



COMMUNE DE SAUCATS DEPARTEMENT DU GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

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

P.L.U de la Commune de Saucats RAPPORT DE PRESENTATION: ANALYSE DES INCIDENCES ET EXPLICATION DES CHOIX		
ARRETE LE	APPROUVE LE	
Signature et cachet de la Mairie		

Identification du document

Elément			
Titre du document	Rapport de présentation : Analyse des incidences et explication des choix		
Nom du fichier	SAUCATS_RAPPORT DE PRESENTATION		
Version	25/06/2018 17:31:00		
Rédacteur	CGU		
Vérificateur	JUS		
Chef d'agence	ANL		



Page 2/160 25/06/2018

Sommaire

CHAPITRE 4 - LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT A L'HORIZON 2027	7
1. Les scénarios au « fil de l'eau », des scénarios possibles mais souhaitables ?	8
1.1. Perspectives démographiques	8
1.2. Besoins induits en logements et en foncier	g
1.3. Les potentialités du Plan Local d'Urbanisme en vigueur	
1.4. Les incidences prévisibles de l'accueil de nouvelles populations sur l'environnement	18
2. Le scénario alternatif : un développement modéré répondant à la capacité d'accueil du territoire et aux orientations du SCoT en matière démographique	19
2.1. Perspectives démographiques	19
2.2. Besoins induits en logements et en foncier	20
2.3. Les incidences prévisibles de l'accueil de nouvelles populations sur l'environnement	21
CHAPITRE 5 - ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES CORRECTIVES ASSOCIEES	23
1. Analyse des incidences du projet sur l'environnement	24
1.1. Analyse des incidences sur le milieu physique et mesures envisagées	24
1.2. Analyse des incidences sur le milieu naturel et mesures envisagées	28
1.3. Analyse des incidences sur les paysages et le patrimoine et mesures correctives envisagées	31
1.4. Analyse des incidences sur le milieu humain et mesures correctives envisagées	32
2. Les incidences localisées du PLU	35
2.1. Les scénarios de développement envisagés	35
2.1.1. Un développement concentré dans le bourg	35
2.1.2. Un développement équilibré	37
2.2. Mobilisation du foncier pour la production de logements, induite par le scénario 2	38
2.3. Les incidences du scénario retenu	39





Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saucats Rapport de présentation

2.3.1. Le secteur de Sabatey classé en zones 1AU et 1AUE	41
2.3.2. Le secteur du Moulin de Lagües classé en zone 1AU	43
2.3.3. Le secteur de la résinière classé en zone Ub	44
3. Bilan de l'analyse environnementale	46
3.1. Incidences cumulées potentielles	46
3.2. Conclusions de l'analyse des incidences	46
CHAPITRE 6 - EXPLICATION DES CHOIX DU PADD ET JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE	47
1. Explication des choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)[PADD]	48
1.1. Rappel des orientations générales débattues en conseil municipal	48
1.2. Justification des choix réalisés	50
2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	56
2.1. Le périmètre d'application des OAP	56
2.2. Les principes de compositions et objectifs poursuivis	57
2.2.1. Secteur autour du bourg ancien	57
2.2.2. Secteurs dans les hameaux	61
3. Justification du règlement	63
3.1. Le règlement applicable dans les zones U, AU, A et N	63
3.1.1. Une division du territoire en 4 zones	63
3.1.2. Un règlement articulé autour de 3 thèmes issus de la loi ALUR	64
3.1.3. Les dispositions générales applicables en toute zone	65
3.1.4. Les dispositions particulières applicables à chacune des zones	68
3.1.5. Bilan de la consommation foncière générée par le projet de PLU	125
3.1.6. Les principales évolutions par rapport au PLU en vigueur	126
3.2. Les prescriptions, servitudes et réservations	131
3.2.1. Les espaces hoisés classés	131





Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saucats Rapport de présentation

3.2.2. Les éléments à protéger pour des motifs culturels, paysagers ou écologiques	132
3.2.3. Les emplacements réservés	133
3.2.4. Secteurs soumis à un quota de logements locatifs sociaux	134
3.2.5. Zones archéologiques	135
CHAPITRE 7 - INDICATEURS DE SUIVI POUR L'EVALUATION DES EFFETS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	136
CHAPITRE 8 - RESUME NON TECHNIQUE	
1. Présentation générale de la démarche	141
1.1. Renseignement à caractère général	141
1.2. Objectifs de la révision du Plan Local d'urbanisme	142
2. Principaux enseignements du diagnostic	143
2.1. Une croissance démographique soutenue liée à l'attractivité résidentielle du territoire	143
2.2. Une production de logement soutenue alimentant un parc de logement déséquilibré	144
2.3. Un territoire dynamique à proximité de l'agglomération bordelaise	145
2.4. Une armature urbaine dispersée ayant connu de récentes évolutions	146
2.5. Des polarités consolidées par un réseau viaire efficace facilement accessible en automobile	147
2.6. Un relief marqué aux abords de la vallée du Saucats et un réseau hydrographique structurant	148
2.7. Un paysage naturel vecteur de cadre de vie menacé par l'urbanisation contemporaine	149
2.8. Des grands ensembles naturels support de continuités écologiques	150
2.9. Un territoire peu exposé aux risques naturels, technologiques et aux nuisances	151
2.10. Synthèse des sensibilités écologiques et environnementale de la commune de Saucats	152
3. Principales dispositions du projet	153
3.1. Les perspectives démographiques et besoin en logement	153
3.2. Les possibilités d'accueil en logement	154
3.3. Préservation des espaces naturels et forestiers	157





. Principaux apports de l'évaluation environnementale	158
4.1. Etat initial de l'environnement	158
4.2. Elaboration du PADD	158
4.3. Evaluation des incidences sur l'environnement	158
4.4. Mesures de suppression et d'atténuation des incidences du projet retenu	159
4.5. Traduction de la démarche d'évaluation environnementale dans le rapport de présentation	160
4.6. Détail des sources utilisées	160





CHAPITRE 4 - LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ENVIRONNEMENT A L'HORIZON 2027



Dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme de la commune de Saucats, plusieurs scénarios démographiques s'inspirant des tendances passées ont été proposés. Il est possible de mesurer, sur la base de projections démographiques de référence, des implications sur l'environnement par le suivi d'indicateurs d'état.

Ces scénarios tiennent compte des **obligations imposées par le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise et également du nouveau cadre réglementaire issu de la loi ALUR**, qui prévoit désormais que seule est soumise à une procédure de révision : « l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. » (Art.L.153-31 du code de l'urbanisme).

1. LES SCÉNARIOS AU « FIL DE L'EAU », DES SCÉNARIOS POSSIBLES MAIS SOUHAITABLES ?

1.1. Perspectives démographiques

L'entrée en vigueur du futur PLU étant **prévue en 2017**, l'estimation des besoins en logements à terme repose sur la proposition de plusieurs scénarios de développement pensés à **horizon 2027**, date de fin de validité des zones à urbaniser dont l'ouverture est soumise à modification :

- Hypothèse 1 Retour aux tendances démographiques connues au début de la décennie 2000: projection démographique basée sur le taux de croissance de la population annuel moyen connu sur la période intercensitaire 1999-2007 évalué à 2,3% /an ;
- Hypothèse 2 Poursuite des dynamiques connues depuis l'approbation du PLU en vigueur : projection démographique basée sur un taux de croissance de la population annuel moyen connu depuis 2007 évalué à 4,1%/an.

	HYPOTHESE 1 Tendance 1999-2007 (2,3% par an)	HYPOTHESE 2 Tendance 2007-2014 (4,1% par an)		
Projections démographiques				
Estimation du nombre d'habitants en 2017	30	3000		
Estimation du nombre de logements en 2017	12	1235		
Taux de variation annuel moyen	2,30%	4,13%		
Population supplémentaire accueillie entre 2017 et 2027	766	1 484		
Gain de population annuel moyen	77	148		
Population estimée en 2027	<u>3 766</u>	4 484		

Sur la base des dynamiques observées et du taux de croissance de population fixé à un peu moins de 4%/an (taux de croissance approchant de la dynamique démographique observée entre 2007 et 2014), la population en 2017 peut être estimée à **3 000 habitants** (soit la population 2012x4%/an sur 2 ans). En 2017, le parc de logements comptera **1 235 logements**. Ainsi, au regard des deux hypothèses démographiques présentées, la commune connaîtra un gain de population variable, allant de 766 à **1 484 habitants supplémentaires** à horizon 2027.





1.2. Besoins induits en logements et en foncier

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Saucats, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population.

De fait, en fonction de la structure de la population et de la structuration du parc de logements, certains logements neufs n'ont aucun effet démographique et ne participent pas à une augmentation de la population. C'est ce qu'on appelle **le point mort.**

Le point-mort, correspond aux logements construits qui n'ont aucun effet démographique en raison :

- du **« desserrement des ménages »** (décohabitation des jeunes adultes, augmentation des célibataires, augmentation des familles monoparentales, vieillissement de la population) qui contribue à l'augmentation du nombre de ménages à population égale et « absorbe » une part de la construction neuve.
- du renouvellement du parc (transformation/mutation du parc : logements démoli / reconstruits, changements d'affectation et divisions de logements)
- la variation du nombre de résidences secondaires et logements vacants, qui vient impacter (à la hausse ou à la baisse) le nombre de résidences principales.

Il apparait indispensable de tenir compte de ces phénomènes dans le cadre de l'estimation du nombre de logements à produire au regard des deux scénarios démographiques proposés :

- <u>Le phénomène de desserrement:</u> L'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale sur la commune de Saucats connait une régression continue depuis 1968. De plus, la moyenne départementale et intercommunale du nombre d'occupants par résidence principale confirme cette tendance. On peut estimer que la régression du taux d'occupation devrait se poursuivre et légèrement baisser à 2,5 personnes par ménage à horizon 2027. **46 logements devront être affectés au desserrement des ménages.**
- <u>Les besoins liés au renouvellement du parc</u>: tous les deux ans, 1 logement est retiré du parc de logements. Ce phénomène témoigne probablement d'une de régression du nombre de constructions anciennes, lié au regroupement, à l'abandon, à la destruction ou au changement de destination de logements existants. Le besoin destiné à compenser l'abandon, la destruction ou le changement de destination de logements s'élèverait à horizon 2027 à 5 unités.
- <u>Les résidences secondaires</u>: A la vue des antécédents, l'hypothèse **d'un maintien de l'équilibre existant** entre la part des résidences principales et des résidences secondaires semble se justifier. **Seulement 2 % du parc de logements sera affecté à la construction de résidences secondaires.**
- <u>La vacance</u>: Le pourcentage de logements vacants approche les 5%. Cependant, ce phénomène est à relativiser et résulte du temps de rotation des populations au sein du parc de logements. Ainsi, on peut estimer que celui-ci va connaître une relative constance à horizon 2027.





Synthèse des besoins induits en logements

	HYPOTHESE 1 Tendance 1999-2007 (2,3% par an)	HYPOTHESE 2 Tendance 2007-2014 (4,1% par an)
Projections démographiques		
Estimation du nombre d'habitants en 2017	300	00
Estimation du nombre de logements en 2017	123	35
Taux de variation annuel moyen	2,30%	4,13%
Population supplémentaire accueillie entre 2017 et 2027	766	1 484
Gain de population annuel moyen	77	148
Population estimée en 2027	<u>3 766</u>	<u>4 484</u>
Logements à produire sur le territoire		
Accueil de nouveaux habitants	306	594
Desserrement (2,5 personnes par logement en 2027 contre 2,6 en 2012)	46	46
Réserve pour fluidité du parc (maintien des taux de vacance et résidences secondaires)	31	51
Besoins liés au renouvellement du parc (1 construction tous les 2 ans)	5	5
Total des logements à construire entre 2017 et 2027	388	696
Rythme annuel de production de logements	39	70
Parc de logements estimé en 2027	<u>1 622</u>	<u>1 930</u>

Au regard des deux hypothèses démographiques formulées, la commune devra accueillir entre 388 et 696 logements supplémentaires à horizon 2027. Quel que soit le scénario démographique, il convient de souligner que sur l'ensemble des logements à produire à horizon 2027, 82 à 102 nouveaux logements devront être affectés au point mort et seront nécessaires au seul maintien de la population estimée en 2017.



Le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise de manière très explicite fixe les conditions nécessaires à un développement résidentiel plus économe (E5). Pour cela, des objectifs moyens de consommation d'espace et de répartition entre habitat individuel et habitat collectif pour les constructions neuves ont été fixés par grand territoire.

Pour les communes des « Bassins de vie périphérique » auxquels appartient Saucats, près de 75% de la production de constructions neuves devra être affectée à la construction de logements individuels et 25% à la production de logements collectifs.

Par ailleurs, le SCoT précise également la taille moyenne des emprises foncières pouvant être mobilisées à savoir 700 m² pour les productions mixtes et 900 m² pour les productions individuelles.

Synthèse des besoins induits en foncier

	HYPOTHESE 1 Tendance 1999-2007 (2,3% par an)	HYPOTHESE 2 Tendance 2007-2014 (4,1% par an)
Population supplémentaire accueillie entre 2017 et 2027	766	1 484
Production mixte (25% des logements sur des parcelles de 700 m²)	7	12
Production individuelle (75% des logements sur des parcelles de 900 m²)	26	47
Total du foncier à mobiliser en hectares	33	59

Sur la base des orientations du SCoT, afin de répondre aux besoins en logements générés par l'accueil de nouvelles populations à horizon 2027, il conviendra de mobiliser entre 33 et 59 hectares de foncier.

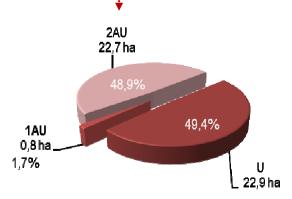


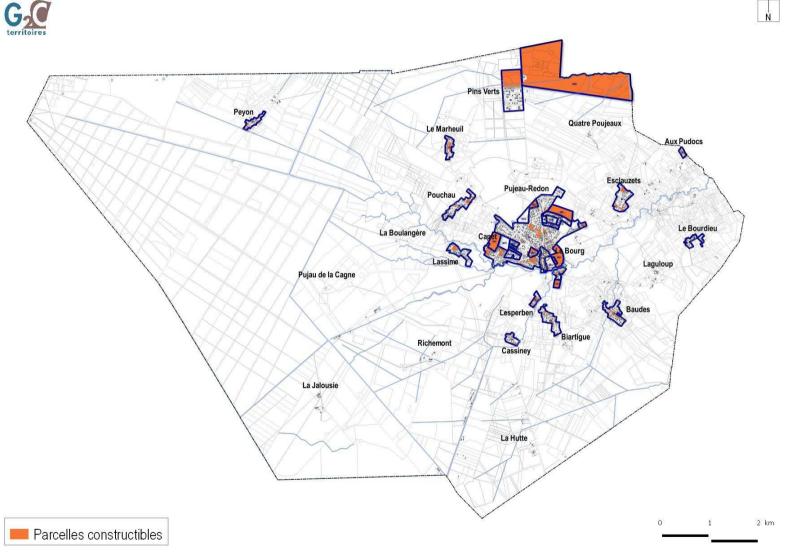
1.3. Les potentialités du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

L'analyse du résiduel constructible du PLU en vigueur met en évidence la présence d'un potentiel constructible d'environ 194 hectares, dont 46 hectares pour l'habitat.

Ce résiduel permettrait de largement répondre aux besoins en foncier exprimés en conséquence des deux scénarios au « fil de l'eau » présentés.

Détail du résiduel constructible		ha
Habitat		46
Equipements		2,1
Activités		145,5
	dont Uy	14

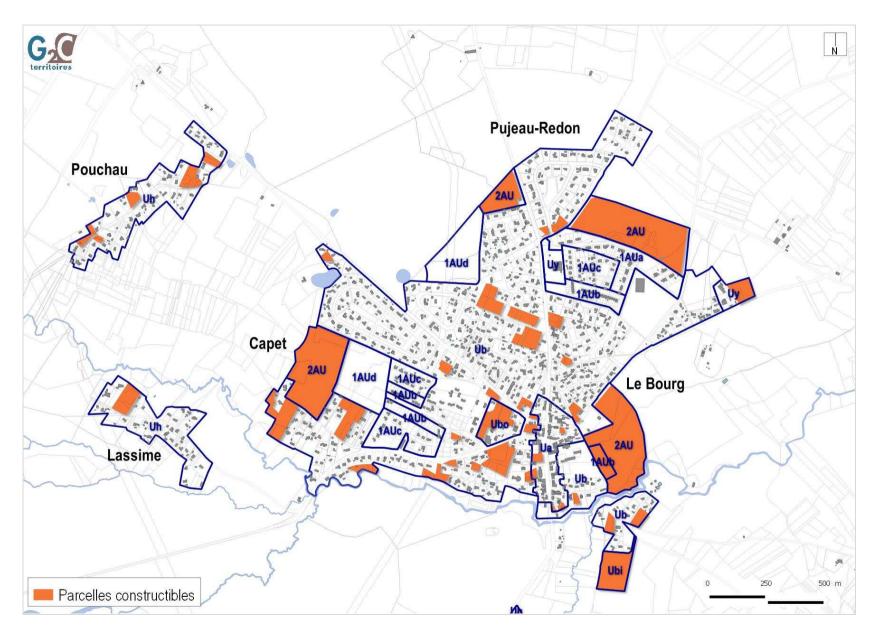




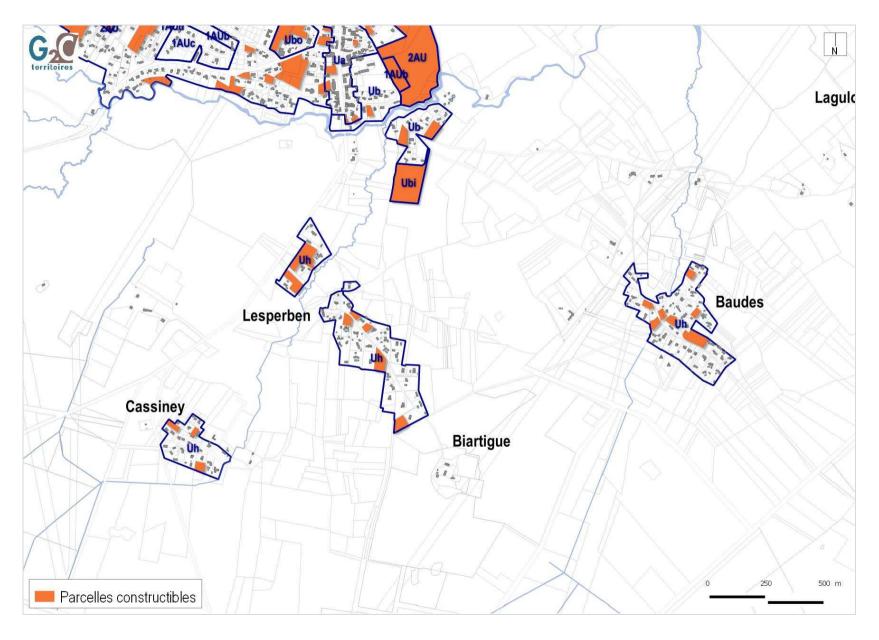




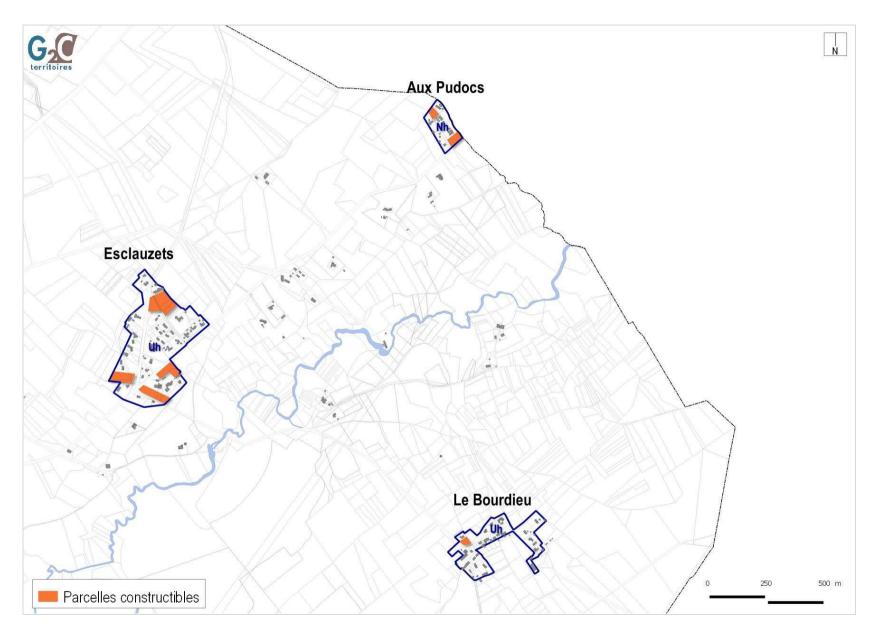




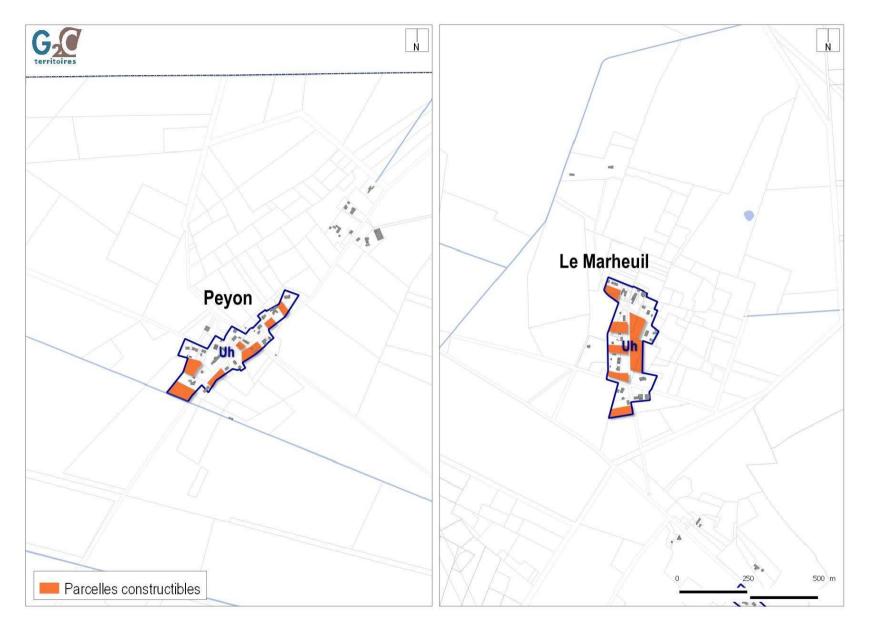














1.4. Les incidences prévisibles de l'accueil de nouvelles populations sur l'environnement

Afin de pouvoir appréhender les incidences prévisibles de l'accueil de nouvelles populations sur le territoire, plusieurs indicateurs peuvent être observés, en particulier ceux témoignant des besoins induits en matière d'équipements, d'infrastructures et de ressources naturelles. Ces derniers permettent d'avoir une vision transversale des incidences de la démographie sur plusieurs grands postes de l'environnement : les milieux naturels, les sols, le climat, l'air et l'énergie, la gestion des ressources naturelles ou encore le cadre de vie.

Synthèse des incidences prévisibles au regard des besoins induits en matière d'équipements, d'infrastructures et de ressources naturelles

	HYPOTHESE 1 Tendance 1999-2007 (2,3% par an)	HYPOTHESE 2 Tendance 2007-2014 (4,1% par an)		
Perspectives démographiques à l'horizon 2027	3 766 habitants	4 484 habitants		
Population supplémentaire par rapport à 2017	766 habitants supplémentaires	1 484 habitants supplémentaires		
Logements supplémentaires	388 logements à produire	696 logements à produire		
Bes	oin en équipement scolaire			
1 classe pour 100 logements	3 à 4 classes	7 classes		
Besoi	Besoin en équipement périscolaire			
1 place pour 40 logements en CLSH	10 enfants supplémentaires en CLSH	18 enfants supplémentaires en CLSH		
1 place pour 50 logements en crèche	8 enfants supplémentaires en crèche	14 enfants supplémentaires en crèche		
1 place pour 100 logements en garderie	4 enfants supplémentaires en garderie	7 enfants supplémentaires en garderie		
	Flux et ² stationnement			
1,5 véhicule par ménage	259 véhicules supplémentaires	464 véhicules supplémentaires		
Consommation en eau				
120 litres / an / habitant	91 920 l/an supplémentaires	178 080 l/an supplémentaires		
	Effluents à traiter			
2,5 Equivalents-habitant (Eqh) = 1 personne	970 Eqh supplémentaires	1 745 Eqh supplémentaires		



Au-delà de la consommation foncière induite afin de répondre au besoin en logements, la modélisation des besoins en équipements scolaires et périscolaires met en évidence pour chacun des scénarios d'importantes pressions sur les équipements à ce jour disponibles. Ils impliqueraient tous deux l'ouverture de plusieurs classes supplémentaires à horizon 2027, ainsi que l'accroissement significatif des capacités d'accueil du CLSH et de la structure-multi accueil. A noter que l'école qui a récemment fait l'objet d'une extension, est d'ores-et-déjà à saturation. Afin de satisfaire ces besoins en équipements supplémentaires, des terrains devront être réservés à la réalisation de nouveaux équipements, et seront sources de consommation d'espaces.

L'accueil de 766 à 1 484 habitants supplémentaires aura également des conséquences sur les flux automobiles connus à ce jour sur le territoire. La présence de 259 à 464 véhicules supplémentaires se traduira nécessairement par un besoin en stationnements supplémentaires, mais également par une augmentation des déplacements pendulaires sources de consommation énergétique, d'émissions polluantes, de congestion et parfois d'insécurité pour les usagers. Le parc automobile se verrait augmenté de 50% dans le cas de la première hypothèse voir doublé dans le cas de la seconde.

De la même manière, les consommations en eau seraient de nature à augmenter, tout comme le nombre d'effluents à traiter. Dans un contexte de fragilité de la ressource en eau il semble indispensable de porter une attention particulière aux consommations à venir, mais également à la bonne gestion des effluents. Les consommations en eau supplémentaires induiraient une importante pression sur la ressource en eau, dont une grande partie provient d'apports extérieurs. La prise en charge des 970 à 1 745 Eqh supplémentaires au niveau de la STEP communale pourrait être inacceptable d'un point de vue hydraulique ou organique, la STEP disposant d'une capacité résiduelle de 600 Eqh.

2. LE SCÉNARIO ALTERNATIF : UN DÉVELOPPEMENT MODÉRÉ RÉPONDANT À LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DU TERRITOIRE ET AUX ORIENTATIONS DU SCOT EN MATIÈRE DÉMOGRAPHIQUE

2.1. Perspectives démographiques

Le projet politique du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise repose sur des grands équilibres démographiques établis à horizon 2030. A cet égard le PADD fixe des objectifs démographiques par grand territoire. Dans les « bassins de vie périphériques », le SCoT vise l'accueil de **1 500 habitants par an** à horizon 2030, soit 10 % de la population totale attendue sur l'aire métropolitaine. À ces objectifs démographiques doit répondre une production de logements. Ce sont donc 9 000 nouveaux logements par an qu'il conviendra de produire, dont **800 par an** au sein des bassins de vie.

Le SCoT a veillé à la bonne réparation de ces équilibres au sein de chacune des intercommunalités. Les PLH devront décliner quantitativement et qualitativement les objectifs fixés par le SCoT sur chacune des communes. Le SCoT prévoit en conséquence, pour la CCM, 50 500 habitants à l'horizon 2030.



2.2. Besoins induits en logements et en foncier

Le SCoT prévoit donc l'accueil de près de **13 000 habitants** à horizon 2030. À ces objectifs démographiques répond une production de logements, qui a été fixée à environ **7 800 logements** à l'échelle de l'intercommunalité. Le PLH en cours d'élaboration n'étant pas assez avancé pour définir la répartition des enveloppes foncières et démographiques pour chacune des communes, ce dernier n'a pu être pris en compte à ce stade des réflexions. Toutefois, il devra être conforme aux équilibres démographiques et besoins en logements retenus au SCoT pour son territoire.

Dans ce cadre, une simulation des répartitions possibles des objectifs chiffrés du SCoT, tenant comptes des équilibres démographiques actuels, peut être proposée. Cette démarche consiste à identifier un nombre de logements à produire sur le territoire communal à horizon 2027, au regard du poids actuel du parc de logements saucatais au sein de son intercommunalité.

Sur la période récente, la dynamique constructive intercommunale s'est traduite par la production d'environ 380 logements par an. En 2012, le poids des résidences principales de Saucats au sein de son intercommunalité pouvait être estimé à environ 5,7%. Par l'application d'un prorata, entre 2017 et 2027, 22 logements par an seraient à produire. 220 logements supplémentaires seraient à construire, permettant ainsi un gain de population de 499 habitants. Sur cette base, la population totale saucataise atteindrait 3 499 habitants en 2027, l'équivalent d'un accroissement annuel de la population de 1,55%.

Synthèse des besoins induits en logements et en foncier

	HYPOTHESE 1 Tendance 1999-2007 (2,3% par an)	HYPOTHESE 2 Tendance 2007-2014 (4,1% par an)	REPARTITION DES OBJECTIFS DU SCoT (1,55% par an)
Population supplémentaire accueillie entre 2017 et 2027	766	1 484	499
Total des logements à construire entre 2017 et 2027	388	696	220
Production mixte (25% des logements sur des parcelles de 700 m²)	7	12	4
Production individuelle (75% des logements sur des parcelles de 900 m²)	26	47	15
Total du foncier à mobiliser en hectares	33	59	19

Pour répondre aux besoins en logements générés par l'accueil de nouvelles populations à horizon 2027, en tenant compte des préconisations du SCoT en matière de typologies de logements et de consommation de l'espace à destination des constructions neuves, il conviendrait de mobiliser seulement 19 hectares de foncier.



2.3. Les incidences prévisibles de l'accueil de nouvelles populations sur l'environnement

Evolution comparée des incidences prévisibles des scénarios démographiques sur les équipements, les infrastructures et les ressources naturelles

	HYPOTHESE 1 Tendance 1999-2007 (2,3% par an)	HYPOTHESE 2 Tendance 2007-2014 (4,1% par an)	HYPOPHESE 3 Compatibilité SCoT (1,55% par an)	
Perspectives démographiques à l'horizon 2027	3 766 habitants	4 484 habitants	3 499 habitants	
Population supplémentaire par rapport à 2017	766 habitants supplémentaires	1 484 habitants supplémentaires	499 habitants supplémentaires	
Logements supplémentaires	388 logements à produire	696 logements à produire	220 logements à produire	
1 classe pour 100 logements	3 à 4 classes	7 classes	2 à 3 classes	
1 place pour 40 logements en CLSH	10 enfants supplémentaires en CLSH	18 enfants supplémentaires en CLSH	6 enfants supplémentaires en CLSH	
1 place pour 50 logements en crèche 8 enfants supplémentaires en crèche		14 enfants supplémentaires en crèche	4 enfants supplémentaires en crèche	
1 place pour 100 logements en garderie 4 enfants supplémentaires en g		7 enfants supplémentaires en garderie	2 enfants supplémentaires en garderie	
	Flux et stationr	nement		
1,5 véhicule par ménage	259 véhicules supplémentaires	464 véhicules supplémentaires	147 véhicules supplémentaires	
Consommation en eau				
120 litres / an / habitant	91 920 l/an supplémentaires	178 080 l/an supplémentaires	59 880 l/an supplémentaires	
	Effluents à tr	aiter		
2,5 Equivalents-habitant (Eqh) =1 personne	970 Eqh supplémentaires	1 745 Eqh supplémentaires	550 Eqh supplémentaires	





Au-delà de la consommation foncière plus réduite, la modélisation des besoins en équipements scolaires et périscolaires met en évidence pour ce scénario des besoins moins significatifs impliquant la création de seulement deux classes supplémentaires et une extension de la capacité d'accueil des équipements périscolaires de 12 places à horizon 2027. En tenant compte de la rotation des effectifs en lien avec l'avancée en âge des jeunes enfants, les équipements existants pourraient être de nature à pouvoir absorber ces nouveaux besoins sans aménagements nouveaux.

L'accueil de 499 habitants supplémentaires aura également des conséquences plus modérées sur les flux automobiles connus à ce jour. La présence de 147 véhicules nouveaux contre 259 à 488 véhicules supplémentaires dans le cas des scénarios au « fil de l'eau », se traduira nécessairement par un besoin en stationnements plus acceptable, mais également par une augmentation résiduelle des déplacements pendulaires.

De la même manière, l'accueil de ces nouvelles populations se traduirait par une augmentation des besoins en eau de 59 880 l/an, soit moitié moins comparé au scénario démographique le plus soutenu. Il en va de même concernant les effluents à traiter à terme. Le choix d'un scénario plus modeste permettrait d'envisager un développement de l'urbanisation sans extension des capacités épuratoires de la commune à horizon de 2027. Dans un contexte de fragilité de la ressource en eau, ce scénario serait moins impactant sur la ressource en eau et les milieux aquatiques.

En conclusion, le scénario alternatif présente des incidences sur l'environnement moindres, par rapport aux scénarios au « fil de l'eau » présentés. Il dessine des besoins en développement moindres dont les conséquences sur l'environnement et le cadre de vie peuvent être maîtrisées et non subies.





CHAPITRE 5 - ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES CORRECTIVES ASSOCIEES



1. Analyse des incidences du projet sur l'environnement

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
	Sols			
PHYSIQUE	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.	Faible	 Réduction des risques de tassements / nivellements en encadrant le recours aux affouillements et les exhaussements du sol à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées. 	
MILIEU P	De nouvelles constructions pourront occasionnellement s'implanter sur des sols faiblement sensibles au retrait/gonflement des argiles.	Directe et permanente	 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. 	Très faible
≥	Risques de nivellements/tassements des sols	permanente	ann as protein to heques as tasserione and an protein to a straightful to a signed	
	Risque de détérioration des constructions suite à des tassements différentiels			

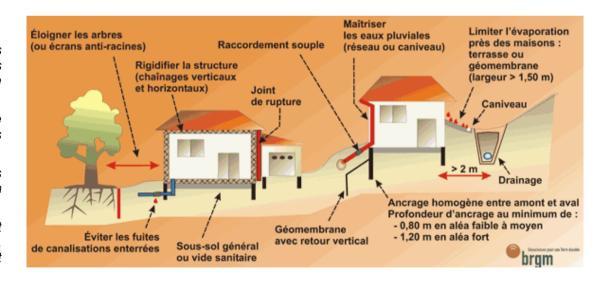
La prise en compte de la sensibilité des sols :

Le risque de retrait-gonflement des argiles a été pris en compte dans le choix des localisations des secteurs de développement. Au vu de la configuration du territoire, seuls des secteurs agricoles et naturels, éloignés du bourg s'avèrent moyennement exposés. Le centre-bourg, quant à lui, comme tout l'est de la commune est faiblement exposé.

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

L'urbanisation de secteurs sensibles ne sera en ce sens pas évitée, mais 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
	Eau superficielle et souterraine			
	La commune de Saucats est sensible au risque inondation par débordement du Saucats. Elle est par ailleurs exposée aux phénomènes de remontée de nappes.		Evitement des secteurs sensibles aux débordements du ruisseau du Saucats dans les choix de projets : les secteurs de renouvellement urbain et d'extension de l'urbanisation devant accueillir l'essentiel des nouveaux habitants sont hors zone d'aléa.	
	Plusieurs secteurs présentent un niveau d'exposition relativement important, en particulier, le long du Saucats, pour partie côtoyé par l'habitat, puis au niveau de Murat à l'Ouest du territoire.		 Protection des secteurs sensibles aux débordements du ruisseau du Saucats par la mise en place d'une zone naturelle protégée, gelant toute possibilité de construction. 	
MILIEU PHYSIQUE	L'urbanisation de secteurs sensibles à ce phénomène pourrait conduire à une dégradation des biens voir à favoriser le transfert de substances polluantes par percolation des eaux dans le sol vers la nappe affleurante. Par ailleurs, l'accueil de nouveaux habitants va induire des besoins en	Modérée	 Réduction du risque de percolation de substances polluantes du sol vers la nappe : implantation d'ICPE autorisée, sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage de nuisances inacceptable ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatible avec le milieu environnant; 	
ILIEU Pł	eau potable supplémentaire, avec une possible multiplication des forages privés en cas d'indisponibilité du réseau public.	Directe et permanente	Réduction des risques de ruissellement, grâce aux dispositions prévues dans le règlement, afin d'assurer dans de bonnes conditions la gestion des eaux pluviales en :	Très faible
W	Exposition accrue des personnes et des biens au risque d'inondation aux abords du cours d'eau du Saucats. Modification des conditions d'infiltration des eaux.	pormanonio	 Imposant le raccordement par voie souterraine de toute installation ou construction au réseau d'évacuation des eaux pluviales si celui-ci existe. Le cas échéant, des dispositifs de stockage et de rétention des eaux pluviales seront à privilégier sur le terrain d'assiette du projet. 	
			 Imposant l'infiltration des eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries) sur le site. 	
			 Imposant la création de noues paysagères en lisière au sein de l'OAP du secteur de Sabatey. 	
			o Imposant la conservation des fossés et le maintien de leur libre écoulement ;	
			 Imposant un retrait pour les constructions de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, crastes et fossés (15 mètres le long du Saucats). 	

La prise en compte des sensibilités du territoire au risque inondation :

La commune de Saucats n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques inondation. Toutefois, elle est répertoriée comme exposée aux débordements du Saucats et aux remontées de nappes. Les dispositions du PLU n'aggravent pas le risque pour les constructions existantes. Le choix communal fut d'urbaniser où le risque était inexistant. Afin de prendre en compte ce risque, la commune a souhaité identifier un zonage spécifique aux espaces naturels protégés. Aussi, le lit du Saucats en fait partie. Aussi, le secteur Np, encadrant la protection du site Natura 2000 « Réseau hydrographiquedu Gât Mort et du Saucats », permet d'instaurer un périmètre de protection autour du risque de débordement du lit du Saucats. De plus, à proximité d'un cours d'eau, les constructions et installations doivent s'implanter avec un retrait de 15 mètres.

Par ailleurs, la commune a souhaité garantir une gestion pluviale intégrée en faveur d'une collecte par le réseau collectif en imposant le raccordement des constructions nouvelles, lorsqu'il existe. Dans les secteurs non desservis, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Il est également préconisé le recours aux dispositifs de rétention des eaux pluviales. Ainsi, ces dispositions répondent à une stratégie communale de lutte contre les inondations, comme préconisé par le SDAGE Adour-Garonne.



Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE	Air, gaz à effet de serre et pollution L'implantation de nouvelles habitations dans les secteurs constructibles va générer le développement de flux automobiles locaux. Au regard des distances importantes entre les bourgs et les principaux pôles d'emplois, et de la préférence des ménages pour des déplacements en automobile, l'implantation de nouvelles constructions va générer une hausse du volume de GES émis sur le territoire pour la fréquentation des commerces et équipements. Le développement de l'urbanisation et l'accueil de nouvelles constructions vont générer une augmentation de la consommation d'énergie sur le territoire, notamment pour le chauffage. Cette énergie est aujourd'hui majoritairement issue de sources d'énergies non renouvelables. Elévation locale du niveau d'émission de gaz à effet de serre Augmentation de la demande en énergie produite par des sources	Modérée Indirecte et permanente	 Réduction des déplacements nécessaires pour la fréquentation des commerces et équipements, grâce à la densification des tissus bâtis et une extension de l'urbanisation au contact des tissus bâtis existants ou à proximité des bourgs; Réduction des obligations de recours à l'automobile, grâce à la création ou sécurisation d'itinéraires de déplacements doux entre le bourg, les équipements et les secteurs d'urbanisation future (ER dédiés aux aménagements de voirie); Encouragement au déplacement piétonnier inter-quartier par l'aménagement de liaisons douces au sein des différents schémas d'aménagement des OAP; Encouragement à l'usage du vélo, par la mise en place de règles spécifiques relatives au stationnement des vélos pour les immeubles au sein du règlement. 	Faible
	non renouvelables			

La prise en compte des incidences du projet sur l'énergie et le climat :

Le projet de PLU va induire une augmentation des flux de déplacements qui peuvent avoir un impact sur la qualité de l'air. Afin de limiter cet impact, la commune s'est attachée à mieux gérer les déplacements dans son projet et à inciter à l'usage des déplacements alternatifs pour éviter la multiplication des flux et limiter le développement de pollutions atmosphériques, en conformité avec le PCET du département et de la région. Dans le cadre de ces arbitrages en matière de développement, la commune a tenu compte des enjeux que représentent la lutte contre les GES, le maintien d'une bonne qualité de l'air et la maîtrise des consommations énergétiques.

Ainsi le projet de territoire et sa traduction règlementaire visent explicitement :

- un développement urbain principalement ciblé autour du centre-bourg où viennent se conjuguer, selon les secteurs, commerces, habitat, emplois et services: ces principes vont permettre de tendre à la réduction des déplacements, ainsi que des émissions de polluants et les consommations énergétiques qui en résultent. Le projet de développement favorise en effet une densification du pôle urbain par l'urbanisation des espaces non bâtis dans le tissu existant du bourg ou en continuité immédiate de ce dernier. Des hameaux ont été identifiés sur le reste du territoire, dans le but d'accompagner leur développement et d'en limiter leur extension. Le reste du territoire est préservé de toute urbanisation, évitant le mitage. L'accueil des nouveaux habitants d'ici à 2030 est principalement déterminée en densification du centre-bourg et une faible extension de l'habitat en périphérie immédiate. Les émissions de gaz à effet de serre en seront réduites par l'utilisation de déplacement doux pour les trajets courts.
- en donnant une plus grande place aux mobilités alternatives dans le cadre de déplacements quotidiens : la réalisation d'itinéraires susceptibles de rapprocher les habitants de leur lieux de vie (écoles, commerces, etc.). Pour se faire, le renforcement de l'accessibilité du bourg de Saucats, se couplera avec la réalisation d'espaces de stationnement (prévu au sein de l'OAP du secteur du square). Pour aller plus loin, la sécurisation des traversées de l'avenue Charles de Gaulle sera l'amorce en vue de constituer un linéaire dédié aux modes doux.



Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE	Étant concernée par le risque de feux de forêt, la commune de Saucats se doit de disposer d'une défense incendie satisfaisante. A ce titre, un réseau de défense incendie dessert l'ensemble des tissus agglomérés du territoire. Ce dernier est constitué de près de 34 poteaux et bornes incendies alimentés par le réseau d'adduction en eau potable. Le dernier contrôle de bon fonctionnement des hydrants publics en date de 2015 met en évidence une non-conformité de plusieurs hydrants. Trois des hydrants publics présentaient des débits insuffisants pour garantir une défense incendie contre un risque courant (Mémorial Richemont, RD651, les pins allée des ajoncs – lotissement Prairie de Capet). Un hydrant était également indisponible (croisement de la RD651 et du chemin de l'église).	Forte Directe et permanente	 Le règlement impose que le gabarit des voies, des bandes d'accès ou servitudes de passage et des accès, devant permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile; Obligation spécifique dans le cadre de la réalisation des accès, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'approche des engins incendies et de secours. Engagement de la collectivité en faveur de l'amélioration de la défense incendie, en lien avec le SDIS33. 	Très faible

La prise en compte des sensibilités du territoire au risque incendie :

La commune de Saucats, avec un taux de boisement estimé à plus de 80% de son territoire, est classée dans le dossier départemental des risques majeurs de 2005. A ce titre, la municipalité a souhaité opter pour le principe de précaution en règlementant les accès et voiries dans le but de statisfaire les besoins des véhicules de lutte contre l'incendie.

En ce sens, les deux orientations d'aménagements qui régissent les deux secteurs de développement en extension du tissu urbain existant, instaurent un traitement des lisières avec un recul des constructions, permettant de garantir la défendabilité de ces espaces.

Dans le même principe, le plan des Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) se rapportant aux zones urbanisées sera joint en annexe du PLU.



1.2. Analyse des incidences sur le milieu naturel et mesures envisagées

Faune, flore, habitats naturels et continuités écologiques - espaces ordinaires et zones humides Le projet de révision du PLU prévoit deux zones à urbaniser, en extension du tissu urbain existant, à vocation d'habitat et d'équipements, induisant des solts. Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux naturels concernent : • La destruction d'habitats due à l'implantation de nouvelles zones de bâti sur des secteurs jusqu'à présent non urbanisés, provoquant le départ définitif et/ou la destruction d'une partie de la faune; • La fragmentation d'espaces et d'habitats (zones d'alimentation), provoquant la réduction significative de ces derniers, limitant de manière partielle ou totale le maintien des populations sur les secteurs concernés. Les dispositions du PLU sont également susceptibles d'induire : • La coupure de corridors biologiques supprimant les possibilités de refuge et de déplacement de certaines espèces : Modérée Directe et permanente Modérée Directe et persientie de destruction des habitats les plus sensibles et des continuités écologiques identifiés dans le cadre du SRCE et de l'artificialisation de milieux naturels de sepaces bâtis ; Protection des continuités écologiques identifiés dans le cadre du SRCE et de l'artificialisation de milieux naturels de possibilités de fragmentation des espaces naturels, grâce au regroupement des zones urbanisables et au respect du principe de développement en continuité des espaces bâtis ; Protection des continuités écologiques boisées au titre des éléments du paysage à protéger et des EBC; Réduction des suffaces ouvertes à l'urbanisation, afin d'assure la conservation d'habitats. Réduction de l'incidence du projet d'aménagement sur les espaces de nature ordinaire par : • La coupure de corridors biologiques supprimant les possibilités de refuge et de déplacement de certaines espèces s' une protection des supraces de nature ordinaire par : • La coupure de corridors biologiques supprimant les possibilités de refuge et de déplacement de cer	Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
Le dérangement dû aux activités nouvelles mises en place et relevant notamment des mouvements de personnes et de véhicules sur l'ensemble des secteurs concernés. Destruction de milieux et d'individus Perturbation des cycles de vie et des espèces Coupure de corridor écologique	« ORDINAIRE	Le projet de révision du PLU prévoit deux zones à urbaniser, en extension du tissu urbain existant, à vocation d'habitat et d'équipements, induisant des modifications d'occupation des sols. Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux naturels concernent: • La destruction d'habitats due à l'implantation de nouvelles zones de bâti sur des secteurs jusqu'à présent non urbanisés, provoquant le départ définitif et/ou la destruction d'une partie de la faune; • La fragmentation d'espaces et d'habitats (zones d'alimentation), provoquant la réduction significative de ces derniers, limitant de manière partielle ou totale le maintien des populations sur les secteurs concernés. Les dispositions du PLU sont également susceptibles d'induire: • La coupure de corridors biologiques supprimant les possibilités de refuge et de déplacement de certaines espèces; • Le dérangement dû aux activités nouvelles mises en place et relevant notamment des mouvements de personnes et de véhicules sur l'ensemble des secteurs concernés. Destruction de milieux et d'individus Perturbation des cycles de vie et des espèces	Modérée Directe et	 Evitement de la destruction des habitats les plus sensibles et des continuités écologiques par un classement en secteur Np; Evitement de la rupture de corridors écologiques identifiés dans le cadre du SRCE et de l'artificialisation de milieux naturels à enjeu; Réduction des possibilités de fragmentation des espaces naturels, grâce au regroupement des zones urbanisables et au respect du principe de développement en continuité des espaces bâtis; Protection des continuités écologiques boisées au titre des éléments du paysage à protéger et des EBC; Réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation, afin d'assurer la conservation d'habitats. Réduction de l'incidence du projet d'aménagement sur les espaces de nature ordinaire par: le règlement : obligation de plantation d'arbres au sein des espaces libres; l'OAP : préservation des boisements en lisière du quartier et création d'une noue paysagère. Préservation des lagunes identifiées par le CREN par : un classement privilégié en secteur Np; une protection des espaces de continuités écologiques inscrits aux documents graphiques et écrits du 	Faible



Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel																								
	Faunes, flores, habitats naturels et continuités écologiques - Périme	etre de protection e	et d'inventaire																									
	Saucats est implantée au sein du réservoir de biodiversité régional		Périmètre de protection et d'inventaire, dont Natura 2000:																									
	forestier inscrit au SRCE Aquitaine : le massif forestier des Landes de Gascogne.		Réduction de la pression diffuse sur la ressource en eau et les milieux aquatiques, par une maîtrise des eaux de ruissellement et des pressions sur le réseau d'adduction en eau, en :																									
	La commune est concernée par plusieurs périmètres de protection et d'inventaire : Natura 2000, ZNIEFF, Espaces Naturels sensibles du département, et réserve naturelle géologique.		 Prévoyant le raccordement au maximum au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, tant en zone urbaine (hors hameaux) qu'en zone à urbaniser et limitant les possibilités constructives en zone agricole et forestière aux seules constructions nécessaires aux activités en zone A et N; 																									
	Aucun secteur d'urbanisation nouvelle ne se trouve dans l'emprise de ces périmètres de protection et d'inventaire.		 Maîtrisant 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 et à urbaniser; 																									
	Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux classés en		Maîtrisant les écoulements superficiels et assurer une bonne gestion des eaux pluviales :																									
я̂ Ш	zone Natura 2000 ou ZNIEFF restent limités à la seule transmission de pollutions d'origine domestique ou agricole.	Modérée Indirecte et permanente	Indirecte et	 l'infiltration des eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées sur le site; conservation des fossés et le maintien de leur libre écoulement; 																								
INAIRI	A noter que le projet de PLU permettra le développement d'habitation au sein des hameaux isolés, non raccordés au réseau collectif			Indirecte et	Indirecte et	 mètres le long du Saucats). Evitement des risques d'atteinte à la ressource en eau et de pollution diffuse en zone U et AU. I publics d'assainissement des eaux usées doivent y être assurés lorsqu'il existe : tissus bâtis aggl l'urbanisation à court-moyen terme desservis par le réseau. Réduction du risque de pollution diffuse dans les zones non desservies par le réseau d'assainissem 	,																					
E « ORDI	d'assainissement. Ainsi, le PLU conduira à un accroissement du parc non collectif de 30 à 40 unités.						Indirecte et	Indirecte et	Indirecte et	Indirecte et	Indirecte et	Indirecte et	Modérée	Modérée	Modérée	Modérée	Modérée	 Evitement des risques d'atteinte à la ressource en eau et de pollution diffuse en zone U et AU. Le raccordement aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées doivent y être assurés lorsqu'il existe : tissus bâtis agglomérés et secteurs ouverts à l'urbanisation à court-moyen terme desservis par le réseau. 	Très faible									
SSIT	Par ailleurs, seule l'artificialisation ou la destruction d'habitats naturels												Réduction du risque de pollution diffuse dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif :	à nul														
BIODIVERSITE « ORDINAIRE	au sein des zones naturelles ou forestières pourrait conduire à la coupure de corridors biologiques, limitant les échanges génétiques des			 Rappel de la réglementation applicable dans les secteurs dont la desserte par le réseau public d'assainissement n'est pas prévue; 																								
	populations. Atteinte à l'état de conservation de sites Natura 2000 et ZNIEFF																			 Possibilités constructives limitées en zone agricole aux seules constructions nécessaires aux activités agricoles ou forestières. 								
	périphériques		 Mise en compatibilité du projet communal et des capacités du réseau d'assainissement des eaux usées : charge supplémentaire à traiter à horizon 2027, compatible avec la capacité résiduelle de la STEP. 																									
	Fragmentation de continuités écologiques supra-communales									Notons que la capacité nominale de la STEP est de 2 500 équivalents-habitants. En 2015, ce sont 1 400 équivalents-habitants. Cela signifie que la STEP était, en 2015, utilisée à 56% de sa capacité.																		
																											Réduction des possibilités d'artificialisation des sols par l'intégration de coefficients d'emprise au sol et des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.	
															Rupture de continuités écologiques supra-communales													
											Evitement de la destruction des habitats les plus sensibles par un classement en secteur Np;																	
			Réduction des possibilités de fragmentation des espaces naturels ou agricoles, grâce au regroupement des zones urbanisables en continuité des espaces bâtis ;																									
			Protection des continuités écologiques boisées au titre des éléments du paysage à protéger et des EBC.																									





La prise en compte des sensibilités écologiques du territoire :

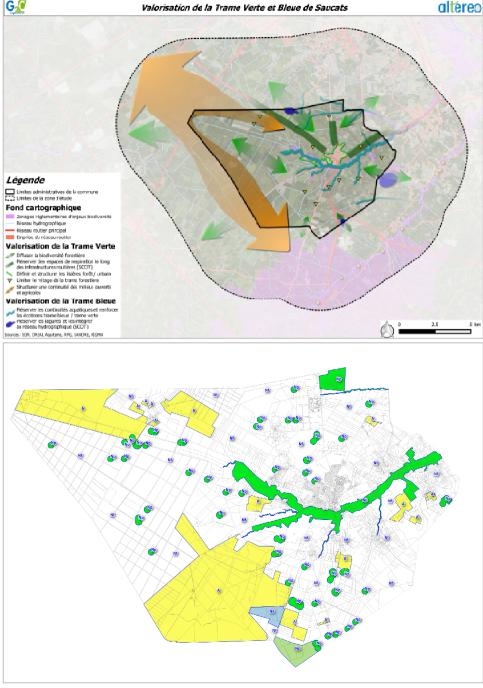
Saucats joue un rôle déterminant dans le déplacement des espèces et leur développement. En effet, l'analyse du territoire au regard des milieux naturels et de la trame verte et bleue identifie des milieux naturels particulièrement riches en raison de leur diversité (Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, etc.) à forte potentialité écologique et dont les enjeux de conservation sont variables.

En raison du développement de la commune, les continuités écologiques (aquatiques et terrestres) sont souvent sous pression de l'urbanisation et/ou des activités d'exploitations, et se retrouvent localement fragmentées.

Un des objectifs principaux de la municipalité est le bon fonctionnement biologique de la commune, intrinsèquement lié à la préservation et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles, fondement de la trame verte et bleue. Ainsi, les choix de zonage et de règlement vont en faveur de la préservation des continuités écologiques agricoles ou naturelles et des boisements emblématiques du territoire. La municipalité a souhaité assurer une protection stricte des milieux les plus sensibles d'un point de vue écologique en les classant en secteur Np, interdisant toute construction ou installation du sol. En ce sens, ce sont près de 560 ha classés en secteur protégé. Aussi, les boisements et ensembles arborés font l'objet d'une protection complémentaire au titre des EBC (155 ha).

De plus, le règlement va dans le sens d'une valorisation des espaces naturels et d'une compensation de l'impact de l'urbanisation puisqu'il impose le maintien des plantations existantes ou le remplacement par des plantations d'essences locales et en prévoyant sur les zones urbaines et zones à urbaniser un pourcentage d'espaces en pleine terre. Cette disposition vise à favoriser le développement du végétal contribuant à une qualité de vie dans les futurs quartiers.

Par ailleurs, la volonté d'anticiper les impacts du développement urbain sur la ressource en eau (qualité et quantité) par la protection des fossés concourt à la préservation de la trame bleue sur le territoire par la protection des berges et cours d'eau (répondant aux ambitions du SDAGE Adour-Garonne).





1.3. 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	lmpact résiduel
	Patrimoine bâti et paysager			
E ET PATRIMOINE	La commune de Saucats compte un site inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Il s'agit du mémorial de la ferme de Richemont. La commune possède également une réserve géologique et quelques constructions en lien avec les paysages sont présentes. Des boisements importants, contribuent à marquer l'identité paysagère de la commune. En l'absence de dispositions spéciales, ces éléments sont susceptibles de disparaître dans la mesure où ils sont intégrés à des secteurs constructibles du PLU. Il existe donc un risque de dégradation des paysages urbains. Destruction / dégradation du patrimoine bâti et paysager Destruction de la réserve géologique Destruction / dégradation des ensembles boisés	Modérée Directe et permanente	 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; Protection des ensembles boisés au titre des Espaces Boisés Classés; 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; Protection de la réserve géologique par un classement en secteur Np, destinée à bloquer toutes les possibilités de construction et la préservation du patrimoine naturel. 	Faible
PAYSAGE	Paysages ordinaires			
PAY	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. Perte de qualité du cadre de vie Dégradation des entrées de ville	Modérée Directe et permanente	 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; Accompagnement de la densification des hameaux afin de préserver leur cadre de vie et limiter leur extension; 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; Réduction des risques d'altération du cadre de vie, grâce aux principes d'intégration paysagère édictés dans les OAP, dont les principes de densité et de préservation des boisements en lisière des secteurs ouverts à l'urbanisation. 	Très faible à nul

La prise en compte des sensibilités patrimoniales du territoire :

quartiers et espaces dédiés aux exploitations forestières et ou agricoles.

La préoccupation de la commune a été de garantir un développement respectueux du paysage et du patrimoine, en protégeant les éléments qui composent le paysage identitaire de Saucats. Le territoire rural a ainsi été classé majoritairement en zone naturelle et forestière, garantissant sa protection et sa mise en valeur. Celle-ci conditionne les constructions et installations à la nécessité de l'exploitation agricole et sylvicole. Seuls sont autorisés les extensions, les constructions d'annexes et les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou services publics.

Plusieurs éléments de paysage à protéger ont été identifiés au plan de zonage. Il s'agit notamment d'assurer leur protection, de limiter l'impact du projet de développement et de faciliter l'intégration entre nouveaux



1.4. 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
	Valorisation des forêts d'exploitation			
MILIEU HUMAIN	Le projet implique une faible diminution des surfaces dédiées aux forêts d'exploitation. Le projet ne génère aucune consommation d'espaces agricoles. Artificialisation de 3,9 ha de boisements.	Faible à très faible Directe et permanente	 Evitement du mitage des espaces agricoles et forestiers par un classement en zone A et N, particulièrement restrictives vis-à-vis de l'accueil de nouvelles constructions à usages non agricole: seuls les logements nécessaires et liés aux activités agricoles et forestières sont admis; Délimitation stricte des hameaux pour limiter leur extension; Réduction du périmètre des zones constructibles au cours de l'élaboration du plan local d'urbanisme, de manière à modérer la consommation d'espaces forestiers présents en continuité des espaces bâtis. 	

La prise en compte de la fragilité des activités sylvicoles :

La commune a souhaité identifier les espaces dédiés aux activités sylvicoles, au plus près de la réalité, et par conséquent retirer les espaces naturels patrimoniaux non concernés par ce classement en zone Nf. En ce sens, bien que la superficie de la zone Nf a été réduite, cela relève de la volonté d'assurer une protection renforcée pour les milieux naturels sensibles.

Au regard du document d'urbanisme actuellement en vigueur, les zones 2AU ont été supprimés au profit de la zone Nf. Seules deux zones à urbaniser, anciennes zones 2AU, subsistent en extension du tissu urbain déjà existant (le secteur de Sabatey et le secteur du Moulin de Lagües) et représentent 2,8 ha. Vient s'adosser en continuité de la zone 1AU sur le secteur de Sabatey, au nord du bourg, une zone 1AUE, dédiée aux équipements communaux (cimetière et centre technique municipal). Ce dernier secteur, anciennement classé en zone Nf, représente 1,8 ha. La lisière devra être aménagée afin d'atténuer le risque lié à l'aléa feu de forêt.



Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU HUMAIN	Transports et déplacements Saucats est parcourue par un réseau de voiries structuré et hiérarchisé selon l'importance des trafics qu'elles supportent. L'avenue Charles de Gaulle (RD651), principale liaison Nord-Sud, est un des axes majeurs le long duquel l'urbanisation s'est développée. Le trafic y est important (près de 4000 véhicules / jour en 2014), induisant des difficultés d'organisation des flux et des usages. Notons que 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 surcroit 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. L'éloignement entre les différents secteurs de développement pourra accroitre encore davantage les besoins en matière de déplacement, et induire une élévation du nombre et de la distance des trajets effectués en automobile. Augmentation du trafic routier et de la dangerosité de certains axes routiers. Réaménagement de voies de desserte	Faible Directe et permanente	 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.; Réduction du risque d'accident pouvant être renforcé le long des axes départementaux pour une application des règles du département en matière d'accès ou d'implantation de construction; 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 (au sein des OAP): Réalisation d'espaces de stationnements sécurisés; amélioration du partage de l'espace le long de l'avenue Charles de Gaulle. Imposer un recul des constructions par rapport aux voies classées à grande circulations et des routes départementales. 	résiduel Très faible

La prise en compte des conditions de desserte et du trafic automobile :

L'amélioration des conditions de circulation constitue un objectif important pour la commune, le PLU est ainsi l'occasion d'affirmer cet objectif en :

- Rapprochant les futurs quartiers des équipements, commerces et services de proximité: le choix des secteurs ouverts à l'urbanisation en complément de la densification des tissus existants s'est appuyé sur la volonté de rapprocher les futurs habitants des polarités communales, afin de limiter les déplacements automobiles dans le cadre des déplacements de proximité. Ainsi la sécurisation des traversées de l'avenue de Gaulle doit permettre de créer des itinéraires de déplacements doux entre l'école, la mairie et le pré communal.
- Optimisant l'offre en stationnement au sein du centre-bourg afin de favoriser l'utilisation de déplacements doux au sein des quartiers : le renforcement de l'accessibilité du bourg passe par la réalisation d'espaces de stationnement, adaptés aux besoins induits par l'accueil de populations nouvelles.



Milieu	Type d'impact et qualification (avant mise en place de mesures)	Qualification de l'incidence	Mesures associées	Impact résiduel
MILIEU HUMAIN	La commune de Saucats est concernée par le SDAGE Adour-Garonne, le SAGE Nappes profondes et le SAGE Vallée de la Garonne. Ces derniers visent la préservation des milieux aquatiques mais également une meilleure gestion de la ressource. Saucats est inscrite au SAGE Nappes profondes, comme faisant partie de l'Unité de gestion centre, dont les ressources en eau sont jugées à l'équilibre. L'accueil de nouveaux habitants va induire des besoins en eau potable supplémentaire, avec l'apparition de pressions supplémentaires sur le réseau ou une possible multiplication des forages privés en cas d'indisponibilité du réseau public. Même si Saucats dispose à ce jour d'une ressource de qualité, cette dernière connaît de réelles difficultés à offrir un service de qualité à l'ensemble de ses administrés. En bout de réseau, les constructions raccordées semblent parfois disposer d'une faible pression. Le réseau apparaît ponctuellement sous-dimensionné. A noter que l'accroissement des pressions sur les réseaux sans anticipation peut avoir des conséquences sur la qualité des dispositifs de défense incendie. Des investissements pour le renouvellement et la mise en œuvre de mesures d'économie d'eau sont de nature à permettre à l'avenir de réduire la pression sur la ressource en eau. Risque d'accroissement de la pression exercée sur la ressource en eau potable	Forte Directe et permanente	Réduction de la pression diffuse sur la ressource en eau et les milieux aquatiques, par une maîtrise des eaux de ruissellement et des pressions sur le réseau d'adduction en eau : Mâîtrise des consommations en eau, grâce aux dispositions prévues dans le règlement, afin d'assurer le raccordement des constructions nouvelles au réseau d'AEP. Interdiction de fait des forages privés dans les zones urbaines et à urbaniser; Inscription en zone inconstructible des quartiers susceptibles de connaître des difficultés en approvisionnement en eau suite à l'implantation de logements supplémentaires.	Faible

La prise en compte de la fragilité des milieux aquatiques et de la ressource en eau :

La gestion efficiente des eaux usées et pluviales sont deux grands objectifs du SDAGE Adour Garonne. Ce dernier impose d'intégrer les enjeux de l'eau, au cours des projets de territoire, dans l'organisation des services et des fonctions urbaines. Il s'agit en ce sens pour les collectivités d'organiser l'assainissement du territoire et des usages et de lutter contre les pollutions de toutes les masses d'eau, pour répondre aux exigences de qualité des milieux.

La proximité des réseaux a été déterminante dans les choix de la collectivité. Au sein des zones urbaines et à urbaniser du bourg, l'autorisation de construire est subordonnée au raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées. Cela permet de limiter le recours à des dispositifs d'assainissement autonome aux hameaux (conformes à la réglementation), aux zones agricoles ou naturelles si les réseaux collectifs sont inexistants, et de prévenir le risque de rejets non traités dans les fossés et cours d'eau.

De plus, les orientations du PLU recherchent à limiter les incidences potentielles de l'accueil de nouvelles populations sur les écoulements superficiels et la qualité des cours d'eau. La commune a souhaité garantir une gestion pluviale intégrée en faveur d'une collecte par le réseau collectif en imposant le raccordement des constructions nouvelles, lorsqu'il existe.



2. LES INCIDENCES LOCALISÉES DU PLU

2.1. Les scénarios de développement envisagés

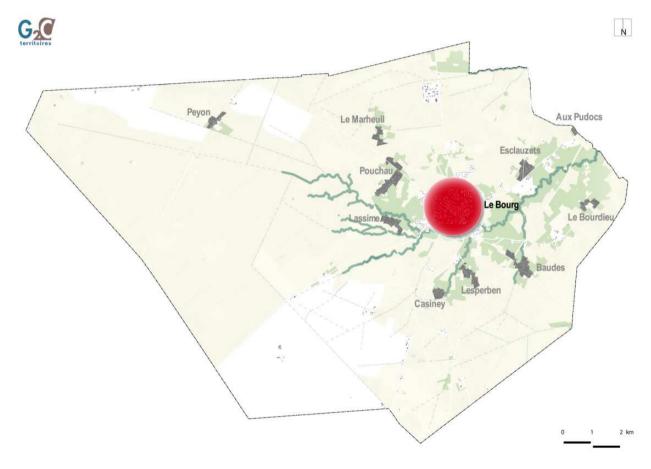
Plusieurs scénarios de développement ont été envisagés préalablement à la formulation du PADD. Le document débattu en conseil municipal correspond principalement à l'approfondissement des réflexions du second scénario présenté ci-après.

2.1.1. Un développement concentré dans le bourg

Ce scénario est fondé sur une hypothèse de concentration des droits à construire au niveau du seul bourg de Saucats. Ceci revient à considérer que les hameaux, bien que dotés d'une identité propre et historique, ne constituent pas des zones urbaines au sens des dispositions actuelles du code de l'urbanisme. Au contraire, ils méritent dans cette hypothèse d'être considérés comme relevant d'une forme d'habitat isolé inclus à l'intérieur d'espaces naturels et forestiers. Il convient donc d'y interdire les constructions nouvelles dans les années à venir, et d'accueillir les futurs logements exclusivement au niveau du bourg.

Plusieurs présupposés sous-tendent le raisonnement et peuvent contribuer à le légitimer :

- Le bourg présente un niveau d'équipement intéressant, notamment du point de vue commercial, qui lui confère une qualité de vie que ne peuvent proposer les quartiers.
- La localisation des zones à urbaniser doit être pensée de manière à maximiser la proximité avec les points d'intérêt du cœur de bourg. Ces commerces et équipements seront davantage valorisés et fréquentés par des modes doux de déplacement si les constructions en sont proches.
- L'échelle des déplacements dans le bourg, pour fréquenter les commerces et équipements, est compatible avec le recours aux modes doux de déplacement. Une vie de proximité peut s'organiser, confortée par des aménagements d'espaces publics favorables aux piétons de part et d'autre de la RD651.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble (et donc la constitution d'unités foncières à l'assise suffisamment large) sont nécessaires,







pour proposer la diversité des formes et types de logements à même de répondre aux attentes d'une population aux revenus et aux aspirations variées.

- Le caractère aéré et l'ambiance boisée des quartiers forestiers doivent être maintenus dans les années à venir, et l'implantation de maisons individuelles supplémentaires ne permet pas de tenir cet objectif de préservation de la qualité du cadre de vie.
- Il convient de mieux hiérarchiser la valeur des entités écologiques présentes au sein du massif forestier que ne l'a fait le Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Tous les habitats forestiers ne présentent pas le même niveau de sensibilité ou d'enjeux écologique, notamment en lisière de zone urbaine.

Ce scénario repose exclusivement sur la densification du bourg et son extension, le plus près possible du cœur du village, de ses commerces et de ses équipements publics. Il implique l'accueil de la moitié des constructions sur des dents creuses, l'autre moitié étant prévue au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble en extension du bourg.

Cependant, il ne permet pas de formes urbaines qui soient propice à une typologie de logement permettant une mixité sociale pour une mise en compatibilité avec le SCoT. Notons que la conduite d'opérations d'aménagement permet de poursuivre la production de logements sociaux, tant en locatif qu'en accession à la propriété. Le développement du parc de logements collectifs, favorisant la rotation et le renouvellement de la population est un moyen de maintenir la part des jeunes ménages sur la commune. Néanmoins, la part des logements individuels classiques, proposés en lotissement ou non, risque d'être trop faible pour répondre à la demande des ménages en parcours d'accession à la propriété, ce qui pourra encourager un phénomène de report de ces ménages sur des communes limitrophes.

Bien que ce scénario induise une réduction des distances à parcourir pour une meilleure fréquentation du bourg où sont concentrés les commerces et les équipements, un maintien de la production de logements sociaux au même rythme que les années passées, et l'optimisation du fonctionnement des réseaux et équipements publics, il suppose la création importante de nouvelles zones à urbaniser générant une nouvelle consommation d'espaces. En ce sens, cela présente des risques d'atteintes à des espèces et des milieux protégés, à proximité d'un site Natura 2000. Les limites franches de la zone urbaine en lisière est du bourg ne pourront être maintenues.

De surcroit, les possibilités d'installations proposés dans l'objectif d'accueillir de nouveaux ménages est limité aux seuls investissements dans le parc ancien ou complété par une production de logement encadrée par des opérations d'ensemble qui sous-tendent un rythme de croissance élevé et saccadé, en lien avec la livraison simultanée de nombreux logements, avec des répercussions importantes sur la fréquentation des équipements scolaires.

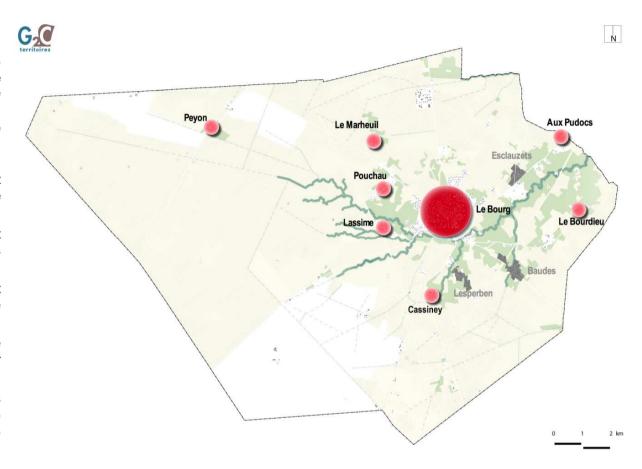


2.1.2. Un développement équilibré

Le choix de ce scénario est fait à partir d'une hiérarchie entre les différents quartiers. Cette hiérarchie a été établie sur la base de critères cumulatifs, dont une desserte suffisante par le réseau d'alimentation en eau potable. Ainsi, seuls les hameaux de Peyon, du Marheuil, de Pouchau, de Lassime, de Cassiney, du Bourdieu et de Pudocs pourront faire l'objet d'une densification.

Les présupposés de ce scénario tendent à placer les notions de choix et d'équilibre au cœur de la démarche :

- Le concept de cadre de vie doit être appréhendé de différentes manières : certains ménages recherchent avant tout la proximité de commerces et équipements, d'autres pourront privilégier l'accès direct à la nature que procurent les quartiers.
- La localisation des zones à urbaniser doit viser le moindre impact écologique, en s'écartant des zones à forts enjeux identifiées principalement aux abords des cours d'eau.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble sont nécessaires. L'offre doit cependant être équilibrée, et proposer également un nombre important de parcelles constructibles hors opération d'ensemble.
- Les investissements en réseaux et équipements doivent cibler en priorité les secteurs admis à se développer dans les années à venir, et viser l'amélioration de la desserte des trois guartiers retenus.
- Il convient de mieux hiérarchiser la valeur des entités écologiques présentes au sein du massif forestier que ne l'a fait le Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Tous les habitats forestiers ne présentent pas le même niveau de sensibilité.



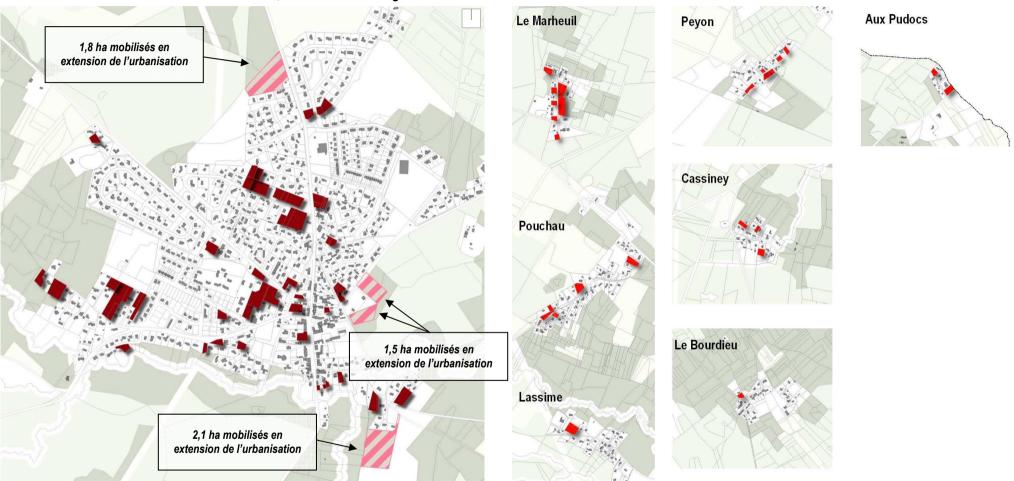
Ce scénario repose sur la densification du bourg et son extension, ainsi que sur l'accueil de 30 à 40 constructions dans les quartiers retenus. La conduite d'opérations mixtes, intégrant des logements collectifs, permettra de maintenir une production de logements sociaux, en réservant des emplacements dédiés aux bailleurs sociaux ou en imposant la réalisation d'un quota de logements sociaux au sein des futures opérations. Le rythme de production de ces opérations pourra cependant moins élevé qu'au cours de la dernière décennie. Les logements individuels classiques seront proposés avant tout hors lotissement et la réduction des possibilités offertes en lotissement au niveau du bourg pourront encourager les divisions parcellaires, et la densification des quartiers admis à accueillir de nouvelles constructions.

La municipalité, soucieuse de conserver son identifié forestière et un cadre de vie adapté aux besoins des différentes populations actuelles et à venir, ont choisi ce scénario à l'équilibre combinant les aménités d'habiter en centre-bourg et d'habiter au cœur des hameaux existant (sans pour autant avoir la possibilité d'étendre leur superficie). Il permet de réduire les distances et l'augmentation des commerces et équipements par l'installation de nouveaux ménages en centre-bourg, optimise également le fonctionnement des réseaux et équipements publics. Au regard du 1er scénario présenté, il ne présente a priori pas de risques d'atteintes à des espèces et des milieux protégés du site Natura 2000. Cependant, la création de nouvelles zones à urbaniser, générant de la consommation d'espace, demeure nécessaire afin de répondre au besoin d'opération d'ensemble favorisant la création de logements sociaux. A l'issu de la phase de réflexion préalable à la définition du PADD, c'est ce scénario qui a été retenu.



2.2. Mobilisation du foncier pour la production de logements, induite par le scénario 2

Près de 19 ha de terrains constructibles dont 14,3 ha en centre-bourg dédiés à l'habitat





2.3. Les incidences du scénario retenu

Conformément aux objectifs formulés par la commune, le projet de PLU s'inscrit dans une démarche de préservation des espaces naturels comme inscrit dans le PADD.

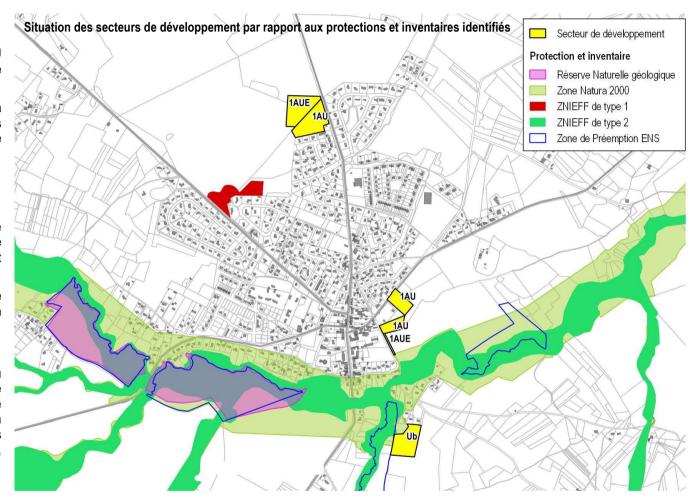
Les dispositions du PLU peuvent potentiellement engendrer l'altération ou la destruction d'habitats naturels ou d'espèces. En ce sens, la désignation des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU a reposé sur l'examen :

- des orientations formulées dans le cadre du PADD,
- de la sensibilité des différents sites ouverts à l'urbanisation.

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 à court terme au PLU en vigueur.

Ainsi les secteurs classés en zone 1AU et 1AUE ont fait l'objet d'une analyse, de même que le secteur Ub, situé au sud du centre-bourg en raison de sa proximité à des espaces naturels identifiés comme patrimoniaux.

Le territoire communal est parcouru par différentes mesures de protection ou d'inventaire qui identifient une richesse biologique et écologique particulière du fait d'une ripisylve quasi continue le long des cours d'eau et d'une diversité de milieux ouverts et fermés, créant une mosaïque d'habitats. La biodiversité qui compose le site est potentiellement fragilisée par plusieurs tendances d'évolution (déprise agricole, développement de l'urbanisation, exploitation de la ressource en eau, etc.).

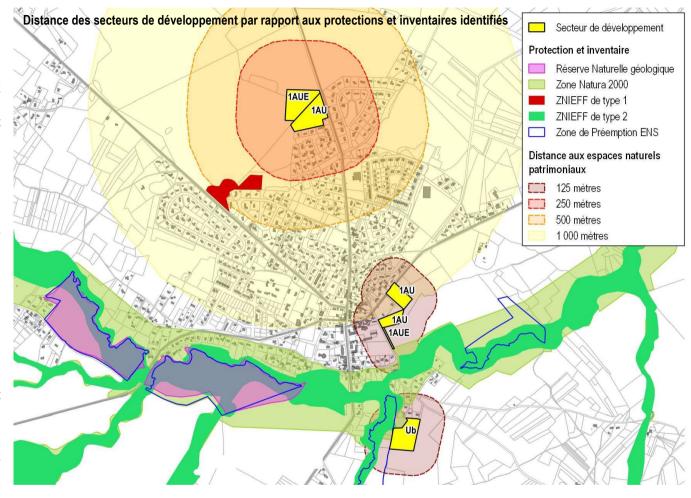




A proximité des secteurs de développement identifiés, en densification du tissu urbain existant (Ub) pour l'opération en cours et en extension du tissu urbain existant (1AU et 1AUE), on recense :

- Le site Natura 2000 FR7200797 « Réseau hydrographique du Gât Mort et du Saucats » est constitué des réseaux hydrographiques de deux affluents de la rive gauche de la Garonne, le Gât Mort et le Saucats, qui s'écoulent principalement en contexte forestier et secondairement au milieu de zones de polyculture élevage. Le site s'étire sur 37 km (Gât Mort) et 21 km (Saucats) répartis sur 11 communes. Sur Saucats, il parcourt la commune en longeant le sud du centre-bourg.
- La ZNIEFF de type 1 « station à Elatine brochoni » qui s'implante au nord du bourg et la ZNIEFF de type 2 « Saucats » couvrant les bords du Saucats, se superposant à la zone Natura 2000.
- La Réserve Naturelle Géologique de « Saucats-La Brède » au sud du centre-bourg.
- Des zones de Préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS), notamment créées aux abords du Saucats.

