamisme du bourg**, concentrant les logements mais également les fonctions, commerciales ou de services à l'échelle de la commune
- **Un fort potentiel en matière économique**, lié aux ressources locales et à la situation avantageuse le long d'un axe majeur de déplacements à l'échelle nationale
- **Un patrimoine écologique et paysager remarquable**, participant à la qualité du cadre de vie mais doté d'une sensibilité particulièrement élevée

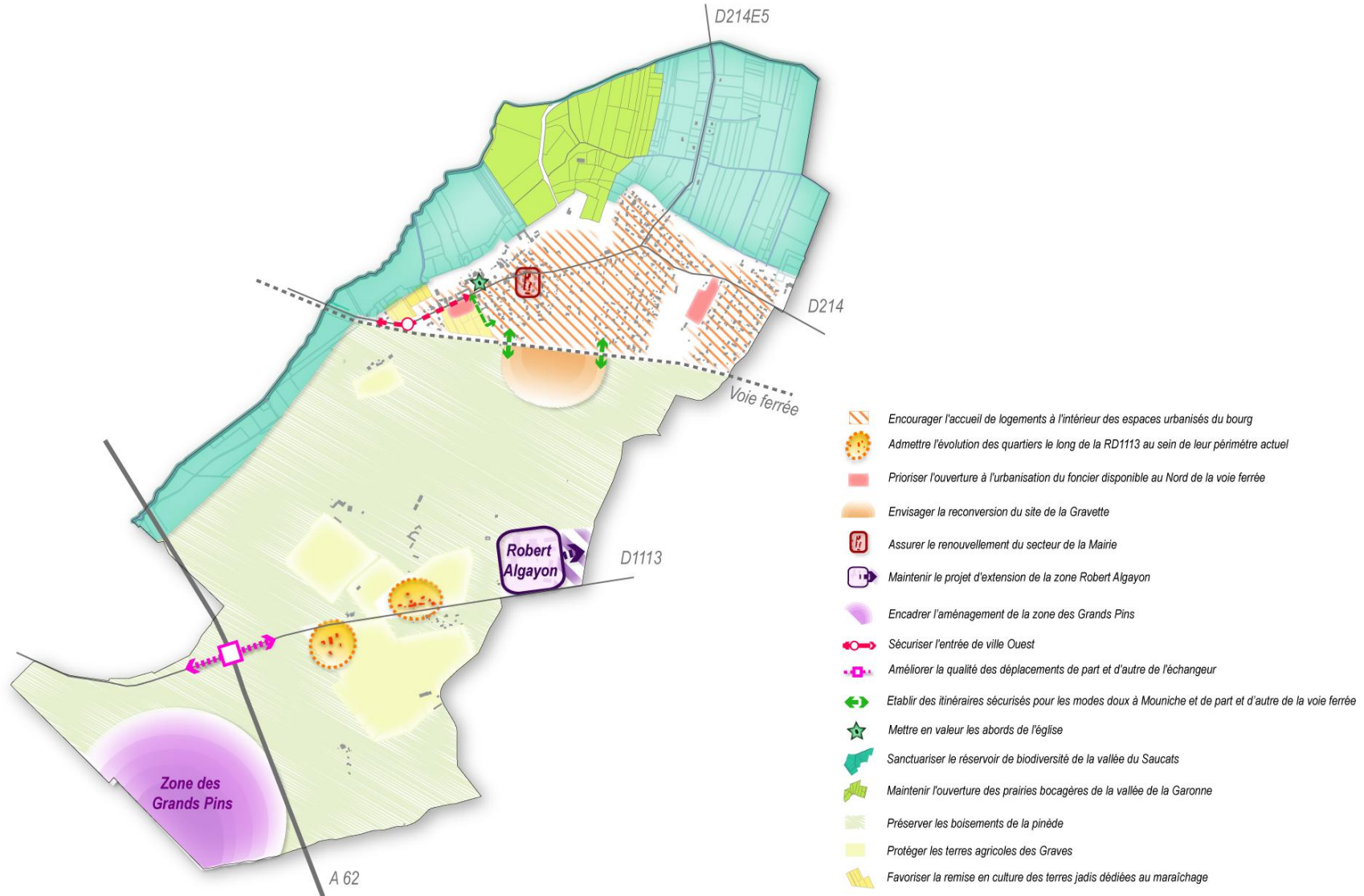
De ces axes découlent logiquement trois orientations majeures :

- **Conforter la centralité et le dynamisme du bourg**
  - Privilégier le bourg et les friches riveraines pour l'accueil de nouvelles populations
  - Promouvoir la qualité urbaine et la mixité dans les opérations de logements
  - Tendre vers un fonctionnement urbain de proximité
- **Créer les conditions d'un développement économique durable du territoire**
  - Attirer de nouvelles activités économiques à Ayguemorte les Graves
  - Valoriser les terroirs et les productions agricoles
- **Assurer la sauvegarde des ressources et des milieux naturels**
  - Préserver et rétablir les continuités écologiques sur le territoire
  - Réduire la pression exercée sur les milieux naturels

La notion de proximité sous-tend l'ensemble des partis pris retenus en vue de traduire ces trois orientations. Il s'agit ainsi de renforcer l'animation du bourg et le dynamisme de la vie locale et ainsi faciliter l'intégration de l'ensemble des habitants à la vie et au fonctionnement de la commune. Enfin, il semble indispensable de rappeler que ce projet de territoire a vocation à être pensé en cohérence avec les orientations retenues à l'échelle d'un territoire plus vaste que celui de la commune, dans un souci de cohérence avec les orientations et objectifs définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Montesquieu ainsi qu'avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

## 2.1.2. Explication des choix réalisés

### Synthèse cartographique des orientations du PADD – document d'illustration



## A. Conforter la centralité et le dynamisme du bourg

### ► PRIVILEGIER LE BOURG ET LES FRICHES RIVERAINES POUR L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS

Le bourg constitue une centralité, tout d'abord car il existe une antériorité et une continuité de l'occupation de ce secteur ainsi qu'en attestent les nombreuses constructions anciennes en pierre, dotées d'une valeur patrimoniale indéniable. Il s'agit du lieu de résidence de la majorité des habitants d'Ayguemorte-les-Graves mais également du secteur au sein duquel sont concentrés les équipements et services de la commune. Cette très nette domination s'est par ailleurs renforcée au cours des 10 dernières années, suite à la réalisation de plusieurs opérations d'ensemble. La proximité entre les « lieux de vie » est un atout que les élus souhaitent valoriser. Les choix stratégiques en matière de renouvellement et de développement urbain **privilégient le bourg et les friches riveraines** pour l'accueil de nouveaux logements, car l'accueil d'une diversité de logements et de fonctions urbaines à l'intérieur d'un périmètre réduit est une condition indispensable à la valorisation de la notion de proximité.

Le bourg comporte encore des capacités d'accueil de nouveaux logements. Il dispose également de deux espaces en friche, situés au nord de la voie ferrée. Le bourg est donc en mesure, à l'intérieur de son enveloppe actuelle et dans son prolongement immédiat, d'accueillir les logements nécessaires afin de répondre aux perspectives démographiques dressées à l'issue du diagnostic.

L'accueil de nouvelles constructions se fera **prioritairement sur des parcelles déjà bâties**. Une trentaine de constructions pourront ainsi être réalisées. L'accueil de nouvelle construction ne pouvant pas se faire sans tenir compte des sensibilités paysagères et architecturales de chaque quartier, les règles du PLU ont été pensées de manière à contribuer à l'insertion harmonieuse de ces bâtiments à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, via des dispositions adaptées en termes d'accès, de gestion des limites, de présence végétale... La priorité est ainsi clairement donnée à la mobilisation des capacités d'accueil présentes au sein des zones urbaines, évitant d'autant la destruction de milieux naturels ou la disparition de terres cultivées par un classement au sein de secteurs aux règles constructives particulières : secteur UB, UC et UD.

Les capacités présentes en densification étant insuffisantes pour répondre aux besoins en logements estimés à horizon 2030, **deux ensembles fonciers aux dimensions plus généreuses** auront vocation à être ouverts à l'urbanisation dans les années à venir : les Acacias et Mouniche. Il s'agit donc ici de **prioriser l'ouverture à l'urbanisation du foncier disponible au nord de la voie ferrée**. Les Acacias et Mouniche constituent des dernières opportunités d'urbanisation au nord de la voie ferrée ; leur aménagement appelle donc une vigilance toute particulière, en vue d'optimiser l'occupation de l'espace et d'éviter le gaspillage du foncier disponible. L'incertitude relative aux éléments de programmation et la volonté de la collectivité d'assurer un développement maîtrisé, s'est donc traduit par la volonté de phraser leur urbanisation dans le temps. L'identification des zones à urbaniser et le phasage retenu au document graphique du PLU répond à cette ambition.

Le secteur des Acacias, situé à l'Est du Bourg, est aujourd'hui uniquement accessible depuis la route de l'Aruan. Le respect des densités du SCoT conduirait à la réalisation de 25 à 30 logements. Au regard du nombre de logements envisagés et des difficultés de circulation que peut induire la réalisation d'un lotissement en impasse, la collectivité a souhaité se donner l'opportunité de réfléchir davantage aux possibilités de desserte de la zone. **Ainsi, l'ouverture de zone est soumise à modification du PLU.**

Le site de Mouniche présente également une sensibilité marquée. Situé entrée de Bourg-Ouest et à l'interface d'une activité traditionnelle de maraîchage à préserver, la réalisation d'un nouveau quartier sur ce secteur doit permettre de mieux identifier cette entrée du village en lien l'identité de la commune, de nouvelles habitations en entrée de bourg, tout en améliorant les liaisons avec le centre et la sécurisation de l'entrée et permettant le bon fonctionnement d'une activité de circuits courts. Afin de se donner le temps de la réflexion sur la nature des aménagements à envisager, le secteur de projet n'a pas fait l'objet d'un classement en zone constructible dans le cadre du PLU.

La municipalité a souhaité porter son attention en priorité sur la réalisation d'un nouveau quartier aux Acacias, mais également sur les possibilités de reconversion **du site de la Gravette**. Le site de la Gravette représente un potentiel à considérer avec attention pour le développement de la commune dans les années à venir, déjà identifié dans le premier PLU de la commune. Cette friche mérite de faire l'objet d'un projet de reconversion adapté et dans le souci de diffuser un fonctionnement urbain de proximité. Le choix de ne pas classer ce secteur en zone 1AU, tient à la prise en compte de plusieurs facteurs. Cette reconversion doit s'inscrire dans une démarche d'aménagement vertueuse et intégratrice au bourg : amélioration des liaisons avec le bourg, desserte par les réseaux d'assainissement collectifs, maintien du couvert végétal, etc. Cette démarche doit être pensée préalablement à toute urbanisation et tirer profit des spécificités du site, impliquant la mise en place d'une urbanisation différée. Aucune programmation n'a été retenue à ce jour. **Son urbanisation est envisagée à plus long terme, au-delà des échéances fixées au présent document.** Ainsi, le secteur dispose d'un classement en zone d'urbanisation différée et ne pourra être ouvert à l'urbanisation que sous réserve de la conduite d'une procédure de révision du PLU, le cas échéant réalisée selon des modalités allégées.

► *PROMOUVOIR LA QUALITE URBAINE ET LA MIXITE DANS LES OPERATIONS DE LOGEMENTS*

Grâce à la diversité des programmes réalisés ces dernières années, la commune a pu éviter l'exclusion d'une partie de sa population du marché du logement. Elle a pu également conserver la qualité de son cadre de vie, grâce à l'insertion réussie des opérations récentes au sein du bourg. Pour autant, la hausse des coûts du foncier sur le territoire de la commune au cours des dernières années tend à rendre plus difficile l'installation de primo-accédants, en lien notamment avec la réduction du nombre de terrains à bâtir. La tension élevée sur le marché du logement génère par ailleurs une demande toujours plus forte en matière de logement abordable, en dépit de l'existence d'un parc déjà relativement étoffé, eu égard à la démographie communale.

Ainsi, il apparaît ainsi important de favoriser la conduite de programmes de logements de petite taille (T2-T3), afin de proposer davantage de solutions aux familles monoparentales. De la même manière, il semble important de donner une place importante à l'accession et notamment à l'accession sociale à la propriété dans le cadre des futurs programmes de construction, afin de cibler les primo-accédants et de permettre l'accueil de familles. Les choix de zone répondent à cet impératif, en mobilisant en complément des capacités constructives en densification, des superficies non aménagées suffisamment généreuses pour conduire la réalisation d'opérations aux formes urbaines diversifiées. Des recommandations ou obligations pourront être énoncées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation dessinés à l'occasion de leur aménagement, afin de favoriser la diversité des typologies de logements. A cette fin, les programmes pourront associer différentes solutions (collectif, groupé, individuel) et différentes tailles de logements, afin de continuer à proposer notamment des petits logements (T2 et T3).

Les opérations réalisées devront également permettre de maintenir un équilibre entre parc locatif et accession à la propriété. Il apparaît également nécessaire de **poursuivre la création de logements locatifs sociaux et de développer une offre en logements en accession sociale à la propriété**. Une partie des logements à créer dans les 10 prochaines années devra ainsi permettre à la commune de répondre à la demande en habitat social. Plusieurs pistes sont ainsi proposées afin de permettre la constitution d'une offre sociale, par petite touche, dans le cadre des nouvelles opérations de constructions. Il pourra à cette fin être exigé une part minimale de logements sociaux dans les opérations proposées au sein de certains secteurs ouverts à l'urbanisation. De cette façon, une répartition équilibrée des logements sociaux au sein des différents quartiers permettra de favoriser la mixité sociale en évitant la constitution d'enclaves ou de quartiers d'habitat social sur le modèle des grands ensembles. Plusieurs actions pourront être envisagées pour satisfaire cet objectif. En premier lieu, il importe de poursuivre l'effort engagé en matière de conventionnement. Le développement d'une offre locative abordable peut s'appuyer sur ce levier, qui permet en outre d'assurer la remise sur le marché de logements anciens dans des constructions dotées dans bien des cas d'une valeur architecturale et patrimoniale indéniable.

Grâce à ces orientations et à ces pistes d'actions, la collectivité aspire à rétablir la continuité du parcours résidentiel des ménages, et offrir une solution adaptée aux demandes et attentes du plus grand nombre et d'assurer un accès au logement sans discrimination. Pour autant, il semble important de **promouvoir des formes urbaines respectueuses du caractère et de l'ambiance du bourg**. Cette **recherche d'intégration et de qualité architecturale**, qui n'exclut pas l'introduction de formes ou choix innovants, mérite d'être poursuivie, grâce à la définition de règles relatives à l'aspect extérieur des constructions s'inspirant notamment des caractéristiques du bâti existant. Ainsi lors d'opérations de construction, les constructions susceptibles d'y être érigées devront s'intégrer de manière harmonieuse, en privilégiant un gabarit et des modes d'implantation cohérents au regard de l'occupation actuelle, avec des hauteurs maximales n'excédant pas R+1.

► *TENDRE VERS UN FONCTIONNEMENT URBAIN DE PROXIMITE*

Les atouts de la commune sont liés à l'échelle du bourg, qui rend possible les déplacements piétons pour la fréquentation des commerces, services et équipements en particulier scolaires. Le renforcement de cette vie de proximité est à rechercher car c'est ce qui permet de différencier fondamentalement Ayguemorte-les-Graves d'autres communes de la périphérie bordelaise, où l'étalement urbain rend désormais impossible un tel fonctionnement. Ceci implique de conserver la dotation en équipements du bourg, mais également de continuer à les rendre facilement accessibles par les modes doux de déplacement.

A ce titre, les élus souhaitent poursuivre l'accueil de nouveaux habitants. Il s'agit de **favoriser la fréquentation des équipements et futurs commerces du bourg**. L'augmentation prévue du nombre d'habitants pourra générer une demande supplémentaire, susceptible de pérenniser la présence commerciale, voire de conduire à la diversification de l'offre. Cette éventualité mérite d'être anticipée, en facilitant l'implantation d'activités au sein du bourg, par la mise en place de dispositions réglementaires de nature à favoriser la mixité urbaine. A ce titre, le règlement d'urbanisme admettra l'implantation de commerces, services, bureaux...sous réserve de leur compatibilité avec la proximité des habitations. Par ailleurs, le pôle multiservice à la Sablière permettra d'offrir une solution adaptée aux commerçants désireux de s'installer sur la commune, tout en contribuant à maintenir un centre-bourg vivant et animé. Plus généralement, le renforcement des équipements et services à la population méritera d'être étudié, en lien notamment avec l'installation de familles et de jeunes ménages. La hausse prévisible des effectifs scolaires amène à considérer avec attention l'évolution de l'école, qui doit pouvoir être anticipée, en considérant chaque option disponible : Relocalisation d'une partie de l'école, reconfiguration sur le site actuel, extension vers les ateliers municipaux, relocalisation, etc. Dans ce contexte, les élus souhaitent **assurer le renouvellement du secteur de la mairie**. Ainsi, une réflexion globale devra être menée sur le fonctionnement et la destination des bâtiments communaux actuels afin d'imaginer une opération d'ensemble permettant l'extension de la mairie dans le bâti existant et du groupe scolaire vers la Rue Daniel et Hortense Légise.



Par ailleurs, la municipalité souhaite accompagner cette offre de conditions d'accès de qualité **en poursuivant le réaménagement des voies et espaces publics**. Des zones publiques sont prévues et seront permises par le document d'urbanisme, comme l'aménagement d'accès piéton, etc. L'accès au bourg constitue une condition essentielle au bon fonctionnement du village. En ce sens plusieurs projets de mise en valeur d'espaces publics, de sécurisation de voiries ou d'itinéraires de déplacement seront portés par la commune : réaménagement de l'entrée de ville ouest, réaménagement de la place de l'Eglise, création d'un espace public entre le secteur de la Sablière et la plaine des Sports, etc. La commune disposant d'ores et déjà de la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'aménagements nouveaux, aucun emplacement réservé n'a été prévu à leur effet. Seul le foncier nécessaire à l'aménagement d'une liaison douce le long de l'Avenue Général de Gaulle à Mouniche, entre la rue des châtaigniers et l'entrée de bourg-ouest a fait l'objet d'une réservation sur le plan de zonage.

## B. Créer les conditions d'un développement économique durable du territoire

### ▶ *ATTIRER DE NOUVELLES ACTIVITES ECONOMIQUES A AYGUEMORTE LES GRAVES*

Plusieurs établissements économiques sont présents sur le territoire, regroupés au sein d'une zone d'activités ou dispersés le long de la RD1113. Plusieurs exploitations agricoles sont également présentes sur la commune, marquant de manière très nette les paysages. Ces activités économiques permettent de proposer un nombre d'emplois non négligeables, mais cependant insuffisant pour éviter à la très grande majorité des actifs résidant à Ayguemorte-les-Graves d'avoir à quitter la commune chaque jour pour se rendre sur son lieu de travail.

Les perspectives démographiques établies et les moyens mis en œuvre au travers du PLU afin de produire des logements permettent d'anticiper une hausse du nombre d'habitants dans les années à venir. En conséquence, la dynamique économique mérite d'être prolongée dans les années à venir afin de continuer à créer des emplois, au risque de voir le taux de chômage s'accroître. Attirer de nouvelles activités économiques à Ayguemorte-les-Graves afin de réduire la dépendance vis-à-vis du cœur de l'agglomération bordelaise semble important. Afin d'atteindre cet objectif, il est indispensable de maintenir les emplois présents sur le territoire mais également de développer l'attractivité économique. Ceci implique d'agir à la fois sur l'offre en locaux et en foncier nécessaire à l'extension ou à l'implantation d'établissements.

A cet égard, plusieurs secteurs destinés à l'implantation de nouvelles activités économiques ont été délimités au document graphique, le premier sur le site des Grands Pins ; le second à Robert Algayon. Ainsi, la mise à disposition d'un foncier économique aménagé bénéficiant d'une accessibilité optimale depuis l'autoroute A62 participera à la constitution de cette nouvelle offre. Anticipée depuis plusieurs années par la municipalité, **la zone d'activités des Grands Pins accueillera de nouvelles activités très prochainement**, suite la commercialisation des premiers lots. Identifié à l'échelle du SCoT comme pôle commercial d'équilibre à développer, ce secteur vise à permettre la constitution d'une offre immobilière qui répond à une diversité des demandes : bureaux, commerces, hébergements ou locaux nécessaires à l'activité artisanale. A noter que les choix de zonage prennent en compte l'intégralité des besoins en fonciers exprimés dans le cadre de l'aménagement de la zone. Le secteur recouvre les emprises qui se sont vues délivrer un permis d'aménager en 2013, de même que le foncier réservé à un aménagement ultérieur (phase 2), à l'issue de la construction des 1<sup>ers</sup> lots viabilisés. Cette offre nouvelle peut également être constituée grâce à l'extension de zones existantes. **Le secteur à urbaniser prévu dans le prolongement de la zone Robert Algayon est ainsi maintenu**, afin de faciliter le développement des entreprises installées sur le territoire mais également de permettre l'accueil de quelques activités supplémentaires dans les années à venir. Ce foncier permettra également de répondre à la situation de carence identifiée dans le cadre du SCoT. En effet, un besoin en foncier pour le développement économique a été soulevé. Les disponibilités en la matière sur le territoire communautaire ont fortement réduit ses dernières années, impliquant d'anticiper sur les besoins à venir, par l'identification de secteurs privilégiés dans le document d'urbanisme.

Le développement des zones d'activités économiques devant être réalisé de manière à prévenir toute incidence, la municipalité souhaite **ainsi mettre à disposition des réseaux et services performants**. L'amélioration de la qualité des déplacements de part et d'autre de l'autoroute, aux abords de la zone des Grands Pins, participera à l'atteinte de cet objectif. A noter que plusieurs travaux de sécurisation ont été engagés sur le RD113. Les aménagements prévus au niveau de Petit Breton ont ainsi été achevés. Par ailleurs, la municipalité souhaite s'assurer, en amont de l'ouverture à l'urbanisation de la disponibilité des réseaux, afin le cas échéant de **mettre en capacité les réseaux et équipements publics nécessaires à l'extension et la création des zones d'activités économiques**. **Ainsi, les emprises réservées à l'extension de la zone d'activités Robert Algayon ont fait l'objet d'un classement en 2AU, dans l'attente de statuer sur l'opportunité ou non de prévoir un raccordement au réseau collectif d'assainissement**. Cette opportunité sera discutée lors de la révision du zonage d'assainissement. Dans un autre registre, la **mise à disposition des réseaux de communication numériques performants** est d'ores et déjà l'une des clés du gain de compétitivité des entreprises. L'extension du réseau de fibre optique et le raccordement des constructions en zone d'activités économiques doivent être recherchés, de manière à améliorer le niveau de service offert aux entreprises existantes mais également afin d'accroître l'attractivité du territoire. En ce sens, les dispositions du PLU rappellent l'existence de normes nationales imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

► VALORISER LES TERROIRS ET LES PRODUCTIONS AGRICOLES

Le développement des activités économiques sur le territoire présente donc un intérêt multiple. Il permettra de créer de nouvelles opportunités pour rapprocher les résidents de leur lieu d'emploi et ainsi faciliter leur quotidien. Il contribuera également à entretenir l'image et les paysages du territoire, s'agissant en particulier des activités agricoles. Le maintien de l'activité agricole sur le territoire d'Ayguemorte-les-Graves constitue un enjeu majeur pour les années à venir. La pérennité des exploitations dépendent à la fois la sauvegarde des emplois liés aux différentes filières agricoles locales, mais également la protection des paysages remarquables façonnés en particulier par la viticulture.

L'engagement de la collectivité en matière d'agriculture s'exprime en termes de préservation. Elle peut également s'envisager au travers d'une démarche de projet, avec **la remise en culture des terres jadis dédiées au maraichage**, aux lieux-dits Mouniche et la Blancherie, ce qui est prévu dans le cadre de la mise en œuvre, en partenariat avec le Conseil Départemental, d'une demande d'inscription au PPEANP sur une partie de la zone concernée confirmant ainsi de façon durable la vocation agricole de ces terres.

**Protéger les terres viticoles des Graves** est un objectif prioritaire de la collectivité, dans la mesure où les choix réalisés en matière d'accroissement de population et de développement de l'urbanisation sont fortement modérés. Même si le développement urbain n'a que peu empiété sur des terres agricoles au cours de la décennie écoulée, la stratégie retenue pour les dix années à venir se place nécessairement dans le prolongement de cette approche économe de l'espace, en évitant la consommation de terres agricoles. En ayant opté pour une urbanisation maîtrisée dans le temps, la commune a traduit son engagement dans le cadre de la traduction réglementaire. 39 constructions seront ainsi admises en densification de l'urbanisation, et près de 6 ha d'espaces en friche devraient être mobilisés en extension de l'urbanisation d'ici 2030. La commune n'ayant pas statué sur le devenir de la Gravette et de Mouniche, seulement 2 ha seront effectivement mobilisés à l'horizon du PLU.

