

IV.3.4. LES ZONES NATURELLES (ZONES N DU PLU)

Rappel de l'article R.151-24 :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1)

soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2)

soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3)

soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4)

soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5)

soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

-

les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

-

les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone N couvre les espaces naturels à protéger de toute constructibilité en raison, soit de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt écologique des milieux, de la prévention d'un risque.

La zone N s'étend sur les parties du territoire à dominante naturelle et forestière, qui peuvent être qualifiées de « *Nature ordinaire* », car sans enjeu fort en matière de patrimoine biologique. Elle comprend toutefois des constructions préexistantes à la révision du PLU, disséminées sur le territoire dont le PLU permet l'évolutivité, dans un cadre limité.

En outre, la zone N comprend un certain nombre de secteurs dans lesquels existent des activités diverses, préexistantes à la révision du PLU, qui ne sont pas appelées à se développer ; ces secteurs renvoient par conséquent dans le règlement d'urbanisme à des dispositions de « gestion » de l'existant.

Les différents secteurs de la zone N sont les suivants :

- un **secteur Nh** correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée à caractère principal d'habitat situés en zone naturelle,
- un **secteur Nht** correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée à caractère principal d'hébergement touristique situés en zone naturelle
- un **secteur Np** correspondant aux espaces naturels majeurs à protéger, Zone Natura 2000 du site n° FR 7200700 « la Garonne en Nouvelle Aquitaine » et des zones humides identifiées dans le cadre des études du SIETRA et des inventaires effectués par l'écologue dans l'état initial de l'environnement ;
- un **secteur Nsl** destiné aux activités de sport et de loisirs

IV.3.4.1 JUSTIFICATION DE LA ZONE N ET SECTEURS DE ZONE N DU PLU REVISE ET DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU OPPOSABLE

ZONE N

Comme nous l'avons évoqué précédemment, la révision du PLU a donc conduit à distinguer les espaces agricoles au potentiel agronomique avéré (zone A) des espaces liés à la forêt de production (zone N).

Par ailleurs, une distinction entre la zone N et la zone Np a été effectuée de manière à prendre en compte la zone Natura 2000 « la Garonne en Nouvelle Aquitaine » et les zones humides identifiées dans le cadre des études du SIETRA.

L'enveloppe de pré-localisation des zones humides potentielles à l'échelle du SAGE « Vallée de la Garonne » (réalisée au 1/25000) qui est le fruit de plusieurs études et d'une large concertation avec les acteurs du territoire a été maintenu en zone N tel que c'est déjà le cas de la PLU opposable.

Les zones humides identifiées par l'écologue dans le cadre des inventaires sur les secteurs susceptibles d'être impactés de manière notable par la mise en œuvre de la révision du PLU ont été également classées en zones N ou Np.

Le classement de 342 ha du territoire en zone Naturelle inconstructible (dont 11 ha en secteur Np) soit 38% de la superficie du territoire a été conforté, en introduisant dans le règlement d'urbanisme des dispositions permettant de limiter de façon plus étroite encore les incidences du document d'urbanisme.



SECTEUR Nh

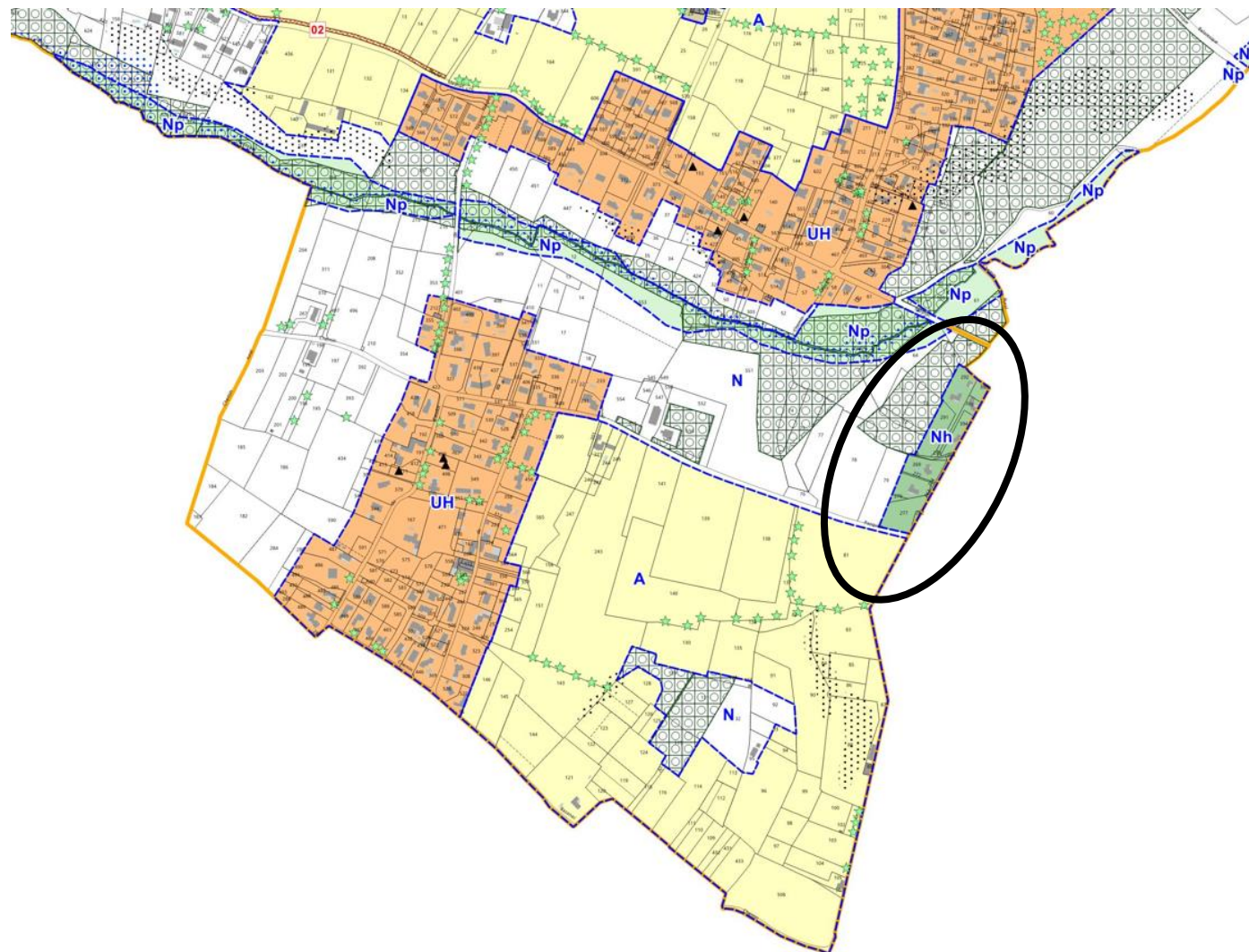
Le PLU compte un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) à caractère d'habitat destiné à admettre quelques nouvelles constructions à l'extérieur des enveloppes urbaines à conforter.