Les secteurs de développements représentent de faibles superficies, représentant 2 ha de zones urbaines et 5,3 ha de zones à urbaniser, et viennent s'implanter en continuité du tissu urbain déjà existant. Sur le document d'urbanisme en vigueur, hormis pour la zone 1AUE (1,8 ha), les autres secteurs étaient déjà classés en zone urbaine ou à urbaniser. La zone 1AUE du secteur de Sabatey, au nord du centre-bourg, quant à elle, était classée en Nf.

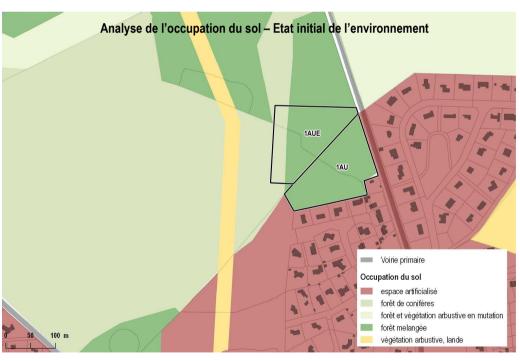




2.3.1. Le secteur de Sabatey classé en zones 1AU et 1AUE



Le secteur de Sabatey, situé au nord du centre-bourg, distance de plus d'un kilomètre la zone Natura 2000, la ZNIEFF de type 2, la réserve géologique et les zones de préemption des ENS. Il est proche, dans un rayon de 250 à 500 m de la ZNIEFF de type 1. Il est constitué principalement de pinède plus ou moins lâche qui est caractéristique d'une plantation de pins maritimes à des fins de production tandis qu'en sous-strate, on identifie quelques espèces acidiphiles d'ourlets (Fougères aigle par exemple). Sa valeur écologique est faible.

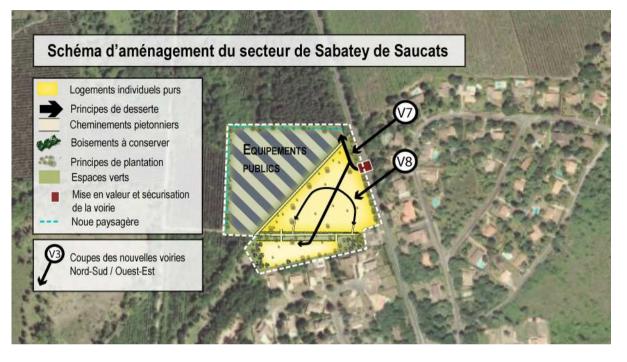






Au regard des éléments identifiés, l'implantation d'un nouveau quartier d'habitat et de nouveaux équipements municipaux ne semblent pas engendrer d'impacts notables pour l'environnement au regard de la composition écologique du site. D'autant plus que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrant le secteur d'habitation en instaurant des principes de desserte et de plantation, prenant en compte les éléments paysagers existants.

Néanmoins, une bonne gestion des eaux pluviales doit être anticipée en raison de sa proximité à la ZNIEFF de type 1, formée d'une petite lagune remarquable en raison de la présence d'une végétation. Pour ce faire, en lisière sud du secteur, encadré par l'OAP et le règlement, le porteur de projet devra composer la mise en œuvre de son projet avec la protection des boisements existants et la création d'une noue plantée à l'appui des fossés existants.





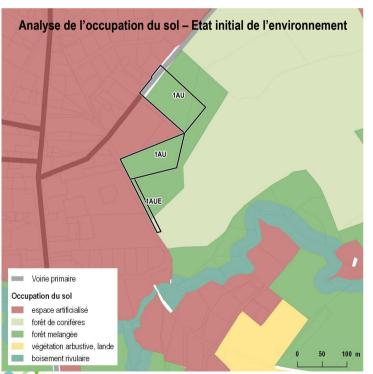
2.3.2. Le secteur du Moulin de Lagües classé en zone 1AU



Le secteur du Moulin de Lagües se situe entre 125 et 250 mètres de la zone Natura 2000, combiné avec la ZNIEFF de type 2. Il est constitué principalement de robiniers et une pinède plus ou moins lâche qui est caractéristique d'une plantation artificielle de pins maritimes tandis qu'en sous-strate on identifie quelques espèces acidiphiles d'ourlets (Fougères aigle par exemple). Sa valeur écologique est faible. Ce secteur ne comporte aucun élément faisant présager une incidence notable pour l'environnement ou la zone Natura 2000.

Ce secteur comprend trois îlots dont deux dédiés à l'habitat. Longeant le Chemin de Réjouit, un parking (classé en 1AUE) viendra s'implanter et grossir l'offre en stationnement de la commune.

L'OAP qui encadre la réalisation de cette opération est pensée dans le but de préserver le cadre de vie apaisé de la commune en proposant des espaces de respiration entre les îlots d'habitations, un traitement des lisières par des principes de plantations et des espaces publics. Des cheminements doux et pistes cyclables viennent longer la lisière de la forêt, permettant de créer une zone tampon entre espace urbain et espace forestier.







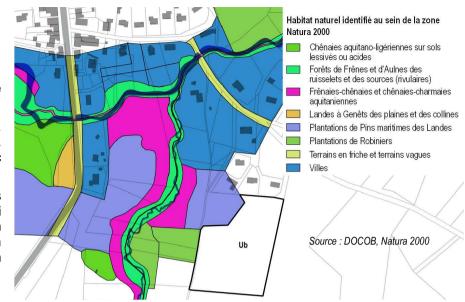
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation © copyright Paris 2018 G2C ingénierie

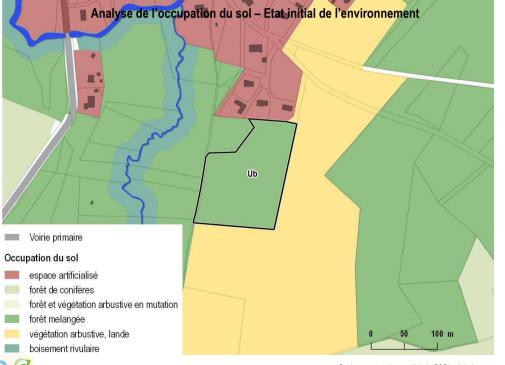
2.3.3. Le secteur de la résinière classé en zone Ub

Le secteur de la résinière vient s'implanter proche du cours d'eau du Saucats. Par conséquent, il se situe à proximité de la ZNIEFF de type 2, d'une zone de préemption ENS et du site Natura 2000.

Le site borde la zone Natura 2000 qui recense une plantation de Pins maritimes des Landes, *Pinus pinaster* subsp. *Atlantica*, et dont l'habitat, composé de plantations artificielles, ne correspond pas à un habitat d'intérêt communautaire. En sous-strate, on identifie quelques espèces acidiphiles d'ourlets (Fougère aigle par exemple) et des landes (Ajonc d'Europe par exemple), peu diversifiés. L'enjeu écologique du site est considéré comme faible.

Ce secteur, classé en zone Ub dans le projet de PLU, dans le prolongement d'un tissu urbain récemment bâti, n'est pas de nature à compromettre l'intégrité paysagère et biologique du site Natura 2000. Déjà classé en zone urbaine Ubi (dédié à l'extension du cimetière) dans le document d'urbanisme en vigueur, ce secteur est doté d'une vocation principalement résidentielle. Le maintien d'un classement en zone urbaine du secteur, avec une réduction de son périmètre afin d'éviter tout empiètement sur le site Natura 2000, n'est pas de nature à porter préjudice à la conservation des espèces faunistiques et floristiques qui ont justifié la désignation du site.













L'OAP qui encadre la réalisation de cette opération vient appuyer l'importance de l'identité forestière de la commune, en mettant en scène, au cœur de la forêt, un espace dédié à l'habitat en prolongement de la zone urbaine actuelle. L'aménageur devra apporter une attention particulière aux abords de la lisière de la forêt, afin de créer une zone tampon entre espace urbain et espace forestier.



3. BILAN DE L'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

3.1. 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 maitrise 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 commune.

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. Le reclassement en zone naturelle de plusieurs zones à urbaniser, par rapport au PLU en vigueur, permet d'améliorer de manière très sensible les perspectives d'évolution de l'environnement dans les années à venir. Par ailleurs, la commune envisage d'accueillir la majorité des futurs logements à réaliser sur son territoire au sein des zones urbaines. La réduction de la surface des zones à urbaniser et l'effort en faveur de la mobilisation du foncier disponible en zone urbaine traduisent ainsi l'engagement de la collectivité en faveur de la modération de la consommation d'espaces naturels et forestiers, exprimé clairement dans son projet d'aménagement et de développement durables.

Les prélèvements d'eau potable et les rejets d'eaux usées sont également susceptibles de se cumuler avec ceux générés par les projets de communes voisines. La gestion intercommunale de l'eau potable et de l'assainissement permettra vraisemblablement dans les années suivant l'approbation du PLU une gestion cohérente et raisonnée de la ressource.

3.2. 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 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 de Saucats de mettre en place des dispositions réglementaires adaptées, en vue d'améliorer la préservation du patrimoine naturel de la commune, et en particulier le site Natura 2000 du Réseau Hydrographique du Gât Mort et du Saucats.

Au vu de ces différents éléments et compte tenu de la configuration du territoire, de la topographie, 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.





CHAPITRE 6 - EXPLICATION DES CHOIX DU PADD ET JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE



1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

1.1. Rappel des orientations générales débattues en conseil municipal

Les objectifs généraux de la révision du PLU ont été fixés dans le cadre de la délibération de prescription, prise le 15 septembre 2014. 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 mai 2017.

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 de Saucats, connait, 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 qu'exerce l'image naturelle et forestière de la commune, que le développement urbain rapide connu ces dernières années n'a pas fondamentalement remise en cause.

Afin de ne pas remettre en cause l'identité forestière 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 maitrisé 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 :

- Une organisation urbaine plurielle, avec un bourg central et des hameaux dispersés sur la commune. Cette armature est assez largement héritée des anciens modes de valorisation agro-pastoraux du territoire, antérieurs au XIXème siècle. Cette antériorité en fait l'un des marqueurs de l'identité de la commune. Elle permet également d'offrir à un grand nombre d'habitants un accès direct aux paysages naturels et forestiers, ce qui confère à ces espaces un cadre de vie remarquable ;
- Des valeurs, d'ouverture et de dynamisme qui s'expriment notamment au niveau du bourg, via la fréquentation de commerces, services, équipements et espaces publics qui ont vocation à être autant de lieux de convivialité mais également grâce à la mise à disposition d'opportunités en termes d'emplois et de logements, répondant aux aspirations d'un grand nombre de ménages ;
- Une identité forestière, avec des milieux naturels rares, dissimulés dans la pinède, à l'image de la vallée du Saucats ou des lagunes toujours présentes sur le territoire. La forêt et ses clairières présentent un intérêt multiple, à la fois paysager, écologique, mais également économique, avec différents modes de valorisation (sylviculture, agriculture) contribuant à leur entretien.

Afin de formuler un projet de territoire articulé autour de ces trois composantes de l'identité communale, trois axes fondamentaux peuvent être proposés :

- Maitriser le développement urbain et son intégration aux paysages naturels et forestiers
 - Privilégier le bourg de Saucats pour l'accueil de nouveaux habitants
 - Organiser le renouvellement et le développement du bourg
 - Contenir le développement des principaux hameaux
 - Encadrer de manière stricte l'évolution de l'habitat isolé



- Réussir un développement respectueux des paysages et du cadre de vie
 - Sauvegarder le bâti ancien traditionnel
 - Préserver les paysages perçus dans le bourg et les hameaux
 - Assurer la qualité urbaine des opérations à venir

• Entretenir la solidarité et la vie locale par l'offre en logements, services et espaces publics

- Faciliter l'accès au logement et à l'emploi sur le territoire
 - Continuer à proposer une offre en logements adaptés aux différentes étapes du parcours résidentiel des ménages
 - Rapprocher lieu d'emploi et lieu de résidence
- o Maintenir le niveau de services offert à l'ensemble de la population au quotidien
 - Conserver un tissu commercial de proximité
 - Adapter l'offre en équipements
 - Améliorer la desserte numérique du territoire
- Mettre à disposition des espaces publics confortables et accessibles par les modes doux de déplacement
 - Continuer à faire du pré communal un lieu d'accueil de manifestations culturelles et festives
 - Améliorer le partage de l'espace le long de l'avenue Charles de Gaulle
 - Développer les liaisons douces entre le cœur de bourg et les hameaux

Préserver le cadre naturel et les ressources du massif forestier

- Assurer la protection et le rétablissement des continuités écologiques locales
 - Sauvegarder la richesse des réservoirs écologiques, des milieux naturels et aquatiques remarquables
 - Eviter la destruction des corridors écologiques
 - Améliorer le traitement des lisières urbaines





Mettre en valeur de manière durable les ressources et aménités naturelles du territoire

- Maintenir l'activité sylvicole et agricole
- Valoriser les sources d'énergie renouvelable
- Assurer une gestion durable de la ressource en eau

O Réduire la pression exercée sur les milieux naturels

- Assurer la mise en sécurité des personnes et des biens vis-à-vis des risques naturels
- Encadrer la découverte des milieux naturels de la commune
- Modérer la consommation d'espaces et l'étalement urbain

1.2. Justification des choix réalisés

Maitriser le développement urbain et son intégration aux paysages naturels et forestiers

o Privilégier le bourg de Saucats pour l'accueil de nouveaux habitants

Le bourg de Saucats et les quartiers pavillonnaires, qui se sont développés depuis la seconde moitié du XXème siècle, disposent d'un certain potentiel en vue d'accueillir de nouvelles constructions, soit suite au comblement de parcelles non bâties, soit suite à la re-division de parcelles déjà bâties. Ce potentiel a pu être estimé dans le cadre du diagnostic. Il permettra l'accueil de nombreux bâtiments, évitant ainsi d'autant les besoins nécessaires en matière d'ouverture à l'urbanisation. La reconversion du site de l'ancienne scierie en quartier résidentiel fait également partie des projets de la commune, traduits dans le cadre du PLU. Enfin, un ensemble enclavé au sein d'espaces déjà urbanisés en cœur de bourg, complète ce potentiel, avec un projet associant densité et mixité des fonctions.

Bien que la commune priorise le renouvellement et la densification des espaces urbanisés, le principe même de l'extension de l'urbanisation s'impose au vu du caractère limité des possibilités de construction dans l'enveloppe actuellement urbanisée.

Il convient de préciser à ce stade que si elle ne déterminait pas dans son PLU les conditions nécessaires à l'implantation de ces nouveaux logements, la commune enfreindrait gravement les principes énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, en ce qu'elle ne prévoirait pas des « capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ». Soucieuse de respecter cette disposition fondamentale du droit de l'urbanisme, la collectivité a envisagé l'ensemble des solutions géographiquement possibles afin de procéder à l'extension de l'urbanisation.

Une analyse des différentes composantes de l'environnement (milieu physique, milieu humain, milieu naturel et paysages) a dès lors été entreprise.

La démarche a conduit en premier lieu à écarter les secteurs concernés par un aléa fort pour le risque d'inondation. La commune s'est appuyée sur les documents disponibles, notamment en matière d'aléa remontée de nappes. Les secteurs exposés à un risque important ont dans la mesure du possible été évités, de même que les abords immédiats du Saucats. La connaissance du terrain, et des observations réalisées sur le terrain en période hivernale (hiver 2015-2016) ont ainsi conduit à écarter certaines zones inscrites en 2AU dans le précédent PLU.





La commune a également pris en compte la sensibilité des milieux naturels présents sur son territoire. Cette analyse a conduit à écarter l'urbanisation excessive de secteurs aux abords immédiats ou à l'intérieur de la zone Natura 2000 traversant la commune. Seul un secteur de développement, déjà classé en zone urbaine au PLU, a été retenu en lisière de zone Natura 2000 sur des milieux naturels ne correspondant pas à un habitat d'intérêt communautaire.

L'occupation et l'usage des sols font également partie des critères pris en compte. La plupart des terres au contact des zones urbanisées relèvent d'espaces forestiers, en grande partie exploités. La volonté de lutter contre le mitage des espaces naturels a conduit la collectivité à concentrer ses efforts sur des espaces au contact direct des espaces urbanisés. Ce choix vise principalement à réduire autant que possible la surface de pinède, culture emblématique du territoire, susceptible d'être impactée suite au changement d'affectation des sols.

Enfin, la collectivité a considéré avec attention la question des distances, dans le cadre des déplacements du quotidien. Un développement conséquent des différents quartiers, éparpillés sur le territoire communal, en l'absence de desserte par les transports collectifs, poserait également la question de la compatibilité avec les dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, lesquelles stipulent que le PLU doit tenir compte des objectifs « de diminution des obligations de déplacements motorisés ».

Pour bénéficier de la proximité du centre bourg et organiser le recentrage du développement urbain, trois secteurs de développement, déjà envisagés pour une extension de l'urbanisation dans le PLU en vigueur, ont été retenus : Sabatey au nord, moulin de Lagües à l'est et la Résinière au sud-est.

Dans le même temps, la commune a souhaité examiner avec attention la question de l'avenir de ses nombreux hameaux. Ces derniers constituent un témoignage de l'ancienne armature territoriale locale, établie avant l'ensemencement du massif forestier durant la deuxième moitié du XIXème siècle. A cette époque, la prédominance du bourg était bien moins marquée, et la population des hameaux était alors en proportion bien plus importante, ramenée à la population globale de la commune. Bien qu'ayant perdu ce poids démographique, les hameaux ont tout même pu bénéficier de l'installation de ménages ces dernières années, parfois de manière importante comme à Baudes, Lesperben ou les Esclauzets-Joachim.

Aujourd'hui, ces hameaux éloignés du bourg, de ses commerces, ses équipements et ses services, ne présentent pas un intérêt réel en vue d'accueillir un nombre important de nouveaux logements dans les années à venir. En l'absence de transports collectifs, leur fonctionnement dépend principalement de l'usage individuel de l'automobile. En renforcer l'occupation serait contradictoire avec les objectifs fixés par le code de l'urbanisme en vue de réduire les besoins en matière de déplacement au quotidien.

En outre, plusieurs de ces hameaux ne présentent pas une configuration compatible avec un accueil massif de population dans les années à venir. L'accroissement de la pression sur le réseau d'eau potable en particulier, a conduit la collectivité à prioriser les possibilités d'accueil au sein de ces différents hameaux, en gelant l'accueil de constructions dans les secteurs susceptibles de présenter des faiblesses en matière d'approvisionnement en eau potable, et en permettant au contraire le comblement organisé de dents creuses disponibles au sein des hameaux ne présentant pas les lacunes décrites précédemment.

Enfin, s'agissant de l'habitat isolé, au sein des espaces naturels et agricoles, la commune a tenu à aligner les possibilités d'évolution sur les dispositions prévues par le code de l'urbanisme depuis l'adoption de la loi Macron durant l'été 2015. Ces règles, affichés dans des termes généraux dans le PADD et déclinées précisément dans le règlement écrit, permettent l'évolution limitée du bâti existant, sans autoriser un développement supplémentaire de l'habitat qui relèverait d'une forme de mitage.

o Réussir un développement respectueux des paysages et du cadre de vie

Le centre bourg de Saucats dispose de bâtiments anciens participant à la qualité des paysages urbains, à l'image de l'ensemble bâti situé entre la mairie et la RD651. Ce potentiel mérite d'être exploité, en facilitant sa réhabilitation et en permettant notamment la création ou l'adaptation de logements aux normes du confort moderne. Dans le même temps, la collectivité souhaite maintenir la qualité architecturale du centre et favoriser son embellissement dans les années à venir. Cet engagement en faveur du renouvellement urbain vise notamment à encourager la fréquentation des commerces de proximité présents dans le centre bourg, tout autant qu'à réduire l'ampleur des travaux imposés par la création de nouveaux logements, et limiter ainsi l'émission de gaz à effet de serre induits par le secteur de la construction.

Le patrimoine bâti, rural ou urbain, mérite également d'être identifié, protégé et valorisé, car il constitue à la fois une composante fondamentale de la mémoire et de l'identité des lieux, mais également car il constitue l'un des principaux atouts de la commune, en apportant une valeur supplémentaire au cadre de vie offert aux nouveaux habitants. En l'absence d'engagement politique sur ce thème, le risque est grand de voir disparaître petit à petit une part importante du patrimoine de la commune. Cette orientation doit pouvoir se décliner au sein des différentes composantes du territoire : au sein du bourg, des hameaux, mais également dans les espaces ruraux, avec l'identification des éléments les plus remarquables.

Les covisibilités qui s'établissent entre espaces urbanisés et espaces boisés concourent à façonner le cadre de vie des habitants de Saucats, entretenant son image forestière. Ces vues méritent d'être préservées.





L'intégration paysagère des constructions et des aménagements conçus dans le cadre de l'urbanisation future est une condition essentielle au maintien de la qualité du cadre de vie des résidents actuels et de l'identité de Saucats. Il existe en effet un vrai risque de dégradation de la qualité du cadre de vie, suite à la densification de certains secteurs, si celle-ci s'opère de manière désordonnée, en recourant à des styles ou des typologies architecturales et urbaines sans rapport avec l'identité locale, ou plus encore en réduisant les surfaces plantées ou boisées présentes jusqu'en cœur de bourg.

Afin d'éviter cet écueil, la première solution envisagée consiste à préconiser l'adaptation des constructions et du traitement de l'espace public en fonction du contexte existant, qu'il soit urbain, agricole ou naturel, et de faire des caractéristiques paysagères de chaque site une ressource pour garantir la qualité des projets. Pour ce faire, il convient, dans la mesure du possible, de respecter le patrimoine bâti et les plantations existants. Il s'avère également important de recourir aux essences végétales locales, adaptées aux conditions climatiques de la région. L'aménagement de transitions plantées ou arborées en lisière des secteurs à urbaniser vise enfin à maintenir l'intimité et l'ambiance végétale dont bénéficient les riverains et les habitants actuels de ces quartiers.

Entretenir la solidarité et la vie locale par l'offre en logements, services et espaces publics

o Faciliter l'accès au logement et à l'emploi sur le territoire

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-accédant, 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. En ne permettant pas de répondre à la demande de ces ménages, le document d'urbanisme actuel ne répond donc pas à l'objectif de « mixité sociale dans l'habitat » énoncé à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et ni aux objectifs du SCoT.

Plusieurs pistes sont proposées afin de mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec la législation. 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.

Une répartition équilibrée des logements sociaux au sein des différents quartiers vise par ailleurs à favoriser la mixité sociale en évitant la constitution d'enclaves ou de quartiers d'habitat social sur le modèle des grands ensembles. Plusieurs actions sont 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. De manière plus diffuse, des recommandations sont énoncées au sein des OAP afin de favoriser la diversité des typologies de logements dans le cadre des programmes de construction.

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 discriminations.

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.

Une première orientation consiste à améliorer l'attractivité des sites d'activités existantes, en mettant à la disposition des entreprises présentes les leviers nécessaires en vue d'assurer le développement de leur activité. Le raccordement aux réseaux de fibre optique fait partie des options à envisager. Le maintien de droits à construire au niveau de la zone d'activités des Pins Verts apparaît également important, en vue de faciliter l'extension des activités déjà présentes ainsi que pour permettre l'implantation de nouvelles constructions en densification. Les contraintes écologiques, et en particulier la découverte d'une très forte sensibilité environnementale aux abords de la zone, ne permet cependant plus d'envisager son développement dans les années à venir.

Le principe de mixité fonctionnelle, qui permet la cohabitation de différentes destinations de constructions dans une même zone (par exemple l'habitat et l'artisanat) mérite d'autant plus d'être conservé, en ce qu'il offre la possibilité d'accueillir des activités artisanales ou commerciales de manière diffuse, sans procéder à la réalisation d'aménagements spécifiques sur le domaine public. Bien entendu, les activités doivent pouvoir cohabiter avec l'habitat sans générer de nuisances ou de risques susceptibles de troubler le voisinage.

Enfin, la commune étant largement dépendante de pôles d'emplois extérieurs, il est nécessaire d'améliorer la liaison avec ces différents sites d'activités, en développant les alternatives à l'automobile individuelle pour leur fréquentation. Le covoiturage et les transports collectifs sont autant de modes de transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile qui méritent d'être favorisés à l'avenir. La concentration du





développement sur un secteur en particulier, à savoir le bourg, permettrait de maximiser la fréquentation potentielle d'une halte de transport collectif, si une amélioration du niveau de service venait à être proposée, en application notamment des orientations du SCoT.

o Maintenir le niveau de services offert à l'ensemble de la population au quotidien

La commune est dotée d'une polarité commerciale principale, s'étirant le long de la RD 651 à proximité de l'intersection avec la RD211 et la RD108. Elle dispose également d'une polarité secondaire au nord du bourg, autour du supermarché. Ces commerces génèrent un nombre d'emplois non négligeable tout en participant à l'attractivité résidentielle du bourg. Ils participent plus globalement à la vitalité, au dynamisme et à l'animation du centre bourg. La perte de ces commerces impliquerait donc non seulement la destruction d'emplois locaux et une hausse du chômage, mais également une perte de l'attractivité et de l'animation de Saucats. C'est pourquoi la commune a choisi de conforter cette armature commerciale, en privilégiant le bourg comme principal secteur d'accueil de logements et d'habitants à l'horizon de la décennie à venir. L'objectif est en particulier de rapprocher les consommateurs potentiels susceptibles de fréquenter ces commerces.

Par ailleurs, dans le cadre de son projet de renouvellement et de densification des espaces urbanisés, la commune a prévu de renforcer la dotation commerciale du bourg, en prévoyant dans le cadre des OAP la réservation de certains rez-de-chaussée à une vocation autre que résidentielle (bureau, services, commerces...), afin de compléter la palette des services du quotidien accessibles à la population.

L'accueil de population implique également de poser la question de l'évolution de l'offre en équipements sur le territoire. L'afflux de population depuis le début des années 2000 a ainsi conduit la commune à renforcer en urgence la capacité de ses équipements scolaires. Le ralentissement drastique du taux de croissance annuel moyen attendu dans les années à venir doit permettre à la commune d'envisager plus sereinement ses investissements, tout en anticipant les besoins susceptibles de s'exprimer dans les années à venir, avec l'évolution du profil sociologique et de la pyramide des âges. L'extension du site d'équipements sportifs en direction du bâtiment de la ruche est ainsi prévu dans les années à venir, de même que la création d'un nouvel atelier municipal et d'un cimetière, au nord du bourg.

Enfin, le maintien de l'attractivité de la commune et sa capacité à proposer un niveau de services élevé dépend également du raccordement des constructions au réseau de fibre optique. Celui-ci est susceptible d'élever la qualité du service offert aux habitants ainsi qu'aux entreprises, et par conséquent de renforcer l'influence économique. La commune a par conséquent tenu a rappeler son engagement auprès des acteurs participant au déploiement du réseau sur le territoire. Par ailleurs, il a semblé opportun de rappeler les obligations imposées dorénavant à toute nouvelle construction, afin de permettre le raccordement ultérieur au réseau fibre optique. A noter que le niveau de desserte a pu être examiné dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial.

o Mettre à disposition des espaces publics confortables et accessibles par les modes doux de déplacement

Le pré communal est utilisé comme un lieu de manifestations culturelles et festives. L'objectif est de maintenir la fréquentation de cet espace dans les années à venir, de stimuler les usages et de diversifier les formes d'appropriation de l'espace public. Des aménagements légers pourront ainsi être envisagés dans les années à venir sur ce site. Par ailleurs, la mise en relation de cet espace, par des voies dédiées aux déplacements doux, avec le secteur de l'école et celui des équipements sportifs, mérite d'être améliorée.

La collectivité entend à cette fin réaménager l'avenue Charles de Gaulle. Des traversées sécurisées sont à mettre en place, afin de rendre l'axe routier plus sûr pour les usagers de la route les plus fragiles, piétons et cycles. Ces aménagements permettront en outre de mettre en valeur les bâtiments riverains des espaces publics en question. La politique que la collectivité entend poursuivre en faveur de l'amélioration de la sécurité et du confort des déplacements pour tous les usagers vise aussi à réduire les obligations de recours à l'automobile pour les trajets de proximité.

Cette politique poursuit donc plusieurs objectifs, relevant pour l'essentiel de considérations environnementales au sens large :

- réduire localement les émissions de gaz à effet de serre ;
- limiter le niveau de nuisances sonores ;
- rendre le bourg plus accessible pour tous ;
- améliorer la qualité du cadre de vie et mettre en valeur les bâtiments riverains ;
- participer à la lutte contre le réchauffement climatique global.

De plus, des itinéraires sont à développer afin d'améliorer le lien entre les différents espaces urbanisés, les hameaux et le centre bourg. Cette politique implique d'établir des liaisons depuis les extensions de l'urbanisation récentes ou à venir, afin d'établir un maillage cohérent et hiérarchisé des itinéraires de déplacement doux. Deux principes peuvent être retenus. Dans le cadre d'itinéraires routiers existants, il est





possible d'envisager, à l'occasion des travaux de requalification, une évolution du partage de la voirie accordant plus de place aux modes doux de déplacement (élargissement de trottoirs, dessin de bandes cyclables, création de pistes cyclables). Il est également possible de prévoir la constitution d'itinéraires exclusivement dédiés aux modes doux de déplacement, dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble à venir.

Préserver le cadre naturel et les ressources du massif forestier

O Assurer la protection et le rétablissement des continuités écologiques locales

La commune de Saucats compte des entités écologiques présentant un intérêt certain, avec une sensibilité et des enjeux plus ou moins prononcés. Ces entités contribuent au maillage d'un véritable réseau écologique, constituant ainsi la trame verte et bleue du territoire. Ces continuités permettent la circulation et la dissémination des espèces faunistiques et floristiques ainsi que les échanges génétiques entre populations. Certains de ces espaces bénéficient d'ores et déjà a minima d'une identification (ZNIEFF) voire d'une protection (Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles). D'autres entités naturelles, considérées comme plus ordinaires, ne sont ni identifiées ni encore moins protégées. Par conséquent, la destruction de ces entités, suite par exemple à l'abattage d'arbres ou au défrichement des parcelles correspondantes, s'avère possible au regard des dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Afin de protéger la biodiversité dans son ensemble, il convient donc d'envisager l'ensemble de ces entités naturelles comme un réseau, impliquant la mise en oeuvre de mesures de protection adaptées en fonction de leur sensibilité et de leur valeur écologique. La vallée du Saucats présente ainsi les enjeux écologiques les plus élevés, compte tenu notamment de la sensibilité forte du site et des menaces qui pèsent quant à sa conservation. Les espaces boisés présentent des enjeux écologiques plus modérés, s'agissant des boisements en bord de cours d'eaux, des quelques bosquets présents au sein des espaces urbanisés ou de la composante forestière rattachée au massif forestier landais.

La trame bleue, composée de l'ensemble du réseau hydrographique communal, appelle le même type de réflexion. Ces entités composent en effet l'habitat de nombreuses espèces aquatiques et jouent également un rôle majeur dans le cycle de vie d'autres espèces, parmi lesquelles les espèces prioritaires identifiées au sein de la vallée du Saucats. De nombreuses pressions s'exercent sur ce type de milieu, avec des risques de pollution ou d'altération de l'écoulement des eaux, susceptibles de perturber le cycle de vie des espèces. Il convient donc de limiter autant que possible ce type d'atteintes potentielles.

Des corridors écologiques, mis en évidence dans le cadre du diagnostic permettent par ailleurs d'établir des liens entre ces différents réservoirs de biodiversité. Leur protection s'avère par conséquent tout aussi essentielle que celle des réservoirs de biodiversité. Le développement en continuité des espaces bâtis, ainsi que la protection des ensembles naturels linéaires (en particulier le long des cours d'eau) permettront d'assurer la préservation de ces corridors écologiques et d'éviter leur altération dans les années suivant l'approbation du PLU révisé.

Il semble également important de traiter les lisières des zones ouvertes à l'urbanisation. Les arbres remarquables devront ainsi pouvoir être conservés, dans la mesure où ils participent à l'identité de la commune. L'aménagement de transitions plantées ou arborées de feuillus en lisière des secteurs à urbaniser permettra en outre d'assurer une mise à l'écart vis-à-vis des espaces boisés riverains, soumis à l'aléa feu de forêt. Les orientations d'aménagement et de programmation permettront notamment l'application de ce principe à Sabatey, au moulin de Lagües et à la Résinière. Ce traitement pourra prendre la forme de plantations linéaires en lisière des guartiers résidentiels, créant ainsi des entités végétales susceptibles de favoriser la circulation des espèces en faisant office de corridor écologique.

Mettre en valeur de manière durable les ressources et aménités naturelles du territoire

Au delà de la qualité des paysages qui en est issue, la sylviculture est une activité économique déterminante. Elle dispose d'un poids considérable, dont le développement est assuré par la préservation du massif landais.

Renforcée par la présence de clairières agricoles exploitées, Saucats dispose de paysages de qualité aux ambiances variées. Ainsi, la protection de la pinède et des terres cultivées est une condition indispensable au maintien du cadre de vie. Les élus ont souhaité marquer clairement leur volonté de préserver les boisements forestiers. Ainsi, les choix de zonage et de règlement reflètent cette ambition, par une prise en compte des projets de développement de l'activité des exploitants. Tout en freinant le mitage des espaces agricoles et forestiers, la commune a souhaité exprimer la volonté de soutenir les exploitations, de plus en plus fragilisées, en mettant en place des actions visant à assurer leur pérennité. Elle a veillé à délimiter des secteurs dédiés aux activités agricoles afin d'assurer la protection des espaces agricoles cultivés. La pinède a bénéficié d'un classement en zone naturelle, où seules les constructions nécessaires à l'exploitation ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être admises sous conditions. Les nouvelles constructions principales relevant d'autres destinations (l'habitation par exemple) sont en principe interdites.





Le contexte climatique de la commune constitue par ailleurs un atout pour développer un habitat plus économe en énergie, par son fort taux d'ensoleillement. Pour la collectivité, il s'agit de **répondre aux besoins énergétiques des populations** en développant les énergies renouvelables, au travers du projet de centrale photovoltaïque, mais également en favorisant l'architecture bioclimatique dans les projets urbains. L'autorisation des toitures terrasses constitue l'une des mesures prévues afin de favoriser le recours à des procédés innovants.

La gestion de l'eau et la maitrise des pollutions susceptibles de l'affecter justifie également l'édiction d'orientations visant à lutter contre les pollutions diffuses des eaux superficielles et des nappes phréatiques. La réflexion a ainsi été marquée par le souci d'assurer l'adéquation du développement avec la configuration et la capacité des ouvrages et réseaux d'eau et d'assainissement collectif. L'ensemble des zones U et AU du bourg se trouve concerné par l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif. Les dispositions protectrices adoptées dans les zones A et N ne permettent pas, par ailleurs, d'envisager le développement de l'urbanisation via des dispositifs autonomes d'assainissement. Seuls les hameaux constructibles pourront voir admis des logements nouveaux, sous réserve de la mise en place de dispositifs d'assainissement autonome adaptés aux caractéristiques des sols et conformes à la réglementation en vigueur.

De plus, le choix de privilégier des essences locales dans le cadre des plantations à réaliser, sur l'espace privé comme sur l'espace public, est notamment guidé par le souci de favoriser la réduction des consommations d'eau et le recours aux ressources alternatives à l'eau potable. Couplées à l'engagement de la collectivité en faveur de la recherche de ressources de substitution, ces dispositions sont clairement de nature à assurer la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Vallée de la Garonne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau « Nappes Profondes de la Gironde ».

O Réduire la pression exercée sur les milieux naturels

La question de l'eau a également été appréhendée sous l'angle du risque d'inondation. La commune a ainsi pu tenir compte du risque de remontée de nappe dans le cadre des aménagements futurs, en adaptant notamment les règles en matière d'emprise au sol aux caractéristiques pédologiques singulières de son territoire, mises en évidence dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Il est également prévu que les zones d'urbanisation future intègrent des espaces verts aux dimensions généreuses, suffisamment étendus afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales dans de bonnes conditions. Par ailleurs, le risque feu de forêt a également été pris en compte, au travers des schémas établis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. Ces derniers intègrent notamment des principes assurant la mise à l'écart des constructions vis-à-vis des lisières forestières, ainsi que des principes tendant au maintien des accès au massif pour les engins de lutte contre l'incendie.

La fréquentation des espaces et milieux naturels est organisée, notamment au travers des aménagements liés à la réserve géologique. Cette structure, intervenant de concert avec les services du département chargés de la protection des espaces naturels sensibles, assure une mission de découverte et de pédagogie, destinée à sensibiliser l'ensemble de la population aux enjeux relatifs à la conservation du patrimoine naturel local. Les sentiers balisés, permettant la découverte des milieux naturels parmi les plus riches de la commune, permettent tout à la fois de donner à voir les espaces les plus remarquables sur le plan écologique et paysager, tout en évitant une altération de ces mêmes milieux qui pourrait résulter d'une fréquentation anarchique. Ces itinéraires sont à développer dans les années à venir.

La collectivité s'engage enfin en faveur du respect des objectifs fixés en matière de modération de la consommation d'espaces, par une maîtrise du développement urbain autour du bourg et des hameaux, avec une attention portée aux point de rencontre de l'urbain avec l'agricole. Les enveloppes visant l'accueil de nouveaux logements traduisent un développement maîtrisé, renvoyant à des formes urbaines moins consommatrices d'espaces. Les OAP et le règlement tendent ainsi à encadrer l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de développement. Ces mesures visent à traduire concrètement l'objectif fixé dans le cadre du PADD, avec une taille moyenne des parcelles équivalente à 700 m² inspirée des dispositions du SCoT.



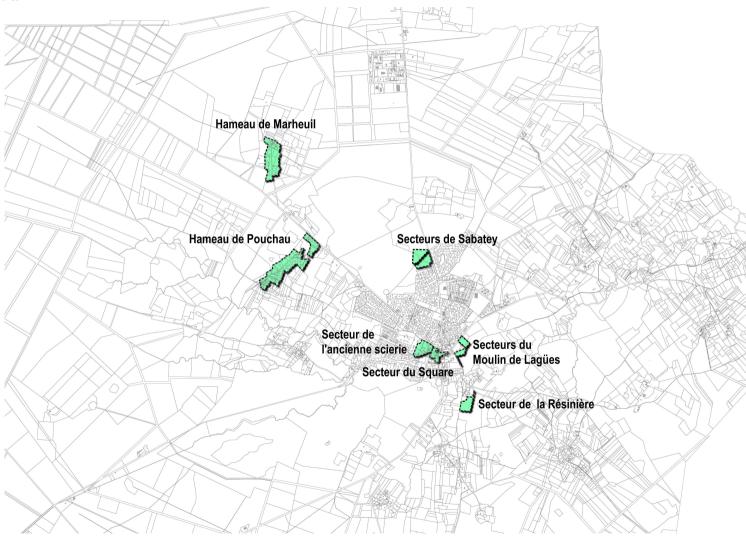
2. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2.1. Le périmètre d'application des OAP

La commune souhaite poursuivre sa politique d'accueil en axant principalement démographique. développement en densification. Dans le but de promouvoir un aménagement du territoire en accord avec les orientations retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), plusieurs orientations d'aménagement et de programmation ont été formulées sur des secteurs d'urbanisation futurs et au sein du tissu urbain existant.