Dans l'optique de rapprocher les productions agricoles des consommateurs, il semble intéressant d'**encourager les initiatives en faveur du développement des circuits courts**, en admettant la possibilité de commercialisation directe sur le site des exploitations. Pour cela, la commune a veillé à la préservation des terres cultivées, mais plus particulièrement au classement en zone A des cressonnières à la Blancherie et des anciennes terres cultivées à Mouniche. Par ailleurs, les dispositions réglementaires des zones agricoles ont été pensées de façon à permettre la diversification des exploitations du territoire, en admettant le développement d'activités complémentaires telles que la transformation ou l'accueil touristique. Ainsi, les exploitations locales auront la possibilité de valoriser plus facilement leurs productions.

Le projet de restauration de la cressonnière devra prendre en considération la bonne adéquation des travaux avec la nomenclature Loi sur l'Eau et les milieux aquatiques ainsi que les objectifs définis pour les habitats naturels sensibles identifiés dans le DOCOB du site Natura 2000 : bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard d'Eyrans.

C. Assurer la sauvegarde des ressources et des milieux naturels

► PRESERVER ET RETABLIR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES SUR LE TERRITOIRE

Le territoire d'Ayguemorte-les-Graves dispose d'un patrimoine naturel d'une grande valeur. Les milieux associés aux zones humides du Saucats et de la vallée de la Garonne sont d'une richesse écologique et paysagère exceptionnelle. S'agissant de la pinède, les boisements contribuent de manière sensible à la régulation du niveau de la nappe phréatique et à l'assainissement des anciennes landes. Les milieux naturels jouent un rôle central dans le fonctionnement de la trame verte et bleue, en permettant la dissémination et l'accomplissement du cycle de vie de nombreuses espèces floristiques et faunistiques, dont plusieurs d'entre elles sont protégées à l'échelle européenne. Cette valeur justifie la mise en place de mesures de protection, destinées à limiter l'étalement urbain ainsi qu'à éviter le mitage via le développement de constructions isolées.

Dans une logique de compatibilité avec les orientations du SCoT en matière de préservation des espaces naturels de l'agglomération, les dispositions réglementaires du PLU ont été pensées en ce sens. La mise en place d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation pour permettre une mise capacité des réseaux, l'identification d'EBC sur les ensembles les plus sensibles notamment en limite de zone d'activités, le classement du Saucats, des palus et zones humides en zone naturelle sont autant de choix qui contribuent à la sauvegarder de la richesse écologique des réservoirs de biodiversité, à éviter la destruction des corridors écologiques et participent dès que possible au rétablissement des continuités écologiques.

► *REDUIRE LA PRESSION EXERCÉE SUR LES MILIEUX NATURELS*

Si la protection des milieux naturels passe par la limitation des occupations du sol voir leur sanctuarisation, celle-ci doit également reposer sur la sensibilisation de la population et la mise en valeur des espaces de nature, par la constitution d'usages récréatifs. En encadrant la découverte des milieux, il s'agit par ailleurs de faciliter l'appropriation collective de ce patrimoine rural et l'adhésion aux objectifs de préservation défendus par la commune. Dans cette perspective, un secteur Ne a été maintenu au PLU en vigueur. Ce dernier aura vocation à permettre la création d'un sentier botanique d'interprétation. Ainsi, des aménagements légers pourront être réalisés sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité du site et du paysage et d'être compatible avec les dispositions du PPRi. La création de supports de communication le long de cet itinéraire permettra de mieux faire connaître les ressources, les menaces et les enjeux propres à ce patrimoine naturel. Leur développement présente donc un double intérêt : majorer l'attractivité résidentielle et touristique de la commune, mais également assurer la protection des espaces naturels et agricoles.

La consommation des espaces naturels et forestiers constitue une menace potentielle pour la préservation des milieux formant la richesse du territoire. En évitant d'ouvrir à l'urbanisation des surfaces trop importantes ces dernières années, la commune a pu maîtriser cette pression sur les espaces naturels, avec de nombreuses constructions accueillies au sein même des zones urbaines. L'objectif est de continuer à maîtriser ce développement dans les 10 années à venir en optant pour des formes urbaines plus compactes lors de nouvelles opérations de construction. Ce choix permet d'envisager des opérations mixtes, combinant logements individuels, mitoyens et collectifs, et ainsi répondre à la diversité des attentes de la population.

Les densités moyennes retenues afin d'assurer un équilibre entre la rationalisation de l'occupation de l'espace et la préservation du cadre de vie sont celles fixées par le SCoT, avec une taille moyenne des parcelles de **700 m<sup>2</sup> par logement environ, pour l'estimation des besoins en foncier à ouvrir à l'urbanisation pour la décennie à venir**. Ces surfaces ont été **évaluées afin d'atteindre une population totale d'au moins 1500 habitants** d'ici à 10 ans (+ 1.5% par an). Face à la densité moyenne des opérations de constructions observée sur la période 2005-2018 (900 m<sup>2</sup>), l'effort consenti par la commune est significatif. Les orientations retenues en matière de modération de la consommation de l'espace et de réduction des besoins en matière de déplacement ont ainsi conduit à prioriser le bourg pour l'accueil de population et de ne pas étendre l'urbanisation linéaire le long de la RD1113. Ces secteurs, qui ont pu se développer au cours des décennies passées, pourront seulement évoluer au sein de leur périmètre actuel.

Néanmoins, la densification ne pouvant s'opérer de manière uniforme sur l'ensemble du territoire, sauf à remettre en cause notamment l'ambiance aérée des quartiers pavillonnaires, l'emprise au sol des constructions a été encadrée, non seulement au regard de considérations paysagères mais également afin de limiter l'artificialisation et la réduction des possibilités d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les effets combinés du développement urbain et du réchauffement climatique tendent à accroître l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation. Les choix opérés participent ainsi tout naturellement à prévenir de l'augmentation du niveau de risque, via le respect des dispositions strictes du plan de prévention des risques d'inondation. De plus, la municipalité a souhaité assurer une meilleure maîtrise de l'imperméabilisation et une gestion rigoureuse des eaux pluviales durant les années à venir afin de maîtriser l'évolution du risque. L'infiltration des eaux à la parcelle est exigée pour les futurs projets d'aménagement et de construction, permettant le maintien de surfaces en pleine terre sur les terrains bâtis.

Rappelons que la ressource en eau, très présente sur le territoire, est soumise à de nombreuses pressions, susceptibles de porter préjudice à sa qualité et sa disponibilité. Ces pressions étant liées en partie au développement urbain, il convient d'y porter une attention particulière dans le cadre de la révision du document d'urbanisme, en assurant la mise en capacité des réseaux et ouvrages en cohérence avec l'extension des zones susceptibles d'accueillir des constructions nouvelles. A cet égard, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs d'habitation a été fixée à plusieurs échéances. Conscient des incidences de l'accueil de nouveaux habitants sur les volumes en eau consommés et du risque de dépassement des seuils de prélèvement dans l'attente de la mise en service des ressources de substitution sur St-Hélène (2023), la commune a souhaité opter pour un scénario le moins impactant.

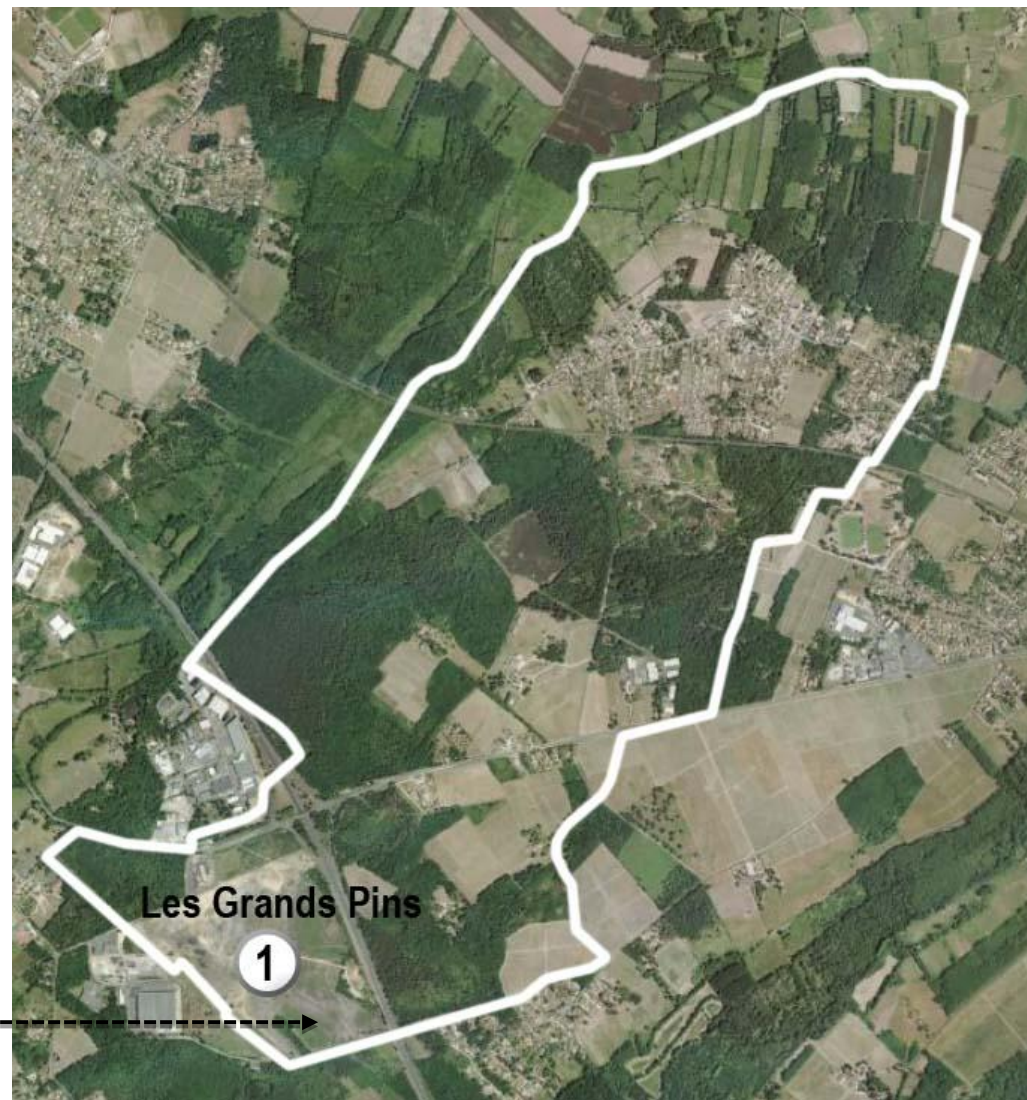


## 2.2. Explication des choix réalisés dans le cadre des OAP

### 2.2.1. Le périmètre d'application des orientations d'aménagement et de programmation

La commune souhaite poursuivre sa politique d'accueil démographique, tout en assurant en contrepartie l'accueil de nouvelles activités économiques créatrices d'emploi. Dans le but de promouvoir un aménagement de la zone vertueux et en accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation ont été formulées.

Situé au Sud de la commune, le site des Grands Pins représente une surface d'un peu moins de 50 ha. Ce secteur classé en UX1 au plan de zonage borde la limite communale d'Ayguemorte avec La Brède et s'implante au croisement de l'autoroute A62 et de la route départementale D1113.





## 2.2.2. Principes de composition et objectifs poursuivis

Le choix de formuler des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur ce secteur de développement vise à répondre à plusieurs objectifs :

- **Prendre en compte les sensibilités paysagères et écologiques du site** : Il s'agit de penser les aménagements des futurs du parc d'activités en retenant des dispositions favorables à la préservation de l'environnement, mais également de nature à atténuer les incidences du projet sur les milieux naturels et les paysages en particulier.

Afin d'assurer l'intégration architecturale et paysagère des futures constructions, il conviendra de porter de réelles exigences en terme de qualité urbaine et paysagère, en promouvant le rapport du point de vente à la rue (effet vitrine), en minimisant les impacts visuels du stationnement et des façades aveugles, en traitant spécifiquement et avec soin les interfaces ou covisibilités avec des espaces construits et naturels environnants. L'installation de panneaux solaires en toiture et de façades végétalisées est fortement privilégiée.

Les éléments boisés existants ciblés au présent schéma devront être conservés. S'ils constituent un risque pour les futurs usagers en raison de leur état sanitaire, leur retrait pourra être envisagé sous réserve de leur compensation intégrale. Rappelons, que le site de projet se retrouve directement impacté par les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, relatives à l'amendement Dupont, qui rendent tout terrain inconstructible dans une bande de 75 m depuis l'axe de la D1113 et 100 m depuis l'axe de l'A62. Cette bande de recul sera l'occasion de conserver un filtre paysager depuis l'A62 ; le bâti se laissant ainsi juste deviner.

La présence végétale est en ce sens encouragée, au travers de l'obligation de plantation et de maintien de la végétation existante au contact des secteurs affectés par le bruit ou directement impactés par les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme. L'objectif est d'assurer une certaine mise à distance, de manière à limiter les effets du bruit sur la santé humaine, mais également d'assurer la mise en œuvre des mesures d'évitement et de compensation établies dans le cadre de l'étude d'impact du projet. Ainsi, Le projet proposé devra ainsi assurer la préservation des différents milieux et espèces telle que prévue dans le cadre de l'étude d'impact du projet. A ce titre, des « espaces naturels » ont été identifiés au schéma d'aménagement de la zone.

- **Optimiser l'occupation des sols et marquer la vocation du site** : ce secteur constitue des espaces stratégiques, compte tenu de leur situation vis à vis du bourg et des conditions de desserte par les voies et réseaux. La commune souhaite éviter la constitution de délaissés ou l'implantation d'opérations ne permettant pas de gérer de manière plus économe la ressource foncière. Ainsi, seules les constructions à usage commerciale, de service, d'artisanat ou de distribution et de logistiques sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- **Proposer une configuration du réseau de voiries adaptée aux contextes et aux nouvelles mobilités** : les voiries devront respecter la hiérarchie fixée dans les OAP et être configurées de manière à aboutir à la constitution d'un réseau complet, tel que celui prévu dans le schéma d'aménagement. L'objectif est de faciliter des entrées et sorties sécurisées de façon à ce qu'elles soient confortables pour les usagers, quel que soit le mode de déplacement privilégié par ces derniers. Le maillage viaire proposé devra être pensé de façon à organiser une desserte sécurisée du site. Un seul accès depuis la route des Grands Pins sera admis. Les voies seront configurées de manière à permettre une desserte optimisée des différentes zones, afin d'éviter notamment la constitution d'enclaves inconstructibles et d'assurer un bouclage des zones ouvertes à l'urbanisation.

Il s'agira aussi de proposer un maillage viaire adapté, de nature à assurer une desserte optimale de l'intégralité du parc d'activités et répondant à l'enjeu des mobilités alternatives. L'aménagement de la zone devra être conçu de façon à permettre une accessibilité du site depuis les transports collectifs. Le projet devra également offrir des possibilités en matière de mobilité alternative, en particulier dans le cadre des déplacements internes à la zone. Ainsi, il conviendra de proposer des aménagements favorables aux modes actifs (vélo, marche à pied, etc.), tant dans la conception du réseau viaire que des espaces publics ou collectifs. Des liaisons douces donnant la possibilité de relier les espaces collectifs ou de détente du site à la desserte principale ou permettant aux usagers de jouir d'espaces de respiration devront être réalisées. Il s'agira par ce biais de réduire les effets d'enclave produits lors de la réalisation d'ilots monofonctionnels, en maintenant et générant des porosités avec l'environnement immédiat.

Un emplacement réservé est identifié au Nord de l'OAP des « Grands Pins ». Les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages du réseau public de transport d'électricité situés en surplomb de l'OAP. Ainsi, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.

- **Rechercher une haute qualité environnementale** : l'aménagement du site pourra être l'occasion de proposer des solutions ambitieuses à l'égard des critères environnementaux, dont notamment la limitation de la pollution des sols, la réduction des émissions et rejets dans l'air, dans l'eau, l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments, le traitement des eaux de ruissellement, la rationalisation des aires de livraison et de stationnement, etc.

Dans cette perspective, une réflexion sur l'opportunité de valoriser des surfaces offertes par les espaces de stationnement et les toitures des bâtiments pourra être portée (végétalisation, centrale photovoltaïque, construction de logements, stationnement, etc.). Il conviendrait d'intégrer la nécessité de réaliser les études permettant de garantir la compatibilité entre les futurs usagers prévus et la qualité des sols, après mise en œuvre de mesures de gestion le cas échéant.

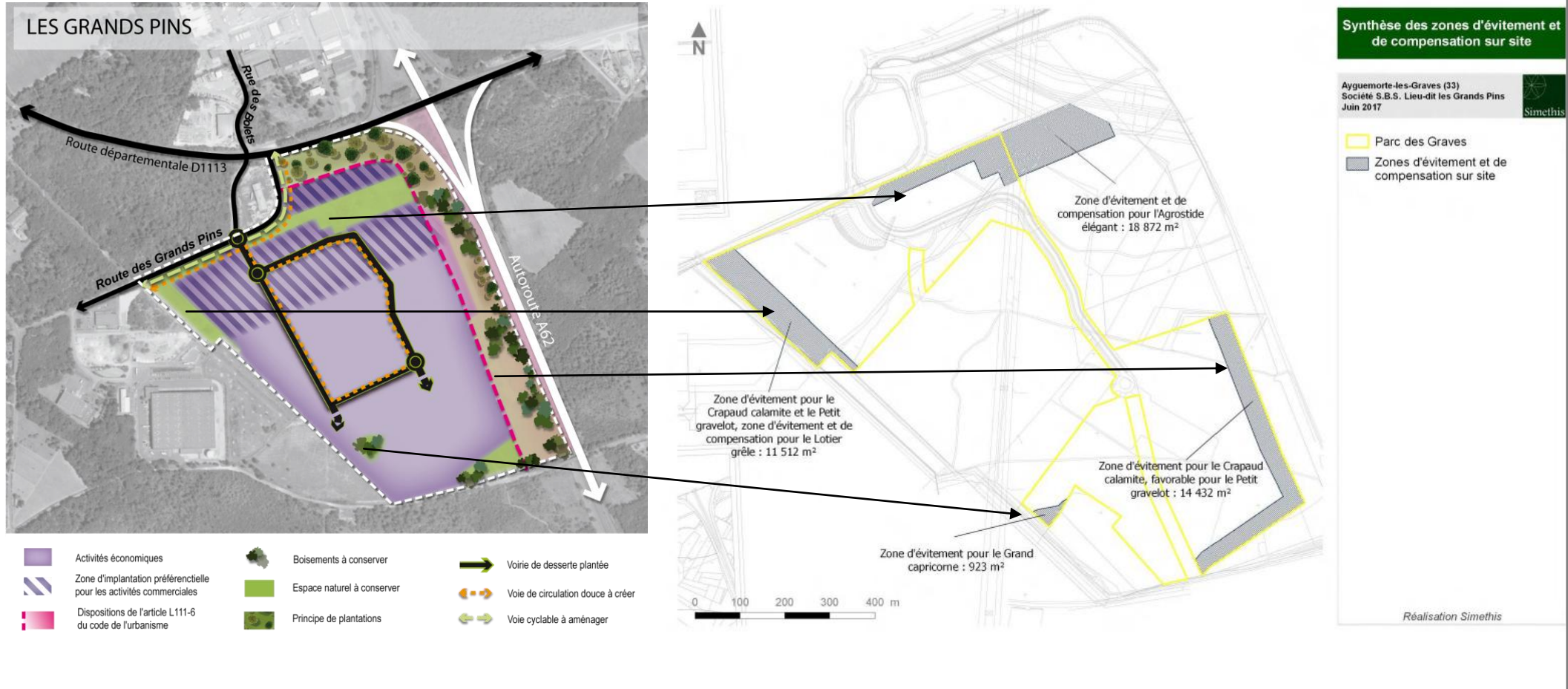
Par ailleurs, les emprises dédiées aux voiries, espaces de livraison et de stationnement doivent dans la mesure du possible rester limitées. Il s'agira par ce biais de conserver une présence végétale favorable à l'infiltration des eaux de ruissellements.

La mise en place de dispositifs de récupération, de rétention et de revalorisation des eaux de pluie pourra être proposée. Il conviendrait également de prendre en compte le caractère allergisant des pollens de certaines espèces végétales afin de limiter le risque d'allergies.

Extrait de l'orientation d'aménagement et de programmation sur la préservation des milieux naturels

**PRESERVATION DES ESPACES DE BIODIVERSITE ET DE PAYSAGES NATURELS**

Le site accueille plusieurs espaces de biodiversité : station botanique d'espèces protégées, zones humides, boisements à insectes menacés de disparition, etc. **Il s'agit donc de secteurs dont l'extrême sensibilité impose la mise en place de mesures particulières afin d'assurer leur protection voire leur compensation.**





Le projet proposé devra ainsi assurer la préservation des différents milieux et espèces telle que prévue dans le cadre de l'étude d'impact du projet. A ce titre, des « espaces naturels » ont été identifiés au schéma d'aménagement de la zone. **Au sein de ces espaces, aucune occupation du sol nouvelle ne sera admise. En complément, un plan de conservation de l'Agrostide élégante (financé par le maître d'ouvrage) et des mesures de gestion adaptées aux spécificités de l'espèce, devront être mis en œuvre.** Ces mesures permettront d'assurer la conservation des habitats favorables à cette espèce mais également ceux favorables au Lotier Grêle, qui dispose des mêmes exigences.

Des zones d'évitement ont ainsi été identifiées dans le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ces zones d'évitement sont classées en tant qu'Espaces Boisés Classés (EBC) dans le plan de zonage.

La zone d'évitement dédiée au grand capricorne a été réduite par rapport à la zone identifiée dans l'évaluation environnementale datant de 2013.

En effet, en prenant en considération l'état actuel du site, il n'y a pas lieu de conserver l'intégralité de la zone d'évitement.

Cette zone, considérée dans l'étude environnementale de 2013, comme une chênaie, ne présente plus les caractéristiques physiques et écologiques de celle-ci. Elle abritait principalement les espèces de Grand Capricorne.

Aujourd'hui, la bande boisée identifiée dans l'étude environnementale n'existe plus étant donné qu'il n'y a plus de forêt, de chênaie, mais seulement quelques arbres et arbustes. Le secteur a donc perdu ses principaux intérêts écologiques et fonctionnels. Il n'y a donc pas d'enjeu à maintenir une grande bande boisée alors qu'elle n'existe plus. Toutefois, l'îlot restant boisé sera conservé dans l'OAP et protégé afin de préserver les espèces et les milieux qui se trouvent à cet endroit. La zone d'évitement sera ainsi respectée.





## 2.3. Explication des choix réalisés dans le cadre de la traduction règlementaire

### 2.3.1. Le règlement applicable dans les zones U, AU, A et N

#### 2.3.1.1. Une division du territoire en 4 zones de nature à assurer la traduction des grandes orientations du PADD

ZONES URBAINES (U)	ZONES A URBANISER (AU)	ZONE AGRICOLE (A)	ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)
<p><b>Zone U</b></p> <p>Ensembles urbanisés à dominante résidentielle comprenant</p> <p><u>Secteur UB</u> : secteur d'urbanisation pavillonnaire contemporaine</p> <p><u>Sous-secteur UC</u> : secteur principalement composé de bâti ancien</p> <p><u>Secteur UD</u> : secteur d'urbanisation diffuse le long de la RD 1113</p> <p><b>Zone UE</b></p> <p>Zones destinées à accueillir des équipements publics</p> <p><b>Zone UX</b></p> <p>Zones d'activités économiques et commerciales</p>	<p><b>Zone 2AU</b></p> <p>Zones réservées pour l'urbanisation à plus long terme.</p>	<p><b>Zone A</b></p> <p>Espaces agricoles réservés à l'exploitation des terres</p>	<p><b>Zone N</b></p> <p>Espaces naturels à protéger</p> <p><u>Secteur Ne</u> : secteur réservé à l'aménagement d'un sentier botanique d'interprétation</p>

### 2.3.1.2. Une délimitation et des dispositions réglementaires adaptés aux objectifs poursuivies sur chacune des zones

Pour mémoire, la révision du document d'urbanisme la commune d'Ayguemorte-Les-Graves est régie notamment par les dispositions prévues par le code de l'urbanisme L.151-1 et suivant. Cette révision ayant été prescrite antérieurement à l'entrée en vigueur du décret du 29 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme et la collectivité n'ayant pas souhaitée opter pour ces dispositions, celle-ci est régie par les articles R123-1 et suivants du code de l'urbanisme dans leur écriture au 31 décembre 2015.

