



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de
l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement



N° 14734*03

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

21/12/2020

Dossier complet le :

22/06/2021

N° d'enregistrement :

2020-10525

1. Intitulé du projet

Défrichement pour une opération d'une superficie de 1,7353 ha (projet) + 0,0128 ha (hors projet) en vue d'un projet d'aménagement d'un lotissement "Le Bourg Sud" à Brach (33).

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SOVI (Sud Ouest Villages)

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

M. Patrick OUVARD

RCS / SIRET

3 1 6 1 3 9 9 3 0 0 0 1 1 9

Forme juridique

SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
47° a)	Défrichement soumis à autorisation au titre de l'article L.341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 ha.

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

L'opération d'ensemble, d'une superficie totale de 1,7481 ha, comporte (cf. Annexe 4) :

- Superficie du projet de lotissement: 1,7353 ha ;
 - Surface non défrichée de 0,3412 ha pour la préservation de l'habitat du Fadet des Laïches (Annexe 11)
 - Surface défrichée sur le projet de lotissement: 1,3941 ha ;
- Surface défrichée hors projet de lotissement (continuité de la piste DFCI): 0,0128 ha ;

La projet de lotissement comporte:

- 18 lots à vocation de construction de maisons individuelles ;
- Voiries internes de desserte permettant un accès sur la route de Castelnaud, comprenant des places de stationnements, des trottoirs ainsi que des accès aux maisons individuelles ;
- Une piste DFCI de 5 m de large entre les habitations et les zones boisées;
- Une zone boisée de 0,3412 ha conservée afin de maintenir l'habitat du Fadet des Laïches
- Des espaces verts communs et des ouvrages de stockages des eaux pluviales.

4.2 Objectifs du projet

Réalisation d'un projet d'aménagement du lotissement "Le Bourg Sud" en 1 phase (18 lots au total) desservi par une voie interne de desserte permettant un accès sur la route de Castelnaud.

Cet aménagement complète l'aménagement de la commune de Brach défini dans l'OAP annexée au PLU (annexe 9).

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le défrichement pour le projet "Le Bourg Sud" est planifié pour septembre 2021, hors période de nidification et de reproduction des mammifères terrestres et des oiseaux en dehors des zones préservées.

La zone favorable au développement du Fadet des Laïches (Est du projet) et les arbres permettant la nidification du Grand Capricorne (Sud-Ouest du projet), deux espèces protégées identifiées dans le cadre de l'étude Faune Flore (cf. Annexe 11) seront préservées (Mesures d'évitement, Cf. Annexe 4b).

Le défrichement sera réalisé par coupe et abattage des arbres (+ arbustes et végétation herbacée gênant les constructions), et débardage mécanisés. Les souches seront ensuite enlevées/arrachées et les végétaux broyés. L'enlèvement des grumes se fera par camion grumier par la route de Castelnaud.

Ce déboisement concerne la parcelle du projet, la 651 et 808 section B et la parcelle 807p section B à l'Est du projet (prolongation de la piste DFCI jusqu'au chemin du Mayne). Une piste de 5 m longera le projet pour l'accès DFCI (Plan de composition en Annexe 4) et la sécurité du site vis à vis du risque incendie sera assurée par une bande débroussaillée de 50 m autour des constructions (Vers la partie boisée à l'Est, Cf. Plan de composition en Annexe 4).

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Pas de phase exploitation concernant le défrichement.

Il y aura un entretien des parties communes, des réseaux et des ouvrages de gestion des eaux pluviales par l'A.S.L. (Association Syndicale Libre des acquéreurs de lots) du lotissement.

Pour la zone évitée (non défrichée) pour la préservation du Fadet des laïches, la réouverture du milieu sera assurée en éliminant une partie de la strate arbustive (Bruyère brande) afin de favoriser la Molinie, plante hôte du Fadet des laïches. Ces travaux seront être réalisés à l'automne, de préférence par une méthode manuelle. Les rémanents seront exportés hors du site (déchetterie).

La bande débroussaillée de 50 m intègre une partie de la zone d'habitat du Fadet des laïches. Afin que ce débroussaillage ne porte pas atteinte à la reproduction du Fadet des laïches, les coupes de la strate herbacée sera réalisée au début du printemps et à l'automne fin de laisser entre les deux coupes la Molinie, plante hôte du Fadet. Cette gestion permettra ainsi la ponte du papillon pendant la période d'activité des adultes, de fin mai à début juillet.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Permis d'aménager
- Autorisation de défrichement
- Dossier Loi sur l'eau (déclaration)

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie du projet de lotissement	1,7353 ha
Surface non défrichée sur le projet	0,3412 ha
Superficie défrichée sur le projet de lotissement	1,3941 ha
Superficie défrichée hors du projet de lotissement	0,0128 ha
Superficie totale à défricher	1,4069 ha

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Rue de Castelnau (D 207)
33 480 Brach

Références cadastrales :
- Parcelle n°651-808 - Section B

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 1° 17 ' 39 " 2 C Lat. 4 3 ° 5 7 ' 0 6 " 27 N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'opération n'est implanté au sein d'aucun zonage du réseau ZNIEFF (cf. annexe 6).
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Brach se situe sur le territoire du Parc Naturel Régional du Médoc. Le projet prend en compte les conseils et sensibilisations exprimées par le PNR (Maintenir les arbres existants, aménager des limites privatives végétales et naturelles, limiter l'imperméabilisation des sols...)
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Étude de délimitation des zones humides menée d'après les critères pédologique et floristique. -> Le type de sol observés (novembre 2020) ne correspond pas à un sol présentant des caractéristiques de zone humide. -> En octobre 2019, l'Atelier BKM n'a pas diagnostiqué de zone humide, selon des observations floristiques. => cf. Annexe 8
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Selon l'arrêté préfectoral n°E2005/144 du 28 février 2005 constatant la liste des communes incluses dans les Zones de Répartition des Eaux sur le département de la Gironde, il s'avère que la commune de BRACH se situe au sein d'une zone de répartition des eaux. Toutefois, elle concerne l'Aquifère de l'Oligocène à une cote de -25 m NGF. Le projet n'aura aucune interaction avec cet aquifère.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les captages EDCH et leur périmètre de protection, les plus proches de l'opération, sont implantés à plus de 1,5 km du projet (Forages Le Mayne Bernard F1, F2 & F3). -> L'opération est en-dehors des périmètres de protection de ces captages (cf. annexe 10).
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'opération n'est implantée au sein d'aucun zonage du réseau Natura 2000 (cf. annexe 6).
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il **susceptible** d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'opération ne prévoit pas d'ouvrage en sous-sol. Les seules excavations prévues seront les tranchées de passages des réseaux d'une profondeur limitée (< 1,5 m/sol), tranchées réalisées par tronçons. Il a été observé des arrivées d'eau dans les sondages au moment de l'intervention sur site (novembre 2020) à une profondeur de 0,3 à 1,1 m/sol. Compte tenu de la période de remontée des nappes, les niveaux sont en moyenne 1 m plus hauts que lors de la période d'étiage (septembre-octobre) (données ADES Eau France).
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	↘ suite de la case ci-dessus Selon nos estimations, il n'y aura pas de pompage en phase chantier (octobre 2021). Ce point sera étudié plus en détail dans le cadre du dossier loi sur l'eau.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Annexe 11 (Diagnostic écologique du projet "Le Bourg Sud") La parcelle du terrain et celle de la parcelle voisine sont composées d'habitats naturels communs dans la région. Parmi ces habitats, les zones recouvertes de Molinie sont favorable au développement du Fadet des lâches et certains arbres sont favorables au développement du Grand Capricorne et de chiroptères. Dans le cadre du projet, ces deux habitats ont été entièrement évités. Seul le débroussaillage réglementaire sur une bande de 50 m fait l'objet d'une mesure de réduction de l'impact.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est implanté au sein et à proximité d'aucun zonage du réseau Natura 2000 (cf. annexe 6).

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Consommation (défrichage) de 14 069 m ² d'espace boisé.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'opération engendre et engendrera une augmentation du trafic sur la voirie locale (Route de Castelnaud) liée uniquement aux déplacements des futurs habitants.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Durant la phase des travaux (déboisement, terrassement, viabilisation, construction), la circulation et l'usage d'engins motorisés provoqueront des nuisances sonores temporaires et diurnes. En phase d'exploitation, les éventuelles nuisances seront liées à la circulation des riverains.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Durant la phase des travaux (défrichage, terrassement, viabilisation), la circulation et l'usage d'engins motorisés provoqueront des vibrations temporaires et diurnes.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La voirie interne du lotissement dispose et disposera d'un éclairage nocturne.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase chantier, le défrichage est source de rejets dans l'air (utilisation d'engins motorisés).</p> <p>En phase d'exploitation, l'augmentation du trafic est à l'origine de rejets atmosphériques supplémentaires.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les EU issues des logements sont envoyées au réseau séparatif collectif public.</p> <p>Les EP ruisselant sur les surfaces imperméabilisées privées et communes seront collectées, stockées au sein de structures réservoirs (stockage pour une pluie de retour 30 ans pour respecter le PLU).</p> <p>Le rejet sera effectué au réseau d'eau pluvial de la commune en raison de la proximité de la nappe souterraine en période hivernale, empêchant le rejet par infiltration.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe à proximité d'une zone de sensibilité archéologique (de l'autre côté de la route de Castelnaud - Cf. Annexe 6) mais ne se situe au sein d'aucun zonage.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les parcelles du terrain du projet "Le Bourg Sud" est occupée par un boisement non exploité. Le projet n'entraîne qu'en partie une modification de l'usage des sols via la création d'un lotissement.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

Sur la commune de Brach :

- 1) 2010-00x151 : Centrale temporaire d'enrobage à chaud matériaux routiers - ICPE - BRACH - projet passé
- 2) 2012-00x321: Défrichement préalable à la création d'un lotissement - projet réalisé
- 3) 2012-00x325: Défrichement préalable à la création d'un city stade - projet réalisé
- 4) 2013-00xx09: Défrichement préalable à la division de la parcelle en 5 lots - projet réalisé
- 5) 2015-001263: Défrichement de 1,14 ha pour mise en culture et construction d'une serre - cultures implantées
- 6) 2015-00x929 : Création d'une centrale photovoltaïque - permis de construire - BRACH - Centrales en place
- 7) 2016-000472: Réaménagement d'un camping de 49 emplacements - Pas d'informations sur le sujet
- 8) 2017-004843: Défrichement de 1ha pour lotissement 12 lots - projet non démarré (décision non disponible)
- 9) 2017-004972: Défrichement de 12 056m² pour un lotissement de 14 lots à Brach (33) - Projet en cours de réalisation
- 10) 2017-004637 : Prélèvement en eau sur le forage de Brach (33) - projet réalisé
- 11) 2019-008968: Défrichement de 1.6ha pour zone activité - projet soumis à étude d'impact (en cours)
- 12) 2020-009517: Défrichement de 2ha pour lotissement 11 lots - Pas d'informations sur le sujet

Localisation -> cf. Annexe 13

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

cf. Annexe 14 : Impacts potentiels du projet et mesures envisagées

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

L'opération n'est inscrite dans aucune zone remarquable ou sensible du point de vue environnemental et aucun espace protégé. La zone est composée d'habitats naturels communs, avec des enjeux écologiques qui ont été identifiés. Les espèces protégées (Fadet des Laïches et Grand capricorne) et leurs habitats respectifs ont été évités et seront conservés. Seul le débroussaillage dans la bande de 50 m (respect du règlement interdépartemental pour le risque incendie) fait l'objet d'une mesure de réduction. Le défrichement est planifié pour septembre 2021 (hors période de nidification et de reproduction des autres espèces pouvant être présentes sur le site). Moyennant la mise en place des mesures présentées ci-dessus au 6.4 (afin de limiter les impacts sur les eaux superficielles et souterraines ainsi que le milieu naturel), les impacts seront faibles. Le projet devrait donc être dispensé d'une évaluation environnementale.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe 4b : Séquence E.R.C. et adaptation du plan de composition du projet Annexe 7 : Vues aériennes de plus de 30 ans et actuelles, projet " Le Bourg Sud " (Boisement soumis à autorisation de défrichement) Annexe 8 : Étude de délimitation de zone humide : critère pédologique (GESOLIA) et critère floristique (Atelier BKM) Annexe 9 : Rapport de présentation, zonage et règlement du PLU, OAP, PADD de la commune de Brach Annexe 10 : Périmètres de protection des captages EDCH (extrait cartographie ARS DT33) Annexe 11 : Diagnostic écologique (BKM Environnement) Annexe 12 : Principe de gestion des EP (GESOLIA), Annexe 13 : Localisation des autres projets existants ou approuvés dans le secteur du projet Annexe 14 : Impacts potentiels de l'opération et mesures envisagées (GESOLIA)

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à

Beychac et Caillau

le,

16 . 12 . 20 20

Signature

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

SOVI SUD-QUEST VILLAGES

SAS au capital de 5 060 000 €

2, route de la Forestière

33750 BEYCHAC ET CAILLAU

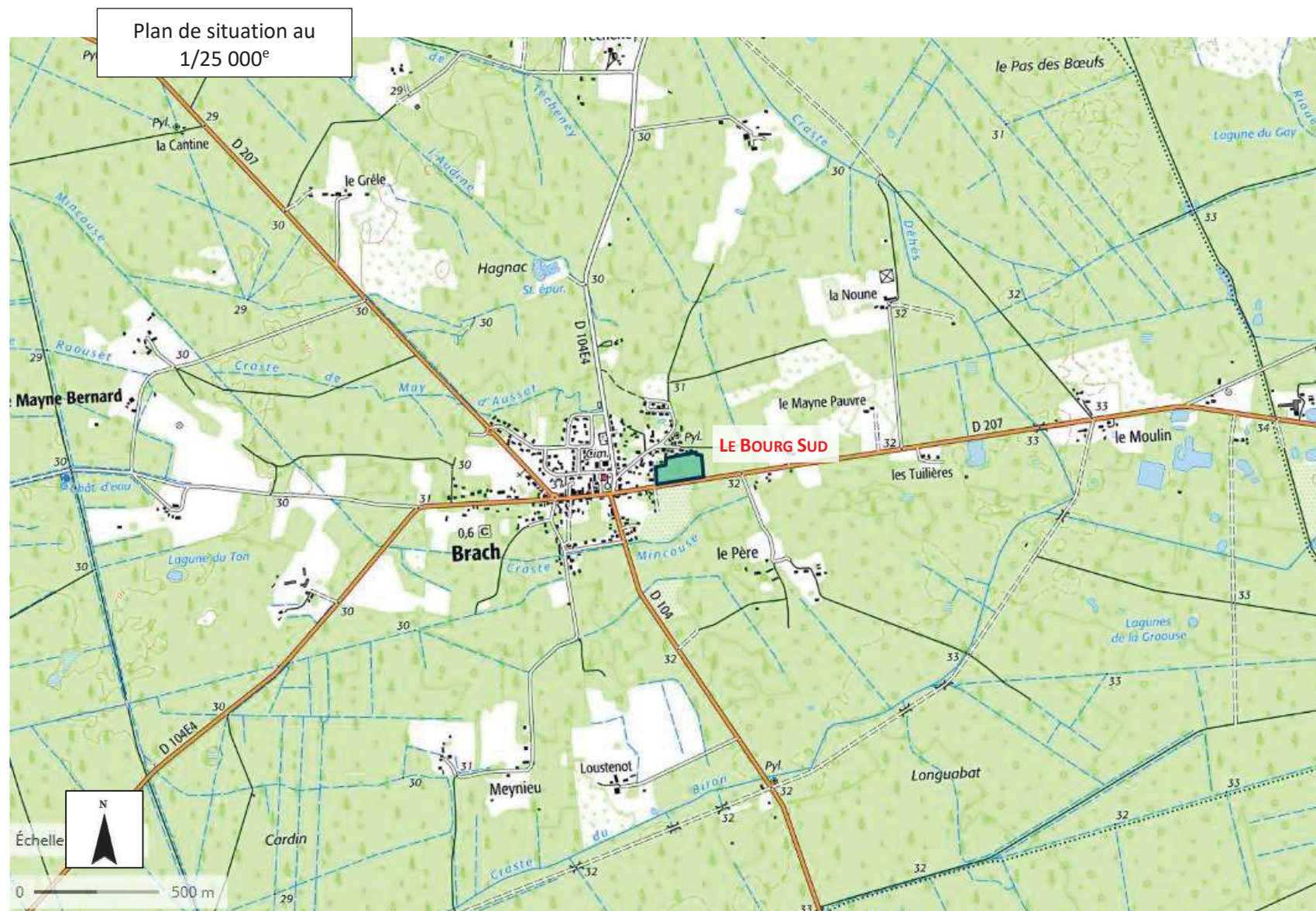
RCS Bx B 316 139 930

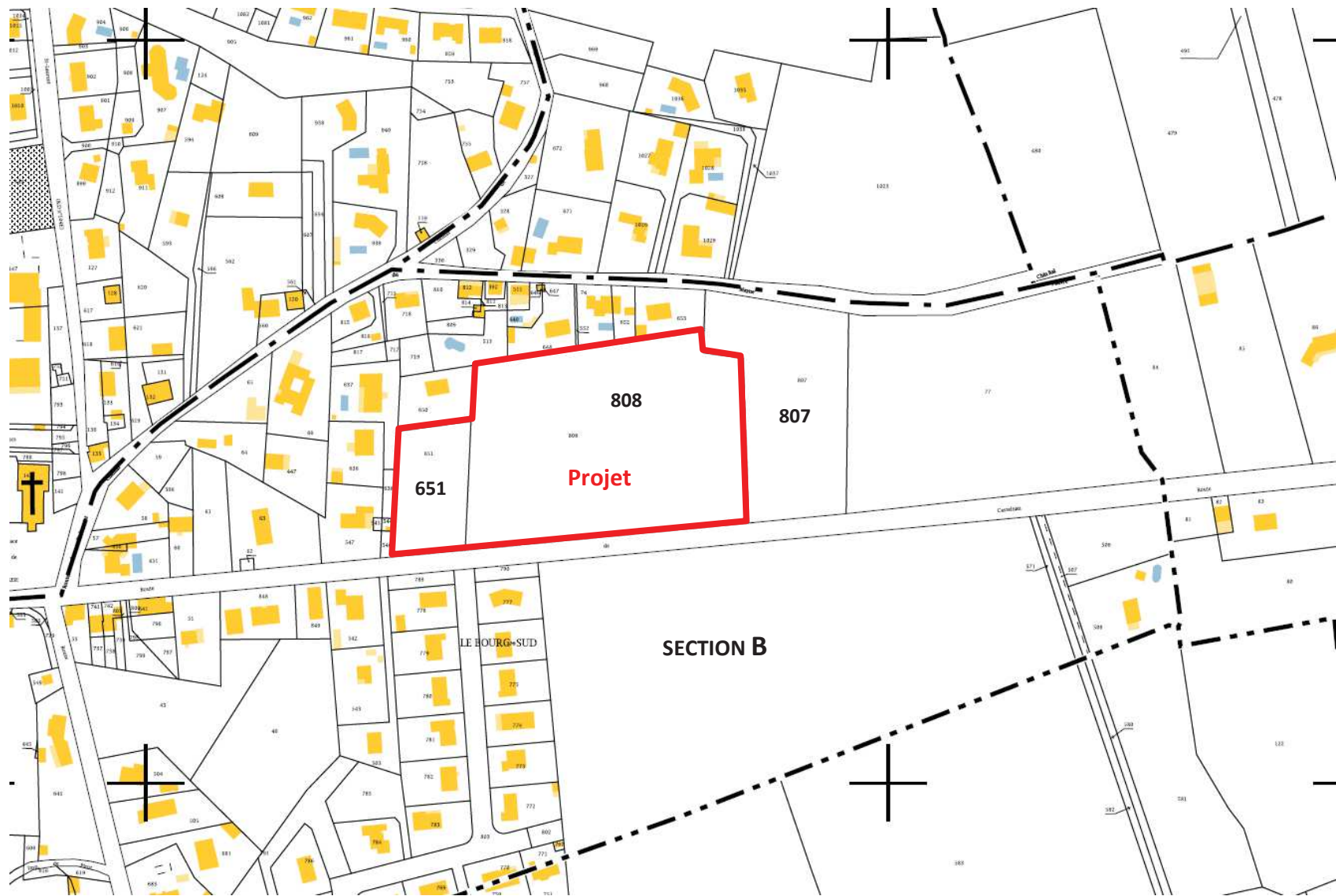
ANNEXE 2

2 Plans de situation

Source : Géoportail et Cadastre







Projet de lotissement « Le Bourg Sud » – Route de Castelnau – Brach (33)
Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale
GESOLIA / N°20.033a-V1 / Décembre 2020 / SOVI

ANNEXE 3

3 Planches photographiques et localisation cartographique associée du projet « Le Bourg Sud »

Réalisées par GESOLIA





Source vue aérienne : Google maps – Prise de vue 2018
Clichés GESOLIA 13 mars 2020



ANNEXE 4

4a Plan de composition des projets de l'opération

Transmis et réalisé par SAUGEX

4b Séquence E.R.C et adaptation du plan de composition du projet





COMMUNE DE BRACH

Le Bourg Sud

Plan de Composition

Echelle 1/500

INDICE	PLANNING	DATE	20/11/2020
0	MODIFICATIONS		
P. A. - 4 Dossier n° 2019-12-02 2, Route de la commune 33700 BRACHAC ET CAILLAU Mayenne (53100)			

GEOMETRES EXPERTS ASSOCIES
 ODE N°888114

ES-Expert 44/Experte T: 0255587153	SE-Expert 33/SE-Experte T: 0255587153	AG-Expert 33/AG-Experte T: 0255587153
--	---	---

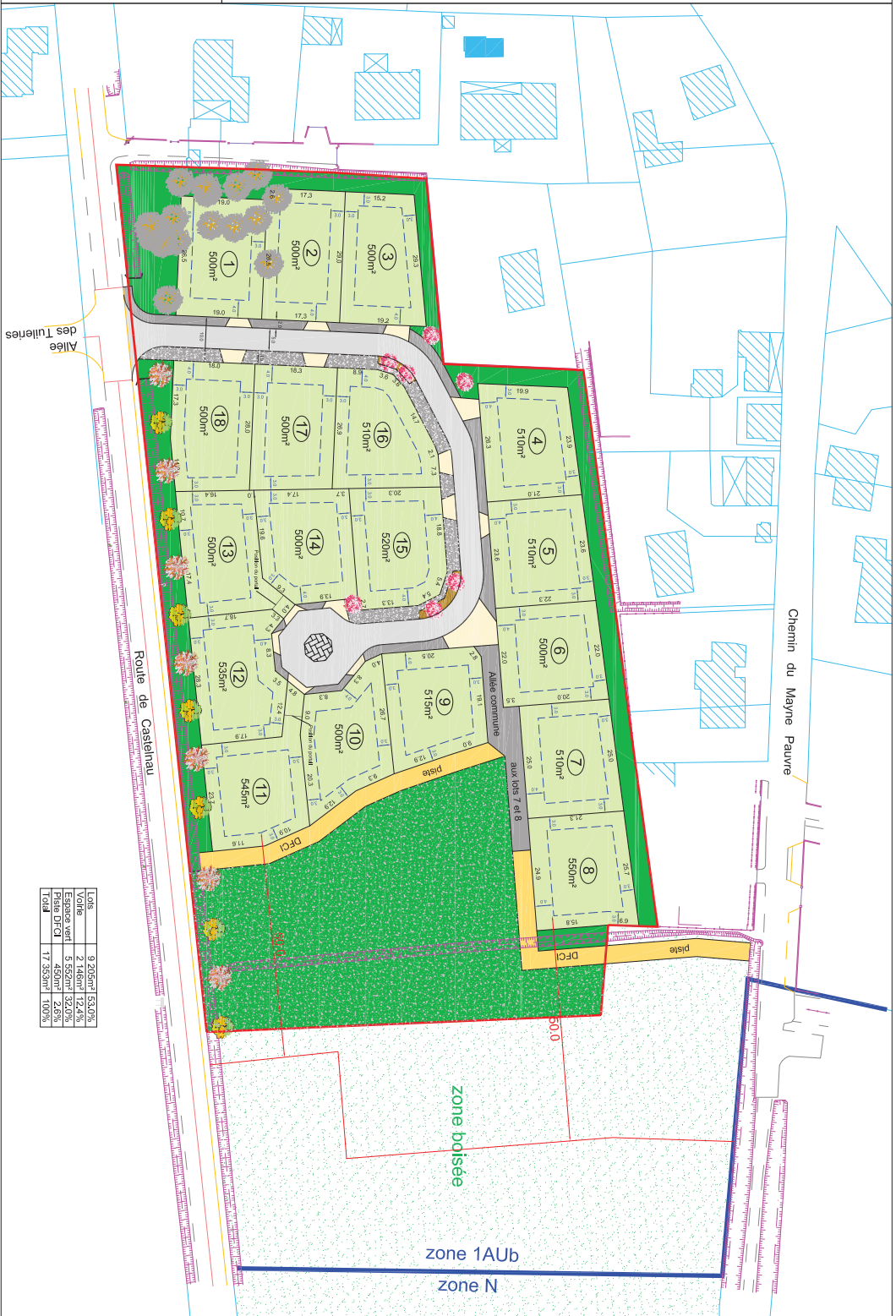
NOTA : Les cotés et les superficies ne seront définies qu'après le bornage des lots.

Perimètre kit

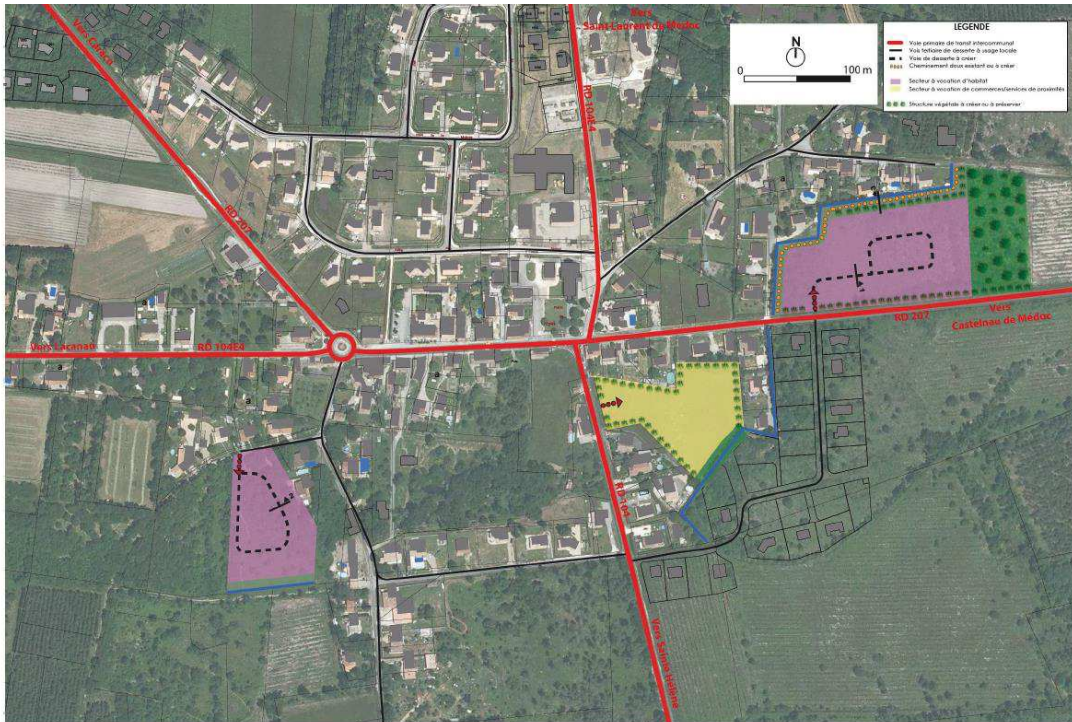
- Entrée charretière
- Espace vert engazonné
- Voie
- Trotoir
- Trotoir stationnable
- Zone de boisement à conserver

Marges de recul

- Pinus sylvestris plantifera
- Chêne à conserver
- Chêne d'ornement
- Pin franc



Le site du projet est initialement décrit dans l’OAP du PLU de la commune de Brach, validé le 22 décembre 2016. Il est implanté au sein d’une zone 1AUb :



14/11e – ELABORATION DU PLU DE BRACH
ORIENTATIONS D’AMBIANCEMENT ET DE PROGRAMMATION
Juin 2016

En accord avec le règlement de la zone 1AUb et de l’OAP (maintien de l’espace boisé dans la partie Est du projet), une esquisse de plan de composition a été proposée (phase avant-projet) :



Fond de plan cadastral – Les cotes et les superficies ne sont pas définitives – Dressé le 13 Février 2017

Dans le cadre de l'expertise Faune - Flore et Habitats réalisée par le bureau d'étude BKM Environnement, il a été relevé la présence de deux espèces protégées sur le site :

- Le Fadet des laïches
- Le Grand capricorne

Leurs habitats respectifs ont également été cartographiés :

LOTISSEMENT - BRACH (33)

ESPÈCES PATRIMONIALES



Fond de carte : Cadastre 2020, BDOrtho - IGN 2018 - OpenStreetMap

Les vieux chênes, pouvant accueillir le Grand Capricorne ainsi que certains chiroptères, ont fait l'objet de relevés complémentaires de la part du cabinet de géomètre SAUGEX (plan de composition suivant).

A partir de ces inventaires, le plan de composition initial a été revu, de concert avec la mairie de Brach, afin d'éviter complètement les milieux à forts enjeux présents sur la parcelle. Les lots ont ainsi été remodelés pour éviter l'habitat de la partie Est et les chênes ont été conservés, entraînant un remodelage du lot n°1 (réduction de son emprise pour éviter la zone dense en vieux chênes).