Ces secteurs sont en majorité regroupés dans le centrebourg de la commune et à sa proximité immédiate. Deux hameaux, bénéficient également d'une OAP afin d'encadrer leur développement à venir.

Ils visent la réalisation de nouveaux guartiers d'habitations mais également la réalisation de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins identifiés pour les dix années à venir.







2.2. Les principes de compositions et objectifs poursuivis

2.2.1. Secteur autour du bourg ancien

La commune de Saucats est caractéristique d'une armature urbaine qui repose sur un bourg et plusieurs hameaux. Cette organisation urbaine place le bourg en principale polarité en termes d'habitants, de commerces et d'équipements. Dans ce contexte, l'orientation d'aménagement et de programmation du bourg s'appuie sur les objectifs formulés au sein du PADD pour formuler une réflexion globale. Celle-ci identifie, au sein du tissu urbain existant, la mutation des secteurs du square et de l'ancienne scierie permettant d'assurer son renouvellement urbain via une opération d'aménagement d'ensemble (environ 3,5 ha) et des secteurs retenus en continuité du tissu urbain d'ores et déjà présent dans le document d'urbanisme en vigueur (environ 4,6 ha).

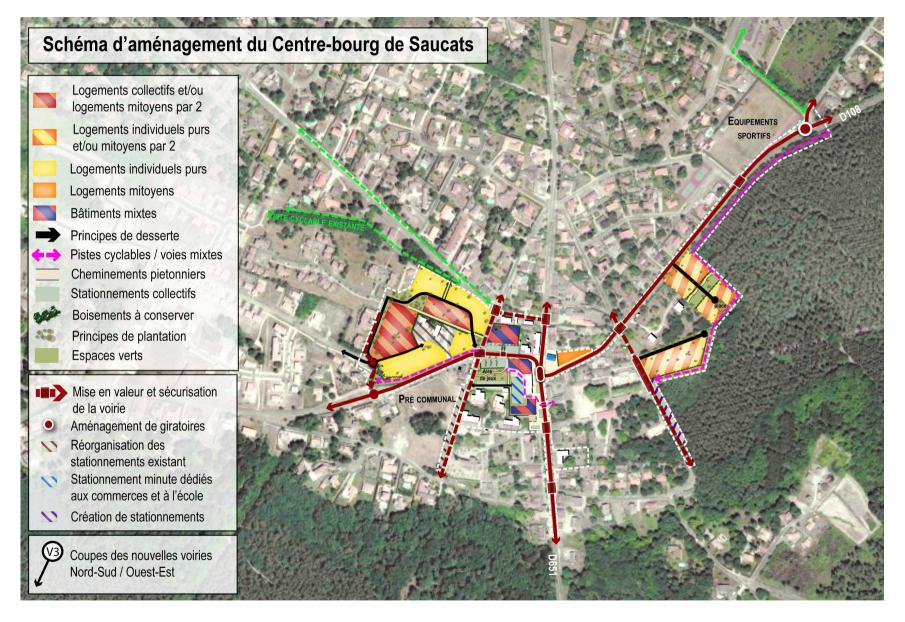
Afin de maîtriser l'urbanisation de ce secteur, la collectivité a opté pour le dessin d'un schéma d'aménagement reposant sur plusieurs objectifs inscrits au PADD:

- Organiser le renouvellement et le développement du bourg par le choix et l'identification des secteurs permettant de repenser un maillage urbain entre les différents espaces.
- Préserver les paysages perçus dans le bourg par la protection des boisements existant, et des principes de plantations donnant une meilleure intégration paysage au projet.
- **Assurer la qualité urbaine des opérations à venir** en veillant à la l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions qui devront privilégier un gabarit et des modes d'implantations en accord avec les constructions existante et dont les hauteurs maximales n'excéderont pas R+1.
- Continuer à proposer une offre en logements adaptés aux différentes étapes du parcours résidentiel des ménages par des objectifs fixés en termes de diversification du parc de logement :
 - o des logements collectifs et/ou logements mitoyens par 2 côtés, accompagnés de logements individuels sur le secteur de l'ancienne scierie;
 - o des logements individuels purs et/ou mitovens par 2 côtés sur le secteur du Moulin de Lagües ;
 - o des logements individuels purs, accompagnés par des logements individuels purs sur le secteur de Sabatey et de la Résinière.

De plus, la réalisation d'opérations d'ensembles est soumise à la prise en compte d'un pourcentage de logement sociaux, permettant l'élaboration de programmes de logements variés (locatifs, accession sociale).

- Maintenir le niveau de services offert à l'ensemble de la population au quotidien sur le secteur de square (mixité fonctionnelle comprenant commerces, services et logements) et sur le secteur de Sabatey.
- Mettre à disposition des espaces publics confortables et accessibles par les modes de déplacement en favorisant la mise en valeur et la sécurisation de la voirie, la mise en place de cheminements doux inter-quartiers ainsi que la requalification des espaces de stationnement. De plus, le secteur central du square permet de penser un aménagement global à l'échelle du bourg et d'en faire un lieu de vie, complétant l'offre des équipements à destination des saucatais, tout en s'assurant une capacité de stationnement identique à celle d'aujourd'hui.
- Améliorer le traitement des lisières urbaines en frange des opérations d'aménagement.











Secteurs de l'ancienne Scierie et du square

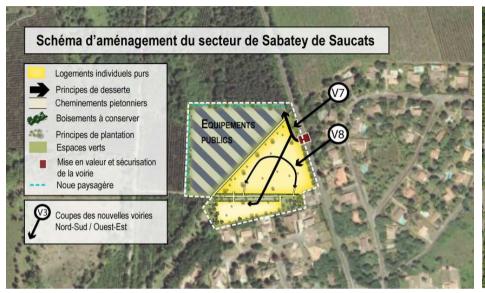
Secteurs du Moulin de Laguës

Au regard du schéma d'aménagement, le secteur de l'ancienne Scierie comptabilise au total 1,9 ha constructible (doit 73%) sur 2,6 ha. Il regroupe les plus fortes densités des opérations du centre-bourg. Le secteur du square, quant à lui, vise à une mixité des usages et fonctions et intègre 0,4 ha de surfaces constructibles sur un périmètre de 1,4 ha. Au total, c'est 40 à 50 nouveaux logements qui seront réalisés. Les autres espaces disponibles sont réservés au stationnement, aux espaces verts, à la voirie et aux bâtiments déjà existants. Les bâtiments devront être à usages mixtes, renforçant l'offre de commerces et services à la population.

Les secteurs du Moulin de Laguës dédiés à l'habitat recouvrent une surface équivalente à 1,6 ha. Une vingtaine est attendue à terme sur ce secteur. Le secteur longeant le chemin de Réjouit est dédié à la mise en place d'un parking (un emplacement a été réservé à cet effet), celui-ci représente 0,1 ha.



Situés aux extrémités nord et sud du centre-bourg, les secteurs de Sabatey et de la Résinière viennent s'adosser aux lisières forestières entourant le tissu urbain. La densité avoisinante y est faible, contrairement au centre historique. En ce sens, les schémas d'aménagement affichés sur ces secteurs proposent de faibles densités de constructions avec des logements individuels purs.





Le secteur de Sabatey comprend deux espaces dont l'un dédié aux équipements publics (1,8 ha). Sur les 1,8 ha dédiés à l'habitat individuel, près de 1,3 ha sont identifiés comme constructibles. Ils permettront la réalisation de près de 26 habitations nouvelles.

La localisation du forage d'adduction en eau potable contraint à un recul de la constructibilité du Nord et au Sud de celle-ci. Au Sud, deux espaces de biodiversité sont conservés, aux extrémités Est et Ouest du secteur, permettant aux habitants d'avoir une zone tampon, un espace de nature à portée de main.





Le secteur de la Résinière dédié exclusivement à l'habitat individuel comptabilise 1,2 ha constructibles sur un périmètre de 1,8 ha. C'est environ 30 constructions à usage d'habitation qui pourront être réalisées. En bordure de la zone Nf, il s'implante en continuité du tissu urbain existant par le chemin de Baudes. L'aménagement du secteur repose sur le traitement paysager, symbole de l'identité forestière de la commune.



2.2.2. Secteurs dans les hameaux

En sus des secteurs urbain et à urbaniser du bourg, certains hameaux déjà bâtis, peuvent accueillir de nouvelles constructions par comblement des dents creuses. Afin d'encadrer le développement des hameaux de Pouchau et de Marheuil, qui ont un potentiel constructible important, des orientations d'aménagement et de programmations ont été dessinées afin de garantir des opérations soucieuses du cadre de vie de saucatais.

La collectivité a opté pour le dessin d'un schéma d'aménagement reposant sur plusieurs objectifs inscrits au PADD :

- Contenir le développement des principaux hameaux en limitant l'évolution des tissus existant au simple comblement de dents creuses.
- **Préserver les paysages perçus dans les hameaux** par la protection des boisements existant, des principes de plantations donnant une meilleure intégration paysage au projet et un recul des constructions permettant l'harmonisation des constructions.
- **Améliorer le traitement des lisières urbaines** avec l'aménagement d'une transition paysagère non bâtie pour les opérations en limite d'espaces boisés et forestiers et par le maintien d'accès au massif forestier.











Hameau de Pouchau Hameau de Marheuil

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation reposent sur la superficie totale des hameaux de Pouchau et de Marheuil. Elles ont pour objectif d'accompagner le développement de ceux-ci afin de garantir la préservation de ces paysages. Ainsi, on comptabilise 0,7 ha au sein du hameau de Pouchau et 0,6 ha au sein du hameau de Pouchau. La capacité d'accueil de ces deux secteurs est estimée à envrion16 constructions dont 9 à Pouchau.



3. JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT

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

3.1.1. Une division du territoire en 4 zones

ZONE URBAINE (U)	ZONES A URBANISER (AU)	ZONE AGRICOLE (A)	ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)
Secteur UA	Zone 1AU	Zone A	Zone N
Bourg historique	Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à	Espaces agricoles réservés à l'exploitation des	Espaces naturels à protéger
Sous-secteur Uao et Uao1 : secteur de	court terme à dominante d'habitat.	terres	Secteur Nc : dédié aux carrières
renouvellement dans le prolongement du bourg historique, soumis à OAP	Zone 1AUE		Secteur Ne : dédié à la production d'énergie photovoltaïque
Secteur UB	Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à		Secteur Np : terrain naturel protégé
Tissu à dominante pavillonnaire	court terme et à dominante d'équipements.		Secteur Nh : secteur de hameau inconstructible
			Secteur Nf : dédié à l'exploitation
Secteur UC			
Sous-secteur UC1 : secteur à dominante résidentielle mixte des Bois de Lagües et Prairies de Capet			
Secteur UC2 : secteur à dominante résidentielle mixte en cours d'aménagement			
Secteur Uh			
Hameau constructible			
Secteur Uy			
Tissu d'activités économiques et commerciales			





3.1.2. Un règlement articulé autour de 3 thèmes issus de la loi ALUR

Les termes du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif a la partie réglementaire du livre ler du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme proposent une restructuration thématique du règlement, en cohérence avec la nomenclature de la loi ALUR.

La nomenclature nationale commune et facultative est la suivante :

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité :

- Destinations et sous-destinations
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
- Mixité fonctionnelle et sociale

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
- Stationnement

III- Équipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Par délibération, le conseil municipal de Saucats a souhaité opter pour ces nouvelles dispositions afin de doter son PLU d'un règlement d'urbanisme plus accessible à la population.

De plus, afin de réduire le nombre de destinations et favoriser la mixité fonctionnelle, l'article R151-27 fixe les nouvelles destinations (désormais au nombre de 5 avec 21 sous-destinations) régies à l'article R151-28 du code de l'urbanisme :

- Exploitation agricoles et forestières (exploitation agricole, exploitation forestière) ;
- Habitation (logement, hébergement);
- Commerces et activités de services (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma);
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) ;
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition).



3.1.3. Les dispositions générales applicables en toute zone

Les présentes dispositions générales règlementent l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme (zones U, AU, A et N). Les dispositions particulières viennent compléter, permettant de renforcer les spécificités propres à chaque zone et secteur. Cependant, pour certains articles, les dispositions générales sont suffisantes afin de traduire les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS-JUSTIFICATION
	Destinations et sous-destinations	
	Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme.	Définir les modalités de traitement des destinations et sous-destinations afin de faciliter
	Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.	l'application du règlement lors de l'instruction des projets d'aménagement et de construction.
Destinations des	Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.	
constructions, usages des sols et natures d'activités	Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.	
	Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	
	De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.	Encadrer les possibilités de construction dans les zones / secteurs présentant des risques de nuisances pour les biens et les populations.
	Dans les secteurs soumis à des risques naturels, délimités au plan de zonage, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.	
	Volumétrie et implantation des constructions	
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS Les présentes dispositions s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation, existantes ou projetées. Les servitudes de passage doivent être considérées comme de voies privées.	Définir les notions de recul ou de retrait et leurs modalités de calcul afin de faciliter l'application du règlement lors de l'instruction des projets d'aménagement et de construction. Préserver les personnes et les biens vis-à-vis du risque incendie.
	Le recul de la construction imposé depuis les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation ou le retrait depuis les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, doit être compté depuis la limite de l'unité foncière jusqu'au mur de la façade projeté. En l'absence de mur de façade (par exemple terrasse couverte, préau, hangar sans mur, etc.), le recul est calculé à partir des débords du toit.	
	L'implantation de bâtiments industriels est interdite à moins de 20,00 mètres des peuplements de résineux. Cette distance est portée à 30,00 mètres pour les ICPE soumises à déclaration ou autorisation, représentant un risque particulier d'incendie ou d'explosion	·
	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture, hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.	Définir les modalités de calcul de la hauteur de la construction afin de faciliter l'application du règlement lors de l'instruction des projets d'aménagement et de construction.



Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Encadrer la réalisation de clôtures afin d'éviter la **CARACTERISTIQUES DES CLOTURES** réalisation de clôtures disharmonieuses ou Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être concues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement déconnectées de l'environnement voisin. immédiat. Les matériaux destinés à être revêtus d'un enduit doivent l'être. préiudiciable à la qualité du paysage. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions PLANTATION ET AMENAGEMENT PAYSAGER Encadrer le traitement paysager aux abords des constructions dans le but de conserver une L'organisation spatiale des espaces non bâtis et des abords des constructions doit tenir compte des composantes paysagères existantes (topographie, harmonie et conserver cette identité paysagère plantation existantes, cheminements, cours d'eau, etc.) et être pensée en harmonie avec ces éléments. spécifique. Les plantations existantes doivent être maintenues ou le cas échéants remplacées. Chaque arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Dans le cadre Caractéristiques d'aménagement paysager et de plantation, les essences préconisées sont les suivantes : urbaines. Arbres: Aulnes glutineux (Alnus glutinosa); Bouleau verrugueux (Betula pendula Roth. X); Chêne tauzin (Quercus pyrenaia), Chêne pédonculé architecturales. (Quercus robur); Châtaignier (Castanea sativa); Orme champêtre (Ulmus campestris L.); Pin maritime (Pinus pinaster); Saules (Salix). environnementales et Arbustes et arbrisseaux: Aionc d'Europe (Ulex europaeus L): Arbousier (Arbutus unedo L.): Bourdaine (Rhammus): Cornouiller sanquin paysagères (Cornus sanguinea L): Fusain d'Europe (Euonymus europaeus): Genévrier commun (Juniperus communis): Houx (Ilex aguifolium L.): Noisetier (Coryllus avellana L.): Prunellier (Prunus spinosa L.): Sureau noir (Sambucus nica L.): Troène d'Europe Ligustrum vulgare L.). Plantes basses: Bruyère cendrée (Erica cinerea): Bruyère vagabonde (Erica vagans): Bruyère à guatre angles (Erica tetralix): Calluna vulgaris L.); Ciste à feuilles de sauge (Erica tetralix); Chèvrefeuille des bois (Lonicera periclymenum L.); Lierre (Hedera helix L.). Les aménagements paysagers mis en œuvre devront s'inscrire dans la continuité de la Charte de paysage de la communauté de communes de Montesquieu. Préserver les personnes et les biens vis-à-vis du **AMENAGEMENTS DES SURFACES LIBRES** risque incendie. Pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique selon les principes prévus à l'annexe 4 du présent règlement intitulée «Le débroussaillement ». Desserte des terrains par les voies publiques ou privées La voie correspond au chemin de desserte du terrain d'assiette du projet. L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail. Définir les notions de recul ou de retrait et leurs porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par leguel les véhicules pénètrent modalité de calcul afin de faciliter l'application du sur le terrain d'assiette du proiet depuis la voie de desserte. règlement lors de l'instruction des projets d'aménagement et de construction. 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 et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage) Encadrer les possibilités de desserte par des Equipements et Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. La bandes d'accès ou des servitudes de passage. réseaux largeur d'accès ne sera pas inférieure à 3.5 mètres et sa longueur sera inférieure à 40 mètres. Afin de permettre l'engament des véhicules et équipes de Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne secours, les équipements, mobiliers ou dispositifs destinés à restreindre ou condamner l'accès aux véhicules ou aux personnes doivent répondre aux créant pas un risque supplémentaire sur les voies principes énoncées dans l'annexe 3 du présent règlement intitulée « dispositifs de restriction ». publiques concernées.



Imposer la réalisation de voies nouvelles

répondant aux exigences de sécurité, de défense

contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins incendies et de secours. Les accès, sur la voie publique, des parcs stationnement des opérations d'ensemble, doivent être regroupés s'ils

présentent une gêne ou un risque pour la circulation. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présente(nt) une

gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur les routes départementale pourront être refusés ou n'être qu'acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès à celle-ci.

Encadrer la réalisation d'accès sur les routes départementales

Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales classées en 1ère et 2ème catégories (RD108, RD211, RD651 et RD1010) sont interdits. Dans les zones déjà bâties, des nouveaux accès pourront être acceptés sous réserve de ne pas conduire à une extension linéaire de l'urbanisation existante. Dans l'intérêt de la sécurité des usagers, des conditions particulières pourront toutefois être imposées.

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 4ème et 5ème catégorie (RD10E2, RD111, RD11E3 et RD116) pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité ne sont pas satisfaisantes.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais également répondre aux besoins des véhicules du service public de collecte des déchets.

Imposer la réalisation de voies nouvelles permettant l'approche des engins de secours et faciliter l'accès aux véhicules de lutte contre les incendies

Equipements et réseaux

Afin de permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les voies doivent répondre aux caractéristiques des voies « engins » et voies « échelles » telles qu'énoncées dans les annexes 1 et 2 du présent règlement intitulées « voies engins » et « voies échelles ».

Au contact des espaces non agricoles (forêts, landes, bois, friches), pour garantir l'accès au véhicule de secours, les voies doivent être dotées d'une bande roulante d'au moins 4,00 mètres et accompagnées d'accotements d'1,00 mètre de large hors fossés. A cette fin, des accès normalisés doivent également être prévus tous les 500 mètres.

L'ouverture d'une voie privée carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation. Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage, il peut être admis des voies en impasse. Les voies en impasse devront 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.

Encadrer la réalisation des voies en impasses.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être munie d'un clapet anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Imposer le raccordement au réseau public d'adduction en eau potable et les normes sécuritaires de celui-ci.



3.1.4. Les dispositions particulières applicables à chacune des zones

3.1.4.1. Les dispositions particulières applicables en zone urbaine

3.1.4.1.1. Le secteur Ua

Opportunité du classement en secteur Ua

Le secteur Ua correspond au bourg ancien forman t le centre historique de Saucats. Historiquement structuré en bourg-rue, celui-ci s'est développé en épaisseur dans les années 50. Les maisons de caractère en pierre de taille ou moellons sont caractéristiques de ce tissu originel. La qualité architecturale de cette zone, caractéristique de l'histoire saucataise, est à préserver. Les bâtiments y sont édifiés à l'alignement le long de la RD651 et de façon moins dense aux abords de l'église et de la mairie.

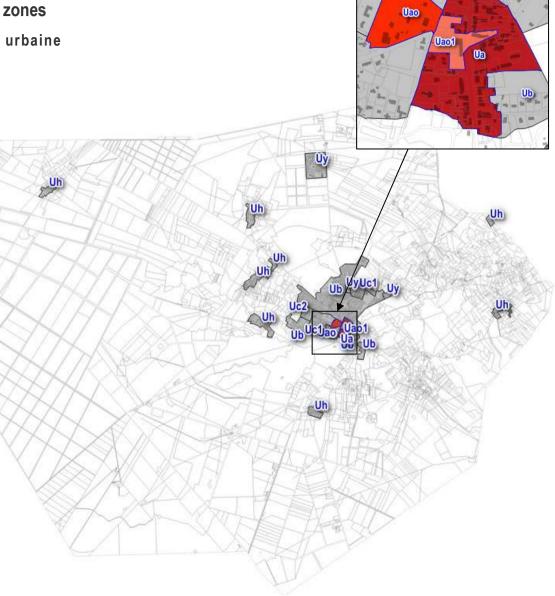
Délimitation en secteur Ua

Le secteur Ua est constitué d'une entité principale et de deux sous-secteurs (Uao et Uao1).

Les contours du secteur ont été fixés sur la base de la limite du centre ancien de la commune, comprenant l'ancien site de la scierie, la mairie et l'église. Les deux sous-secteurs, Uao et Uao1, sont issus d'une réflexion globale de réinvestissement avec plusieurs orientations :

- le sous-secteur Uao correspond à l'ancienne scierie, site en renouvellement urbain, soumis à orientation d'aménagement et de programmation dans le but d'accompagner le développement de ce secteur vers un quartier de résidentiel ;
- le sous-secteur Uao1 correspond à un projet ciblé de mise en valeur d'un espace sousoccupé, soumis à orientation d'aménagement et de programmation et dont le but est de conforter la mixité fonctionnelle (habitat, commerces et services) du centre-bourg.

Secteur Ua	Surface	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Secteur Ua	8,4 ha	0,2 ha	Ua et Ub	Tissu compacte dense
Sous-secteur Uao	2,5 ha	1,9 ha	Ubo	Friche urbaine
Sous-secteur Uao1	1,4 ha	0,4 ha	Ua et Ub	Espace urbain sous- occupé
Total	12,3 ha	2,5 ha		





	DISPOSITIONS EN SECTEUR Ua	OBJECTIFS-JUSTIFICATION
	Destinations et sous-destinations /	S'appuyer sur les dispositions générales partagées par l'ensemble des zones pour gérer les destinations et sous-destinations interdites.
Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites : Dans l'ensemble de la zone Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées. L'artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle implantées hors du secteur exclusif d'implantation commerciale délimité au plan de zonage ; En secteur Ua et sous-secteurs Uao1 Les exploitations agricoles et forestières, L'industrie, Les terrains de camping, de caravanning, et les parcs résidentiels de loisir, Le sexploitations agricoles et forestières, L'industrie, Les exploitations agricoles et forestières, L'industrie, Les entrepôts, Les entrepôts, Les commerces et activités de service, Les commerces et activités de service, Les terrains de camping, de caravanning, et les parcs résidentiels de loisir,	Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations et les formes et fonctions du centre-ville. Les habitations, les bureaux, l'hébergement hôtelier, les équipements publics sont admissibles dans la zone. Enfin de conforter le bourg, l'artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admis dans un périmètre de 200m du centre-bourg. Interdire l'aménagement des terrains de camping et d'espaces dédiés aux habitations de loisirs, et limiter le stationnement des camping-cars et caravanes à des secteurs précis.
	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES Relatives à la destination des constructions, sont autorisées dans les conditions définies ci-après : En secteur Ua : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, dans un délai de dix ans, sous réserve de ne pas changer de	Encadrer la reconstruction d'un bâtiment.
	destination. En sous-secteurs Uao et Uao1: Les constructions et installations admissibles, à condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.	Autoriser l'aménagement des sous-secteurs Uao et Uao1 sous respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
	Relatives à la salubrité et à la prévention des risques et de la protection contre les nuisances : En secteur Ua et sous-secteur Uao1: - Les commerces et activités de service sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables : - soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, - soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises. - Les ICPE sous réserve : - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ; - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises; - et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.	Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.



			DISPOS	SITIONS EN SECTEUR Ua			OBJECTIFS-JUSTIFICATION
Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	3				Imposer la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux pour les opérations d'ensemble.		
	Volumétrie et implantation des constructions IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation Le long des voies classées à grande circulation: Hors agglomération, le long des RD 108 (du carrefour avec la RD651 jusqu'à la limite communale de La Brède), RD 211 et RD 1010, les constructions doivent être implantées en recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie. Le long des autres routes départementales: Hors agglomération, le long des autres routes départementales, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum compté depuis l'axe des voies départementales, établi de la manière suivante:					Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.	
		N° Voie Catégorie Habitations Autres	RD 651et RD108 2 25m de l'axe 20m de l'axe	RD 111, RD 111 ^E 3 et RD 116 3 15m de l'axe 10m de l'axe	RD 108 ^E 2 4 10 m de l'axe 8m de l'axe	-	
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Il peut être dérogé à ces règles de recul : - pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, sous réserve de l'existence d'une contrainte technique particulière ; - pour l'extension d'une construction existante et la réalisation d'annexes, dès lors que celle-ci dispose d'une implantation conforme aux dispositions précitées, sous réserve : - o d'être située à l'alignement des constructions existantes, - o de ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale, - o de ne pas être située au sein d'un emplacement réservé, - o de respecter les dispositions du règlement départemental de voirie. Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 4,00 mètres des voies et emprises publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer. Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique : - pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, - lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, - lors d'une extension de constructions existantes, dont l'implantation n'est pas à l'alignement ou en recul minimum de 4,00 mètres, - pour les annexes et les piscines non couvertes.				Admettre une implantation différente pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics. Encadrer l'implantation différente des extensions d'une construction existante et la réalisation d'annexes. Permettre une implantation des constructions soit à l'alignement soit avec un recul de 4 mètres minimum, permettant de garder un caractère aéré à la zone. Admettre une implantation différente dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics, de reconstruction, d'une extension ou dans le cas d'une piscine ou d'une annexe, sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la		



En sous-secteur Uao, Uao1

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 4,00 mètres des voies et emprises publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- o pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- o pour les annexes et les piscines non couvertes.

Par rapport aux limites séparatives et fond de terrain

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

En secteur Ua

Les constructions doivent être implantées :

- o soit en limite séparative
- o soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- o lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,
- o lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant.
- o pour les annexes et les piscines non couvertes.

En sous-secteurs Uao. Uao1

pourcentage à la surface du terrain.

Les constructions doivent être mitovennes d'un côté et édifiées à une distance minimale de 3.00 mètres de la limite séparative latérale restante.

EMPRISE AU SOL L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débord et surplombs inclus. Elle est définie par l'application d'un

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- o **en secteur Ua.** 60% de la superficie de la parcelle concernée.
 - o **en sous-secteurs Uao. Uao1**. 40% de la superficie de la parcelle concernée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- o en secteur Ua, 7,50 mètres à l'égout du toit,
- o en sous-secteurs Uao et Uao1, 7,50 mètres à l'égout du toit,

Pour les constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux dispositions édictées ci-dessus, une hauteur différente est admise.

Toutefois, en cas de travaux ou de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, cette hauteur ne peut excéder la hauteur initiale de la construction existante.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit. Lorsque ces annexes sont implantées en limites séparatives, la hauteur mesurée sur la limite séparative en tout point du bâtiment, ne peut excéder 3,50 mètres

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, une hauteur différente peut être admise pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

sécurité publique.

En sous-secteur Uao et Uao1, une implantation différente est admise uniquement pour les éguipements d'intérêt collectif et services publics ou dans le cas d'une piscine ou d'une annexe, sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

Permettre l'implantation des constructions en continuité, en semi-continuité ou en discontinuité.

Admettre une implantation différente lors de la reconstruction. d'une extension ou construction d'annexes ou de piscines.

Imposer les constructions mitoyennes d'un côté en sous-secteur Uao et Uao1.

Définir la notion d'emprise au sol.

Favoriser la densification des parcelles déià bâties.

Favoriser un aménagement global dans les sous-secteurs Uao et Uao1 avec des aménagements publics, réduisant l'emprise au sol de l'opération.

Autoriser une emprise au sol différente pour les équipements d'intérêt collectif ou pour les services publics.

Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie actuelle de la zone.

Limiter la hauteur des annexes à 3.50 mètres à l'égout du toit lorsqu'elles ne sont pas incorporées à la construction principale et à 3,50 mètres en tout point du bâtiment lorsqu'elles se situent en limite séparative.

Admettre une hauteur différente pour les constructions existantes, les équipements d'intérêt collectif ou pour les services publics.





Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

En ce qui concerne le bâti contemporain et les constructions neuves, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère.

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Constructions nouvelles

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Les toits terrasses sont autorisés. Les ouvertures en toiture sont obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Des couvertures à sens de pentes différents seront toutefois admises dans un souci d'harmonisation avec des constructions existantes.

Constructions nouvelles destinées aux activités artisanales

Les couvertures devront être teintées. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

• Constructions existantes et agrandissement

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants. Les toitures doivent également observer les mêmes pentes. L'orientation du faîtage est libre.

CARACTERISTIQUES DES FAÇADES ET EPIDERMES

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit doivent l'être.

Les enduits sont de teinte claire : pierre, sable, crème, blanc cassé, etc. Lors d'une réfection partielle de façade, les coloris et finitions d'enduit existantes doivent être conservées.

CARACTERISTIQUES DES MENUISERIES

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, etc.) doivent obligatoirement être peintes, laquées ou pré-teintées. Les lasures ton bois et les vernis sont autorisés.

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- o blanc.
- o marron foncé: RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- o gris: RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044,

Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions disharmonieuses ou déconnectées de l'architecture locale, préjudiciable à la qualité du paysage.

Garantir la cohérence avec l'architecture des constructions actuelles en conservant les règles en vigueur et en les appliquant sur l'ensemble des zones urbaines.

Imposer une gamme de couleurs afin de proscrire les couleurs discordantes avec l'identité de la commune.



Caractéristiques urbaines,

architecturales.

environnementales et

paysagères



CARACTERISTIQUES DES CLOTURES

• En bordure de la voie ou de l'emprise publique

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- o d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie arbustive :
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontés d'une « grille » ou d'un grillage, doublé d'une haie arbustive ;
- o de palissades d'une hauteur, doublées d'une haie arbustive ;
- d'une haie arbustive.

• En bordure des limites séparatives latérales et fond de parcelle

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- o d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie arbustive ;
- o d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1.00 mètre surmontés d'une « grille » ou d'un grillage, doublé d'une haie arbustive ;
- o de palissades, de claustras ou de panneaux, doublés d'une haie arbustive ;
- d'une haie arbustive.

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation d'un élément de paysage à protéger est interdit.

Imposer une hauteur maximale de la clôture à 1,80 mètre en bordure de voie ou de l'emprise publique et en limites séparatives latérales et fond de parcelles.

Favoriser la diversité des formes de clôtures.

Interdire la pause de claustras ou de panneaux en bordure de voie ou d'emprise publique.

Garantir la protection du patrimoine bâti en interdisant tout changement d'affectation visant à compromettre sa conservation.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

PLANTATION ET AMENAGEMENT PAYSAGER

1

Caractéristiques urbaines.

architecturales.

environnementales et

paysagères

AMENAGEMENTS DES SURFACES LIBRES

Les surfaces libres non imperméabilisées correspondent à la surface du terrain libre de toute construction, y compris enterrées, installation et aménagement conduisant à supprimer toute capacité naturelle d'infiltration du sol (exemple : aménagements de voiries et les surfaces de stationnements imperméabilisées).

Ainsi, les surfaces libres non imperméabilisées peuvent être composées de surfaces en pleine terre plantées et de surfaces semi-perméables favorables à l'infiltration des eaux.

Les surfaces libres non imperméabilisées doivent représenter au moins 40% de la superficie totale du terrain proposé à la construction.

Dans les opérations d'ensemble, les surfaces libres non imperméabilisées doivent comporter au moins 10% d'espaces verts, dont la moitié devant doit être d'un seul tenant. Dans le cas d'opérations contigües, un même espace vert commun pourra être aménagé.

AMENAGEMENTS DES MARGES DE RECUL ET DES LIMITES

En sous-secteur Uao1, les marges de recul inférieures ou égales à 5 mètres doivent être plantées.

Les haies ou limites plantées entre deux parcelles bâties ne doivent pas dépasser 1,80 mètre tant en façade que sur les parties latérales et en fond de parcelles.

AMENAGEMENTS DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT ET VOIRIE

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement et des voiries doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnements.

PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL

Sans objet.

Se référer aux dispositions générales.

Définir la notion de surface libre afin de faciliter l'application du règlement lors de l'instruction des projets d'aménagement et de construction.

Maintenir une présence végétale au sein des zones urbaines.

Assurer l'intégration des constructions aux paysages environnants.

Limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration des eaux de pluie.



Stationnement

STATIONNEMENTS AUTOMOBILES

Le stationnement des véhicules doit correspondre au besoin des constructions et installations et être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée lors de l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation. Les normes de stationnement définies ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme. Pour ces dernières, une place de stationnement sera exigée par logement. Hors les cas précisés aux deux alinéas précédents, lors de toute opération de construction, il est exigé :

En sous-secteur Uao1

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et

paysagères

Equipements et réseaux

- o pour les constructions à destination d'habitation : 1 places de stationnement pour un logement créé ;
- o pour les constructions à destination de commerce et activités de services, hors d'hébergement hôtelier et touristique : au moins 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher ;
- o pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, d'équipements collectifs et services publiques : au moins 1 place de stationnement par tranche de 20m² de surface de plancher.

En sous-secteur Uao

2 places de stationnement pour un logement créé. Pour les opérations groupées à usage d'habitation, il doit être aménagé 1 place de stationnement visiteur pour trois logements. Les stationnements visiteurs doivent être répartis sur l'ensemble de l'opération.

STATIONNEMENT DEUX ROUES

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

En sous-secteur Uao, Uao1: Les principes d'accès et de desserte par les voies publiques ou privées devront être assurés selon les principes définis au sein des orientations d'aménagement et de programmation.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, par une canalisation souterraine. L'évacuation directe des eaux et matières usées même traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et les égouts pluviaux. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation des eaux pluviales, par une canalisation souterraine. En l'absence de réseau séparatif d'assainissement, les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les dispositifs de stockage et de rétention des eaux pluviales sont à privilégier. Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

COMMUNICATION NUMERIQUE

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel.

Assurer l'intégration des aires de stationnement.

Définir la notion et les modalités de calcul d'une aire de stationnement.

Permettre l'assouplissement de la réalisation des aires de stationnement lorsque l'aménagement de bâtiments existants ne conduit pas à l'augmentation du volume de celui-ci.

Imposer la réalisation de places de stationnement hors des voies publiques afin de ne pas contraindre la circulation des véhicules.

Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les différentes destinations de constructions.

Fixer les obligations en matière de stationnement pour les vélos opérations de construction à usage d'habitation, d'activités ou de bureaux.

Imposer le respect des principes d'accès tels que définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Se référer aux dispositions générales.

Eviter tout rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.

Imposer le raccordement au réseau d'évacuation des eaux pluviales par voie souterraine.

Admettre une installation différente en l'absence de réseau séparatif d'assainissement. Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet. Imposer l'installation de la fibre optique dans les nouvelles opérations de logements ou de bureaux.



3.1.4.1.2. Le secteur Ub

Opportunité du classement en secteur Ub

Le secteur Ub correspond aux ensembles formés par les lotissements pavillonnaires et les opérations de constructions au coup par coup des années 1970-2000; ces derniers sont situés à proximité immédiate du centre-bourg de la commune.

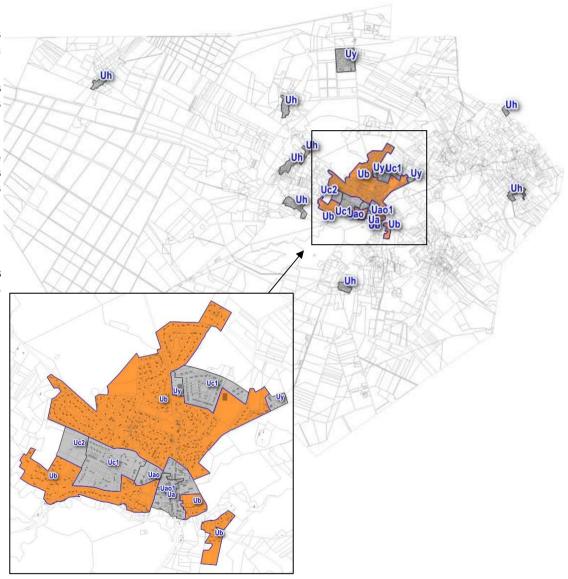
Ces modes de développement ont produit des formes urbaines déconnectées des formes traditionnelles, souvent caractérisées par de faibles densités, des constructions mono-spécifiques et la production d'espaces cloisonnés.

Le secteur Ub permet à la commune de répondre de manière importante au besoin identifié en matière de production de logements, dans la mesure où plus de 7 ha sont identifiés comme densifiable. En vue de traduire la volonté communale de limiter la consommation d'espaces naturels et forestiers, le secteur Ub a vocation à permettre la densification des tissus urbains existants par l'accueil de nouvelles constructions à usages principalement résidentiel.

Délimitation en secteur Ub

Le secteur Ub est constitué de quatre entités, dans la continuité du secteur Ua et dont la plus importante est située au nord du bourg ancien. Il est majoritairement constitué de vastes lotissements pavillonnaires réalisés jusque dans les années 2000.

Secteur Ub	Surface	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Secteur Ub	118 ha	9,4ha	Ub, Uy, Ubi et 2AU	Tissu compact moyennement dense et boisements





		DISPO	SITIONS EN SECTEUR Ub			OBJECTIFS-JUSTIFICATION
	Destinations et sous-destinations					S'appuyer sur les dispositions générales partagées par l'ensemble des zones pour gérer les destinations et sous-destinations interdites.
Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	Interdiction et limitation de certain LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU Les occupations et utilisations du sol suiv - Les affouillements ou exhaussemer - Les exploitations agricoles et forest - L'industrie, - Les entrepôts, - Les commerces et activités de serv - Les terrains de camping, de carava	Affirmer le principe d'extension pavillonnaire du centre-bourg, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations et les formes et fonctions de la zone. Les habitations, les bureaux, les équipements publics sont admissibles dans la zone. Le stationnement des camping-cars et caravanes est autorisé.				
	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU Relatives à la destination des con La reconstruction à l'identique d'un bât destination	structions, sont autori	sées dans les conditions définies c	i-après : de dix ans, sous réserve	e de ne pas changer de	Encadrer la reconstruction d'un bâtiment.
	Mixité fonctionnelle et sociale Sans objet					Limiter la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux pour les opérations d'ensemble dans les secteurs de renouvellement urbain.
	Volumétrie et implantation des col IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS Par rapport aux voies et emprise Le long des voies classées à grande circ Hors agglomération, le long des RD 10	s publiques ou privées ulation :		o La Pràdo) PD 211 et PD	14040 los constructions	Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	doivent être implantées en recul de 75 m Le long des autres routes départemental Hors agglomération, le long des autres des voies départementales, établi de la r					
	N° Voie Catégorie	RD 651 et RD108	RD 111, RD 111 ^E 3 et RD 116	RD 108 ^E 2		
	Habitations		15m de l'axe	10 m de l'axe		
ı	Autres	20m de l'axe	10m de l'axe	8m de l'axe		



DISPOSITIONS EN SECTEUR Ub

OBJECTIFS-JUSTIFICATION

Il peut être dérogé à ces règles de recul :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, sous réserve de l'existence d'une contrainte technique particulière ;
- pour l'extension d'une construction existante et la réalisation d'annexes, dès lors que celle-ci dispose d'une implantation conforme aux dispositions précitées, sous réserve :
 - o d'être située à l'alignement des constructions existantes.
 - o de ne pas étendre la construction en decà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale,
 - o de ne pas être située au sein d'un emplacement réservé,
 - o de respecter les dispositions du règlement départemental de voirie.