Ainsi, en cohérence avec les dispositions de l'ancien article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement comprend les règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 7° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 8° L'emprise au sol des constructions ;
- 9° La hauteur maximale des constructions ;
- 10° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.\* 123-11. Le PLU peut déterminer les règles relatives à l'aspect extérieur, en imposant ou en prescrivant notamment l'utilisation de certains matériaux<sup>2</sup>
- 11° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 13° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 14° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

<sup>2</sup> CAA Lyon, 10 mai 2011, n°09LY00729

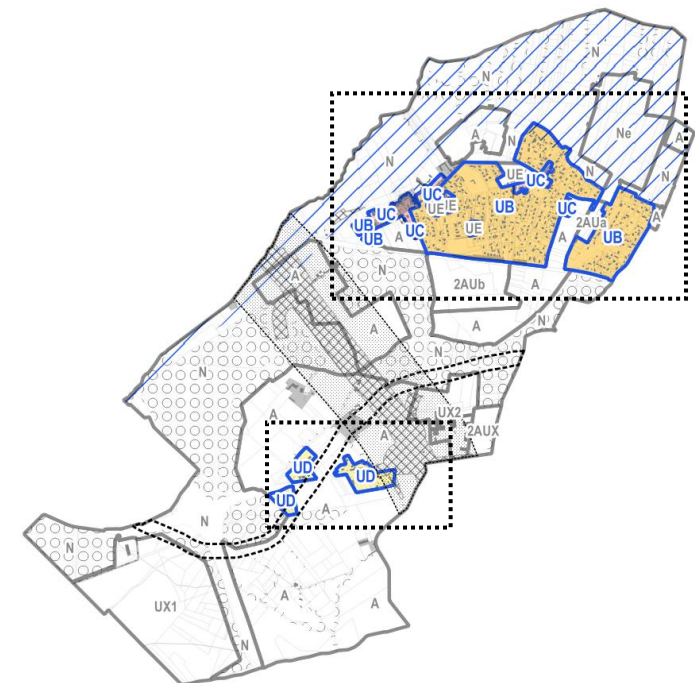
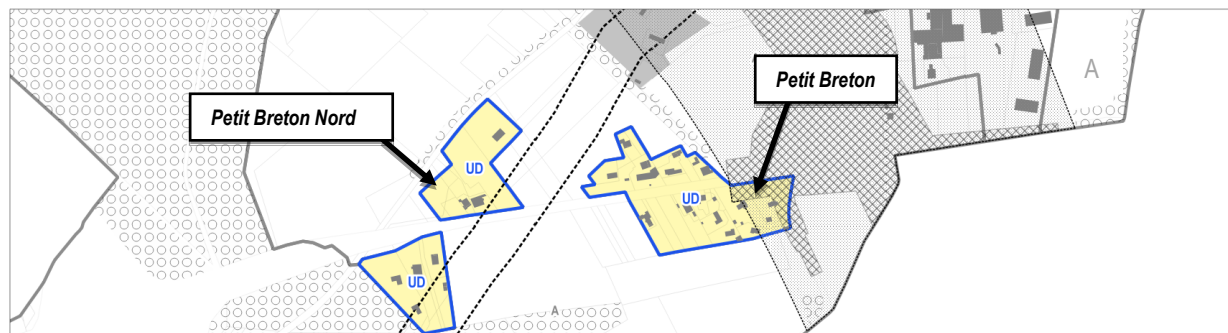
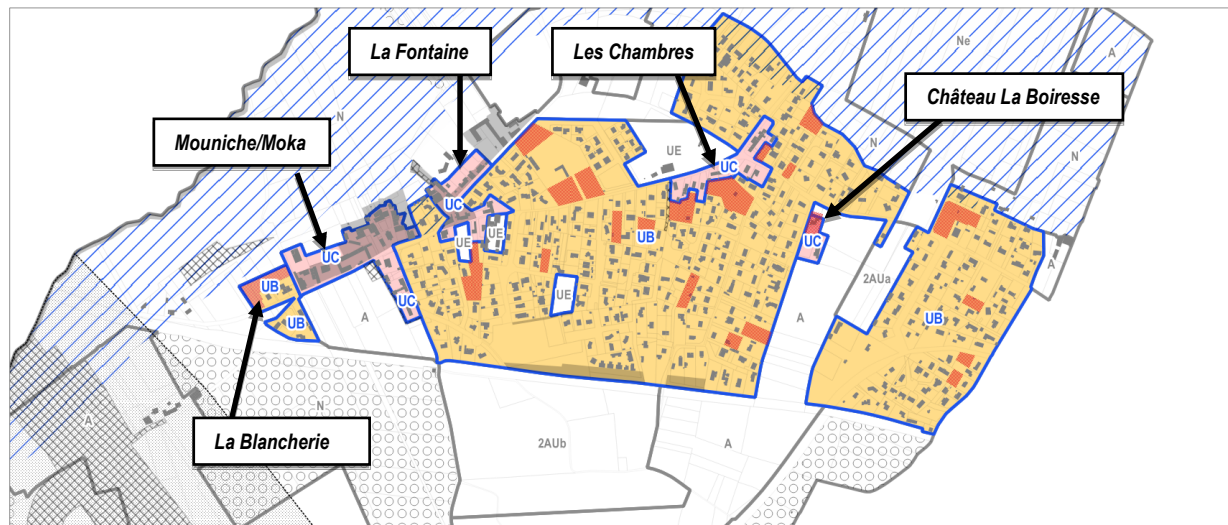
### 2.3.1.2.1. Les zones urbaines

L'article R.123-5 du code de l'urbanisme stipule que « peuvent être classés en zone urbain, dite zone U, les **secteurs déjà urbanisés** et les **secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter** ».

#### A. Les zones urbaines

L'identification des zones urbanisées s'est opérée principalement sur la base du premier critère, à savoir celui de secteurs déjà urbanisés. Afin de déterminer ces secteurs, la commune a pu s'appuyer sur l'analyse du tissu urbain et des formes urbaines réalisée dans le cadre du diagnostic. Celle-ci a en effet permis d'identifier le centre ancien, les extensions pavillonnaires contemporaines, les secteurs d'équipements publics ou d'activités et d'esquisser leurs contours. Ces contours ont pu être attestés par l'application d'un second critère, à savoir la desserte, effective ou en cours de réalisation, par les équipements publics d'une capacité suffisante. Selon leur vocation et caractéristique, les zones urbanisées ont vocation à accueillir, des constructions à usage d'habitation et d'activités compatibles avec la proximité de l'habitat (zone U à vocation mixte) ou des constructions destinées aux équipements publics (zone UE) ou aux activités économiques, artisanales et industrielles (zone UX).

#### ► LA ZONE U ET SES SECTEURS



- Emprises constructibles
- Espace Boisé Classé
- Zone inondable
- Elément de paysage à protéger
- Emplacement réservé
- Aqueduc
- Périmètre de prise en compte de la LGV



## Opportunité du classement en zone U

La zone U regroupe tant les tissus bâtis résidentiels du bourg et implantés le long de la RD1113 que les activités commerciales, de services ou artisanales qui y sont présentes. Afin de prendre en compte la spécificité des tissus bâtis appréhendée dans le cadre diagnostique, cette zone est composée de plusieurs secteurs (UB, UC, UD), permettant de conserver les caractéristiques architecturales et paysagères propres au bourg, aux extensions contemporaines et aux tissus anciens isolés. Les dispositions du règlement relatives à chaque secteur visent à encadrer la réhabilitation des bâtiments existants et à favoriser l'intégration des constructions futures, qui viendront combler les dents creuses, en harmonie avec les différents tissus bâtis présents sur la commune. La destination de la zone est multiple : habitat, commerces, services, bureaux et activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

Ainsi, le secteur UB correspondant au tissu urbain du bourg. Les constructions y sont essentiellement constituées de maisons pavillonnaires implantées en milieu de parcelle. Le parti d'aménagement vise à maintenir les caractéristiques de ce tissu. Le secteur UC correspondant aux poches d'habitat ancien du bourg ; elles se situent autour de l'église, rue St Jean d'Etampes, au niveau du carrefour de la RD214 et de la route de l'Isle St Georges, ainsi qu'à Thion ; le règlement vise à préserver les caractéristiques de ce bâti remarquable tout en lui permettant d'évoluer ; une grande partie de cette zone (regroupant des ensembles bâtis, murs, murets, portails,...) étant identifiée comme patrimoine à préserver. Les règles d'implantation et d'aspect seront mieux adaptées à cet habitat afin de préserver le patrimoine architectural d'Ayguemorte.

Le secteur UD du Petit Breton et Petit Breton Nord correspondant à l'habitat diffus : la zone est limitée aux parties construites. Le règlement vise à éviter une trop forte densification de ces secteurs excentrés, en définissant des règles de nature à permettre une large part aux espaces non artificialisés. Il s'agit par ce biais, d'assurer une préservation de cadre de vie et de permettre une évolution des constructions existantes. A noter que ces secteurs ne disposent plus à ce jour de capacités constructives. Les derniers espaces libres disponibles ont fait l'objet de demandes d'autorisation et un permis d'aménager a été délivré pour la création de plusieurs. Les aménagements devraient démarrer rapidement.

## Délimitation de la zone U

Les contours des secteurs UB, UC et UD ont été fixés sur la base de la seule identification des secteurs déjà urbanisés de la commune. En effet, le contour adopté pour cette zone permet une extension limitée de l'urbanisation en continuité des tissus existants à La Blancherie, le reste des capacités constructives étant circonscrit aux espaces bâtis existants. En complément des 5 logements qui seront réalisés à La Blancherie, c'est près de 39 de logements qui sont envisagés en densification des tissus bâtis. Le tracé du secteur UC correspond à la limite des tissus et quartiers historiques du bourg d'Ayguemorte à savoir, les quartiers de Mouniche/Moka, La Fontaine, Les Chambres et Château la Boiesse, construits avant le XXème siècle. Les constructions plus contemporaines présentes à l'interface et en extension de ces quartiers ont fait l'objet d'une distinction et d'un classement en secteur UB. Ce secteur recouvre l'intégralité des tissus pavillonnaires du bourg établis au nord de la voie ferrée. Les emprises construites présentes à Petit Breton et Petit Breton Nord non desservies par le réseau d'assainissement collectif à tout naturellement fait l'objet d'une distinction par un classement en secteur UD.

## Superficie de la zone U et de ses secteurs

Zone U	Surface	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Secteur UB	58,5 ha	44 constructions	UA/UB/UEb/1UAb/2AU	Tissus urbains du bourg à dominante pavillonnaire
Sous-secteur UC	6 ha	1 construction	UC	Tissus anciens compacts
Sous-secteur UD	5,5 ha	-	UD	Bâtis isolés à Petit Breton et Petit Breton Nord
<b>Total</b>	<b>70 ha</b>	<b>45 constructions</b>		

## Dispositions réglementaires de la zone U

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1	<p><b>LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions destinées à l'exploitation forestière ;</li> <li>- les constructions à usage industriel ou à fonction d'entrepôt ;</li> <li>- les carrières ;</li> <li>- le camping – caravanning ;</li> <li>- Les parcs résidentiels de loisirs.</li> </ul>	<p>Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations.</p> <p>Les habitations, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat et les équipements publics sont admissibles dans la zone.</p>
Article 2	<p><b>LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>Sont autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les opérations de construction de plus de 10 logements sous réserve de comporter des logements sociaux ;</li> <li>- Les affouillements et exhaussements des sols sous condition qu'ils répondent à des impératifs techniques ;</li> <li>- Les constructions à usage agricole à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU ;</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur de la zone de nuisance de bruit des voies SNCF EBC-Toulouse ou RD 1113, si ces constructions respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs ;</li> <li>- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, à condition qu'elles ne comportent pas de nuisance incompatible avec un environnement d'habitat (notamment bruit, odeurs, stockage de matériaux, danger).</li> </ul> <p>Sont par ailleurs autorisés les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits</p>	<p>Imposer la réalisation de logements sociaux</p> <p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.</p> <p>Préserver le cadre de vie et limiter les conflits d'usage</p> <p>Ne pas renforcer l'exposition des personnes aux risques et aux nuisances.</p> <p>Permettre la réalisation de la LGV.</p>
Article 3	<p><b>Accès :</b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil).</p> <p>Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur).</p> <p>Les propriétaires réalisant des travaux d'assainissement importants (ouverture de fossés) de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie, sont tenus de prévoir des dispositifs de franchissements suffisants. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500m maximum et d'une largeur minimale de 7m. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs.</p> <p>Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux des forêts entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500m en moyenne. Il devra en être de même à l'extrémité de toute route en cul de sac ou de tout lotissement « en raquette ».</p> <p>Le portail sera réalisé avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, ou des limites d'emprise qui s'y substituent.</p>	<p>Imposer la création d'accès présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ou le ramassage des ordures ménagères.</p> <p>Prendre en compte le risque incendie et limiter les obstacles aux véhicules d'intervention.</p> <p>Privilégier un retrait des accès par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques afin de prévoir des espaces suffisants pour permettre le stationnement des véhicules.</p>

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 3	<p><b>Voirie :</b> La création de voies ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres en sens unique et 5 mètres en double sens,</li> <li>- largeur minimale de plate-forme : 6,5 mètres en sens unique et 8 mètres en double sens.</li> </ul> <p>Les voies en impasse publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent comporter dans leur partie terminale un espace de manœuvre permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour aisément, en particulier les véhicules de ramassage des ordures ménagères et de protection civile.</p> <p>L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation, notamment lorsqu'elle débouche sur la RD 214 ou sur la RD1113.</p>	<p>Imposer la création de voiries compatible avec le règlement de voirie et la circulation de véhicules lourds, dont ceux permettant la protection des personnes contre le risque incendie ou le ramassage des ordures ménagères.</p> <p>Encadrer les possibilités de recours aux voies en impasse afin d'assurer une libre circulation des véhicules.</p>
Article 4	<p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux réseaux d'alimentation liés au service public ferroviaire.</p> <p><b>Eau potable :</b> Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (cf. règlement de service).</p> <p><b>Assainissement :</b> Eaux usées : Toute construction ou installation devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (cf règlement de service)</p> <p>En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et autorisé (à condition en outre que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent) par le service compétent (cf règlement de service).</p> <p>Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.</p> <p>Dès la réalisation du réseau collectif d'assainissement, les canalisations d'évacuations de la construction doivent être directement raccordées au réseau. L'installation autonome doit donc être déconnectée et mise hors d'état de servir et de créer des nuisances à venir. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci</p> <p>Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.</p> <p>Pour les lotissements ou ensemble d'habitations où un assainissement autonome a été autorisé dans l'attente d'une desserte par le service public d'assainissement collectif, un réseau interne d'assainissement en attente doit être réalisé, avec des caractéristiques qui permettent son raccordement au réseau public futur (dans la mesure où le projet du réseau public est connu). Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.</p> <p>Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente) ;</li> <li>- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.</li> </ul>	<p>Faciliter la réalisation de la LGV.</p> <p>Imposer le raccordement au réseau public et interdire les forages privés pour l'alimentation en eau potable des constructions, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.</p> <p>Favoriser la gestion collective des eaux usées, dans le respect des objectifs du SDAGE et du SAGE.</p> <p>Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.</p> <p>Préparer le raccordement ultérieur des constructions réalisées réseau d'assainissement collectif tant lors d'une opération individuelle ou de lotissement.</p> <p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil.</p> <p>Rappeler l'exigence d'autorisation préalable pour les rejets d'eau pluviale dans le réseau superficiels, en particulier le long des routes départementales.</p> <p>Limiter le risque de pollution diffuse en imposant le respect des dispositions de la MISE lors du recours à des dispositifs autonomes.</p> <p>Eviter le rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION																				
Article 4	<p><b>Eaux pluviales :</b> <i>Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants et de limiter les phénomènes d'inondation en aval, la gestion des eaux de pluie à la parcelle est imposée pour toute nouvelle construction. Cette mesure pourra conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, noues... ; le branchement sur le système d'assainissement est interdit ; tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées publiques ou dans le système d'assainissement individuel est strictement interdit.</i></p> <p><b>Electricité :</b> <i>Pour les éléments bâtis identifiés comme éléments de paysage à préserver, situés dans cette zone, toute installation ou construction nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain. Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux électriques peut être assuré par câbles torsadés ou courants posés sur les façades.</i></p>	<p>Limiter les phénomènes d'inondation aval en maîtriser les débits rejetés, dans le respect des objectifs du SDAGE et du SAGE.</p> <p>Interdire et éviter le rejet d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées et système d'assainissement individuel, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Favoriser l'infiltration des eaux de pluie et maîtriser les débits rejetés, dans le respect des objectifs du SDAGE et du SAGE.</p> <p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux électrique, de manière à préserver les qualités architecturales et paysages de chaque quartier.</p>																				
Article 5	<p><b>Hors agglomération :</b> <i>Le long des voies de circulation importantes, un recul minimum compté depuis l'axe de la voie est exigé pour les constructions hors agglomération :</i></p> <table border="1" data-bbox="219 635 1384 847"> <thead> <tr> <th>Voie</th> <th>catégorie</th> <th>Recul minimum pour les habitations (en mètres)</th> <th>Recul minimum pour les autres constructions (en mètres)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RD1113</td> <td>1<sup>ère</sup> catégorie</td> <td>20</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>RD109E7 -</td> <td>4<sup>e</sup> catégorie</td> <td>10</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>RD214E5</td> <td>4<sup>e</sup> catégorie</td> <td>10</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>RD109E2</td> <td>4<sup>e</sup> catégorie</td> <td>10</td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>D'autre part, les annexes devront être implantées de telle façon qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue.</i></p> <p><i>Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.</i></p> <p><b>En agglomération :</b> <b>REGLE APPLICABLE AU SECTEUR UC :</b> <i>Pour les constructions non concernées par les précédentes obligations au regard des voies de circulation importantes, il n'est pas imposé de recul minimum ; l'implantation peut se faire à l'alignement sur l'emprise publique.</i></p> <p><b>REGLE APPLICABLE AU SECTEUR UB :</b> <i>Les constructions seront implantées avec un recul d'au moins 3m.</i></p> <p><b>REGLE APPLICABLE AU SECTEUR UD :</b> <i>Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.</i></p>	Voie	catégorie	Recul minimum pour les habitations (en mètres)	Recul minimum pour les autres constructions (en mètres)	RD1113	1 <sup>ère</sup> catégorie	20	20	RD109E7 -	4 <sup>e</sup> catégorie	10	8	RD214E5	4 <sup>e</sup> catégorie	10	8	RD109E2	4 <sup>e</sup> catégorie	10	8	<p>Respecter les reculs générés par les axes à forte circulation, selon les préconisations des services départementaux de voirie.</p> <p>Faciliter la réalisation de la LGV.</p>
Voie	catégorie	Recul minimum pour les habitations (en mètres)	Recul minimum pour les autres constructions (en mètres)																			
RD1113	1 <sup>ère</sup> catégorie	20	20																			
RD109E7 -	4 <sup>e</sup> catégorie	10	8																			
RD214E5	4 <sup>e</sup> catégorie	10	8																			
RD109E2	4 <sup>e</sup> catégorie	10	8																			
Article 6	<p><b>REGLE APPLICABLE AUX SECTEURS UB et UD :</b> <i>Les constructions nouvelles seront implantées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en ordre discontinu, c'est-à-dire à une distance au moins égale à 1m de chaque limite séparative ;</li> <li>- soit en ordre semi continu, c'est-à-dire sur une limite séparative et à une distance minimale par rapport à l'autre limite séparative touchant la même voie au moins égale à 1m ;</li> </ul> <p><i>Dans tous les cas les annexes ne devront pas être visibles depuis la rue</i></p>	<p>Admettre des modes d'implantation compatibles et cohérents les caractéristiques des tissus bâtis mis en exergue dans le cadre du diagnostic : tissus anciens (UC), tissus pavillonnaires en extension du bourg (UB) et tissus isolés (UD).</p>																				

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 6	<p><b>REGLE APPLICABLE AUX SECTEURS UC :</b></p> <p>Les constructions nouvelles seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en ordre semi continu, c'est-à-dire sur une limite séparative et à une distance minimale par rapport à l'autre limite séparative touchant la même voie au moins égale à 1m ;</li> <li>- soit en ordre continu, c'est-à-dire sur les deux limites séparatives touchant la même voie.</li> </ul> <p>Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) pour les annexes non accolées à la construction principale qui peuvent être implantées en limite séparative sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue ;</li> <li>b) pour des parcelles d'angle de rues ;</li> <li>c) pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...).</li> <li>d) pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.</li> </ol>	<p>Permettre des adaptations au principe de l'alignement, lorsque la configuration des lieux ou l'intérêt de l'opération est susceptible d'exiger le respect de règles différentes.</p>
Article 7	<p>La distance entre deux constructions non accolées édifiées sur la même propriété sera au moins égale à 4 m. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes.</p>	<p>Encadre la distance entre deux constructions afin de favoriser plus de compacité et permettre une densification raisonnée des parcelles déjà bâties.</p>
Article 8	<p>L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie au sol qu'occupe la base de cette construction. Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.</p> <p>Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Débord de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord de 1 mètre.</li> <li>b) Sous-sol des constructions</li> <li>c) Piscines et locaux techniques associés</li> <li>d) Les annexes</li> </ol> <p>L'emprise au sol des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 30 % de la surface du terrain en secteur UB,</li> <li>• 20% de la surface du terrain en secteur UD.</li> </ul>	<p>Définir une emprise au sol maximal des constructions afin de garantir la présence d'espaces libres favorables à l'infiltration des eaux pluviales et permettre une prise en charge des stationnements sur le terrain d'assiette du projet.</p> <p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles.</p> <p>Permettre l'évolution du bâti existant et des usages, en excluant du calcul les piscines et locaux techniques associés.</p>
Article 9	<p>La hauteur mesurée au faîtage de toute construction ne peut dépasser 9,5m. La hauteur à l'égout ne peut dépasser 7m.</p> <p>En cas d'implantation en ordre semi-continu, la hauteur d'un bâtiment implanté sur une limite séparative ne peut excéder 3,50 mètres, à l'intérieur d'une bande de 4 mètres mesurée depuis ladite limite séparative.</p> <p>Toutefois, un dépassement des hauteurs maximales fixées ci-dessus est admis pour les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.</p> <p>Hauteur relative : les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, acrotère... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1m.</p> <p>Une hauteur différente peut également être admise pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.</p>	<p>Encadrer les hauteurs maximales admises, afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.</p> <p>Limiter la hauteur de constructions implantées en limite séparative pour éviter les surplombs bâtis.</p>

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 10	<p><b>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.</b></p> <p><b>Principes généraux applicables à toute la zone U :</b></p> <p><i>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 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. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit ; ainsi les constructions en rondins ou madriers de bois, modes constructifs traditionnels étrangers à la région, sont interdites.</i></p> <p><b>REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS UB et UD :</b></p> <p><b>Toitures :</b></p> <p><i>Pour les constructions d'aspect traditionnel, la pente des toits doit être comprise entre 20% et 35% (sauf justification par rapport à l'existant dans le cas d'une extension) et la couverture réalisée principalement en tuiles canal ou romanes de teintes claires ; la tuile plate « grand moule » ou tuile de Marseille sera autorisée lorsque ce type couvre des toitures existantes à proximité. Les débords de toiture seront de 50 cm au minimum du côté des murs gouttereaux. Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes qui devront néanmoins s'intégrer dans l'environnement urbain. D'autres types de toitures (toiture terrasse ou de conception nouvelle tant par l'aspect que par la forme) pourront être autorisés s'ils participent à une conception bioclimatique de la construction, notamment s'il y a captage de l'énergie solaire ;</i></p> <p><i>Les panneaux solaires sont acceptés, sous réserve d'une mise en œuvre dans l'épaisseur de la toiture quand il s'agit de toit en pente. Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans le cas d'extension de bâtiment existant.</i></p> <p><b>Volumétrie :</b></p> <p><i>Les constructions devront se rapprocher de l'échelle et de la volumétrie des constructions avoisinantes. L'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit.</i></p> <p><b>Couleurs :</b></p> <p><i>Les constructions devront s'attacher au respect des couleurs dominantes de l'environnement. Le respect de ces règles sera d'autant plus strict que l'environnement construit est plus proche. Les enduits doivent être de ton pierre ou sable de pays. Les enduits de couleur grise sont interdits. Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ; le bardage bois apparent est autorisé. Les annexes devront s'harmoniser avec les couleurs des bâtiments existants et de l'environnement, notamment en ce qui concerne la toiture (rouge tuile ou vert foncé).</i></p> <p><b>Clôtures :</b></p> <p>a) les clôtures donnant sur rue seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut de 1.2m de haut au maximum pouvant être surmonté d'un treillage métallique ou de tout autre dispositif à claire-voie ;</li> <li>- Soit d'un treillage métallique pour la hauteur totale autorisée (2m) ;</li> <li>- Soit d'une haie végétale (voir article U.12).</li> </ul> <p><i>En aucun cas la hauteur maximale de l'ouvrage ne devra excéder 2m. Une haie végétale pourra doubler cet ouvrage à l'intérieur de la parcelle ;</i></p> <p>b) les clôtures sur limites séparatives seront constituées notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un treillage métallique ou d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur maximale de 2m ;</li> <li>- soit pleines jusqu'à concurrence de 1,7m et éventuellement surmontées d'un treillage métallique ou tout autre dispositif à claire-voie jusqu'à 2m maximum en totalité ;</li> </ul> <p><i>Une haie végétale (voir article U.12) pourra doubler cet ouvrage à l'intérieur de la parcelle</i></p>	<p>Faciliter la réalisation de la LGV.</p> <p>Eviter les styles architecturaux extérieurs à la région et assurer une intégration harmonieuse des constructions nouvelles dans les tissus existants.</p> <p>Encadrer l'aspect extérieur des constructions, en cohérence les caractéristiques des tissus bâtis mis en exergue dans le cadre du diagnostic : tissus anciens (UC), tissus pavillonnaires en extension du bourg (UB) et tissus isolés (UD).</p> <p><u>En secteur UB et UD :</u></p> <p>Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles pour la conception des constructions nouvelles.</p> <p>Promouvoir l'usage de procédés d'isolation innovants et favoriser le recours aux énergies renouvelables</p> <p>Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage.</p> <p>Encadrer la teinte des façades afin d'assurer une harmonie au sein des quartiers.</p> <p>Limiter à 2,00 m la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p> <p>Encadrer les possibilités de réalisation de murs pleins, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et le maintien d'une présence végétale importante dans les quartiers.</p> <p>Favoriser la mise en place de haies végétales en cas de clôture, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres.</p>