Ainsi, l'évitement de l'habitat favorable au Fadet des laïches et la conservation des vieux chênes présents dans la partie sud-Ouest du projet constituent les mesures d'évitement qui favorisent l'intégration du projet dans son environnement. Compte tenu des impacts potentiels liés à l'interaction des usages avec le milieu, des mesures complémentaires de réduction ont été mises en place (Annexe 14 : Impacts potentiels du projet et mesures envisagées).

L'efficacité et la pérennité de ces mesures seront vérifiées grâce à un suivi annuel durant les 5 premières années du projet par un bureau d'étude spécialisé en écologie.

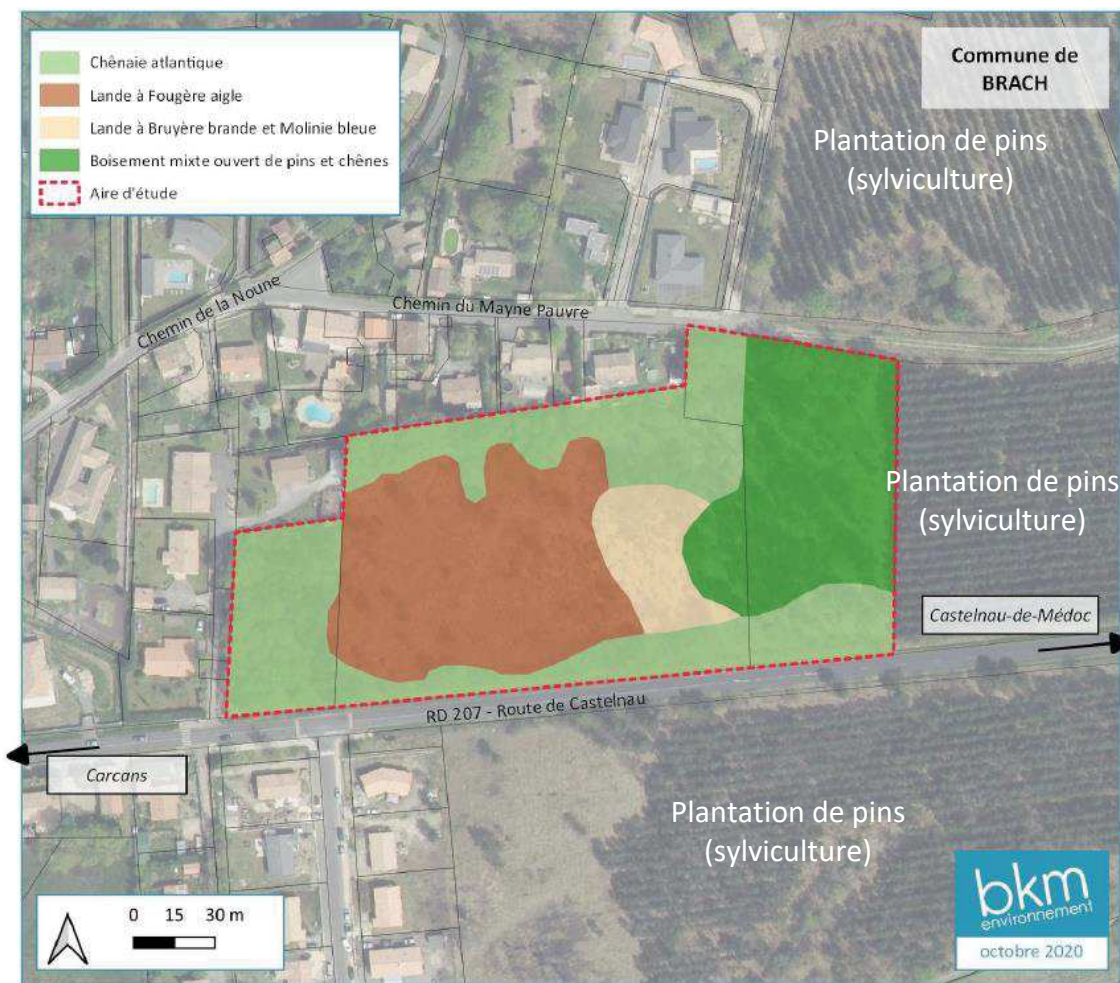


ANNEXE 5

5 Plan des abords du projet pour le projet « Le Bourg Sud »

Transmis et réalisé par BKM Environnement





Fond de carte : Cadastre 2020, BDOrtho - IGN 2018 - OpenStreetMap

ANNEXE 6

6 Zonage des protections réglementaires

Source : Géoportail - Atlas du Patrimoine





Site Natura 2000
FR7200681
Zone humide de l'arrière-dune du littoral
girondin

ZNIEFF de type 2
720030054
Landes médocaines entre Hourtin,
Carcans et Saint-Laurent-Médoc

ZNIEFF de type 1
720002400
L'étang de Cousseau, marais environnants
et dépressions intradunaires

ZNIEFF de type 2
720001969
Marais et étangs d'arrière-dune du littoral
girondin



Selon les informations diffusées par Géoportail, le projet n'est implanté au sein d'aucun zonage du réseau Natura 2000, ZNIEFF et ZICO.

Le zonage le plus proche du site est le suivant :

- **ZNIEFF de type 2 :**

720030054 : « Landes médocaines entre Hourtin, Carcans et Saint-Laurent-Médoc » → 4 km au Nord du projet.

Selon les informations diffusées par l'Atlas des patrimoines, le projet n'est implanté au sein d'aucun zonage archéologique. Une zone de sensibilité archéologique - Vieux Château, motte médiévale - se situe de l'autre côté de la route de Castelnau.

Annexe 7

7 Vues aériennes de plus de 30 ans et actuelle,
projet « Le Bourg Sud »

Source : remonterletemps.ign.fr et Géoportail



Vue aérienne de 2018 du projet (source : remonterletemps.ign.fr)



Vue aérienne de plus de 30 ans du projet (source : remonterletemps.ign.fr)

ANNEXE 8

8a Etude de délimitation de zone humide – Critère pédologique - « Le Bourg Sud »

Réalisé par GESOLIA

8b Etude de délimitation de zone humide – Critère floristique - « Le Bourg Sud »

Réalisé par BKM Environnement



Projet de lotissement « Le Bourg Sud »
Route de Castelnaud
Commune de Brach (33)

ÉTUDE DE DELIMITATION DE ZONE HUMIDE
CRITERE PEDOLOGIQUE

Références dossier :

Annexe 8 du N°20.033a-V1
Décembre 2020
Porteur de projet : SOVI

SOMMAIRE

I. Préambule	3
II. Localisation du site objet du projet.....	3
III. Investigations du 10 novembre 2020	4
IV. Zone humide.....	6

I. Préambule

La société « SOVI » projette la réalisation d'un lotissement en 1 phase (18 lots au total) sur un terrain d'une superficie de 1ha 73a 53ca, desservi au Sud par la Route de Castelnaud, sur la commune de Brach (33).

II. Localisation du site objet du projet

Adresse terrain : Route de Castelnaud -> Commune de Brach (cf. Figure 1).

Cadastre : Parcelle n°651 et 808 (Section B).

Occupation : au 10 novembre 2020 : Espaces landicoles et boisés



Figure 1 : Localisation du projet – Extrait carte IGN (source : Géoportail)

Fossés en eau le 10 novembre 2020

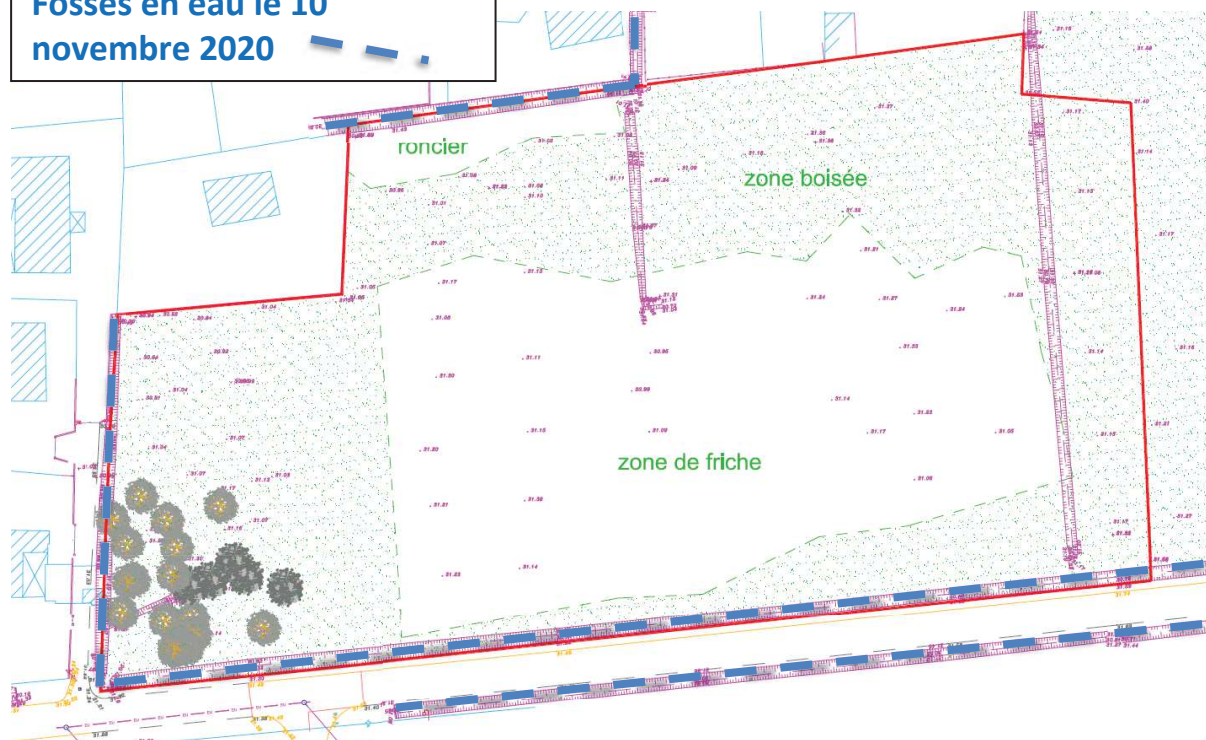


Figure 2 : Plan topographique du projet de novembre 2020 réalisé par SAUGEX (Géomètres experts associés)

Le relevé topographique de novembre 2020 cartographie, au droit du projet, une très légère pente, à peine perceptible, orientée vers l'Ouest, de l'ordre de 0,2% (cf. Figure 2). La partie haute du terrain est, à l'Est, à une cote d'environ +31,20 m NGF. La partie basse du terrain est, à l'Ouest, à une cote d'environ +30,80 m NGF. Le projet est entouré de fossés, plus ou moins fonctionnels drainant efficacement la zone étudiée.

III. Investigations du 10 novembre 2020

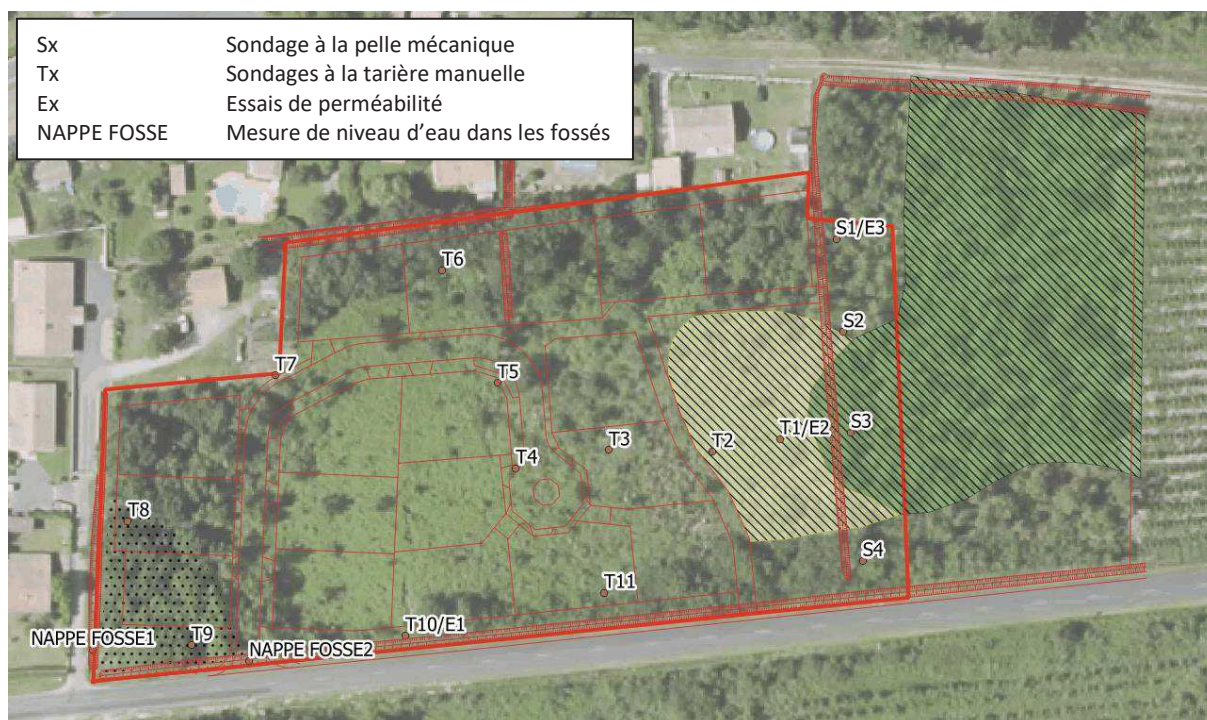
GESOLIA a mené, le 10 novembre 2020, une campagne de reconnaissances au droit du terrain objet du projet, campagne ayant comporté :

- **4 sondages à la pelle mécanique**, notés S1 à S4, descendus jusqu'à 1,30-1,70 m/TA*;
- **11 sondages à la tarière manuelle**, notés T1 à T11, descendus jusqu'à 0,80-1,00 m/TA* ;
- **3 essais de perméabilité**, notés E1 à E3, réalisés à des profondeurs de 0,50-0,80 m/TA*.

*TA = terrain actuel du projet le 10 novembre 2020

Les sondages et les essais ont été :

- ✓ Implantés au droit de la future voirie (T4, 5, 7, 9), des lots (T3, 6, 7, 8, 10, 11) ainsi que de l'espace vert commun (S1, 2, 3, 4 et T1, 2) ;
- ✓ Rebouchés et n'ont fait l'objet d'aucun équipement ;
- ✓ Nivelés en NGF et localisés grâce à un GPS (Réseau Orphéon), sauf S1-2-3-4 et T8-9, localisés à partir du plan topographique de SAUGEX).



Implantations des reconnaissances – 10 novembre 2020

Il ressort des investigations la coupe moyenne suivante :

Profondeur (m/TA)	Faciès	Stratigraphie
De 0,00 à 0,20-0,50 m	Sable terreux gris/noir	Sable des Landes s.s. (NF2)
De 0,30-0,50 à 0,40-0,70 m	Sable brun/marron + quelques indurations à traces ocres dans les sondages S4, S5 et S6	
De 0,50-0,70 à 0,70-1,00 m	Sable jaune à traces ocres	
De 1,00 à 1,30 m	Sable fin grisâtre à blanchâtre (Seulement S3)	Formation de Castets (NF1)
De 0,20-0,90 à 1,00-1,70 m	Argile et sable grossier gris à bariolé gris/ocre (Sauf S3, T1 et T3)	Formation de Belin

Les faciès rencontrés jusqu'à 1,70 m/sol correspondent à :

- la formation du Sable des Landes s.s. (NF2) recouvrant localement,
- la formation de Castets (NF1),
- La formation de Belin (les argiles de Brach),

cartographiées sur la carte géologique de France (n°778 « ST-LAURENT-ET-BENON »).

IV. Zone humide

Pour caractériser et délimiter les zones humides au sens de l'article L.211-1 du CE, la référence réglementaire en vigueur actuellement est la Loi portant création de l'Office français de la biodiversité, qui vient de paraître au JO (26/07/2019) ; celle-ci reprend dans son article 23 la rédaction de l'article L211-1 du code de l'environnement portant sur la caractérisation des zones humides, afin d'y introduire un « ou » qui permet de restaurer le caractère alternatif des critères pédologique et floristique.

Extrait de l'article L211-1 (I.1°)

*« On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, **ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année** »*

❖ Critère « végétation »

Le diagnostic par critère floristique a été réalisé par l'atelier BKM dans le 14 octobre 2020. La parcelle, occupée par une végétation dense, pour partie en lande à fougère aigle dans la partie Ouest et pour partie en boisement mixte ouvert à chênes pédonculés et pins maritimes.

Selon les relevés, la parcelle n'est pas une zone humide du point de vue du critère de la végétation.

❖ Critère pédologique

Selon l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, les zones humides peuvent être définies selon les critères pédologiques suivants :

1- « Traits rédoxiques débutant à moins de 25 cm de la surface et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur

-> classe d'hydromorphie GEPPA = V a, b, c, et d

Ou

2 - Traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de la surface, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et présence d'un horizon réductique de profondeur (entre 80 et 120 cm)

-> classe d'hydromorphie GEPPA = IV d »

Suite aux investigations du 10 novembre 2020, il convient de regarder les profondeurs d'apparition des traces rédoxiques et réductiques dans les 15 sondages :

Sondage	Profondeur d'apparition des traces rédoxiques	Profondeur d'apparition des traces réductiques	Classe d'hydromorphie GEPPA	Zone humide
S1	0,30 m/TA Se prolongeant	-	IV c	NON
S2	0,40 m/TA Se prolongeant	-	IV c	NON
S3	0,30 m/TA Se prolongeant	-	IV c	NON
S4	0,40 m/TA Se prolongeant	-	IV c	NON
T1	0,30 m/TA Se prolongeant	-	IV c	NON
T2	0,40 m/TA Se prolongeant	-	IV c	NON
T3	0,40 m/TA Se prolongeant	-	IV c	NON
T4	0,50 m/TA Se prolongeant	-	III b	NON
T5	0,30 m/TA Se prolongeant	-	IV c	NON
T6	0,40 m/TA Se prolongeant	-	IV c	NON
T7	0,40 m/TA Se prolongeant	-	IV c	NON
T8	0,50 m/TA Se prolongeant	-	III b	NON
T9	0,50 m/TA Se prolongeant	-	III b	NON
T10	0,60 m/TA Se prolongeant	-	III b	NON
T11	0,40 m/TA Se prolongeant	-	IV c	NON

*TA = terrain actuel 10 novembre 2020

GESOLIA n'a pas diagnostiqué, le 10 novembre 2020, selon des observations pédologiques, au sens de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 définissant les zones humides, de zone humide au droit des sondages (S1 à S4 et T1 à T11) réalisés à la pelle mécanique et à la tarière manuelle.

- **selon les deux critères floristiques et pédologiques cumulés, le site ne contient pas de zones humides**

SOVI
2, route de la Forestière
33750 BEYCHAC ET CAILLAU

PROJET DE LOTISSEMENT
Route de Castelnau
Commune de Brach (33)



ETUDE ZONE HUMIDE SELON LE CRITERE FLORISTIQUE



é c o l o g i e
e n v i r o n n e m e n t
p a y s a g e

Octobre 2019

SOMMAIRE

Introduction	3
I. Méthodologie	4
II. Résultats	6
III. Conclusion	19

Introduction

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 définit les zones humides comme des « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant une partie de l'année* » (article L.211-1 du code de l'environnement).

L'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, **précise les critères de définition et de délimitation des zones humides** en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, Son article 1 est le suivant :

« Pour la mise en œuvre de la rubrique 3.3.1.0. de l'article R.214-1 du code de l'environnement [opérations soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau], **une zone est considérée comme humide** si elle présente l'un des critères suivants :

1°. **Ses sols** correspondent à un ou plusieurs types pédologiques, exclusivement parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 [...] ;

2°. **Sa végétation**, si elle existe, est caractérisée par :

- soit des espèces identifiées et quantifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 [...] ;
- soit des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2.2 du présent arrêté. »

L'article 2 indique que « s'il est nécessaire de procéder à des relevés pédologiques ou de végétation, **les protocoles définis sont exclusivement ceux décrits aux annexes 1 et 2 du présent arrêté.** »

Afin de clarifier la définition des zones humides, un amendement au projet de loi de création de l'Office français de la biodiversité (OFB) a été présenté le 2 avril 2019.

Avec la promulgation de cette loi, le 24 juillet 2019, la définition des zones humides présentée au 1° du I de l'article L211-1 du Code de l'environnement devient :

*La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, **ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;***

Pour qu'une zone soit considérée comme humide, il faut donc qu'elle présente une végétation hygrophile (si la végétation est présente) ou des sols ayant une morphologie de sols humides.

La présente étude examine le premier critère, à savoir **la végétation**.

I. Méthodologie

1. Localisation du site étudié

Le site étudié est localisé sur la commune de Brach (département de la Gironde), en limite est du centre-bourg, le long de la RD207 (route de Castelnaud). Il est constitué de la parcelle n° 470.

Cette dernière est occupée par une végétation dense, pour partie en lande à fougère aigle (côté ouest), pour partie en boisement mixte ouvert à chênes pédonculés et pins maritimes.

2. Etude de la végétation

Le protocole de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 a été appliqué.

Des relevés de végétation ont été effectués en plusieurs points de chaque secteur du site, chaque relevé concernant un secteur homogène du point de vue physiologique, écologique et floristique. Sur chacune des placettes de relevé, l'examen de la végétation vise à vérifier si celle-ci est caractérisée par des espèces dominantes indicatrices de zones humides, c'est-à-dire figurant dans la liste du 2.1.2. de l'arrêté.

Les relevés visent à recenser les espèces les plus recouvrantes dans chaque strate de végétation (strate arborée, strate arbustive, strate herbacée), afin de déterminer les espèces dominantes dans la placette, toutes strates confondues. Les espèces moins recouvrantes sont ici notées quand elles sont indicatrices du milieu.

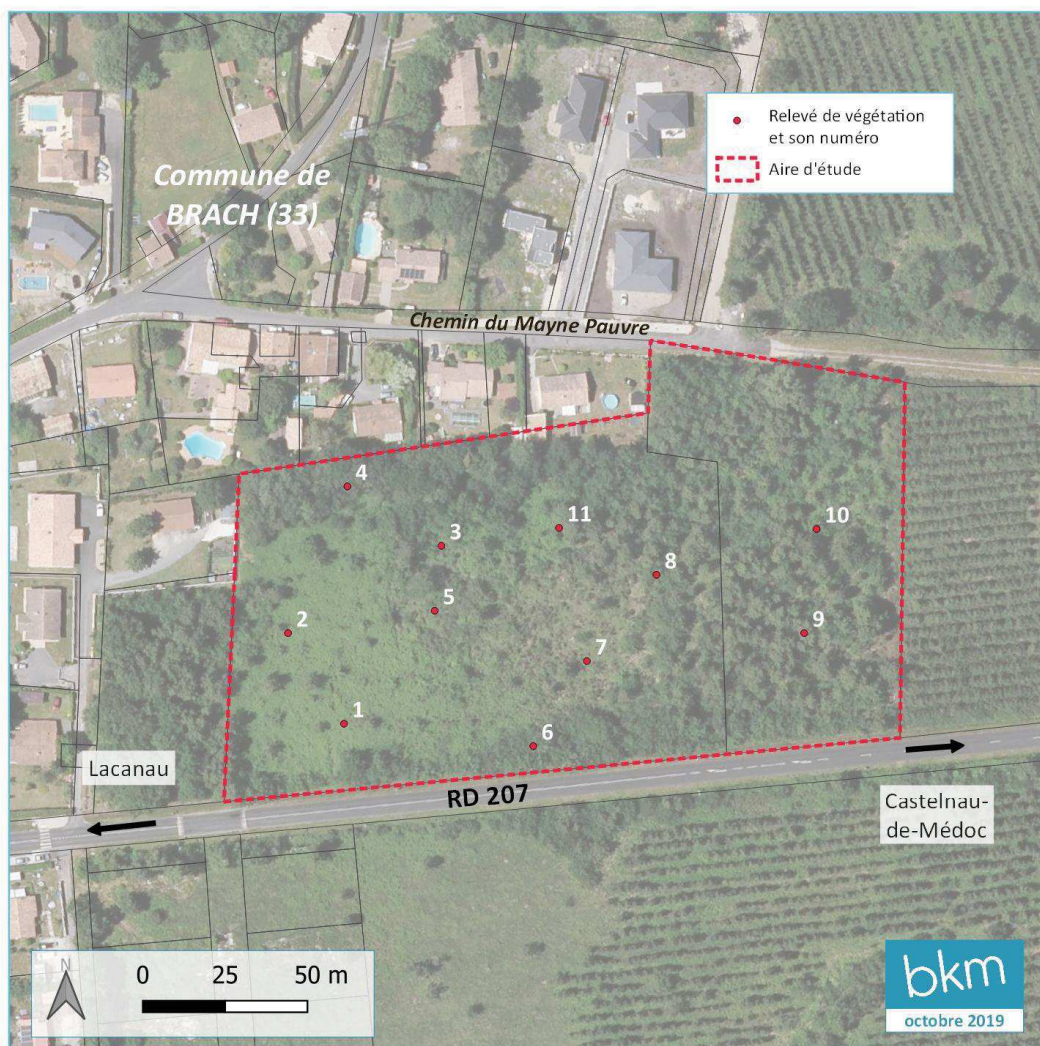
Si, dans le relevé examiné, au moins la moitié des espèces dominantes est constituée d'espèces hygrophiles, alors la zone est considérée comme humide.

11 relevés ont été réalisés le 14 octobre 2019. La période était encore propice pour déterminer la plupart des espèces végétales présentes.

La végétation est considérée comme spontanée.

Les relevés de végétation sont localisés sur la carte suivante.

LOCALISATION DES RELEVÉS DE VÉGÉTATION



Fond de carte : Ortho 2015 (OpenStreetMap)
Source : BKM

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 0 / 4

➔ **Zone non humide du point de vue de la végétation**

Relevé n° 2

Habitat : lande à fougère parsemée de quelques arbres
Recouvrement des strates : strate arborée : 10 %
strate arbustive : 100 %
strate herbacée : 30 %
Surface du relevé : cercle de 12 pas de rayon, soit environ 300 m².



Espèce présente par strate	Taux de recouvrement de chaque espèce par strate (en %)	Taux de recouvrement cumulé par strate (en %)	Espèce hygrophile (liste 2.1.2. de l'arrêté)
Strate arborescente			
<i>Quercus robur</i>	100	100	
Strate arbustive			
<i>Pteridium aquilinum</i>	90	90	
<i>Ulex europaeus</i>	10	100	
Strate herbacée			
<i>Pseudarrhenantherum longifolium</i>	80	80	
<i>Calluna vulgaris</i>	10	90	
<i>Lonicera periclymenum</i>	10	100	

Liste d'espèces dominantes :

c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 %.

strate arborescente : ***Quercus robur***,
strate arbustive : ***Pteridium aquilinum***
strate herbacée : ***Pseudarrhenantherum longifolium***

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 0 / 3

➔ **Zone non humide du point de vue de la végétation**

Relevé n° 3

Habitat : lande mixte à fougère aigle et molinie, parsemée de quelques arbres
Recouvrement des strates : strate arborée : 10 %
strate arbustive : 50 %
strate herbacée : 100 %
Surface du relevé : cercle de 12 pas de rayon, soit environ 300 m².



Espèce présente par strate	Taux de recouvrement de chaque espèce par strate (en %)	Taux de recouvrement cumulé par strate (en %)	Espèce hygrophile (liste 2.1.2. de l'arrêté)
Strate arborescente			
<i>Quercus robur</i>	100	100	
Strate arbustive			
<i>Pteridium aquilinum</i>	60	60	
<i>Erica scoparia</i>	30	90	
<i>Frangula alnus</i>	5	95	X
Strate herbacée			
<i>Molinia coerulea</i>	100	100	X

Liste d'espèces dominantes :

c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 %.

strate arborescente : ***Quercus robur***
strate arbustive : ***Pteridium aquilinum, Erica scoparia***
strate herbacée : ***Molinia coerulea***

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 1 / 4

➔ **Zone non humide du point de vue de la végétation**

Relevé n° 4

Habitat : lisière boisée
Recouvrement des strates : strate arborée : 50 %
strate arbustive : 100 %
strate herbacée : 10 %
Surface du relevé : cercle de 12 pas de rayon, soit environ 300 m².



Espèce présente par strate	Taux de recouvrement de chaque espèce par strate (en %)	Taux de recouvrement cumulé par strate (en %)	Espèce hygrophile (liste 2.1.2. de l'arrêté)
Strate arborescente			
<i>Pinus pinaster</i>	50	50	
<i>Quercus robur</i>	40	90	
<i>Castanea sativa</i>	10	100	
Strate arbustive			
<i>Pteridium aquilinum</i>	40	40	
<i>Erica scoparia</i>	20	60	
<i>Frangula alnus</i>	20	80	X
<i>Ulex europaeus</i>	20	100	
Strate herbacée			
<i>Molinia coerulea</i>	50	50	X
<i>Pseudarrhenantherum longifolium</i>	50	100	

Liste d'espèces dominantes :

c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 %.

strate arborescente : ***Quercus robur*, *Pinus pinaster***

strate arbustive : ***Pteridium aquilinum*, *Erica scoparia*, *Frangula alnus*, *Ulex europaeus***

strate herbacée : ***Molinia coerulea*, *Pseudarrhenantherum longifolium***

Liste d'espèces dominantes :

c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 %.

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 2 / 8

→ Zone non humide du point de vue de la végétation

Relevé n° 5

Habitat : Pinède ouverte
Recouvrement des strates : strate arborée : 30 %
strate arbustive : 100 %
strate herbacée : 20 %
Surface du relevé : cercle de 12 pas de rayon, soit environ 300 m².