Le secteur Nh correspond aux constructions d'habitation situées au contact du quartier des Tambourins (quartier de la commune de Saint-Caprais), dans un environnement à dominante naturelle; sa capacité d'accueil, est estimée comme très marginale (1 à 2 logements).

Justification du zonage

Le secteur Nh s'appuie sur un noyau de constructions existantes desservies par le chemin des tambourins depuis la route de Meynac. A travers ce zonage, il s'agit de tenir compte d'une polarité urbaine intermédiaire située à 1km du centre-bourg de Saint-Caprais.

ZONAGE PROJET PLU REVISE



VUE AERIENNE DU QUARTIER DES TAMBOURIN SITUE SUR LA COMMUNE DE SAINT CAPRAIS



SECTEUR Nht

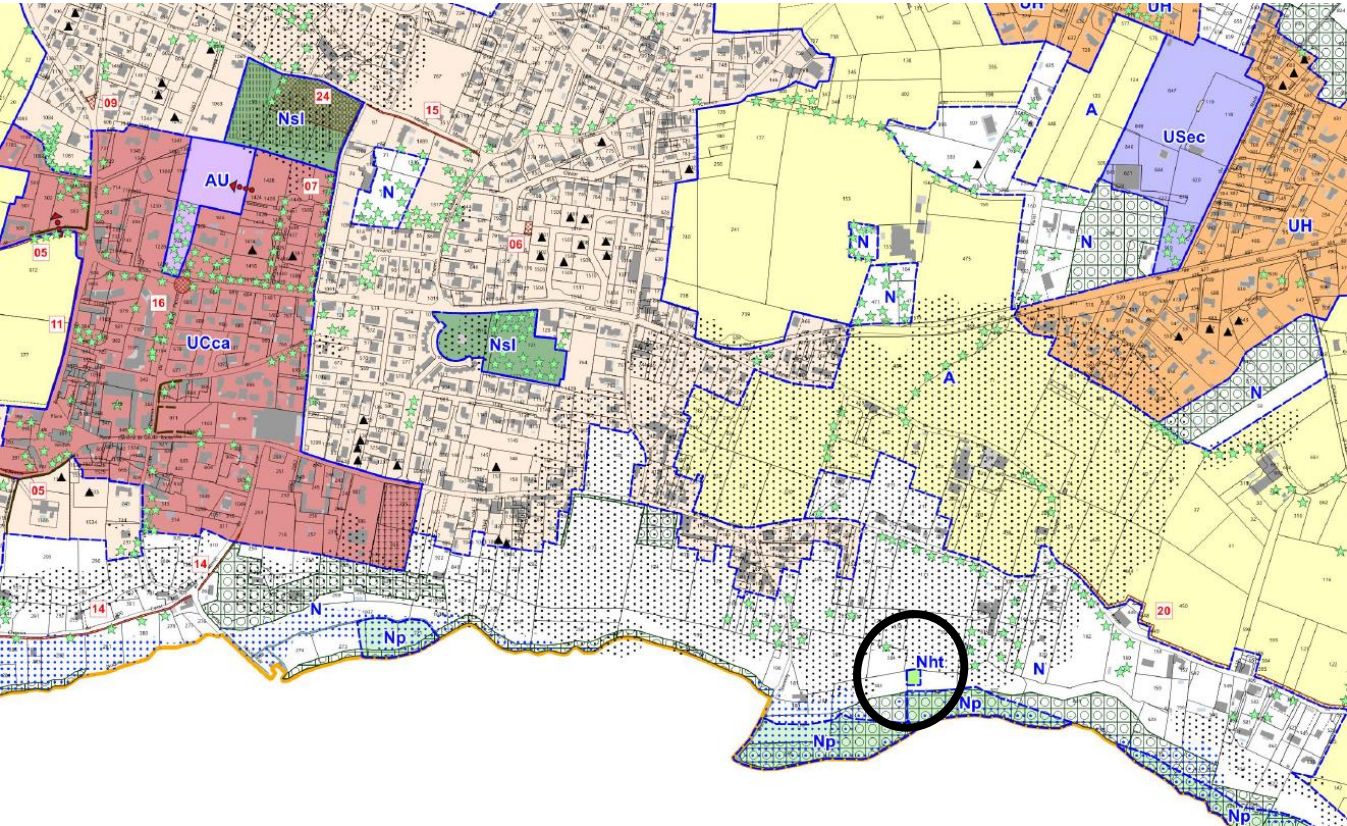
Le PLU compte un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) à caractère d'hébergement touristique destiné à permettre la réalisation d'un projet d'hébergement touristique de type hébergement insolite.

Le secteur Nht représente une superficie d'environ 500 m². L'objet du secteur Nht est de permettre l'implantation de 2 cabanes sur pilotis en limite de parcelle 306 de manière à bénéficier d'un point de vue sur le paysage et le Moulinan.