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 4,00 mètres des voies et emprises publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- o pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- o lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,
- o lors d'une extension de constructions existantes, dont l'implantation n'est pas à l'alignement ou en recul minimum de 4.00 mètres,
- o pour les annexes et les piscines non couvertes.

Par rapport aux limites séparatives et fond de terrain

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite latérale. Le recul par rapport à l'autre limite séparative respectera une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit (L = H/2), sans pouvoir être inférieure à 3.5 mètres.
- Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites latérales, en respectant une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit (L = H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- o lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,
- o lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant,
- o pour les annexes et les piscines non couvertes.

Par rapport aux cours d'eau

Le long du Saucats et de ses affluents, dans une bande de 30,00 mètres (calculée depuis le haut de la berge), la réalisation des constructions est conditionnée à une étude d'impact. Une implantation différente est admise sous réserve que les constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- o pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- o lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,
- o lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant,
- o pour les annexes et les piscines non couvertes.

Admettre une implantation différente pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Encadrer l'implantation différente des extensions d'une construction existante et la réalisation d'annexes

Permettre une implantation des constructions soit à l'alignement soit avec un recul de 4 mètres minimum, permettant de garder un caractère aéré à la zone.

Admettre une implantation différente dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics, de reconstruction, d'une extension ou dans le cas d'une piscine ou d'une annexe, sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

Permettre l'implantation des constructions en semi-continuité ou en discontinuité.

Admettre une implantation différente lors de la reconstruction, d'une extension ou la construction d'annexes ou de piscines.

Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des cours d'eaux aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes pour la biodiversité.

Admettre une implantation différente pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, mais également lors de la reconstruction, d'une extension ou la construction d'annexes ou de piscines.





EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débord et surplombs inclus. Elle est définie par l'application d'un pourcentage à la surface du terrain.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de la parcelle concernée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux dispositions édictées ci-dessus, une hauteur différente est admise. Toutefois, en cas de travaux ou de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, cette hauteur ne peut excéder la hauteur initiale de la construction existante.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit. Lorsque ces annexes sont implantées en limites séparatives, la hauteur mesurée sur la limite séparative en tout point du bâtiment, ne peut excéder 3,50 mètres

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, une hauteur différente peut être admise pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Définir la notion d'emprise au sol.

Limiter l'emprise au sol à 30% et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Autoriser une emprise au sol différente pour les équipements d'intérêt collectif ou pour les services publics.

Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie actuelle de la zone.

Limiter la hauteur des annexes à 3,50 mètres à l'égout du toit lorsqu'elles ne sont pas incorporées à la construction principale et à 3,50 mètres en tout point du bâtiment lorsqu'elles se situent en limite séparative.

Admettre une hauteur différente pour les constructions existantes, les équipements d'intérêt collectif ou pour les services publics

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

En ce qui concerne le bâti contemporain et les constructions neuves, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Caractéristiques

urbaines, architecturales,

environnementales et

paysagères

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Constructions nouvelles

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Les toits terrasses sont autorisés. Les ouvertures en toiture sont obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la facade.

Des couvertures à sens de pentes différents seront toutefois admises dans un souci d'harmonisation avec des constructions existantes.

Constructions existantes et agrandissement

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants. Les toitures doivent également observer les mêmes pentes.

L'orientation du faîtage est libre.

Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions disharmonieuses ou déconnectées de l'architecture locale, préjudiciable à la qualité du paysage.

Garantir la cohérence avec l'architecture des constructions actuelles en conservant les règles en vigueur et en les appliquant sur l'ensemble des zones urbaines.

Imposer une gamme de couleurs afin de proscrire les couleurs discordantes avec l'identité de la commune.



		_
	CARACTERISTIQUES DES FAÇADES ET EPIDERMES Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit doivent l'être. Les enduits sont de teinte claire : pierre, sable, crème, blanc cassé, etc. Lors d'une réfection partielle de façade, les coloris et finitions d'enduit existantes doivent être conservées. CARACTERISTIQUES DES MENUISERIES Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, etc.) doivent obligatoirement être peintes, laquées ou pré-teintées. Les lasures ton bois et les vernis sont autorisés. Une seule famille de couleur est autorisée par construction : o blanc, marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028, gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044, rouge : RAL 3004, RAL 3005, RAL 30011, vert : RAL 6001, RAL 6005, RAL 6007, RAL 6011.	
Caractéristiques		
urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	CARACTERISTIQUES DES CLOTURES • En bordure de la voie ou de l'emprise publique La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles doivent être constituées : ○ d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie arbustive ; ○ d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontés d'une « grille » ou d'un grillage, doublé d'une haie arbustive ; ○ de palissades d'une hauteur, doublées d'une haie arbustive ; ○ d'une haie arbustive. • En bordure des limites séparatives latérales et fond de parcelle La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles doivent être constituées : ○ d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie arbustive ; ○ d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontés d'une « grille » ou d'un grillage, doublé d'une haie arbustive ; ○ de palissades, de claustras ou de panneaux, doublés d'une haie arbustive ; ○ d'une haie arbustive.	Imposer une hauteur maximale de la clôture à 1,80 mètre en bordure de voie ou de l'emprise publique et en limites séparatives latérales et fond de parcelles. Favoriser la diversité des formes de clôtures. Interdire la pause de claustras ou de panneaux en bordure de voie ou d'emprise publique.
	PROTECTION DU PATRIMOINE BATI Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation d'un élément de paysage à protéger est interdit.	Garantir la protection du patrimoine bâti en interdisant tout changement d'affectation visant à compromettre sa conservation.
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions PLANTATION ET AMENAGEMENT PAYSAGER /	Se référer aux dispositions générales.



	DISPOSITIONS EN SECTEUR Ub	OBJECTIFS-JUSTIFICATION
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	AMENAGEMENTS DES SURFACES LIBRES Les surfaces libres non imperméabilisées correspondent à la surface du terrain libre de toute construction, y compris enterrées, installation et aménagement conduisant à supprimer toute capacité naturelle d'infiltration du sol (exemple : aménagements de voiries et les surfaces de stationnements imperméabilisées). Ainsi, les surfaces libres non imperméabilisées peuvent être composées de surfaces en pleine terre plantées et de surfaces semi-perméables favorables à l'infiltration des eaux.	Définir la notion de surface libre afin de faciliter l'application du règlement lors de l'instruction des projets d'aménagement et de construction.
	Les surfaces libres non imperméabilisées doivent représenter au moins 40% de la superficie totale du terrain proposé à la construction. Dans les opérations d'ensemble, les surfaces libres non imperméabilisées doivent comporter au moins 10% d'espaces verts, dont la moitié devant doit être d'un seul tenant. Dans le cas d'opérations contigües, un même espace vert commun pourra être aménagé.	Maintenir une présence végétale au sein des zones urbaines.
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	AMENAGEMENTS DES MARGES DE RECUL ET DES LIMITES Les marges de recul inférieures ou égales à 5 mètres doivent être plantées. Les haies ou limites plantées entre deux parcelles bâties ne doivent pas dépasser 1,80 mètre tant en façade que sur les parties latérales et en fond de parcelles.	Assurer l'intégration des constructions aux paysages environnants.
	AMENAGEMENTS DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT ET VOIRIE Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement et des voiries doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux favorisant l'infiltration des eaux de pluie. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnements. PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL	Limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration des eaux de pluie. Assurer l'intégration des aires de stationnement.
	Sans objet	
	Stationnement STATIONNEMENTS AUTOMOBILES	Définir la notion et les modalités de calcul d'une aire de stationnement.
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et	Le stationnement des véhicules doit correspondre au besoin des constructions et installations et être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée lors de l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation. Les normes de stationnement définies ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.	Permettre l'assouplissement de la réalisation des aires de stationnement lorsque l'aménagement de bâtiments existants ne conduit pas à l'augmentation du volume de celui-ci.
paysagères	151-34 du code de l'urbanisme. Pour ces dernières, une place de stationnement sera exigée par logement. Hors les cas précisés aux deux alinéas précédents, lors de toute opération de construction, il est exigé :	Imposer la réalisation de places de stationnement hors des voies publiques afin de ne pas contraindre la circulation des véhicules.
	 2 places de stationnement pour un logement créé. Pour les opérations groupées à usage d'habitation, il doit être aménagé 1 place de stationnement visiteur pour trois logements. Les stationnements visiteurs doivent être répartis sur l'ensemble de l'opération. 	Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions.



	DISPOSITIONS EN SECTEUR Ub	OBJECTIFS-JUSTIFICATION
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Stationnement de stationnement sécurisé de stationnement de stationnement de stationnement de stationnement sécurisé de stationnement de st	Fixer les obligations en matière de stationnement pour les vélos opérations de construction à usage d'habitation, d'activités ou de bureaux.
	Desserte des terrains par les voies publiques ou privées	
		Se référer aux dispositions générales.
	Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique	Se référer aux dispositions générales.
	ALIMENTATION EN EAU POTABLE / ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	Imposer le raccordement au réseau d'eaux usées par voie souterraine.
	Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation des eaux pluviales, par une canalisation souterraine. L'évacuation directe des eaux et matières usées même traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et les égouts pluviaux. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en	Eviter tout rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.
Equipements et réseaux	vigueur. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation des eaux pluviales, par une canalisation souterraine. En l'absence	Imposer le raccordement au réseau d'évacuation des eaux pluviales par voie souterraine.
	de réseau séparatif d'assainissement, les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les dispositifs de stockage et de rétention des eaux pluviales sont à privilégier.	Admettre une installation différente en l'absence de réseau séparatif d'assainissement. Les eaux
	Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.	pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet.
	COMMUNICATION NUMERIQUE Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel.	Imposer l'installation de la fibre optique dans les nouvelles opérations de logements ou de bureaux.



3.1.4.1.3. Le secteur Uc

Opportunité du classement en secteur Uc

Le secteur Uc correspond aux opérations mixtes réalisées depuis les années 2000. Ces opérations ont porté des programmes de logements mixtes allant de la maison individuelle aux constructions individuelles groupées en accession à la propriété, en locatifs ou en locatifs sociaux.

Ces modes de développement ont produit des formes urbaines déconnectées des codes architecturaux locaux et de l'esthétique des maisons anciennes, tant dans les volumes édifiés que dans les choix des matériaux et des couleurs, donnant lieu à un manque d'harmonie. En ce sens, les clôtures et les couleurs d'une construction à l'autre sont discordantes.

Issus d'opérations d'ensembles, ces secteurs, ont pu jouir d'une densité légèrement plus forte que dans les opérations au coup par coup, et l'encadrement des règles a favorisé des formes bâties plus économes en foncier ainsi qu'une réduction de la taille des parcelles.

L'espace public est façonné au centre de ces quartiers, espace fédérateur jouant le rôle de liant entre les différents quartiers et équipements environnants.

Délimitation en secteur Uc

Le secteur Uc est constitué de deux sous-secteurs, qui se distinguent. En effet, tous deux à dominante résidentielle mixte, le sous-secteur Uc1 correspond aux sites des Boies de Lagües et des Prairies de Capet, tandis que le sous-secteur Uc2 est en cours d'aménagement.

Secteur Uc	Surface	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Sous-secteur Uc1	24,8 ha	-	1AUa, 1AUb, 1AUc et Ub	Tissu urbain moyennement dense
Sous-secteur Uc2	5,2 ha	-	1AUd	Tissu urbain partiellement boisé
Total	30,0 ha	-		





			DISPOS	SITIONS EN SECTEUR UC		OBJECTIFS-JUSTIFICATION
	Destinations et sous-des	tinations				S'appuyer sur les dispositions générales partagées par l'ensemble des zones pour gérer les destinations et sous-destinations interdites.
Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	Interdiction et limitation d LES OCCUPATIONS ET UTILIS Les occupations et utilisations - Les affouillements ou ex - Les exploitations agricol - L'industrie, - Les entrepôts, - Les commerces et activi - Les terrains de camping	Affirmer le principe d'extension pavillonnaire récente, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations et les formes et fonctions de la zone, en prolongement avec le secteur Ub. Les habitations, les bureaux, les équipements publics sont admissibles dans la zone. Le stationnement des camping-cars et caravanes est autorisé.				
	LES OCCUPATIONS ET UTILIS	Se référer aux dispositions générales.				
	Mixité fonctionnelle et so Sans objet	Limiter la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux pour les opérations d'ensemble dans les secteurs de renouvellement urbain.				
	Volumétrie et implantatio	on des constructions				_
Correctéristiques	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation Le long des voies classées à grande circulation: Hors agglomération, le long des RD 108 (du carrefour avec la RD651 jusqu'à la limite communale de La Brède), RD 211 et RD 1010, les constructions doivent être implantées en recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.					Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	<u>Le long des autres routes dép</u> Hors agglomération, le long des voies départementales, ét	s l'axe				
, payongo.oo	N	N° Voie RD 651	l et RD108	RD 111, RD 111 ^E 3 et RD 116	RD 108 ^E 2	
	C	Catégorie 2		3	4	
	F		m de l'axe	15m de l'axe	10 m de l'axe	
	A	Autres 20r	m de l'axe	10m de l'axe	8m de l'axe	



Il peut être dérogé à ces règles de recul :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, sous réserve de l'existence d'une contrainte technique particulière ;
- pour l'extension d'une construction existante et la réalisation d'annexes, dès lors que celle-ci dispose d'une implantation conforme aux dispositions précitées, sous réserve :
 - o d'être située à l'alignement des constructions existantes,
 - o de ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale,
 - o de ne pas être située au sein d'un emplacement réservé,
 - o de respecter les dispositions du règlement départemental de voirie.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres, sur une profondeur de 16 mètres à partir du recul adopté.

Sur les terrains situés en façade de la RD 108, le recul minimum des constructions s'applique depuis les voies de desserte interne aux quartiers. Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- o pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- o pour les annexes et les piscines non couvertes sous réserve du respect d'un recul de 3,00 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

Par rapport aux limites séparatives et fond de terrain

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

En sous-secteur Uc1, les constructions doivent être :

- o mitoyennes ou édifiées à une distance minimale de 3,00 mètres des limites latérales,
- o et implantées à plus de 15,00 mètres des limites de fond de terrain.

Une implantation différente est admise :

- o pour l'extension d'une construction existante.
- o pour les annexes et les piscines, sous réserve du respect d'un recul de 5,00 mètres par rapport aux limites de fond de terrain. Ce recul minimal ne s'applique pas :
 - pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²
 - ou lorsque l'emprise totale de toutes les annexes n'excède pas 20 m².

En sous-secteur Uc2, les constructions doivent être :

- o édifiées à une distance minimale de 5,00 mètres des limites latérales,
- o et implantées à plus de 20,00 mètres des limites de fond de terrain.

Une implantation différente est admise :

- o pour l'extension d'une construction existante.
- o pour les annexes et les piscines, sous réserve du respect d'un recul de 5,00 mètres par rapport aux limites de fond de terrain. Ce recul minimal ne s'applique pas :
 - pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²
 - ou lorsque l'emprise totale de toutes les annexes n'excède pas 20 m².

Admettre une implantation différente pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Encadrer l'implantation différente des extensions d'une construction existante et la réalisation d'annexes

Imposer une implantation des constructions avec un recul minimum de 5 mètres, et cela sur une profondeur de 16 mètres à partir du dit recul.

Admettre une implantation différente dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics ou dans le cas d'une piscine ou d'une annexe.

Imposer en sous-secteur Uc1 l'implantation des constructions de façon mitoyenne ou avec un retrait de 3 mètres par rapport aux limites latérales et à 15 mètres des limites de fond de terrain.

Imposer en sous-secteur Uc2 l'implantation des constructions avec un retrait de 5 mètres par rapport aux limites latérales et à 20 mètres des limites de fond de terrain.

Autoriser une implantation différente pour l'extension des constructions existante, les annexes/piscines et les équipements d'intérêt collectif ou les services publics.



Caractéristiques

urbaines, architecturales,

environnementales et

paysagères

Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débord et surplombs inclus. Elle est définie par l'application d'un pourcentage à la surface du terrain.

Au-delà d'une profondeur de 16,00 mètres à partir du recul adopté, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie restante de la parcelle, sous réserve du respect d'un recul de 5 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- o en sous-secteur Uc1, 6,00 mètres à l'égout du toit,
- o en sous-secteur Uc2, 4,50 mètres à l'égout du toit,

Pour les constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux dispositions édictées ci-dessus, une hauteur différente est admise Toutefois, en cas de trayaux ou de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, cette hauteur ne peut excéder la hauteur initiale de la construction existante.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit. Lorsque ces annexes sont implantées en limites séparatives, la hauteur mesurée sur la limite séparative en tout point du bâtiment, ne peut excéder 3,50 mètres

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, une hauteur différente peut être admise pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Limiter l'emprise au sol et privilégier l'intégration paysagère du site en imposant l'implantation de la construction au centre de la parcelle.

Autoriser une emprise au sol différente pour les équipements d'intérêt collectif ou les services publics.

Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie actuelle du secteur. Uc1 conserve la même règle que Ub. venant s'adosser à celle-ci.

Limiter la hauteur des annexes lorsqu'elles ne sont pas incorporées à la construction principale ou se situent en limite séparative.

Admettre une hauteur différente pour les constructions existantes, les équipements d'intérêt collectif ou pour les services publics

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

En ce qui concerne le bâti contemporain et les constructions neuves, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Constructions nouvelles

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Les toits terrasses sont autorisés. Les ouvertures en toiture sont obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la facade.

Des couvertures à sens de pentes différents seront toutefois admises dans un souci d'harmonisation avec des constructions existantes.

• Constructions existantes et agrandissement

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants. Les toitures doivent également observer les mêmes pentes.

L'orientation du faîtage est libre.

Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions disharmonieuses ou déconnectées de l'architecture locale, préjudiciable à la qualité du paysage.

Garantir la cohérence avec l'architecture des constructions actuelles en conservant les règles en vigueur et en les appliquant sur l'ensemble des zones urbaines.



CARACTERISTIQUES DES FAÇADES ET EPIDERMES

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit doivent l'être.

Les enduits sont de teinte claire : pierre, sable, crème, blanc cassé, etc. Lors d'une réfection partielle de façade, les coloris et finitions d'enduit existantes doivent être conservées.

CARACTERISTIQUES DES MENUISERIES

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, etc.) doivent obligatoirement être peintes, laquées ou pré-teintées. Les lasures ton bois et les vernis sont autorisés.

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc
- o marron foncé: RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- o gris: RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044,
- o rouge: RAL 3004, RAL 3005, RAL 3011,
- o vert : RAL 6001, RAL 6005, RAL 6007, RAL 6011.

CARACTERISTIQUES DES CLOTURES

• En bordure de la voie ou de l'emprise publique

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- o d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie arbustive ;
- o d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontés d'une « grille » ou d'un grillage, doublé d'une haie arbustive ;
- de palissades d'une hauteur, doublées d'une haie arbustive ;
- o d'une haie arbustive.

• En bordure des limites séparatives latérales et fond de parcelle

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- o d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie arbustive ;
- o d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontés d'une « grille » ou d'un grillage, doublé d'une haie arbustive ;
- o de palissades, de claustras ou de panneaux, doublés d'une haie arbustive :

d'une haie arbustive.

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation d'un élément de paysage à protéger est interdit.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

PLANTATION ET AMENAGEMENT PAYSAGER

Caractéristiques urbaines, architecturales,

environnementales et

paysagères

AMENAGEMENTS DES SURFACES LIBRES

Les surfaces libres non imperméabilisées correspondent à la surface du terrain libre de toute construction, y compris enterrées, installation et aménagement conduisant à supprimer toute capacité naturelle d'infiltration du sol (exemple : aménagements de voiries et les surfaces de stationnements imperméabilisées). Ainsi, les surfaces libres non imperméabilisées peuvent être composées de surfaces en pleine terre plantées et de surfaces semi-perméables favorables à l'infiltration des eaux.

Les surfaces libres non imperméabilisées doivent représenter au moins 40% de la superficie totale du terrain proposé à la construction.

Dans les opérations d'ensemble, les surfaces libres non imperméabilisées doivent comporter au moins 10% d'espaces verts, dont la moitié devant doit être d'un seul tenant. Dans le cas d'opérations contiques, un même espace vert commun pourra être aménagé.

Imposer une gamme de couleurs afin de proscrire les couleurs discordantes avec l'identité de la commune.

Imposer une hauteur maximale de la clôture à 1,80 mètre en bordure de voie ou de l'emprise publique et en limites séparatives latérales et fond de parcelles.

Favoriser la diversité des formes de clôtures.

Interdire la pause de claustras ou de panneaux en bordure de voie ou d'emprise publique.

Garantir la protection du patrimoine bâti en interdisant tout changement d'affectation visant à compromettre sa conservation.

Se référer aux dispositions générales.

Définir la notion de surface libre afin de faciliter l'application du règlement lors de l'instruction des projets d'aménagement et de construction.

Maintenir une présence végétale au sein des zones urbaines.



AMENAGEMENTS DES MARGES DE RECUL ET DES LIMITES

Les marges de recul inférieures ou égales à 5 mètres doivent être plantées. Les haies ou limites plantées entre deux parcelles bâties ne doivent pas dépasser 1,80 mètre tant en façade que sur les parties latérales et en fond de parcelles.

AMENAGEMENTS DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT ET VOIRIE

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement et des voiries doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnements.

PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL

Sans objet

Stationnement

STATIONNEMENTS AUTOMOBILES

Le stationnement des véhicules doit correspondre au besoin des constructions et installations et être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée lors de l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Les normes de stationnement définies ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L 151-34 du code de l'urbanisme. Pour ces dernières, une place de stationnement sera exigée par logement.

Hors les cas précisés aux deux alinéas précédents, lors de toute opération de construction, il est exigé :

- 2 places de stationnement pour un logement créé.
- Pour les opérations groupées à usage d'habitation, il doit être aménagé 1 place de stationnement visiteur pour trois logements. Les stationnements visiteurs doivent être répartis sur l'ensemble de l'opération.

STATIONNEMENT DEUX ROUES

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Equipements et réseaux

Caractéristiques

urbaines, architecturales,

environnementales et

paysagères

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation des eaux pluviales, par une canalisation souterraine./

L'évacuation directe des eaux et matières usées même traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et les égouts pluviaux.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Assurer l'intégration des constructions aux paysages environnants.

Limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

Assurer l'intégration des aires de stationnement.

Définir la notion et les modalités de calcul d'une aire de stationnement.

Permettre l'assouplissement de la réalisation des aires de stationnement lorsque l'aménagement de bâtiments existants ne conduit pas à l'augmentation du volume de celui-ci.

Imposer la réalisation de places de stationnement hors des voies publiques afin de ne pas contraindre la circulation des véhicules.

Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions.

Fixer les obligations en matière de stationnement pour les vélos opérations de construction à usage d'habitation, d'activités ou de bureaux.

Se référer aux dispositions générales.

Imposer le raccordement au réseau d'eaux usées par voie souterraine.

Eviter tout rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.





Equipements et réseaux

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation des eaux pluviales, par une canalisation souterraine. En l'absence de réseau séparatif d'assainissement, les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les dispositifs de stockage et de rétention des eaux pluviales sont à privilégier.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

COMMUNICATION NUMERIQUE

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel.

Imposer le raccordement au réseau d'évacuation des eaux pluviales par voie souterraine.

Admettre une installation différente en l'absence de réseau séparatif d'assainissement. Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet.

Imposer l'installation de la fibre optique dans les nouvelles opérations de logements ou de bureaux.



3.1.4.1.4. Le secteur Uh

Opportunité du classement en secteur Uh

Le secteur Uh correspond aux hameaux urbanisés qui sont caractéristiques d'une faible densité et d'une richesse architecturale patrimoniale, témoins de l'organisation historique agricole.

Les constructions les plus anciennes sont implantées en retrait de la voie et présentent des volumes plus modestes que dans le centre-bourg.

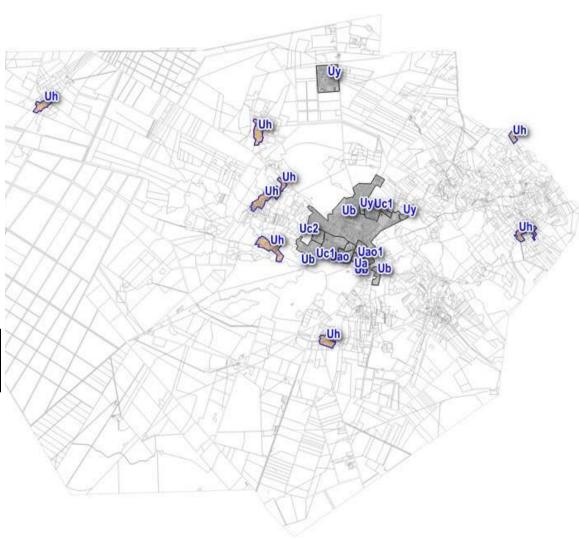
Délimitation en secteur Uh

Le secteur Uh correspond aux différents hameaux de taille variable éloignés du centre-bourg de la commune.

Les hameaux connaissent des extensions récentes, le long des voies ou en épaisseur, sous la forme de résidences pavillonnaires, menant à une hétérogénéité du bâti, entre bâti hérité de l'histoire agricole de la commune et constructions néo-rurales.

Deux hameaux, répertorient un potentiel constructible (Pouchau et Marheuil) important du potentiel constructible identifié dans les hameaux. Aussi, la municipalité a choisi d'accompagner leur développement en les encadrant par des orientations d'aménagement et de programmation.

Secteur Uh	Surface	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Secteur Uh	42,4 ha	4,3 ha	Uh, Nh	Tissu très faiblement dense





			DISPO	SITIONS EN SECTEUR Uh			OBJECTIFS-JUSTIFICATION
	Destinations et sous-d	estinations					S'appuyer sur les dispositions générales partagées par l'ensemble des zones pour gérer les destinations et sous-destinations interdites.
Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées. En secteur Uh					Affirmer le principe de hameaux, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations et les formes et fonctions de la zone. Les habitations, les bureaux et les équipements publics sont admissibles dans la zone.	
	Mixité fonctionnelle et sociale Sans objet					Limiter la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux pour les opérations d'ensemble dans les secteurs de renouvellement urbain.	
	Volumétrie et implanta	tion des const	ructions				
Caractéristiques	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation Le long des voies classées à grande circulation : Hors agglomération, le long des RD 108 (du carrefour avec la RD651 jusqu'à la limite communale de La Brède), RD 211 et RD 1010, les constructions doivent être implantées en recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie. Le long des autres routes départementales : Hors agglomération, le long des autres routes départementales, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum compté depuis l'axe						Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.
urbaines, architecturales, environnementales et	des voies départementales	minum compto dopalo raxe					
paysagères		N° Voie	RD 651 et RD108°	RD 111, RD 111 ^E 3 et RD 116	RD 108 ^E 2		
		Catégorie	2	3	4		
		Habitations	25m de l'axe	15m de l'axe	10 m de l'axe		
		Autres	20m de l'axe	10m de l'axe	8m de l'axe		
		d'intérêt collectif e construction ex		s, sous réserve de l'existence d'une in d'annexes, dès lors que celle-ci c			Admettre une implantation différente pour les équipements d'intérêt collectif et les services





- o d'être située à l'alignement des constructions existantes,
- o de ne pas étendre la construction en decà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale,
- o de ne pas être située au sein d'un emplacement réservé,
- o de respecter les dispositions du règlement départemental de voirie.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 6,00 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer.

La distance entre une limite adossée à une servitude de passage ou une bande d'accès et une construction ne peut être inférieure à 3,00 mètres. Cette règle s'applique dans le cas de :

- servitudes de passage ou bandes d'accès existantes ou à créer,
- constructions existantes ou à créer.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- o pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics,
- o lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,
- o lors d'une extension de constructions existantes, dont l'implantation est en recul minium de 5,00 mètres,
- o pour les piscines non couvertes.

Par rapport aux limites séparatives et fond de terrain

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

Les constructions doivent être :

- o édifiées à une distance minimale de 8.00 mètres des limites latérales.
- o et implantées à plus de 25,00 mètres des limites de fond de terrain.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débord et surplombs inclus. Elle est définie par l'application d'un pourcentage à la surface du terrain.

Les constructions doivent être 30% de la superficie de la parcelle concernée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 6.00 mètres à l'égout du toit,

Pour les constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux dispositions édictées ci-dessus, une hauteur différente est admise. Toutefois, en cas de travaux ou de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, cette hauteur ne peut excéder la hauteur initiale de la construction existante.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit. Lorsque ces annexes sont implantées en limites séparatives, la hauteur mesurée sur la limite séparative en tout point du bâtiment, ne peut excéder 3,50 mètres

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, une hauteur différente peut être admise pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

publics.

Imposer une implantation des constructions avec un recul minimum de 6 mètres.

Admettre une réduction de ce recul à 3 mètres

Admettre une implantation différente dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics, de reconstruction, d'une extension ou dans le cas d'une piscine ou d'une annexe, sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

Imposer l'implantation des constructions au centre de la parcelle.

Définir la notion d'emprise au sol.

Limiter l'emprise au sol à 30% et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Autoriser une emprise au sol différente pour les équipements d'intérêt collectif ou pour les services publics.

Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie actuelle des hameaux.

Limiter la hauteur des annexes à 3,50 mètres à l'égout du toit lorsqu'elles ne sont pas incorporées à la construction principale et à 3,50 mètres en tout point du bâtiment lorsqu'elles se situent en limite séparative.

Admettre une hauteur différente pour les constructions existantes, les équipements d'intérêt collectif ou pour les services publics.



Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites et paysages urbains.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

En ce qui concerne le bâti contemporain et les constructions neuves, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère.

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Constructions nouvelles

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Les toits terrasses sont autorisés. Les ouvertures en toiture sont obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Des couvertures à sens de pentes différents seront toutefois admises dans un souci d'harmonisation avec des constructions existantes.

Constructions existantes et agrandissement

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants. Les toitures doivent également observer les mêmes pentes.

L'orientation du faîtage est libre.

CARACTERISTIQUES DES FAÇADES ET EPIDERMES

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit doivent l'être.

Les enduits sont de teinte claire : pierre, sable, crème, blanc cassé, etc. Lors d'une réfection partielle de façade, les coloris et finitions d'enduit existantes doivent être conservées.

CARACTERISTIQUES DES MENUISERIES

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, etc.) doivent obligatoirement être peintes, laquées ou pré-teintées. Les lasures ton bois et les vernis sont autorisés.

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- o blanc.
- o marron foncé: RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- o aris: RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044.
- o rouge: RAL 3004, RAL 3005, RAL 3011,
- o vert: RAL 6001, RAL 6005, RAL 6007, RAL 6011.

Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions disharmonieuses ou déconnectées de l'architecture locale, préjudiciable à la qualité du paysage.

Garantir la cohérence avec l'architecture des constructions actuelles en conservant les règles en vigueur et en les appliquant sur l'ensemble des zones urbaines.

Imposer une gamme de couleurs afin de proscrire les couleurs discordantes avec l'identité de la commune.



Caractéristiques urbaines, architecturales.

environnementales et

paysagères



CARACTERISTIQUES DES CLOTURES

• En bordure de la voie ou de l'emprise publique

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- o d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie arbustive ;
- o d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1.00 mètre surmontés d'une « grille » ou d'un grillage, doublé d'une haie arbustive :
- de palissades d'une hauteur, doublées d'une haie arbustive :
- o d'une haie arbustive.

• En bordure des limites séparatives latérales et fond de parcelle

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- o d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie arbustive ;
- o d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontés d'une « grille » ou d'un grillage, doublé d'une haie arbustive ;
- o de palissades, de claustras ou de panneaux, doublés d'une haie arbustive ;

d'une haie arbustive.

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation d'un élément de paysage à protéger est interdit.

Imposer une hauteur maximale de la clôture à 1,80 mètre en bordure de voie ou de l'emprise publique et en limites séparatives latérales et fond de parcelles.

Favoriser la diversité des formes de clôtures.

Interdire la pause de claustras ou de panneaux en bordure de voie ou d'emprise publique.

Garantir la protection du patrimoine bâti en interdisant tout changement d'affectation visant à compromettre sa conservation.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

PLANTATION ET AMENAGEMENT PAYSAGER

Ι.

AMENAGEMENTS DES SURFACES LIBRES

Les surfaces libres non imperméabilisées correspondent à la surface du terrain libre de toute construction, y compris enterrées, installation et aménagement conduisant à supprimer toute capacité naturelle d'infiltration du sol (exemple : aménagements de voiries et les surfaces de stationnements imperméabilisées).

Ainsi, les surfaces libres non imperméabilisées peuvent être composées de surfaces en pleine terre plantées et de surfaces semi-perméables favorables à l'infiltration des eaux.

Les surfaces libres non imperméabilisées doivent représenter au moins 50% de la superficie totale du terrain proposé à la construction.

AMENAGEMENTS DES MARGES DE RECUL ET DES LIMITES

Les marges de recul inférieures ou égales à 5 mètres doivent être plantées.

Les haies ou limites plantées entre deux parcelles bâties ne doivent pas dépasser 1,80 mètre tant en façade que sur les parties latérales et en fond de parcelles.

AMENAGEMENTS DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT ET VOIRIE

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement et des voiries doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnements.

PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL

Sans objet

Se référer aux dispositions générales.

Définir la notion de surface libre afin de faciliter l'application du règlement lors de l'instruction des projets d'aménagement et de construction.

Maintenir une présence végétale au sein des zones urbaines.

Assurer l'intégration des constructions aux paysages environnants.

Limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

Assurer l'intégration des aires de stationnement.



		T
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Stationnement Stationnement des véhicules doit correspondre au besoin des constructions et installations et être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée lors de l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation. Les normes de stationnement définies ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme. Pour ces dernières, une place de stationnement sera exigée par logement. Hors les cas précisés aux deux alinéas précédents, lors de toute opération de construction, il est exigé : 2 places de stationnement pour un logement créé. Pour les opérations groupées à usage d'habitation, il doit être aménagé 1 place de stationnement visiteur pour trois logements. Les stationnements visiteurs doivent être répartis sur l'ensemble de l'opération. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES Sans objet	Définir la notion et les modalités de calcul d'une aire de stationnement. Permettre l'assouplissement de la réalisation des aires de stationnement lorsque l'aménagement de bâtiments existants ne conduit pas à l'augmentation du volume de celui-ci.
	Desserte des terrains par les voies publiques ou privées	Se référer aux dispositions générales.
Equipements et réseaux	Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique ALIMENTATION EN EAU POTABLE / ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES En l'absence du réseau public, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. L'évacuation directe des eaux et matières usées même traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et les égouts pluviaux. ASSAINISSEMENT DES PLUVIALES Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation des eaux pluviales, par une canalisation souterraine. En l'absence de réseau séparatif d'assainissement, les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les dispositifs de stockage et de rétention des eaux pluviales sont à privilégier. Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. COMMUNICATION NUMERIQUE Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel.	Se référer aux dispositions générales. Permettre les dispositifs de traitement non collectifs des eaux usées en l'absence de réseau public. Eviter tout rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau. Imposer le raccordement au réseau d'évacuation des eaux pluviales par voie souterraine. Admettre une installation différente en l'absence de réseau séparatif d'assainissement. Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet. Imposer l'installation de la fibre optique dans les nouvelles opérations de logements ou de bureaux.



3.1.4.1.5. Le secteur Uy

Opportunité du classement en secteur Uy

Le secteur Uy correspond aux secteurs accueillant des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

Deux sites sont identifiés dont le supermarché au nord du bourg et la zone d'activité des Pins Verts. Les bâtiments classés en zone UY ont une architecture caractéristique des activités qu'elles accueillent. Cependant, on peut voir des architectures variées où peuvent se distinguer les activités historiques des activités récentes.

Délimitation en secteur Uy

Le secteur Uy a été délimité sur la base des zones d'activités du précédent document d'urbanisme.

Des visites de terrain menées par les services de la communauté de communes de Montesquieu ont permis de révéler la présence d'espèces protégées (Loutres d'Europe) et de zones humides sur les parcelles précédemment classées en zone d'extension de l'urbanisation. Au vu des incidences négatives notables susceptibles de résulter de l'aménagement du secteur, la collectivité a choisi de reclasser en zone naturelle les parcelles concernées.

Le développement économique local pourra s'appuyer principalement sur la densification d'espaces bâtis au sein de la zone d'activités et des zones urbaines mixtes. Il pourra également s'envisager à l'échelle plus large de la communauté de communes de Montesquieu, au travers notamment de l'extension des capacités d'accueil en zones d'activités économiques sur les communes voisines.

Secteur Uy	Surface	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol	
Secteur Uy	23 ha	-	Uy	Tissu faiblement dense	





		DISPOS	SITIONS EN SECTEUR Uy			OBJECTIFS-JUSTIFICATION
	Destinations et sous-destinations	S'appuyer sur les dispositions générales partagées par l'ensemble des zones pour gérer les destinations et sous-destinations interdites.				
Destinations des constructions, usages des sols et natures	Interdiction et limitation de certains us LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL Les occupations et utilisations du sol suivantes - Les habitations, - Les terrains de camping, de caravanning - Le stationnement des camping-cars et ca LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL Relatives à la salubrité et à la prévents Sont autorisés dans les conditions définie	NTERDITES s sont interdites : , et les parcs résiden aravanes SOUMISES A CONDIT ion des risques et d	tiels de loisir,		t sous-destinations	Affirmer le principe de secteur dédié à l'activité, en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec les formes et fonctions de la zone. Les exploitations agricoles et forestières, les industries, les entrepôts, l'artisanat, le commerce, et l'hébergement hôtelier sont admissibles dans la zone. Interdire l'aménagement des terrains de camping et d'espaces dédiés aux habitations
d'activités	Les constructions et installations admis de ne pas porter atteinte au c de ne pas entraîner pour le vo Les ICPE sous réserve qu'elles ne con des risques d'explosion, des émanations gazeuses tox des risques de pollution des e	ssibles dans la zone s aractère de la zone ; visinage des nuisance aportent pas de produ iques ou non,	es inacceptables.			camping et d'espaces dedies aux nabitations de loisirs, et limiter le stationnement des camping-cars et caravanes à des secteurs précis. Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.
	Mixité fonctionnelle et sociale Sans objet					Limiter la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux pour les secteurs dédiés à l'habitat.
Caractéristiques urbaines, architecturales,	Volumétrie et implantation des constru IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS Par rapport aux voies et emprises put Le long des voies classées à grande circulatio Hors agglomération, le long des RD 108 (du doivent être implantées en recul de 75 mètres Le long des autres routes départementales :	liques ou privées o <u>n :</u> carrefour avec la Rl par rapport à l'axe de	D651 jusqu'à la limite communale de e la voie.	,		Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.
environnementales et paysagères	Hors agglomération, le long des autres route des voies départementales, établi de la maniè N° Voie	re suivante : RD 651°	RD 111, RD 111 ^E 3 et RD 116	nt respecter un recul mir RD 108 ^E 2	nimum compté depuis l'axe	
	Catégorie Habitations	2 25m de l'axe	3 15m de l'axe	4 10 m de l'axe		
	Autres	20m de l'axe	10m de l'axe	8m de l'axe		



Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Caractéristiques

urbaines, architecturales,

environnementales et

paysagères

Il peut être dérogé à ces règles de recul :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, sous réserve de l'existence d'une contrainte technique particulière ;
- pour l'extension d'une construction existante et la réalisation d'annexes, dès lors que celle-ci dispose d'une implantation conforme aux dispositions précitées, sous réserve :
 - o d'être située à l'alignement des constructions existantes,
 - o de ne pas étendre la construction en decà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale.
 - o de ne pas être située au sein d'un emplacement réservé,
 - o de respecter les dispositions du règlement départemental de voirie.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10,00 mètres des voies et emprises publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer.