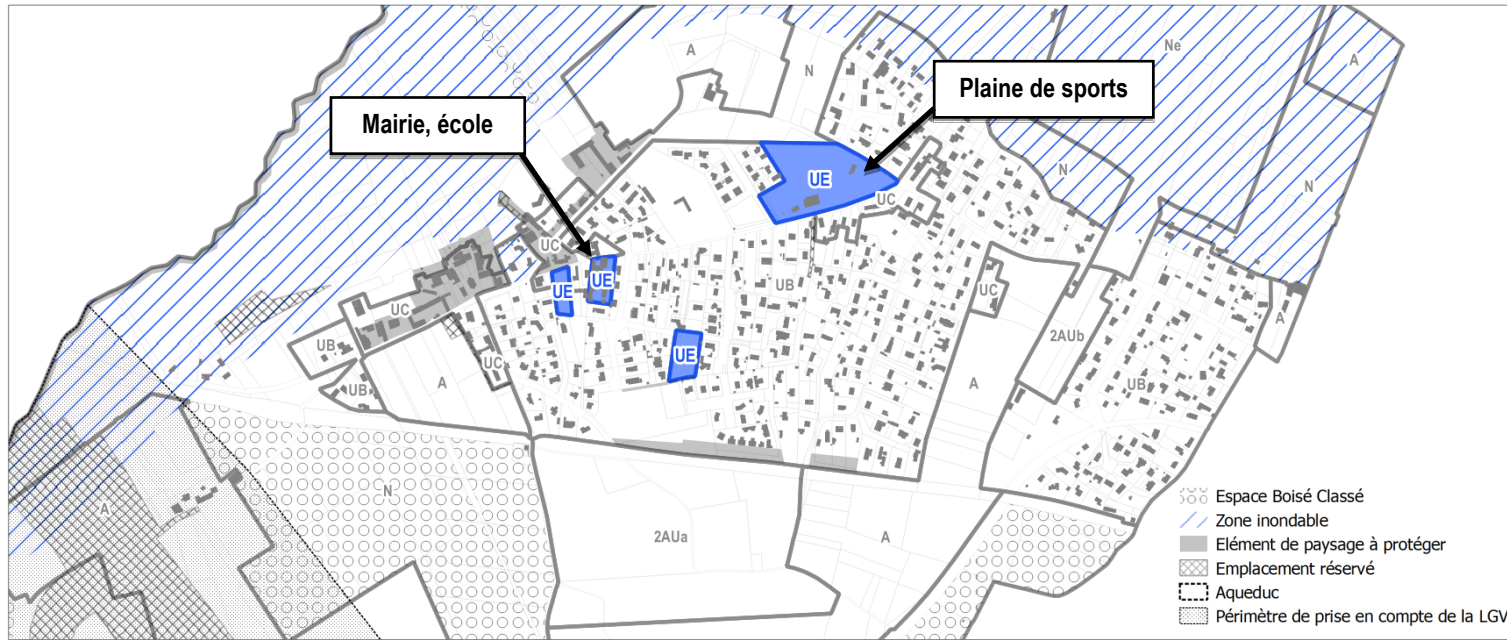
ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 10	<p><b>REGLES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UC :</b></p> <p><i>Les éléments bâtis (ensembles bâtis, murs, murets, portails,....), identifiés comme éléments de patrimoine à préserver, situés dans cette zone seront conservés et entretenus ; le permis de démolir est obligatoire pour tous ces éléments ;</i></p> <p><i>Les travaux effectués sur ce bâti devront veiller à préserver les qualités initiales du bâtiment : composition d'ensemble, volumétrie, ordonnancement des façades, matériaux employés, couleurs...</i></p> <p><i>Concernant les bâtiments dont plusieurs façades sont visibles depuis l'espace public, on veillera à apporter une attention similaire au traitement des différentes façades.</i></p> <p><b>Volumétrie :</b></p> <p><i>Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble, rythmes horizontaux (lignes de soubassement, bandeaux, corniches...) et verticaux (séquences de travées, entre axe des baies...).</i></p> <p><i>Les constructions nouvelles prendront en compte les éléments caractéristiques des constructions traditionnelles avoisinantes de la rue ou de l'espace public. Les volumétries seront simples, de plan orthogonal.</i></p> <p><b>Toitures :</b></p> <p><i>La pente des toitures sera comprise entre 25% et 35%. Pour la couverture, seules des tuiles canal ou romaines seront admises. Les débords de toiture seront de 50 cm minimum du côté des murs gouttereaux.</i></p> <p><i>Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, avec de l'ardoise ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées.</i></p> <p><i>Les panneaux solaires sont acceptés, mais en ayant recours aux solutions suivantes par ordre de priorité :</i></p> <p><i>1 installation au sol dans le jardin,</i></p> <p><i>2 en cas d'impossibilité technique, installation en toiture, mais pas sur la façade principale si toutefois l'orientation le permet, et dans tous les cas dans l'épaisseur de la toiture et en respectant la composition de la façade (axe des ouvertures notamment) ;</i></p> <p><i>Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans le cas d'extension de bâtiment existant.</i></p> <p><b>Façades :</b></p> <p><i>Les façades existantes doivent être préservées dans la mesure du possible. La modification des éléments de décor des façades existantes (corniches, bandeaux, encadrements de baies, éléments sculptés) doit participer à la remise en valeur de celles-ci. En cas de ravalement, il est procédé à la remise en état de la pierre sans adjonction d'enduit ou de peinture. Les murs en pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches seront conservés ; les murs en moellons des bâtiments d'habitation seront enduits au mortier de chaux et sable de pays (pour sa couleur), l'enduit sera taloché et lissé ; les murs en moellons des bâtiments annexes ou clôtures seront jointoyés au mortier de chaux et sable de pays (pour sa couleur) avec joints affleurants ;</i></p> <p><i>Sur les façades visibles depuis l'espace public sont interdits :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les antennes paraboliques si leur taille est supérieure à 1m, qui doivent être placées en priorité à l'arrière de la construction ;</li> <li>- les climatiseurs implantés en saillie dont la surface au sol est supérieure à 2m et dont la hauteur dépasse 1.50m au dessus du sol ;</li> <li>- les caissons des mécanismes de fermeture des baies (volets roulant, rideaux de fer...), dont la surface au sol est supérieure à 2m et dont la hauteur dépasse 1.50m au dessus du sol, qui seront implantés à l'intérieur de la construction</li> </ul>	<p><u>En secteur UC :</u></p> <p>Garantir la préservation des éléments bâtis et architecturaux patrimoniaux identifiés en tant qu'éléments de paysage à protéger au plan de zonage</p> <p>Respecter la répartition, la forme et l'encadrement des ouvertures observés sur les constructions anciennes, sauf en cas d'impossibilité technique manifeste.</p> <p>Encadrer le recours aux énergies renouvelables afin de préserver les caractéristiques des quartiers les plus anciens, en particulier aux abords de l'église.</p> <p>Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage.</p> <p>Encadrer l'aspect façades et assurer l'intégration des antennes, climatiseurs, caissons, etc...afin d'assurer une harmonie au sein des quartiers.</p>

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 10	<p><b>Façades :</b> L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant, celui de la pierre, du moellon, du bois, du verre, de l'enduit ; les murs existants en pierre ou en moellons seront conservés ; un bardage bois pourra être mis en oeuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet ; Les enduits ou les joints au ciment seront prohibés car incompatibles avec la pérennité du bâti ancien ; les modénatures existantes (corniche, bandeau, génoise, encadrements, chaînages) seront conservées apparentes sans recouvrement ; Les volets et portes pleines seront en bois.</p> <p><b>Couleurs :</b> Les teintes des menuiseries devront s'intégrer à l'existant ; elles seront de préférence claires (blanc cassé, gris clair, gris bleu, ocre rouge, etc.). Le gris anthracite est autorisé. Le bois pourra être verni, peint ou lasuré, de teinte en harmonie avec l'existant ; Les portes d'entrée pourront être vernies ou lasurées de couleur bois ou peintes de couleur sombre ; Les ferronneries seront peintes en noir ou de couleur sombre. Les enduits seront de couleur pierre ou sable de pays.</p> <p><b>Clôtures :</b> La hauteur des parties pleines ne pourra excéder 1,70m et la hauteur maximale de l'ouvrage ne pourra excéder 2m, sauf exception justifiée par une harmonisation avec l'existant. Pour les clôtures visibles depuis l'espace public sont autorisés : - Les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits grattés de tonalités proches de la pierre locale ; - Les murets en moellon ; - Les ferronneries de couleur sombre ; - Les treillages métalliques. Sur les limites séparatives sont uniquement autorisés : - Les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits grattés de tonalités proches de la pierre locale ; - Les murets en moellon ; - Les treillages métalliques ; - Les haies végétales.</p>	<p>Encadrer la teinte des façades, matériaux ou menuiseries, de manière à concilier les aspirations des administrés et l'unité du bâti ancien.</p> <p>Encadrer les possibilités de réalisation de murs pleins, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et le maintien d'une présence végétale importante dans les quartiers.</p> <p>Limiter à 1,70 m la hauteur maximale des clôtures non transparentes sauf exception, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p> <p>Réserver le recours aux clôtures composées d'une haie végétale en limite séparative.</p>
Article 11	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p><b>Besoins :</b> Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 m et de 25 m<sup>2</sup> par place, y compris l'accès. Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après, et doit être arrondi au nombre entier supérieur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation : deux places par logements. La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée en cas de production de logements locatifs sociaux</li> <li>• Commerce : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente, à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente</li> <li>• Bureaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>• Hôtel : une place par chambre</li> <li>• Artisanat : Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, surface des réserves non comprises</li> </ul>	<p>Imposer la réalisation de stationnement hors de voies publiques afin de ne pas contraindre la circulation des véhicules.</p> <p>Fixer une superficie minimale de référence pour la réalisation de places de stationnement.</p> <p>Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées.</p>

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION																
Article 12	<p><b>Modalités d'application :</b></p> <p><i>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain dans l'environnement immédiat du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.</i></p>	<p>Concilier la création de nouveaux logements avec les besoins en stationnement générés par l'accueil de population.</p>																
Article 12	<p><b>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépôts, plantations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.</b></p> <p><i>Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et entretenus en espaces verts. Les haies végétales seront des haies vives champêtres ; les haies mono spécifiques (constituées d'une seule espèce végétale) sont proscrites ;</i></p> <p><i>Les essences adaptées et recommandées sont les suivantes :</i></p> <table border="0"> <tr> <td><i>a) le chêne (tauzin, pédonculé, des marais, rouge, vert),</i></td> <td><i>i) le groseillier,</i></td> </tr> <tr> <td><i>b) le liquidambar,</i></td> <td><i>j) le forsythia,</i></td> </tr> <tr> <td><i>c) les pins (maritime ou parasol),</i></td> <td><i>k) le lilas,</i></td> </tr> <tr> <td><i>d) le châtaignier,</i></td> <td><i>l) le mahonia,</i></td> </tr> <tr> <td><i>e) le prunellier,</i></td> <td><i>m) la viorne,</i></td> </tr> <tr> <td><i>f) le charme,</i></td> <td><i>n) Le bouleau.</i></td> </tr> <tr> <td><i>g) l'aubépine,</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>h) l'églantier,</i></td> <td></td> </tr> </table> <p><i>Les essences non locales sont déconseillées. Les espaces boisés du secteur sont des éléments paysagers majeurs du bourg. Il s'agit donc de préserver leur caractère.</i></p> <p><i>Les éléments végétaux figurés au plan de zonage comme « plantations à réaliser » (en face du haras) respecteront les indications du zonage et de la pièce 4.3 du dossier de PLU.</i></p> <p><i>Tout lotissement ou ensemble d'habitations portant sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha devra comporter au moins 15% d'espaces verts. <b>Au sein du secteur UB</b>, des espaces de pleine terre sans surplomb devront représenter au moins 30% de la superficie de la parcelle.</i></p>	<i>a) le chêne (tauzin, pédonculé, des marais, rouge, vert),</i>	<i>i) le groseillier,</i>	<i>b) le liquidambar,</i>	<i>j) le forsythia,</i>	<i>c) les pins (maritime ou parasol),</i>	<i>k) le lilas,</i>	<i>d) le châtaignier,</i>	<i>l) le mahonia,</i>	<i>e) le prunellier,</i>	<i>m) la viorne,</i>	<i>f) le charme,</i>	<i>n) Le bouleau.</i>	<i>g) l'aubépine,</i>		<i>h) l'églantier,</i>		<p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles.</p> <p>Préservation les plantations existantes et maintenir les fonctionnalités écologiques associées aux espaces ouverts plantés.</p> <p>Imposer la réalisation d'espaces verts et d'espaces en pleine terre afin de garantir l'infiltration des eaux pluviales et le maintien de la biodiversité ordinaire au sein des tissus bâtis.</p> <p>Imposer le recours à des essences locales, afin d'éviter notamment la dissémination d'espèces exotiques ou envahissantes.</p> <p>Assurer la préservation des espaces boisés et des éléments paysagers du bourg en imposant leur conservation pour des motifs culturels, paysagers et écologiques.</p>
<i>a) le chêne (tauzin, pédonculé, des marais, rouge, vert),</i>	<i>i) le groseillier,</i>																	
<i>b) le liquidambar,</i>	<i>j) le forsythia,</i>																	
<i>c) les pins (maritime ou parasol),</i>	<i>k) le lilas,</i>																	
<i>d) le châtaignier,</i>	<i>l) le mahonia,</i>																	
<i>e) le prunellier,</i>	<i>m) la viorne,</i>																	
<i>f) le charme,</i>	<i>n) Le bouleau.</i>																	
<i>g) l'aubépine,</i>																		
<i>h) l'églantier,</i>																		
Article 13	<p><i>Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.</i></p>	<p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de performance énergétique et de desserte par le réseau numérique.</p>																
Article 14	<p><i>Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques en vigueur.</i></p>	<p>Faciliter l'accueil de nouveaux ménages, en n'allant pas au-delà des obligations issues de la réglementation en vigueur.</p>																



► LA ZONE UE



L'école



La plaine des sports

**Opportunité du classement en secteur UE**

La zone UE est dédiée aux d'équipements publics. Les dispositions de cette zone ont été pensées afin de faciliter l'évolution des équipements existants par la mise en place de règles particulières. Il s'agit ici, de conforter le bourg et ses pôles d'équipement et d'affirmer la vocation de ces sites, en cohérence avec l'occupation du sol observée à l'heure actuelle. Cette zone regroupe notamment les bâtiments de la mairie, l'école, ainsi que les terrains de sport et les stationnements servant à l'accueil des sportifs à la Sablière, mais également le cimetière et les emprises nécessaires à son extension. Les parcelles classées dans cette zone ne relèvent en aucun cas d'une forme de consommation d'espaces naturels ou agricoles, puisqu'elles sont inscrites au sein des espaces bâtis du bourg et accueillent d'ores-et-déjà en majorité des bâtiments.

**Délimitation du secteur UE**

Le secteur UE intègre les parcelles utilisées actuellement par ces équipements. Ainsi, l'emprise a été dessinée de manière à intégrer l'ensemble des parcelles concernées par ces usages.

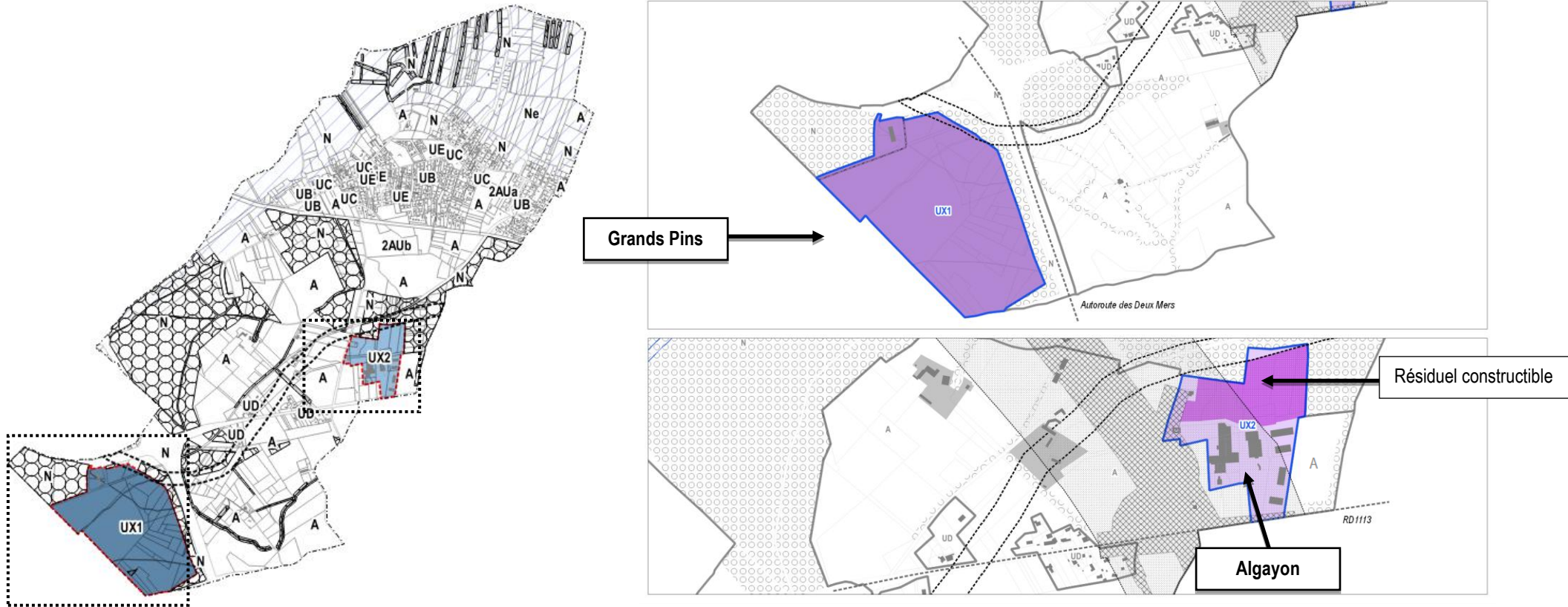
**Superficie du secteur UE**

	Surface	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
<b>Zone UE</b>	2,9 ha	0,36 ha	UEa/UEb/UE	Equipements sportifs et culturels

## Dispositions règlementaires spécifiques au secteur UE

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1	<b>LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b> <i>Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE.2.</i>	N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement des secteurs (bureaux, équipements publics et gardiennage), afin de permettre l'évolution de l'existant ainsi que l'implantation éventuelle de nouveaux équipements publics.
Article 2	<b>LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b> <i>Ne sont admises que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif</i>	
Article 3 Article 4	<i>Non réglementé</i>	Faciliter l'implantation et l'extension des constructions ou installations nécessaires aux équipements publics.
Article 5	Toute construction s'implantera à 4m minimum par rapport à l'alignement avec l'emprise publique.	Privilégier le recul des constructions, afin de prévoir des espaces suffisants pour permettre le stationnement des véhicules en façade ou la réalisation de cheminement doux en cas de recul.
Article 6	<i>Les constructions seront implantées en ordre discontinu.</i>	Permettre différente implantation du bâti dans le but de garantir une insertion paysagère. Faciliter l'implantation et l'extension des constructions ou installations nécessaires aux équipements publics
Article 7 Article 8 Article 9 Article 10 Article 11 Article 12 Article 13 Article 14	<i>Non réglementé</i>	Faciliter l'implantation et l'extension des constructions ou installations nécessaires aux équipements publics.

► LA ZONE UX



Opportunité du classement en zone UX

La zone UX est quant à elle réservée aux secteurs d'activités économiques. Elle est dotée de deux secteurs :

- \* Le secteur UX2 couvre les activités économiques de la zone Robert Algayon qui permettent de proposer un nombre d'emplois non négligeable. Le développement des activités économiques sur le territoire présente donc un intérêt multiple.
- \* Le secteur UX1 regroupe les emprises de la zone d'activités des Grands Pins. L'aménagement de cette zone d'activités économiques représente à une réelle opportunité pour le territoire. Dans le prolongement de secteurs d'activités présents sur les communes voisines, il fera des contraintes imposées par les infrastructures routières et ferroviaires, des atouts, en misant sur les avantages en matière d'accessibilité et de visibilité que sont susceptibles de générer ces axes.

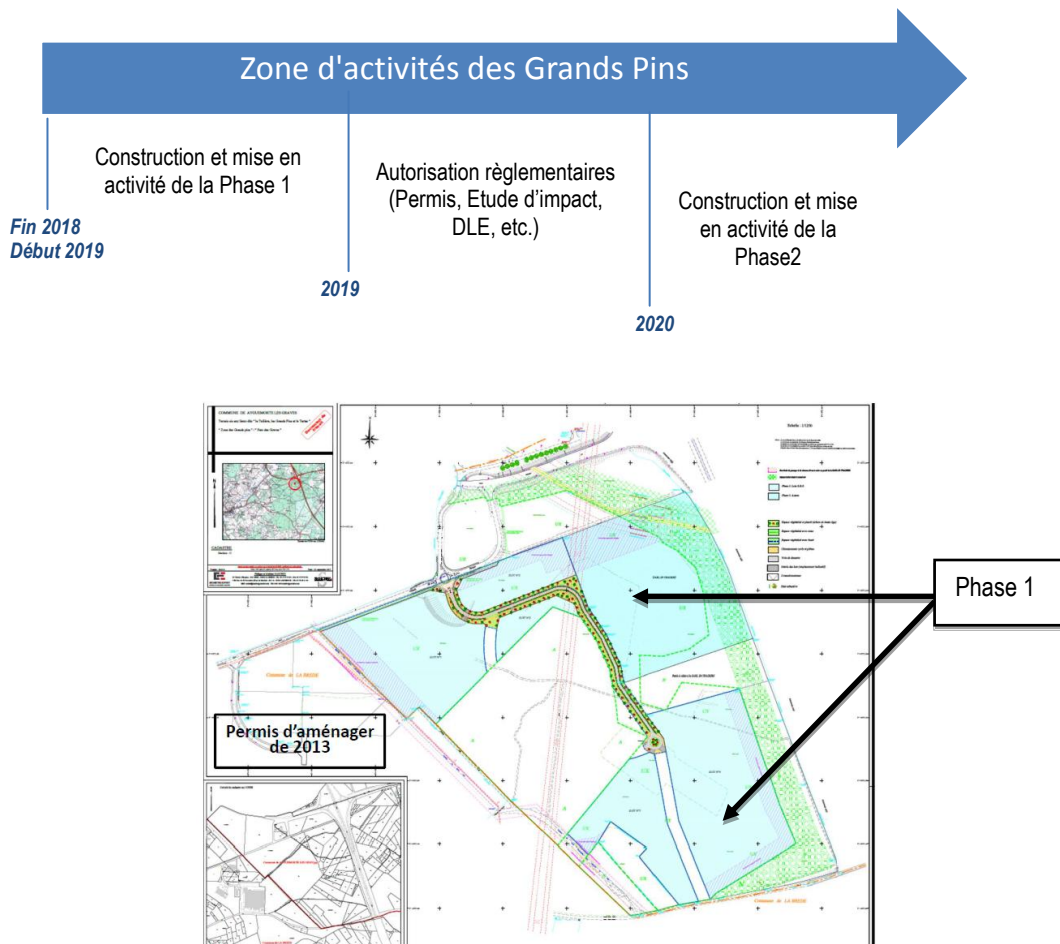


### Délimitation de la zone UX

La délimitation du secteur UX2 d'Algayon repose essentiellement sur l'identification des secteurs d'activités prévu au PLU en vigueur. Dans la mesure où la majeure partie des parcelles non bâties présentes dans la zone font déjà l'objet d'un usage à des fins de stockage ou de dépôt, le contour s'appuie sur les limites parcellaires des parcelles bâties et mobilisées par les activités présentes sur site.