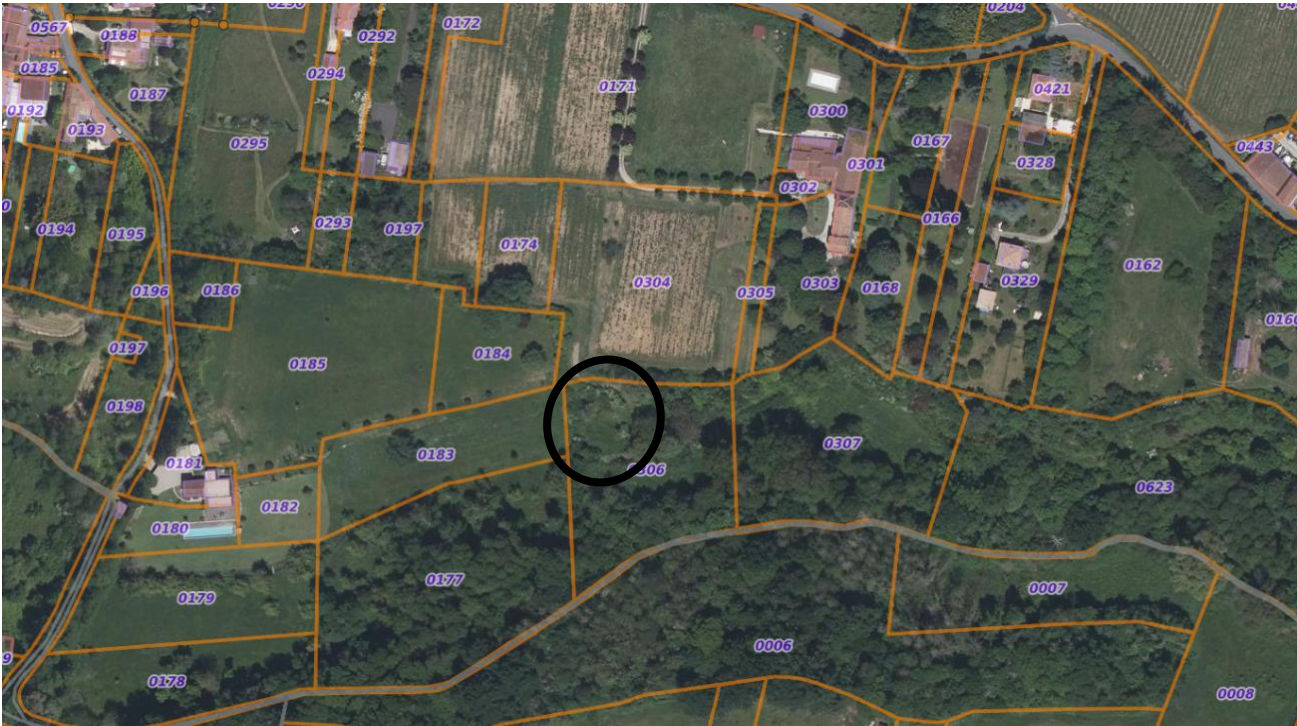
Justification du zonage

Le secteur Nht se situe sur une partie de la parcelle 306. La localisation du secteur Nht a été retenue sur un terrain boisé qui présente une topographie favorable et qui n'est pas soumis au risque mouvements de terrain.

ZONAGE PROJET PLU REVISE



VUE AERIENNE DU SECTEUR NHT



SECTEUR Nsl

Le PLU compte un seul site destiné aux activités à caractère Sportif et de Loisirs.

Il s'agit des terrains communaux qui accueillent une aire de jeux et un skate parc le long de la route des cités, face à la résidence de Guerlande.

Il s'agit par ailleurs des terrains situés au Nord de Garnouilleau et qui sont caractérisés par un risque de mouvement de terrains (aléa faible) et une forte sensibilité environnementale.

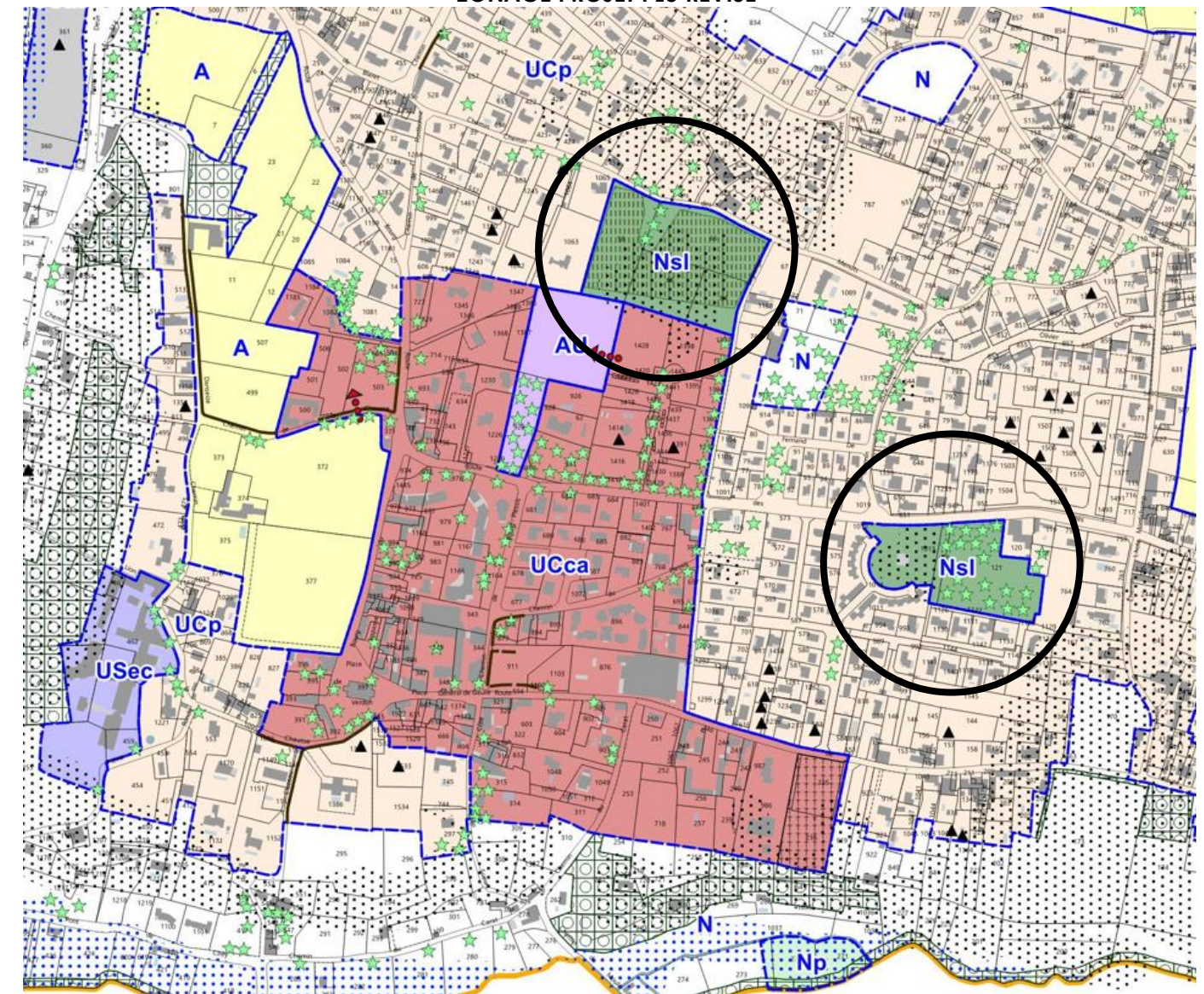
Le secteur Nsl est en effet composé de pelouses-prairies calcaires mésophiles de fauche. Il s'agit d'un habitat naturel d'intérêt communautaire (HIC) : pelouse-prairie calcaire de fauche Mesobromion Aquitain.