Espèce présente par strate	Taux de recouvrement de chaque espèce par strate (en %)	Taux de recouvrement cumulé par strate (en %)	Espèce hygrophile (liste 2.1.2. de l'arrêté)
Strate arborescente			
<i>Pinus pinaster</i>	100	100	
Strate arbustive			
<i>Pteridium aquilinum</i>	30	30	
<i>Ulex europaeus</i>	30	60	
<i>Frangula alnus</i>	20	80	X
<i>Erica scoparia</i>	20	100	
Strate herbacée			
<i>Hereda helix</i>	40	40	
<i>Lonicera periclymenum</i>	40	80	
<i>Erica cinerea</i>	10	90	

Liste d'espèces dominantes :

c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 %.

strate arborescente : ***Pinus pinaster***
strate arbustive : ***Pteridium aquilinum, Ulex europaeus, Frangula alnus, Erica scoparia***
strate herbacée : ***Hereda helix, Lonicera periclymenum.***

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 1 / 7

→ **Zone non humide du point de vue de la végétation**

Relevé n° 6

Habitat : lisière boisée
Recouvrement des strates : strate arborée : 60 %
strate arbustive : 60 %
strate herbacée : 80 %
Surface du relevé : cercle de 12 pas de rayon, soit environ 300 m².



Espèce présente par strate	Taux de recouvrement de chaque espèce par strate (en %)	Taux de recouvrement cumulé par strate (en %)	Espèce hygrophile (liste 2.1.2. de l'arrêté)
Strate arborescente			
<i>Quercus robur</i>	90	90	
<i>Pinus pinaster</i>	10	100	
Strate arbustive			
<i>Erica scoparia</i>	50	50	
<i>Frangula alnus</i>	50	100	X
Strate herbacée			
<i>Pseudarrhenantherum longifolium</i>	80	80	
<i>Lonicera periclymenum</i>	10	90	
<i>Calluna vulgaris</i>	10	100	

Liste d'espèces dominantes :

c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 %.

strate arborescente : ***Quercus robur***,
strate arbustive : ***Erica scoparia*, *Frangula alnus***
strate herbacée : ***Pseudarrhenantherum longifolium***

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 1 / 4

➔ **Zone non humide du point de vue de la végétati**

Relevé n° 7

Habitat : lande mixte à brande et molinie
Recouvrement des strates : strate arborée : 20 %
strate arbustive : 60 %
strate herbacée : 60 %
Surface du relevé : cercle de 12 pas de rayon, soit environ 300 m².



Espèce présente par strate	Taux de recouvrement de chaque espèce par strate (en %)	Taux de recouvrement cumulé par strate (en %)	Espèce hygrophile (liste 2.1.2. de l'arrêté)
Strate arborescente			
<i>Quercus robur</i>	50	50	
<i>Pinus pinaster</i>	50	100	
Strate arbustive			
<i>Erica scoparia</i>	60	60	
<i>Ulex europaeus</i>	20	80	
<i>Frangula alnus</i>	10	90	X
Strate herbacée			
<i>Molinia coerulea</i>	80	80	X
<i>Calluna vulgaris</i>	10	90	
<i>Erica cinerea</i>	10	100	

Liste d'espèces dominantes :

c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 %.

strate arborescente : ***Quercus robur*, *Pinus pinaster***
strate arbustive : ***Erica scoparia*, *Ulex europaeus***
strate herbacée : ***Molinia coerulea***

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 1 / 5

→ **Zone non humide du point de vue de la végétation**

Relevé n° 8

Habitat : pinède
Recouvrement des strates : strate arborée : 60 %
strate arbustive : 20 %
strate herbacée : 70 %
Surface du relevé : cercle de 12 pas de rayon, soit environ 300 m².



Espèce présente par strate	Taux de recouvrement de chaque espèce par strate (en %)	Taux de recouvrement cumulé par strate (en %)	Espèce hygrophile (liste 2.1.2. de l'arrêté)
Strate arborescente			
<i>Pinus pinaster</i>	100	100	
Strate arbustive			
<i>Erica scoparia</i>	40	40	
<i>Quercus robur</i>	30	70	
<i>Ulex europaeus</i>	10	80	
<i>Frangula alnus</i>	10	90	X
Strate herbacée			
<i>Molinia coerulea</i>	70	70	X
<i>Calluna vulgaris</i>	10	80	
<i>Erica cinerea</i>	10	90	
<i>Lonicera periclymenum</i>	< 5		

Liste d'espèces dominantes :

c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 %.

strate arborescente : ***Pinus pinaster***
strate arbustive : ***Erica scoparia, Quercus robur***
strate herbacée : ***Molinia coerulea***

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 1 / 4

➔ **Zone non humide du point de vue de la végétation**

Relevé n° 9

Habitat : boisement mixte ouvert
Recouvrement des strates : strate arborée : 30 %
strate arbustive : 20 %
strate herbacée : 80 %
Surface du relevé : cercle de 12 pas de rayon, soit environ 300 m².



Espèce présente par strate	Taux de recouvrement de chaque espèce par strate (en %)	Taux de recouvrement cumulé par strate (en %)	Espèce hygrophile (liste 2.1.2. de l'arrêté)
Strate arborescente			
<i>Pinus pinaster</i>	50	50	
<i>Quercus robur</i>	50	100	
Strate arbustive			
<i>Erica scoparia</i>	60	60	
<i>Ulex europaeus</i>	20	80	
<i>Frangula alnus</i>	10	90	X
<i>Quercus robur</i>	10	100	
Strate herbacée			
<i>Molinia coerulea</i>	100	100	X

Liste d'espèces dominantes :

c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 %.

strate arborescente : ***Pinus pinaster, Quercus robur***
strate arbustive : ***Erica scoparia, Ulex europaeus***
strate herbacée : ***Molinia coerulea***

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 1 / 4

➔ **Zone non humide du point de vue de la végétation**

Relevé n° 10

Habitat : boisement mixte ouvert
Recouvrement des strates : strate arborée : 80 %
strate arbustive : 20 %
strate herbacée : 70 %
Surface du relevé : cercle de 12 pas de rayon, soit environ 300 m².



Espèce présente par strate	Taux de recouvrement de chaque espèce par strate (en %)	Taux de recouvrement cumulé par strate (en %)	Espèce hygrophile (liste 2.1.2. de l'arrêté)
Strate arborescente			
<i>Pinus pinaster</i>	50	50	
<i>Quercus robur</i>	50	100	
Strate arbustive			
<i>Quercus robur</i>	40	40	
<i>Quercus pyrenaica</i>	20	60	
<i>Frangula alnus</i>	20	80	X
<i>Erica scoparia</i>			
Strate herbacée			
<i>Molinia coerulea</i>	70	70	X
<i>Calluna vulgaris</i>	10	80	
<i>Erica cinerea</i>	10	90	
<i>Lonicera periclymenum</i>	< 5		

Liste d'espèces dominantes :

c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 %.

strate arborescente : *Pinus pinaster*
strate arbustive : *Erica scoparia, Quercus robur*
strate herbacée : *Molinia coerulea*

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 1 / 4

→ **Zone non humide du point de vue de la végétation**

Relevé n° 11

Habitat : pinède ouverte
Recouvrement des strates : strate arborée : 50 %
strate arbustive : 50 %
strate herbacée : 70 %
Surface du relevé : cercle de 12 pas de rayon, soit environ 300 m².



Espèce présente par strate	Taux de recouvrement de chaque espèce par strate (en %)	Taux de recouvrement cumulé par strate (en %)	Espèce hygrophile (liste 2.1.2. de l'arrêté)
Strate arborescente			
<i>Pinus pinaster</i>	100	100	
Strate arbustive			
<i>Quercus robur</i>	50	50	
<i>Erica scoparia</i>	20	70	
<i>Ulex europaeus</i>	10	80	
<i>Frangula alnus</i>	10	90	X
Strate herbacée			
<i>Molinia coerulea</i>	50	50	X
<i>Calluna vulgaris</i>	10	60	
<i>Erica cinerea</i>	10	70	
<i>Lonicera periclymenum</i>	10	80	
<i>Pteridium aquilinum</i>	10	90	

Liste d'espèces dominantes :

c'est-à-dire les espèces dont la somme des recouvrements dépasse 50 %, ainsi que les espèces à recouvrement supérieur ou égal à 20 %.

strate arborescente : ***Pinus pinaster***
strate arbustive : ***Erica scoparia, Quercus robur***
strate herbacée : ***Molinia coerulea***

Nombre d'espèces hygrophiles / nombre d'espèces dominantes : 1 / 4

→ Zone non humide du point de vue de la végétation

III. Conclusion

La parcelle envisagée pour le projet de lotissement n'est pas une zone humide du point de vue du critère de la végétation.

ANNEXE 9

9a Zonage Nord du PLU

9b Règlement de la zone AUH2 du PLU

9c OAP

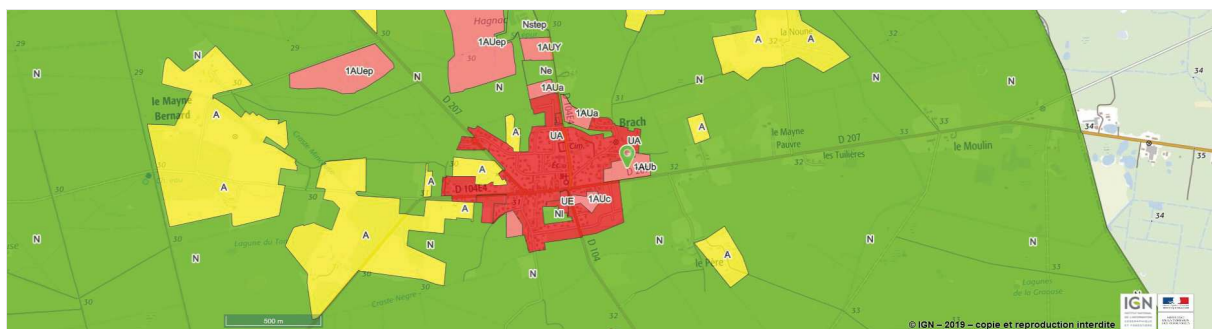
9d PADD

Commune de Brach (Source : Géoportail de l'Urbanisme)





IMPRESSION DE LA CARTE



Légende de la Carte

Légende des Documents d'Urbanisme



Zonages des documents d'urbanisme

zone_urba

- Zone urbaine
- Zone à urbaniser, ouverte
- Zone à urbaniser, bloquée
- Zone agricole
- Zone naturelle et forestière
- Zone couverte par le RNU

secteur_cc

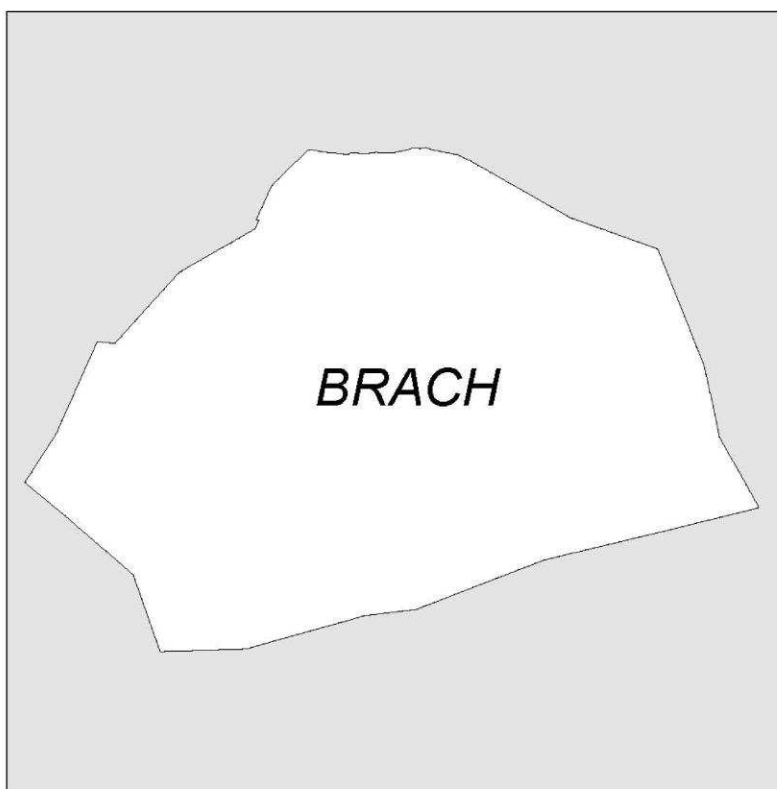
- Secteur ouvert à la construction
- Secteur réservé aux activités
- Constructions non autorisées
- Zone couverte par le RNU



COMMUNE DE BRACH

1ERE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. RÈGLEMENT D'URBANISME



P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Municipal
le **22 DECEMBRE 2016**

DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC
duau

P.L.U. MODIFIE
par délibération du Conseil Municipal
du

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70

Email :
contact@agencemetaphore.fr



Affaire n°14-11e

SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	5
CHAPITRE 1 - ZONE UA.....	7
CHAPITRE 2 - ZONE UE.....	15
CHAPITRE 3 - ZONE UK.....	19
CHAPITRE 4 - ZONE 1AU.....	25
CHAPITRE 5 - ZONE 1AUY	35
CHAPITRE 6 - ZONE A	43
CHAPITRE 7 - ZONE N	49

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BRACH située dans le Département de la Gironde.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Règlement national d'urbanisme :

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les périmètres visés aux articles R 151-52 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- L'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- Les articles L 111-6 à L 111-10 du Code de l'Urbanisme.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
 - * les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
 - * le Code de l'Habitation et de la Construction,
 - * les droits des tiers en application du Code Civil,
 - * la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
 - * les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en 7 zones délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

- la zone **UA**, correspondant au bourg constitué dans lequel la mixité fonctionnelle doit être confortée.
- la **zone UE**, correspondant aux secteurs d'équipements collectifs, scolaires, sanitaires, sociaux ou culturels, de sports ou de loisirs.
- la **zone UK**, correspondant au secteur destiné à la création d'un village de vacances classé en hébergement léger.
- la **zone 1AU**, correspondant aux secteurs de développement urbains organisés avec des secteurs 1AUa et 1AUb dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue selon l'échéancier défini dans le présent règlement, un secteur 1AUc destiné au secteur de développement urbain à vocation d'activités commerciales et un secteur 1AUep affecté à la création d'une centrale photovoltaïque.
- la **zone 1AUy**, correspondant à la future zone artisanale.
- la **zone A**, correspondant aux espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols.
- la **zone N**, correspondant aux espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec un secteur Ne destiné aux équipements sportifs et aux ateliers municipaux, un secteur NI destiné au futur parc public et un secteur Nstep destiné à la station d'épuration et à son extension.

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 113-1, L 113-2 et R 113-1, R 113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions existantes qui pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages publics ou de programme de logement, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 151-41 et R 151-48 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations à réaliser et les points de passage obligés issus des études d'aménagement détaillées au document n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 16 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),
- la configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

La zone UA, correspondant au bourg constitué dans lequel la mixité fonctionnelle doit être confortée.

La zone UA est concernée par le risque de feu de forêt. Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1 -** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.
- 1.2 -** Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- 1.3 -** Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- 1.4 -** Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.5 -** Les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes isolées.
- 1.6 -** Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 -** Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes à l'habitation, à condition que le premier niveau de plancher se situe à +0,40m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UA3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**◆ ACCES**

3.1 - Pour être constructible tout 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 application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

◆ VOIRIE

3.3 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.4 - Les voies nouvelles 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.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**◆ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.7 - Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

4.8 - Les fossés existants devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Autres réseaux

4.9 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.10 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Sans objet.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

6.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

6.3 - Pourront déroger à l'article 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.
- Les piscines.

ARTICLE UA7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

- en ordre semi-continu, sur l'une des limites séparatives latérales. Dans ce cas, leur hauteur sur limite mesurée en tout point du bâtiment ne devra pas excéder 3,50 m.
- En ordre discontinu, en retrait des limites séparatives. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, le retrait sera au minimum de 3 m ; les balcons et les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

7.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

7.3 - Les constructions annexes pourront être implantées sur l'une des limites séparatives latérales ou sur la limite séparative située en fond de parcelle si la hauteur sur limite mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m.

7.4 - Par ailleurs, lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau ou une craste, l'implantation des constructions devra se faire en retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'axe du fossé.

7.5 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...) pourront être implantées en deçà des retraits fixés aux alinéas 7.1 et 7.5.

7.6 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 m au faîtage et à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une construction à toit terrasse.

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

10.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

10.3 - La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ OBJECTIFS

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage du bourg constitué.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Compte tenu du caractère architectural du bourg constitué, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Extension ou transformation de constructions existantes

11.2 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

11.3 - Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

Constructions nouvelles

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Couvertures

11.4 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches à dominante rouge, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées.

11.5 - Les tuiles noires sont autorisées uniquement lorsqu'elles concernent l'extension d'une construction existante qui en dispose.

11.6 - Les versants de toiture seront obligatoirement prolongés d'avant-toit y compris sur les façades pignons.

Façades

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

Epidermes

11.8 - Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire, gris, blanc cassé.

11.9 - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

11.10 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

11.11 - Le nombre de couleurs est limité à trois par construction.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

11.12 - Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

◆ CLOTURES

11.13 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.14 - Sur limite séparative sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique ;
- Les murs traditionnels enduits ;
- Les clôtures à claire-voie en bois ;

Dans tous les cas la hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne pourra excéder 2 m.

11.15 - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 1,60 m de hauteur.
- Les clôtures à claire-voie en bois et fixés à des poteaux en bois ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,60 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.
- les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique.

Dans les secteurs soumis à un risque feu de forêt

11.16 - Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

ARTICLE UA12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

DEFINITION :

Les emplacements liés au stationnement devront disposer d'une surface minimum de 12,5m².

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

12.2 - Pour les constructions nouvelles, il est exigé un minimum d'un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

12.3 - Dans les immeubles d'habitation de plus de 10 logements, il est exigé une aire de stationnement de vélo couverte par logement.

◆ ACTIVITES

12.4 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de :

- 60 m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.
- 20 m² de surface de plancher de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de réunions, ...).

12.5 - Dans les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé une surface minimum équivalente à 3% de la surface de plancher de la construction, avec un minimum de 5m² pour le stationnement des vélos.

◆ AUTRES CAS

12.6 - Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.2 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, cornouiller, eleagnus, cyprès par exemple).

Dans les secteurs soumis à un risque feu de forêt

13.3 - Le retrait défini sur le plan de zonage que doivent respecter les constructions par rapport aux limites séparatives jouxtant un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt devra être traité sous la forme d'une voie nouvelle ou d'une bande engazonnée et plantée de feuillus peu combustibles ni inflammables sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

13.4 - Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.

ARTICLE UA15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Non réglementé.

ARTICLE UA16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE UE

La zone UE, secteurs d'équipements collectifs, scolaires, sanitaires, sociaux ou culturels, de sports ou de loisirs

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les constructions nouvelles autres que celles ayant une vocation publique ou collective telles que les activités de sport ou de loisirs, tels que les équipements d'infrastructure et de superstructure scolaires, sanitaires, sociaux ou culturels, telles que les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

1.2 - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage des installations autorisées dans la zone.

ARTICLE UE3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

3.1 - Pour être constructible, tout 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 application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

◆ VOIRIE

3.3 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.4 - Les voies nouvelles 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.

ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**◆ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable, d'une capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.7 - Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

4.8 - Les fossés existants devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Autres réseaux

4.9 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Sans objet.

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et des espaces publics.

6.2 - Pourront déroger à l'article 6.1, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Toutefois, lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau ou une craste, l'implantation des constructions devra se faire en retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'axe du fossé.

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), pourront être implantées en deçà du retrait fixé à l'article 7.1.

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m sauf considérations techniques ou esthétiques dûment justifiées.

ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

ARTICLE UE12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, eleagnus, cyprès, par exemple).

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.

ARTICLE UE15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Non réglementé.

ARTICLE UE16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 3 - ZONE UK

La zone UK, correspondant au secteur destiné à la création d'un village de vacances classé en hébergement léger.

La zone UK est concernée par le risque de feu de forêt. Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE UK1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE UK2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - L'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) à condition que leur nombre soit inférieur à 40 au total et qu'elles soient liées à un village de vacances classé en hébergement léger.

2.2 - Les constructions à usage d'établissements commerciaux à condition qu'ils soient liés à un village de vacances classé en hébergement léger et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière.

2.3 - La construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations à condition qu'ils soient liés à un village de vacances classé en hébergement léger et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière.

2.4 - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction et indispensable au bon fonctionnement de l'établissement.

2.5 - Les constructions et installations techniques nécessaires :

- aux services publics,
- aux services d'intérêt collectif,
- à l'exploitation de la route,

à condition de ne pas porter atteinte au site.

ARTICLE UK3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1 - Pour être constructible, tout 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 application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4m.

ARTICLE UK4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**◆ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable, d'une capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.7 - Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

4.8 - Les fossés existants devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Autres réseaux

4.9 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UK5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Sans objet.

ARTICLE UK6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent être implantées comme suit :

6.1 - Par rapport à la RD104E4 (route de Lacanau): les constructions ou installations devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de cette voie. Ce retrait détermine un espace collectif sous la forme d'une bande paysagère d'une emprise de 5 m à aménager conformément aux prescriptions de l'article 13.

6.2 - Par rapport aux autres voies : les constructions ou installations devront s'implanter à 4 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies et espaces publics.

6.3 - Pourront déroger à l'article 6.2, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE UK7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions ou installations devront être implantées en retrait de 4 m des limites séparatives.

7.2 - Toutefois, lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau ou une craste, l'implantation des constructions devra se faire en retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'axe du fossé.

7.3 - Pourront déroger à l'article 7.1, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE UK8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux constructions ou installation non contiguës doit être au moins égale à 4 m mesurée en tout point du bâtiment.

ARTICLE UK9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ». (article R420-1 du code de l'urbanisme).

9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions et installations ne doit pas excéder 35 % de la surface du terrain.

ARTICLE UK10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ou installation est fixée à 5m sauf pour les constructions à usage collectif ou elle peut atteindre 8 m.

10.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

ARTICLE UK11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions et installations nouvelles dans l'environnement bâti préexistant et dans le paysage d'entrée de bourg.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ TENUE DES PARCELLES

11.1 - Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

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

11.3 - Les habitations légères de loisirs seront obligatoirement traitées en façade avec des bardages ou des clins en bois massif de teinte naturelle ou des matériaux d'aspect similaire.

◆ CLOTURES

11.4 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.5 - Sur limite séparative sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique ;
- Les murs traditionnels enduits ;
- Les clôtures à claire-voie en bois ;

Dans tous les cas la hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne pourra excéder 2 m.

11.6 - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 1,60 m de hauteur.
- Les clôtures à claire-voie en bois et fixés à des poteaux en bois ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,60 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.
- les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique.

11.7 - Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

ARTICLE UK12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

DEFINITION :

Les emplacements liés au stationnement devront disposer d'une surface minimum de 12,5m².

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage de "logement de fonction", deux aires de stationnement par logement,
- pour les hébergements légers de loisirs, une aire de stationnement par unité d'hébergement + une aire de stationnement pour 10 visiteurs.

Ces aires de stationnement peuvent être groupées en un nombre limité de points de l'opération.

ARTICLE UK13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.3 - Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 5 m par rapport à la RD104E4 seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbustes aux formes naturelles (à port libre non taillé).

13.4 - Le retrait défini sur le plan de zonage que doivent respecter les constructions par rapport aux limites séparatives jouxtant un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt devra être traité sous la forme d'une voie nouvelle ou d'une bande engazonnée et plantée de feuillus peu combustibles ni inflammables sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

13.5 - Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.

ARTICLE UK14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.

ARTICLE UK15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Non réglementé.

ARTICLE UK16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 4 - ZONE 1AU

La zone 1AU, correspondant aux secteurs de développement urbains organisés avec des secteurs 1AUa et 1AUb dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue selon l'échéancier défini dans le présent règlement, un secteur 1AUc correspondant au secteur de développement urbain à vocation d'activités commerciales et un secteur 1AUep affecté à la création d'une centrale photovoltaïque.

La zone 1AU est concernée par le risque de feu de forêt. Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLES 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :

Opérations d'aménagement

1.1 - Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Constructions

1.2 - Les constructions à usage d'habitation, de commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.

1.3 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.4 - Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

1.5 - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.6 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.7 - Les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes isolées.

1.8 - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

Dans le secteur 1AUc :

1.9 - Les constructions nouvelles autres que celles destinées au commerce ou à des activités de service.

Dans le secteur 1AUep :

1.10 - Les constructions, occupations et utilisations du sol autres que celles liées à la production d'énergies photovoltaïques.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans les secteurs 1AUa et 1AUb:***Opérations d'aménagement*

2.1 - Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que :

- elles respectent le calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation suivant :
 - 1^{ère} phase : aménagement des zones 1AUa
 - 2^{ème} phase : aménagement des zones 1AUb. L'aménagement des zones 1AUb ne pourra être réalisé que lorsque la viabilisation des zones 1AUa sera achevée et réceptionnée par le maître d'ouvrage.
- elles portent sur une superficie minimum de 0,5 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 0,5 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager des bandes boisées définies par le retrait de 5m par rapport à la RD 104 et à la RD 207. Ces bandes boisées seront traitées sous la forme d'un espace collectif conformément à l'article 13.

2.2 - Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

Constructions

2.3 - Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes à l'habitation, à condition que le premier niveau de plancher se situe à +0,40m par rapport au terrain naturel.

2.4 - Les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.5 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

Dans le secteur 1AUc :*Opérations d'aménagement*

2.6 - Les opérations d'aménagement à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 0,5 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 0,5 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager de la bande boisée définie par le retrait de 5m par rapport à la RD 104. Cette bande boisée sera traitée sous la forme d'un espace collectif conformément à l'article 13.

2.7 - Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

Constructions

2.8 - Les constructions nouvelles à condition que le premier niveau de plancher se situe à +0,40m par rapport au terrain naturel.

2.9 - Les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.10 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

Dans le secteur 1AUep :

Opérations d'aménagement

2.11 - Les opérations d'aménagement à condition d'être liées à la production d'énergies photovoltaïques.

Constructions

2.12 - Les constructions et bâtiments à condition d'être nécessaires à la production d'énergies photovoltaïques.

2.13 - Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ **ACCES**

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4m.

◆ **VOIRIE**

3.3 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.4 - Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et/ou cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.

3.5 - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

3.6 - Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimum suivantes seront respectées.

Dans le secteur situé au Nord du lotissement communal de May d'Aussat :

- Voie nouvelle de desserte, emprise 8,50m minimum.

Dans le secteur situé au Sud du chemin de Pampe :

- Voie nouvelle de desserte, emprise 8,50m minimum.

Dans le secteur situé route de Castelnaud :

- Voie nouvelle de desserte, emprise 10m minimum.

Dans le secteur situé chemin de Plantoun :

- Voie nouvelle de desserte, emprise 8,50m minimum.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ **EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ **ASSAINISSEMENT**

Eaux usées

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les dispositions de la réglementation en vigueur.

4.3 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.7 - Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

4.8 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

Autres réseaux

4.9 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.10 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les aménageurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Sans objet.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et des espaces publics.

6.2 - Pourront déroger à l'article 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.
- Les piscines.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

- en ordre semi-continu, sur l'une des limites séparatives latérales. Dans ce cas, leur hauteur sur limite mesurée en tout point du bâtiment ne devra pas excéder 3,50 m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale à celle de la construction contiguë.
- En ordre discontinu, en retrait des limites séparatives. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, le retrait sera au minimum de 3m ; les balcons et les avant-toits pourront être implantés en deçà de ce retrait.

7.2 - Les constructions annexes pourront être implantées sur l'une des limites séparatives latérales ou sur la limite séparative située en fond de parcelle si la hauteur sur limite mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m.

1AU

7.3 - Par ailleurs, lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau ou une craste, l'implantation des constructions devra se faire en retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'axe du fossé.

7.4 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...) pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.5 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

Dans les secteurs 1AUc et 1AUep :

7.6 - Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

7.7 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), pourront être implantées en deçà du retrait fixé à l'article 7.1.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ». (article R420-1 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :

9.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

Dans les secteurs 1AUc et 1AUep :

9.3 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout et à 8 m au faîtage, à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 6 m à l'acrotère.

10.2 - La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure (poste de transformation électrique, ...) et de superstructure (bâtiment à usage collectif).

Dans les secteurs 1AUc et 1AUep :

10.4 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**◆ OBJECTIFS**

Il s'agit à travers des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations par exemple) de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc :***Constructions nouvelles***

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Couvertures

11.1 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches à dominante rouge, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées.

11.2 - Les tuiles noires sont interdites.

11.3 - Les versants de toiture seront obligatoirement prolongés d'avant-toit y compris sur les façades pignons.

Façades

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

Epidermes

11.5 - Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire, gris, blanc cassé.

11.6 - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

11.7 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

11.8 - Le nombre de couleurs est limité à trois par construction.

◆ **INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES**

11.9 - Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

◆ **CLOTURES**

11.10 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.11 - Sur limite séparative sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique ;
- Les murs traditionnels enduits ;
- Les clôtures à claire-voie en bois ;

Dans tous les cas la hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne pourra excéder 2 m.

11.12 - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 1,60 m de hauteur.
- Les clôtures à claire-voie en bois et fixés à des poteaux en bois ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,60 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.
- les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique.

=> Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt

11.13 - Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

Dans le secteur 1AUep :

11.14 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**DEFINITION :**

Les emplacements liés au stationnement devront disposer d'une surface minimum de 12,5m².

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT

12.2 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces propres à chaque lot sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.3 - Il est exigé un emplacement sur chaque lot pour les lotissements.

12.4 - Dans les immeubles d'habitation de plus de 10 logements, il est exigé une aire de stationnement de vélo couverte par logement.

◆ ACTIVITES

12.5 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de :

- 60 m² de surface de plancher de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.
- 20 m² de surface de plancher de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de réunions...).

12.6 - Dans les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé une surface minimum équivalente à 3% de la surface de plancher de la construction, avec un minimum de 5m² pour le stationnement des vélos.