Par rapport aux limites séparatives et fond de terrain

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6.00 mètres.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débord et surplombs inclus. Elle est définie par l'application d'un pourcentage à la surface du terrain.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la parcelle concernée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12,00 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux dispositions édictées ci-dessus, une hauteur différente est admise.

Toutefois, en cas de travaux ou de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, cette hauteur ne peut excéder la hauteur initiale de la construction existante.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit. Lorsque ces annexes sont implantées en limites séparatives, la hauteur mesurée sur la limite séparative en tout point du bâtiment, ne peut excéder 3,50 mètres

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, une hauteur différente peut être admise pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.

Admettre une implantation différente pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, pour l'extension d'une construction existante et la réalisation d'annexes.

Imposer une implantation des constructions avec un recul minimum de 10 mètres des voies et emprises publiques ou privées.

Admettre une implantation différente pour les équipements d'intérêt collectif.

Imposer l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives.

Définir la notion d'emprise au sol.

Limiter l'emprise au sol à 50% et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Autoriser une emprise au sol différente pour les équipements d'intérêt collectif ou pour les services publics.

Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie actuelle de la zone.

Limiter la hauteur des annexes à 3,50 mètres à l'égout du toit lorsqu'elles ne sont pas incorporées à la construction principale et à 3,50 mètres en tout point du bâtiment lorsqu'elles se situent en limite séparative.

Admettre une hauteur différente pour les constructions existantes, les équipements d'intérêt collectif ou pour les services publics

Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions disharmonieuses ou déconnectées de l'architecture locale, préjudiciable à la qualité du paysage.



	DISPOSITIONS EN SECTEUR Uy	OBJECTIFS-JUSTIFICATION
	CARACTERISTIQUES DES TOITURES • Constructions nouvelles	Encadrer l'espace extérieur des constructions
	Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Les toits terrasses sont autorisés. Les ouvertures en toiture sont obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.	afin d'éviter la réalisation de constructions disharmonieuses ou déconnectées de l'architecture locale, préjudiciable à la qualité du paysage.
	Des couvertures à sens de pentes différents seront toutefois admises dans un souci d'harmonisation avec des constructions existantes. • Constructions nouvelles destinées aux activités artisanales Les couvertures devront être teintées. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement. En secteur Uy, les pentes des toits ne peuvent excéder 35 %.Les pentes faibles ou nulles seront masquées par des acrotères. Dans le cas de toiture apparente, les matériaux utilisés doivent être de couleur sombre (brun, gris ou noir).	Garantir la cohérence avec l'architecture des constructions actuelles en conservant les règles en vigueur et en les appliquant sur l'ensemble des zones urbaines.
Caractéristiques	Les ouvrages en toiture doivent être reculés des façades. • Constructions existantes et agrandissement Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants. Les toitures doivent également observer les mêmes pentes. Lors la réalisation d'une véranda dans le prolongement du bâti existant, des matériaux différents pourront être admis. L'orientation du faîtage est libre.	Imposer une gamme de couleurs afin de proscrire les couleurs discordantes avec l'identité de la commune.
urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	CARACTERISTIQUES DES FAÇADES ET EPIDERMES Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit doivent l'être. Le blanc pur est interdit.	
	CARACTERISTIQUES DES MENUISERIES Seules les familles de couleur suivantes sont autorisées : o blanc : RAL 9001, RAL 9002, marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028, gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7044.	
	CARACTERISTIQUES DES CLOTURES Les clôtures doivent être simples, en grillage de couleur verte. La hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum.	Limiter les possibilités de choix en termes de clôtures.
	PROTECTION DU PATRIMOINE BATI Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation d'un élément de paysage à protéger est interdit.	
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions PLANTATION ET AMENAGEMENT PAYSAGER /	Se référer aux dispositions générales.



	DISPOSITIONS EN SECTEUR Uy	OBJECTIFS-JUSTIFICATION
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Stationnement Stationnement des véhicules doit correspondre au besoin des constructions et installations et être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée lors de l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation. Les normes de stationnement définies ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme. Pour ces demières, une place de stationnement sera exigée par logement. Hors les cas précisés aux deux alinéas précédents, lors de toute opération de construction, il est exigé : o pour les constructions à destination commerciale : au moins 1 place par tranche 25m² de surface de plancher; o pour les constructions à destination artisanale et industrielle : au moins 1 place par tranche 60m² de surface de plancher (hors espaces de stationnement des camions et divers véhicules utilitaire); o pour les constructions à destination de bureau : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 25% de la surface de plancher (hors réserve). Les places de stationnement à l'intérieur des terrains devront être en nombre suffisant pour les voitures du personnel, des visiteurs et pour les véhicules de livraison et de service. STATIONNEMENT DEUX ROUES Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.	Définir la notion et les modalités de calcul d'une aire de stationnement. Permettre l'assouplissement de la réalisation des aires de stationnement lorsque l'aménagement de bâtiments existants ne conduit pas à l'augmentation du volume de celui-ci. Imposer la réalisation de places de stationnement hors des voies publiques afin de ne pas contraindre la circulation des véhicules. Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les différentes destinations des constructions. Fixer les obligations en matière de stationnement pour les vélos opérations de construction à usage d'habitation, d'activités ou de bureaux.
Equipements et réseaux	Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique ALIMENTATION EN EAU POTABLE / ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation des eaux pluviales, par une canalisation souterraine. L'évacuation directe des eaux et matières usées même traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et les égouts pluviaux. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.	Se référer aux dispositions générales. Se référer aux dispositions générales. Imposer le raccordement au réseau d'eaux usées par voie souterraine. Eviter tout rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.



	DISPOSITIONS EN SECTEUR Uy	OBJECTIFS-JUSTIFICATION
Equipements et réseaux	Assainissement des eaux usees Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation des eaux pluviales, par une canalisation souterraine. En l'absence de réseau séparatif d'assainissement, les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les dispositifs de stockage et de rétention des eaux pluviales sont à privilégier. Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Communication numerique Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel.	Admettre une installation différente en l'absence de réseau séparatif d'assainissement. Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet.



3.1.4.2. Les dispositions particulières applicables en zones à urbaniser

3.1.4.2.1. La zone 1AU

Opportunité du classement en zone 1AU

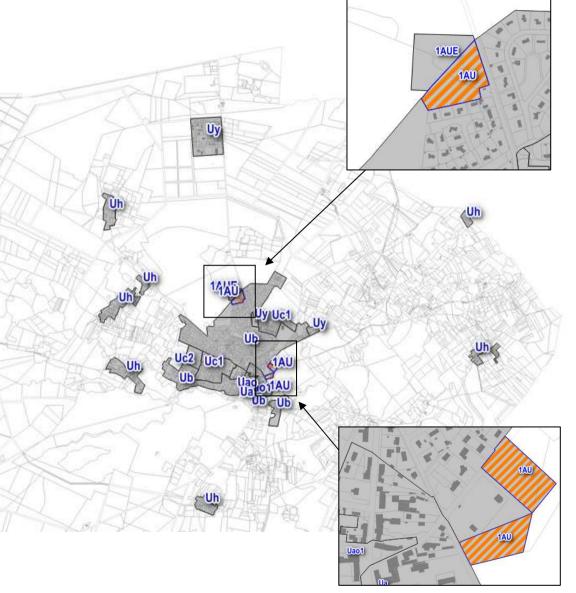
L'identification de deux secteurs en zone à urbaniser vise à traduire la stratégie d'extension maîtrisée de l'urbanisation énoncée dans le PADD, à savoir privilégier le bourg de Saucats pour l'accueil de nouveaux habitants. En ce sens, les deux secteurs permettront de compléter l'offre en logements de la commune en proposant des espaces d'implantation de logements individuels purs et/ou mitoyens par 2 par côté.

Les voies publiques et/ou réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate des secteurs à urbaniser sont d'une capacité suffisante pour desservir les constructions qu'il est prévu d'implanter.

Délimitation en zone 1AU

Le secteur de Sabatey et celui du Moulin de Lagües viennent s'adosser au secteur Ub, sur les limites de la zone agricole. L'urbanisation projetée se place ainsi en continuité des espaces déjà urbanisés de la commune, encadrée par deux orientations d'aménagement et de programmation.

Zone 1AU	Surface	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Secteur de Sabatey	1,7 ha	1,3 ha	2AU	Boisements
Secteur du Moulin de Lagües	1,6 ha	1,1 ha	2AU	Boisements
Total	3,3 ha	2,4 ha		





	DISPOSITIONS EN ZONE 1AU	OBJECTIFS-JUSTIFICATION
	Destinations et sous-destinations /	S'appuyer sur les dispositions générales partagées par l'ensemble des zones pour gérer les destinations et sous-destinations interdites.
Destinations des	Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites : Les exploitations agricoles et forestières, Les commerces et activités de service L'industrie, Les entrepôts, Les entrepôts, Les terrains de camping, de caravanning, et les parcs résidentiels de loisir, Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	Affirmer le principe d'extension du tissu urbain, en frange des zones Nf, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations et les formes et fonctions de la zone. Les habitations, les bureaux, l'hébergement hôtelier, les équipements publics sont admissibles dans la zone. Le stationnement des camping-cars et caravanes est autorisé.
constructions, usages des sols et natures d'activités	Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes : **Relatives à la destination des constructions, sont autorisées dans les conditions : **Sont autorisés, les constructions et installations admissibles dans la zone, à condition qu'elles soient : **o intégrées à une opération d'aménagement d'ensemble, **o compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.	Limiter toute construction au respect des orientations d'aménagement et de programmation.
	Relatives à la salubrité et à la prévention des risques et de la protection contre les nuisances : Sont autorisés, les ICPE sous réserve : o que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ; o qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises; o et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.	Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.
		Limiter la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux pour les opérations d'ensemble dans les secteurs de renouvellement urbain.
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Volumétrie et implantation des constructions IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation Le long des voies classées à grande circulation: Hors agglomération, le long des RD 108 (du carrefour avec la RD651 jusqu'à la limite communale de La Brède), RD 211 et RD 1010, les constructions doivent être implantées en recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.	Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.



Le long des autres routes départementales :

Hors agglomération, le long des autres routes départementales, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum compté depuis l'axe des voies départementales, établi de la manière suivante :

N° Voie	RD 651°	RD 111, RD 111 ^E 3 et RD 116	RD 108 ^E 2
Catégorie	2	3	4
Habitations	25m de l'axe	15m de l'axe	10 m de l'axe
Autres	20m de l'axe	10m de l'axe	8m de l'axe

Il peut être dérogé à ces règles de recul :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, sous réserve de l'existence d'une contrainte technique particulière ;
- pour l'extension d'une construction existante et la réalisation d'annexes, dès lors que celle-ci dispose d'une implantation conforme aux dispositions précitées, sous réserve :
 - o d'être située à l'alignement des constructions existantes.
 - o de ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale,
 - o de ne pas être située au sein d'un emplacement réservé.
 - o de respecter les dispositions du règlement départemental de voirie.

Le long des autres voies:

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5.00 mètres.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- o pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics,
- o pour les annexes et les piscines non couvertes.

Par rapport aux limites séparatives et fond de terrain

Dans la zone, les constructions sont implantées :

- Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite latérale. Le recul par rapport à l'autre limite séparative respectera une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit (L = H/2), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites latérales, en respectant une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit (L = H/2), sans pouvoir être inférieure 5 mètres.

Les constructions doivent être implantées à plus de 10,00 mètres des limites de fond de terrain.

Une implantation différente est admise pour les annexes et les piscines, sous réserve du respect d'un recul de 3,00 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débord et surplombs inclus. Elle est définie par l'application d'un pourcentage à la surface du terrain.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de la parcelle concernée.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 6.00 mètres à l'égout du toit.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, une hauteur différente peut être admise pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Admettre une implantation différente pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Imposer une implantation des constructions avec un recul minimum de 5 mètres.

Admettre une implantation différente dans le cas des équipements d'intérêt collectif et services publics ou dans le cas d'une piscine ou d'une annexe.

Permettre l'implantation des constructions en semi-continuité ou en discontinuité.

Limiter l'implantation des constructions aux abords des limites de fond de terrain. Cette règle est réduite pour les piscines et les annexes.

Définir la notion d'emprise au sol.

Limiter l'emprise au sol à 30% et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Autoriser une emprise au sol différente pour les équipements d'intérêt collectif ou pour les services publics.

Permettre l'implantation de constructions dont les hauteurs respecteront la morphologie actuelle de la zone, dans le prolongement de la zone Ub.

Admettre une hauteur différente pour les constructions existantes, les équipements d'intérêt collectif ou pour les services publics.



Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

En ce qui concerne le bâti contemporain et les constructions neuves, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère.

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Constructions nouvelles

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

Les toits terrasses sont autorisés.

Les ouvertures en toiture sont obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la facade.

Des couvertures à sens de pentes différents seront toutefois admises dans un souci d'harmonisation avec des constructions existantes.

• Constructions existantes et agrandissement

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants. Les toitures doivent également observer les mêmes pentes. Lors la réalisation d'une véranda dans le prolongement du bâti existant, une pente et des matériaux différents pourront être admis.

L'orientation du faîtage est libre.

CARACTERISTIQUES DES FACADES ET EPIDERMES

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit doivent l'être. Les enduits sont de teinte claire : pierre, sable, crème, blanc cassé, etc. Lors d'une réfection partielle de façade, les coloris et finitions d'enduit existantes doivent être conservées.

CARACTERISTIQUES DES MENUISERIES

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, etc.) doivent obligatoirement être peintes, laquées ou pré-teintées. Les lasures ton bois et les vernis sont autorisés.

CARACTERISTIQUES DES CLOTURES

En bordure de la voie ou de l'emprise publique

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- o d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie arbustive ;
- o d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontés d'une « grille » ou d'un grillage, doublé d'une haie arbustive ;
- o de palissades d'une hauteur, doublées d'une haie arbustive ;
- d'une haie arbustive.

Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions disharmonieuses ou déconnectées de l'architecture locale, préjudiciable à la qualité du paysage.

Garantir la cohérence avec l'architecture des constructions actuelles en conservant les règles en vigueur, en cohérence avec les zones urbanisées.

Imposer une hauteur maximale de la clôture à 1,80 mètre en bordure de voie ou de l'emprise publique et en limites séparatives latérales et fond de parcelles.

Favoriser la diversité des formes de clôtures.

Interdire la pause de claustras ou de



Caractéristiques

urbaines, architecturales,

environnementales et

paysagères

	 En bordure des limites séparatives latérales et fond de parcelle La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles doivent être constituées : d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie arbustive ; d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontés d'une « grille » ou d'un grillage, doublé d'une haie arbustive ; de palissades, de claustras ou de panneaux, doublés d'une haie arbustive ; d'une haie arbustive. PROTECTION DU PATRIMOINE BATI 	panneaux en bordure de voie ou d'emprise publique. Aucun patrimoine bâti n'a été identifié dans cette zone
	Sans objet	
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Se référer aux dispositions générales.
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	AMENAGEMENTS DES SURFACES LIBRES Les surfaces libres non imperméabilisées correspondent à la surface du terrain libre de toute construction, y compris enterrées, installation et aménagement conduisant à supprimer toute capacité naturelle d'infiltration du sol (exemple : aménagements de voiries et les surfaces de stationnements imperméabilisées). Ainsi, les surfaces libres non imperméabilisées peuvent être composées de surfaces en pleine terre plantées et de surfaces semi-perméables favorables à l'infiltration des eaux. Les surfaces libres non imperméabilisées doivent représenter au moins 40% de la superficie totale du terrain proposé à la construction. Dans les opérations d'ensemble, les surfaces libres non imperméabilisées doivent comporter au moins 10% d'espaces verts, dont la moitié devant doit être d'un seul tenant. Dans le cas d'opérations contigües, un même espace vert commun pourra être aménagé. AMENAGEMENTS DES MARGES DE RECUL ET DES LIMITES Les marges de recul inférieures ou égales à 5 mètres doivent être plantées. Les haies ou limites plantées entre deux parcelles bâties ne doivent pas dépasser 1,80 mètre tant en façade que sur les parties latérales et en fond de parcelles. AMENAGEMENTS DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT ET VOIRIE Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement et des voiries doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux favorisant l'infiltration des eaux de pluie. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnements. PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL Sans objet	Définir la notion de surface libre afin de faciliter l'application du règlement lors de l'instruction des projets d'aménagement et de construction. Maintenir une présence végétale au sein des zones urbaines. Assurer l'intégration des constructions aux paysages environnants. Limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration des eaux de pluie. Assurer l'intégration des aires de stationnement.
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Stationnement Stationnement Stationnement des véhicules doit correspondre au besoin des constructions et installations et être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée lors de l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.	Définir la notion et les modalités de calcul d'une aire de stationnement. Permettre l'assouplissement de la réalisation des aires de stationnement lorsque l'aménagement de bâtiments existants ne conduit pas à l'augmentation du volume de celui-ci.



Les normes de stationnement définies ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L 151-34 du code de l'urbanisme. Pour ces dernières, une place de stationnement sera exigée par logement.

Hors les cas précisés aux deux alinéas précédents, lors de toute opération de construction, il est exigé :

Lors de toute opération de construction, il est exigé 2 places de stationnement pour un logement créé.

Pour les opérations groupées à usage d'habitation, il doit être aménagé 1 place de stationnement visiteur pour trois logements. Les stationnements visiteurs doivent être répartis sur l'ensemble de l'opération.

Imposer la réalisation de places de stationnement hors des voies publiques afin de ne pas contraindre la circulation des véhicules.

Prévoir un nombre de places stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions.

Fixer les obligations en matière de stationnement pour les vélos opérations de construction à usage d'habitation, d'activités ou de bureaux.

STATIONNEMENT DEUX ROUES

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les principes d'accès et de desserte par les voies publiques ou privées devront être assurés selon les principes définis au sein des orientations d'aménagement et de programmation.

Imposer le respect des principes d'accès tels définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux et matières usées même traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et les égouts pluviaux.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en viqueur.

Equipements et réseaux

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation des eaux pluviales, par une canalisation souterraine. En l'absence de réseau séparatif d'assainissement, les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les dispositifs de stockage et de rétention des eaux pluviales sont à privilégier.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

COMMUNICATION NUMERIQUE

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel.

Se référer aux dispositions générales.

Imposer le raccordement au réseau d'eaux usées par voie souterraine.

Eviter tout rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.

Imposer le raccordement au réseau d'eaux pluviales par voie souterraine.

Admettre une installation différente en l'absence réseau séparatif d'assainissement. Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet.

Imposer l'installation de la fibre optique dans les nouvelles opérations de logements ou de bureaux.



3.1.4.2.2. La zone 1AUE

Opportunité du classement en zone 1AUE

Au Nord du centre-bourg, la zone 1AUE correspond au site d'implantation de l'extension du cimetière communal et de l'installation du centre technique municipal. Cette zone permettra d'augmenter l'offre en équipements et services aux saucatais.

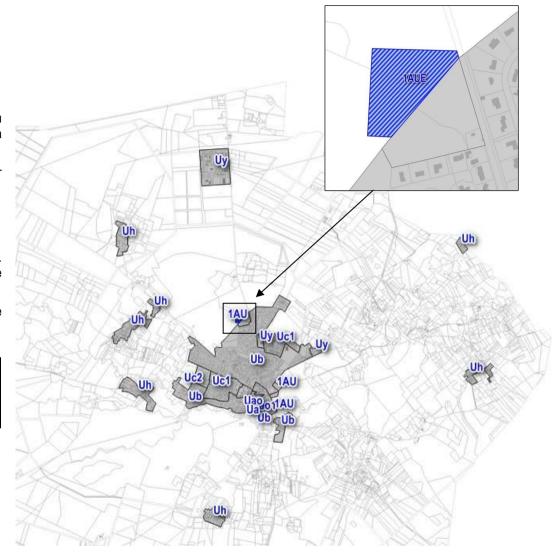
Au Sud-Est, la zone 1AUE, bénéficiant d'un emplacement réservé, a pour objectif de venir compléter l'offre de stationnement de la commune.

Délimitation en zone 1AUE

Au Nord, la zone 1AUE vient s'implanter en continuité du secteur Sabatey classé en zone 1AU. Celle-ci est soumise orientation d'aménagement et de programmation rappelant notamment la mise à distance vis-à-vis du massif forestier.

Au Sud-Est, la zone 1AUE longe le chemin de Réjouit à proximité du centre-ville de Saucats afin de répondre aux besoins en stationnement.

Zone 1AUE	Surface	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Secteur de Sabatey	1,8 ha	1,8 ha	Nf	Boisements





	DISPOSITIONS EN ZONE 1AUE	OBJECTIFS-JUSTIFICATION
	Destinations et sous-destinations	S'appuyer sur les dispositions générales partagées par l'ensemble des zones pour gérer les destinations et sous-destinations interdites.
	Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites : - Les exploitations agricoles et forestières, - Les habitations à l'exception de celles prévues au " chapitre 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières" Les commerce et activités de service, - Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, - Les terrains de camping, de caravanning, et les parcs résidentiels de loisir, - Le stationnement des camping-cars et caravanes, - Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées.	N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement de la zone dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes : **Relatives à la destination des constructions, sont autorisées dans les conditions : Sont autorisées dans les conditions définies ci-après : - Les constructions et installations admissibles dans la zone : - sous réserve de la réalisation des équipements internes à la zone ; - à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. - Les habitations sous réserve d'être indispensables au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations admises dans l'ensemble de la zone.	
	Relatives à la salubrité et à la prévention des risques et de la protection contre les nuisances : Sont autorisés, les ICPE sous réserve : o que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ; o qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises; o et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.	Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.
	Mixité fonctionnelle et sociale Sans objet	Limiter la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux pour les secteurs dédiés à l'habitat.



DISPOSITIONS EN ZONE 1AUE

OBJECTIFS-JUSTIFICATION

Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Le long des voies classées à grande circulation :

Hors agglomération, le long des RD 108 (du carrefour avec la RD651 jusqu'à la limite communale de La Brède), RD 211 et RD 1010, les constructions doivent être implantées en recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Le long des autres routes départementales :

Hors agglomération, le long des autres routes départementales, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum compté depuis l'axe des voies départementales, établi de la manière suivante :

N° Voie	RD 651°et RD108	RD 111, RD 111 ^E 3 et RD 116	RD 108 ^E 2
Catégorie	2	3	4
Habitations	25m de l'axe	15m de l'axe	10 m de l'axe
Autres	20m de l'axe	10m de l'axe	8m de l'axe

Il peut être dérogé à ces règles de recul :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, sous réserve de l'existence d'une contrainte technique particulière ;
- pour l'extension d'une construction existante et la réalisation d'annexes, dès lors que celle-ci dispose d'une implantation conforme aux dispositions précitées, sous réserve :
 - o d'être située à l'alignement des constructions existantes.
 - o de ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale,
 - o de ne pas être située au sein d'un emplacement réservé,
 - o de respecter les dispositions du règlement départemental de voirie.

Le long des autres voies:

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 4.00 mètres.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

Par rapport aux limites séparatives et fond de terrain

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6.00 mètres.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

EMPRISE AU SOL

Sans objet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12,00 mètres à l'égout du toit.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, une hauteur différente peut être admise pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics

Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.

Admettre une implantation différente pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, pour l'extension d'une construction existante et la réalisation d'annexes

Permettre une implantation des constructions à l'alignement ou avec un recul minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques ou privées.

Admettre une implantation différente pour les équipements d'intérêt collectif.

Imposer l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives.

Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.



Caractéristiques

urbaines, architecturales.

environnementales et

paysagères

	DISPOSITIONS EN ZONE 1AUE	OBJECTIFS-JUSTIFICATION
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.	Garantir une cohérence urbaine et une intégration entre les différentes constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif et leur environnement.
	CARACTERISTIQUES DES TOITURES Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage. Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances. Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.	
	CARACTERISTIQUES DES FAÇADES ET EPIDERMES Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions de couleur blanche sont interdites de même que celles de couleur vive. Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.	
Caractéristiques urbaines, architecturales,	CARACTERISTIQUES DES MENUISERIES Sans objet.	
environnementales et paysagères	CARACTERISTIQUES DES CLOTURES L'édification de clôture n'est pas obligatoire. Lorsqu'elle est requise, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres maximum.	Aucun patrimoine bâti n'a été identifié dans cette
	PROTECTION DU PATRIMOINE BATI Sans objet	zone.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions PLANTATION ET AMENAGEMENT PAYSAGER / AMENAGEMENTS DES SURFACES LIBRES	Se référer aux dispositions générales.
	Sans objet. AMENAGEMENTS DES MARGES DE RECUL ET DES LIMITES Sans objet.	Garantir une présence végétale par l'aménagement paysager des espaces affectés au stationnement et à la voirie.
	AMENAGEMENTS DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT ET VOIRIE Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement et des voiries doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux favorisant l'infiltration des eaux de pluie. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnements.	
	PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL Sans objet	



	DISPOSITIONS EN ZONE 1AUE	OBJECTIFS-JUSTIFICATION
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Stationnement STATIONNEMENTS AUTOMOBILES Sans objet. STATIONNEMENT DEUX ROUES Sans objet.	Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
	Desserte des terrains par les voies publiques ou privées Les principes d'accès et de desserte par les voies publiques ou privées devront être assurés selon les principes définis au sein des orientations d'aménagement et de programmation.	Imposer le respect des principes d'accès tels que définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.
	Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique ALIMENTATION EN EAU POTABLE	Se référer aux dispositions générales.
	ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.	Imposer le raccordement au réseau d'eaux usées par voie souterraine.
Equipements et réseaux	L'évacuation directe des eaux et matières usées même traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et les égouts pluviaux. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.	Eviter tout rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.
	ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation des eaux pluviales, par une canalisation souterraine. En l'absence de réseau séparatif d'assainissement, les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les dispositifs de stockage et de rétention des eaux pluviales sont à privilégier.	Imposer le raccordement au réseau d'eaux pluviales par voie souterraine.
	Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.	Admettre une installation différente en l'absence de réseau séparatif d'assainissement. Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet.
	COMMUNICATION NUMERIQUE Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel.	Imposer l'installation de la fibre optique dans les nouvelles opérations de logements ou de bureaux.



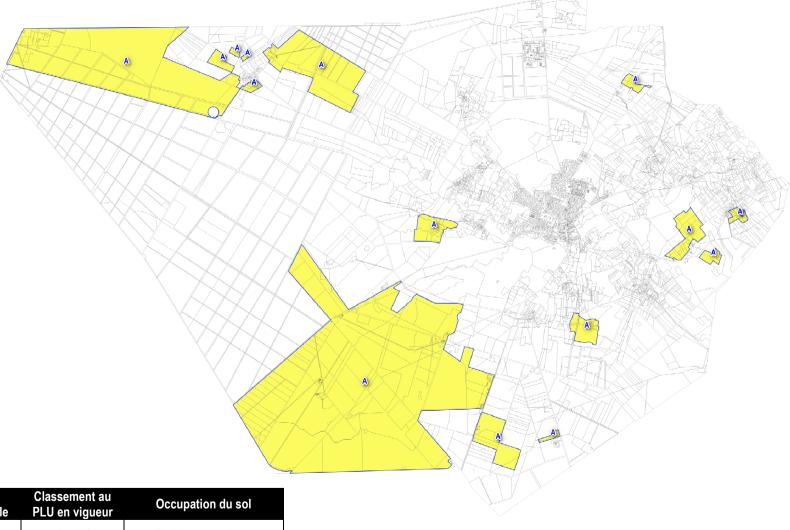
3.1.4.3. Les dispositions particulières applicables en zone agricole

Opportunité du classement en zone A

La zone A correspond aux espaces agricoles réservés à l'exploitation agricole des terres, permettant de préserver les espaces cultivés.

Délimitation en zone A

La zone agricole recouvre les terres devant faire l'objet d'une protection spécifique en raison de leur sensibilité agronomique. Elle a été délimitée en s'appuyant sur les limites des terres exploitées ou cultivables identifiées.



Zone A	Surface	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Zone A	1 791,2 ha	-	A et Nf	Exploitation agricole



	DISPOSITIONS EN ZONE A	OBJECTIFS-JUSTIFICATION
	Destinations et sous-destinations /	S'appuyer sur les dispositions générales partagées par l'ensemble des zones pour gérer les destinations et sous-destinations interdites.
Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues au " chapitre 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières". LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes : **Relatives à la destination des constructions, sont autorisées dans les conditions : Sont autorisées dans les conditions définies ci-après : - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, est autorisée dans un délai de dix ans, sous réserve sous réserve de ne pas changer de destination ; - Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant - Les extensions des bâtiments à usages d'habitation opérées en une ou plusieurs fois, en continuité du bâti existant, dans la limite de 30% de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; - Les annexes aux constructions existantes, à condition que leur emprise au sol soit inférieure 40 m² et qu'elles soient implantées à moins de 20 mêtres de la construction principale.	Réserver la zone aux constructions nécessaires aux activités agricoles, afin d'éviter le mitage des espaces agricoles. Admettre l'extension des habitations existantes qui ne sont pas nécessaires à l'activité en zone agricole, en plafonnant l'extension de manière à limiter l'augmentation de la pression sur la ressource en eau générée par les forages ainsi que le nombre de dispositifs d'assainissement autonome. Limiter les extensions à 30% de la surface de plancher existante. Limiter la construction d'annexes à une
	 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 forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. Relatives à la salubrité et à la prévention des risques et de la protection contre les nuisances : Sont autorisés dans les conditions définies ci-après : Les affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ; Les ICPE sous réserve d'être nécessaires à l'activité agricole. 	Autoriser les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone. Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.
	Mixité fonctionnelle et sociale Sans objet	Limiter la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux pour les secteurs dédiés à l'habitat.



DISPOSITIONS EN ZONE A

OBJECTIFS-JUSTIFICATION

Eviter d'accroître de manière importante

l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou

des nuisances importantes.

Volumétrie et implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Le long des voies classées à grande circulation :

Hors agglomération, le long des RD 108 (du carrefour avec la RD651 jusqu'à la limite communale de La Brède), RD 211 et RD 1010, les constructions doivent être implantées en recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Le long des autres routes départementales :

Hors agglomération, le long des autres routes départementales, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum compté depuis l'axe des voies départementales, établi de la manière suivante :

N° Voie	RD 651°et RD108	RD 111, RD 111 ^E 3 et RD 116	RD 108 ^E 2
Catégorie	2	3	4
Habitations	25m de l'axe	15m de l'axe	10 m de l'axe
Autres	20m de l'axe	10m de l'axe	8m de l'axe

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Il peut être dérogé à ces règles de recul :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, sous réserve de l'existence d'une contrainte technique particulière ;
- pour l'extension d'une construction existante et la réalisation d'annexes, dès lors que celle-ci dispose d'une implantation conforme aux dispositions précitées, sous réserve :
 - o d'être située à l'alignement des constructions existantes,
 - o de ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale.
 - o de ne pas être située au sein d'un emplacement réservé,
 - o de respecter les dispositions du règlement départemental de voirie.

Le long des autres voies:

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10,00 mètres.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

Par rapport aux limites séparatives et fond de terrain

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5,00 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente est admise pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

Par rapport aux cours d'eau

Le long du Saucats, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 30 mètres, compté depuis le haut de la berge. Le long des autres cours d'eau, crastes et fossés, cette distance est portée à 20 mètres, compté depuis les berges.

Une implantation différente est admise sous réserve que les constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- o pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics,
- o lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant.

Admettre une implantation différente pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, pour l'extension d'une construction existante et la réalisation d'annexes.

Permettre une implantation des constructions à l'alignement ou avec un recul minimum de 10 mètres des voies et emprises publiques ou privées.

Préserver les paysages forestiers par une implantation aérée.

Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des cours d'eaux aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes pour la biodiversité.

Garantir une protection du Saucats, des crastes ou fossés de la commune.



EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débord et surplombs inclus. Elle est définie par l'application d'un pourcentage à la surface du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 15% de la superficie de la parcelle concernée.

Une emprise au sol différente peut être admise pour les constructions nécessaires aux les équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut pas excéder :

- o 6,00 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation,
- 9,00 mètres à l'égout du toit pour les constructions nécessaires aux exploitations agricoles. Pour les éléments techniques indispensables au bor fonctionnement de l'activité agricole, une hauteur différente peut être admise.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit. Lorsque ces annexes sont implantées en limites séparatives, la hauteur mesurée sur la limite séparative en tout point du bâtiment, ne peut excéder 3,50 mètres.

Définir la notion d'emprise au sol.

Maintenir une faible emprise au sol, au profit des espaces agricoles.

Assurer une intégration paysagère satisfaisante des habitations et éviter des surélévations trop importantes.

Faciliter l'implantation des constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Uniformiser la hauteur des annexes sur l'ensemble de la commune.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

En ce qui concerne le bâti contemporain et les constructions neuves, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère.

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Constructions nouvelles

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires.

Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

Pour les constructions à usage agricole, les toits mono pentes sont autorisés.

Constructions existantes et agrandissement

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants. Les toitures doivent également observer les mêmes pentes. Lors la réalisation d'une véranda dans le prolongement du bâti existant, une pente et des matériaux différents pourront être admis.

Dans le cas de construction à usage agricole, les bardages métalliques et les panneaux sandwich sont autorisés.

CARACTERISTIQUES DES FAÇADES ET EPIDERMES

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit doivent l'être.

Les enduits sont de teinte claire : pierre, sable, crème, blanc cassé, etc. Lors d'une réfection partielle de façade, les coloris et finitions d'enduit existantes doivent être conservées.

Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions disharmonieuses ou déconnectées de l'architecture locale, préjudiciable à la qualité du paysage.

Garantir la cohérence avec l'architecture des constructions actuelles en conservant les règles en vigueur et en les harmonisant avec l'ensemble des règles appliquées en zones urbaines.

Imposer une gamme de couleurs afin de proscrire les couleurs discordantes avec l'identité de la commune.



Caractéristiques

urbaines, architecturales,

environnementales et

paysagères



CARACTERISTIQUES DES MENUISERIES

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, etc.) doivent obligatoirement être peintes, laquées ou pré-teintées. Les lasures ton bois et les vernis sont autorisés.

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- o blanc,
- o marron foncé : RAL 8014. RAL 8017. RAL 8019. RAL 8028.
- o gris: RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044,
- o rouge: RAL 3004, RAL 3005, RAL 3011.

Pour les constructions agricoles, seules les familles de couleur suivantes sont autorisées :

- o blanc: RAL 9001, RAL 9002.
- o marron foncé: RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- o gris: RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044.

CARACTERISTIQUES DES CLOTURES

En bordure de la voie ou de l'emprise publique

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- o d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie arbustive ;
- o d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontés d'une « grille » ou d'un grillage, doublé d'une haie arbustive ;
- o de palissades d'une hauteur, doublées d'une haie arbustive ;
- o d'une haie arbustive.

• En bordure des limites séparatives latérales et fond de parcelle

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1.80 mètre. Elles doivent être constituées :

- o d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie arbustive :
- o d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontés d'une « grille » ou d'un grillage, doublé d'une haie arbustive ;
- o de palissades, de claustras ou de panneaux, doublés d'une haie arbustive ;
- d'une haie arbustive.

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Sans objet

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

PLANTATION ET AMENAGEMENT PAYSAGER

1

AMENAGEMENTS DES SURFACES LIBRES

Sans objet.

AMENAGEMENTS DES MARGES DE RECUL ET DES LIMITES

Sans objet.

AMENAGEMENTS DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT ET VOIRIE

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement et des voiries doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

Limiter la gamme de couleurs pour les constructions à usage agricole.

Imposer une hauteur maximale de la clôture à 1,80 mètre en bordure de voie ou de l'emprise publique et en limites séparatives latérales et fond de parcelles.

Favoriser la diversité des formes de clôtures.

Interdire la pause de claustras ou de panneaux en bordure de voie ou d'emprise publique.

Aucun patrimoine bâti n'a été identifié dans cette zone.

Se référer aux dispositions générales.

Garantir un maximum d'espaces dédiés aux espaces agricoles.

Limiter l'imperméabilisation des sols par l'aménagement paysager des espaces affectés au stationnement et à la voirie.

Garantir la protection du patrimoine végétal identifié.



Caractéristiques

urbaines, architecturales.

environnementales et

paysagères

Caractéristiques urbaines, architecturales,	PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des espaces boisés classés est interdit.	
environnementales et paysagères	STATIONNEMENTS AUTOMOBILES Le stationnement des véhicules doit correspondre au besoin des constructions et installations et être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. STATIONNEMENT DEUX ROUES Sans objet.	Imposer l'aménagement des aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet en fonction des besoins.
	Desserte des terrains par les voies publiques ou privées	Se référer aux dispositions générales.
	Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique ALIMENTATION EN EAU POTABLE En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.	Permettre l'alimentation en eau potable personnelle en l'absence d'une distribution publique.
Equinoments et réseaux	En l'absence du réseau public, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. L'évacuation directe des eaux et matières usées même traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et les égouts pluviaux. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.	Permettre les dispositifs de traitement non collectifs des eaux usées en l'absence de réseau public.
Equipements et réseaux		Eviter tout rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des
	ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation des eaux pluviales, par une canalisation souterraine. En l'absence de réseau séparatif d'assainissement, les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les dispositifs de stockage et de rétention des eaux pluviales sont à privilégier.	cours d'eau. Admettre une installation différente en l'absence de réseau séparatif d'assainissement. Les eaux pluviales doivent
	Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.	être traitées sur le terrain d'assiette du projet.
	COMMUNICATION NUMERIQUE Non réglementé	



3.1.4.4. Les dispositions particulières applicables en zone naturelle et forestière

Opportunité du classement en zone N

La zone N correspond principalement aux espaces naturels et forestiers présents sur le territoire saucatais.

Cette dernière recouvre donc des espaces naturels et semi-naturels aux sensibilités et usages divers, ce qui a justifié l'identification de quatre secteurs spécifiques, permettant d'appréhender leur vocation :

- Le secteur Nc dédié aux carrières :
- Le secteur Ne dédié à la production d'énergie photovoltaïque ;
- Le secteur Np, dont les espaces naturels remarquables sont à protéger ;
- Le secteur Nf, le plus important, est dédié à l'exploitation forestière.

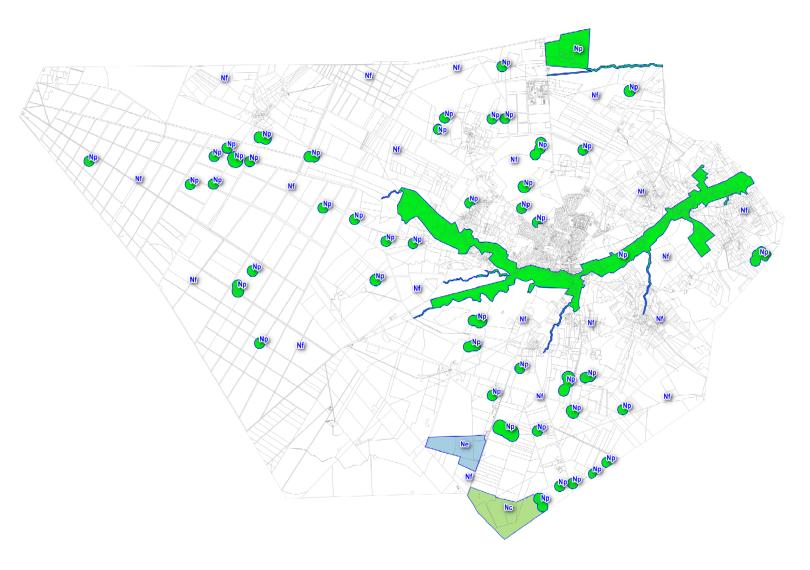
Délimitation en zone N

Les limites des secteurs Nc et Ne reposent sur les sites d'activités et recouvrent l'intégralité des emprises dont celles-ci ont besoin.