Ces prairies sont entrecoupées d'alignement de Chênes et de Frênes ainsi que de haies et fourrés riches en nombreux arbustes sur les bordures.

D'un point de vue dynamique et phytosociologique, les communautés des pelouses et prairies calcaires (Corine 34.32) résultent du maintien en milieux ouverts par la fauche (ou pratiques agropastorales historiques) qui peuvent présenter de remarquables cortèges d'orchidées. Ces communautés laissent places à des fourrés mésophiles et spontanés (Corine 31.81 et 32.18) dans les bordures ou dans les secteurs non entretenus. L'alignement d'arbres en bordure des parcelles (Corine 84.1x41.711) composé majoritairement de chênes présente un intérêt particulier pour ce secteur dont l'imbrication des milieux est représentative de la diversité des habitats naturels de l'Entre-deux-mers. De manière générale, le secteur de Garnouilleau présente un milieu mésophile et maintenu ouvert sur sa plus grande surface et entrecoupé des milieux semi-fermés (haies, fourrés et bosquet) plus ou moins entretenus. Cette mosaïque présente un intérêt patrimonial en particulier pour la surface de ses prairies et les lisières de haies et boisées dans un contexte urbain (enjeu pour le refuge et la reproduction des oiseaux).

Les incidences du classement en secteur Nsl sont limitées car la vocation de ce secteur destiné exclusivement aux équipements d'infrastructure nécessaires aux activités de sport et de loisirs et les équipements de superstructure liés à ces activités n'excédant pas 50 m² de surface de plancher par unité foncière est compatible avec la prise en compte des enjeux environnementaux.

ZONAGE PROJET PLU REVISE



SECTEUR Np

Le secteur Np correspond aux espaces naturels sensibles qui correspondent aux périmètres d'inventaire et de protection suivants :

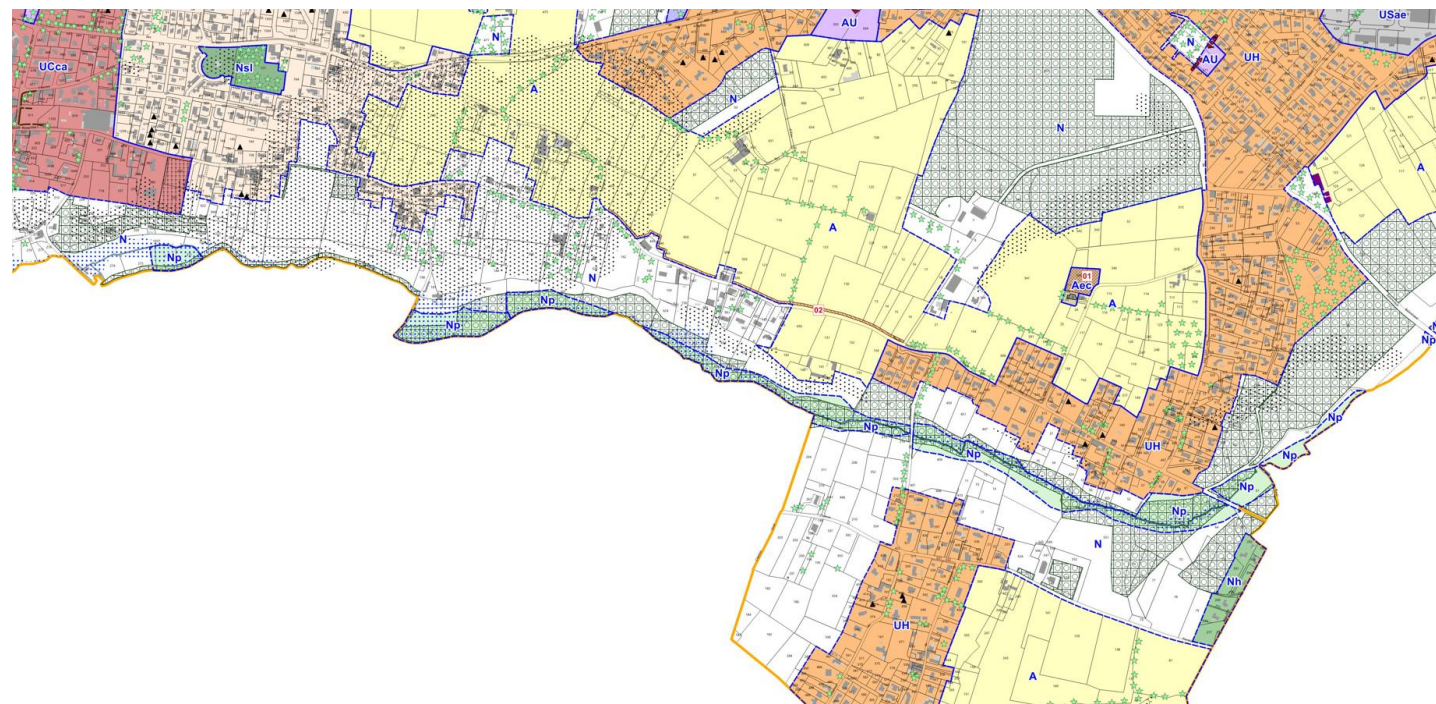
- site Natura 2000 : Sites d'Intérêt Communautaire (Directive Habitat)
 - « la Garonne en Nouvelle Aquitaine » (FR7200700).
- Zones humides identifiées dans le cadre des études du SIETRA le long de la vallée du Moulinan et du Rebedech

Justification du zonage

La prise en compte des espaces naturels protégés au titre de Natura 2000 et des zones humide était en partie traduite dans le PLU opposable.

En prenant en compte les Zones humides identifiées dans le cadre des études du SIETRA le secteur Np retenu dans la révision du PLU complète celui du secteur Np du PLU opposable.

ZONAGE PROJET PLU REVISE



IV.3.4.2 JUSTIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE N ET DE SES SECTEURS

Caractéristiques de la zone N :

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec :

- un **secteur Nh** correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée à caractère principal d'habitat situés en zone naturelle,
- un **secteur Np** correspondant aux espaces naturels majeurs à protéger, Zone Natura 2000 du site n° FR 7200700 « la Garonne en Nouvelle Aquitaine » et des zones humides identifiées dans le cadre des études du SIETRA dans la vallée du Moulinan,
- un **secteur Nsl** destiné aux activités de sport et de loisirs.