◆ AUTRES CAS

12.7 - Pour les projets non prévus aux alinéas précédents : les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :**

13.1 - Le retrait défini sur le plan de zonage que doivent respecter les constructions par rapport aux limites séparatives jouxtant un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt devra être traité sous la forme d'une voie nouvelle ou d'une bande engazonnée et plantée de feuillus peu combustibles ni inflammables sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

13.2 - Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres feuillus existants.

13.4 - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

13.5 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage ou figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être obligatoirement effectuées.

Dans le secteur 1AUc :

13.6 - Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres feuillus existants.

13.7 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage ou figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être obligatoirement effectuées.

Dans le secteur 1AUep :

13.8 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.

ARTICLE 1AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :

15.1 - Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 15 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif enterré ou semi-enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.

Dans les secteurs 1AUc et 1AUep :

15.2 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 5 - ZONE 1AUY

La zone 1AUY, correspondant à la future zone artisanale.

La zone 1AUY est concernée par le risque de feu de forêt. Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE 1AUY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage.

1.2 - Les constructions à usage d'habitation.

1.3 - Les constructions à usage agricole ou forestière.

1.4 - Les constructions destinées au commerce.

1.5 - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.

1.6 - Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

1.7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.8 - Les terrains de camping et de caravanning.

ARTICLE 1AUY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

2.1 - Les opérations d'aménagement (lotissement, ...) à usage d'activités artisanales, à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 1 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourrait être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3,
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager de la bande définie par le retrait de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 104^{E4}.

2.2 - Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

1AUY

Constructions

2.3 - Les constructions nouvelles à condition que le premier niveau de plancher se situe à +0,40m par rapport au terrain naturel.

2.4 - Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Installations classées pour l'environnement

2.5 - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

ARTICLE 1AUY3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

3.1 - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4m.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

3.4 - Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long de RD 104^{E4}.

◆ VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.6 - Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

3.7 - Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

3.8 - La création de voies se terminant en impasse et de passages privés de plus de 150 m de longueur est interdite.

3.9 - Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimum suivantes seront respectées.

- Voie nouvelle de desserte, emprise 10,50m minimum.

ARTICLE 1AUY4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.7 - Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

4.8 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

Autres réseaux

4.9 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique doivent être souterrains.

4.10 - L'extension et le renforcement des lignes de transport d'énergie électrique et des lignes de télécommunications existantes doivent être réalisés en souterrain sur les emprises publiques ou privées.

4.11 - Les aménageurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Sans objet.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1 - Par rapport à RD 104#4 : les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies. Ce retrait détermine une emprise collective publique de 10 mètres qui sera obligatoirement plantée et engazonnée conformément aux prescriptions de l'article 13.

6.2 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à 4 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

6.3 - Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas 6.1, 6.2 et 6.3 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE 1AUY7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés (ICPE).

7.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE 1AUY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AUY9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AUY10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faitage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 9 m mesurés du sol naturel au faitage des toitures ou au niveau de l'acrotère.

10.2 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

ARTICLE 1AUY11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, au contexte où elles s'implantent et préserver la qualité du paysage dans un secteur à forte sensibilité paysagère qui est perceptible depuis la route de Saint Laurent de Médoc.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

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

Constructions nouvelles

Volume

11.1 - Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

Couvertures

11.2 - Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Epidermes

11.3 - Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

Couleurs

11.4 - Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

11.5 - Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

Dans le cas où les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

1AUY

◆ CLOTURES

11.6 - Les clôtures devront répondre aux conditions suivantes :

a) Clôtures sur emprises et voies publiques

Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques éventuellement doublés d'une haie composée d'arbres et d'arbustes d'essences locales; elles ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur.

Les clôtures pleines ne sont pas autorisées.

b) Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures seront obligatoirement composées de grillages ou treillages métalliques éventuellement doublés d'une haie composée d'arbres et d'arbustes d'essences locales; elles ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur.

Les clôtures pleines sont autorisées mais ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur.

=> Dans les secteurs soumis à un risque feu de forêt

11.7 - Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

ARTICLE 1AUY12 : AIRE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

DEFINITION :

Les emplacements liés au stationnement devront disposer d'une surface minimum de 12,5m².

12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement doivent être au minimum les suivantes :

- artisanat : 40 % de la surface de plancher,
- entrepôt : 1 place pour 300 m² jusqu'à 900 m² de surface de plancher et 1 place pour 500 m² de surface de plancher au-delà,

12.3 - Dans les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé une surface minimum équivalente à 3% de la surface de plancher de la construction, avec un minimum de 5m² pour le stationnement des vélos.

ARTICLE 1AUY13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Le retrait défini sur le plan de zonage que doivent respecter les constructions par rapport aux limites séparatives jouxtant un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt devra être traité sous la forme d'une voie nouvelle ou d'une bande engazonnée et plantée de feuillus peu combustibles ni inflammables sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

13.2 - Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.

13.3 - Le traitement des espaces libres et des plantations sera réalisé conformément aux règles et recommandations suivantes :

- la bande boisée le long de la RD 104E4 devra disposer d'une emprise minimum de 10m et sera plantée d'arbres feuillus et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre).
- des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.
- les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

ARTICLE 1AUY14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

15.1 - Sans objet.

ARTICLE 1AUY15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

16.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AUY16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

17.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 6 - ZONE A

La zone A, correspondant aux espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole de la zone sont interdites.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.

2.2 - L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

2.3 - L'agrandissement des constructions d'habitation existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m² de surface de plancher par unité foncière.

2.4 - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés à condition qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes, que leur emprise au sol maximum n'excède pas 40m², que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50m à l'égout du toit et qu'elles se situent à une distance maximum de 30 m comptée en tout point du bâtiment principal.

2.5 - Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site. Les autorisations et travaux relatifs au changement de destination seront soumis à l'avis conforme de la commission compétente en matière de préservation des espaces prévue à l'article L.112-1 du Code rural et de la pêche maritime.

2.6 - Les constructions et installations techniques nécessaires :

- aux services publics,
- aux services d'intérêt collectif,
- à l'exploitation de la route,

à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

ARTICLE A3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

3.2 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**◆ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les dispositions de la réglementation en vigueur.

4.3 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Sans objet.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1 - Par rapport à la RD 207, RD 104 et à la RD 104^{E4} : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.

6.2 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

6.3 - Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas 6.1 et 6.2, les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...) pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.3 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 9 m mesurés du sol naturel au faîtage ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

10.2 - Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, ...).

10.3 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et dans le paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.2 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

11.3 - Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

Constructions anciennes traditionnelles

Couvertures

11.4 - Les couvertures des constructions réalisées en tuiles "canal" doivent être conservées et restaurées le cas échéant avec des tuiles "canal" de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

11.5 - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

11.6 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Epidermes

11.7 - Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.

11.8 - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

11.9 - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.

11.10 - Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Couleurs des menuiseries

11.11 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

11.12 - Le nombre de couleurs est limité à trois avec des teintes claires.

Constructions destinées aux activités agricoles

11.13 - Les bâtiments d'activités agricoles etc..., s'ils sont réalisés, pourront être réalisés en bardage métallique.

11.14 - Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

11.15 - Les couleurs des façades doivent rester en harmonie soit avec les constructions avoisinantes soit vis-à-vis des teintes dominantes du paysage où s'implantent les constructions.

11.16 - Les parois et les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Dans le cas d'un changement de destination :

11.17 - La fonction première du bâtiment ainsi que son aspect initial ne doivent pas être gommés. Pour se faire, le plan et le volume initiaux seront conservés ainsi que les matériaux d'origine. La création de nouvelles ouvertures doit tenir compte des proportions du bâtiment, mais aussi de sa structure porteuse.

11.18 - Les nouveaux matériaux mis en œuvre et les colorations devront être compatibles avec ceux d'origine.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

11.19 - Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

◆ CLOTURES

11.20 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.21 - Seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

ARTICLE A12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (Noisetier, Laurier sauce, Charme, Cornouiller, oleagnus, cyprès par exemple).

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.

ARTICLE A15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Non réglementé.

ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Non réglementé.

CHAPITRE 7 - ZONE N

La zone N, correspondant aux espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec un secteur Ne destiné aux équipements sportifs et aux ateliers municipaux, un secteur NI destiné au futur parc public et un secteur Nstep destiné à la station d'épuration et à son extension.

Le secteur Ne est concernée par le risque de feu de forêt. Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés aux articles L. 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
3. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

2.2 - L'agrandissement des constructions d'habitation existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m² de surface de plancher par unité foncière.

2.3 - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés à condition qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes, que leur emprise au sol maximum n'excède pas 40m², que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50m à l'égout du toit et qu'elles se situent à une distance maximum de 30 m comptée en tout point du bâtiment principal.

2.4 - Les constructions et installations techniques nécessaires :

- aux services publics
- aux services d'intérêt collectif
- à l'exploitation de la route,

à condition de ne pas porter atteinte au site.

Dans le secteur Ne :

2.5 - Les constructions et installations nouvelles à condition d'être liées à des activités sportives et aux services techniques municipaux de ne pas excéder 400 m² de surface de plancher.

2.6 - Les constructions et installations techniques nécessaires :

- aux services publics
- aux services d'intérêt collectif tels que les ateliers municipaux

à condition de ne pas porter atteinte au site.

Dans le secteur NI :

2.7 - L'aménagement de parcs ou jardins ainsi que les terrains de sport ou de loisirs à condition de respecter le couvert forestier.

2.8 - Les équipements d'infrastructure (chemins, piste cyclable, ...) ainsi que les équipements de superstructure de moins de 30 m² liés à une activité de sport ou de loisirs à condition de ne pas porter atteinte au site.

2.9 - Les constructions et installations techniques nécessaires :

- aux services publics
- aux services d'intérêt collectif

à condition de ne pas porter atteinte au site.

Dans le secteur Nstep :

2.10 - Les constructions, occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et à la gestion de la station d'épuration.

ARTICLE N3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**◆ EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les dispositions de la réglementation en vigueur.

4.3 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.7 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Sans objet.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1 - Par rapport aux RD 207, RD 104 et RD104E4 : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.

6.2 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

6.3 - Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas 6.1 et 6.2, les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa 7.1, les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ». (article R420-1 du code de l'urbanisme).

9.1 - L'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas excéder 30 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 9 m mesurés du sol naturel au faîtage ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

10.2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement naturel ou forestier et dans le paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.4 - Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.5 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

11.6 - Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

Constructions anciennes traditionnelles

Couvertures

11.7 - Les couvertures des constructions réalisées en tuiles "canal" doivent être conservées et restaurées le cas échéant avec des tuiles "canal" de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

11.8 - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

11.9 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Epidermes

11.10 - Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.

11.11 - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

11.12 - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.

11.13 - Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Couleurs des menuiseries

11.14 - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

11.15 - Le nombre de couleurs est limité à trois avec des teintes claires.

Dans le cas d'un changement de destination :

11.16 - La fonction première du bâtiment ainsi que son aspect initial ne doivent pas être gommés. Pour se faire, le plan et le volume initiaux seront conservés ainsi que les matériaux d'origine. La création de nouvelles ouvertures doit tenir compte des proportions du bâtiment, mais aussi de sa structure porteuse.

11.17 - Les nouveaux matériaux mis en œuvre et les colorations devront être compatibles avec ceux d'origine.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

11.18 - Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

◆ CLOTURES

11.19 - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

11.20 - Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

=> Dans le secteur Ne soumis au risque feu de forêt

11.21 - Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

ARTICLE N12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (Noisetier, Laurier sauce, Charme, Cornouiller par exemple).

13.3 - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés aux articles L.113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

13.4 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

13.5 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

Dans le secteur Ne soumis au risque feu de forêt

13.6 - Le retrait défini sur le plan de zonage que doivent respecter les constructions par rapport aux limites séparatives jouxtant un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt devra être traité sous la forme d'une voie nouvelle ou d'une bande engazonnée et plantée de feuillus peu combustibles ni inflammables sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

13.7 - Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.

ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Non réglementé.

ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

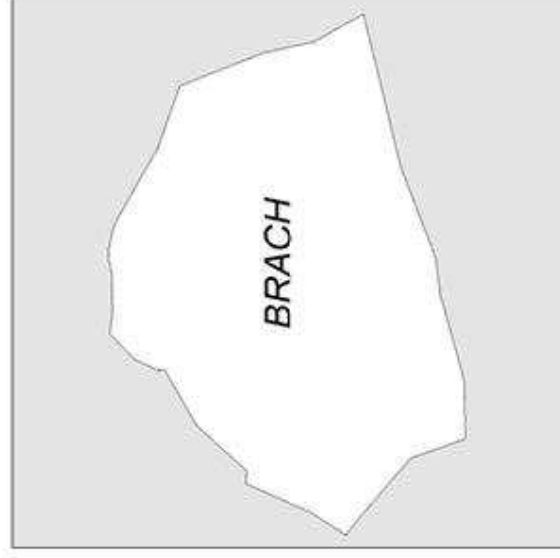
16.1 - Non réglementé.



COMMUNE DE BRACH

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Municipal
Le **19 JUILLET 2016**

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUÊTE PUBLIQUE
du 7/11/2016 au 7/12/2016

P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Municipal
le **22 DECEMBRE 2016**

Architectes *D.P.L.G.*

Urbanistes *D.E.S.S.*

Paysagistes *D.P.L.G.*

Affaire n°14-11e

36, quai de Gascogne
33300 BORDEAUX

Tel : 05 56 29 10 70

Email :
contact@agencecapstone.fr



SOMMAIRE

PREAMBULE	5
SCHEMA D'AMENAGEMENT DES SECTEURS SITUES AU NORD DU BOURG	7
SCHEMAS D'AMENAGEMENT DES SECTEURS SITUES AU SUD DU BOURG	11
VOIES NOUVELLES ET EMPRISES PUBLIQUES A CREER	15

Ce document intitulé «Orientations d'Aménagement et de Programmation» présente les dispositions particulières venant préciser les «orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune» dans le PADD ; elles doivent par conséquent être cohérentes avec ce dernier.

Ces orientations peuvent se décliner à plusieurs échelles, celle du centre-ville ou du centre-bourg dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain et à une échelle plus fine, celle du quartier ou de la zone.

L'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme indique que :

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

L'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme indique par ailleurs que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment:

1. *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
2. *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;*
3. *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;*
4. *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
5. *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*
6. *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.»*

De plus, il précise que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement.

Aussi, dans un souci de clarté et de cohérence avec les autres pièces du PLU : zonage, règlement, les dispositions des orientations d'aménagement sont décomposées à trois niveaux :

- **des dispositions traduites dans le règlement** et le zonage et qui sont par conséquent obligatoires ;
- **des dispositions soumises à compatibilité** tel que l'indique l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme dont l'esprit doit être respecté ;
- **des dispositions indicatives** qui introduisent des dimensions qualitatives, à simple titre de conseil ou à valeur pédagogique.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DES SECTEURS SITUES AU NORD DU BOURG

PRINCIPES GENERAUX

OBJECTIFS

Organiser l'aménagement de l'entrée Nord du bourg de Brach en prévoyant l'aménagement :

- d'une zone artisanale. L'aménagement de la zone artisanale s'inscrit dans les orientations du SCOT Medoc en cours de réalisation. En effet, cette zone artisanale d'intérêt local est inscrite dans le PADD du SCOT et privilégie une urbanisation en épaisseur plutôt que linéaire le long de la RD 104^{E4}.
- d'un secteur dédié à la réalisation de nouveaux équipements sportifs (terrain de football) et des ateliers municipaux.
- d'une opération à vocation d'habitat sur des terrains communaux situés en continuité immédiate du lotissement de May d'Aussat.
- d'une opération à vocation d'habitat qui s'inscrit à l'intérieur de limite cohérente (chemin de Pampo) et qui préserve un vaste espace tampon autour de la craste de May d'Aussat.

Il s'agit en effet de permettre le développement de l'urbanisation des terrains qui se situent en continuité de l'enveloppe urbaine existante du bourg et qui bénéficient de l'ensemble des équipements publics (réseaux AEP, AEU, défense incendie).

➤ PROGRAMME

■ HABITAT

Secteur d'habitat situé au Nord du lotissement May d'Aussat

- 0,9 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat soit une dizaine de lots à bâtir.

Secteur d'habitat situé au Sud de chemin de Pampo

- 1,4 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat soit environ 12 lots à bâtir.

■ ZONE ARTISANALE

- 1,8 ha de terrain à urbaniser à vocation d'activités artisanales exclusivement.

➤ PARTI D'AMENAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

Secteur d'habitat situé au Nord du lotissement May d'Aussat

- Création d'une nouvelle voie de desserte dans le prolongement de la voie du lotissement May d'Aussat et terminant par une raquette de retournement de manière à permettre la poursuite ultérieure de l'urbanisation vers l'Ouest.

Secteur d'habitat situé au Sud du chemin de Pampo

- Création d'une nouvelle voie de desserte depuis le chemin de Pampo de manière à proscrire tout nouvel accès individuel depuis la route de Saint Laurent de Médoc.

Secteur de la zone artisanale

- Création d'une nouvelle voie de desserte depuis la route de Saint Laurent de Médoc en proscrivant tout nouvel accès individuel depuis cette voie.

■ STRUCTURES VEGETALES

- Création d'une bande paysagère le long du réseau de fossé.
- Création de bandes inconstructibles traitées sous la forme d'une voie nouvelle ou d'une bande engazonnée et plantée de feuillus peu combustibles ni inflammables sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- Création d'une bande boisée de 10m le long de la route de Saint Laurent de Médoc.
- Maintien d'un espace tampon le long de la craste de May d'Aussat.
- Création d'un espace boisé en limite Nord de la zone artisanale de manière à assurer l'intégration paysagère des futures constructions.

■ FORME URBAINE

- L'implantation des futures constructions respectera de préférence une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).

SCHEMA D'AMENAGEMENT DES SECTEURS SITUES AU NORD DU BOURG

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE <i>Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	DISPOSITIONS INDICATIVES <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>				
Circulation / Voirie :	<p><u>Secteur d'habitat situé au Nord du lotissement May d'Aussat</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Création d'une voie nouvelle de desserte de 8,50m d'emprise minimum et respectant le point de passage obligé figurant sur le plan de zonage. <p><u>Secteur d'habitat situé au Sud du chemin de Pampo</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Création d'une voie nouvelle de desserte de 8,50m d'emprise minimum 	<ul style="list-style-type: none"> Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2. Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2. 	<ul style="list-style-type: none"> Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. 				
Forme urbaine :			<ul style="list-style-type: none"> L'implantation des futures constructions respectera de préférence une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins). 				
Protection / Valorisation paysagère :	<p><u>Secteur d'habitat situé au Sud du chemin de Pampo</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Création d'une bande paysagère d'une emprise minimum de 11m le long du fossé situé à l'Est de la zone. Création d'une bande inconstructible le long du chemin de Pampo pour prendre en compte le risque incendie de forêt. Maintien d'un espace tampon le long de la craste de May d'Aussat. Création d'une bande boisée de 5m minimum le long de la route de Saint Laurent de Médoc. <p><u>Secteur d'habitat situé au Nord du lotissement May d'Aussat</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Création d'une bande boisée de 10m minimum le long de la route de Saint Laurent de Médoc. Création d'une bande inconstructible au Nord et à l'Ouest du secteur pour prendre en compte le risque incendie de forêt. <p><u>Secteur de la zone artisanale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Création d'une bande boisée de 10m minimum le long de la route de Saint Laurent de Médoc. Création d'un espace boisé d'une emprise minimum de 12m en limite Nord de la zone artisanale de manière à assurer l'intégration paysagère des futures constructions. 	<ul style="list-style-type: none"> Le traitement de l'emprise de la bande paysagère le long du fossé respectera les principes du profil n°3. 	<p><u>Palette végétale</u></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="vertical-align: top;">Plantations arborées</td> <td style="vertical-align: top;">Plantations arbustives</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> - Pins Parasol - Chêne - Tilleuls - Châtaignier - Frêne - Aulne - Bouleau </td> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> - Bourdaine - Charme - Cornouiller - Fusain - Viorne - Sureau - Aubépine - Noisetier </td> </tr> </table>	Plantations arborées	Plantations arbustives	<ul style="list-style-type: none"> - Pins Parasol - Chêne - Tilleuls - Châtaignier - Frêne - Aulne - Bouleau 	<ul style="list-style-type: none"> - Bourdaine - Charme - Cornouiller - Fusain - Viorne - Sureau - Aubépine - Noisetier
Plantations arborées	Plantations arbustives						
<ul style="list-style-type: none"> - Pins Parasol - Chêne - Tilleuls - Châtaignier - Frêne - Aulne - Bouleau 	<ul style="list-style-type: none"> - Bourdaine - Charme - Cornouiller - Fusain - Viorne - Sureau - Aubépine - Noisetier 						

SCHEMAS D'AMENAGEMENT DES SECTEURS SITUES AU SUD DU BOURG

PRINCIPES GENERAUX

➤ OBJECTIFS

Conforter l'attractivité urbaine du bourg en favorisant le développement des secteurs stratégiques situés en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine de celui-ci.

Trois secteurs peuvent ainsi être aménagés :

-le secteur situé au Nord de la route de Castelnaud, face à l'opération d'aménagement de l'Orée de la pinède.

-le secteur situé au Sud du chemin de Plantoun.

- le secteur à vocation commerciale sur le secteur situé à l'intersection de la RD 104 et de la RD 207.

L'aménagement de ces secteurs constitue une réelle opportunité pour développer d'une part une nouvelle offre d'habitat diversifiée et d'autre part de renforcer la mixité fonctionnelle en favorisant l'implantation de commerces et/ou services de proximité sur le secteur situé à l'intersection de la RD 104 et de la RD 207.

L'aménagement de ces secteurs devra enfin permettre de valoriser la qualité urbaine des entrées de bourg depuis l'Est et le Sud.

➤ PROGRAMME

■ HABITAT

Secteur d'habitat situé au Nord de la route de Castelnaud

- 1,8 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat soit une quinzaine de lots à bâtir.

Secteur d'habitat situé au Sud de chemin de Plantoun

- 0,9 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat soit environ 8 lots à bâtir.

■ ZONE A VOCATION COMMERCIALE

- 0,9 ha de terrain à urbaniser à vocation de commerces et de services de proximité.

➤ PARTI D'AMENAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

Secteur d'habitat situé au Nord de la route de Castelnaud

- Création d'une nouvelle voie de desserte dans le prolongement de celle réalisée au Sud de la route de Castelnaud dans le cadre de l'aménagement de l'Orée de la pinède.

Secteur d'habitat situé au Sud de chemin de Plantoun

- Création d'une nouvelle voie de desserte depuis le chemin de Plantoun.

■ STRUCTURES VEGETALES

Dans tous les secteurs à aménager

- Création d'une bande paysagère le long du réseau de fossé.
- Création de bandes inconstructibles traitées sous la forme d'une voie nouvelle ou d'une bande engazonnée et plantée de feuillus peu combustibles ni inflammables sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

Secteur d'habitat situé au Nord de la route de Castelnaud

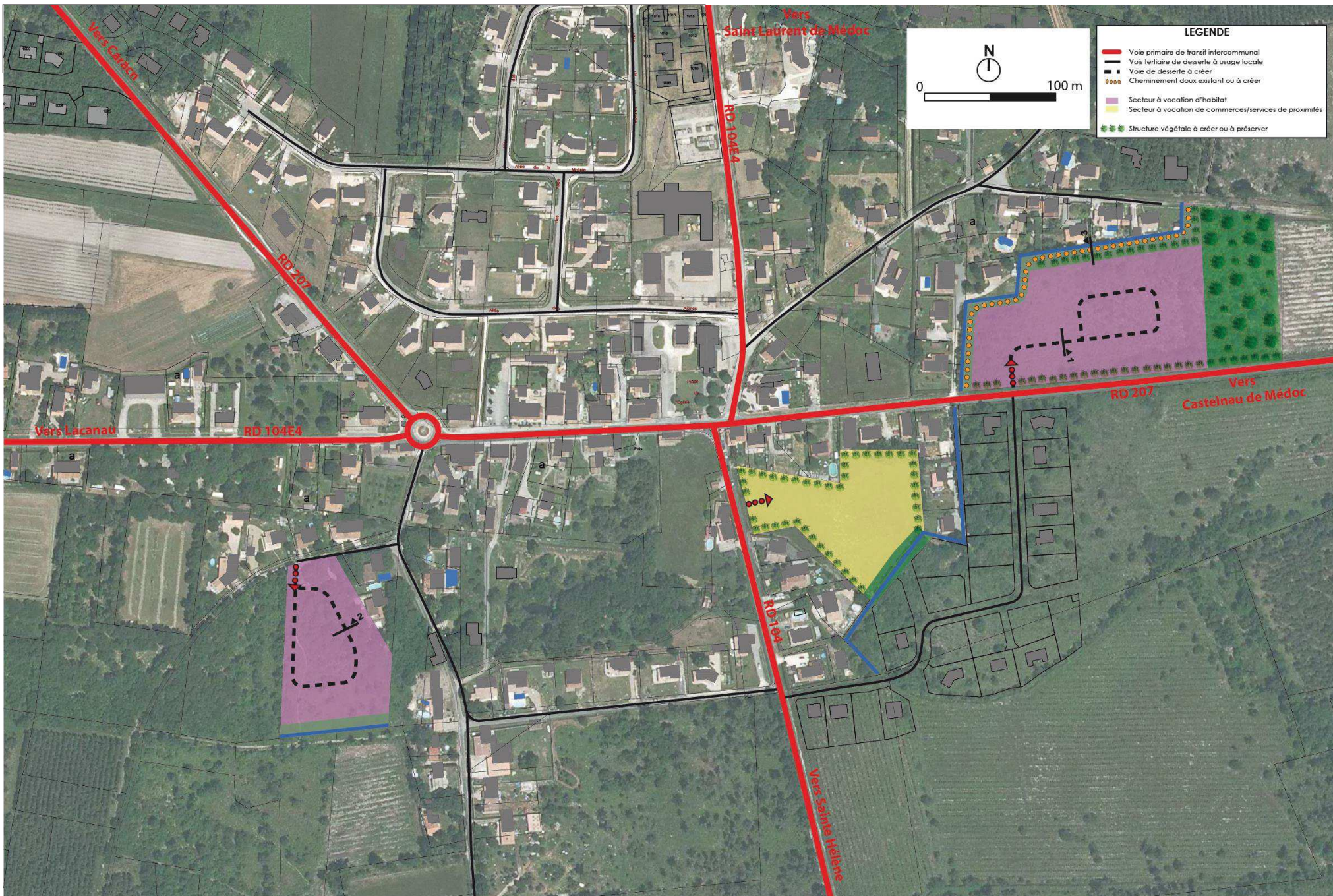
- Création d'une bande boisée de 5m le long de la route de Castelnaud
- Maintien d'un espace boisé à l'Est de la zone située au Nord de la route de Castelnaud de manière à assurer l'intégration paysagère des futures constructions et de maintenir un seuil paysager depuis l'entrée Est du bourg.

Secteur à vocation commerciale

- Création d'une bande boisée de 5m le long de la route de Sainte Hélène.

■ FORME URBAINE

- L'implantation des futures constructions respectera de préférence une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins).