En revanche, le dessin du secteur UX1 prend en compte l'intégralité des besoins en fonciers exprimés dans le cadre de l'aménagement de la zone. Le secteur recouvre les emprises qui se sont vues délivrer un permis d'aménager en 2013, de même que le foncier réservé à un aménagement ultérieur, à savoir à l'issue de la construction des 1<sup>ers</sup> lots viabilisés. Pour mémoire, le PLU en vigueur identifié en zone UX les emprises nécessaires à la réalisation de la première tranche du projet. Les travaux de viabilisation de la première tranche devant débuter prochainement (calendrier prévisionnel fixant un début des travaux fin 2018), la zone UX délimité dans le cadre de la procédure de révision intègre de façon complémentaires emprises dédiées à la réalisation de la seconde phase. La première phase permettra la réalisation d'une trentaine de lots sous la forme de 5 îlots.

### Prévisionnel d'aménagement de la zone d'activités des Grands Pins



## Superficie de la zone UX

Zone UX	Surface	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Secteur UX1 – Grands Pins	44,2 ha	37 ha	UX / A / N	Activités économiques existantes
Secteur UX2 – Robert Algayon	11,5 ha	5 ha en densification	2AUX	Ancienne pinède d'exploitation
<b>Total</b>	<b>55,6ha</b>	<b>42 ha</b>		

## Dispositions règlementaires spécifiques à la zone UX

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1	<p><b>LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Sont interdits :</p> <p>a) les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière.</p> <p>b) les carrières.</p> <p>a) Les terrains de camping ou de caravanning, le stationnement collectif et le stationnement isolé constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs</p> <p>b) Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.</p> <p>c) Les installations de stockage ou de traitement de déchets de toute nature (y compris ferrailles, véhicules hors d'usage, matériaux de démolition) non liées à une activité autorisée, sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone. excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée. ;</p> <p>d) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues à l'article UX2 ;</p> <p>e) Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévus à l'article UX2.</p>	<p>Admettre l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité économique, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'industries.</p>
Article 2	<p><b>LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>Sont admis sous conditions ;</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone</u></p> <p>a) les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux.</p> <p>b) les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits</p> <p>c) Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.</p> <p>d) Les constructions à usage industriel sont autorisées sous réserve qu'elles ne rejettent pas d'effluents industriels dans le réseau d'assainissement collectif. Dans le cadre de rejets d'effluents industriels, un dispositif d'assainissement individuel adapté devra être mis en place.</p> <p>e) Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles ne génèrent d'incidences incompatibles avec la vocation de la zone.</p> <p>g) les affouillements et les exhaussements des sols dès lors :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;</li> <li>o ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les risques et les nuisances ;</li> <li>o ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels.</li> </ul> <p><u>En secteur UX1</u> : Dans l'ensemble de la zone Les constructions et installations admissibles, à condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p>	<p>Préserver le cadre de vie et limiter les conflits d'usage, en admettant la réalisation de logements nécessaires pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements admis sur la zone.</p> <p>Faciliter la réalisation de la LGV.</p> <p>Eviter le rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Ne pas renforcer l'exposition des personnes aux risques et aux nuisances inhérentes à la proximité d'activités relevant du régime des ICPE.</p> <p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion</p> <p>Assurer la mise en œuvre de mesures d'évitement et de compensation actées sur le secteur des Grands Pins dans le cadre de l'étude d'impact du projet.</p>

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p>Article 3</p>	<p><b>Accès :</b></p> <p><i>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et compatible avec le schéma d'aménagement de la zone. Tout nouvel accès depuis la RD1113 est exclu.</i></p> <p><i>En outre, les secteur des grands Pins est exclusivement desservi par le futur giratoire d'accès à la zone, situé à l'intersection de la route des Grands Pins et de la rue des Bolets.</i></p> <p><i>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères.</i></p> <p><i>Les voies ouvertes à la circulation automobile devront notamment permettre l'approche des véhicules des services publics, notamment d'incendie et de secours. L'aménagement des accès, leur nombre et leurs débouchés sur la voie de desserte doivent être adaptés au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour le fonctionnement de la circulation. En cas de risque, le nombre des accès sera limité.</i></p> <p><i>Le portail sera réalisé avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, ou des limites d'emprise qui s'y substituent.</i></p> <p><i>Les propriétaires réalisant des travaux d'assainissement importants (ouverture de fossés) de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie, sont tenus de prévoir des dispositifs de franchissements suffisants. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500m maximum et d'une largeur minimale de 7m. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs.</i></p> <p><i>Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux des forêts entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500m en moyenne. Il devra en être de même à l'extrémité de toute route en impasse.</i></p> <p><b>Voirie :</b></p> <p><i>La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>a) largeur maximale de chaussée : 6 mètres en double sens et 3,5 m en sens unique ;</i></li> <li><i>b) largeur minimale de plate-forme de voirie principale : 23 mètres</i></li> <li><i>c) largeur minimale de plate-forme de voirie secondaire : 11 mètres</i></li> </ul> <p><i>Lorsqu'elles sont en impasse, elles ne doivent pas dépasser 100 mètres et doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger. Les voies en impasse doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par au plus une seule manœuvre en marche arrière</i></p> <p><i>Il conviendra de prévoir des voies mixtes pour la circulation des piétons et des cyclistes.</i></p> <p><i>Dans le secteur UX1, la voirie et ses abords devront respecter les caractéristiques suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- voies de desserte principales :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>a) une chaussée centrale d'une largeur maximale de 6 m ;</i></li> <li><i>b) une noue ou un fossé végétalisé d'une largeur minimale de 2m ;</i></li> <li><i>c) un cheminement mixte piétons / cyclistes distinct de la chaussée ;</i></li> <li><i>d) une bande d'espace vert de pleine terre plantée d'essences végétales locales et d'une largeur de 8 m répartie de part et d'autre de la voirie.</i></li> </ul> </li> <li><i>- les voies de desserte secondaires :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>a) une chaussée centrale d'une largeur maximale de 6 m ;</i></li> <li><i>b) une noue ou un fossé végétalisé d'une largeur minimale de 2m ;</i></li> <li><i>c) un cheminement mixte piétons / cyclistes distinct de la chaussée. ;</i></li> </ul> </li> </ul> <p><i>Pour les caractéristiques des voies utilisables par des engins de secours et de lutte contre l'incendie, voir en annexe du règlement.</i></p>	<p>Règlementer la localisation des accès à la zone des Grands Pins afin d'assurer une desserte sécurisée des futurs usagers.</p> <p>Imposer la création d'accès présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ou le ramassage des ordures ménagères.</p> <p>Prendre en compte le risque incendie et limiter les obstacles aux véhicules d'intervention.</p> <p>Privilégier un retrait des accès par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques afin de prévoir des espaces suffisants pour permettre le stationnement des véhicules.</p> <p>Imposer la création de voiries compatible avec le règlement de voirie et la circulation de véhicules lourds, dont ceux permettant la protection des personnes contre le risque incendie ou le ramassage des ordures ménagères.</p> <p>Encadrer les possibilités de recours aux voies en impasse afin d'assurer une libre circulation des véhicules.</p> <p>Imposer la réalisation de voies mixtes afin de permettre la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité.</p> <p>Imposer, lors de l'aménagement des Grands Pins, la réalisation d'aménagements paysagers multifonctionnels en accompagnement des voies de circulation pour répondre aux impératifs de rétention des eaux pluviales, d'intégration paysagère des futures constructions et de haute qualité environnementale des aménagements envisagés.</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 4	<p><b>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux réseaux d'alimentation liés au service public ferroviaire.</b></p> <p><b>Eau potable :</b></p> <p><i>Le raccordement sur le réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requière une alimentation en eau. La conduite devra avoir les caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (cf règlement de service). L'existence d'un réseau d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante pour permettre la desserte ; celle-ci ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'y autorisent (y compris la défense incendie).</i></p> <p><b>Assainissement :</b></p> <p><i>Eaux usées :</i></p> <p><u>Secteur UX1</u></p> <p><i>Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.</i></p> <p><i>Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé, du règlement sanitaire départemental et du règlement de service.</i></p> <p><i>Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.</i></p> <p><u>Secteur UX2</u></p> <p><i>En l'absence ou dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être, conforme à la réglementation en vigueur et autorisé par le service compétent.</i></p> <p><i>Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.</i></p> <p><i>Les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserves que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent : une étude spécifique sera réclamée. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.</i></p> <p><i>Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.</i></p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone :</u></p> <p><i>Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.</i></p> <p><i>Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente) ;</i></li> <li>- <i>Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.</i></li> </ul>	<p>Faciliter la réalisation de la LGV.</p> <p>Imposer le raccordement au réseau public et interdire les forages privés pour l'alimentation en eau potable des constructions, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.</p> <p>Favoriser la gestion collective des eaux usées, dans le respect des objectifs du SDAGE et du SAGE.</p> <p>Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestique.</p> <p>Garantir, en secteur UX1, la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur, tout en prévoyant le raccordement ultérieur des constructions au réseau collectif.</p> <p>Rappeler l'exigence d'autorisation préalable pour les rejets d'eau pluviale dans le réseau superficiels, en particulier le long des routes départementales.</p> <p>Eviter le rejet d'eaux usées (traitées ou non) dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p>

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 4	<p><i>Eaux pluviales :</i></p> <p><i>Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées publiques ou dans le système d'assainissement individuel est strictement interdit. Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la gestion intégrée des eaux de pluie. Le but de la gestion intégrée des eaux pluviales est de favoriser l'infiltration de l'eau sur place pour réduire le phénomène de ruissellement. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existants sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Des servitudes passage seront imposées ou non le long des exutoires des eaux de ruissellement (craste) classés ou non, notamment pour leur entretien. Afin de ne pas surcharger les réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent obligatoirement être envisagées lors de nouvelles réalisations immobilières. Elles conduiront, après étude, à l'édification de noues, fossés, bassins de stockage et d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, selon les potentialités du site.</i></p> <p><b>Réseaux divers (électricité-téléphone-télévision...):</b></p> <p><i>La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, ou à défaut, en câble torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.</i></p>	<p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil.</p> <p>Limiter les phénomènes d'inondation aval en maîtriser les débits rejetés, dans le respect des objectifs du SDAGE et du SAGE.</p> <p>Interdire et éviter le rejet d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées et système d'assainissement individuel, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux électrique, de manière à préserver les qualités architecturales et paysages de chaque quartier.</p>
Article 5	<p><i>Les constructions principales, volume hors tout, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement doivent être implantées à une distance minimale de :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>100 m à partir de l'axe de l'autoroute A62</i></li> <li><i>75 m par rapport à l'axe de la RD1113</i></li> <li><i>10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD109E7</i></li> <li><i>5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.</i></li> </ol> <p><i>Un recul différent peut être admis dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p> <p><i>Exceptions :</i></p> <p><i>Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.</i></li> <li><i>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie, télécommunications, gaz,...)</i></li> <li><i>Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.</i></li> </ol>	<p>Respecter les reculs générés par les axes à forte circulation, selon les préconisations des services départementaux de voirie.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de même qu'à la réalisation de la LGV.</p>
Article 6	<p><i>Toute construction doit être implantée en ordre discontinu, c'est-à-dire à une distance minimale des limites séparatives touchant la même voie égale au moins à 4m.</i></p> <p><b>Annexes</b></p> <p><i>Les annexes non accolées à la construction principale peuvent être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 4,5 m à l'égout du toit sur limite séparative et que leur superficie ne dépasse pas 40m<sup>2</sup>. Les annexes ne pourront pas s'implanter en façade sur rue.</i></p> <p><i>Un retrait différent peut être admis pour :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></li> <li><i>Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.</i></li> </ol>	<p>Permettre des adaptations au principe de l'alignement, lorsque la configuration des lieux ou l'intérêt de l'opération est susceptible d'exiger le respect de règles différentes.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de même qu'à la réalisation de la LGV.</p>

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 7	<i>La distance entre deux constructions non accolées édifiées sur la même propriété doit être au moins égale à 4 m.</i>	Encadre la distance entre deux constructions afin de favoriser plus de compacité dans les projets d'aménagement et limiter l'étalement urbain.
Article 8	<p><b>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.</b></p> <p><i>L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie au sol qu'occupe la base de cette construction. Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.</i></p> <p><i>Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>Débord de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord de 1 mètre.</i></li> <li><i>Sous-sol des constructions</i></li> </ol> <p><i>L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.</i></p>	<p>Faciliter la réalisation de la LGV.</p> <p>Définir une emprise au sol maximal des constructions afin de garantir la présence d'espaces libres favorables à l'infiltration des eaux pluviales et permettre une prise en charge des stationnements sur le terrain d'assiette du projet.</p> <p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles.</p>
Article 9	<p><b>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.</b></p> <p><i>La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 17 m, mesurée à l'égout du toit. Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).</i></li> <li><i>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i></li> </ol>	<p>Faciliter la réalisation de la LGV.</p> <p>Encadrer les hauteurs maximales admises, afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.</p>
Article 10	<p><b>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.</b></p> <p><i>Pour la zone UX1, l'aspect extérieur des constructions devra être compatible avec la charte architecturale et paysagère annexée au dossier de PLU.</i></p> <p><i>Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et à la cohérence architecturale des aménagements et des constructions, notamment sur la façade d'entrée de la zone des grands Pins.</i></p> <p><i>Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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><i>Les volumétries sont simples ; tout pastiche d'architecture traditionnelle ou étrangère est proscrit.</i></p> <p><b>Façades :</b> <i>Pour des raisons esthétiques, de régulation thermique du bâtiment, ou de lutte contre la pollution atmosphérique, les façades végétalisées seront privilégiées. Elles devront être constituées par des plantations de type plantes grimpantes de préférence en pleine terre.</i></p> <p><b>Toitures :</b> <i>Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture. Dans le cas de toitures inclinées, des débords d'au moins 50 cm sont imposés.</i></p> <p><b>Clôtures :</b> <i>Les clôtures seront d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m. D'autres types de clôture pourront être admis pour tenir compte de la nature de l'activité, du caractère des constructions édifiées, des lieux avoisinants ou pour dissimuler des éléments techniques indispensables.</i></p> <p><b>Les installations techniques et locales annexes :</b> <i>Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation. Les annexes seront composées de matériaux identiques aux bâtiments existants ou aux constructions projetées.</i></p>	<p>Faciliter la réalisation de la LGV.</p> <p>Eviter les styles architecturaux extérieurs à la région et assurer une intégration harmonieuse des constructions nouvelles dans les tissus existants.</p> <p>Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles pour la conception des constructions nouvelles.</p> <p>Promouvoir l'usage de procédés d'isolation innovants et favoriser le recours aux énergies renouvelables</p> <p>Limitier à 2,00 m la hauteur maximale des clôtures afin d'éviter la fermeture du paysage.</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
<p>Article 11</p>	<p><b>Besoins :</b></p> <p><i>Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 m et de 25 m<sup>2</sup> par place, y compris l'accès. Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après, et doit être arrondi au nombre entier supérieur :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <i>Commerce : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente</i></li> <li>b) <i>Bureaux : une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</i></li> <li>c) <i>Hôtel : une place par chambre</i></li> <li>d) <i>Artisanat : Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, surface des réserves non comprises</i></li> <li>e) <i>Industrie : Une place pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher</i></li> <li>f) <i>Entrepôt : Une place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher</i></li> </ul> <p><b>Disposition complémentaires :</b></p> <p><i>Les emplacements réservés aux stationnements des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places retenues plus haut pour chaque type de construction en application des dispositions législatives applicables au moment du projet.</i></p> <p><b>Modalités d'application :</b></p> <p><i>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain dans l'environnement immédiat du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;</i></p> <p><b>Aires de stationnement</b></p> <p><i>Une aire de stationnement et de livraison doit être prévue pour les projets de constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les aires de stockage doivent être ceinturées d'une haie.</i></p> <p><b>Stationnement des deux-roues</b></p> <p><i>Au moins un espace de stationnement pour les vélos doit être aménagé avec une surface minimum de 5m<sup>2</sup>. Cet espace, clairement signalé, sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.</i></p> <p><i>Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.</i></p> <p><i>Les normes suivantes devront être respectées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <i>Constructions destinées aux bureaux ou commerce 1 place pour 25m<sup>2</sup> de plancher.</i></li> <li>b) <i>Constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie 1 place pour 50m<sup>2</sup> de plancher.</i></li> </ul>	<p>Imposer la réalisation de stationnement hors de voies publiques afin de ne pas contraindre la circulation des véhicules.</p> <p>Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées.</p> <p>Encourager la mise en place de bornes de recharge électrique et la réalisation de stationnements accessibles aux personnes à mobilité réduite.</p> <p>Concilier la création de nouveaux logements avec les besoins en stationnement générés par l'accueil de population.</p> <p>Imposer la réalisation d'aires de livraison afin de faciliter la circulation sur site et d'assurer une bonne accessibilité aux véhicules de secours.</p> <p>Assurer leur intégration paysagère par la constitution d'un écrin de verdure.</p> <p>Participer à la diversification du parc de stationnements et inciter aux déplacements alternatifs en fixant des obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos.</p> <p>Fixer une superficie minimale de référence pour la réalisation de places de stationnement vélos et imposer la mise à disposition de parkings dédiés aux deux roues.</p>
<p>Article 12</p>	<p><b>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépôts, plantations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.</b></p> <p><i>Les haies et boisements existants doivent être maintenus, dès lors que leur protection n'entrave pas l'aménagement de la zone (création de voirie et de réseaux, de cheminements doux, d'ouvrages de rétention des eaux pluviales...).</i></p> <p><i>Les affouillements et/ou exhaussements du sol ne sont autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils doivent être, dans tous les cas, insérés au cadre paysager du site de la construction.</i></p> <p><i>Les aires de stationnement, imperméabilisées ou traitées en surface végétalisée et perméable, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.</i></p>	<p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles.</p> <p>Préserver les plantations existantes et maintenir les fonctionnalités écologiques associées aux espaces ouverts plantés.</p> <p>Mettre en œuvre, sur le secteur des Grands Pins, les mesures d'évitement et de compensation de la destruction d'habitats d'espèces pré vues lors de l'étude d'impact et du dossier de Déclaration Loi sur l'Eau (DLE).</p> <p>Préserver les caractéristiques topographiques des lieux en encadrant les possibilités d'affouillements et/ou exhaussements du sol.</p>

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION																																				
Article 12	<p>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés est interdit.</p> <p><b>Normes de végétalisation</b></p> <p>Les espaces non bâtis doivent être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.</p> <p>La surface végétalisée en pleine terre doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20% de la superficie de l'unité foncière sur les lots de grande taille (surface supérieure à 5000m<sup>2</sup>)</li> <li>- 15% de la superficie de l'unité foncière sur les lots de petite taille (surface inférieure à 5000m<sup>2</sup>)</li> </ul> <p>L'espace végétalisé devra être réalisé majoritairement d'un seul tenant.</p>	<p>Assurer la préservation des espaces boisés présents en limite de zone au regard de leurs fonctions paysagères, écologiques et acoustiques, en particulier au niveau des Grands Pins.</p> <p>Imposer la réalisation d'espaces verts et d'espaces en pleine terre afin de garantir l'infiltration des eaux pluviales, le maintien de la biodiversité ordinaire au sein des tissus bâtis et limiter la formation d'îlots de chaleur.</p>																																				
Article 12	<p>Les haies et boisements existants doivent être maintenus, dès lors que leur protection n'entrave pas l'aménagement de la zone (création de voirie et de réseaux, de cheminements doux, d'ouvrages de rétention des eaux pluviales...).</p> <p>Les affouillements et/ou exhaussements du sol ne sont autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils doivent être, dans tous les cas, insérés au cadre paysager du site de la construction.</p> <p>Les aires de stationnement, imperméabilisées ou traitées en surface végétalisée et perméable, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.</p> <p>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés est interdit.</p> <p><b>Normes de végétalisation</b></p> <p>Les espaces non bâtis doivent être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.</p> <p>La surface végétalisée en pleine terre doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20% de la superficie de l'unité foncière sur les lots de grande taille (surface supérieure à 5000m<sup>2</sup>)</li> <li>- 15% de la superficie de l'unité foncière sur les lots de petite taille (surface inférieure à 5000m<sup>2</sup>)</li> </ul> <p>L'espace végétalisé devra être réalisé majoritairement d'un seul tenant.</p> <p>Au sein du secteur UX1, les essences adaptées et recommandées sont les suivantes :</p>	<p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles.</p> <p>Préserver les plantations existantes et maintenir les fonctionnalités écologiques associées aux espaces ouverts plantés.</p> <p>Mettre en œuvre, sur le secteur des Grands Pins, les mesures d'évitement et de compensation de la destruction d'habitats d'espèces prévues lors de l'étude d'impact et du dossier de Déclaration Loi sur l'Eau (DLE).</p> <p>Préserver les caractéristiques topographiques des lieux en encadrant les possibilités d'affouillements et/ou exhaussements du sol.</p> <p>Assurer la préservation des espaces boisés présents en limite de zone au regard de leurs fonctions paysagères, écologiques et acoustiques, en particulier au niveau des Grands Pins.</p> <p>Imposer la réalisation d'espaces verts et d'espaces en pleine terre afin de garantir l'infiltration des eaux pluviales, le maintien de la biodiversité ordinaire au sein des tissus bâtis et limiter la formation d'îlots de chaleur.</p> <p>Imposer le recours à des essences locales, afin d'éviter notamment la dissémination d'espèces exotiques ou envahissantes.</p>																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nom Latin</th> <th>Nom vernaculaire</th> <th>Remarque</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Acer campestre</i></td> <td>Erable champêtre</td> <td>Haut jet ; Taille possible en haie</td> </tr> <tr> <td><i>Betula pendula</i></td> <td>Bouleau verruqueux</td> <td>Haut jet</td> </tr> <tr> <td><i>Carpinus betulus</i></td> <td>Charme commun</td> <td>Haut jet ; Taille possible en haie</td> </tr> <tr> <td><i>Acer campestre</i></td> <td>Erable champêtre</td> <td>Haut jet ; Taille possible en haie</td> </tr> <tr> <td><i>Betula pendula</i></td> <td>Bouleau verruqueux</td> <td>Haut jet</td> </tr> <tr> <td><i>Carpinus betulus</i></td> <td>Charme commun</td> <td>Haut jet ; Taille possible en haie</td> </tr> <tr> <td><i>Castanea sativa</i></td> <td>Châtaignier</td> <td>Haut jet</td> </tr> <tr> <td><i>Crataegus monogyna</i></td> <td>Aubépine monogyne</td> <td>Haie basse</td> </tr> <tr> <td><i>Cornus sanguinea</i></td> <td>Cornouiller sanguin</td> <td>Haie basse</td> </tr> <tr> <td><i>Corylus avellana</i></td> <td>Noisetier commun</td> <td>Haie basse</td> </tr> <tr> <td><i>Euonymus europaeus</i></td> <td>Fusain d'Europe</td> <td>Haie basse</td> </tr> </tbody> </table>	Nom Latin	Nom vernaculaire	Remarque	<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	Haut jet ; Taille possible en haie	<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Haut jet	<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Haut jet ; Taille possible en haie	<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	Haut jet ; Taille possible en haie	<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Haut jet	<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Haut jet ; Taille possible en haie	<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier	Haut jet	<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Haie basse	<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Haie basse	<i>Corylus avellana</i>	Noisetier commun	Haie basse	<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Haie basse	
Nom Latin	Nom vernaculaire	Remarque																																				
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	Haut jet ; Taille possible en haie																																				
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Haut jet																																				
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Haut jet ; Taille possible en haie																																				
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	Haut jet ; Taille possible en haie																																				
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Haut jet																																				
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Haut jet ; Taille possible en haie																																				
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier	Haut jet																																				
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Haie basse																																				
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Haie basse																																				
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier commun	Haie basse																																				
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Haie basse																																				