Justifications des règles de la zone N :

1-FONCTIONS URBAINES

ARTICLE 1-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs :

- Afin d'affirmer le caractère de protection de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

ARTICLE 1-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N :

- Afin d'éviter tout mitage des espaces naturels et forestiers par de nouvelles constructions dont l'usage pourrait à terme être détourné, seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation forestière de la zone qui seraient incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Afin de contribuer à la sauvegarde du patrimoine bâti ancien généralement d'origine agro-pastorale, l'aménagement, la restauration des constructions existantes sont autorisés, sans changement de destination.
- Compte tenu qu'il peut y avoir en zone naturelle des bâtiments d'habitation existants, et des dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui précise que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité forestière ou la qualité paysagère du site, cet article précise les conditions d'évolution de ces bâtiments existants.

Dans le secteur Nh :

- Compte tenu de la nature essentiellement résidentielle de ce secteur, il possible d'admettre de nouvelles constructions à usage d'habitation à condition qu'elles n'excèdent pas 150 m² de surface de plancher par unité foncière, et dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Des articles précisent également les conditions d'édification des annexes à l'habitation, d'évolution des bâtiments existants et de changement de destination, en répondant aux mêmes objectifs.

Dans le secteur Nht :

- Afin de conforter l'attractivité touristique du territoire et permettre la diversification économique d'une exploitation agricole, l'implantation de résidences mobiles de loisirs (RML) et d'habitations légères de loisirs (HLL) est autorisée à condition d'être limitée à 2 unités par unités foncière.

Dans le secteur Np :

- Afin d'assurer une protection stricte de ces milieux les seules occupations et utilisations du sol autorisées sont celles liées à la gestion et à la mise en valeur environnementale des sites Natura 2000 et des zones humides.

Dans le secteur Nsl :

- Afin de permettre la réalisation et de limiter l'impact dans un paysage à dominante boisée, les d'équipements d'infrastructure nécessaires aux activités de sport et de loisirs et les équipements de superstructure liés à ces activités n'excédant pas 50 m² de surface de plancher par unité foncière, sont autorisés.
- Pour répondre aux mêmes objectifs, les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2m, sont également conditionnés à une intégration paysagère adaptée.

ARTICLE 1-3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Compte tenu de l'absence d'enjeu en matière de stationnement dans cette zone, il est simplement précisé qu'il doit être situé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2- MORPHOLOGIE URBAINE

ARTICLE 2-1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans la zone N et tous les autres secteurs :

- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des fossés.
- Afin de limiter l'impact des constructions et installations dans un paysage agricole très « ouvert » et de ménager un espace de transition paysagère le long des voies, et en cohérence avec le Schéma Routier Départemental de Gironde, il est prescrit un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 10, de 25 m par rapport à l'axe de la RD 14 et de la RD 240 et de 15 m par rapport à l'axe de la RD 14F4 où les enjeux paysagers sont forts ; pour les autres voies un recul minimum de 8 m minimum par rapport à la limite d'emprise de ces voies au vu d'enjeux moins forts.

ARTICLE 2-2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans la zone N et tous les autres secteurs :

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit), elles peuvent déroger aux règles d'implantation 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. Des adaptations sont aussi prévues pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles.
- Afin d'assurer la continuité et de favoriser l'entretien des fossés mitoyens nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des fossés.
- Afin de limiter l'impact des constructions et installations dans un paysage naturel et forestier et d'assurer un ordre d'implantation des constructions en discontinu, elles devront respecter un retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 2-3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations, (constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, et équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure), il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Dans la zone N :

- L'emprise au sol maximum des constructions découle de l'application des règles de l'article 1-2.

Dans les autres secteurs :

- Compte tenu de l'absence d'enjeu en matière d'emprise au sol dans des secteurs inconstructibles, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE 2-4 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Compte tenu des spécificités de certaines constructions ou installations : constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, superstructures indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (souche de cheminée, etc ...) elles ne sont soumises aux règles de hauteur.

Dans la zone N et les secteurs Nh et Nsl :

- Afin de limiter l'impact des constructions nouvelles autorisées dans la zone naturelle et forestière, leur hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.
- Afin de répondre aux besoins de résidents tout en maîtrisant l'impact des constructions annexes à l'habitation, leur hauteur ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.

Dans les autres secteurs :

- Compte tenu de l'absence d'enjeu en matière de hauteur maximale des constructions dans des secteurs inconstructibles, elle n'est pas réglementée.

ARTICLE 2-5 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles dans l'environnement naturel et forestier et de préserver la qualité du paysage, un certain nombre de règles sont édictées.
- Sur le plan de la qualité environnementale des constructions et afin de rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale, les interventions sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables est soumise à des règles d'intégration.
- Afin de favoriser l'intégration visuelle des constructions dans l'environnement naturel et forestier, les règles se déclinent essentiellement pour les constructions suivantes :

Les constructions anciennes de type traditionnel

Il s'agit soit des constructions anciennes caractéristiques de l'architecture traditionnelle de l'Entre-Deux-Mers, (volumes simples couverts en tuile canal, ...) soit de constructions datant du milieu du XIX ème siècle et début XX ème (décomposition en volumes, couvertures en tuiles plates dites de Marseille...) dont il convient de conserver les principales caractéristiques architecturales que ce soit à l'occasion de travaux de restauration ou d'extension.

Les bâtiments annexes aux habitations devront être traités de la même manière que les constructions principales ou utiliser des matériaux en bois en référence aux annexes agro-pastorales du médoc afin d'assurer une bonne intégration au contexte paysager.

Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² peuvent déroger à ces règles dans la mesure où leur impact visuel est limité vu leur surface et sous réserve d'une bonne intégration paysagère, (choix de l'implantation notamment).

Afin d'assurer une unité et une cohérence dans le traitement des limites tant vis à vis des voies et emprises publiques qu'en limites séparatives et de préserver la qualité paysagère de la zone naturelle les clôtures sont soumises à des prescriptions spécifiques.

ARTICLE 2-6 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour répondre aux objectifs de protection de certains éléments de paysage, au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, les éléments de paysage portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- D'une manière générale, un certain nombre de prescriptions concernant la conservation et le renouvellement des plantations existantes, les plantations pour masquer des dépôts, contribuent également à la qualité paysagère des espaces naturels et forestiers.
- Un certain nombre de dispositions relatives aux Espaces Boisés Classés à conserver, (EBC), sont rappelées dans cet article du règlement.

3- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

ARTICLE 3-1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la largeur minimale des accès ou la nécessité de créer une placette de retournement dans le cas de voies en impasse permettront de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

- Pour garantir de bonnes conditions de constructibilité et limiter les impacts des constructions et installations sur l'environnement, ces dernières doivent être alimentées en eau potable, être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou disposer d'un assainissement des eaux usées conforme à la réglementation.
- Afin d'assurer la continuité de l'écoulement des eaux pluviales, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés.
- Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet, ou sous certaines conditions seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha afin de ne pas aggraver le ruissellement et la surcharge des ouvrages ou réseaux de collecte des eaux pluviales.
- Dans un souci de qualité paysagère et de fiabilité de ces réseaux, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- Afin d'assurer une intégration des dispositifs de collecte et de favoriser le tri sélectif des ordures ménagères des prescriptions sont fixées.

IV.3.5. ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel de l'article L.151-19 :

« Le règlement peut identifier 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. 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. »

Le règlement graphique identifie des éléments de paysage à protéger (alignements d'arbres, boisements ripicoles le long du réseau de cours d'eau et de fossés, arbres isolés, haies champêtres, ...) dont la qualité a été mise en exergue dans l'analyse paysagère (paragraphe II-7-1 Analyse paysagère) et l'enjeu de préservation formalisé dans les paragraphes II-7-1-2.

Au-delà des Espaces Boisés Classés à conserver, il convient d'ajouter que plusieurs éléments végétaux sont aujourd'hui au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (loi Paysage).

Il s'agit d'arbres isolés, d'alignements d'arbres remarquables, ou encore de certains parcs :

- Boisements remarquables situés dans les espaces de respiration à préserver (UC) tel que le boisement situé sur la parcelle 121 à côté du city-stade
- Alignement d'arbres situés le long de la route des cités, du chemin du Plessis, du chemin de Labory, chemin du Carat,...
- Le parc du château Courtade Dubuc
- Les haies champêtre et alignements d'arbres situés dans les espaces viticoles

Par ailleurs, la révision du PLU prévoit la protection de certains murs de clôtures en pierres sèches situés dans le centre-bourg.

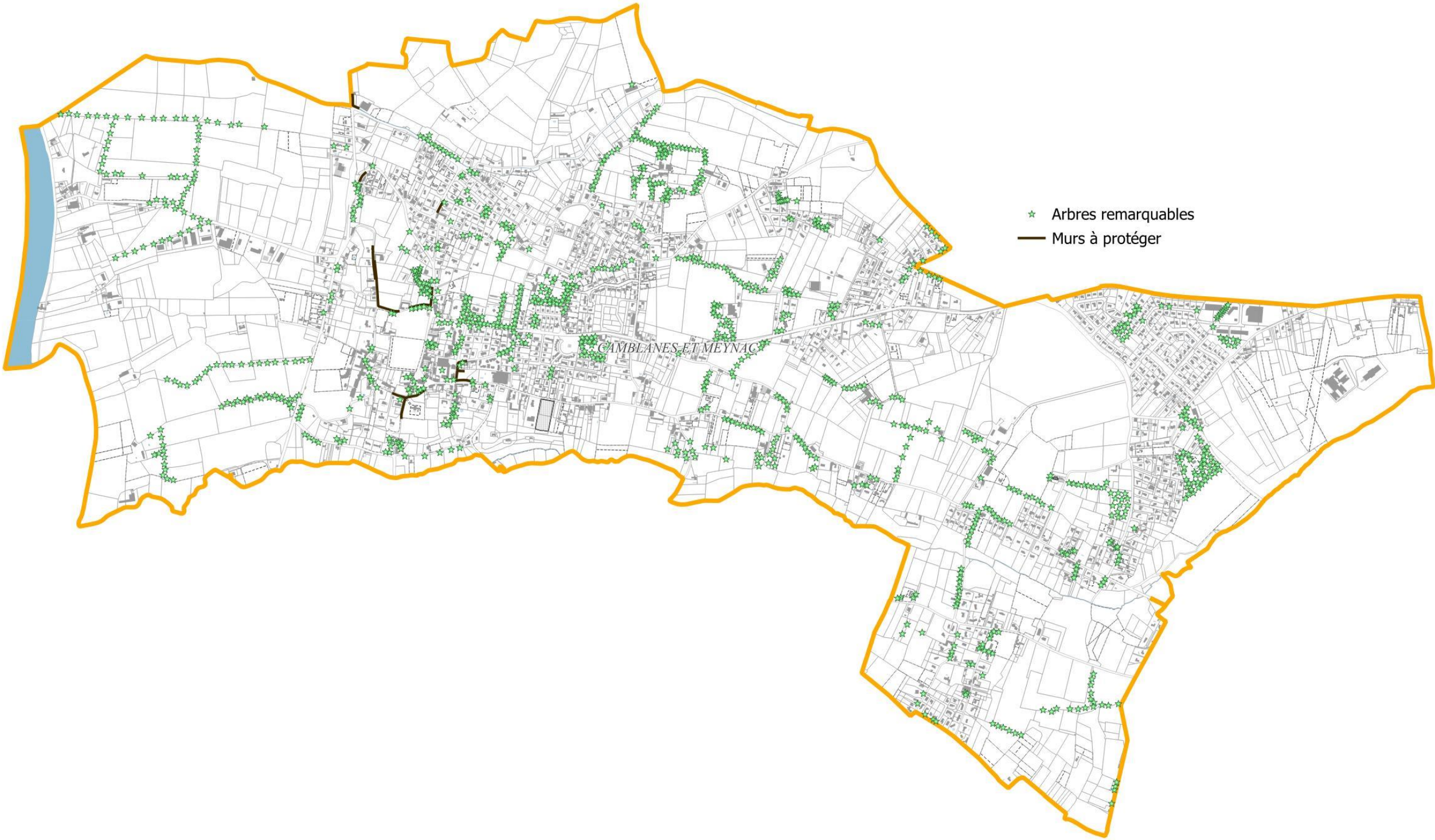
Les dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme permettent de protéger les éléments de paysage qui ont été repérés et qui ne font pas l'objet de protections spécifiques au titre de législations particulières (par exemple site classé ou monument inscrit).

L'identification de ces éléments végétaux soumet tous travaux d'installation ou aménagement ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément repéré à autorisation préalable.