Les limites des secteurs Nh s'appuient sur les limites urbaines des hameaux déjà existants.

Les limites du secteur Np reposent sur la préservation des espaces sensibles tels que les lagunes ou la zone Natura 2000.

Le reste de la zone N, dédiée à l'exploitation forestière, est classée en secteur Nf.





Zone N	Surface	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Secteur Nc	70,8 ha	-	Ac	Carrières
Secteur Ne	38,4 ha	-	Nf	Espace semi-artificialisé
Secteur Np	562 ha	-	N et Nf	Boisements
Secteur Nf	6 221,8 ha	-	Nf, A et 2AU	Boisements
Total	6 893 ha	-		

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS-JUSTIFICATION
	Destinations et sous-destinations /	S'appuyer sur les dispositions générales partagées par l'ensemble des zones pour gérer les destinations et sous-destinations interdites.
	Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues au " chapitre 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières". Dans le secteur Nc, toute occupation et utilisation du sol ainsi que toutes les constructions et installations qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation de la carrière sont interdites. Dans le secteur Np, toute occupation et utilisation du sol ainsi que toutes les constructions et installations qui ne sont pas directement liées et nécessaires à la valorisation de la réserve géologique sont interdites	Autoriser dans l'ensemble de la zone N les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Maîtriser les possibilités ultérieures de reconversion du site en les soumettant à une modification du règlement.
Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes : **Relatives à la destination des constructions, sont autorisées dans les conditions : Sont autorisés dans les conditions définies ci-après : **Dans l'ensemble de la zone N, hors secteur Np** 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 forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. En secteur Nf - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et sylvicole,	Autoriser en secteur Nf uniquement : - les constructions nécessaires aux activités agricoles et sylvicoles ; - les extensions limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; - la construction d'annexes limitées à une emprise au sol de 40m², implantées à moins de 20 mètres de la construction
	 Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant Les extensions des bâtiments à usages d'habitation opérées en une ou plusieurs fois, en continuité du bâti existant, dans la limite de 30% de 	principale ;



- Les annexes aux constructions existantes, à condition que leur emprise au sol soit inférieure 40 m² et qu'elles soient implantées à moins de

surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU;

20 mètres de la construction principale.

*** All Annual ***	000				
	 Le changement de destination des bât nuisances inacceptables ou que des m 			pas pour le voisinage des	
	En secteur Ne, les constructions et installation En secteur Nc, les constructions et installation				Autoriser uniquement dans le secteur Ne les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelables.
Destinations des constructions, usages des sols et natures	Relatives à la salubrité et à la prévent. Sont autorisées dans les conditions définies ci Dans l'ensemble de la zone N, les affouillem	-après :		pations et utilisations du sol	Autoriser uniquement dans le secteur Nc le constructions et installations nécessaires au activités de carrières.
d'activités	admises dans la zone. En secteur Nf, les ICPE nécessaires à l'activi	é agricole et sylvicole.			Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.
	Mixité fonctionnelle et sociale Sans objet				Limiter la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux pour les secteurs dédiés à l'habitat.
	Volumétrie et implantation des constru	ctions			
	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS Par rapport aux voies et emprises pub Le long des voies classées à grande circulatio Hors agglomération, le long des RD 108 (du doivent être implantées en recul de 75 mètres	<u>n :</u> carrefour avec la RD651 jusqu'à la		211 et RD 1010, les constructions	Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens au activités susceptibles de générer un risque or des nuisances importantes.
Caractéristiques	<u>Le long des autres routes départementales :</u> Hors agglomération, le long des autres route des voies départementales, établi de la maniè		s et installations doivent respecter ur	recul minimum compté depuis l'axe	
urbaines, architecturales, environnementales et	N° Voie	RD 651 et RD1010° RD 111, RD	111 ^E 3 et RD 116 RD 108	- 2	
paysagères	Catégorie 2	ı.	4		
		5m de l'axe 15m de l'axe 0m de l'axe 10m de l'axe			
	Il peut être dérogé à ces règles de recul : - pour les équipements d'intérêt collectif et - pour l'extension d'une construction exist précitées, sous réserve : o d'être située à l'alignement des con o de ne pas étendre la construction e o de ne pas être située au sein d'un e o de respecter les dispositions du règ	les services publics, sous réserve d ante et la réalisation d'annexes, dès structions existantes, n deçà de la distance de recul minim mplacement réservé,	e l'existence d'une contrainte technis lors que celle-ci dispose d'une imp	que particulière ; plantation conforme aux dispositions	Admettre une implantation différente pour le équipements d'intérêt collectif et les service publics, pour l'extension d'une constructio existante et la réalisation d'annexes. Permettre une implantation des construction à l'alignement ou avec un recul minimum d 10 mètres des voies et emprises publiques o privées.



Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10,00 mètres.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

Préserver les paysages forestiers par une

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Par rapport aux limites séparatives et fond de terrain

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4,00 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- o pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- o lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,
- o lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant,
- o pour les piscines non couvertes.

Par rapport aux cours d'eau

Le long du Saucats, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 30 mètres, compté depuis le haut de la berge. Le long des autres cours d'eau, crastes et fossés, cette distance est portée à 20 mètres, compté depuis les berges.

Une implantation différente est admise sous réserve que les constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débord et surplombs inclus. Elle est définie par l'application d'un pourcentage à la surface du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 15% de la superficie de la parcelle concernée.

Une emprise au sol différente peut être admise pour les constructions nécessaires aux les équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la parcelle concernée.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut pas excéder :

- o 6,00 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation,
- 9,00 mètres à l'égout du toit pour les constructions nécessaires aux exploitations agricoles.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit. Lorsque ces annexes sont implantées en limites séparatives, la hauteur mesurée sur la limite séparative en tout point du bâtiment, ne peut excéder 3,50 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

En ce qui concerne le bâti contemporain et les constructions neuves, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère.

implantation aérée.

Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des cours d'eaux aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes pour la biodiversité.

Garantir une protection du Saucats, des crastes ou fossés de la commune.

Définir la notion d'emprise au sol.

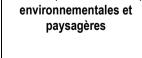
Maintenir une faible emprise au sol, au profit des espaces naturels.

Assurer une intégration paysagère satisfaisante des habitations et éviter des surélévations trop importantes, dans le cas d'extensions verticales.

Faciliter l'implantation des constructions nécessaires à l'exploitation forestière.

Uniformiser la hauteur des annexes sur l'ensemble de la commune.

Encadrer l'espace extérieur des constructions afin d'éviter la réalisation de constructions disharmonieuses ou déconnectées de l'architecture locale, préjudiciable à la qualité du paysage.



Caractéristiques

urbaines, architecturales,



	DISPOSITIONS	OBJECTIFS-JUSTIFICATION
	 CARACTERISTIQUES DES TOITURES Constructions nouvelles Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Constructions existantes et agrandissement Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants. Les toitures doivent également observer les mêmes pentes. Lors la réalisation d'une véranda dans le prolongement du bâti existant, une pente et des matériaux différents pourront être admis.	Garantir la cohérence avec l'architecture des constructions actuelles en conservant les règles en vigueur et en les harmonisant avec l'ensemble des règles appliquées en zones urbaines.
	CARACTERISTIQUES DES FAÇADES ET EPIDERMES Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit doivent l'être. Les enduits sont de teinte claire : pierre, sable, crème, blanc cassé, etc. Lors d'une réfection partielle de façade, les coloris et finitions d'enduit existantes doivent être conservées.	Imposer une gamme de couleurs afin de proscrire les couleurs discordantes avec l'identité de la commune.
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	CARACTERISTIQUES DES MENUISERIES Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, etc.) doivent obligatoirement être peintes, laquées ou pré-teintées. Les lasures ton bois et les vernis sont autorisés. Une seule famille de couleur est autorisée par construction :	Limiter la gamme de couleurs pour les constructions à usage agricole.
	CARACTERISTIQUES DES CLOTURES • En bordure de la voie ou de l'emprise publique La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles doivent être constituées : o d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie arbustive ; o d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontés d'une « grille » ou d'un grillage, doublé d'une haie arbustive ; o de palissades d'une hauteur, doublées d'une haie arbustive ; o d'une haie arbustive. • En bordure des limites séparatives latérales et fond de parcelle La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles doivent être constituées : o d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie arbustive ; o d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontés d'une « grille » ou d'un grillage, doublé d'une haie arbustive ;	Imposer une hauteur maximale de la clôture à 1,80 mètre en bordure de voie ou de l'emprise publique et en limites séparatives latérales et fond de parcelles. Favoriser la diversité des formes de clôtures. Interdire la pause de claustras ou de panneaux en bordure de voie ou d'emprise publique.



de palissades, de claustras ou de panneaux, doublés d'une haie arbustive ;

d'une haie arbustive.

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS-JUSTIFICATION
	PROTECTION DU PATRIMOINE BATI Sans objet	Aucun patrimoine bâti n'a été identifié dans cette zone.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions PLANTATION ET AMENAGEMENT PAYSAGER	Se référer aux dispositions générales.
	AMENAGEMENTS DES SURFACES LIBRES En acetaux NIII. Les surfaces libres par impormáchilicáes deivent représenter ou maios E0% de la construction proposá à la construction	Garantir un maximum d'espaces dédiés aux espaces agricoles.
	En secteur Nh, les surfaces libres non imperméabilisées doivent représenter au moins 50% de la superficie totale du terrain proposé à la construction. AMENAGEMENTS DES MARGES DE RECUL ET DES LIMITES	Limiter l'imperméabilisation des sols par l'aménagement paysager des espaces
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et	Sans objet. AMENAGEMENTS DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT ET VOIRIE Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement et des voiries doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux	affectés au stationnement et à la voirie. Garantir la protection du patrimoine végétal
paysagères	favorisant l'infiltration des eaux de pluie.	identifié.
	PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des espaces boisés classés est interdit.	
	Stationnement STATIONNEMENTS AUTOMOBILES Le stationnement des véhicules doit correspondre au besoin des constructions et installations et être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique	Imposer l'aménagement des aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet en fonction des besoins.
	STATIONNEMENT DEUX ROUES Sans objet.	
	Desserte des terrains par les voies publiques ou privées	Se référer aux dispositions générales.
Equipements et réseaux	Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique ALIMENTATION EN EAU POTABLE En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.	Permettre l'alimentation en eau potable personnelle en l'absence d'une distribution publique.



	DISPOSITIONS	OBJECTIFS-JUSTIFICATION
Equipements et réseaux	ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES En l'absence du réseau public, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement. L'évacuation directe des eaux et matières usées même traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et les égouts pluviaux. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation des eaux pluviales, par une canalisation souterraine. En l'absence de réseau séparatif d'assainissement, les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les dispositifs de stockage et de rétention des eaux pluviales sont à privilégier. Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. COMMUNICATION NUMERIQUE Non réglementé	Permettre les dispositifs de traitement non collectifs des eaux usées en l'absence de réseau public. Eviter tout rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau. Admettre une installation différente en l'absence de réseau séparatif d'assainissement. Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet.



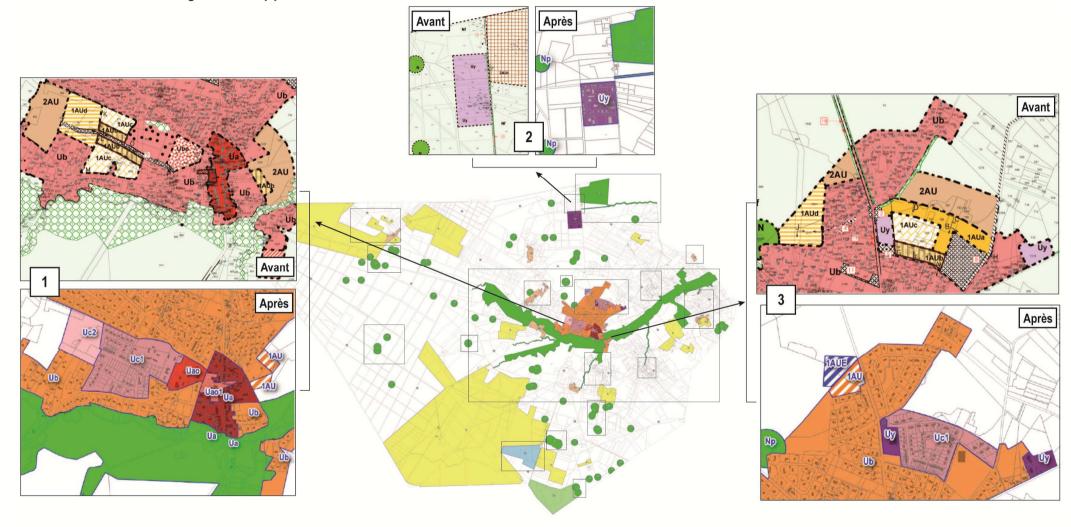
3.1.5. Bilan de la consommation foncière générée par le projet de PLU

	Vocation des superficies mobilisées			R	enouvellement urb	ain	Consommation d'espaces			
En ha	Surface	Dominante	Dominante	Dominante équipements	Habitat	Favinamenta	Activités	Agricoles Nature		urels
		habitat	économie	tourismes, loisirs	парна	Equipements	Activites	Terres labourées	Prairies en friche	Boisements
Zone Urbaine dont	225,70	202,70	23,00	-	14,10	-	-	-	-	1,80
Secteur Ua	12,30	12,30	-	-	2,5	-	-	-	-	-
Secteur Ub	118,00	118,00	-	-	7,3	-	-	-	-	1,8
Secteur Uc	30,00	30,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Secteur Uh	42,40	42,40	-	-	4,3	-	-	-	-	-
Secteur Uy	23,00	-	23,00	-	-	-	-	-	-	-
Zone à urbaniser dont	5,10	2,40	-	1,80	-	-	-	-	-	4,2
Zone 1AU	3,30	2,40	-	-	-	-	-	-	-	2,4
Zone 1AUE	1,80	-	-	1,8	-	-	-	-	-	1,8
Zone Agricole dont	1791,20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zone Naturelle dont	6893,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Secteur Nc	70,80	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Secteur Ne	38,40	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Secteur Np	562,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Secteur Nf	6221,80	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	8915,00	205,10	23,00	1,80	14,10		-		-	6,00



3.1.6. Les principales évolutions par rapport au PLU en vigueur

3.1.6.1. Les changements apportés aux zones urbaines







Les différentes évolutions relatives aux zones urbaines de la commune sont principalement regroupées au niveau du centre-bourg de la commune :

- les zones 2AU ont été supprimées en quasi totalité (carte 1 et 3) au profit de la zone Nf ;
- les zones 1AU, situées au sein du lieudit du Moulin de Laguës et de Sabatey, viennent s'appuyer sur le secteur Ub, en continuité du tissu bâti, auparavant classées en zone 2AU (carte 1 et 3) ;
- la zone 1AUE, auparavant classé en Nf, s'implante en miroir de la zone 1AU de Sabatey en prolongement du secteur Ub (carte 3) ;
- les zones à urbaniser à court ou moyen termes (1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd) ont été classées en zones urbaines Ub, Uc1 ou Uc2 (carte 1 et 3);
- la zone Ua a été agrandie, englobant le secteur Ubo et une partie du secteur Ub. Elle est répartie en trois secteurs : Ua, Uao et Uao1 (carte 1);
- le secteur Ubi a été classé en Ub : un projet opérationnel est en cours de montage sur ce secteur, dans l'attente des nouvelles dispositions du PLU (carte 1);

Au nord du centre-bourg, le secteur Uy a été réduit au profit de la zone Nf en raison de la biodiversité identifiée sur les parcelles nord du site (carte 2).

3.1.6.2. Evolutions des zones agricoles

Deux évolutions majeures ont été réalisées par rapport au zonage en vigueur :

- au nord de la commune, au lieudit Pujeau Noir, la zone agricole déjà existante a été agrandie au profit d'une nouvelle activité agricole;
- à l'est de la commune, bordant le hameau Le Bourdieu, la zone agricole a été réduite afin de prendre en compte les réalités territoriales;
- au nord-ouest du bourg, la zone agricole a été supprimée afin de prendre en compte les réalités territoriales.



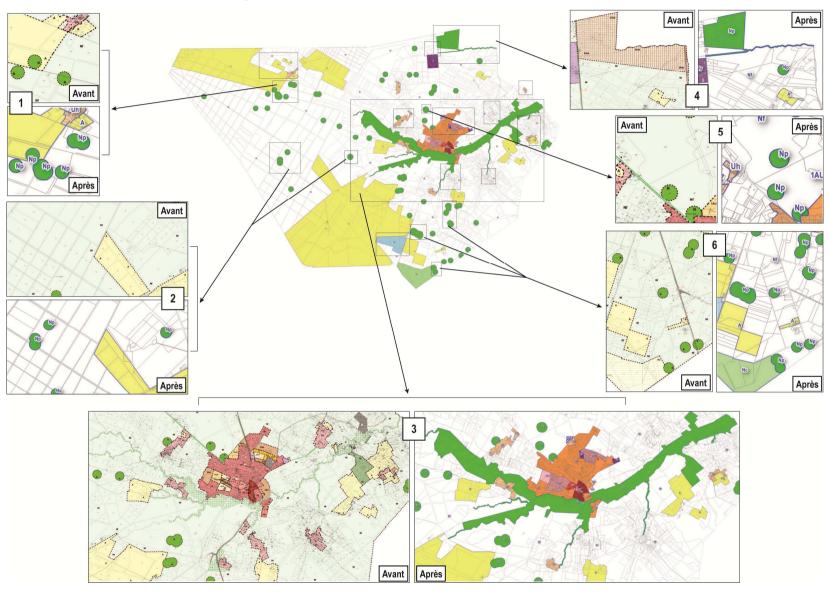


3.1.6.3. La préservation des espaces naturels à protéger

Les changements apportés au zonage relèvent d'une mise à jour l'identification des lagunes pour une classification de celles-ci en un zonage spécifique Np à la délimitation de ces secteurs (carte 1, 2, 3, 4, 5 et 6), relatif aux espaces naturels à protéger.

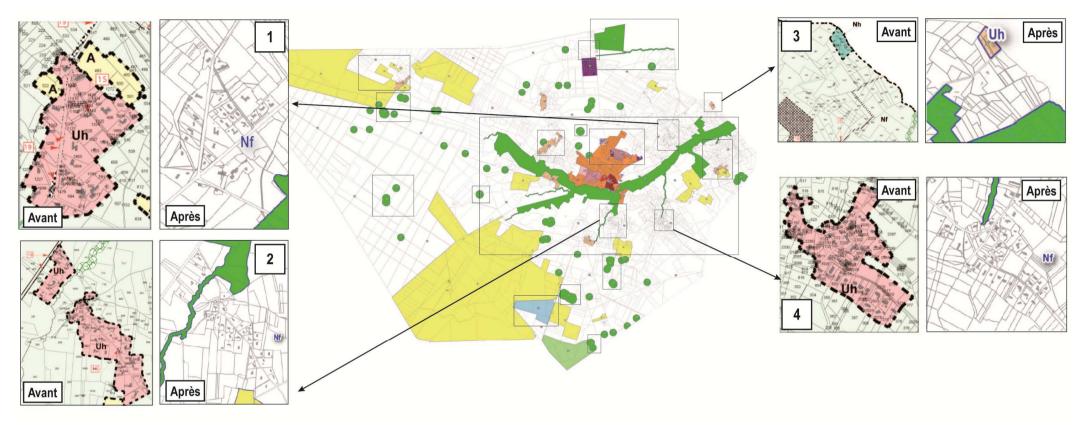
En ce sens, le site Natura 2000 « du Gât Mort et du Saucats », les ZNIEFF de type 1 et 2, la réserve naturelle géologique et les espaces soumis à la zone de préemption ENS ont été circonscrit au sein de cette même zone afin de limiter tout impact néfaste pour les habitats repérés (carte 3).

Le secteur auparavant réservé au développement de la Technopôle de Montesquieu, classé en secteur 2AUt, a été inscrit au projet de zonage en Np pour partie et en Nf (carte 4).





3.1.6.4. Identification des hameaux à développer



Deux types de hameaux ont été identifiés :

- les hameaux constructibles où le développement est accompagné par les dispositions réglementaires,
- les hameaux restitués en zone naturel et rendus inconstructibles pour des raisons de desserte des réseaux

Sur la carte 1, au nord-est du centre-bourg, nous pouvons voir que le hameau des Esclauzers est passé de la zone Uh à la zone Nf pour les raisons expliquées précédemment

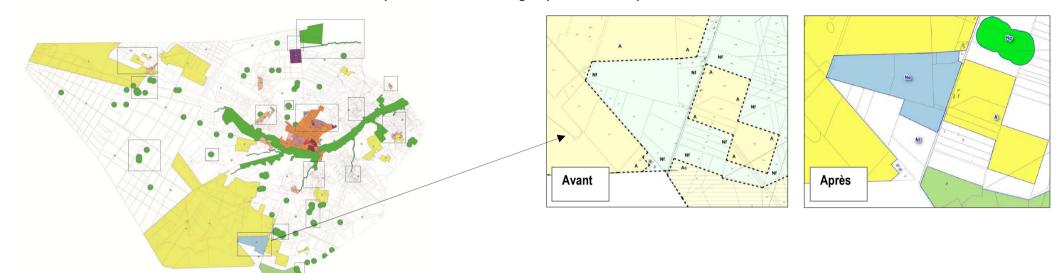
Sur la carte 2, au sud du centre-bourg, nous pouvons voir que le hameau Lesperben et le hameau deLa Couquilleyre sont tous les deux passé de la zone Uh à la zone Nf;

Sur la carte 3, en limite communale nord-est, la zone Nh a été reclassée en Uh car le nombre de constructions sur le territoire de Saucats et de la Brède, en continuité, est suffisant pour justifier un tel classement ;.

Sur la carte 4, au sud-est du centre-bourg, nous pouvons voir que le hameau de Baudes est passé de la zone Uh à la zone Nf pour les raisons expliquées précédemment



3.1.6.5. La création d'une zone dédiée à la production d'énergie photovoltaïque



La zone Nf a été réduite au profit de la création de la zone Ne, dédiée à la production d'énergie photovoltaïque. Elle vient s'adosser à la zone agricole au sud de la commune, au sein du lieudit Argilas. Celle-ci a été délimité afin d'être au plus près des besoins de l'activité.

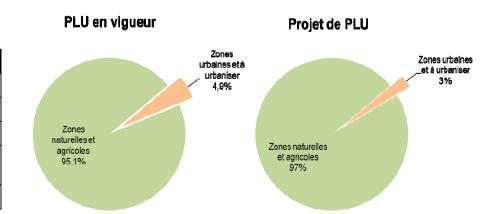
3.1.6.6. L'évolution des surfaces des zones

Les principales évolutions par rapport au PLU en vigueur permettent de réduire les zones urbaines et à urbaniser. Cela tient notamment d'une forte réduction des zones à urbaniser avec la suppression des zones 2AU représentant 158 ha.

La zone agricole est également réduite au profit de la zone naturelle et forestière.

Ces changements viennent notamment enrichir la zone naturelle et forestière d'environ 283 ha.

	PLU en vigueur	Projet de PLU
Zone urbaine	250,2 ha	225,7 ha
Zone à urbaniser	187,5 ha	5,1 ha
Zone agricole	1 874,6 ha	1 791,2 ha
Zone naturelle et forestière	6 609,6 ha	6 893 ha
TOTAL	8 921,9 ha	8 915 ha





3.2. Les prescriptions, servitudes et réservations

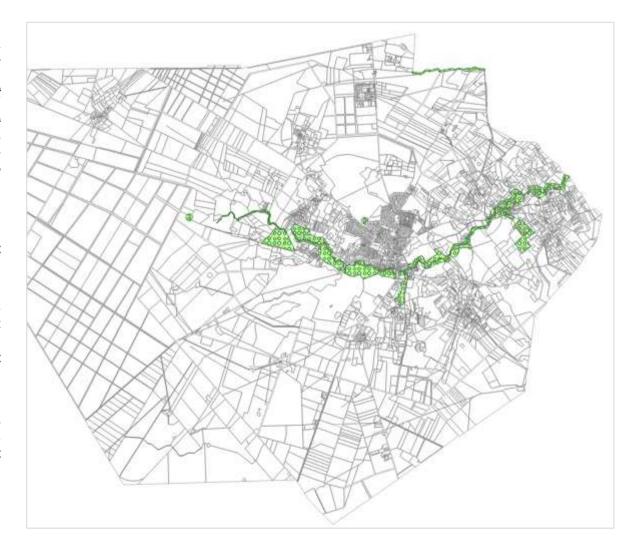
3.2.1. Les espaces boisés classés

La délimitation des espaces boisés classés s'appuie sur les dispositions de l'article L113-1 et L113-2 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 égale ment 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 à la base de ces dispositions :

- Les boisements et ensembles arborés présents aux abords des cours d'eau. Ces éléments jouent un rôle très important dans le fonctionnement de la trame verte et bleue, dans la mesure où ils peuvent jouer le rôle de réservoirs de biodiversité en raison de leur caractère humide ;
- Les bosquets dispersés au sein du territoire qui contribuent à l'animation des paysages naturels et urbains, ce qui leur confère une valeur certaine. Ils peuvent également entretenir un lien indirect avec les boisements de bords de cours d'eau, et par conséquent jouer un rôle de relais dans le fonctionnement de la trame verte et bleue.

A noter qu'au PLU, près de 103 ha étaient classés en EBC. Dans le cadre du projet de révision, ces EBC identifiés lors du précédent document d'urbanisme ont été conservés et confortés. Plus de 40 ha supplémentaires ont bénéficiés de cette protection au projet de PLU, portant ainsi la superficie des boisements protégés à 143ha.





Page 131/160

3.2.2. Les éléments à protéger pour des motifs culturels, paysagers ou écologiques

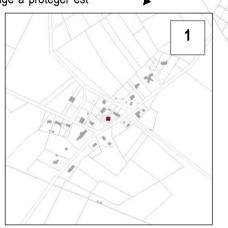
L'identification des éléments du paysage et du patrimoine à protéger repose sur l'habilitation conférée au l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Celle-ci s'est opérée principalement au regard d'une motivation d'ordre historique et culturelle, s'agissant des entités végétales et bâties repérées sur le territoire, à savoir :

- o un four à pain au sein du lieudit Peyon ;
- o une demeure remarquable et son jardin au sein du centre-bourg.

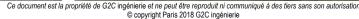
Leur contribution à la qualité paysagère du territoire et leur participation à l'ambiance si singulière qui s'en dégage ont incité la collectivité à assurer leur protection. Ainsi, le règlement indique que « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation d'un élément de paysage à protéger est interdit. »









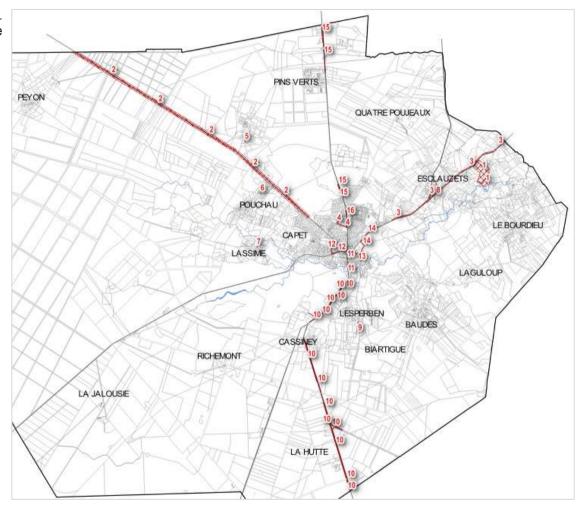


Page 132/160 25/06/2018

3.2.3. Les emplacements réservés

Des emplacements ont été réservés au bénéfice de la commune et du département. L'emplacement réservé le plus important concerne l'aménagement d'une piste cyclable intercommunale qui parcourt le territoire de l'est en direction du sud.

Numéros	Désignation	Bénéficiaire	Surfaces (ha)
1	Création d'une maison de la réserve	Commune	8,49
2	Elargissement de l'emprise de la RD211 à 29 mètres depuis la limite communale jusqu'à l'entrée du bourg	Département	24,48
3	Construction de bandes dérasées le long de la RD108 et aménagement d'un giratoire au Esclauzet	Département	3,98
4	Espace public structurant le quartier	Commune	0,35
5	Implantation d'une citerne DFCI	Commune	0,02
6	Implantation d'une citerne DFCI	Commune	0,02
7	Implantation d'une citerne DFCI	Commune	0,02
8	Implantation d'une citerne DFCI	Commune	0,02
9	Implantation d'une citerne DFCI	Commune	0,4
10	Elargissement de la voie le long de la RD 651 depuis le bourg jusqu'à la limite communale	Département	3,09
11	Aquisition d'espace public	Commune	0,02
12	Elargissement de la route du Médoc / sécurisation du carrefour et de l'allée des Ajonc	Commune	0,21
13	Création d'espace de stationnement	Commune	0,16
14	Création d'une liaison douce entre l'école et les équipements sportifs Elargissement de la voie / securisation de la RD 651	Commune	0,42
15	Elargissement de la voie / securisation de la RD 651 depuis la limite communale jusqu'à l'entrée du bourg	Commune	0,46
16	Elargissement de la voie le long de la RD 651 en agglomération	Département	0,05

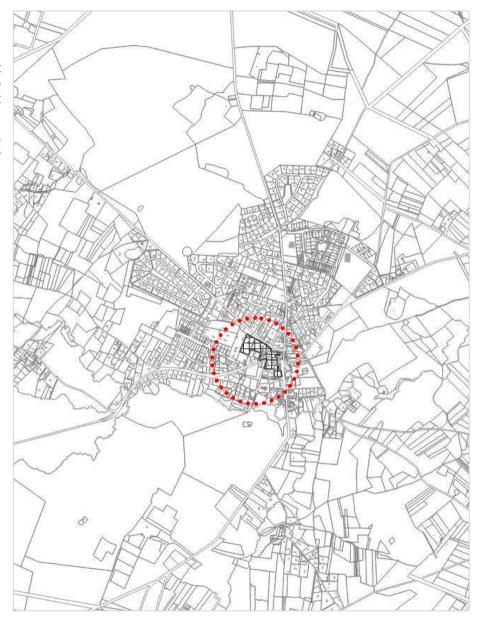




3.2.4. Secteurs soumis à un quota de logements locatifs sociaux

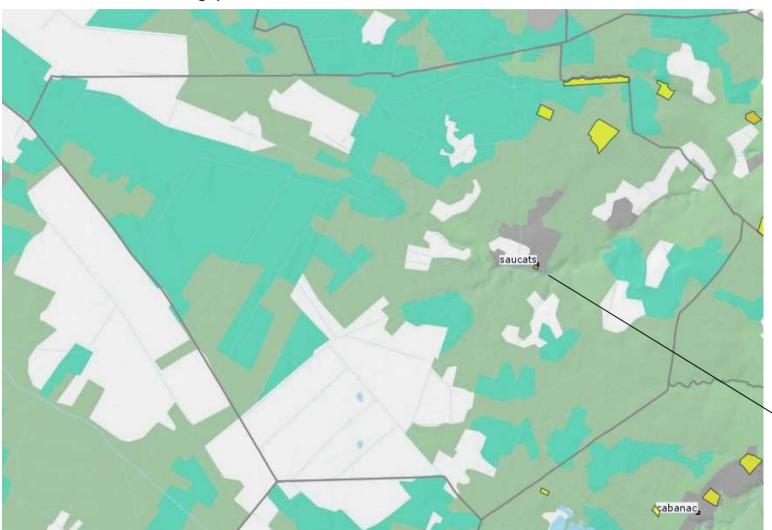
En cohérence avec les dispositions de l'article L151-15 du code de l'urbanisme qui précise que « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

En ce sens, la municipalité a choisi de fixer sur les sous-secteurs Uao1 et Uao2 un quota de 10% de logements locatifs sociaux pour les opérations d'ensemble. Notons que ces secteurs sont soumis à orientations d'aménagement et de programmation.





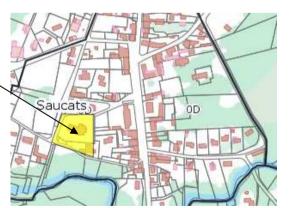
3.2.5. Zones archéologiques



La commune est concernée par la présence de zones de sensibilité archéologique, portées à connaissance par le service régional de l'archéologie, avec :

- Au Brousteyrot et à Migelane, une occupation chalcolithique,
- Aux Quatre Poujaux, la présence de tumuli et de vestiges protohistoriques,
- Au niveau de l'église, des vestiges d'époque médievale.

Ces zones sont reportées sur le plan des prescriptions et réservations.







CHAPITRE 7 - INDICATEURS DE SUIVI POUR L'EVALUATION 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 maitrisée 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
	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)
Suivre les tendances démographiques et	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
économiques, vérifier l'adéquation du projet aux tendances	bassiii u emploi	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
réellement observées	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
	7asarras sonioniique	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	Dynamiques	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
	résidentielles	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
satisfaction des besoins qualitatifs et quantitatifs identifiés		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
(diversification, mixité sociale)	Dynamique de la construction	Logements commencés en date réelle, SIT@DEL 2	Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie	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
		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
	Adaptation des	Volume d'effluents traités par la STEP, rapport annuel	Gestionnaire	équivalent / habitant	annuelle, N-1			Comparaison à la capacité nominale de la STEP
Mesurer l'évolution de la pression sur les	équipements (caractère suffisant et efficience)	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
équipements et les réseaux		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 réhabilité 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	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
	de protection	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	Ampleur et rythme de l'artificialisation	Surface des terrains bâtis, Registre des permis de construire	Commune ou service instructeur	m²	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
de l'activité agricole et évaluer le développement forestier	Géographie du développement	Comblement des dents creuses, PLU et Registre des demandes d'occupation du sol	Commune	en m² ou % des dents creuses des zones UA, UB et UX	permanente,			Détermination de la surface toujours urbanisable à l'année N+6
	чечеторрешен	Aménagement des zones à urbaniser, PLU et Registre des demandes d'autorisation	Commune	en m² ou % des zones 1AU et 2AUX	permanente, N			a rainiee ivio





CHAPITRE 8 - RESUME NON TECHNIQUE



1. Présentation générale de la démarche

1.1. Renseignement à caractère général

Personne publique compétente en charge du document d'urbanisme	Mairie de Saucats						
Procédure concernée	Révision du PLU						
Nombre d'habitants concernés et	Recensement réalisé en 2011 : 2 083 habitants en 2009						
évolution au cours des 2 dernières périodes intercensitaires	ecensement réalisé en 2016 : 2 629 habitants en 2014						
periodes intercensitaires	Soit une variation annuelle moyenne de +4,8% entre 2009 et 2014.						
Superficie du territoire	territoire 89,2 km²						
Le Porter à connaissance a été transm le cadre de la révision du PLU	is à la commune le 6 octobre 2016. Ce document précise la liste des documents à prendre en compte ou s'imposant selon un rapport de compatibilité dans						
Documents s'imposant selon un	SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise						
rapport de compatibilité	SDAGE Adour Garonne 2016-2021 approuvé par arrêté du Préfet Coordonnateur du bassin Adour-Garonne en date du 1er décembre 2015						
	SAGE « Nappes Profondes de la Gironde » approuvé par arrêté préfectoral en date du 25 novembre 2003 et révisé le 18 juin 2013						
	SAGE « Vallée de la Garonne » en cours d'élaboration, dont le périmètre a été arrêté le 24 septembre 2007						
	Plan d'Exposition au Bruit des Aéronefs concernant l'aérodrome de Bordeaux-Léognan-Saucats approuvé le 08 février 2007						
Documents à prendre en compte	SRCAE Aquitaine						
	PCET du département de la Gironde						
	PCET de la région Aquitaine						





1.2. Objectifs de la révision du Plan Local d'urbanisme

Par délibération en date du 15 septembre 2014, le Conseil Municipal de la commune de Saucats a décidé d'engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme afin de repenser les objectifs de son document d'urbanisme.

Elle souhaite élaborer son PLU afin de :

- Améliorer le document existant par une analyse plus fine du territoire,
- Renforcer la traduction réglementaire des enjeux identifiés par la collectivité en matière de maîtrise de sa capacité d'accueil et de développement, avec prise en compte des récentes évolutions législatives (loi ALUR),
- Actualiser le PLU au regard de la législation en vigueur, et notamment la loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II) qui soumet le PLU à évaluation environnementale.
- Mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'aire métropolitaine bordelaise,
- Mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le Programme Local de l'Habitat (PLH),
- Mettre en conformité le PLU avec le projet de recalibrage et de renforcement de la chaussée de la RD211, sur la section Saint-Jean-d'Illac Saucats.

Tout en continuant à préciser le droit des sols, le Plan local d'urbanisme permettra de mettre en avant le projet de la commune, en portant une vision globale de son devenir traduit à travers le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le PLU permettra ainsi d'anticiper les besoins et de proposer un nouveau projet de développement global et cohérent pour la commune.



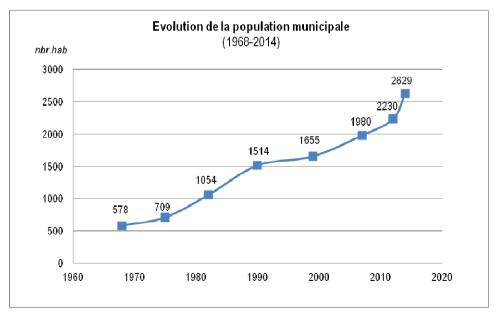
2. PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

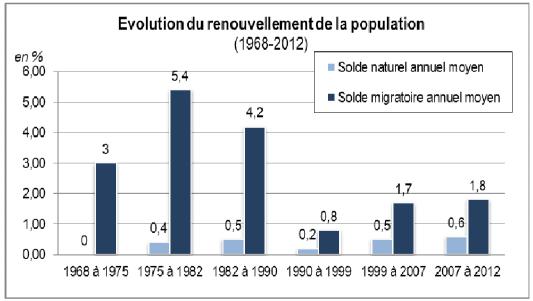
2.1. Une croissance démographique soutenue liée à l'attractivité résidentielle du territoire

Depuis les années 1968, la commune de Saucats connaît une croissance démographique soutenue. Cette dynamique est liée à l'installation de nouveaux habitants et à un important nombre de naissances, permettant ainsi le renouvellement continu de la population.

Saucats est un territoire attractif pour les primo-accédants ou de jeunes couples, attirés par une offre foncière accessible et une offre en logements diversifiée, et bénéficie du desserrement de l'agglomération bordelaise.

Par ailleurs, le vieillissement reste peu marqué favorisant un profil générationnel majoritairement jeune, malgré des populations de moins de 40 ans de moins en moins représentées.