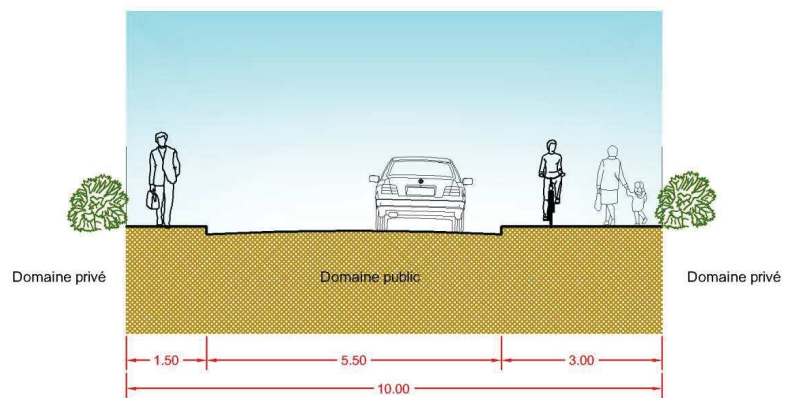
SCHEMAS D'AMENAGEMENT DES SECTEURS SITUES AU SUD DU BOURG

PORTEE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE <i>Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	DISPOSITIONS INDICATIVES <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>		
Circulation / Voirie :	<p><u>Secteur d'habitat situé au Nord de la route de Castelnau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Création d'une voie nouvelle de desserte de 10m d'emprise minimum et respectant le point de passage obligé figurant sur le plan de zonage. <p><u>Secteur d'habitat situé au Sud du chemin de Planfoun</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Création d'une voie nouvelle de desserte de 8,50m d'emprise minimum 	<ul style="list-style-type: none"> • Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°1. • Le traitement de l'emprise de la voie respectera les principes du profil n°2. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. 		
Forme urbaine :			<ul style="list-style-type: none"> • L'implantation des futures constructions respectera de préférence une orientation Nord-Sud afin d'assurer une recherche d'intimité et d'ensoleillement maximale des parties privatives (notamment des jardins). 		
Protection / Valorisation paysagère :	<p><u>Secteur d'habitat situé au Nord de la route de Castelnau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Création d'une bande paysagère d'une emprise minimum de 11m le long du fossé situé au Nord de la zone. • Création d'une bande paysagère d'une emprise minimum de 6m le long du fossé situé à l'Ouest de la zone. • Création d'une bande boisée de 5m minimum le long de la route de Castelnau. • Maintien d'un espace boisé à l'Est de la zone, planté de feuillus et permettant la circulation des engins de défense incendie. <p><u>Secteur de la zone commerciale</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Création d'une bande boisée de 5m minimum le long de la route de Ste Hélène. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le traitement de l'emprise de la bande paysagère le long du fossé respectera les principes du profil n°3. 	<p>Palette végétale</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>Plantations arborées</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pins Parasol - Chêne - Tilleuls - Châtaignier - Frêne - Aulne - Bouleau </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>Plantations arbustives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bourdaine - Charme - Cornouiller - Fusain - Viorne - Sureau - Aubépine - Noisetier </td> </tr> </table>	<p>Plantations arborées</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pins Parasol - Chêne - Tilleuls - Châtaignier - Frêne - Aulne - Bouleau 	<p>Plantations arbustives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bourdaine - Charme - Cornouiller - Fusain - Viorne - Sureau - Aubépine - Noisetier
<p>Plantations arborées</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pins Parasol - Chêne - Tilleuls - Châtaignier - Frêne - Aulne - Bouleau 	<p>Plantations arbustives</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bourdaine - Charme - Cornouiller - Fusain - Viorne - Sureau - Aubépine - Noisetier 				

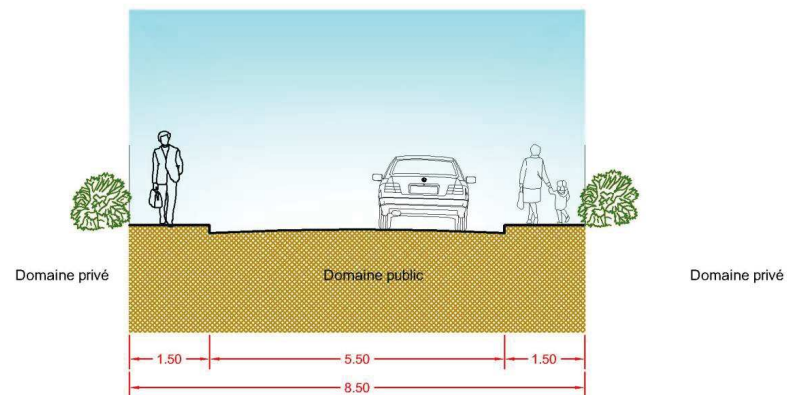
VOIES NOUVELLES ET EMPRISES PUBLIQUES A CREER

➤ PROFIL N°1 : voie nouvelle (secteur route de Castelnaud)



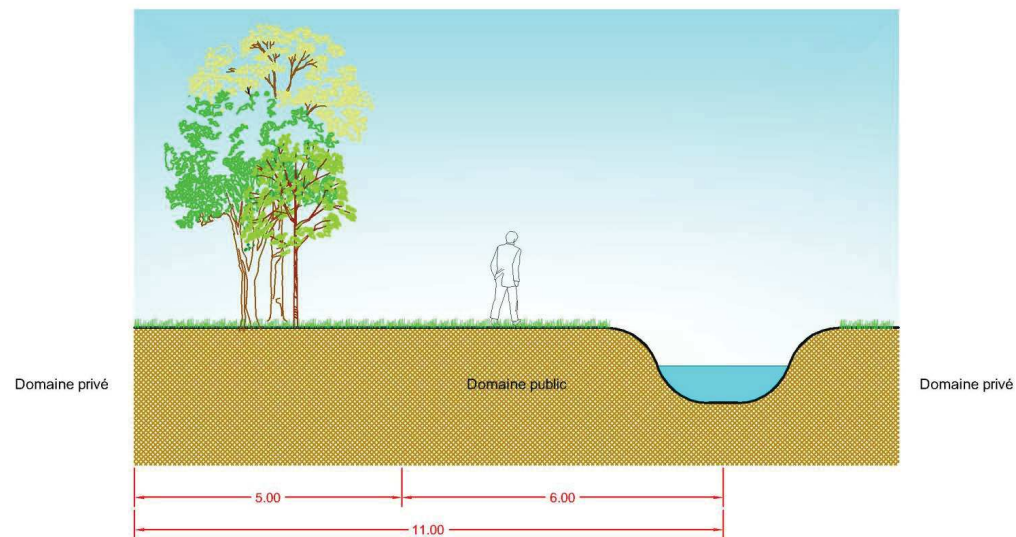
Echelle : 1/100ème

➤ PROFIL N°2 : voie nouvelle



Echelle : 1/100ème

➤ PROFIL N°3 : bande paysagère le long des fossés



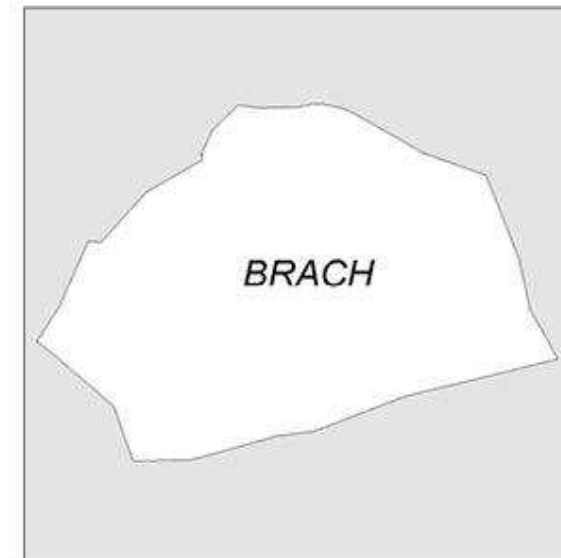
Echelle : 1/100ème



COMMUNE DE BRACH

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Municipal
Le 19 JUILLET 2016

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du 7/11/2016 au 7/12/2016

P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Municipal
le 22 DECEMBRE 2016

Affaire n°14-11e

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tel : 05 56 29 10 70

Email :
contact@agencemetaphore.fr



SOMMAIRE

I.	LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	4
I.1.	OBJET DU PADD	4
I.2.	LE CONTENU DU PADD	4
I.3.	LA PORTEE DU PADD.....	4
II.	RAPPEL DU CONTEXTE	5
III.	EVALUATION DES BESOINS EN MATIERE DE POPULATION ET DE LOGEMENTS	6
III.1.	DEFINITION DES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES	6
III.2.	ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS.....	6
III.3.	BESOINS FONCIERS	6
IV.	ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT	7
IV.1.	LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN.....	7
IV.2.	LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS	8
IV.3.	LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGERE	11
V.	SCHEMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE	12
VI.	SCHEMA D'ORGANISATION DU CENTRE-BOURG.....	12

I. LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

I.1. OBJET DU PADD

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains-SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat), du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle 2 »), du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (dite « loi ALUR »), et de leurs décrets d'applications, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), un outil fédérateur pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ainsi, à travers l'élaboration de son PLU, la commune de Brach doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable.

Sur les secteurs à enjeux, des orientations d'aménagement et de programmation plus précises seront par ailleurs définies de manière à assurer des principes d'aménagement cohérents.

Ce PADD constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité.

I.2. LE CONTENU DU PADD

Suite à la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové dite loi ALUR du 24 mars 2014, l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

L'Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise également que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le projet d'aménagement et de développement durables énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le projet d'aménagement et de développement durables détermine, en outre, les principes mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports. »

I.3. LA PORTEE DU PADD

Le PADD est un document obligatoire du PLU mais il n'est pas opposable aux tiers. Il a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir au travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Il a un caractère informatif renforcé ainsi qu'il a été précisé par son exposé dans un document distinct du rapport de présentation.

Il constitue cependant le document de référence de l'ensemble du PLU. L'ensemble des autres documents doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales, mais ne doivent pas faire obstacle à sa mise en œuvre.

Lorsque la commune souhaitera modifier le document, l'évaluation des modifications à apporter permettra de définir la procédure à engager :

- si les modifications ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD, une procédure de modification suffit,
- si les modifications souhaitées remettent en cause les orientations générales, il convient d'engager une procédure de révision.

II. RAPPEL DU CONTEXTE

Brach bénéficie d'une situation géographique avantageuse au centre du triangle médocain constitué par l'agglomération bordelaise (au Sud-Est), Soulac-sur-Mer (au Nord) et le Bassin d'Arcachon (au Sud-Ouest).

En effet, sa position géographique à proximité de l'agglomération bordelaise, sa bonne desserte routière ainsi que son identité « villageoise » font de Brach une des communes les plus attractives du médoc forestier. Au recensement réalisé par l'INSEE en 2012, la population légale de Brach s'élevait à 582 habitants. La population réelle en tenant compte des derniers permis de construire accordés et des projets d'opérations d'aménagement en cours de réalisation peut, quant à elle, être estimée à 700 habitants.

Cette attractivité résidentielle s'est traduite par un mode de développement urbain qui s'est réalisé essentiellement sous la forme de lotissements à caractère pavillonnaire, engendrant, de ce fait, une extension progressive de l'enveloppe urbaine.

Le développement durable de la commune implique dès aujourd'hui la recherche d'une croissance démographique et urbaine maîtrisée afin de respecter notamment les objectifs du Grenelle II de l'environnement.

Cette croissance nécessite, et c'est l'objet du présent PADD, de prendre en compte et d'adapter la capacité des équipements (scolaires, sociaux, culturels, loisirs, ...) et des infrastructures (réseaux, voirie, station d'épuration...).

Par ailleurs, la commune de Brach souhaite définir une urbanisation respectueuse de l'environnement et de l'activité forestière afin de préserver son identité rurale, garante d'un cadre de vie de qualité pour ses habitants.

Dès lors, afin d'assurer les conditions d'un développement et d'une gestion durable de son territoire, la commune de Brach a défini cinq grandes orientations :

- **Maîtriser et harmoniser le développement de l'urbanisation**
- **Améliorer le cadre de vie dans une optique de développement durable et favoriser la mixité urbaine et sociale du centre-bourg**
- **Préserver la vocation forestière de la commune**
- **Pérenniser les activités agricoles présentes sur la commune**
- **Permettre l'accueil d'activités économiques sur la commune et favoriser la dynamisation du centre-bourg**

III. EVALUATION DES BESOINS EN MATIERE DE POPULATION ET DE LOGEMENTS

III.1. EVALUATION DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Trois hypothèses d'évolution démographique peuvent être envisagées pour les 10 prochaines années. Ces hypothèses correspondent **aux besoins cumulés** de la Carte Communale approuvée en 2015 et du présent PLU.

- **Une hypothèse basse de +2 %/an** correspondant à un scénario de maîtrise de la croissance démographique au regard de celle qui a pu être observée depuis 1990. Cette hypothèse est fondée sur l'équilibre entre un solde naturel de 1%/an et un solde migratoire de 1%/an.
- **Une hypothèse médiane de +2,5 %/an** correspondant aux tendances observées à l'échelle de la commune entre 1990 et 1999. Cette hypothèse est fondée sur un solde naturel de 1%/an et un solde migratoire de 1,5%/an.
- **Une hypothèse haute de +3,6 %/an** correspondant à la limite de croissance démographique à ne pas dépasser pour la commune afin de ne pas compromettre les équilibres territoriaux (niveau d'équipements de la commune, pression sur les espaces agricoles et naturels...). Cette hypothèse est fondée sur un solde naturel de 1%/an et un solde migratoire de 2,6%/an.

évolutions démographiques 2015-2025

	Hypothèse basse (+2%/an)	Hypothèse moyenne (+2,5%/an)	Hypothèse haute (+3,6%/an)
croissance de population sur 10 ans	+ 153 habitants	+ 196 habitants	+ 300 habitants
croissance de population annuelle	+ 15 habitants/an	+ 20 habitants/an	+ 30 habitants/an
Population 2025	853 habitants	896 habitants	1 000 habitants

Ces 3 hypothèses permettent d'obtenir des projections démographiques contrastées avec au terme des 10 prochaines années une prévision susceptible de varier entre **153 habitants et 300 habitants** supplémentaires.

III.2. ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Les besoins en logements sont évalués en fonction des hypothèses démographiques définies précédemment. En effet, les hypothèses de croissance démographique définies ci-contre sont rapportées à une occupation moyenne des ménages de **2,7 personnes par foyer** correspondant à la moyenne observée ces dernières années.

	Hypothèse basse	Hypothèse moyenne	Hypothèse haute
croissance sur 10 ans	57 logements	73 logements	111 logements
croissance annuelle	6 logements/an	7 logements/an	11 logements/an

Globalement, les trois hypothèses formulées encadrent le rythme de construction observé ces dernières années. Ces estimations varient entre **57 et 111 logements**.

III.3. BESOINS FONCIERS A MOBILISER DANS LE PLU SELON LES HYPOTHESES

Comme cela a été expliqué précédemment, les hypothèses démographiques et les besoins de logements pour les dix prochaines années correspondent aux besoins cumulés de la Carte Communale approuvée en 2015 et du présent PLU.

Or, la Carte Communale doit permettre la réalisation d'un lotissement communal de 10 lots.

Dès lors, l'estimation des besoins en logements pour le PLU sont ramenés à 47, 63 et 101 logements selon les hypothèses envisagées.

Les besoins fonciers évalués ci-dessous ne tiennent pas compte des espaces nécessaires à la réalisation des voiries et des espaces verts collectifs qui peuvent être estimés à 20% de l'emprise totale des opérations d'aménagement.

Besoins en logements	Besoins en ha selon les scenarios		
	scenario 8,7 logts/ha (1 150m ²)	scenario 10 logts/ha (1 000m ²)	scenario 11 logts/ha (900m ²)
47	5,4	4,7	4,3
63	7,2	6,3	5,7
101	11,6	10,1	9,2

IV. ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Faisant suite au diagnostic et aux premières réflexions stratégiques qui ont été dégagées, le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, et se décline en 3 grands volets : les principes de fonctionnement urbain, les principes de développement – renouvellement urbains et les principes de protection de l'environnement et de mise en valeur paysagère.

Afin d'améliorer la lisibilité de ce document, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme est proposée d'une part à l'échelle du territoire communal (schéma d'organisation du territoire présenté page 11) et d'autre part à l'échelle du centre-bourg (schéma d'organisation du centre-bourg présenté page 12).

IV.1. LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN

Les principes de fonctionnement urbain doivent permettre d'assurer de bonnes conditions d'accessibilité (qualité des entrées du bourg, notions de repères, de sécurité, de lisibilité des parcours, de bouclages des déplacements, ...) et favoriser les pratiques de proximité urbaine (pratique de modes de déplacements doux piétons et/ou cyclables, valorisation des espaces publics de manière à constituer des lieux polyvalents de rencontre et de convivialité pour différents usages, ...).

➤ Respecter la hiérarchie du réseau de voirie

Afin de favoriser un mode de développement urbain cohérent, il conviendra de bien respecter la hiérarchie du réseau de voirie.

Le développement urbain de la commune devra ainsi s'appuyer sur un réseau de voiries hiérarchisé et structuré afin d'assurer de bonnes conditions de sécurité routière et de lisibilité des déplacements tant à l'échelle intercommunale, communale qu'à l'échelle du centre-bourg.

Ainsi, la distinction entre les voies de transit intercommunale, les voies de liaisons inter-quartiers et les voies de desserte à usage local devra être clairement définie et leurs fonctions respectées.

Par conséquent, il s'agira :

- de réserver les voies primaires structurantes (RD 207, RD 104, RD 104^{F4}) à une fonction d'échange à l'échelle intercommunale et non comme support direct à l'urbanisation ; A travers cette orientation, il s'agit de réduire les risques liés à l'importance du trafic automobile, de limiter les coûts des équipements publics dû à l'allongement des linéaires de réseaux et de prendre en compte les principes du Règlement Départemental de Voirie qui proscrit, en dehors des espaces agglomérés, tout nouvel accès individuel aux parcelles le long de ces voies.
- de respecter le rôle de liaisons inter-quartiers pour les voies secondaires et proscrire, de la même manière que pour les voies primaires, toute forme de développement linéaire le long de ces voies ; Cette orientation concerne notamment les chemins du Mayne (à l'Est du bourg) et du Plantoun (au Sud-Ouest du bourg).

- de privilégier les voies de bouclages aux impasses dans la réalisation des voies nouvelles des futures opérations d'aménagement. Ainsi, le maillage des voies nouvelles de desserte à usage local devra permettre de limiter, autant que possible, les accès directs de parcelles bâties sur des voies primaires ou secondaires.

D'une manière générale, il conviendra de connecter les voies les unes aux autres et d'offrir à chacune un caractère clairement identifiable (selon leur statut primaire, secondaire ou tertiaire) et des points de repère. Ces principes participent à la qualité et à l'identité des aménagements et constituent un facteur important d'économie de linéaire de réseaux.

➤ Privilégier un développement concentrique du bourg plutôt que linéaire

Afin de respecter la morphologie urbaine du bourg, de limiter les coûts en matière d'équipements publics (voirie et réseaux) et d'assurer de bonnes conditions de sécurité routière, il conviendra de privilégier le développement urbain en épaisseur plutôt que de manière linéaire le long des voies structurantes.

En effet, un mode d'urbanisation linéaire le long des voies primaires et/ou secondaires conduirait à brouiller la lecture des limites du bourg et fragiliser ainsi la notion même de centralité urbaine.

➤ Valoriser les espaces publics structurants

L'aménagement récent de la traversée du centre-bourg doit être l'occasion de poursuivre la valorisation des principaux espaces publics structurants. Ainsi, à moyen terme, il pourra être envisagé l'aménagement de la Place de l'église et créer un lien avec le nouveau pôle d'équipements publics qui serait réalisé sur la prairie située au carrefour entre la RD 207 et de la RD 104.

Cet aménagement de part et d'autre de la RD 207 permettrait de rompre avec la linéarité de la traversée du bourg et de renforcer les liaisons entre le Nord et le Sud du bourg.

A travers ces aménagements, il s'agira en effet de constituer un lieu de centralité permettant de renforcer la mixité urbaine du bourg.

➤ Développer le réseau de liaisons douces pour favoriser la pratique des modes de déplacements piétons et cyclables

La mise en œuvre d'un projet communal de développement durable nécessite de maintenir une enveloppe urbaine compacte pour limiter, autant que possible, les déplacements automobiles lors des trajets de courte distance.

A travers le développement des cheminements doux (piétons et/ou cyclables), il s'agit d'offrir aux habitants de la commune des conditions favorables à la pratique des modes de déplacements alternatifs à la voiture. Il s'agira ainsi de prévoir :

- d'une part la mise en œuvre de liaisons douces fonctionnelles, en intégrant un cheminement doux dans l'emprise des voies nouvelles à réaliser dans le cadre des secteurs de développement urbain,
- et d'autre part, la mise en œuvre de liaisons douces d'agrément déconnectées de la voirie et cheminant à travers les espaces naturels et forestiers.

➤ Développer une politique communautaire de mobilité durable

Afin de préserver la qualité de l'air et limiter les émissions de gaz à effet de serre, il s'agira de développer une politique de déplacement favorisant les mobilités durables. Il pourrait ainsi être développé à l'échelle communautaire, des services de covoiturage et de transport à la demande. Ces services permettraient d'assurer une offre complémentaire au réseau de transports en commun du Conseil Départemental de la Gironde (Trans Gironde).

➤ Renforcer le développement des communications numériques

Sur le territoire du SCOT « Médoc 2033 », la présence de plusieurs pôles d'activités économiques est l'occasion de mener une politique de développement des communications numériques (HD, THD, ...). Il s'agit de répondre aux demandes actuelles et d'anticiper les besoins futurs en matière de télé-services.

Dans le cadre de la politique intercommunale, la priorité doit être donnée dans les secteurs d'activités stratégiques du territoire. Il s'agira :

- de manière prioritaire, de cibler le raccordement au THD sur les zones d'activités existantes ou projetées à Lesparre-Gaillan (Belloc, Epsilon Composites), Pauillac (Trompeloup), Castelnau-Avensan (Pas du Soc 2), et enfin à Salaunes (Stelia Aerospace Composites) ;
- de manière progressive, de déployer la couverture en THD au sein de la Médulienne (Plateau landais et littoral) en installant prioritairement des Points de Mutualisation (PM) vers les communes où le marché privé des opérateurs numériques a des marges de progression.

IV.2. LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

Le projet communal de Brach s'appuie sur des principes visant à trouver un équilibre entre développement urbain et protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. Plusieurs orientations sont ainsi définies :

➤ Maîtriser la croissance démographique au regard de la capacité des équipements publics

Au regard des trois hypothèses de développement envisagées au chapitre III.1, le projet de territoire de Brach défini à travers le PLU conduira à retenir une croissance démographique maîtrisée correspondant à un taux de croissance annuel moyen de +2%/an.

Cette croissance démographique maîtrisée doit permettre à la commune de poursuivre son développement tout en respectant la capacité de ses équipements publics (école, station d'épuration, ...)

Cette évolution démographique sera régulée dans le temps, afin que les équipements (sanitaires, scolaires...) puissent être en mesure d'ajuster leur capacité de fonctionnement.

➤ Organiser l'accueil des nouveaux logements

Afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, il est important de donner la priorité à la mobilisation du foncier résiduel (« dents creuses ») et foncier disponible situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg) ;

Cette orientation s'inscrit dans une volonté claire de limiter la consommation de l'espace en valorisant au maximum le potentiel situé à l'intérieur du tissu urbain existant.

Toutefois, pour atteindre les objectifs démographiques d'environ 150 habitants supplémentaires d'ici 2025, il est nécessaire que la commune mobilise du foncier situé au-delà de l'enveloppe urbaine existante du fait des potentialités foncières insuffisantes dans le tissu urbain existant.

Ainsi, les nouveaux logements nécessaires à l'évolution de la population seront réalisés majoritairement par le biais d'extensions urbaines qui seront aménagées au fur et à mesure des besoins et sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En effet, celles-ci favorisent un urbanisme de qualité et permettent :

- de phaser et de réguler les apports de populations nouvelles ;
- d'assurer une cohérence des opérations en matière de gestion des déplacements, de mixité tant urbaine que sociale, de qualité architecturale, de programmation des équipements ou encore des réseaux.

➤ Définir un objectif de modération de la consommation de l'espace agricole ou naturel et de limitation de l'étalement urbain

En effet, il s'agit de prendre en compte les évolutions réglementaires issues du Grenelle de l'Environnement qui conduisent à limiter l'artificialisation des milieux agricoles et naturels. Ainsi un maximum de 5,2 hectares (soit 0,18 % du territoire) pourra être consacré au développement urbain (4,3ha pour les terrains à bâtir + 20% dédiés à la voirie et aux espaces collectifs paysagers).

Ce ratio correspond à une densité nette moyenne de 11 logements/ha pour accueillir un maximum de 47 logements supplémentaires.

Au regard de la consommation foncière de ces dix dernières années (9,8 hectares consommés pour une densité moyenne de 8,7 logements/ha), cet objectif de modération de la consommation foncière conduira à réduire de plus de deux fois l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ce qui témoigne de la volonté communale d'optimiser les espaces consacrés à l'urbanisation future.

➤ Assurer la mixité sociale et diversifier l'offre en logements

En vue de poursuivre l'objectif de mixité, la commune doit s'adapter aux évolutions sociales et aux besoins des nouveaux ménages. Elle doit pour cela s'engager en faveur d'une diversification de son parc d'habitat en proposant une multiplicité de produits de logements (accession libre, logements locatifs privés, logements locatifs aidés).

La diversification du parc doit donc s'opérer notamment en matière de taille (logements adaptés aux familles monoparentales, aux personnes âgées isolées, aux jeunes actifs...), de prix (logements adaptés aux ménages à revenus modérés notamment), de mode d'occupation (accession, primo accession, location, location à usage social), d'accessibilité (logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à proximité des principaux commerces et services...).

➤ Renforcer l'attractivité urbaine du bourg

La volonté communale de renforcer l'attractivité du centre-bourg, de pérenniser et de développer les commerces et services de proximité doit se traduire par une politique visant à privilégier un développement urbain compact et à proximité des équipements publics et des services.

L'objectif consiste, par conséquent, à redéfinir les limites de l'enveloppe urbaine et à réinvestir certains terrains situés aux franges de l'enveloppe urbaine existante, à l'intérieur d'un rayon de proximité urbaine où l'on puisse se déplacer à pied ou à vélo (de 250 à 500m).

Il s'agira ainsi de donner la priorité au développement urbain organisé :

- des terrains situés au Nord du lotissement communal en cours de réalisation
- du secteur situé entre le chemin de Pampe et la coulée verte à conserver le long de la craste de May d'Aussat.
- du secteur situé à l'entrée Est du bourg, entre les constructions implantées le long du chemin du Mayne et la route de Castelnau-de-Médoc
- du secteur situé au Sud du chemin de Picot
- secteur situé au Sud du chemin de Plantoun

Dans le cadre de l'urbanisation de ces secteurs, il conviendra de privilégier un développement urbain en épaisseur autour d'un schéma d'organisation cohérent et qui proposera un accompagnement paysager permettant d'intégrer de manière qualitative l'urbanisation future dans son contexte rural environnant.

L'aménagement de ces secteurs devra respecter les Orientations d'Aménagements et de Programmation définies de manière à favoriser un mode d'urbanisation cohérent et qualitatif.

➤ Maîtriser l'urbanisation sur le reste du territoire

La réussite d'une politique de confortement du bourg et de gestion économe de l'espace suppose de maîtriser le développement urbain sur le reste du territoire.

Ainsi, compte tenu du caractère diffus de l'urbanisation située en dehors du bourg, de l'absence d'assainissement collectif et du risque incendie de forêt qui menace les constructions situées en dehors du bourg, seule la réfection, l'adaptation et l'agrandissement limité du bâti existant sera autorisé.

Par ailleurs, sous réserve d'une maîtrise des impacts sur l'environnement et les activités agricoles ou sylvicoles environnantes, certaines constructions pourront bénéficier de possibilités de changement de destination.

➤ Limiter la dépendance économique de la commune par un développement économique endogène

- Permettre la création d'une zone artisanale d'environ 2,5ha à l'entrée Nord du bourg (route de Saint Laurent de Médoc). La croissance démographique observée ces dernières années rend nécessaire le développement d'une politique d'accueil pour les activités artisanales sur la commune.

En effet, la création d'une zone artisanale doit permettre :

- ✓ d'une part d'améliorer le nombre d'emplois offerts sur la commune et limiter ainsi la dépendance économique de la commune vers d'autres territoires.
- ✓ D'autre part de contribuer à la réduction des gaz à effet de serre (GES) liés aux déplacements domicile-travail. L'éloignement des zones d'activités économiques situées dans le bassin d'emplois de Brach nécessite de créer un site de proximité pour l'accueil des entreprises de la commune.

La création d'une zone artisanale communale s'inscrit par conséquent de manière complémentaire à la stratégie de développement économique communautaire et doit permettre d'offrir une réponse aux besoins locaux en terme d'accueil d'entreprises.

- Renforcer la mixité des fonctions urbaines dans le centre-bourg : habitat, équipements collectifs, commerces et services. L'augmentation projetée de la population communale implique une augmentation des besoins induits aussi bien au regard des équipements que des commerces et des services. La commune souhaite par conséquent :
 - ✓ Permettre l'accueil d'une activité commerciale de type moyenne surface sur les terrains situés au Sud-Est du carrefour entre la RD 104 et la RD 207. L'implantation d'une moyenne surface commerciale le long d'un axe structurant en direction des stations balnéaires de Carcans et Hourtin (11 000 véhicules/jour sur l'axe RD 104 - RD 207) permettra à la commune de développer une offre commerciale complémentaire aux commerces et services de proximité.
 - ✓ encourager le développement et l'installation de commerces de proximité et de services dans le centre bourg, afin de mêler davantage le tissu économique et commercial dans le tissu résidentiel existant et futur.
 - ✓ offrir des capacités d'évolution, d'adaptation et d'implantations nouvelles pour des équipements publics et privés.

➤ Créer un pôle d'équipements collectifs en cœur de bourg

Le renforcement de l'attractivité urbaine du centre-bourg s'accompagnera de la création d'un nouveau pôle d'équipements collectifs d'environ 2ha au cœur du bourg.

La création d'un pôle d'équipement est donc envisagée sur la prairie située au carrefour entre la RD 207 et de la RD 104. Ce nouveau pôle d'équipements devra permettre :

- d'une part de valoriser les boisements existants situés sur la parcelle 608 comme un véritable espace public paysagé (parc public).
- d'autre part de favoriser les relations avec les espaces situés au Nord du bourg par le biais d'un aménagement visant à créer un lien avec la place de l'église.

➤ Créer un pôle d'équipements sportifs au Nord du bourg

Le renforcement de l'attractivité urbaine du centre-bourg s'accompagnera par ailleurs de la création d'un pôle d'équipement sportif au Nord du bourg.

Ce pôle d'équipements sportifs permettra d'accueillir un terrain de football, des vestiaires, des cours de tennis...

Ce pôle d'équipements sportifs d'environ 2ha jouera un rôle d'espace tampon entre les secteurs d'habitat situés au Nord du bourg (lotissement communal, ...) et la future zone artisanale.

Il contribuera à renforcer la mixité fonctionnelle du bourg, en compléments des équipements scolaires, culturels et de loisirs.

Ce pôle d'équipements sportifs permettra par ailleurs d'accueillir les ateliers municipaux, implantés actuellement à l'arrière de la mairie. Cette relocalisation des ateliers municipaux permettra ainsi de libérer un espace stratégique au cœur du bourg et favoriser les relations entre les équipements publics (mairie, salle des fêtes, future école, ...).

➤ Permettre le développement d'une offre d'hébergement touristique dans le bourg

La stratégie de développement touristique définie dans le cadre du SCOT « Médoc 2033 » en cours de réalisation doit conduire à un redéploiement des activités touristiques sur l'ensemble du territoire Médoc dont l'offre ne demande qu'à se diversifier, en intégrant la dimension de tourisme vert ou forestier.

Ainsi, pour accompagner le développement du tourisme vert, la commune de Brach pourra s'appuyer le développement d'un secteur destiné à l'hébergement touristique dans le bourg.

➤ Permettre le développement des énergies renouvelables

Le projet de territoire de Brach a pour objectif de répondre aux enjeux de développement durable en favorisant le développement des énergies renouvelables.

Ainsi, la commune accueillera prochainement une centrale photovoltaïque sur le secteur situé au Nord du bourg, à proximité de la station d'épuration.

IV.3. LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE

L'organisation urbaine projetée doit s'articuler avec des principes de protection des milieux naturels, de prévention des risques naturels, de préservation de la valeur agricole du territoire et de mise en valeur paysagère.