ARTICLE	DISPOSITIONS			OBJECTIFS – JUSTIFICATION																																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th><u>Nom Latin</u></th> <th><u>Nom vernaculaire</u></th> <th><u>Remarque</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td><i>Frangula dodonei</i></td><td>Bourdaine</td><td>Haie basse</td></tr> <tr><td><i>Fraxinus excelsior</i></td><td>Frêne commun</td><td>Haut jet ; Peut-être taillé en têtard</td></tr> <tr><td><i>Ligustrum vulgare</i></td><td>Troène commun</td><td>Haie basse</td></tr> <tr><td><i>Malus sylvestris</i></td><td>Pommier sauvage</td><td>Haut jet ; Fruitier naturel</td></tr> <tr><td><i>Prunus avium</i></td><td>Merisier</td><td>Haut jet ; Fruitier naturel</td></tr> <tr><td><i>Prunus spinosa</i></td><td>Punellier</td><td>Haie basse ; Fruitier naturel</td></tr> <tr><td><i>Quercus robur</i></td><td>Chêne pédonculé</td><td>Haut jet</td></tr> <tr><td><i>Quercus pyrenaica</i></td><td>Chêne tauzin</td><td>Haut jet</td></tr> <tr><td><i>Rosa canina</i></td><td>Eglantier</td><td>Haie basse ; Produit des baies très consommées par les oiseaux</td></tr> <tr><td><i>Salix atrocinerea</i></td><td>Saule roux</td><td>Haie basse</td></tr> <tr><td><i>Sambucus nigra</i></td><td>Sureau noir</td><td>Haie basse</td></tr> <tr><td><i>Tilia platyfillos</i></td><td>Tilleul à grandes feuilles</td><td>Haut jet ; Mellifère, attire de nombreux insectes</td></tr> <tr><td><i>Ulex europaeus</i></td><td>Ajonc d'Europe</td><td>Haie basse</td></tr> <tr><td><i>Ulex minor</i></td><td>Ajonc nain</td><td>Haie basse</td></tr> <tr><td><i>Ulmus minor</i></td><td>Orme champêtre</td><td>Haut jet</td></tr> </tbody> </table>	<u>Nom Latin</u>	<u>Nom vernaculaire</u>	<u>Remarque</u>	<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaine	Haie basse	<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun	Haut jet ; Peut-être taillé en têtard	<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Haie basse	<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage	Haut jet ; Fruitier naturel	<i>Prunus avium</i>	Merisier	Haut jet ; Fruitier naturel	<i>Prunus spinosa</i>	Punellier	Haie basse ; Fruitier naturel	<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Haut jet	<i>Quercus pyrenaica</i>	Chêne tauzin	Haut jet	<i>Rosa canina</i>	Eglantier	Haie basse ; Produit des baies très consommées par les oiseaux	<i>Salix atrocinerea</i>	Saule roux	Haie basse	<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Haie basse	<i>Tilia platyfillos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Haut jet ; Mellifère, attire de nombreux insectes	<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Haie basse	<i>Ulex minor</i>	Ajonc nain	Haie basse	<i>Ulmus minor</i>	Orme champêtre	Haut jet			<p>Préciser les modalités d'application des règles de végétalisation, afin d'assurer une meilleure compréhension de la règle.</p>
<u>Nom Latin</u>	<u>Nom vernaculaire</u>	<u>Remarque</u>																																																		
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaine	Haie basse																																																		
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun	Haut jet ; Peut-être taillé en têtard																																																		
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Haie basse																																																		
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage	Haut jet ; Fruitier naturel																																																		
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Haut jet ; Fruitier naturel																																																		
<i>Prunus spinosa</i>	Punellier	Haie basse ; Fruitier naturel																																																		
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Haut jet																																																		
<i>Quercus pyrenaica</i>	Chêne tauzin	Haut jet																																																		
<i>Rosa canina</i>	Eglantier	Haie basse ; Produit des baies très consommées par les oiseaux																																																		
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule roux	Haie basse																																																		
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Haie basse																																																		
<i>Tilia platyfillos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Haut jet ; Mellifère, attire de nombreux insectes																																																		
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Haie basse																																																		
<i>Ulex minor</i>	Ajonc nain	Haie basse																																																		
<i>Ulmus minor</i>	Orme champêtre	Haut jet																																																		
	<p><b>Modalités d'application</b></p> <p>Calcul des surfaces végétalisées</p> <p>La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :</p> <p>a) Les aires de stationnement imperméabilisées,</p> <p>b) Les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).</p> <p>La quantification des espaces végétalisés comprend :</p> <p>e) Les espaces de pleine terre, qu'ils soient plantés ou non (pelouse, massif, arbres...),</p> <p>f) Les cheminements piétons,</p> <p>g) Les terrasses végétalisées, à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 50cm,</p> <p>h) Les aires de stationnement végétalisées et traitées en surface perméable</p> <p>Surface de stationnement</p> <p>Pour le calcul des surfaces plantées aux franges des aires de stationnement, il convient de compter 25 m<sup>2</sup> par place de stationnement.</p>																																																			
Article 13	Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.																																																			
Article 14	Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques en vigueur.			Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de performance énergétique et de desserte par le réseau numérique. Faciliter l'accueil de nouveaux ménages, en n'allant pas au-delà des obligations issues de la réglementation en vigueur.																																																



### 2.3.1.3. Les zones à urbaniser

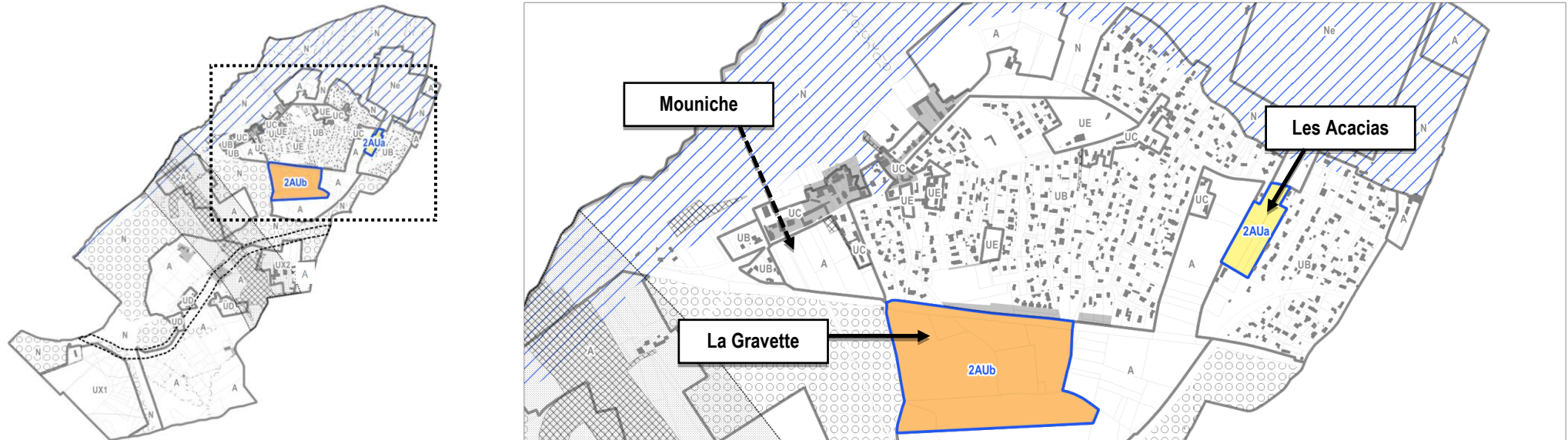
L'article R.123-6 du code de l'urbanisme stipule que « peuvent être classés en zone à urbaniser, dite zone AU, les **secteurs à caractère naturel** de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone**. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont **pas une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme**. ».

L'identification des zones à urbaniser vise à traduire la stratégie d'extension maîtrisée de l'urbanisation énoncée dans le PADD à savoir encourager l'accueil de logements à l'intérieur des espaces urbanisés au nord de la voie ferrée et privilégier le bourg et les friches riveraines pour l'accueil de nouvelles populations. Ainsi, les espaces en friche identifiés aux Acacias, à Mouniche et à La Gravette ont vocation à permettre la réalisation des besoins en logements et équipements non satisfait en densification des espaces bâtis (environ 70 logements).

Qu'ils s'agissent des secteurs des Acacias, de Mouniche ou de la Gravette, ces derniers ont vocation à être ouverts à l'urbanisation, à l'occasion d'opérations d'aménagement d'ensemble cohérentes. Les Acacias et Mouniche constituent des dernières opportunités d'urbanisation au nord de la voie ferrée ; leur aménagement appelle donc une vigilance toute particulière, en vue d'optimiser l'occupation de l'espace et d'éviter le gaspillage du foncier disponible. L'incertitude relative aux éléments de programmation et la volonté de la collectivité d'assurer un développement maîtrisé et cohérent au regard de la ressource en eau, s'est donc traduit par la volonté de différer l'aménagement de ces différents secteurs et de phaser leur urbanisation dans le temps.

► LA ZONE 2AU ET SES SECTEURS



**Situation géographique des zones ouvertes à l'aménagement :**

**Secteur de La Gravette :**



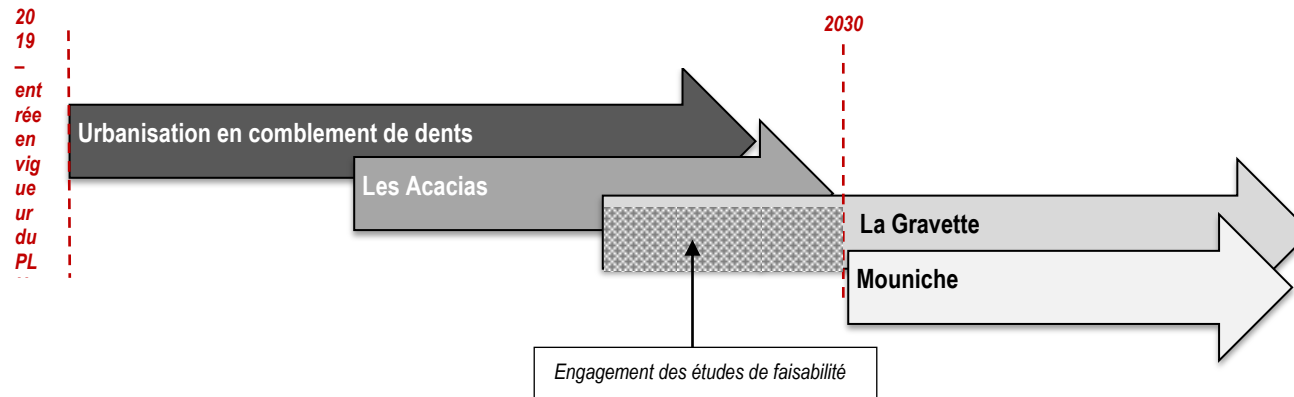
**Secteur les Acacias :**



Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation ultérieure des zones 2AU, une analyse des incidences détaillées sera réalisée et permettra de mieux prendre en compte l'impact potentiel sur l'environnement au regard d'un projet défini.

**Opportunité du classement en zone 2AU**

**Echéancier d'ouverture à l'urbanisation établi à titre indicatif**



Le secteur des Acacias, situé à l'Est du Bourg, est aujourd'hui uniquement accessible depuis la rue des Acacias. Le respect des densités du SCoT conduirait à la réalisation d'un grand nombre de logements envisagés et des difficultés de circulation que peut induire la réalisation d'un lotissement en impasse, la collectivité souhaite se donner l'opportunité de réfléchir davantage aux possibilités de desserte de la zone. L'acquisition de foncier afin de créer une voie de desserte secondaire sur l'arrière du lotissement des acacias est envisagée. Le souhait de la collectivité étant insuffisamment précis à ce jour, le secteur a bénéficié d'un classement secteur 2AUa soumis à modification du PLU.

Le site de la Gravette représente un potentiel à considérer avec attention pour le développement de la commune dans les années à venir, déjà identifié dans le premier PLU de la commune. Cette friche mérite de faire l'objet d'un projet de reconversion adapté et dans le souci de diffuser un fonctionnement urbain de proximité. Le choix de ne pas classer ce secteur en zone 1AU, tient à la prise en compte de plusieurs facteurs. Cette reconversion doit s'inscrire dans une démarche d'aménagement vertueuse et intégratrice au bourg : l'amélioration des liaisons avec le bourg est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, notamment en recherchant l'établissement d'un itinéraire sécurisé pour les modes doux de déplacement, de part et d'autre de la voie ferrée. La question des fonctions urbaines doit également être posée, de manière à éviter l'isolement du futur quartier. De plus, la faisabilité opérationnelle d'un projet d'aménagement ou de construction sur le secteur est conditionnée à l'extension du réseau d'assainissement au droit de la zone car, une ouverture à l'urbanisation sans la mise en place d'un dispositif d'assainissement performant ne serait pas souhaitable. Si la partie nord du site, peu boisée, semble favorable à la conduite d'un projet d'urbanisation admettant une mixité de fonctions, la partie sud dispose d'un couvert végétal beaucoup plus marqué, propice à la conception d'un projet à vocation touristique ou de loisirs. Cette démarche doit être pensée préalablement à toute urbanisation et tirer profit des spécificités du site, impliquant la mise en place d'une urbanisation différée. Aucune programmation n'a été retenue à ce jour. Le secteur a bénéficié d'un classement secteur 2AUb soumis à révision du PLU. **Son urbanisation est envisagée à plus long terme, au-delà des échéances fixées au présent document.**

Il en va de même à Mouniche. Situé entrée de Bourg-Ouest et à l'interface d'une activité traditionnelle de maraîchage à préserver, le site de Mouniche présente une sensibilité marquée. La réalisation d'un nouveau quartier sur ce secteur doit permettre de mieux identifier cette entrée du village en lien l'identité de la commune, de nouvelles habitations en entrée de bourg, tout en améliorant les liaisons avec le centre et la sécurisation de l'entrée et permettant le bon fonctionnement d'une activité de circuits courts. Le souhait de la collectivité étant insuffisamment précis à ce jour, le secteur de projet n'a pas fait l'objet d'un classement en zone constructible dans le cadre du PLU, ni d'un classement en zone 2AU. Afin de se donner le temps de la réflexion sur la nature des aménagements à envisager, la municipalité a souhaité porter son attention en priorité sur la réalisation d'un nouveau quartier aux Acacias et la reconversion du site de la Gravette.

Compte tenu des possibilités existantes en densification et en extension de l'urbanisation, il s'avère que l'intégration de l'ensemble de ces secteurs en zone à urbaniser, conduirait permettre l'accueil de population, dans des délais relativement courts. La ressource en eau est soumise à de nombreuses pressions, susceptibles de porter préjudice à sa qualité et sa disponibilité. Ces pressions étant liées en partie au développement urbain, il a également été fait le choix de porter une attention particulière dans le cadre de la révision du document d'urbanisme, en assurant la mise en capacité des réseaux et ouvrages. Le choix de différer l'urbanisation de ces zones répond de manière complémentaire à cette thématique.

### Délimitation de la zone 2AU

Le dessin de la zone 2AUa et 2AUb s'appuie sur la délimitation retenue PLU en vigueur. Celle-ci n'a fait l'objet d'aucune modification.

### Superficie de la zone 2AU

Zone 2AU	Surface (ha)	Programmation envisagée à titre informatif	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Secteur 2AUa des Acacias	1,8 ha	25 à 30 constructions	2AU	Jardin privé arboré
Secteur 2AUb de la Gravette	13,3 ha	Programme non défini Zone gelée soumis à révision du PLU	2AU	Friches d'une ancienne gravière
<b>Total</b>	<b>15,1 ha</b>	<b>25 à 30 constructions</b>		



## Dispositions réglementaires de la zone 2AU

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1 Article 2 Article 3 Article 4		Les règles d'urbanisation seront définies suite à modification ou révision du PLU, en cohérence avec le programme d'aménagement retenu à cette occasion.
Article 5	<i>Toute construction s'implantera à 4m minimum par rapport à l'alignement avec l'emprise publique. Toutefois, une implantation différente peut être admise, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturales ou de sécurité.</i>	Encadrer les conditions d'implantation des nouvelles constructions dans le respect des anciennes dispositions du code de l'urbanisme.
Article 6	<i>Les constructions seront implantées en ordre discontinu. Toutefois, une implantation différente peut être admise, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturales ou de sécurité.</i>	Permettre la réalisation des installations et équipements techniques liées aux réseaux publics, dans l'attente d'une ouverture à l'urbanisation.
Article 7 Article 8 Article 9 Article 10 Article 11 Article 12 Article 13 Article 14	<i>Non réglementé.</i>	Les règles d'urbanisation seront définies suite à modification ou révision du PLU, en cohérence avec le programme d'aménagement retenu à cette occasion.

### 2.3.1.4. La zone agricole

L'article R.123-7 du code de l'urbanisme stipule que « peuvent être classés en zone agricole, dite zone A, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5

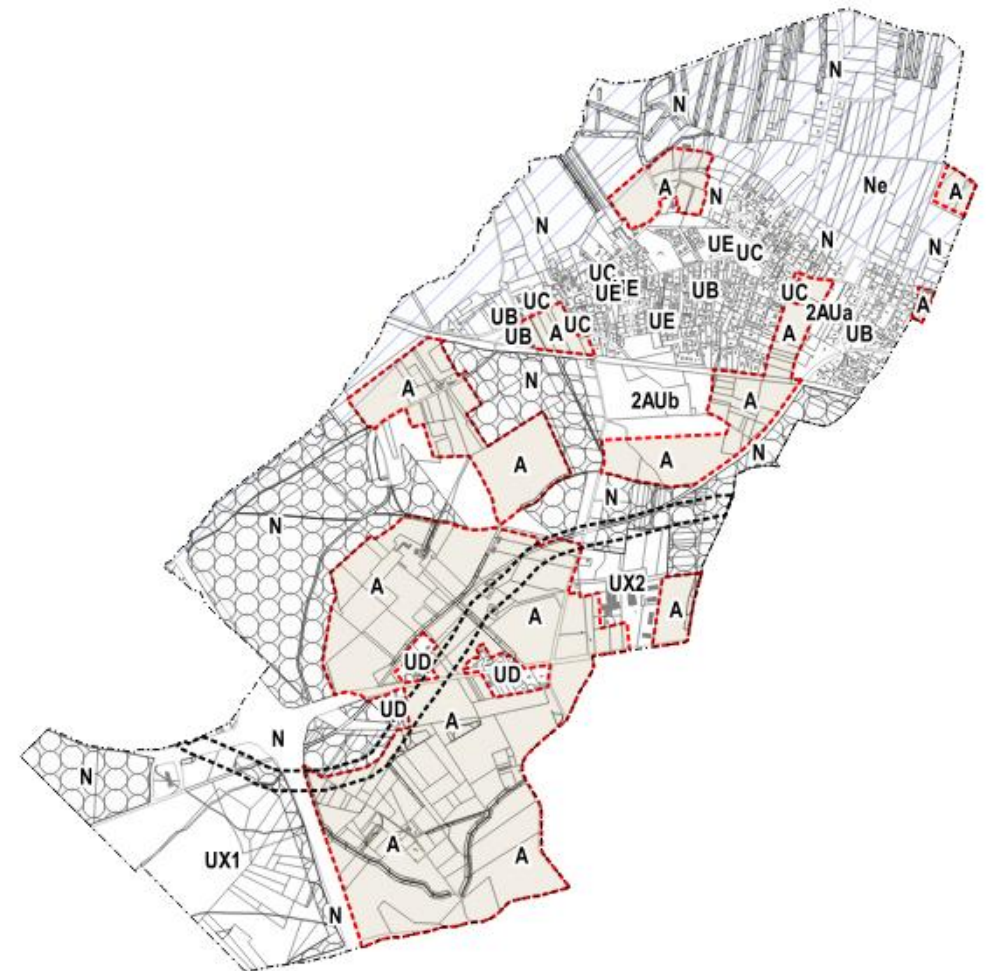
En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.\* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».

#### Opportunité du classement en zone agricole

La commune d'Ayguemorte accueille un certain nombre d'espaces agricoles cultivés, qui doivent faire l'objet d'une protection et d'une mise en valeur. Il s'agit de préserver les exploitations et les terres agricoles, puis de conforter les activités d'exploitation existantes.

Le mitage des espaces ruraux, suite à l'implantation de constructions isolées et l'extension des tissus du bourg a pu conduire à l'imbrication de parcelles bâties et de parcelles cultivées. La plupart de ces constructions ne constituent en aucun cas des secteurs déjà urbanisés au sens des dispositions de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme, hormis ceux correspondant au quartier de Petit Breton et Petit Breton Nord.

En effet, outre la très faible densité observée, l'habitat diffus se trouve cerné par des espaces agricoles cultivés. La concurrence localisée entre l'habitat et l'agriculture peut dans certains cas porter préjudice à la pérennité d'exploitations agricoles à l'équilibre économique précaire.



La protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles implique par conséquent d'endiguer ce phénomène et d'éviter la mise en place de constructions nouvelles. Il s'agit de préserver les exploitations et les terres agricoles, de permettre leur développement, tout en préservant le paysage ouvert. Ainsi, l'identification des zones agricoles repose sur le principe de protection des terres agricoles, qu'elles soient cultivées ou non au moment de l'arrêt du projet de PLU.

Le règlement prévu permet d'octroyer des droits à construire résiduels dans les limites fixées par le code de l'urbanisme à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme précité. Afin de ne pas constituer un frein au développement des activités présentes, des constructions nouvelles disposant d'une destination non agricole peuvent donc être implantées en zone A à la condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole. De nouvelles constructions destinées aux logements ou aux activités agricoles pourront uniquement être implantées en zone A, à condition qu'elles soient nécessaires au logement des exploitants dont la présence est indispensable au fonctionnement de l'exploitation et implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation.

Cette habilitation conférée par le législateur permet d'offrir une solution réglementaire aux secteurs d'habitat diffus, en reconnaissant implicitement la possibilité d'inclure de telles entités en zone agricole, dès lors qu'il n'est ni possible ni souhaitable de les classer en zone urbaine. La commune a donc retenu cette disposition dans le cadre du règlement de la zone agricole.

Dans cet optique, l'aménagement et l'extension des habitations existantes est également permis, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 30% de la surface de plancher, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole et forestière ou la qualité paysagère du site. La réalisation d'annexes est aussi admise mais particulièrement encadrée. Ainsi, les annexes de constructions principales destinées à l'habitation (garage, abris, piscine...) sont autorisées dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation de la première révision du PLU. Elles doivent être implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation principale.

A noter que dans le cadre du diagnostic agricole aucun besoin en matière de changement de destination d'ancienne bâtisse agricole à des fins diversification n'a été exprimé. C'est pour cette raison qu'aucun bâtiment admis à changer de destination n'a été répertorié au document graphique du PLU.

### Délimitation de la zone agricole et de son sous-secteur

La zone agricole comprend plusieurs entités spatialement distinctes devant faire l'objet d'une protection spécifique en raison de leur sensibilité paysagère et/ou agronomique. La limite de cette zone a été fixée en s'appuyant sur les limites des terres exploitées ou cultivables, identifiées dans le cadre du diagnostic agricole.