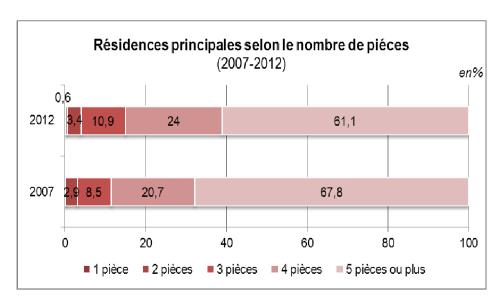
2.2. Une production de logement soutenue alimentant un parc de logement déséquilibré

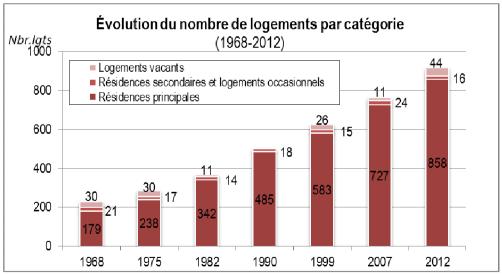
Au cours des dernières années, la commune de Saucats a connu une forte progression de son parc de logement. Entre 1968 et 2012, 688 logements ont été créés, soit une croissance quadruplée du parc de logement.

Cette production soutenue s'est orientée en majorité vers du logement neuf en accession à la propriété sous forme de maisons individuelles. En 2012, 96% du parc est composé de maisons individuelles et 77% des logements en accession. Ces chiffres traduisant le déséquilibre actuel du parc de logements à Saucats même si les derniers recensements montrent une atténuation de ces tendances.

La volonté de diversifier le parc au profit de logements collectifs et semi-collectifs, et de logements locatifs permettra à la commune de rééquilibrer son parc tout en apportant une réponse aux besoins en logements supplémentaires ainsi qu'aux attentes des ménages.

Par ailleurs, deux problématiques persistent sur la commune. Tout d'abord, une hausse cyclique de la vacance des logements à mettre en lien avec l'arrivée massive de logements neufs avec la livraison de vastes programmes immobiliers. Ensuite, une tendance à la sous occupation des logements, avec 2,6 personnes par ménage en 2012 pour 4,9 pièces en moyenne par résidence principale, qui interroge au vu des grands phénomènes observées à l'échelle nationale (allongement de l'espérance de vie, arrivée à la retraite des enfants du baby-boom, etc.).





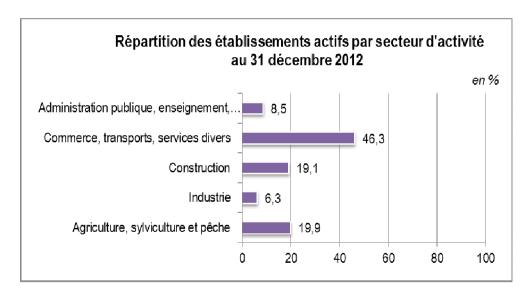


2.3. Un territoire dynamique à proximité de l'agglomération bordelaise

La commune de Saucats bénéficie de la proximité avec le bassin d'emploi de l'agglomération bordelais. A ce titre, la commune connaît une hausse de sa population active néanmoins contrainte aux déplacements quotidiens entre lieu de travail et lieu de résidence, majoritairement réalisés en automobile.

Saucats profite également de l'économie locale favorable à la création d'emploi. En 2012, un actif résidant sur six travaille sur la commune. Le tissu économique est majoritairement dominé par le nombre d'activités de commerces et de services, générant moins d'emplois que d'autres activités. Dans un même temps, les activités artisanales et industrielles sont de plus en plus présentes et apportent une réponse en termes d'emploi.

D'autre part, l'économie locale de Saucats se caractérise par la présence d'activités agricoles et sylvicoles, qui occupent des pans entiers du territoire communal, malgré un faible nombre d'emplois et un déclin de l'activité sur ces dernières années.







2.4. Une armature urbaine dispersée ayant connu de récentes évolutions

La commune est caractérisée par un nombre important de hameaux et de constructions isolées, organisées de facon concentrique autour d'un bourg principal L'implantation du bourg saucatais témoigne d'une organisation ancienne typique des bourgs rues, perceptible par la concentration du bâti ancien le long de la RD651. Bourg structurant, il présente des qualités architecturales et une identité marquée, contrastant avec l'architecture contemporaine des secteurs de développement récents.

Les extensions pavillonnaires réalisées sur la période des années 1970 jusqu'aux années 2000 est caractéristique d'une urbanisation en ruban et poche, sous la forme de lotissements pavillonnaires ou d'opérations individuelles. Situées dans le prolongement des hameaux existants ou de manière isolée, ces extensions constituent un tissu homogène et des formes urbaines banalisantes, déconnectées des codes architecturaux et des modalités d'occupation de l'espace traditionnel.

Toutefois, la mise en œuvre du PLU en viqueur a permis une diversification des formes urbaines, une réduction de la consommation foncière tout en aménageant des espaces publics structurants. De plus, des préconisations architecturales ont pu être établies en matière d'aménagement de zones d'activités favorisant leur intégration paysagère.

Depuis 2004. la consommation d'espaces générée par le développement urbain de Saucats représente 383 hectares artificialisés, soit 4% du territoire communal dont 47 ha à vocation d'habitat et 17 ha à vocation d'activités.

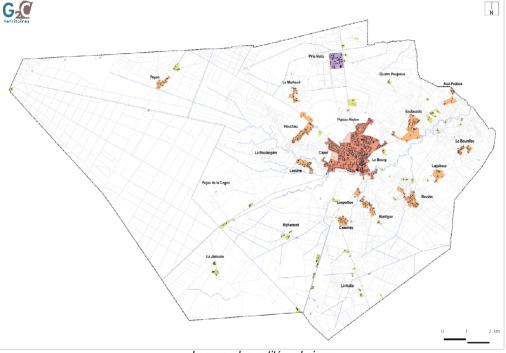


Les hameaux anciens

Les groupes de constructions et constructions isolées

La zone d'activités

Les secteurs d'extension en cours d'urbanisation



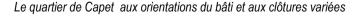
Les grandes entités urbaines







Le quartier de Capet aux couleurs et clôtures discordantes d'une construction à l'autre





et

2.5. Des polarités consolidées par un réseau viaire efficace facilement accessible en automobile

De manière générale, la commune présente une offre assez complète, diversifiée et concentrée, d'équipements, de commerces et de services, ce qui participe à son attractivité. Les commerces et les équipements s'organisent en trois pôles complémentaires au niveau de centre-bourg, au nord du bourg et au nord de la commune.

Situés en cœur de bourg ou en proche périphérie, l'offre commerciale de proximité, assez riche et diversifiée, est complétée par des activités artisanales et industrielles au sein de la zone d'activités des Pin-verts, où les disponibilités foncières sont aujourd'hui nulles. Par ailleurs, l'offre d'équipements scolaires est, quant à elle, en limite de capacité.

Le territoire est fortement marqué par la présence de la RD651, principale liaison entre le Nord et le Sud de la commune. L'ensemble du réseau viaire assure un maillage homogène et garantie l'accessibilité aux équipements, services et commerces. Accompagné d'un parc de stationnement suffisant, les circulations s'effectuent de manière quasi-exclusive en automobile, délaissant les modes doux dont la desserte est à améliorer.



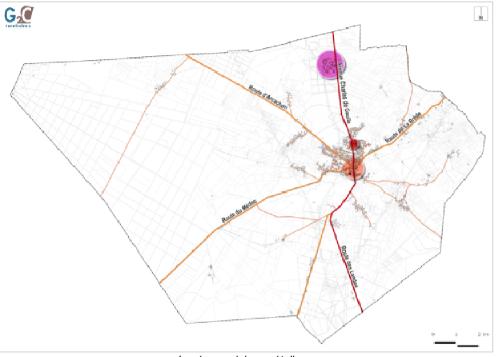
Le pôle multifonctionnel du cœur du bourg et ses commerces et services.



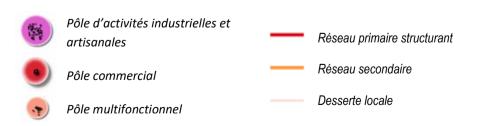
Le pôle alimentaire au nord du bourg.



Le pôle industriel et artisanal des Pins Verts.



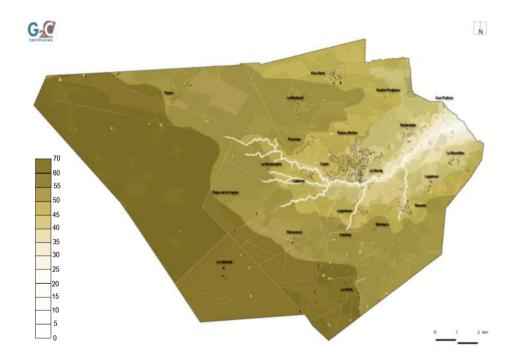
Le réseau viaire en étoile

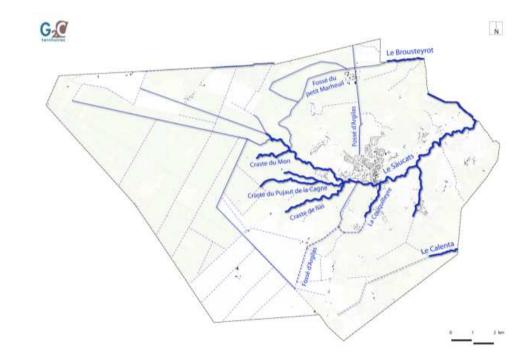


2.6. Un relief marqué aux abords de la vallée du Saucats et un réseau hydrographique structurant

Située dans la région des landes girondines, le socle géologique de Saucats est exclusivement constitué de sables et présente des capacités d'infiltration intéressantes. Marqué par le relief aux abords de la vallée du Saucats, l'eau est un élément structurant du territoire. Le réseau hydrographique allie cours d'eau, fossés et crastes, s'associant à un réseau souterrain complexe essentiel à l'alimentation en eau potable du territoire. Ces derniers favorisent des écoulements superficiels structurants, sous l'influence des variations de la Garonne et de la nappe affleurante, particulièrement réactifs aux fortes intempéries. Les cours d'eau sont particulièrement sous pression en raison de dégradation d'un point de vue écologique et font pourtant l'objet de préservation au titre du SDAGE Adour-Garonne.

Par ailleurs, Saucats présente un potentiel énergétique important. En raison de l'emprise océanique, la commune s'expose à un climat doux et tempéré caractérisé par un important ensoleillement. Ainsi, cette situation est particulièrement propice au développement de l'énergie solaire et géothermique à Saucats.





La topographie de la commune de Saucats

Le réseau hydrographique saucatais



2.7. Un paysage naturel vecteur de cadre de vie menacé par l'urbanisation contemporaine

La commune de Saucats, par l'importance de ses milieux naturels, dispose de paysages et ambiances variés, fondement de l'identité communale. Ces paysages et ambiances reposent sur quatre grandes entités, étroitement liées aux caractéristiques physiques atypiques du territoire qui sont communes aux landes Girondines.

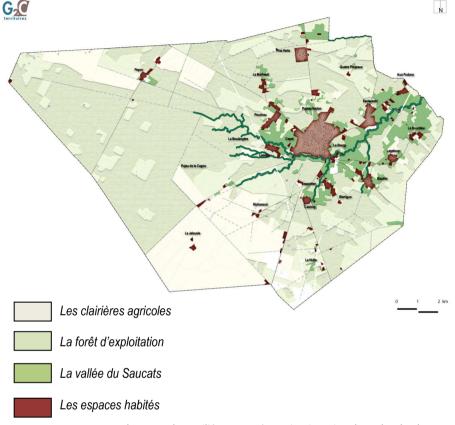
• La forêt d'exploitation

Le couvert forestier est présent sur une grande partie du territoire communal. Principalement composé de résineux, les espaces forestiers des landes girondes constituent le plus grand massif forestier d'Europe. Confronté au développement urbain, les zones de contact avec le massif forestier constituent un enjeu fort pour la commune. Les récentes opérations de construction créent une rupture avec l'esprit ouvert traditionnel des hameaux et se déconnectent de leur contexte forestier, repoussant progressivement ce dernier hors du tissu bâti.

• Les clairières agricoles

Ces clairières agricoles, support de grandes cultures ou de prairies, constituent des espaces ouverts et des points de respiration au sein des masses boisées des landes girondines. Cultivées et drainées par des réseaux de canaux, les clairières façonnent des paysages agricoles habités, exposés aux pressions urbaines. Ainsi, le maintien des activités agricoles et la préservation de ces espaces ouverts apparaissent indispensables à la préservation de ces points de respiration.

• La vallée du Saucats



Les grandes entités paysagères structurantes du cadre de vie

La vallée du Saucats et ses boisements créent un vaste écrin de verdure traversant la commune par l'Est. Elément de rupture physique et paysager, le Saucats fait l'objet d'une valorisation récente et constitue le support d'itinéraire de découverte dans le cadre de la Réserve Géologique. En ce sens, certains éléments significatifs du cours d'eau sont identifiés au titre des Espaces Naturels Sensibles du Département (ENS).

Les espaces habités

Historiquement, la commune se compose de tissus bâtis mêlés aux boisements qui forment des paysages boisés habités, caractéristiques du cadre de vie à Saucats. Cette structure héritée de la fin du XIXe siècle a connu des évolutions significatives depuis les années 1970. Les extensions dispersées de l'urbanisation ont conduit à une mutation de la structure historique vers une structure urbaine éclatée, altérant ainsi la lisibilité globale des paysages saucatais.

En conséquence, le développement urbain de Saucats est à penser au regard des caractéristiques paysagères et architecturales du territoire et représente un enjeu majeur.



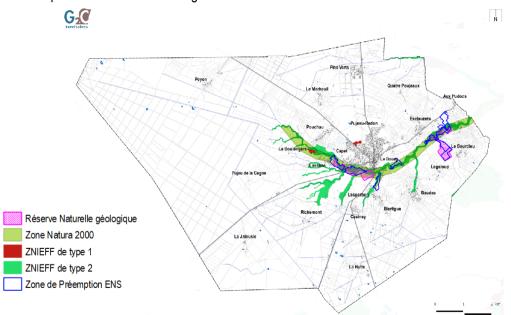
2.8. Des grands ensembles naturels support de continuités écologiques

La commune regroupe quatre grands types d'occupation : les espaces forestiers exploités, les espaces agricoles, les espaces boisés et les espaces artificialisés.

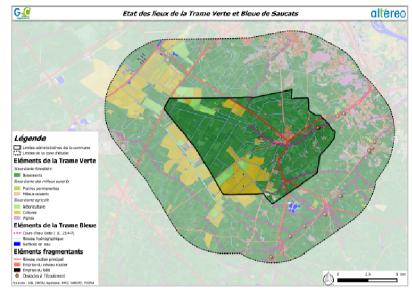
Les milieux naturels sont particulièrement riches en raison de leur diversité, dont la valeur écologique est en partie reconnue par l'existence de périmètres de protection et d'inventaire. Ils représentent des espaces à forte potentialité écologique aux enjeux de conservation variables.

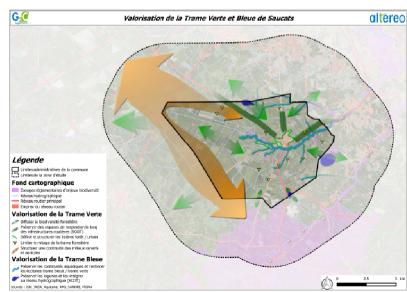
Commune d'interface, Saucats dispose d'un rôle déterminant dans le déplacement des espèces et leur développement.

Par ailleurs, les continuités écologiques aquatiques et terrestres sont localement sous pression de l'urbanisation ou des activités d'exploitation et localement fragmentées.



Les milieux faisant l'objet de mesures de protection ou d'inventaire







2.9. Un territoire peu exposé aux risques naturels, technologiques et aux nuisances

De manière générale, les secteurs habités de la commune de Saucats sont faiblement exposés aux risques naturels et aux risques technologiques ainsi qu'aux nuisances.

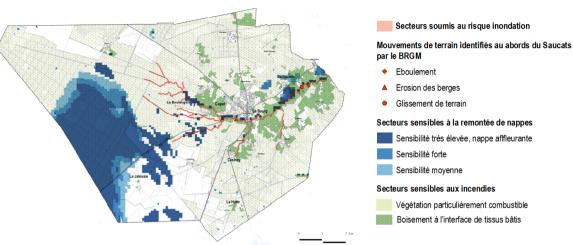
En effet, le risque inondation reste limité au bassin versant du Saucats en raison de sa localisation sur le plateau landais qui contribue au phénomène de ruissellement accru des eaux et au débordement du cours d'eau. Le niveau d'enjeu de cette thématique peut toutefois être qualifié de forte, celle-ci ayant des conséquences directes la sécurité des populations vis-à-vis du risque.

Par ailleurs, la commune dispose d'un socle géologique particulièrement sensible aux phénomènes de remontée de nappes, en particulier le long du Saucats. Elle dispose donc de secteurs sensibles à l'inondation par « remontée de nappes », cette exposition à l'aléa peut être alors qualifiée de moyen.

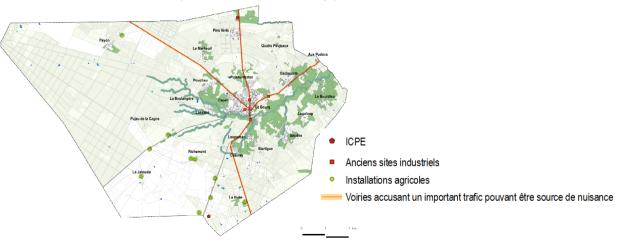
Composées d'essences particulièrement combustibles, la pinède est une source d'aléa feu de forêt. Sur la commune, l'intégralité des zones naturelles forestières est concernée par un aléa fort à moyen en raison de la proximité de zones densément urbanisées et du couvert forestier. Toutefois, en raison d'une faible occurrence du risque et de la présence de dispositifs de défense adaptés, le niveau d'enjeu vis-à-vis du risque incendie peut être qualifié de moyen.

Enfin, les risques de mouvements de terrain, de sismicité et d'exposition au risque industriel (ICPE) sont relativement faibles.

Synthèse des risques naturels



Synthèse des risques technologiques et nuisances



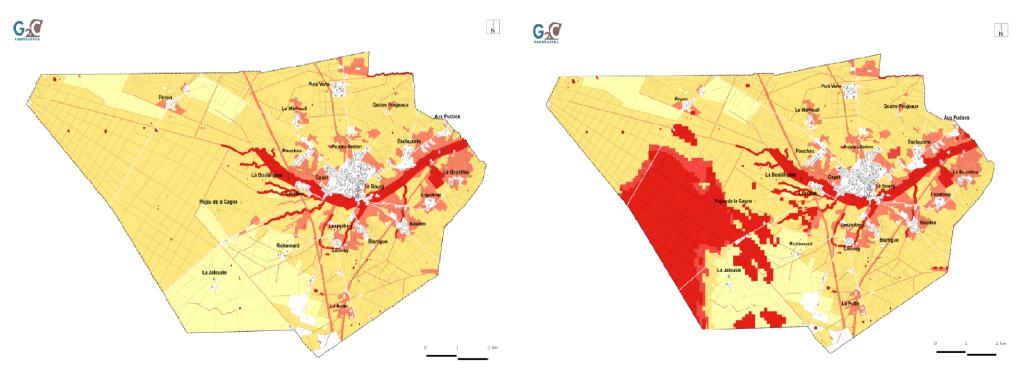


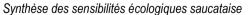
2.10. Synthèse des sensibilités écologiques et environnementale de la commune de Saucats

La situation géographique de Saucats est caractérisée par une configuration atypique, celle d'une commune particulièrement riche à la confluence des landes et de la gironde, inscrivant la commune dans un contexte naturel et paysager exceptionnel, entre boisements et eau, qu'il convient de préserver face au développement urbain potentiellement préjudiciable à la protection de ces espaces.

La vallée du Saucats, ses zones humides associées et les boisements rivulaires expriment une sensibilité écologique très forte avec la présence de sites Natura 2000 et de la réserve naturelle nationale.

La situation singulière de la commune, la dote de nombreux atouts naturels qui sont susceptibles d'être menacés. En conséquence, l'ensemble de la vallée du Saucats exprime une sensibilité environnementale majeure.





Synthèse des sensibilités environnementales



3. PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PROJET

3.1. Les perspectives démographiques et besoin en logement

Les chiffres retenus pour le besoin en logement et en foncier ont été basés sur le SCoT.

Le SCoT prévoit donc l'accueil de près de **13 000 habitants** à horizon 2030. À ces objectifs démographiques répond une production de logements, qui a été fixée à environ **7 800 logements** à l'échelle de l'intercommunalité. Le PLH en cours d'élaboration n'étant pas assez avancé pour définir la répartition des enveloppes foncières et démographiques pour chacune des communes, ce dernier n'a pu être pris en compte à ce stade des réflexions. Toutefois, il devra être conforme aux équilibres démographiques et besoins en logements retenus au SCoT pour son territoire.

Dans ce cadre, une simulation des répartitions possibles des objectifs chiffrés du SCoT, tenant comptes des équilibres démographiques actuels, peut être proposée. Cette démarche consiste à identifier un nombre de logements à produire sur le territoire communal à horizon 2027, au regard du poids actuel du parc de logements saucatais au sein de son intercommunalité.

Sur la période récente, la dynamique constructive intercommunale s'est traduite par la production d'environ 380 logements par an. En 2012, le poids des résidences principales de Saucats au sein de son intercommunalité pouvait être estimé à environ 5,7%. Par l'application d'un prorata, entre 2017 et 2027, 22 logements par an seraient à produire. 220 logements supplémentaires seraient à construire, permettant ainsi un gain de population de 499 habitants. Sur cette base, la population totale saucataise atteindrait 3 499 habitants en 2027, l'équivalent d'un accroissement annuel de la population de 1,55%.

Synthèse des besoins induits en logements et en foncier

	HYPOTHESE 1 Tendance 1999-2007 (2,3% par an)	HYPOTHESE 2 Tendance 2007-2014 (4,1% par an)	REPARTITION DES OBJECTIFS DU SCoT (1,55% par an)
Population supplémentaire accueillie entre 2017 et 2027	766	1 484	499
Total des logements à construire entre 2017 et 2027	388	696	220
Production mixte (25% des logements sur des parcelles de 700 m²)	7	12	4
Production individuelle (75% des logements sur des parcelles de 900 m²)	26	47	15
Total du foncier à mobiliser en hectares	33	59	19

Pour répondre aux besoins en logements générés par l'accueil de nouvelles populations à horizon 2027, en tenant compte des préconisations du SCoT en matière de typologies de logements et de consommation de l'espace à destination des constructions neuves, il conviendrait de mobiliser seulement 19 hectares de foncier.

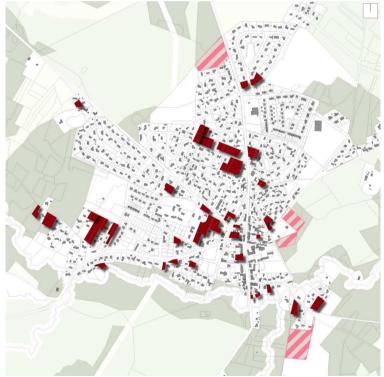


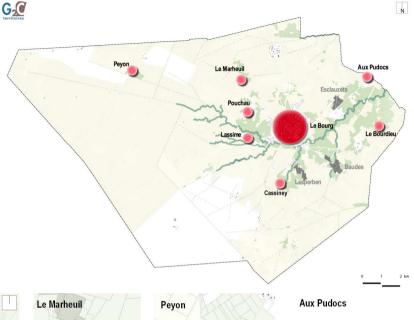
3.2. Les possibilités d'accueil en logement

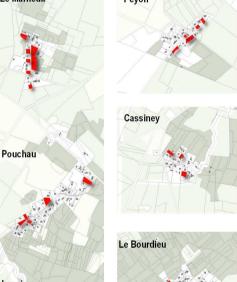
Le choix de la municipalité s'est porté sur un scénario de développement équilibré, à partir d'une hiérarchie entre les différents quartiers. Cette hiérarchie a été établie sur la base de critères cumulatifs, dont une desserte suffisante par le réseau d'alimentation en eau potable. Ainsi, seuls les hameaux de Peyon, du Marheuil, de Pouchau, de Lassime, de Cassiney, du Bourdieu et de Pudocs pourront faire l'objet d'une densification.

Le scénario repose sur la densification du bourg et son extension, ainsi que sur l'accueil de constructions dans les hameaux retenus. La conduite d'opérations mixtes, intégrant des logements collectifs, permettra de maintenir une production de logements sociaux, en réservant des emplacements dédiés aux bailleurs sociaux ou en imposant la réalisation d'un quota de logements sociaux au sein des futures opérations. Le rythme de production de ces opérations pourra cependant moins élevé qu'au cours de la dernière décennie. Les logements individuels classiques seront proposés avant tout hors lotissement et la réduction des possibilités offertes en lotissement au niveau du bourg pourront encourager les divisions parcellaires, et la densification des quartiers admis à accueillir de nouvelles constructions.

La municipalité, soucieuse de conserver son identifié forestière et un cadre de vie adapté aux besoins des différentes populations actuelles et à venir, ont choisi ce scénario à l'équilibre combinant les aménités d'habiter en centre-bourg et d'habiter au cœur des hameaux existant (sans pour autant avoir la possibilité d'étendre leur superficie). Il permet de réduire les distances et l'augmentation des commerces et équipements par l'installation de nouveaux ménages en centre-bourg. optimise également le fonctionnement des réseaux et équipements publics. Au regard du 1er scénario présenté, il ne présente a priori pas de risques d'atteintes à des espèces et des milieux protégés du site Natura 2000. Cependant, la création de nouvelles zones à urbaniser, générant de la consommation d'espace, demeure nécessaire afin de répondre au besoin d'opération d'ensemble favorisant la création de logements sociaux. A l'issu de la phase de réflexion préalable à la définition du PADD, c'est ce scénario qui a été retenu.





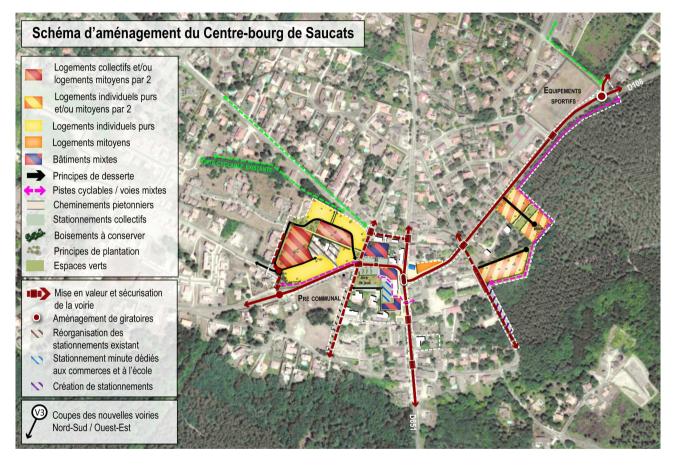


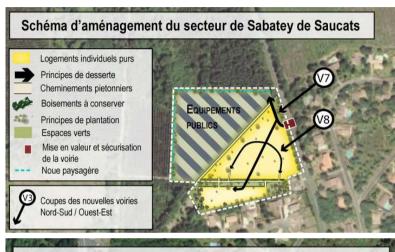
Près de 19 ha de terrains constructibles dont 14,3 ha en centre-bourg dédiés à l'habitat





Afin de poursuivre sa politique d'accueil démographique, en axant principalement son développement en densification, la commune, en accord avec les orientations retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), a mis en place plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs d'urbanisation (actuel et à venir). Ceux-ci sont en majorité regroupés dans le centre-bourg de la commune et à sa proximité immédiate. Ils sont dédiés à l'habitat en majorité. Deux secteurs ont été retenus pour le développement d'equipements publics. Deux hameaux, bénéficient également d'une OAP afin d'encadrer leur développement à venir. Ils visent la réalisation de nouveaux quartiers d'habitations mais également la réalisation de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins identifiés pour les dix années à venir.









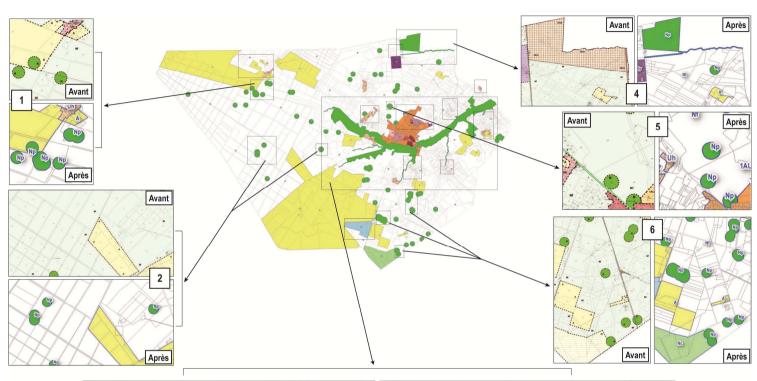








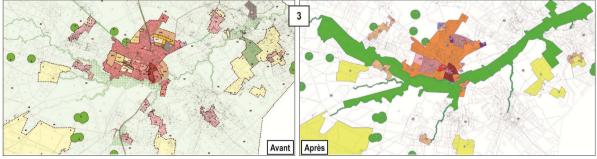
3.3. Préservation des espaces naturels et forestiers



La révision du PLU a permis l'identification des lagunes pour une classification de celles-ci en un zonage spécifique Np à la délimitation de ces secteurs (carte 1, 2, 3, 4, 5 et 6), relatif aux espaces naturels à protéger. En ce sens, le site Natura 2000 « du Gât Mort et du Saucats », les ZNIEFF de type 1 et 2, la réserve naturelle géologique et les espaces soumis à la zone de préemption ENS ont été circonscrit au sein de cette même zone afin de limiter tout impact néfaste pour les habitats repérés (carte 3).

Le secteur auparavant réservé au développement de la Technopôle de Montesquieu, classé en secteur 2AUt, a été inscrit au projet de zonage en Np pour partie et en Nf (carte 4).

Ces modifications apportées ont eu pour effet de réduire les zones urbaines et à urbaniser ainsi que la zone agricole, venant enrichir la zone naturelle et forestière d'environ 283 ha.



	PLU en vigueur	Projet de PLU
Zone urbaine	250,2 ha	225,7 ha
Zone à urbaniser	187,2 ha	5,1 ha
Zone agricole	1 874,7 ha	1 791,2 ha
Zone naturelle et forestière	6 609,6 ha	6 893 ha
TOTAL	8 921,9 ha	8 915 ha



4. PRINCIPAUX APPORTS DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La démarche d'évaluation environnementale revêtait un caractère obligatoire dans le cadre de l'élaboration du PLU, dans la mesure où la commune se trouve concernée par un site Natura 2000.

4.1. Etat initial de l'environnement

La démarche d'évaluation environnementale a démarré avec la réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. L'objectif a été de réaliser un diagnostic de l'état actuel de l'environnement, de son fonctionnement, de son évolution naturelle, puis des potentialités offertes vis-à-vis du développement du territoire.

Elle a notamment permis la définition et la hiérarchisation des enjeux et contraintes susceptibles de s'appliquer au projet de PLU. Elle a également permis d'analyser les perspectives d'évolution de l'état de l'environnement. Cette étape a enfin fourni l'occasion d'analyser l'articulation future du PLU avec les plans et programmes listés à l'article L.122-4 du code de l'environnement.

S'agissant d'une expertise globale, la méthodologie mise en œuvre est une analyse globale portant sur le milieu physique, le milieu naturel, le milieu humain ainsi que le diagnostic du paysage et du patrimoine.

Ces analyses se sont déroulées en 3 étapes principales :

- Recherche bibliographique, analyse approfondie des documents existants
- Une expertise de terrain, avec notamment la visite des sites susceptibles d'être touchés de manière notables par la mise en œuvre du PLU
- Une phase de synthèse et d'interprétation des données.

L'état initial de l'environnement validé par la commune a servi de base à l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables. Il a également fait l'objet d'une présentation au public, grâce à la réalisation de panneaux de concertation dédiés.

4.2. Elaboration du PADD

La synthèse des enjeux environnementaux du territoire a guidé les choix retenus au niveau des orientations générales du PADD. Elle a permis la formulation d'orientations et d'objectifs de préservation des espaces naturels remarquables ou ordinaires, de la trame verte et bleue et des espaces de transition entre la ville et les espaces naturels. Les secteurs à fort enjeu environnemental identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement pourront ainsi être protégés et mis en valeur, le cas échéant.

4.3. Evaluation des incidences sur l'environnement

Les orientations et les objectifs fixés ou arrêtés dans le PADD ont été analysés au regard de leur incidence potentielle sur l'environnement de manière à détecter, dès la formulation de la stratégie d'aménagement et de développement durables, les impacts potentiellement négatifs du projet sur l'environnement. Cette phase a également permis de présenter les mesures correctives adaptées en vue de réduire ou supprimer les incidences potentielles du projet sur l'environnement. Par ailleurs, c'est au cours de cette étape que les caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du plan ont été analysées, grâce à de nouvelles visites de terrain et au recours à des références bibliographiques complémentaires.

Les incidences localisées du PLU sont ainsi susceptibles de porter sur trois secteurs en particulier :

- Sabatey, classé en 1AU et 1AUE dans le projet de PLU,
- Le secteur du Moulin de Lagües, classé en 1AU et 1AUE dans le projet de PLU,
- Le secteur de la Résinière, classé en Ub dans le projet de PLU.





L'évaluation des incidences du document en cours d'élaboration a permis une évolution des dispositions envisagées s'avérant incompatibles avec les objectifs de préservation et de mise en valeur de l'environnement de la commune. Des mesures de suppression ou de réduction des incidences ont ainsi été mises en œuvre.

4.4. Mesures de suppression et d'atténuation des incidences du projet retenu

Les mesures de suppression ou d'atténuation des incidences potentielles, préconisées suite à l'analyse des incidences du projet retenu, relèvent de grands principes d'intervention, présentés dans le cadre du rapport de présentation. Ces mesures visent essentiellement l'encadrement des conditions d'occupation et d'utilisation des sols sur les terrains constructibles du fait de l'application des dispositions du PLU, via les dispositions du règlement écrit ou les orientations d'aménagement et de programmation. En particulier, les principales mesures mises en œuvre visent plusieurs points précis :

- L'évitement de la destruction de milieux naturels. Le PLU en vigueur autorise l'implantation de constructions sur des parcelles abritant des boisements dans le prolongement de la vallée du Saucats, au niveau du bourg. L'implantation de constructions dans ces secteurs est susceptible d'altérer la fonctionnalité des corridors écologiques qui ont pu y être mis en évidence. C'est pourquoi, afin d'éviter ce type d'incidence négative sur la trame verte et bleue, les droits à construire octroyés par le POS au plus près du cours d'eau ont été supprimés dans le projet de PLU. D'une manière plus générale, les berges des cours d'eau, crastes et fossés font l'objet de mesures de protection, via une inconstructibilité de principe des abords et la désignation d'espaces boisés classés. Le PLU en vigueur intégrait également l'extension de la zone d'activités économiques des pins verts. Une visite de terrain réalisée par le service environnement de la communauté de communes, parallèlement à la démarche d'évaluation environnementale, y a révélé la présence de milieux naturels très sensibles sur le plan écologique (zones humides notamment). Il a donc été décidé de renoncer au projet d'extension de la zone d'activité, ce qui a rendu nécessaire la tenue d'un nouveau débat des orientations générales du PADD et l'évolution des documents en assurant la traduction réglementaire.
- La réduction de la consommation d'espaces. Suite à la définition des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace, le règlement du PLU et son plan de zonage ont été révisés. Les superficies constructibles du PLU, nettement supérieures à celles fixées dans le PADD, ont logiquement dû être réduites. La commune a donc procédé à la réduction de l'enveloppe constructible des hameaux, en ne conservant que les parcelles à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés de la commune ou n'induisant pas d'extension prononcée de l'urbanisation. La consommation d'espaces naturels et agricoles s'élève à un peu plus de 7 hectares, dont un peu moins de 2 hectares pour des équipements et environ 5 hectares pour l'habitat.
- La protection de la trame verte et bleue. La destruction des boisements et plantations à l'intérieur ou en lisière des espaces urbanisables a été identifiée comme une incidence potentiellement négative du projet. Des dispositions ont par conséquent été adoptées de manière à protéger ces entités. Leur protection figure parmi les prescriptions formulées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. Par ailleurs, ces ensembles ont été identifiés sur les documents graphiques, avec une progression significative de la surface classée en EBC. Enfin, le principe de constitution d'une trame boisée au sein des futurs espaces à aménager a été retenu dans les OAP. Les dispositions mises en œuvre permettent donc de concilier le projet de développement de la collectivité avec les objectifs de préservation des ensembles naturels remarquables.
- La mise en sécurité des personnes et des biens vis-à-vis des différents risques naturels connus à ce jour. Le risque d'inondation par remontée de nappes a pu être pris en compte dans le cadre de la détermination de l'état initial de l'environnement, grâce notamment aux cartographies établies par le BRGM. Ce risque a également pu être cerné par des visites de terrain menées durant l'hiver 2015-2016 sur les différents sites pressentis pour accueillir un développement de l'urbanisation dans les années à venir. Les observations réalisées sur site ont permis de hiérarchiser les différents secteurs de développement en fonction de leur exposition à l'aléa. Par ailleurs, l'exposition au risque d'incendie a également pu être mieux prise en compte dans le cadre de la révision du PLU, notamment via les dispositions organisant la mise à distance des constructions en lisière du massif forestier.
- La mise en cohérence du projet urbain avec la configuration actuelle ou programmée des réseaux d'eau potable. Le développement des hameaux de Baudes, Lesperben et les Esclauzets-Joachim a été très important ces dernières années, induisant un renforcement de la consommation d'eau potable dans ces secteurs, sans que le niveau de desserte ne soit revu en profondeur. Il y existe aujourd'hui un risque de dégradation du niveau de service offert, en cas de poursuite de l'accueil de nouveaux logements. C'est la raison pour laquelle dans ces trois hameaux, l'accueil de nouveaux logements n'est pas permis dans le projet de PLU révisé.

A noter que l'analyse des incidences menée permet de conclure à l'absence d'incidence négative significative, de nature à exiger la mise en œuvre de mesures compensatoires.



4.5. Traduction de la démarche d'évaluation environnementale dans le rapport de présentation

Les différentes étapes de la démarche d'évaluation environnementale ont été formalisées dans le rapport de présentation, conformément aux dispositions de l'article R.151-1 à 5 du code de l'urbanisme. La complexité inhérente au caractère itératif de la démarche d'évaluation environnementale a conduit à ne présenter que la synthèse du travail réalisé en matière d'analyse des incidences, ainsi que les principes retenus en vue de supprimer ou réduire les incidences potentielles du projet de document d'urbanisme. Enfin, les indicateurs de suivi, le résumé non technique et la présentation de la manière dont a été effectuée l'évaluation environnementale ont été élaborés dans le cadre de la rédaction de ce document.

4.6. Détail des sources utilisées

Ouvrages et sites consultés :

- Porter à Connaissance de l'État.
- Dossier de PLU de la Commune de Saucats, approuvé en 2008,
- Le SCoT du SYSDAU, approuvé en 2014;
- SDAGE « Adour-Garonne 2016-2021 » approuvé en décembre 2015,
- SAGE « Nappes profondes » révisé le 18 juin 2016,
- SAGE « Vallée de la Garonne » en cours d'élaboration,
- DOCOB du site Natura 2000.
- Fiche ZNIEFF de l'INPN.
- Atlas cartographique du SRCE Aquitaine, approuvé en décembre 2015,
- Rapport annuel sur le prix et la qualité du service publique de l'eau et de l'assainissement, 2015,
- Avis de l'Autorité Environnementale sur des opérations de défrichement.

Organismes consultés :

- Réserve géologique de Saucats
- Service environnement et écocitoyenneté du Conseil Départemental (ZPENS)
- Service environnement de la communauté de communes de Montesquieu