➤ **Préserver la ceinture forestière autour du bourg**

Le projet de territoire défini à travers le PLU devra respecter l'identité paysagère de la commune caractérisée par une vaste clairière habitée au sein du massif forestier.

Ainsi, en préservant la ceinture forestière qui cerne l'enveloppe urbaine du bourg, il s'agira de favoriser l'intégration paysagère des espaces urbanisés.

L'interface entre les futures zones de développement urbain et le massif forestier, pourra être protégée au titre des Espaces Boisés Classés à protéger (EBC) ou de la loi Paysage (article L.123-1-5-III du Code de l'Urbanisme).

➤ **Préserver la vocation sylvicole de la commune**

La commune de Brach fait partie du massif forestier des landes girondines. L'activité sylvicole y est donc importante. Elle joue aussi bien un rôle de ressource économique pour la commune qu'un rôle identitaire (chasse, ...) et paysager.

Par conséquent, les conditions nécessaires à l'exploitation de la forêt de production seront prises en compte à travers un zonage et une réglementation spécifique.

➤ **Protéger de manière très stricte les espaces naturels sensibles**

Le patrimoine naturel de la commune est constitué de plusieurs milieux naturels remarquables. Il s'agit essentiellement des milieux naturels humides tels que les lagunes.

Outre ces milieux naturels sensibles dont la protection est assurée par différentes réglementations (Zones vertes du Sage des lacs médocains...), il conviendra d'assurer une protection particulière aux boisements ripicoles qui accompagnent le réseau de crastes et de fossés.

Ces boisements constitués d'essences qui varient selon la nature du substrat jouent un rôle écologique et paysager important. Outre leur rôle d'habitat pour la faune locale, ces boisements ponctuent un paysage fortement lié au massif forestier de pins maritimes.

Les boisements ripicoles qui accompagnent le réseau hydrographique de la commune jouent un rôle écologique majeur dans la mesure où ils contribuent à la préservation de la trame verte et bleue et ils participent à la stabilité des berges.

➤ **Préserver les continuités écologiques**

La trame verte (boisements) et bleue (réseau hydrographique) assure de véritables continuités écologiques qu'il convient de protéger.

En effet, le territoire de Brach est structuré autour de plusieurs réservoirs de biodiversité (massif forestier, lagunes, ...) reliés les uns aux autres par des corridors écologiques (boisements ripicoles liés au réseau de crastes et de fossés).

➤ **Préserver le réseau hydrographique et maîtriser les eaux pluviales**

Le réseau hydrographique de Brach est constitué principalement par plusieurs crastes structurantes telles que la Grand craste, la craste de Biron, la craste Nègre ou encore la craste May d'Aussat.

Il existe par ailleurs un réseau de crastes secondaires et de fossés qui doit être protégé et entretenu car il joue un double rôle :

- Un rôle écologique pour la faune et la flore
- Un rôle d'évacuation des eaux pluviales en complément d'un réseau artificiel.

Ainsi, dans un contexte hydrographique particulièrement fragile, l'objectif est de pouvoir maîtriser la conservation des fils d'eau tant dans le domaine public que privé. La préservation des crastes et des fossés, ainsi que des boisements ripicoles qui les accompagnent constitue un enjeu important pour la commune.

➤ **Prise en compte des risques**

La commune de Brach est considérée comme commune sensible au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM).

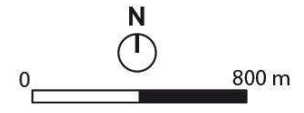
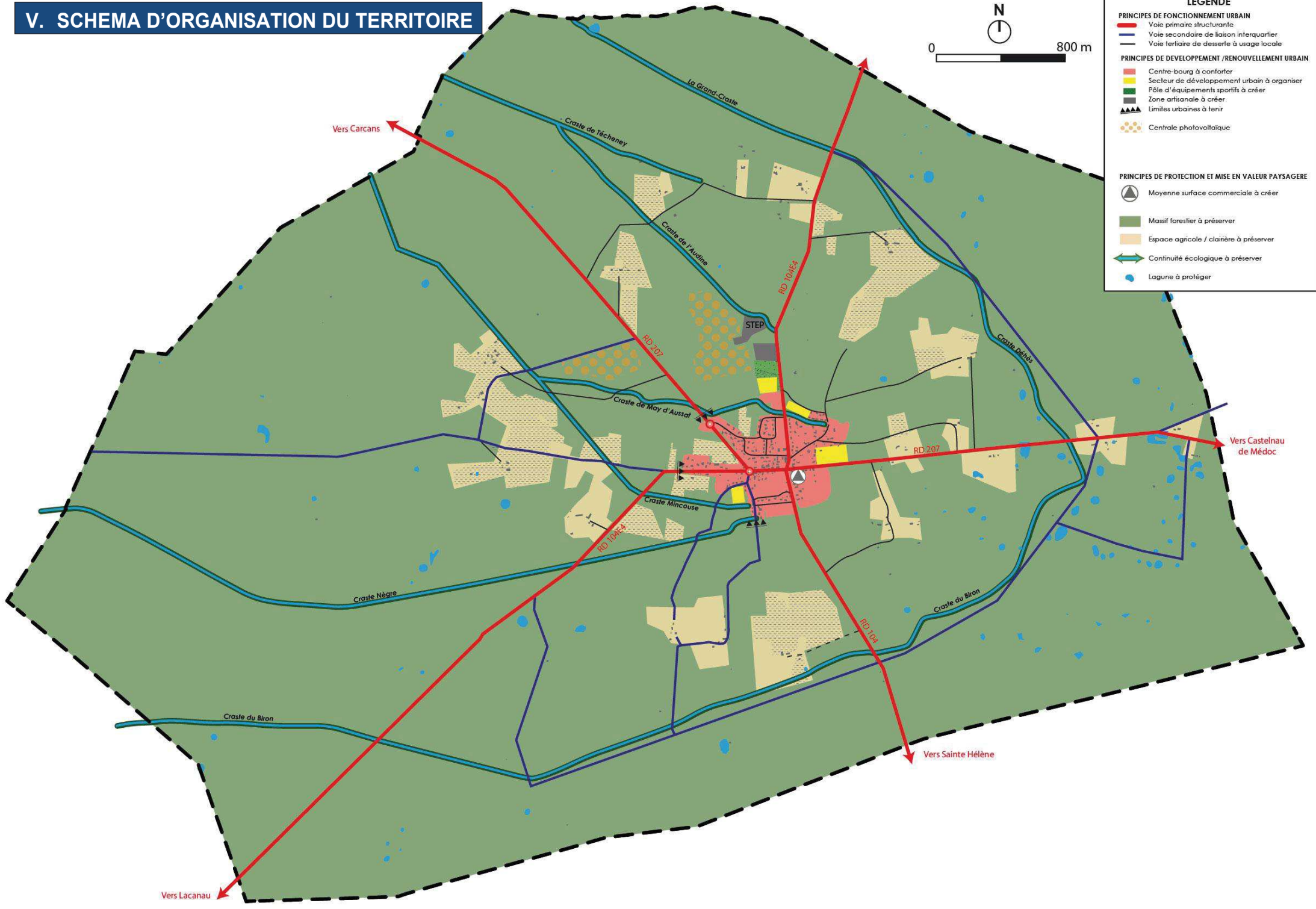
Il convient, par conséquent, de bien évaluer les moyens nécessaires à mettre en œuvre pour la lutte contre les incendies, éviter le mitage de l'urbanisation dans les zones forestières et définir des dispositions particulières permettant de gérer l'interface entre les enveloppes urbaines existantes ou projetées et le massif forestier.

➤ **Prendre en compte la qualité architecturale du patrimoine bâti...**

... en encadrant l'évolution du bâti dans le règlement dans un souci de traitement de l'aspect extérieur des constructions afin d'éviter la banalisation des paysages.

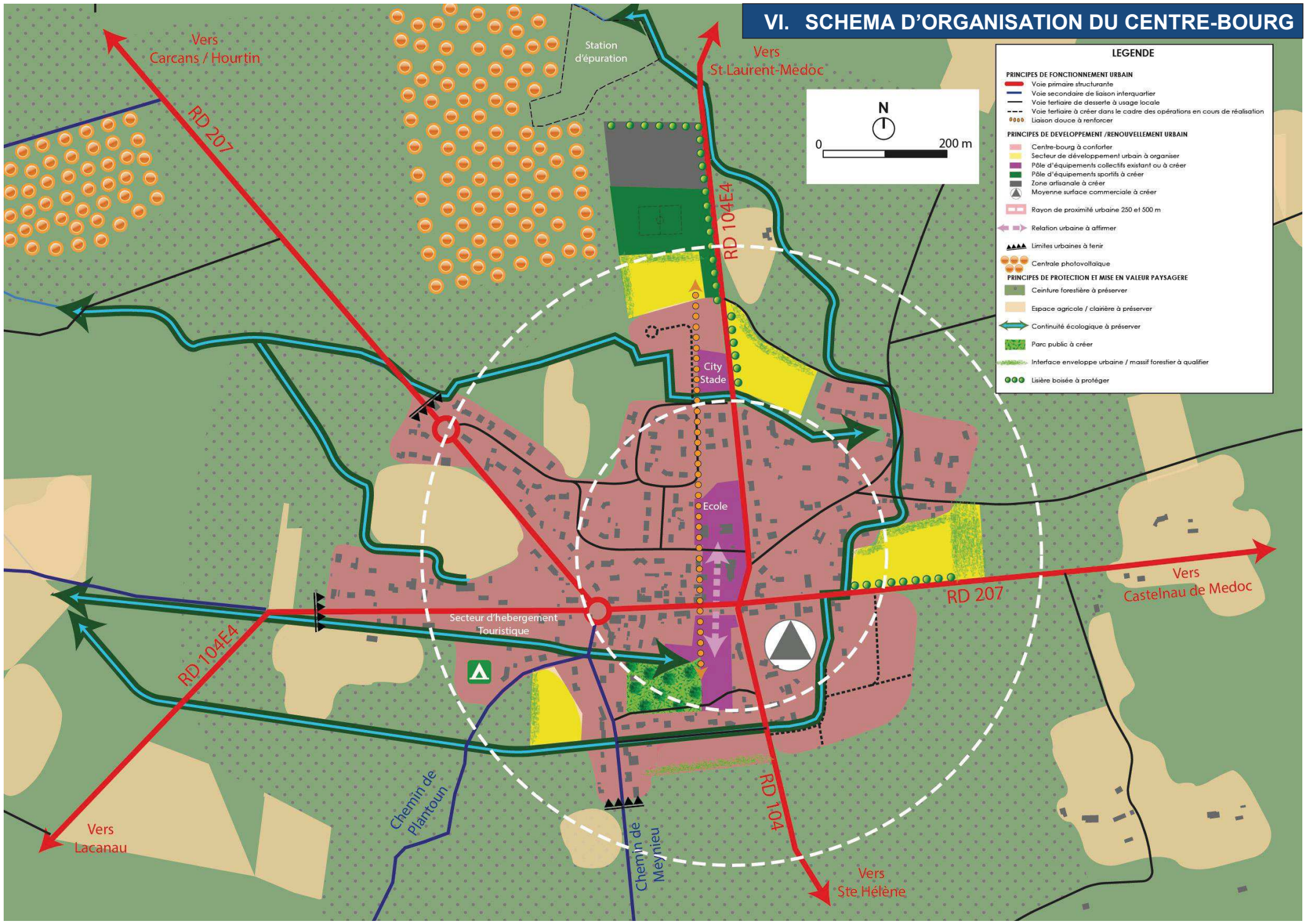
Une attention particulière sera notamment accordée au traitement des clôtures.

V. SCHEMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE



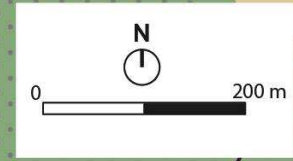
LEGENDE	
PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN	
	Voie primaire structurante
	Voie secondaire de liaison interquartier
	Voie tertiaire de desserte à usage locale
PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT /RENOUVELLEMENT URBAIN	
	Centre-bourg à conforter
	Secteur de développement urbain à organiser
	Pôle d'équipements sportifs à créer
	Zone artisanale à créer
	Limites urbaines à tenir
	Centrale photovoltaïque
PRINCIPES DE PROTECTION ET MISE EN VALEUR PAYSAGERE	
	Moyenne surface commerciale à créer
	Massif forestier à préserver
	Espace agricole / clairière à préserver
	Continuité écologique à préserver
	Lagune à protéger

VI. SCHEMA D'ORGANISATION DU CENTRE-BOURG



LEGENDE

- PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN**
- Voie primaire structurante
 - Voie secondaire de liaison interquartier
 - Voie tertiaire de desserte à usage local
 - Voie tertiaire à créer dans le cadre des opérations en cours de réalisation
 - Liaison douce à renforcer
- PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT / RENOUVELLEMENT URBAIN**
- Centre-bourg à conforter
 - Secteur de développement urbain à organiser
 - Pôle d'équipements collectifs existant ou à créer
 - Pôle d'équipements sportifs à créer
 - Zone artisanale à créer
 - Moyenne surface commerciale à créer
 - Rayon de proximité urbaine 250 et 500 m
 - Relation urbaine à affirmer
 - Limites urbaines à tenir
 - Centrale photovoltaïque
- PRINCIPES DE PROTECTION ET MISE EN VALEUR PAYSAGERE**
- Ceinture forestière à préserver
 - Espace agricole / clairière à préserver
 - Continuité écologique à préserver
 - Parc public à créer
 - Interface enveloppe urbaine / massif forestier à qualifier
 - Lisière boisée à protéger

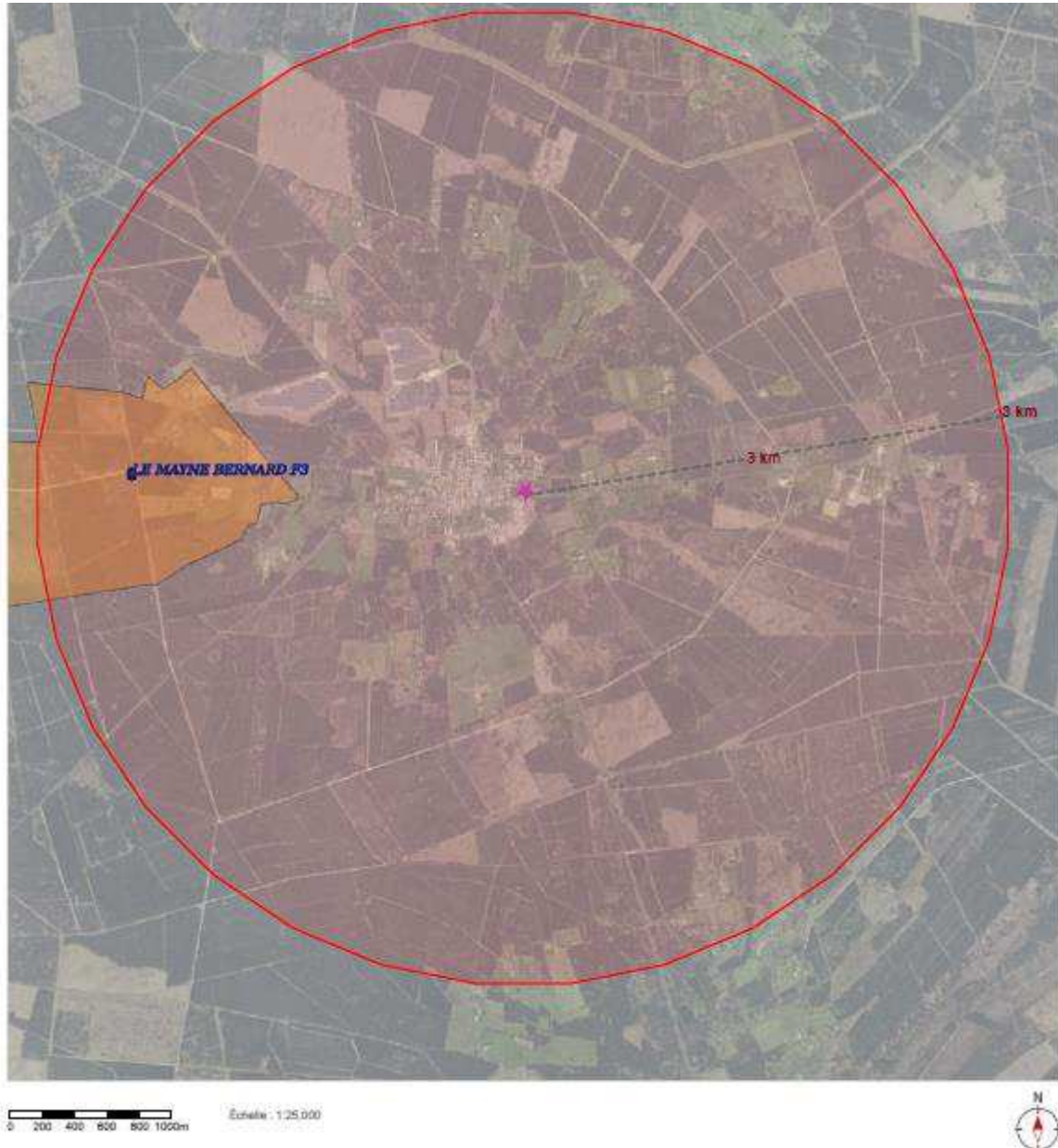


ANNEXE 10

10 Périmètres de protection des captages EDCH

Extrait cartographie de l'ARS DT33





Selon les éléments fournis par l'Agence Régionale Santé (ARS) d'Aquitaine (direction territoriale Gironde) le 25 novembre 2020, les captages EDCH (eaux destinées à la consommation humaine) les plus proches des projets à ce jour sont :

Captage	Code BSS	Profondeur	Nappe	Ville	Maître d'ouvrage
Le Mayne Bernard F2	07786X0057	93 m	Oligocène	Brach	Mairie de Brach
Le Mayne Bernard F3	BSS002PUJL	240 m	Éocène moyen		

Les captages EDCH sont dotés de périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée. Le périmètre de protection des 2 captages présentés ci-dessus se trouvent à environ 1,5 km à l'Ouest du projet.

Il apparaît donc que les projets sont en dehors de tout périmètre de protection d'un quelconque captage.

ANNEXE 11

11 Diagnostic écologique dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas - Projet « Le Bourg Sud »

Transmis et réalisé par BKM Environnement



SOVI
2, route de la Forestière
33750 BEYCHAC ET CAILLAU

PROJET DE LOTISSEMENT ROUTE DE CASTELNAU SUR LA COMMUNE DE BRACH (GIRONDE)

I.

Expertise écologique dans le cadre d'une demande
d'examen au cas par cas



8 place Amédée Larrieu
33 000 Bordeaux
05 56 24 20 94

Octobre 2020

SOMMAIRE

1. La localisation du site	2
2. Les habitats et la flore	2
3. La faune	6
4. Conclusion	10

1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site étudié est localisé sur la commune de Brach (département la Gironde), en limite est du centre-bourg, sur la route de Castelnau (RD207). Il est situé en continuité de lotissements récents.

La parcelle étudiée est occupée par des espaces landicoles et boisés.

2. LES HABITATS ET LA FLORE

L'étude des habitats et de la flore résulte de visites sur le terrain réalisées le 14 octobre 2019 et le 8 juillet 2020 réalisées par un écologue spécialiste « Flore et habitats ». La deuxième visite se trouve en cœur de la période propice pour la reconnaissance des espèces végétales.

2.1. Les habitats

Le site étudié présente quatre grands types d'habitats naturels :

- Une lande à Fougère aigle, côté ouest,
- Une lande à Bruyère brande et Molinie bleue, au centre,
- Un boisement mixte ouvert de pins et chênes côté est,
- Une chênaie sur les lisères, côtés ouest, nord, et sud.

Ils sont représentés sur la carte « Habitats naturels », et peuvent être décrits comme suit :

- **La lande à Fougère aigle (Code Corine Biotopes : 31.86)**

Cet habitat occupe une partie ouest du site.



Il s'agit d'un peuplement arbustif dense et haut (plus de 2 mètres), difficilement pénétrable, de la grande fougère *Pteridium aquilinum* (Fougère aigle).

Cet habitat se rencontre typiquement sous climat atlantique aquitainien, sur sol sableux acide, plus ou moins podzolisé, et non humide. Il est très commun dans les Landes de Gascogne. Ces landes apparaissent généralement comme une étape de recolonisation de la pinède ou de la chênaie lorsque celles-ci ont été exploitées.

Le peuplement est quasi monospécifique, les autres espèces présentant un taux de recouvrement très faible :

- Quelques individus de Chêne pédonculé (*Quercus robur*), en strate arborée,
- Quelques buissons à base d'Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*), Bruyère brande (*Erica scoparia*), et Bourdaine (*Frangula alnus*), en strate arbustive,

- Un tapis lâche de Lierre rampant (*Hereda helix*), et Chèvrefeuille (*Lonicera periclymenum*) en strate herbacée.

- **La lande à Bruyère brande et Molinie bleue (Code Corine Biotopes : 31.2393)**



Cette formation, localisée au centre de l'aire d'étude, est dominée par une grande bruyère arborescente de plus de 2 mètres de haut, la Bruyère brande (*Erica scoparia*), qui est accompagnée de l'Ajonc nain (*Ulex nanus*), de l'Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*), et de la Bourdaine (*Frangula alnus*). La Fougère aigle est quasi absente dans ce secteur. On trouve ça et là quelques individus de Pin maritime (*Pinus pinaster*), et de Chêne pédonculé (*Quercus robur*).

Au sein de cette lande, existent des zones plus ouvertes, où l'on trouve un tapis herbacé peu diversifié très largement dominé par la Molinie bleue (*Molinia caerulea*). Celle-ci est accompagnée par la Bruyère cendrée (*Erica cinerea*), et par quelques individus peu nombreux de Callune vulgaire (*Calluna vulgaris*), Bruyère à 4 angles (*Erica tetralix*), et Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*).

On observe dans cette formation une fermeture de la végétation, la lande à Bruyère brande tendant à progresser aux dépens des zones ouvertes à Molinie.

- **Le boisement mixte ouvert de pins et chênes (Code Corine Biotopes : 41.5 x 42.813)**



Cet habitat occupe la partie est du site.

Il est formé d'un boisement mixte, ouvert, où le Pin maritime (*Pinus pinaster*) est tantôt dominant, tantôt mélangé à part égale avec le Chêne pédonculé.

Le recouvrement arbustif est à la fois peu élevé (moins de 50 %), et peu diversifié. Il est dominé par la Bruyère brande qui forme localement des buissons hauts et denses. Les espèces compagnes, peu abondantes, sont l'Ajonc d'Europe et la Bourdaine. Toutes ces espèces sont indicatrices de sols sableux acides et peu ou pas humides.

La strate herbacée présente un recouvrement plus élevé (au moins 80 %) mais reste peu diversifiée. Il est dominé par la Molinie (*Molinia caerulea*), Poacée (Graminée) indicatrice de sols plus humides. La Molinie est accompagnée d'espèces communes dans le massif des Landes de Gascogne, et plutôt indicatrices de sols secs : Callune vulgaire (*Calluna vulgaris*), Bruyère cendrée (*Erica cinerea*), Avoine de Thore (*Pseudarrhenantherum longifolium*), Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*).

▪ La chênaie atlantique sur les lisières (Code Corine Biotopes : 41.5)



Sur les lisières nord et ouest (le long de lotissements récents), et sud (le long de la RD207), se trouve une zone boisée à Chêne pédonculé dominant.

Il s'agit d'une chênaie atlantique, habitat très commun sur les sols sableux acides des Landes de Gascogne. Le Chêne pédonculé est très largement dominant. Il est accompagné de quelques individus de Pin maritime, et aussi de Châtaignier (*Castanea sativa*) et de Chêne tauzin (*Quercus pyrenaica*).

On retrouve en sous-bois les espèces des groupements précédents : Brande, Bourdaine, Ajonc d'Europe, Avoine de Thore, Callune, Chèvrefeuille, Lierre rampant, ainsi que le Houx (*Ilex aquifolium*), le Noisetier (*Corylus avellana*), l'Arbousier (*Arbutus unedo*).

La strate herbacée comprend la Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*), le Petit houx (*Ruscus aculeatus*), le Tamier commun (*Tamus communis*), la Germandrée scorodaine (*Teucrium scorodonia*), ainsi que des espèces rencontrées dans les autres groupements : Lierre rampant, Chèvrefeuille des bois.

Ces différents habitats sont tous très communs dans le massif des Landes de Gascogne, De plus ils présentent une diversité floristique faible.

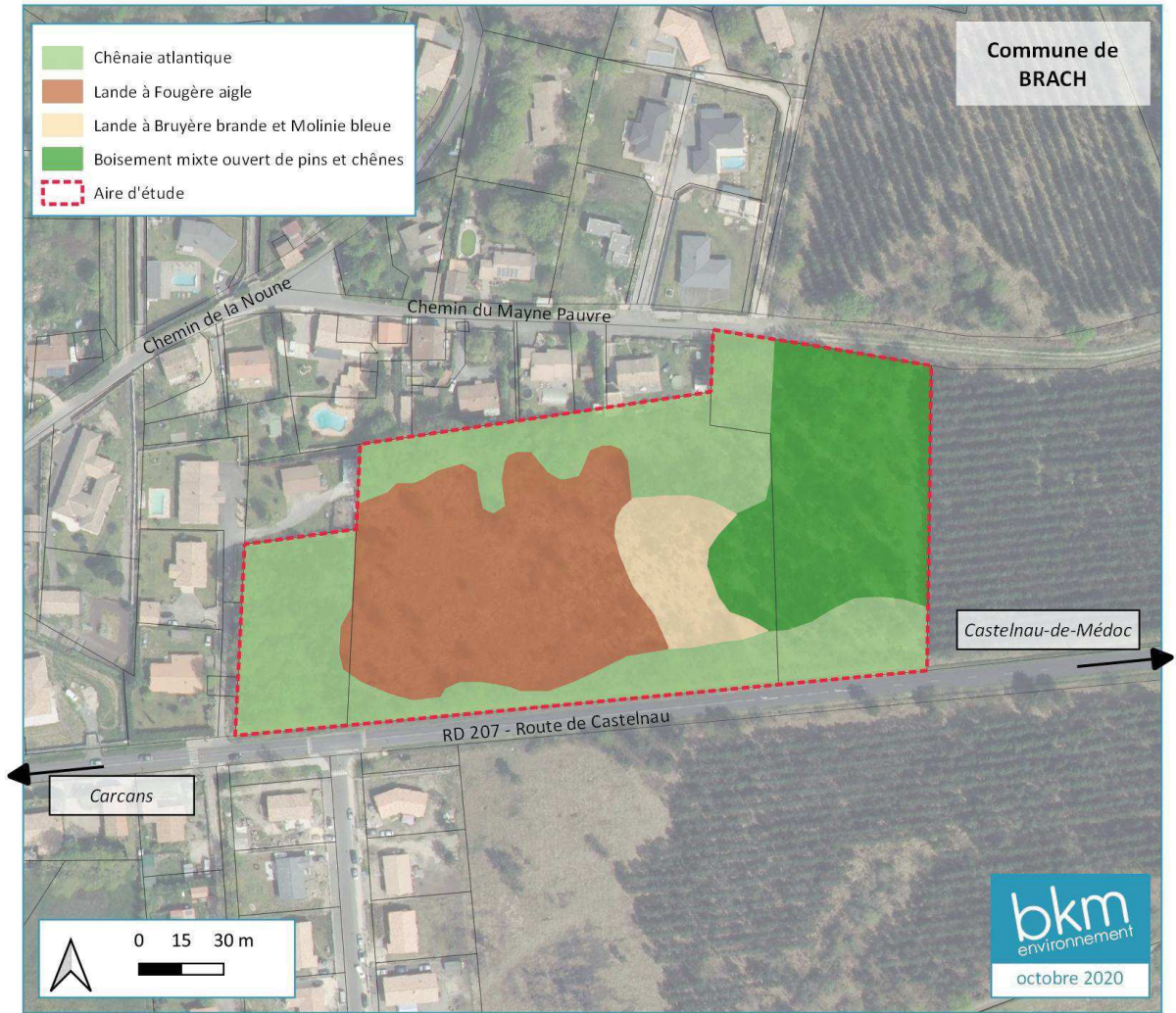
On peut qualifier l'enjeu des habitats en présence sur la parcelle de **faible.**

2.2. La flore

Les visites du 14 octobre 2019 et du 8 juillet 2020 n'ont permis d'identifier **aucune espèce présentant un enjeu patrimonial ou réglementaire** :

- Pas d'espèce inscrite sur la liste des espèces végétales protégées à l'échelle nationale, régionale, ou départementale,
- Pas d'espèce inscrite en liste rouge des espèces menacées,
- Pas d'espèces déterminantes ZNIEFF.

Par ailleurs, aucune **espèce exotique envahissante** (EEE) n'a été relevée dans la zone du projet (d'après la liste hiérarchisée des espèces exotiques envahissantes d'Aquitaine, OFSA, 2016).



Fond de carte : Cadastre 2020, BDOrtho - IGN 2018 - OpenStreetMap

3. LA FAUNE

Deux visites ont été effectuées par une écologue spécialiste « faune » de BKM : le 17 octobre 2019 et le 3 juillet 2020. La seconde visite se trouve à période propice à l'observation d'un maximum d'espèces animales.

3.1. Mammifères terrestres et Chiroptères

La zone du projet est constituée de zones boisées et semi-ouvertes localisées à proximité de zones urbanisées. 6 espèces de mammifères terrestres pouvant fréquenter les habitats de la zone du projet sont recensées sur la commune d'après la bibliographie. Lors des visites de terrain d'octobre 2019 et juillet 2020, seule une espèce a été recensée par analyse d'indices de présence : le Chevreuil européen. Les autres espèces restent cependant potentielles sur le secteur : Ecureuil roux, Hérisson d'Europe, Martre des pins, Renard roux et Sanglier. Deux de ces espèces sont protégées au niveau national, l'Ecureuil roux et le Hérisson d'Europe (protection des individus et de leurs habitats). Ces espèces ont cependant un enjeu relativement faible car elles sont communes dans le secteur. Elles disposent de plus d'habitats de substitution aux abords de la parcelle.