Ainsi, le règlement du PLU prévoit que « Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine local d'intérêt végétal (article L151-19 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager.. »

CARTE DE SYNTHESE DES ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES



IV.3.6. LES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU (ER)

Rappel de l'article L.151-41 :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Justification des emplacements réservés

La révision du PLU met en œuvre des emplacements réservés, dont l'objectif est de permettre la réalisation de projets d'intérêt général et dont la justification est la suivante :

Numeros	Désignations	Bénéficiaire
01	Elargissement de la RD240 depuis Damluc jusqu'à la limite avec Saint Caprais	Département
02	Elargissement et recalibrage de la RD14	Département
03	Création d'une nouvelle voie de déviation entre la RD10 et la RD 14 à Bellevue	Département
04	Aménagement et sécurisation du carrefour entre la RD10 et le chemin du Calvaire	Département
05	Elargissement et aménagement de la VC n°8 chemin de la Chaussée	Commune
06	Création d'une amorce de voie piétonne de désenclavement de la zone de Labory, au bout de l'aire de retournement de la rue Olivier Dumas	Commune
07	Elargissement et aménagement du Chemin de Lagrange pour permettre le passage du réseau pluvial	Commune
08	Aménagement du carrefour entre la RD14 et la VC de Sissans	Commune
09	Aménagement du carrefour entre la RD14 et la VC n°3 chemin de Fontbonne	Commune
10	Aménagement du carrefour entre la RD14E1 et le chemin de Négrot au lieu dit "Négrot"	Commune
11	Elargissement et aménagement de la RD14E1	Commune
12	Elargissement et sécurisation de la RD14E1 au lieu dit "Négrot"	Commune
13	Elargissement du chemin de Pasquier	Commune
14	Elargissement du chemin de Carat à Dumanieu	Commune
15	Elargissement et aménagement du Chemin des Menuts	Commune
16	Aménagement du carrefour entre la RD14 et le chemin du Bourg-Plessis	Commune
17	Aménagement d'une pompe de relevage puis d'une station d'épuration chemin de Négrot au niveau du pont sur la Jaugue	Commune
18	Elargissement du chemin du Mugron à Meynac	Commune
19	Extension du cimetière	Commune
20	Création d'une liaison douce de 5m	Commune
21	Création d'un bassin de rétention pour les eaux pluviales	Commune
22	Création d'un bassin de rétention pour les eaux pluviales	Commune
23	Création d'un bassin de rétention pour les eaux pluviales	Commune
24	Création d'un bassin de rétention pour les eaux pluviales	Commune
25	Création d'un bassin de rétention pour les eaux pluviales	Commune

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisées des équipements publics, éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

La réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

La liste des projets ou ouvrages pouvant justifier la création d'un emplacement réservé est fixé par le 8° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme qui distingue : les voies publiques, les ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Le bilan des emplacements réservés du PLU approuvé en 2013 a été réalisé. Un certain nombre d'aménagements ayant été réalisés, certains emplacements ont été naturellement supprimés de la liste.

Pour le reste, ils ont maintenus avec une nouvelle numérotation. Enfin, de nouveaux emplacements réservés ont été créés et ajoutés à la liste.

Ces emplacements réservés concernent différents types d'opérations :

- L'élargissement, l'aménagement, de voiries existantes et l'aménagement sécuritaire de carrefours afin de répondre aux objectifs de satisfaction des besoins de déplacements des populations actuelles et futures.
- La création de nouvelles voies et d'aménagements de sécurité notamment au niveau des zones à Urbaniser
- La création d'équipements ou d'aménagements particuliers : c'est le cas de l'emplacement réservé n°19 pour la création d'un nouveau cimetière.

IV.3.7. LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER DU PLU (EBC)

Rappel de l'article L113-1 :

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 prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Dans le cadre de la révision du PLU, la politique de protection des Espaces Boisés de la commune a été ajustée.

En effet, la très grande majorité des Espaces Boisés Classés à conserver qui avaient été définie dans le PLU opposable a été maintenue.

Sur la base des principes décrits ci-dessus, la commune a donc opté pour une large protection des espaces boisés de la commune. Elle reprend largement les dispositions du PLU approuvé en 2013.

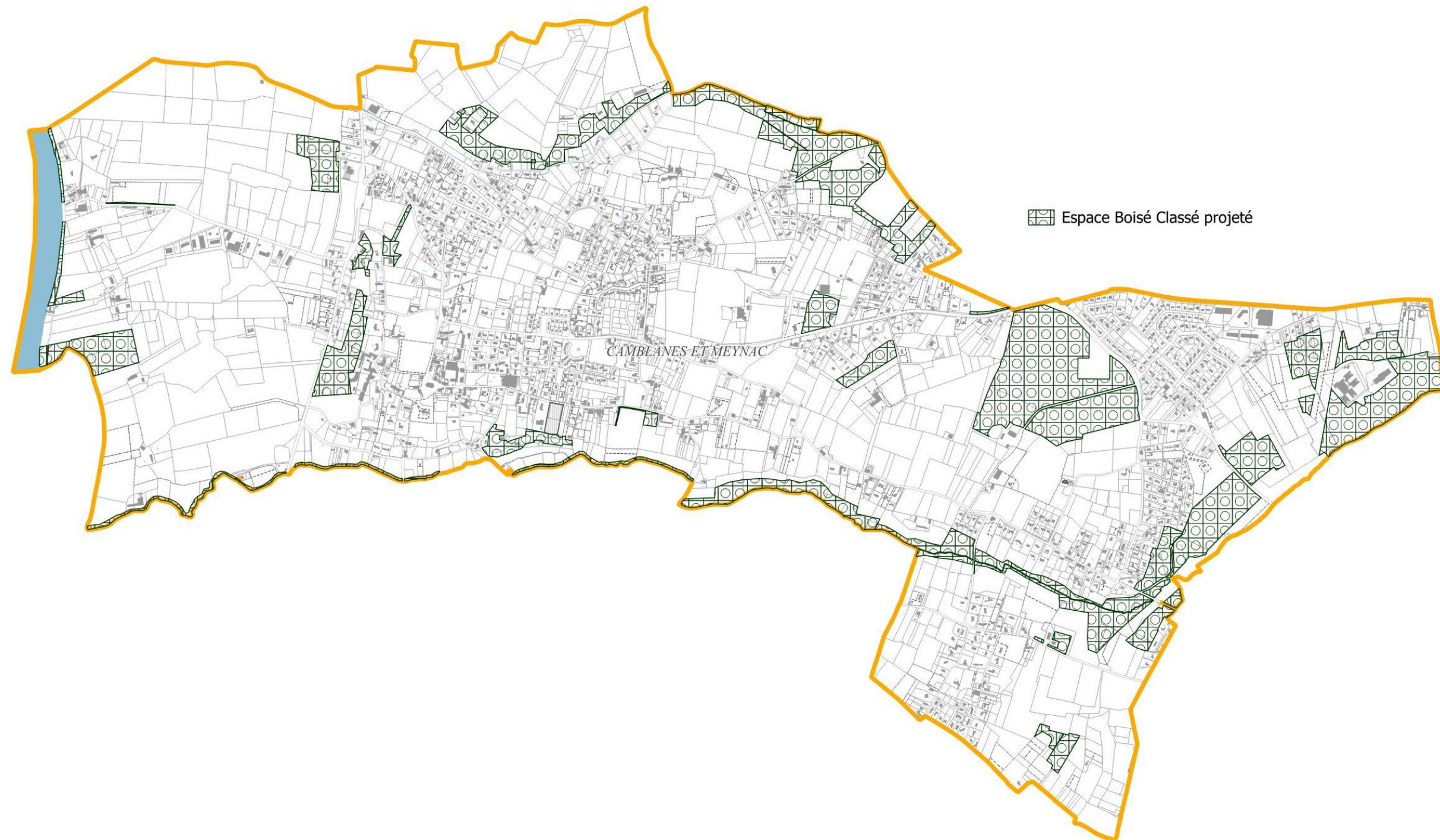
Que ce soit pour leur rôle dans le paysage ou pour leur intérêt écologique, rappelons que ces boisements ont été identifiés à partir de l'analyse des photographies aériennes vérifiée systématiquement par les relevés de terrain.