### Superficie de la zone A et de son sous-secteur

	Surface	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
<b>Zone A</b>	192,2 ha	-	A / UC / UE / N	Espaces agricoles cultivés ou pouvant être remis en culture



## Dispositions réglementaire de la zone A

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1	<p><b>LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Sont interdites toutes les constructions non autorisées sous conditions de l'article A 2 suivant, ainsi que :</p> <p>a) Le stationnement de caravanes isolées ; b) Le camping caravanning ; c) Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.</p>	<p>Exclure les modes d'occupation ou d'utilisation du sol susceptibles d'être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale</p>
Article 2	<p><b>LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b></p> <p>Sont admis dans la zone A sous conditions :</p> <p>a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, b) Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles de la zone et qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation. c) L'extension des constructions destinées à l'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité au maximum à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ; d) Les annexes de constructions principales destinées à l'habitation dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les garages ou abris de jardins et de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les piscines par habitation existante à la date d'approbation de la première révision du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation principale ; La reconstruction à l'identique des bâtiments après démolition sans possibilité d'en changer la destination ; e) La reconstruction à l'identique des bâtiments après démolition sans possibilité d'en changer la destination, f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...) g) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. h) Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits</p>	<p>Permettre le développement des activités agricoles existantes en tenant compte des sensibilités paysagères et agronomiques des espaces agricoles, en permettant / encadrant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole</li> <li>- l'implantation de constructions nouvelles à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité d'exploitation, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme et de la jurisprudence ;</li> </ul> <p>Assurer le maintien des usages et la mise en valeur du patrimoine bâti isolé en zone naturelle, en permettant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension des habitations existantes et les annexes, en plafonnant l'extension de manière à limiter l'artificialisation des sols ainsi que les pressions sur les ressources en eau ;</li> <li>- la reconstruction à l'identique sans changement de destination ;</li> </ul> <p>Permettre l'implantation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme.</p> <p>Faciliter la réalisation de la LGV.</p>
Article 3	<p><b>Accès :</b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil).</p> <p>Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3.50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche inférieur à 3.5 m de hauteur).</p> <p>Les propriétaires réalisant des travaux d'assainissement importants (ouverture de fossés) de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie, sont tenus de prévoir des dispositifs de franchissements suffisants. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500m maximum et d'une largeur minimale de 7m. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs. Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux des forêts entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500m en moyenne. Il devra en être de même à l'extrémité de toute route en cul de sac ou de tout lotissement « en raquette ».</p>	<p>Imposer la création de voies dotées d'accès suffisant pour permettre la circulation et l'accès de véhicules lourds, dont ceux permettant la protection des personnes contre le risque incendie ou le ramassage des ordures ménagères.</p> <p>Encadrer les possibilités de recours aux voies en impasse afin d'assurer une libre circulation des véhicules.</p> <p>Prendre en compte le risque incendie et limiter les obstacles aux véhicules d'intervention.</p>

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 3	<p><b>Voirie :</b></p> <p><i>La création de voies ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :</i></p> <p><i>a) largeur minimale de chaussée : 5 mètres</i></p> <p><i>b) largeur minimale de plate-forme : 8 mètres</i></p> <p><i>Les voies en impasse publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ne doivent pas dépasser 50 m de longueur et doivent comporter dans leur partie terminale une palette de retournement d'un diamètre de 11 mètres minimum, non compris les trottoirs. L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.</i></p>	<p>Imposer la création de voiries compatible avec le règlement de voirie et la circulation de véhicules lourds, dont ceux permettant la protection des personnes contre le risque incendie ou le ramassage des ordures ménagères.</p> <p>Encadrer les possibilités de recours aux voies en impasse afin d'assurer une libre circulation des véhicules.</p>
Article 4	<p><b>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux réseaux d'alimentation liés au service public ferroviaire.</b></p> <p><b>Eau potable :</b></p> <p><i>Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (cf règlement de service). Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en Mairie, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé.</i></p> <p><b>Assainissement :</b></p> <p><i>Eaux usées</i></p> <p><i>Les effluents agricoles doivent être impérativement dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelle que soit la taille de production de l'exploitation. Aucun raccordement au réseau collectif d'eaux usées s'il existe ne sera autorisé.</i></p> <p><i>Toute construction ou installation devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (cf règlement de service).</i></p> <p><i>En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et autorisé (à condition en outre que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent) par le service compétent (cf règlement de service). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. Dès la réalisation du réseau collectif d'assainissement, les canalisations d'évacuations de la construction doivent être directement raccordées au réseau. L'installation autonome doit donc être déconnectée et mise hors d'état de servir et de créer des nuisances à venir. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci</i></p> <p><i>Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite</i></p> <p><i>Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.</i></p> <p><i>Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente) ;</i></li> <li><i>- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.</i></li> </ul>	<p>Faciliter la réalisation de la LGV.</p> <p>Imposer le raccordement au réseau public et interdire les forages privés pour l'alimentation en eau potable des constructions, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.</p> <p>Imposer le traitement des effluents agricoles par des dispositifs d'assainissement réglementaires.</p> <p>Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.</p> <p>Garantir la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur, tout en prévoyant le raccordement ultérieur des constructions au réseau collectif.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestique.</p> <p>Limiter le risque de pollution diffuse en imposant le respect des dispositions de la MISE lors du recours à des dispositifs autonomes.</p> <p>Eviter le rejet d'eaux usées (traitées ou non) dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestique.</p>

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION																				
Article 4	<p><i>Eaux pluviales</i></p> <p><i>Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées publiques ou dans le système d'assainissement individuel est strictement interdit. Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.</i></p> <p><i>Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors de nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussée et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités du site.</i></p> <p><b>Electricité :</b></p> <p><i>Pour les éléments bâtis identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-7, situés dans cette zone, toute installation ou construction nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain. Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux électriques peut être assuré par câbles torsadés ou courants posés sur les façades.</i></p>	<p>Interdire et éviter le rejet d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées et système d'assainissement individuel, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil.</p> <p>Favoriser l'infiltration des eaux de pluie et maîtriser les débits rejetés, dans le respect des objectifs du SDAGE et du SAGE.</p> <p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux électrique, de manière à préserver les qualités architecturales et paysages de chaque quartier.</p>																				
Article 5	<p><i>Le long des voies départementales, toute construction devra respecter un recul minimum compté depuis l'axe de la voie de :</i></p> <table border="1" data-bbox="219 608 1375 820"> <thead> <tr> <th>Voie</th> <th>catégorie</th> <th>Recul minimum pour les habitations (en mètres)</th> <th>Recul minimum pour les autres constructions (en mètres)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RD1113</td> <td>1<sup>ère</sup> catégorie</td> <td>75</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>RD109E7</td> <td>4<sup>e</sup> catégorie</td> <td>10</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>RD214E5</td> <td>4<sup>e</sup> catégorie</td> <td>10</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>RD109E2</td> <td>4<sup>e</sup> catégorie</td> <td>10</td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Le long des voies communales :</i></p> <p>a) <i>Les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en respectant un recul minimal de 10m compté depuis l'axe de la voie,</i></p> <p>b) <i>Les autres constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 8m compté depuis l'axe de la voie.</i></p> <p><i>Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :</i></p> <p>a) <i>pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; les bâtiments pourront conserver le même recul que celui existant sur le terrain ;</i></p> <p>b) <i>pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...) sous réserve d'en démontrer la nécessité.</i></p> <p>c) <i>pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.</i></p>	Voie	catégorie	Recul minimum pour les habitations (en mètres)	Recul minimum pour les autres constructions (en mètres)	RD1113	1 <sup>ère</sup> catégorie	75	75	RD109E7	4 <sup>e</sup> catégorie	10	8	RD214E5	4 <sup>e</sup> catégorie	10	8	RD109E2	4 <sup>e</sup> catégorie	10	8	<p>Respecter les reculs générés par les axes à forte circulation, selon les préconisations des services départementaux de voirie.</p> <p>Permettre une implantation différente pour les constructions, installations et aménagements liés à la LGV.</p>
Voie	catégorie	Recul minimum pour les habitations (en mètres)	Recul minimum pour les autres constructions (en mètres)																			
RD1113	1 <sup>ère</sup> catégorie	75	75																			
RD109E7	4 <sup>e</sup> catégorie	10	8																			
RD214E5	4 <sup>e</sup> catégorie	10	8																			
RD109E2	4 <sup>e</sup> catégorie	10	8																			
Article 6	<p><i>Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.</i></p> <p><i>Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :</i></p> <p>a) <i>pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; les bâtiments pourront conserver le même recul que celui existant sur le terrain ;</i></p> <p>b) <i>pour les annexes non accolées à la construction principale peuvent être implantées en limites séparative si leur superficie ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> ; à défaut d'implantation sur ces limites, un recul de 3m sera exigé ;</i></p> <p>c) <i>pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...);</i></p> <p>d) <i>pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.</i></p>	<p>Admettre des modes d'implantation compatibles et cohérents les caractéristiques des tissus bâtis présents en zone agricole.</p> <p>Permettre des adaptations au principe de l'alignement, lorsque la configuration des lieux ou l'intérêt de l'opération est susceptible d'exiger le respect de règles différentes.</p>																				

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 7	<p><i>La distance entre deux constructions non accolées édifiées sur la même propriété sera au moins égale à 4 m.</i></p> <p><i>Une implantation différente est admise pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.</i></p>	<p>Encadre la distance entre deux constructions afin de favoriser plus de compacité et limiter l'étalement urbain.</p> <p>Faciliter la réalisation de la LGV.</p>
Article 8	<p><b>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.</b></p> <p><i>Dans la zone A, l'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation, annexes comprises, ne peut excéder 15% de la superficie de l'unité foncière du projet.</i></p>	<p>Définir une emprise au sol maximal des constructions afin de garantir la présence d'espaces libres favorables à l'infiltration des eaux pluviales et à la biodiversité.</p> <p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles.</p> <p>Faciliter la réalisation de la LGV.</p>
Article 9	<p><b>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.</b></p> <p><i>Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue de tout point d'une construction ne peut excéder 7.5m par rapport au sol naturel avant travaux. En cas de reconstruction ou d'agrandissement de construction la hauteur existante pourra être conservée.</i></p> <p><i>La hauteur des annexes à usage non agricole est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.</i></p> <p><i>Pour les autres bâtiments de la zone A cet article est sans objet.</i></p>	<p>Faciliter la réalisation de la LGV.</p> <p>Encadrer les hauteurs maximales admises, afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles.</p>
Article 10	<p><b>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.</b></p> <p><b>Principe général :</b></p> <p><i>En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, 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. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec les constructions avoisinantes et notamment pour ce qui concerne les constructions contiguës.</i></p> <p><b>Dispositions particulières :</b></p> <p><i>Les pentes des toitures et les matériaux utilisés pour les bâtiments liés aux activités agricoles pourront être utilisés pour les constructions à usage d'habitation.</i></p> <p><i>Les toiles brillantes sont exclues ou rendues neutres par un traitement approprié. Les murs blancs ou de couleurs vives en grande surface sont interdits. Les éléments bâtis (murs, murets, portails, moulin...), identifiés comme éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L123-1-7, situés dans cette zone, seront conservés et entretenus ; le permis de démolir est obligatoire pour tous ces éléments.</i></p>	<p>Faciliter la réalisation de la LGV.</p> <p>Eviter les styles architecturaux extérieurs à la région et assurer une intégration harmonieuse des constructions nouvelles dans les tissus existants.</p> <p>Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles pour la conception des constructions nouvelles.</p> <p>Assurer l'intégration paysagère des constructions agricoles et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé ou particulièrement perceptible, préjudiciable à la qualité du paysage.</p> <p>Garantir la préservation et la mise en valeur des éléments paysagers bâtis en imposant leur conservation pour des motifs culturels et paysagers.</p>
Article 11	<p><i>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</i></p>	<p>Prévoir un nombre de places de stationnements hors de voies publiques suffisant afin de ne pas contraindre la circulation des véhicules.</p>



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 12	<p><b>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépôts, plantations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.</b></p> <p><i>Les espaces boisés, classé par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme.</i></p> <p><i>Les éléments végétaux figurés au plan de zonage comme éléments de patrimoine à préserver doivent être protégés : leur entretien doit être assuré, les éléments les plus remarquables (chênes, châtaigniers) seront conservés et leur dessouchage ne sera toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.</i></p>	<p>Faciliter la réalisation de la LGV.</p> <p>Maintenir une présence végétale et préserver les plantations existantes afin de maintenir les fonctionnalités écologiques associées aux espaces plantés.</p> <p>Assurer la préservation des espaces boisés et des éléments paysagers en imposant leur conservation pour des motifs culturels, paysagers et écologiques.</p>
Article 13	<p><i>Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.</i></p>	<p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de performance énergétique et de desserte par le réseau numérique.</p>
Article 14	<p><i>Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques en vigueur.</i></p>	<p>Faciliter l'accueil de nouveaux ménages, en n'allant pas au-delà des obligations issues de la réglementation en vigueur.</p>

### 2.3.1.5. La zone naturelle

L'article R.123-8 du code de l'urbanisme précise que « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, dite zone N, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

#### Opportunité du classement en zone naturelle

Une vaste zones naturelles a été identifiée dans le cadre du projet de PLU. Elles recouvrent les milieux naturels à fort enjeu écologique, **bénéficiant d'un classement en zone Natura 2000 ou d'une inscription en zone non constructible au PPRI**. Le classement de ces entités repose tant sur la notion d'intérêt écologique que d'intérêt paysager et économique ou d'exposition au risque naturel inondation. Elle comprend la zone humide du Nord, la vallée du Saucats ainsi que les boisements intéressants qu'il convient de préserver au Sud de la voie ferrée. On y trouve ponctuellement des zones d'habitat diffus ; seule la gestion de l'existant est autorisé dès lors que le règlement du PPRI ne s'y oppose pas. On distingue un sous-secteur Ne, zone naturelle dans laquelle on pourra créer des équipements publics légers; ce secteur aux boisements humides de grande qualité écologique situés au Nord immédiat du bourg où la commune souhaite réaliser un sentier botanique d'interprétation. Le respect du PPRI et de la sensibilité des milieux impose une vigilance particulière. Seuls les aménagements légers compatibles avec la préservation des sites et des paysages pourront être autorisés dès lors qu'ils seront compatibles avec le PPRI.

#### Délimitation de la zone naturelle

Les limites de la zone naturelle sont fixées de manière à intégrer les espaces naturels présents sur le territoire, ainsi que les zones de continuités écologiques identifiées lors du diagnostic. Les contours de la zone s'appuient sur les limites des zones agricoles, des zones urbaines ou celles des zones urbanisables. Ils ont pu être fixés en s'appuyant notamment sur l'occupation des sols et l'analyse du fonctionnement biologique du territoire.

#### Surfaces classées en zone naturelle

	Surface	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
<b>Zone N</b>	276 ha	-	2AU / Ne	Espaces naturels ou forestiers, boisements mixtes
<b>Secteur Ne</b>	22 ha	-	Ne	Boisements humides, zones humides
<b>Total</b>	<b>298 ha</b>	-		



## Dispositions réglementaire de la zone N

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1	<p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2 et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat ;</li> <li>b) les constructions à usage industriel ou à fonction d'entrepôt ;</li> <li>c) toute forme de camping caravanning ;</li> <li>d) Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs ;</li> <li>e) Les carrières ou gravières ;</li> </ul>	<p>Exclure les modes d'occupation ou d'utilisation du sol susceptibles d'être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale</p>
Article 2	<p>Ne sont admis que, et sous réserve de ne pas engendrer de nouveaux besoins en équipements publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;</li> <li>b) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;</li> <li>c) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;</li> <li>d) L'extension des constructions destinées à l'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité au maximum à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;</li> <li>e) Les annexes de constructions principales destinées à l'habitation dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les garages ou abris de jardins et de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les piscines par habitation existante à la date d'approbation de la première révision du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation principale ; La reconstruction à l'identique des bâtiments après démolition sans possibilité d'en changer la destination ;</li> <li>f) Les affouillements et exhaussements des sols sous condition qu'ils répondent à des impératifs techniques.</li> <li>g) Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits</li> <li>h) Dans le secteur Ne, ne sont admis que les aménagements légers nécessaires à la réalisation d'un sentier botanique d'interprétation sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et paysages.</li> </ul>	<p>Permettre le développement des activités forestières et agricoles existantes en tenant compte des sensibilités paysagères et agronomiques des espaces agricoles, en permettant / encadrant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestières et agricole ;</li> <li>- l'implantation de constructions nouvelles à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité d'exploitation, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme et de la jurisprudence ;</li> </ul> <p>Assurer le maintien des usages et la mise en valeur du patrimoine bâti isolé en zone naturelle, en permettant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension des habitations existantes et les annexes, en plafonnant l'extension de manière à limiter l'artificialisation des sols ainsi que les pressions sur les ressources en eau ;</li> <li>- la reconstruction à l'identique sans changement de destination ;</li> </ul> <p>Permettre l'implantation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme.</p> <p>Encadrer la découverte des espaces naturels en permettant la réalisation d'aménagements légers sur des parcelles communales.</p>
Article 3	<p>Pour les caractéristiques des voies utilisables par des engins de secours et de lutte contre l'incendie voir en annexe du règlement p48.</p> <p>Les propriétaires réalisant des travaux d'assainissement importants (ouverture de fossés) de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie, sont tenus de prévoir des dispositifs de franchissements suffisants. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500m maximum et d'une largeur minimale de 7m. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs.</p> <p>Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux des forêts entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500m en moyenne. Il devra en être de même à l'extrémité de toute route en cul de sac ou de tout lotissement « en raquette ».</p>	<p>Prendre en compte le risque incendie et limiter les obstacles aux véhicules d'intervention.</p>

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 4	<p><b>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux réseaux d'alimentation liés au service public ferroviaire.</b></p> <p><b>Eau potable :</b> Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (cf règlement de service). Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en Mairie, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé.</p> <p><b>Assainissement :</b> Eaux usées Les effluents agricoles doivent être impérativement dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelle que soit la taille de production de l'exploitation. Aucun raccordement au réseau collectif d'eaux usées s'il existe ne sera autorisé. Toute construction ou installation devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (cf règlement de service). En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et autorisé (à condition en outre que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent) par le service compétent (cf règlement de service). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. Dès la réalisation du réseau collectif d'assainissement, les canalisations d'évacuations de la construction doivent être directement raccordées au réseau. L'installation autonome doit donc être déconnectée et mise hors d'état de servir et de créer des nuisances à venir. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise : - Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente) ; - Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.</p> <p><b>Electricité :</b> Pour les éléments bâtis identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-7, situés dans cette zone, toute installation ou construction nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain. Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux électriques peut être assuré par câbles torsadés ou courants posés sur les façades.</p>	<p>Faciliter la réalisation de la LGV.</p> <p>Imposer le raccordement au réseau public et limiter les forages privés pour l'alimentation en eau potable des constructions, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable, tout en facilitant</p> <p>Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.</p> <p>Garantir la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur, tout en prévoyant le raccordement ultérieur des constructions au réseau collectif.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestique.</p> <p>Limiter le risque de pollution diffuse en imposant le respect des dispositions de la MISE lors du recours à des dispositifs autonomes.</p> <p>Imposer le traitement des effluents agricoles par des dispositifs d'assainissement réglementaires.</p> <p>Eviter le rejet d'eaux usées (traitées ou non) dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestique.</p> <p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil.</p> <p>Favoriser l'infiltration des eaux de pluie et maîtriser les débits rejetés, dans le respect des objectifs du SDAGE et du SAGE.</p> <p>Interdire et éviter le rejet d'eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées et système d'assainissement individuel, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux électrique, de manière à préserver les qualités architecturales et paysages de chaque quartier.</p>
Article 5	Il n'est pas prévu de distance minimale d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	Permettre des adaptations au principe de l'alignement, lorsque la configuration des lieux ou l'intérêt de l'opération est susceptible d'exiger le respect de règles différentes.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 6	<i>Il n'est pas prévu de distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</i>	Permettre des adaptations au principe de l'alignement, lorsque la configuration des lieux ou l'intérêt de l'opération est susceptible d'exiger le respect de règles différentes.
Article 7	<i>Il n'est pas prévu de distance minimale entre deux constructions.</i>	
Article 8	<p><b>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.</b></p> <p><i>L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation, annexes comprises, ne peut excéder 15% de la superficie de l'unité foncière du projet.</i></p>	<p>Définir une emprise au sol maximal des constructions afin de garantir la présence d'espaces libres favorables à l'infiltration des eaux pluviales et à la biodiversité.</p> <p>Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles, tout en prenant en compte les besoins liés à la réalisation de la LGV.</p>
Article 9	<p><i>Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue de tout point d'une construction ne peut excéder 7.5m par rapport au sol naturel avant travaux. En cas de reconstruction ou d'agrandissement de construction la hauteur existante pourra être conservée.</i></p> <p><i>La hauteur des annexes à usage non agricole est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.</i></p> <p><i>Pour les autres bâtiments cet article est sans objet.</i></p>	<p>Encadrer les hauteurs maximales admises, afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.</p> <p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles.</p>
Article 10	<p><b>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.</b></p> <p><b>Principes généraux :</b></p> <p><i>En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions, couleurs et aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i></p> <p><i>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec les constructions avoisinantes et notamment pour ce qui concerne les constructions jointives. Les pastiches d'architecture traditionnelle étrangère à la région sont interdits.</i></p> <p><i>Les éléments bâtis (murs, murets, portails, moulin...), identifiés comme éléments de patrimoine à préserver, situés dans cette zone, seront conservés et entretenus ; le permis de démolir est obligatoire pour tous ces éléments.</i></p> <p><b>Volume :</b></p> <p><i>La volumétrie sera simple et privilégiera la sobriété.</i></p> <p><i>La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%.</i></p> <p><b>Couleurs :</b></p> <p><i>Couverture : teinte brique, nuancée ;</i></p> <p><i>Murs : ton pierre, brique naturelle, bois teinté ou peint ;</i></p> <p><i>Les tôles brillantes sont exclues ou rendues neutres par un traitement approprié.</i></p> <p><i>Les murs blancs ou de couleurs vives en grande surface sont interdits.</i></p> <p><b>Clôtures :</b></p> <p><i>Elles seront réalisées en grillage ou treillage métallique, soit de haies vives d'essences locales doublées ultérieurement d'un treillage métallique.</i></p> <p><i>Leur hauteur ne pourra dépasser 2m ; les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.</i></p>	<p>Faciliter la réalisation de la LGV.</p> <p>Eviter les styles architecturaux extérieurs à la région et assurer une intégration harmonieuse des constructions nouvelles dans les tissus existants.</p> <p>Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles pour la conception des constructions nouvelles.</p> <p>Assurer l'intégration paysagère des constructions agricoles et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé ou particulièrement perceptible, préjudiciable à la qualité du paysage.</p> <p>Garantir la préservation et la mise en valeur des éléments paysagers bâtis en imposant leur conservation pour des motifs culturels et paysagers.</p>
Article 11	<i>Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.</i>	Prévoir un nombre de places de stationnements hors de voies publiques suffisant afin de ne pas contraindre la circulation des véhicules.

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 12	<p><b>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépôts, plantations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.</b></p> <p><i>Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.</i></p> <p><i>Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales.</i></p> <p><i>Les espaces boisés, classé par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme.</i></p> <p><i>Les éléments végétaux figurés au plan de zonage comme éléments de patrimoine à préserver doivent être protégés : leur entretien doit être assuré, les éléments les plus remarquables (chênes, châtaigniers) seront conservés et leur dessouchage ne sera toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.</i></p>	<p>Faciliter la réalisation de la LGV.</p> <p>Maintenir une présence végétale et assurer la bonne intégration des zones de dépôt.</p> <p>Assurer la préservation des espaces boisés et des éléments paysagers en imposant leur conservation pour des motifs culturels, paysagers et écologiques.</p> <p>Imposer le recours à des essences locales, afin d'éviter notamment la dissémination d'espèces exotiques ou envahissantes.</p>
Article 13	<p><i>Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.</i></p>	<p>Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de performance énergétique et de desserte par le réseau numérique.</p>
Article 14	<p><i>Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques en vigueur.</i></p>	<p>Faciliter l'accueil de nouveaux ménages, en n'allant pas au-delà des obligations issues de la réglementation en vigueur.</p>

## 2.3.2. Bilan de la consommation foncière générée par le projet de PLU

Zone U, AU, A et N	Surface en ha	Vocation des superficies mobilisées			Constructions en densification des espaces bâtis	Consommation d'espaces en ha		
		Dominante habitat	Dominante économie	Dominante équipement		Espaces agricoles	Espaces naturels et forestiers	Espaces en friche
<b>Zone U dont en</b>	<b>71,5</b>	<b>71,5</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>45</b>	<b>0,3</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
secteur UB	58,5	58,5	x	x	44	0,3	x	x
secteur UC	6	6	x	x	1	x	x	x
secteur UD	7	5,5	1,5	x	x	x	x	x
<b>Zone UE</b>	<b>2,9</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>2,9</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	
<b>Zone UX dont en</b>	<b>55,6</b>	<b>x</b>	<b>55,6</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>37</b>
secteur UX1	44,2	x	44,2	x	x	x	x	x
secteur UX2	11,5	x	11,5	x	5	x	x	37
<b>Zone 2AU dont en</b>	<b>15,1</b>	<b>1,8</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>25 à 30</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>13,3</b>
zone 2AUa	1,8	1,8	x	x	25 à 30	1,8	x	x
zone 2AUb*	13,3	<b>Ouverture à l'urbanisation soumis à révision du PLU</b>						
<b>Zone A dont en</b>	<b>192,2</b>		<b>x</b>		<b>x</b>		<b>x</b>	
<b>Zone N dont en</b>	<b>298</b>		<b>x</b>		<b>x</b>		<b>x</b>	
Secteur Ne	22		x		x		x	
<b>TOTAL</b>	<b>635,3</b>	<b>71,7</b>	<b>59,3</b>	<b>2,6</b>	<b>70 à 75</b>	<b>2,1</b>	<b>3,7</b>	<b>50,3</b>

Le projet de PLU repose sur la mobilisation d'un peu moins de **6,4 hectares à horizon 2030**, dont 4,3 ha en renouvellement urbain (cf. étude densité) et 2,1 ha en extension des tissus bâtis du bourg (extension La Blancherie + 2AUa), mais pouvant accueillir de manière ponctuelle des équipements, commerces ou services. **Pour rappel, face aux incertitudes restantes quant aux aménagements envisagés sur les secteurs de la Gravette et de Mouniche, il a été fait le choix d'envisager leur urbanisation à plus long terme, au-delà des échéances fixées au présent document.**

Cette urbanisation à plus long terme est **actée dans le PADD à travers l'axe 1** « Conforter la centralité et le dynamisme du bourg » avec l'objectif « Privilégier le bourg et les friches riveraines pour l'accueil de nouvelles population ». Une sous-partie dédiée à la reconversion du site de la Gravette est également abordée afin de que le projet de reconversion de cette friche s'inscrive dans une démarche d'aménagement vertueuse et intégratrice au bourg.

**Le PADD exprime clairement que « son étendue appelle dans tous les cas une traduction opérationnelle différée et phasée. Ainsi, le secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que sous réserve de la conduite d'une procédure de révision du PLU, le cas échéant réalisée selon des modalités allégées ». Cette disposition amène à ne pas intégrer le secteur de la Gravette au calcul de la consommation d'espace puisque le PLU sera révisé et soumis aux avis des personnes publiques associées lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.**

L'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace évalué par la commune est d'environ 6,3 hectares pour l'accueil de nouveaux logements en extension de l'habitat existant. Les dispositions réglementaires mises en œuvre permettent donc d'honorer l'objectif. D'ici 2030, 2 ha seront ainsi nouvellement urbanisés (parc boisé et parcelles agricoles anciennement exploités), le reste des surfaces affectées à la production de logements étant prélevés en densification des espaces bâtis. Les restes des besoins en logements seront satisfaits lors de la reconversion de la Gravette. **Plus de 50% de logements prévus d'ici 2030 seront admis en densification** des tissus bâtis d'ores-et-déjà urbanisés de la commune.