A noter que la Loutre d'Europe, espèce de la Directive Habitats faune flore et protégée au niveau national, est recensée sur la commune de Brach mais aucun habitat n'est susceptible de l'accueillir au sein de la zone du projet.

D'après les données bibliographiques, 4 espèces de chiroptères sont présentes sur la commune, la Barbastelle d'Europe, la Noctule de Leisler, la Pipistrelle commune et la Sérotine commune. Aucune cavité souterraine n'est mentionnée sur la commune de Brach d'après le BRGM, ni sur les communes limitrophes. De même, aucun gîte connu n'est mentionné dans la bibliographie sur la commune ou à proximité.

Le boisement de feuillus à l'ouest du site comporte des arbres favorables à ce groupe. En effet, de vieux arbres sont présents sur cette parcelle, en particulier au sud-ouest. Quelques vieux arbres sont également présents au nord-est mais ceux-ci ne présentent pas de caractéristiques particulières favorables aux chiroptères (cavités, fissures, écorce décollée).

Les enjeux pour ce groupe sont globalement faibles sur le site, hormis au niveau du boisement de feuillus au sud-ouest pour lequel l'enjeu peut être considéré comme moyen.

3.2. Oiseaux

Les cortèges d'oiseaux fréquentant le site sont principalement inféodés aux milieux boisés et arbustifs. Lors de la visite d'octobre 2019, seulement 5 espèces ont été recensées. Ces espèces sont communes : Corneille noire, Geai des chênes, Mésange charbonnière, Moineau domestique, Rougegorge familier. Aucune espèce présentant un intérêt patrimonial n'a été notée, mais la période de la visite terrain n'était pas très favorable pour l'observation de l'avifaune.

La visite de juillet 2020 a permis de compléter l'inventaire des oiseaux sur le site. Plusieurs nouvelles espèces ont été entendues mais toutes sont communes et non menacées : Pic vert, Pinson des arbres, Tourterelle turque, Rougequeue noir....

Parmi les 89 espèces recensées sur la commune d'après la bibliographie, 5 espèces patrimoniales peuvent potentiellement nicher sur le site. Tout d'abord le Bouvreuil pivoine et la Tourterelle des bois, espèces classées comme vulnérables sur la liste des espèces menacées de France métropolitaine. Ces espèces fréquentent les boisements de résineux et mixtes et peuvent trouver dans l'aire du projet des habitats favorables à leur reproduction. Le projet évite cependant la majorité de leur habitat. Les 3 espèces restantes sont des espèces fréquentant les landes arbustives : la Fauvette pitchou, la Linotte mélodieuse et le Tarier pâtre. La Fauvette pitchou est classée comme étant « En danger » sur la liste rouge, la Linotte mélodieuse comme « vulnérable » et le Tarier pâtre comme espèce « quasi-menacée ». La zone semi-ouverte localisée à l'ouest du boisement mixte abrite des espèces végétales arbustives favorables à leur nidification (Ajonc d'Europe, Brande, etc.). Lors du passage terrain de juillet 2020, ces espèces n'ont pas été détectées sur le site. Elles peuvent donc être considérées comme non nicheuses dans l'aire du projet.

Les enjeux pour ce groupe sont donc globalement **faibles**.

3.3. Amphibiens et reptiles

Aucune espèce de ces groupes n'a été inventoriée lors des visites de terrain d'octobre 2019 et juillet 2020. Des fossés sont présents en périphérie de la zone et au sein du site, pouvant constituer des habitats de reproduction pour certaines espèces de ce groupe. 5 espèces sont recensées sur la commune dont 4 pouvant potentiellement utiliser les fossés comme habitat de reproduction et la zone du projet en habitat terrestre : le Crapaud épineux, la Grenouille agile et le Triton palmé, la Salamandre tachetée. Toutefois, ces espèces sont communes et n'ont pas été observées sur le site. Elles disposent d'habitats de substitution étendus à proximité, côté Est.

En ce qui concerne les reptiles, aucun individu n'a été observé lors des passages sur le terrain de l'écologue. En revanche, des habitats sont favorables au Lézard des murailles. Toutefois, bien que protégée, cette espèce est très commune et ne présente pas d'enjeu.

Les enjeux pour ce groupe sont donc **faibles**.

3.4. Insectes

Lors de la visite sur le terrain d'octobre 2019, seules 3 espèces de **Lépidoptères** ont pu être inventoriées. Il s'agit d'espèces communes, sans enjeu patrimonial. Toutefois, la période était peu favorable à leur observation.

La visite de terrain de juillet 2020 a permis de mettre en évidence la présence du **Fadet des laïches** sur le site. En effet, plusieurs individus ont été observés dans les zones à Molinie : 2 individus ont été observés au centre de la parcelle, dans la lande à Bruyère brande et Molinie bleue, et 3 individus à l'est dans le boisement mixte à sous-bois de molinie.

Cette espèce affectionne les landes et est inféodée à la molinie sur laquelle elle pond ses œufs. Elle est protégée au niveau européen (annexe 4 de la Directive habitats faune flore) et au niveau national (art.2 – protection des habitats et des individus). Il s'agit d'une espèce très rare à l'échelle européenne, mais que l'on rencontre fréquemment dans les landes à molinie du massif des Landes de Gascogne.

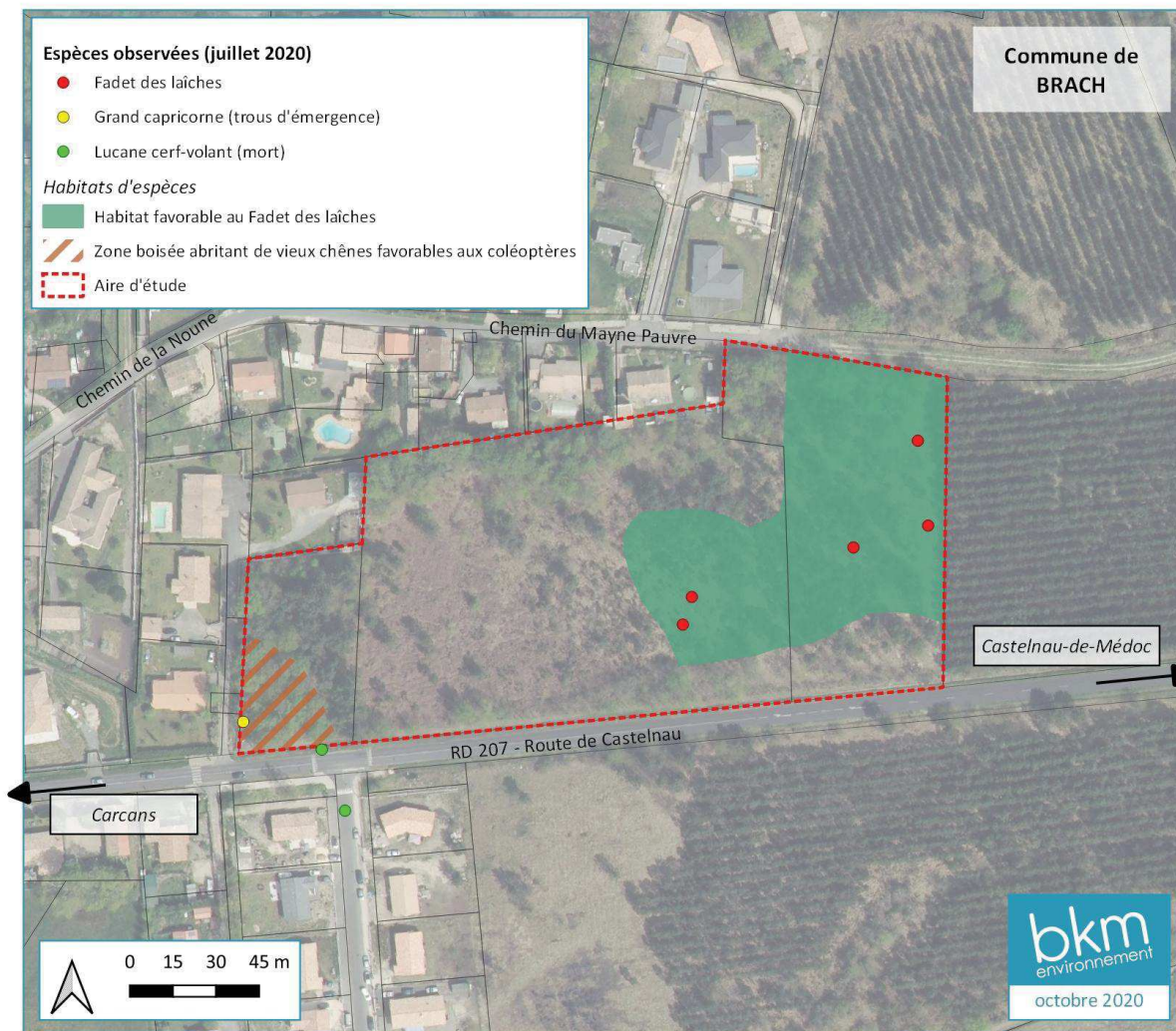
Dans l'aire d'étude, son habitat de prédilection est en voie de disparition du fait de la fermeture de la végétation, notamment dans l'habitat « Lande à Bruyère brande et Molinie bleue ».

Aucun Odonate n'a été observé sur le site lors de la prospection terrain de l'écologie. Du fait de l'absence de milieu aquatique ou humide, il n'existe pas d'habitat favorable à la reproduction de ce groupe à proximité.

En ce qui concerne les **Coléoptères saproxyliques** (se nourrissant de bois mort), de vieux arbres sont présents dans l'aire d'étude au niveau du boisement de feuillus à l'ouest, et en particulier au sud de la parcelle. Des traces de Grand capricorne et des restes de Lucane cerf-volant ont été observés lors du passage de juillet 2020. Ces deux espèces sont inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats Faune Flore et à l'annexe IV pour le Grand capricorne. Ce dernier est également protégé au niveau national selon l'article 2 (protection des habitats et des individus).

Un seul arbre présentant des traces d'activités de coléoptères a été observé dans l'aire d'étude en dehors de ce boisement ouest. Cet arbre se situe cependant au nord-est du site, en dehors de la zone du projet.

Les enjeux pour ce groupe sont globalement moyens.



Fond de carte : Cadastre 2020, BDOrtho - IGN 2018 - OpenStreetMap

4. CONCLUSION

En conclusion, la zone du projet est composée d'habitats communs dans la région, sans enjeu écologique particulier. Il en est de même pour ce qui concerne la flore.

En revanche, plusieurs espèces animales protégées à enjeu utilisent de façon avérée la zone du projet pour se reproduire :

- Le **Fadet des laïches**, dans les zones recouvertes de Molinie,
- Le **Grand capricorne et les chiroptères** dans la zone boisée à l'ouest,

Les mesures suivantes sont proposées afin d'éviter tout risque de destruction d'habitats et d'individus de ces espèces protégées.

Mesures d'évitement :

Il est conseillé de préserver au maximum les habitats d'espèces protégées remarquables. On constate que le projet évite déjà la partie la plus à l'est, habitat du Fadet des laïches. Il conviendrait en outre :

- D'éviter la zone centrale, correspondant à l'habitat « Lande à Bruyère brande et Molinie bleue », également favorable au Fadet des laïches ;
- De préserver les vieux chênes de la partie sud-ouest de la chênaie, côté ouest du projet, favorables aux chiroptères et au Grand capricorne.

Afin de respecter ces mesures, il est préconisé de procéder à un balisage préventif au démarrage du chantier par un écologue compétent :

- Balisage des zones à Molinie bleue (habitat du Fadet des Laïches) et pose d'un filet de chantier ;
- Balisage des arbres favorables aux chiroptères et au Grand capricorne dans la partie sud-ouest de la chênaie.

Mesure de réduction :

Si toutefois un ou plusieurs arbres hôtes à Chiroptères et Grand capricorne devaient être abattus, des précautions particulières seront prises durant la phase de coupe. Un repérage préalable des arbres à abattre sera effectué avant le démarrage des travaux par un écologue. Les individus (chênes notamment) susceptibles d'abriter des populations de chiroptères ou de coléoptères saproxyliques seront coupés en prenant soin de ne pas débiter les troncs. Les grumes seront ensuite déplacées vers une zone préservée, et entreposées sur d'autres grumes non colonisées par des coléoptères, afin de les isoler du sol pendant environ 5 ans. Ainsi, les larves des coléoptères pourront continuer de se développer. Concernant les arbres favorables aux chiroptères, ils devront être laissés au sol 24h après l'abattage avant de débiter le tronc.

La coupe des arbres sera réalisée durant la période la moins préjudiciable pour les espèces animales, soit en dehors de la période de reproduction (printemps) et d'hivernage (hiver). La saison la plus propice est l'automne (septembre à novembre).

Gestion de la zone évitée :

La partie Est de la zone d'étude, composée d'une lande à molinie et bruyère brande, favorable au Fadet des laïches, est évitée par le projet.

Il n'est pas nécessaire de clôturer cet espace, la venue éventuelle de quelques riverains ne devrait pas porter atteinte à la végétation de manière significative.

Il est préconisé de pratiquer une réouverture du milieu en éliminant une partie de la strate arbustive (Bruyère brande) afin de favoriser la Molinie, plante hôte du Fadet des laïches. Ces travaux devront être réalisés à l'automne, de préférence par une méthode manuelle. Les rémanents seront exportés hors du site (déchetterie).

Cette zone sera également marquée par l'existence d'une bande de débroussaillage pour la sécurité incendie. Afin que ce débroussaillage ne porte pas atteinte à la reproduction du Fadet des laïches, il est préconisé de pratiquer chaque année une coupe de la strate herbacée au début du printemps et une autre à l'automne fin de laisser entre les deux coupes la molinie, plante hôte du Fadet. Cette gestion permettra ainsi la ponte du papillon pendant la période d'activité des adultes, de fin mai à début juillet.

Suivi de la zone évitée

Il est également préconisé de réaliser un suivi écologique annuel les 5 premières années après le démarrage des travaux de construction du lotissement afin de constater l'évolution :

- Du recouvrement du site par la Molinie,
- De l'état de conservation de la population de Fadet des laïches.

Moyennant respect des préconisations ci-dessus, il apparait que le projet de lotissement devrait être sans effet significatif sur l'état de conservation des espèces protégées.

Il n'y aura pas lieu de produire un dossier de demande de dérogation à la législation sur les espèces protégées au titre de l'article L411-1 du code de l'environnement.

ANNEXE 12

12 Principe de gestion des EP - « Le Bourg Sud »

Réalisé par GESOLIA



Projet de lotissement « Le Bourg Sud »
Route de Castelnaud
Commune de Brach (33)

COMPTE RENDU DES RECONNAISSANCES
APPLICATION A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Références dossier :

Annexe 12 du N°20.033a-V1
Décembre 2020
Porteur du projet : SOVI

SOMMAIRE

I. Préambule	3
II. Localisation du site objet du projet.....	3
III. Investigations du 10 novembre 2020	4
IV. Géologie.....	5
V. Perméabilité	6
VI. Hydrogéologie	6
VII. Gestion des eaux pluviales	8

I. Préambule

La société « SGE FONCIERE AMENAGEMENT » projette la réalisation d'un lotissement en 1 phase (13 lots au total) sur un terrain d'une superficie totale apparente de 1ha 64a 00ca, desservi au Sud par la Rue des Marronniers, sur la commune de Vielle-Saint-Girons (40).

II. Localisation du site objet du projet

Adresse terrain : Route de Castelnaud -> Commune de Brach (cf. Figure 1).

Cadastre : Parcelle n°651 et 808 (Section B).

Occupation : au 10 novembre 2020 : Espaces landicoles et boisés

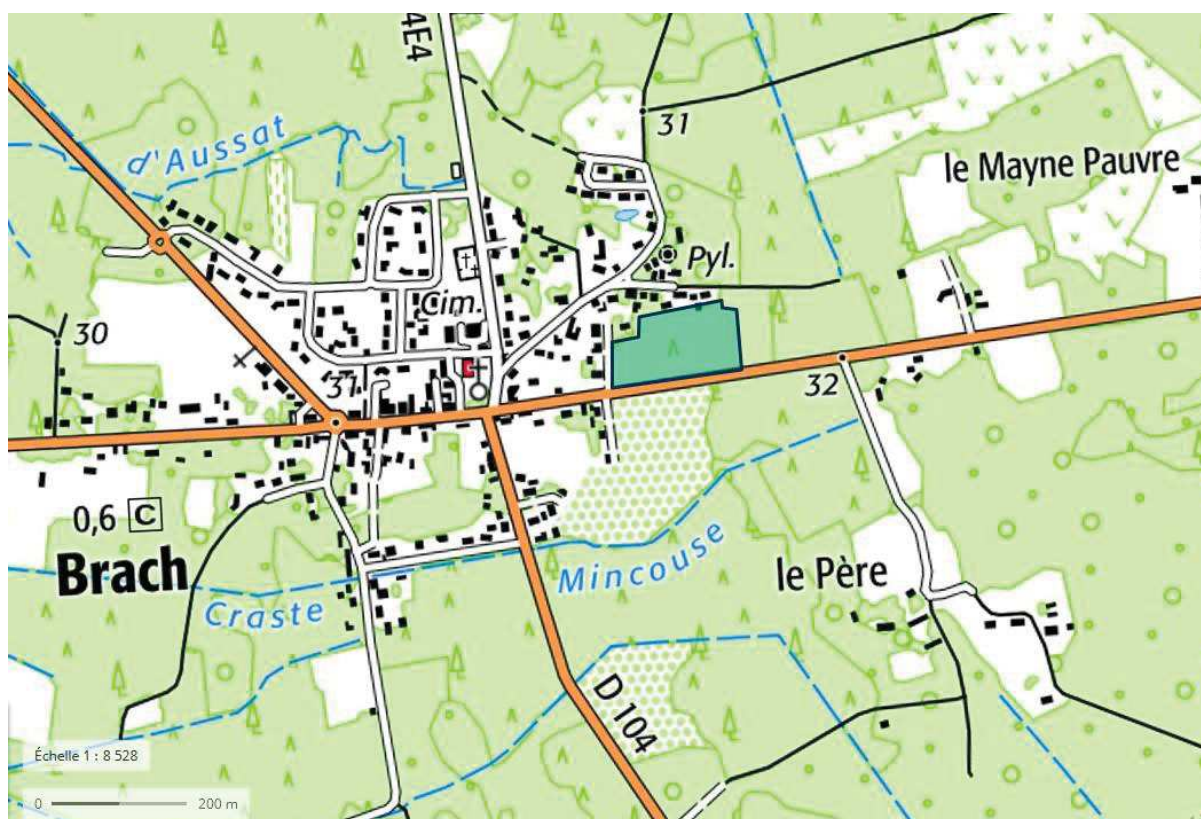


Figure 1 : Localisation du projet – Extrait carte IGN (source : Géoportail)

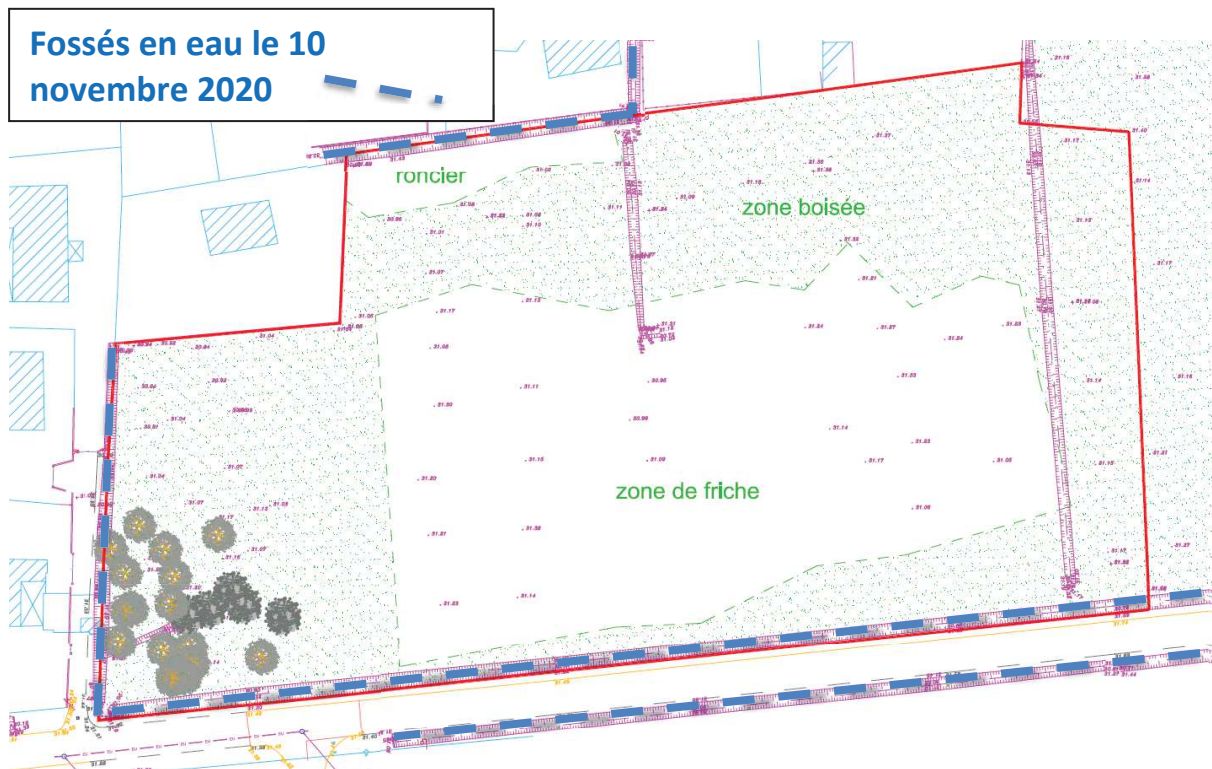


Figure 2 : Plan topographique du projet de novembre 2020 réalisé par SAUGEX (Géomètres experts associés)

Le relevé topographique de novembre 2020 cartographie, au droit du projet, une très légère pente, à peine perceptible, orientée vers l'Ouest, de l'ordre de 0,2% (cf. Figure 2). La partie haute du terrain est, à l'Est, à une cote d'environ +31,20 m NGF. La partie basse du terrain est, à l'Ouest, à une cote d'environ +30,80 m NGF. Le projet est entouré de fossés, plus ou moins fonctionnels drainant efficacement la zone étudiée.

III. Investigations du 10 novembre 2020

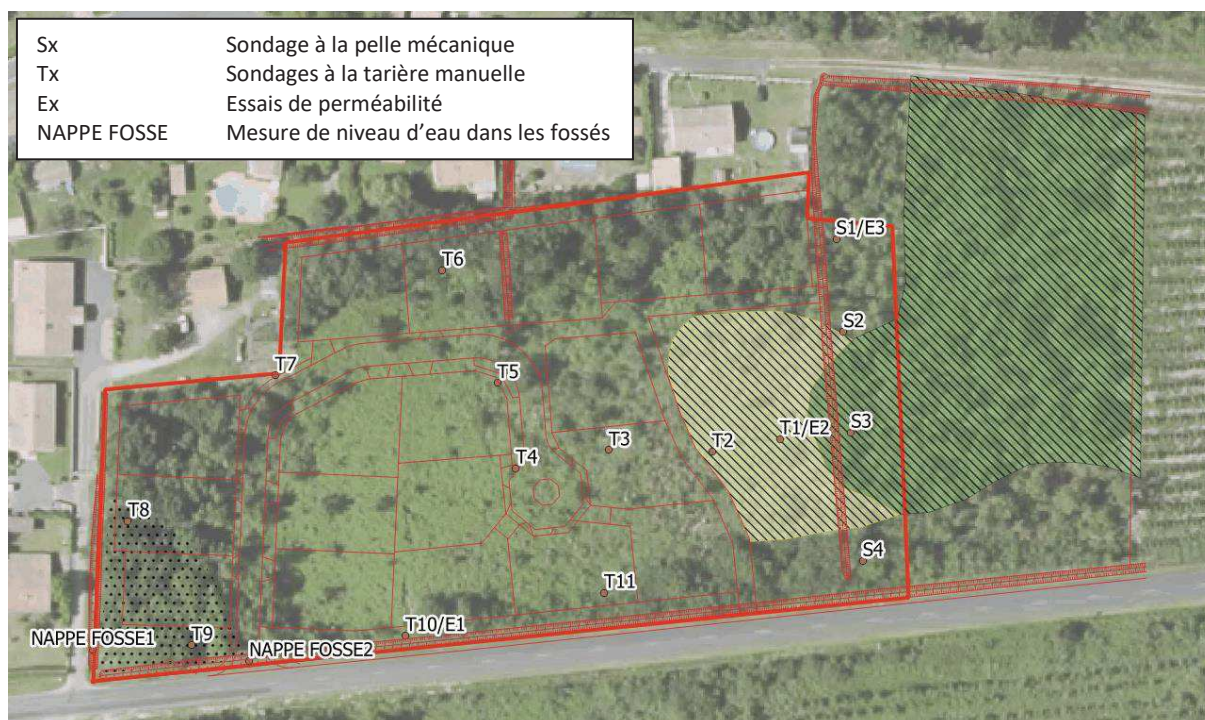
GESOLIA a mené, le 10 novembre 2020, une campagne de reconnaissances au droit du terrain objet du projet, campagne ayant comporté :

- **4 sondages à la pelle mécanique**, notés S1 à S4, descendus jusqu'à 1,30-1,70 m/TA* ;
- **11 sondages à la tarière manuelle**, notés T1 à T11, descendus jusqu'à 0,80-1,00 m/TA* ;
- **3 essais de perméabilité**, notés E1 à E3, réalisés à des profondeurs de 0,50-0,80 m/TA*.

*TA = terrain actuel du projet le 10 novembre 2020

Les sondages et les essais ont été :

- ✓ Implantés au droit de la future voirie (T4, 5, 7, 9), des lots (T3, 6, 7, 8, 10, 11) ainsi que de l'espace vert commun (S1, 2, 3, 4 et T1, 2) ;
- ✓ Rebouchés et n'ont fait l'objet d'aucun équipement ;
- ✓ Nivelés en NGF et localisés grâce à un GPS (Réseau Orphéon), sauf S1-2-3-4 et T8-9, localisés à partir du plan topographique de SAUGEX).



Implantations des reconnaissances – 10 novembre 2020

IV. Géologie

Il ressort des investigations la coupe moyenne suivante :

Profondeur (m/TA)	Faciès	Stratigraphie
De 0,00 à 0,20-0,50 m	Sable terreux gris/noir	Sable des Landes s.s. (NF2)
De 0,30-0,50 à 0,40-0,70 m	Sable brun/marron + quelques indurations à traces ocres dans les sondages S4, S5 et S6	
De 0,50-0,70 à 0,70-1,00 m	Sable jaune à traces ocres	
De 1,00 à 1,30 m	Sable fin grisâtre à blanchâtre (Seulement S3)	Formation de Castets (NF1)
De 0,20-0,90 à 1,00-1,70 m	Argile et sable grossier gris à bariolé gris/ocre (Sauf S3, T1 et T3)	Formation de Belin

Les faciès rencontrés jusqu'à 1,70 m/sol correspondent à :

- la formation du Sable des Landes s.s. (NF2) recouvrant localement,
- la formation de Castets (NF1),
- La formation de Belin (les argiles de Brach),

cartographiées sur la carte géologique de France (n°778 « ST-LAURENT-ET-BENON »).

V. Perméabilité

Lors des reconnaissances du 10 novembre 2020, GESOLIA a réalisé 3 essais de perméabilité au sein des matériaux rencontrés :

Essai	Sondage	Profondeur du test m/TA	Matériaux testés	Coefficient K de perméabilité
E1	T10	0,50 m	Argile sableuse	$1,67.10^{-6}$ m/s
E2	T1	0,50 m	Sable beige à traces ocres	$1,04.10^{-5}$ m/s
E3	S1	0,80 m	Argile sableuse	$1,64.10^{-6}$ m/s

*TA = terrain actuel le 10 novembre 2020

Deux classes de matériaux sont identifiables sur le site :

- les argiles sableuses : de mauvaises perméabilités ($K < 1,67.10^{-6}$ m/s)
- les sables : de moyenne à bonne perméabilité ($1,04.10^{-5}$ m/s)

La présence de sable, recouvrant la totalité du site, permet une infiltration facilitée des eaux. Toutefois, la présence des argiles de Brach, limite cette infiltration plus en profondeur et maintient les eaux de pluie à faible profondeur, au regard de la grésification observée entre 0,30-0,50 et 0,40-0,70 m/sol.