Les EBC existants ont tous été examinés afin de vérifier leur concordance avec les boisements existants, ce qui a conduit à adapter localement leurs contours lorsque cela était nécessaire (adaptations mineures répondant à la réalité du terrain).

Trois grands types d'ensembles boisés ont ainsi été retenus :

- ◆ Les boisements linéaires marquant l'escarpement surplombant la vallée de la Garonne le long de la RD 10. Ici, c'est tout autant la valeur paysagère très élevée, que l'intérêt écologique, qui justifie cette protection.
- ◆ Les boisements surplombant la vallée du « Moulinan » au Sud, qui constituent l'entité la plus étendue à laquelle il faut adjoindre les boisements de rives les plus développés autour du « Rebedech » au Nord. Ici, l'intérêt naturel prime en raison de la présence de la zone Natura 2000.
- ◆ Enfin, sur le plateau, les EBC visent à protéger les boisements d'une certaine importance tel que le boisement situé au Nord du château Fortage qui subsistent, essentiellement dans un but de constitution de coupure verte et de protection de la « nature ordinaire ».

CARTE DE SYNTHÈSE DES ESPACES BOISÉS CLASSES (EBC)



IV.3.8. JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION DES BATIMENTS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel de l'article L.151-11 :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Le règlement graphique (zonage) désigne des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (cf. carte de localisation page suivante), cette disposition étant rappelée au règlement écrit (règlement d'urbanisme).

Les bâtiments désignés correspondent :

- au château Sissens qui se situe à l'angle du chemin de Sissens et de la route de Balaresque en zone agricole (A).

Vue aérienne du château Sissens



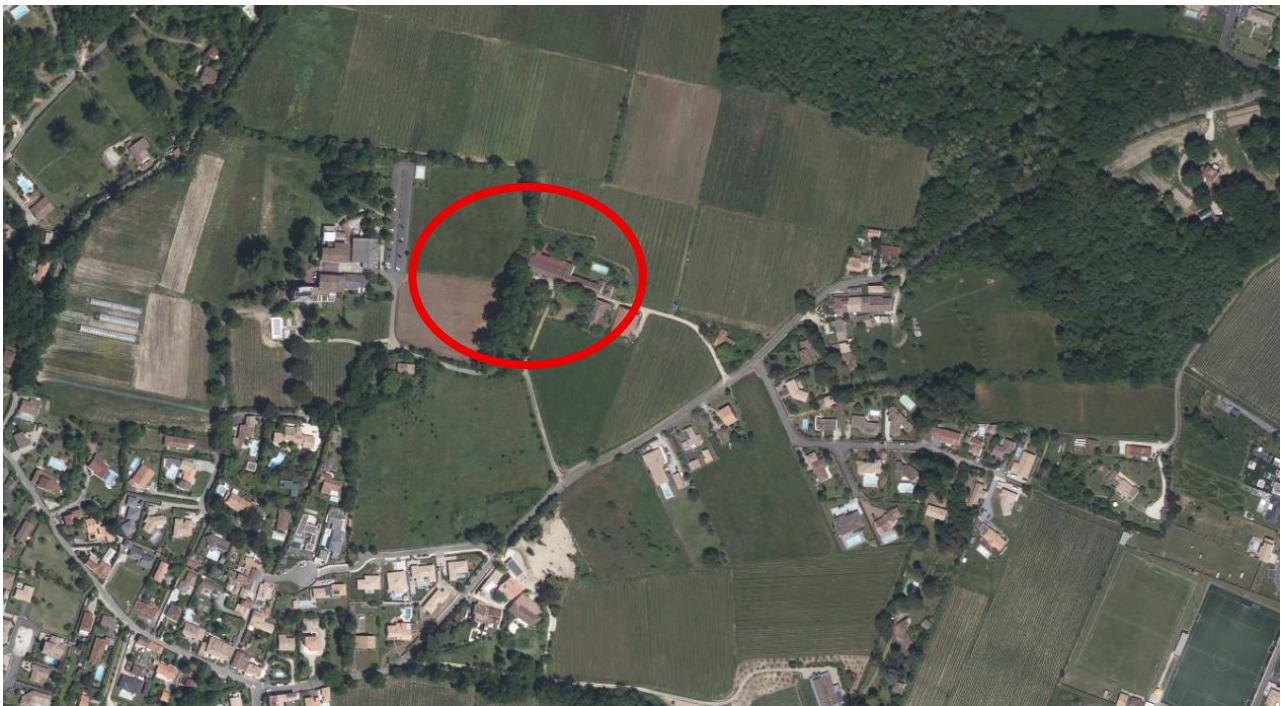
- au château Le Parvis de Dom Tapiau. Le propriétaire souhaite réhabiliter une partie des chais pour réaliser un show-room pour le vin et les produits agricoles et une salle de réunion.

Vue aérienne des bâtiments du château Le Parvis de Dom Tapiau



- Au château Brethous. Le propriétaire souhaite diversifier son activité. Il a le projet d'accueillir en résidence pour de courts séjours en tiers lieux des artistes. L'idée est d'accueillir pour de courts séjours des artistes (artistes peintre ou musiciens) et leur mettre à disposition un espace pour qu'ils se rencontrent et qu'ils travaillent ensemble. Il faut donc des espaces de travail et pouvoir les loger. Une partie de la grande bâtisse serait concernée et deux bâtis existants dont un grand pigeonier .

Vue aérienne des bâtiments du château Brethous



LOCALISATION DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