L'essentiel de la consommation d'espace à venir est en lien avec l'aménagement de secteurs d'activités en particulier le secteur des Grands Pins. 44 ha se verront progressivement aménagés afin d'accueillir de nouvelles activités et assurer la création de nouveaux emplois sur la commune. La priorité étant donnée au Grands Pins, desservis par les réseaux collectifs, l'extension de la zone d'activités Algayon est conditionnée à modification du PLU.



### 2.3.3. Principales évolutions par rapport au PLU

Pour les besoins du projet, plusieurs évolutions réglementaires ont été apportées au document d'urbanisme en vigueur. Ces évolutions ont été nécessaires afin d'inscrire pleinement la démarche d'élaboration du PLU dans son nouveau contexte législatif et réglementaire, mais elles doivent également être en mesure de garantir l'atteinte des objectifs d'aménagement et de développement durables retenus. Ainsi, le plan de zonage s'est vu adapté à la réalité du bâti mais également pour les besoins du projet et le cas échéant, le règlement a évolué en conséquence.

► **CHANGEMENTS APPORTÉS À LA LIMITE DES ZONES U, AU, A ET N**

Afin de garantir une préservation des caractéristiques architecturales et des paysages des différentes entités bâties du territoire, mais également une prise en compte l'achèvement de plusieurs opérations d'aménagement, la délimitation et dénomination des zones urbaines ont été ajustées à la réalité du bâti.

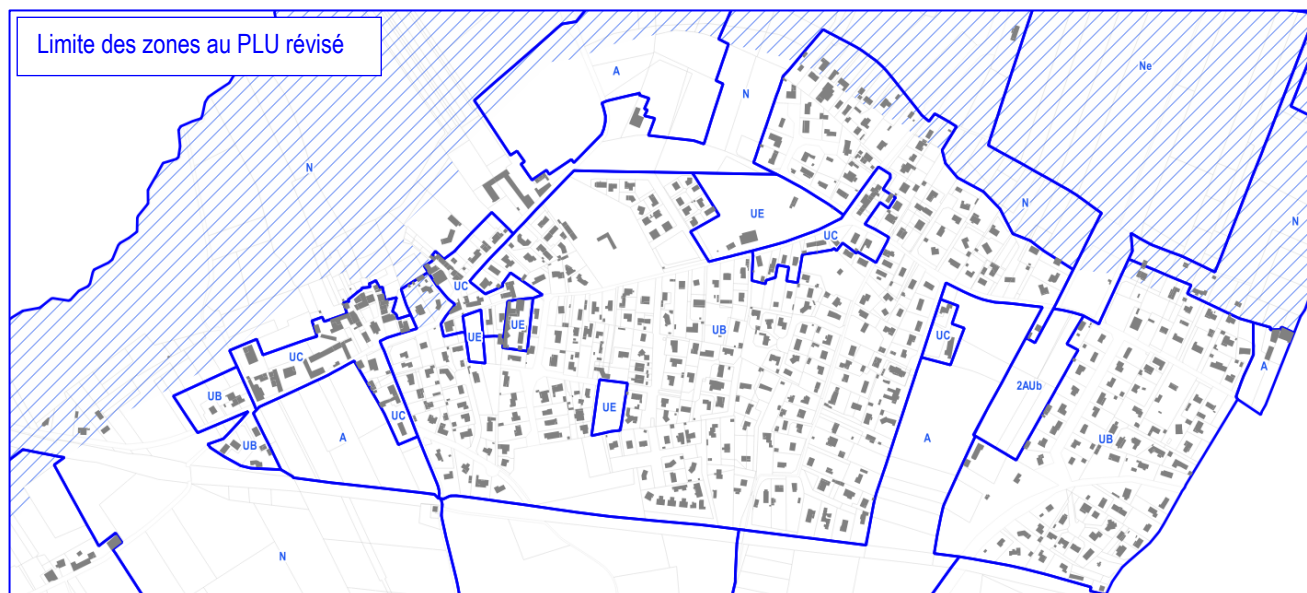
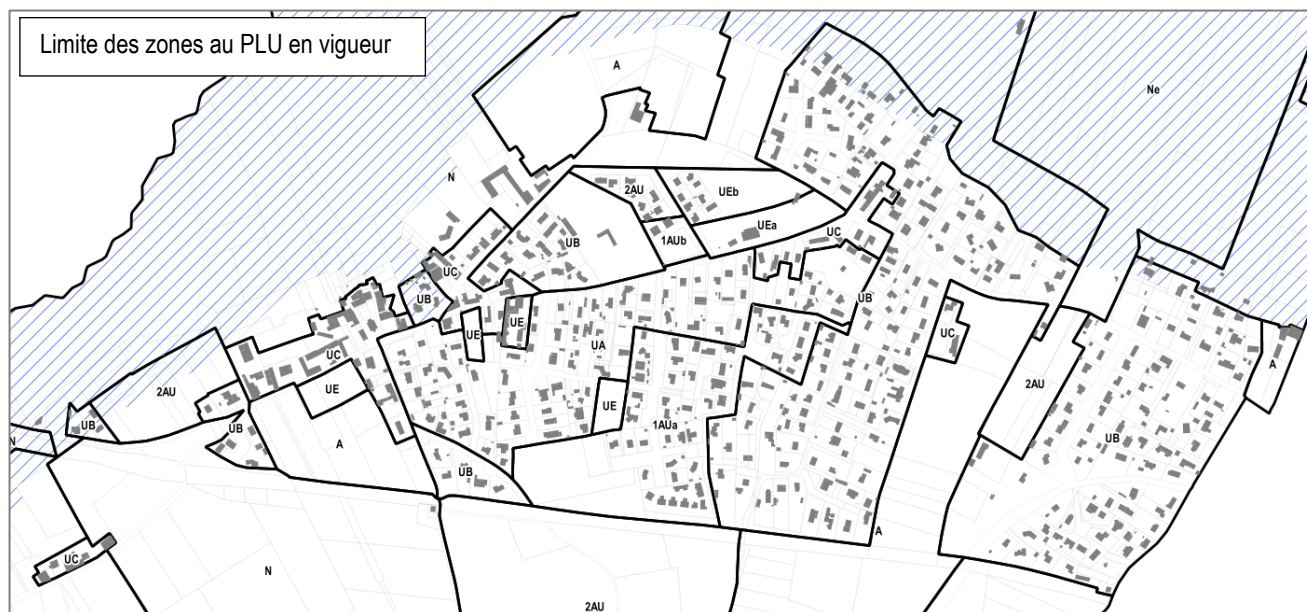
La zone UA a été fusionnée avec la zone UB afin d'assurer une harmonisation des règles et faciliter la densification du bâti.

Le zonage révisé distingue désormais 3 secteurs UB, UC, UD. Les zones 1AU de la Sablière et du Mayne, dont l'urbanisation est aujourd'hui achevée, ont été classées en secteur UB de la zone urbaine, de même que les sous-secteurs à la zone UE supprimés.

Au regard des objectifs de modération de la consommation de l'espace inscrit au PADD et des échéances d'ouverture à l'urbanisation actées dans le cadre de la révision du PLU, la zone UE de Mouniche a été reversée en zone agricole, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement globale.

De plus, la zone 2AU de la Blancherie a été écartée de toute urbanisation et reversée dans la quasi-totalité en zone agricole. 3 000m<sup>2</sup> ont cependant été intégrés en secteur UB, afin de permettre la réalisation de quelques constructions en continuité des tissus bâtis existants. Les zones 2AU des Acacias et de la Gravette n'ont pas fait l'objet d'une nouvelle délimitation.

Une distinction des conditions d'ouverture à l'urbanisation a cependant été opérée (2AUa/2AUb). Il s'agit ici de porter à connaissance des administrés qu'elles seront les secteurs privilégiés pour l'accueil de nouveaux habitants sur les 20 prochaines années et selon quelles échéances.



Afin de se conformer aux nouvelles dispositions de la loi ALUR, tout en conciliant maintien des activités existantes et préservation des espaces agricoles, la zone UD au sein d'un STECAL encadrant strictement les possibilités d'évolution des bâtis existants.

De plus, la zone UX des Grands a fait l'objet d'une extension pour permettre le dépôt des autorisations puis la réalisation de la seconde phase du projet de zone d'activités. En complément, la zone 2AUX de Robert Algayon a été conservée, dans la perspective d'une urbanisation à plus long terme.

A noter que plusieurs évolutions ont également été apportées à la limite des zones agricoles et naturelles. Certaines de ces adaptations résultent directement des évolutions apportées aux contours des zones U et AU du bourg, d'autres sont liées à la volonté de préserver davantage les terres agricoles et naturels de l'artificialisation. Ainsi, les zones UC de Thion et N de Tartifume ont retrouvé leur vocation agricole. Le secteur Ne du Moulin a également été reversé en N, ce secteur n'ayant plus besoin de disposer d'un tel classement.



Limite des zones au PLU en vigueur

Limite des zones au PLU révisé

► *EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES*

Les principales évolutions par rapport au PLU en vigueur conduisent essentiellement à un accroissement des zones constructibles à vocation d'activités (+12,7 ha).

Cette accroissement impacte principalement les espaces agricoles, dont la surface réduit à l'image de celle de la zone N. Si la surface des espaces urbains résidentiels augmente, c'est principalement dû au basculement des zones 1AU du PLU en vigueur en zone UB au PLU révisé.

Notons cependant que les modifications apportées aux zonages se traduisent par la restitution d'une partie des terres classées en zone AU résidentielle et en zone UE à l'agriculture.

<i>Surface en ha</i>	<i>PLU en vigueur</i>	<i>Projet de PLU</i>	<i>EVOLUTION</i>
<b>Zone U</b>	62,2	70	<b>+7,9</b>
<b>Zone UE</b>	4,1	2,9	<b>-1,1</b>
<b>Zone UX</b>	43	55,6	<b>+12,7</b>
<b>Zone 1AU</b>	7,9	0	<b>-7,9</b>
<b>Zone 2AU</b>	18	15,1	<b>-2,9</b>
<b>Zone A</b>	197	192,2	<b>-4,8</b>
<b>Zone N</b>	299,4	298	<b>-1,4</b>



## 2.4. Les prescriptions, servitudes et réservations

En s'appuyant sur les dispositions prévues aux articles L.113-1, L.151-19 et L.151-23 et L.151-41 du code de l'urbanisme et en cohérence avec les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, la commune a choisi de :

- « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs », arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements « à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations ».
- « Identifier et localiser les éléments de paysage et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».
- « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».
- « délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
  - Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
  - Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ».

La mise en place de ces prescriptions, servitudes et réservations tendent à réglementer l'exercice du droit de propriété. Cette atteinte est proportionnée cependant aux objectifs poursuivis en cohérence avec les orientations générales définies dans le projet d'aménagement et de développement durables. Ces objectifs sont les suivants :

- Préserver la trame verte et la trame bleue,
- Programmer les équipements publics ;
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti et paysager.



## 2.4.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

La délimitation des espaces boisés classés s'appuie sur les dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Ces articles précisent que « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ».

Plusieurs types de boisements ont ainsi pu être identifiés sur la base de ces dispositions :

1. les boisements et ensembles arborés formant la ripisylve du Saucats et trame bocagère des palus inondables. Ces éléments jouent un rôle très important dans le fonctionnement de la trame verte et bleue, dans la mesure où ils peuvent constituer des espaces privilégiés pour le développement et le déplacement des espèces;
2. les boisements mixtes structurant et participant au déplacement des espèces. En effet, ces espaces boisés constituent des éléments contribuant à l'animation des paysages communaux, ce qui leur confère une valeur certaine. Ils permettent d'établir des connectivités entre Saint-Médard d'Eyrans et Castre-sur-Gironde, et jouent à ce titre un rôle privilégié dans le fonctionnement de la trame verte et bleue métropolitaine.

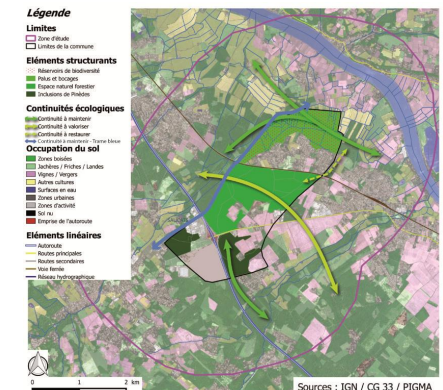
Les zones humides et la forêt sont les 2 éléments remarquables et caractéristiques du patrimoine naturels et paysagers de la commune. Afin d'empêcher le défrichement des espaces boisés les plus remarquables d'un point de vue écologique, mais également paysagers, il a été fait le choix de maintenir, en l'état, la délimitation des EBC retenue au PLU en vigueur.

Au PLU en vigueur, **près de 149 ha** de boisement avaient fait l'objet de ce classement. **Néanmoins, afin de permettre la réalisation du projet de LGV, cette protection a été levée sur près de 11,6 ha.** Cette réduction des EBC résulte d'une mise en compatibilité du PLU.

Ce déclassement des EBC a été effectué avec une surlageur de 50 m de part et d'autre des emprises prévisionnelles, afin de garder de la souplesse pour la mise au point finale du projet ferroviaire. Pour autant, toute cette surface ne sera pas défrichée et les espaces boisés non concernés en définitive par l'aménagement pourront être classés à nouveau.



Trame verte et bleue communale



## 2.4.2. Les éléments du paysage et du patrimoine à protéger (EPP)

L'identification des éléments du paysage et du patrimoine à protéger repose sur l'habilitation conférée aux articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Celle-ci s'est opérée principalement sur la base de considérations de deux ordres :

- Une **motivation d'ordre historique et culturelle**, s'agissant des entités végétales et bâties repérées en centre bourg. Leur contribution à la **qualité paysagère du bourg** et leur participation à l'ambiance si singulière qui s'en dégage ont incité la collectivité à assurer leur protection ;
- Une **motivation écologique**, afin de **préserver et maintenir les continuités écologiques** pouvant s'établir le long des cours ou qui parcourent les espaces forestiers et agricoles.

Le règlement écrit permet d'assurer leur protection, en interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur conservation. A noter également que les travaux de coupe ou d'abatage des éléments végétaux identifiés seront soumis à déclaration préalable.

### Eléments du paysage protégés

- 1 - Ancien moulin le long du Saucats
- 2 - Château Lusseau
- 3 - Château Méjean
- 4 - Château Saint-Gérôme
- 5 - Bourg ancien d'Ayguemorte les Graves
- 6 - Le Haras
- 7 - Bande boisée le long de la voie ferré
- 8 - Ripisylve le long du Saucats (6m de large le long de la berge)







### 2.4.3. Les emplacements réservés

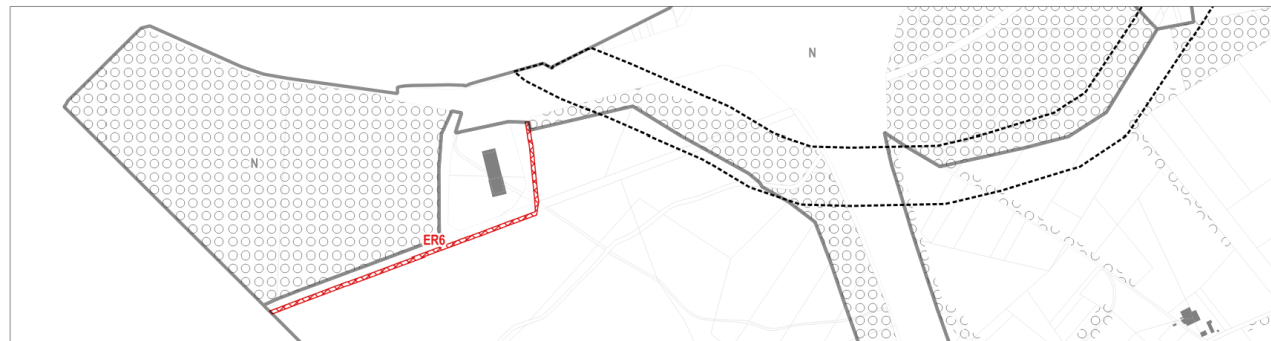
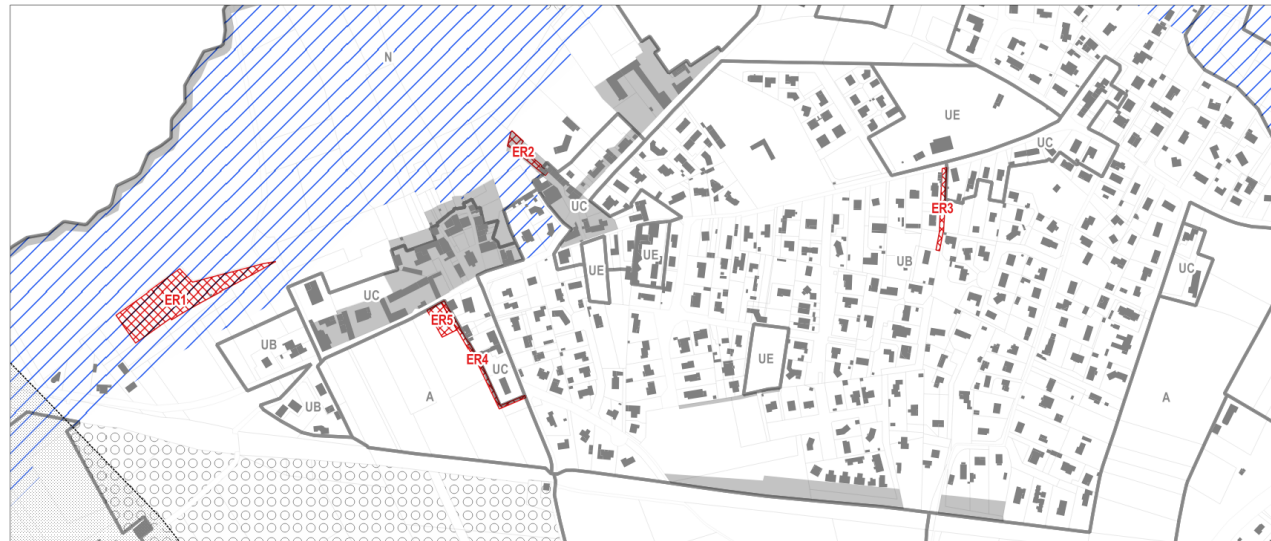
Des emplacements ont été réservés, en vue de la réalisation de voiries ou d'ouvrages publics.

Ces emplacements réservés visent à permettre l'extension la remise en culture des Cressonnières, la mise en valeur de la Fontaine, l'aménagement de stationnements, d'accès piétons et de cheminements doux cycles et piétons.

La commune est le principale bénéficiaire des emplacements réservés mis en place.

Liste des emplacements réservés

N°	Designation	Bénéficiaire
1	Remise en culture des Cressonnières	Commune
2	Mise en valeur de la Fontaine	Commune
3	Aménagement d'un accès piéton	Commune
4	Aménagement d'un cheminement piéton	Commune
5	Création d'un parc de stationnement	Commune
6	Aménagement d'une piste cyclable	Commune
7	Projet de ligne nouvelle Bordeaux –Toulouse et Bordeaux – Dax et aménagements connexes	SNCF Réseau





### 3. INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ÉVALUATION DES EFFETS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

---

L'évaluation des résultats de la mise en œuvre du PLU doit être réalisée au regard des perspectives et besoins identifiés dans le diagnostic et des orientations fixées dans le PADD. L'analyse permettra de s'assurer de :

- La cohérence des perspectives démographiques et économiques avec le développement effectif du territoire postérieurement à l'approbation du PLU ;
- La satisfaction des besoins de la population en matière de logements, notamment sociaux ;
- La capacité des équipements, ouvrages et réseaux, en lien avec les évolutions démographiques et économiques ;
- L'efficacité des dispositifs de protection et de valorisation des espaces naturels et agricoles ;
- L'équilibre du développement urbain entre renouvellement et extension maîtrisée de l'urbanisation ;
- La modération effective de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'analyse des différents paramètres proposés pourra mettre en évidence des phénomènes en incohérence avec les projections établies initialement. Les tendances susceptibles d'être révélées par la mise en œuvre des différents indicateurs doivent conduire la municipalité à s'interroger sur l'opportunité d'un maintien ou d'une adaptation des règles du Plan Local d'Urbanisme.

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Suivre les tendances démographiques et économiques, vérifier l'adéquation du projet aux tendances réellement observées	Attractivité démographique	Population municipale, recensement de la population	INSEE	nombre d'habitants	annuelle, N-3			Gain ou perte de la population entre l'année N et l'année N+6, exprimé(e) en valeur absolue et en % (cette dernière comparée à celle de l'EPCI)
	Fonctionnement du bassin d'emploi	Taux de chômage des actifs résidant sur la commune, recensement de la population		% de la population active	annuelle, N-3			Evolution du taux de chômage entre l'année N et l'année N+6, comparaison au taux de l'EPCI à l'année N+6
		Lieu de travail des actifs, recensement de la population	INSEE	% d'actifs par lieu d'emploi	annuelle, N-3			Evolution de la répartition par lieu d'emploi entre l'année N et l'année N+6
	Attractivité économique	Emplois proposés sur la commune, recensement de la population	INSEE	nombre d'emplois				Variation du nombre d'emploi et évolution de l'indicateur de concentration d'emploi entre l'année N et l'année N+6
		Nombre d'établissements, connaissance locale de l'appareil productif	INSEE	unités, par secteur d'activité	annuelle, N-3			Mesure de la création / perte d'établissements sur la commune

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Analyser la production de logements et s'assurer de la satisfaction des besoins qualitatifs et quantitatifs identifiés (diversification, mixité sociale)	Dynamiques résidentielles	Parc de résidences principales, recensement de la population	INSEE	nombre de résidences principales	annuelle, N-3			Variation du nombre de logements entre l'année N et l'année N+6
		Taux de vacance, recensement de la population	INSEE	% du parc total de logements	annuelle, N-3			Variation du taux de vacance entre l'année N et l'année N+6
	Diversité du parc de résidences principales	Taux de logements HLM, recensement de la population	INSEE	% du parc total de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements HLM entre l'année N et l'année N+6
		Part des logements locatifs, recensement de la population	INSEE	% du parc de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements locatifs entre l'année N et l'année N+6
	Dynamique de la construction	Logements commencés en date réelle, SIT@DEL 2	Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie	unités, par type de logement	semestrielle, N-2			Moyenne annuelle de production de logements entre l'année N et l'année N+6, à comparer avec le rythme de production antérieur à l'approbation du PLU

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Mesurer l'évolution de la pression sur les équipements et les réseaux	Adaptation des équipements (caractère suffisant et efficace)	Volume d'eau potable consommé, rapport annuel	Gestionnaire	m3 par an	annuelle, N-1			Evolution du volume consommé entre l'année N et l'année N+6
		Volume d'effluents traités par la STEP, rapport annuel	Gestionnaire	équivalent / habitant	annuelle, N-1			Comparaison à la capacité nominale de la STEP
		Conformité des dispositifs d'assainissement autonome	Communauté de communes	% des dispositifs d'assainissement	annuelle, N-1			Evolution du taux de conformité entre l'année N et N+6
		Fréquentation des établissements scolaires, registres communaux	Commune	nombre d'élèves	annuelle, N			Comparaison à la capacité des équipements entre l'année N et N+6
	Suivi de l'état du parc d'assainissement autonome	Nombre de contrôle de bon fonctionnement Nombre d'installation réhabilitée	SPANC	nombre d'installation	annuelle, N			Evolution du taux de conformité entre l'année N et N+6 Evolution nombre de dispositifs réhabilités entre l'année N et N+6

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
S'assurer du maintien de l'activité agricole et évaluer le développement forestier	Efficacité des dispositifs de protection	Cartographie des terres agricoles par culture, déclaration PAC	Ministère de l'agriculture	parcelles déclarées à la PAC	annuelle, N-1			Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6
		Cartographie du couvert forestier, inventaire forestier	Inventaire forestier National (IFN)	parcelles boisées	périodicité aléatoire			Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6
S'assurer du maintien de l'activité agricole et évaluer le développement forestier	Ampleur et rythme de l'artificialisation	Surface des terrains bâtis, Registre des permis de construire	Commune ou service instructeur	m <sup>2</sup>	annuelle, N			Calcul de la consommation foncière entre l'année N et N+6, en fonction du type d'espace prélevé et en moyenne annuelle
	Géographie du développement	Comblement des dents creuses, PLU et Registre des demandes d'occupation du sol	Commune	en m <sup>2</sup> ou % des dents creuses des zones UA, UB et UX	permanente, N			Détermination de la surface toujours urbanisable à l'année N+6
		Aménagement des zones à urbaniser, PLU et Registre des demandes d'autorisation	Commune	en m <sup>2</sup> ou % des zones 1AU et 2AUX	permanente, N			