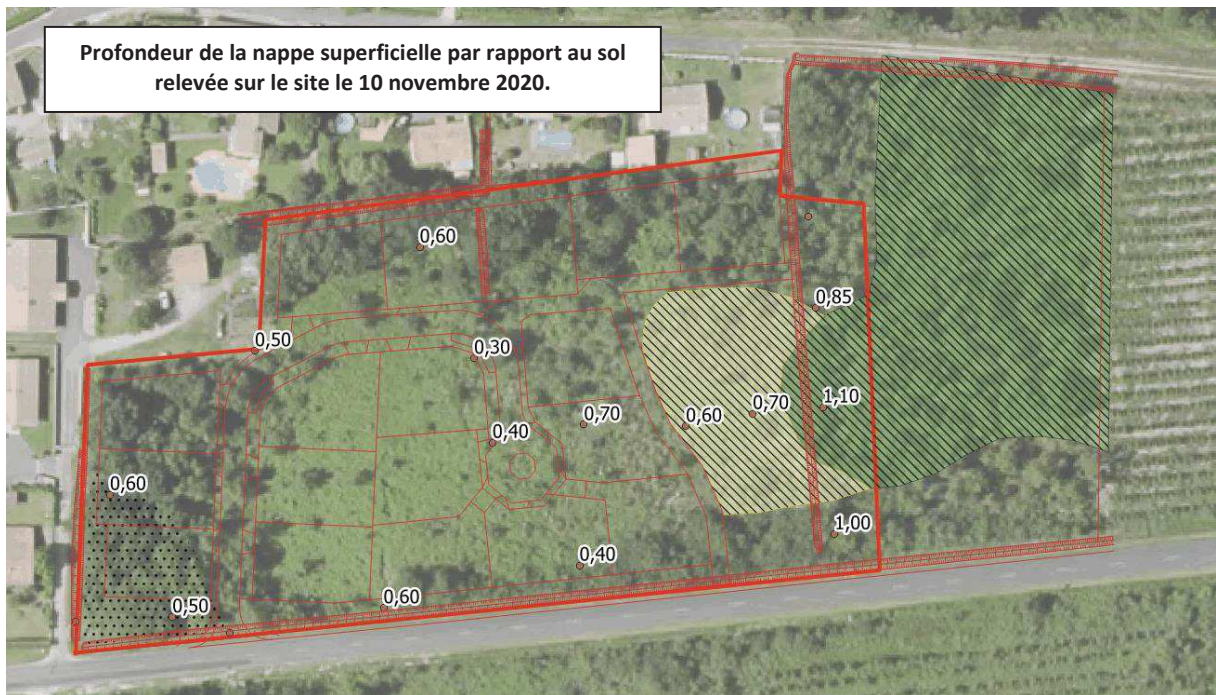
VI. Hydrogéologie

Il a été observé des arrivées d'eau dans les sondages au moment de notre intervention, le 10 novembre 2020. Les cotes de la nappe sont comprises entre 30,04 et 30,94 m NGF. Les arrivées d'eau ont été observées à la fois à des cotes supérieures et inférieures à celles de argiles.

- Il existe donc localement une nappe temporaire au-dessus des argiles de Brach qui alimente la nappe du Plio-Quaternaire largement décrite dans le secteur du Médoc.

Ces observations ont été effectuées en période de remontée des niveaux de nappe, après des mois de septembre et octobre pluvieux (respectivement +7% et +92% de précipitations par rapport aux normales de saisons). Au droit du projet, les eaux souterraines étaient à plus de 0,30 à 1,10 m/sol, le 13 mars 2020.

Ces niveaux ne correspondent pas aux niveaux de plus hautes eaux des nappes superficielles. Toutefois, la présence de nombreux fossés sur la parcelle, limite fortement les remontées d'eau de nappe sur la parcelle.



VII. Gestion des eaux pluviales

Au regard des caractéristiques du site, il apparaît possible de gérer les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées (privatives et communes) selon le principe suivant :

- **Collecte des effluents ;**
- **Stockage des effluents au droit de la parcelle dans des structures imperméables de faibles profondeurs et lestées ;**
- **Evacuation par rejet à débit régulé au sein d'un exutoire fonctionnel.**

En effet, le rejet par infiltration in-situ n'est pas pertinent, du fait :

- **de la présence d'argile de mauvaise perméabilité proche de la surface ;**
- **de la présence de la nappe à faible profondeur en période de hautes eaux et après des épisodes de fortes précipitations.**

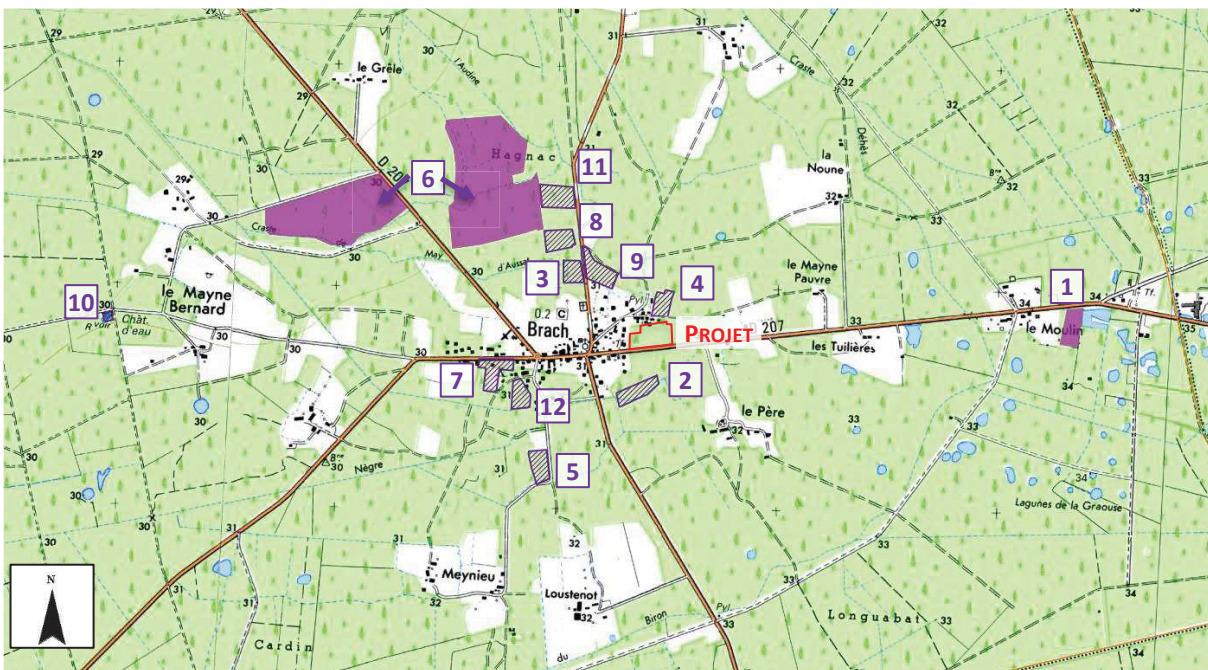
Compte tenu du règlement du PLU, le volume de stockage sera défini avec un rejet de 3l/s/ha collecté pour une pluie de référence trentennale.

ANNEXE 13

13 Localisation des autres projets existants ou approuvés dans le même bassin versant

DREAL Aquitaine – carto.sigena.fr





Source : carto.sigena.fr

ANNEXE 14

14 Impacts potentiels du projet et mesures envisagées

Réalisé par GESOLIA



Milieu naturel	
Impacts potentiels	Mesures envisagées
<p style="text-align: center;">Aspect qualitatif</p> <p>Dégradation d'habitats d'espèces protégées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Fadet des laïches (Lande à bruyère brande et Molinie bleue). - Le Grand Capricorne et les chiroptères (vieux chênes). 	<ul style="list-style-type: none"> - Balisage des zones à Molinie bleue avec pose de filet en phase chantier et pose de barrières et de signalisation en phase d'exploitation. - Le débroussaillage dans la bande de 50 m autour des habitations sera adapté afin de ne pas porter atteinte à la reproduction du Fadet des laïches. Chaque année, une coupe de la strate herbacée au début du printemps et une autre à l'automne sera réalisée afin de laisser entre les deux coupes la molinie, plante hôte du Fadet. Cette gestion permettra ainsi la ponte du papillon pendant la période d'activité des adultes, de fin mai à début juillet. - Balisage des arbres favorables aux chiroptères et au Grand Capricorne dans la partie sud-ouest de la chênaie. La coupe des autres arbres sera réalisée en septembre, durant la période la moins préjudiciable pour les espèces animales, soit en dehors de la période de reproduction (printemps) et d'hivernage (hiver). La saison la plus propice est l'automne (septembre à novembre). <p>Un suivi annuel, les 5 premières années, par un bureau d'étude spécialisé en écologie, sera mis en place afin de valider l'efficacité de l'ensemble des mesures.</p>

Eaux superficielles et souterraines		
	Impacts potentiels	Mesures envisagées
Aspect quantitatif	La réalisation du projet et de l'opération engendrera l'imperméabilisation partielle du terrain. Cette imperméabilisation sera à l'origine de l'augmentation localisée des débits de ruissellement des eaux pluviales.	Le mode de gestion des eaux pluviales adopté, avec collecte, stockage au sein de structures réservoirs (pour une pluie de retour 30 ans) puis évacuation par rejet régulé au réseau pluvial de la commune. Ce mode de gestion assurera une diminution des débits en sortie de parcelle par rapport aux ruissellements actuels, non gérés.
Aspect qualitatif Aspect qualitatif	La seule pollution au droit d'un projet résidentiel est une pollution "particulaire" issue de la voirie interne.	<p>Ces eaux seront collectées puis stockées au sein de structures réservoirs et évacuées par rejet régulé au réseau pluvial de la commune. Cette gestion permet la dépollution des eaux par décantation et filtration des eaux pluviales, limitant ainsi la propagation des pollutions.</p> <p>De plus, ayant pris conscience de la fragilité du réseau hydrologique superficiel et de la proximité de la nappe superficielle, la société SOVI s'engage à notifier l'interdiction d'utiliser des phytosanitaires.</p> <p>Lors de la phase chantier, les mesures prises seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'interdiction de rejet d'hydrocarbures, d'huile de vidange et autre produit polluant -> ces produits seront systématiquement confinés et recueillis. • Une gestion soignée des déchets de chantier -> évacuation vers des centres habilités de recyclage (aucun déchet ne sera brûlé sur le chantier). • L'assainissement des voiries provisoires et définitives raccordé aux exutoires d'assainissement du chantier (prévoir un déboureur si nécessaire). • Le maintien du chantier dans un état de propreté correct, avec des dispositifs de prévention de stockage des matériaux et sur le traitement des effluents de chantier. • L'interdiction de l'utilisation des phytosanitaires lors de la réalisation des espaces verts. <p>Un état des lieux du chantier sera effectué, avant démarrage des travaux en présence du maître d'ouvrage, du maître d'œuvre et de l'ensemble des entrepreneurs -> En fin de chantier un nettoyage du site sera réalisé et il sera constaté l'état de propreté.</p> <p>L'ensemble des mesures sera précisé par le maître d'ouvrage au sein des pièces administratives et techniques des marchés de travaux.</p> <p>Pendant la phase de préparation du chantier, afin de prévenir tout incident ou accident, les entreprises, en concertation avec le Maître d'œuvre, définiront les mesures préventives et de contrôle, voire correctives destinées à préserver l'environnement. -> Le Maître d'œuvre en vérifiera la mise en place et l'efficacité.</p>

Ainsi, le projet :

- en tant qu'aménagement résidentiel de faible ampleur,
- avec des mesures de préservation des milieux accueillant des espèces protégées,
- doté d'un assainissement collectif des eaux usées,
- avec une maîtrise qualitative et quantitative des eaux pluviales,
- avec une interdiction de l'usage des phytosanitaires,

limite les impacts sur les eaux superficielles et sur les eaux souterraines.

En plus d'accueillir des espèces protégées sur certaines parties de la parcelle (mesure d'évitement et de réduction, annexe 4), la parcelle semble accueillir des mammifères terrestres et des oiseaux communs dans la région, sans enjeu patrimoniaux. **De ce fait, afin de respecter leur cycle de nidification et de reproduction (mars à mi-août), le défrichement de la parcelle du projet « Le Bourg Sud » sera réalisé en septembre 2021.**

De plus, de grands espaces boisés de même nature, présents en continuité de l'aire du projet, accueilleront les espèces.

Le site du projet :

- composé d'habitats naturels communs dans la région,
- ayant des effets modestes sur la biodiversité grâce à des mesures d'évitement et de réduction des impacts potentiels,

le projet :

- avec une interdiction de l'usage des phytosanitaires,
- avec un suivi annuel les 5 premières années par un bureau d'étude spécialisé en écologie,

limite les impacts sur les milieux naturels (faune, flore, habitat) et sur les continuités écologiques.

Le projet étant implanté au sein de la liste des communes à dominantes forestière au titre du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, il est prévu dans le cadre du projet la mise en place d'une bande débroussaillée de 50 m autour de toute construction. Une piste DFCI sera également mise en place longeant la partie Est du projet et reliant le Chemin du Mayne Pauvre à la route de Castelnau.

Projet de lotissement « Le Bourg Sud »

Route de Castelnau
Commune de Brach (33)

Porteur du projet : SOVI

NOTE COMPLEMENTAIRE

**DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PREALABLE A LA REALISATION EVENTUELLE
D'UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

CODE DE L'ENVIRONNEMENT -> ARTICLE R. 122-3

Références dossier :

Vos références : P_2020-10525

Nos références : N°20.033b-V1

Décembre 2020

Porteur de projet : SOVI

SOMMAIRE

I. Préambule	4
II. Plan de composition et enjeux biodiversité	5
III. Compatibilité entre les mesures en faveur de la biodiversité et les travaux rendus nécessaires pour préserver le lotissement du risque incendie.....	9
IV. Mesures envisagées pour éviter le risque de pollution des milieux en cas de rabattement de nappe en phase chantier	11
V. Densité du projet et compatibilité de cette densité avec le plu en vigueur et la nécessaire gestion économe de l'espace.	12

ANNEXES

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1

Plan de composition du projet de lotissement « Le Bourg Sud »
Réalisé et transmis par SAUGEX (géomètre Experts) le 22 juin 2021

Annexe 2

Convention de gestion de l'espace boisé dans le cadre de la réalisation du lotissement « Le Bourg Sud » sur la commune de Brach
Réalisée par la mairie de Brach et SOVI en concertation– En attente de validation finale en conseil municipal courant juillet 2021

Annexe 3

Engagement du lotisseur (cahier des charges de l'ASL, DCE et Actes notariés)
Réalisée par SOVI - Juin 2021

Annexe 4

PADD de la commune de Brach
Décembre 2015

I. PREAMBULE

La société « SOVI » projette la réalisation d'un lotissement en 1 phase (18 lots au total) sur un terrain d'une superficie de 1ha 73a 53ca, desservi au Sud par la Route de Castelnaud, sur la commune de Brach (33).

Ce projet de lotissement, projette la réalisation d'un défrichement soumis à autorisation au titre de l'article L.341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 ha. De ce fait, selon la catégorie 47° a) du tableau des seuils annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, le projet est soumis à un examen au cas par cas.

La présente note, associé à ses annexes, correspond à un complément au dossier initial.

Les questions posées lors de la demande de compléments reçue par mail le 23 décembre 2021 sont les suivantes :

- **veuillez fournir un plan qui superpose le plan de composition et les enjeux biodiversité que vous indiquez éviter ;**
- **veuillez démontrer la compatibilité entre les mesures en faveur de la biodiversité et les travaux rendus nécessaires pour préserver le lotissement du risque incendie ;**
- **veuillez préciser les mesures envisagées pour éviter le risque de pollution des milieux en cas de rabattement de nappe en phase chantier ;**
- **veuillez préciser la densité du projet et la compatibilité de cette densité avec le PLU en vigueur et la nécessaire gestion économe de l'espace.**

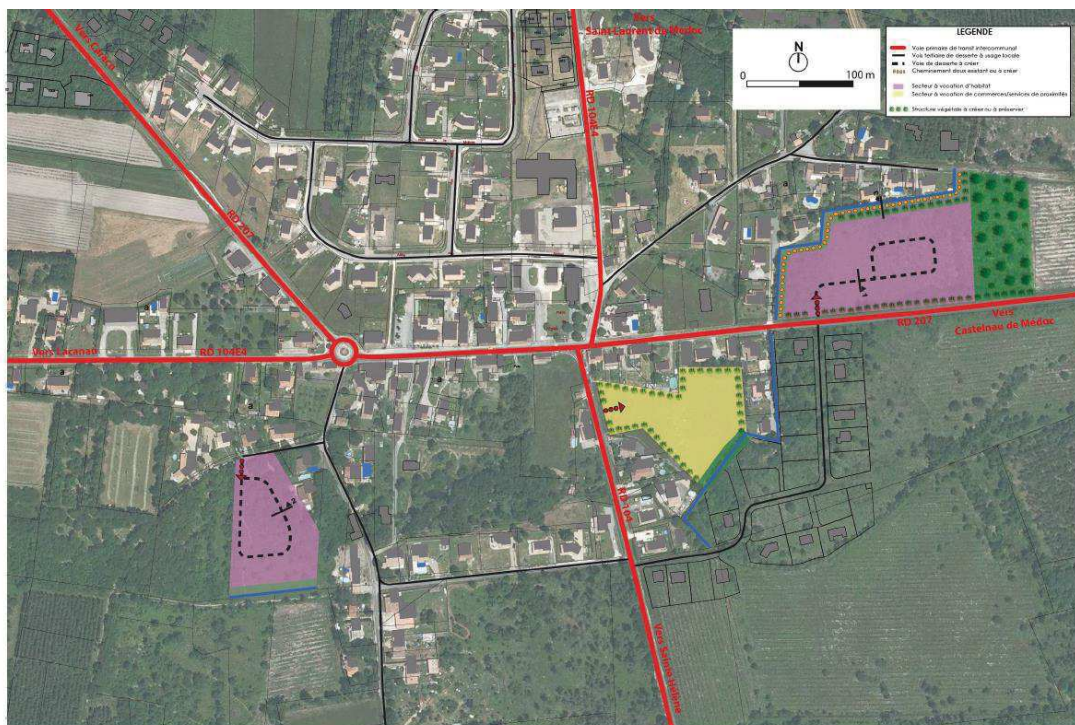
II. Plan de composition et enjeux biodiversité

Votre demande : « veuillez fournir un plan qui superpose le plan de composition et les enjeux biodiversité que vous indiquez éviter »

À la suite nombreux échanges avec la mairie de Brach, notamment concernant les mesures en faveur de la biodiversité et les travaux rendus nécessaires pour préserver le lotissement du risque incendie, un nouveau plan de composition a été produit permettant de réduire l’emprise de la zone débroussaillée au sein de l’habitat du Fadet des Laîches (Annexe 1), bien que le développement de l’espèce et le débroussaillage ne soient pas incompatibles (partie III).

Mise à jour de la séquence E.R.C. et de l’adaptation du plan de composition :

Le site du projet est initialement décrit dans l’OAP du PLU de la commune de Brach, validé le 22 décembre 2016. Il est implanté au sein d’une zone 1Aub :



14/116 – ELABORATION DU PLU DE BRACH
ORIENTATION D'AMBIENTABILITE ET DE PROGRAMMATION
JUN 2016

En accord avec le règlement de la zone 1Aub et de l’OAP (maintien de l’espace boisé dans la partie Est du projet, une esquisse de plan de composition a été proposée (phase avant-projet) :

AVANT PROJET D'AMENAGEMENT URBAIN

COMMUNE DE BRACH

ROUTE DE CASTELNAU



Dans le cadre de l'expertise Faune - Flore et Habitats réalisée par le bureau d'étude BKM Environnement, il a été relevé la présence de deux espèces protégées sur le site :

- Le Fadet des laïches
- Le Grand capricorne

Leurs habitats respectifs ont également été cartographiés :



Les vieux chênes, pouvant accueillir le Grand Capricorne ainsi que certains chiroptères, ont fait l'objet de relevés complémentaires de la part du cabinet de géomètre SAUGEX.

A partir de ces inventaires, le plan de composition initial a été revu, de concert avec la mairie de Brach, afin d'éviter complètement les milieux à forts enjeux présents sur la parcelle. **Les lots ont ainsi été remodelés et certains supprimés pour éviter l'habitat de la partie Est et les chênes ont été conservés, entraînant un remodelage du lot n°1** (réduction de son emprise pour éviter la zone dense en vieux chênes).

En outre, en plus de ce qui a été présenté dans le plan de composition de la demande d'examen au cas par cas, le lot n°8 du plan de composition a été supprimé. Cette suppression permet :

- de limiter le linéaire de contact entre les zones habitées et les zones boisées (passage de 145 m linéaire à 120 m linéaire) pour la diminution du risque incendie ;
- de limiter la surface de la zone à débroussailler au sein de l'habitat du Fadet des Laïches. Bien que le développement de l'espèce et le débroussaillage ne soient pas incompatibles (partie III), cette mesure d'évitement sera tout de même bénéfique au milieu avoisinant le projet.

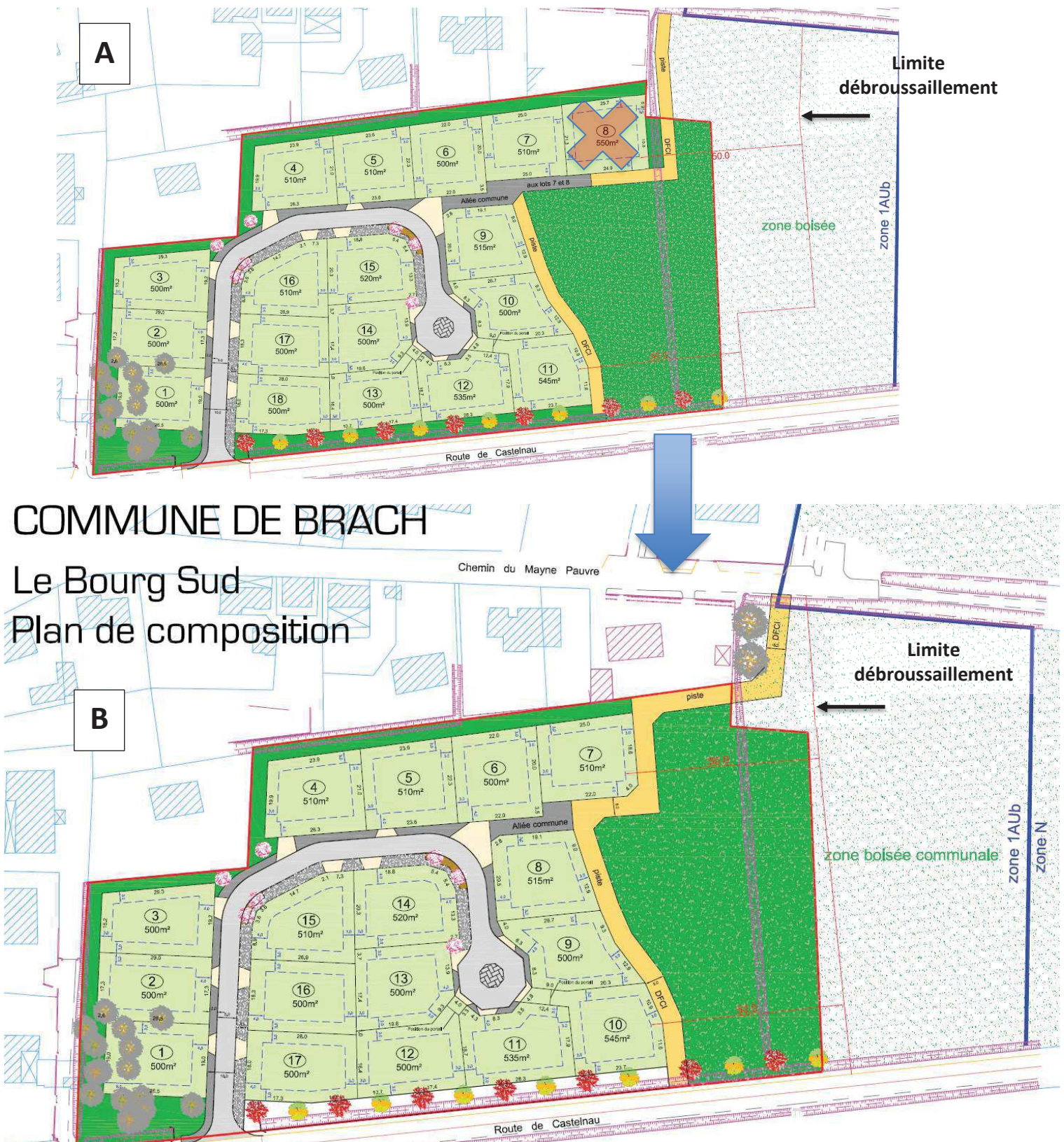


Figure 1 : Plan de composition réalisé et transmis par SAUGEX (Géomètres experts) le 26 novembre 2020 (A, plan de la demande d'examen au cas par cas) et le 22 juin 2021 (B, nouveau plan de composition, Annexe 1)

Projet de lotissement « Le Bourg Sud » – Route de Castelnau – Brach (33)

Réponse à la demande de complément - Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

GESOLIA / P_2020-10525 / N°20.033b-V1 / Juin 2021 / SOVI

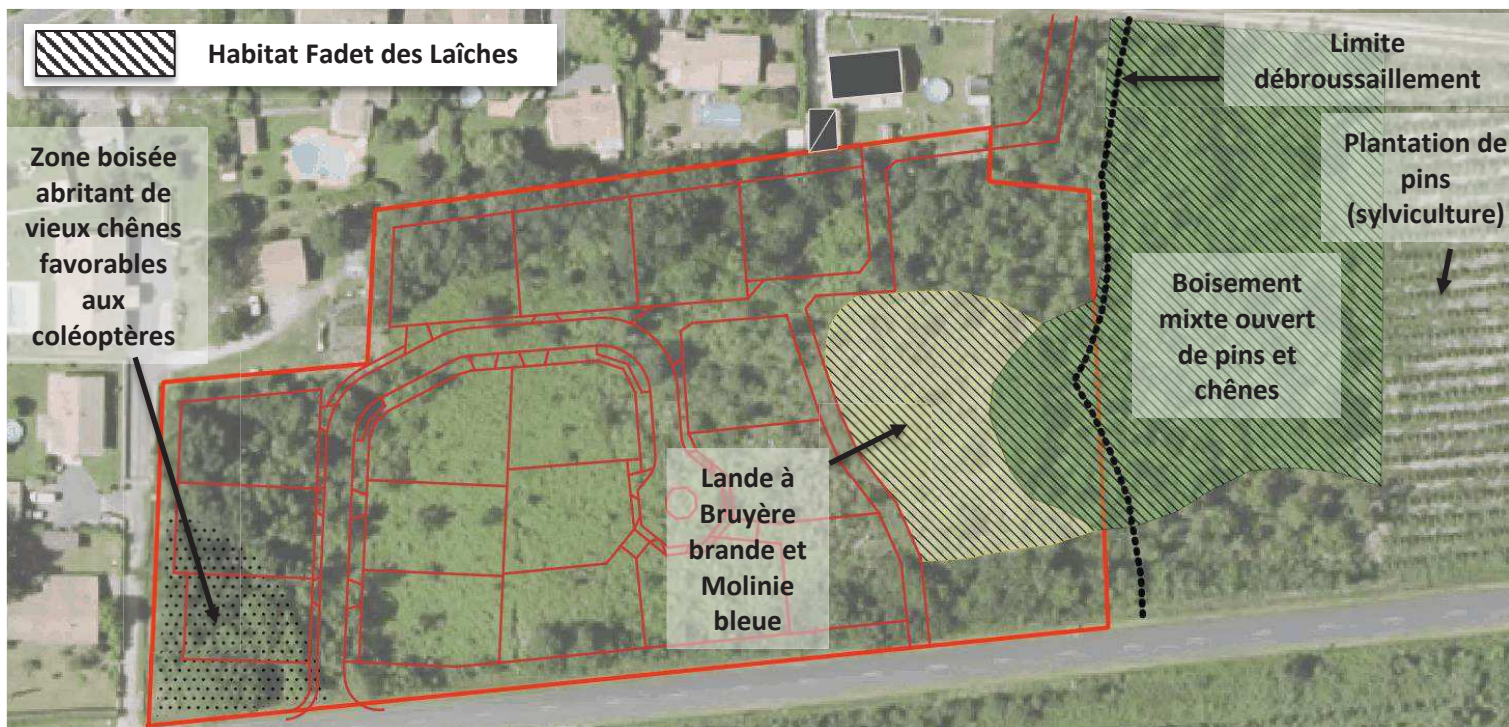


Figure 2 : Superposition des habitats naturels et du plan de composition du projet « Le Bourg Sud »

Ainsi, l'évitement de l'habitat favorable au Fadet des laïches et la conservation des vieux chênes présents dans la partie sud-Ouest du projet constituent les mesures d'évitement qui favorisent l'intégration du projet dans son environnement.

La réduction de la zone débroussaillée au sein de l'habitat constitue une mesure de réduction de l'impact du projet sur le milieu naturel bien que le développement de l'espèce et le débroussaillage ne soient pas incompatibles (partie III).

III. Compatibilité entre les mesures en faveur de la biodiversité et les travaux rendus nécessaires pour préserver le lotissement du risque incendie.

Votre demande : « veuillez démontrer la compatibilité entre les mesures en faveur de la biodiversité et les travaux rendus nécessaires pour préserver le lotissement du risque incendie »

Dans le cadre de la réalisation de ce lotissement, une zone boisée sensible sera maintenue à l'est de la parcelle 808p (section B) d'une surface de 4146 m² environ (plan joint à la convention de gestion en annexe 2). Cet espace vert ne sera pas défriché et sera conservé afin de permettre le maintien des habitats et des espèces en place. Parmi les habitats en place, la « Lande à Bruyère brande et Molinie bleue » et le « Boisement mixte ouvert de pins et chênes » sont à préserver, particulièrement en raison de la présence du Fadet des Laïches, espèce protégée dont la plante hôte est la Molinie.

Lors de la conception de son projet, la société SOVI a complètement évité ces habitats sur la parcelle 808p section B, permettant ainsi de les conserver. La mairie de BRACH est propriétaire de la parcelle

807 section B à l'est de l'opération. Elle accepte de devenir également propriétaire de la parcelle 808p une fois que le projet de lotissement « Le Bourg Sud » sera engagé (dès la vente du premier lot).

La gestion de cet espace boisé s'inscrit également dans les orientations et objectifs du projet porté par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT Médoc 2033), qui fonde le développement de l'urbanisation sur la reconnaissance des richesses paysagères du territoire et organise un avenir écologiquement soutenable en conciliant le développement du territoire avec la préservation des espaces naturels et de biodiversité et en intégrant les opérations d'aménagement dans leur contexte géographique et paysager.

La convention de gestion entre la commune de Brach et la société SOVI est Annexe 2. Elle sera signée et validée lors du prochain conseil municipal qui se tiendra dans le courant du mois de juillet 2021. Elle sera jointe aux actes notariés.

Cette convention engage la société SOVI :

- à céder la parcelle 808p section B (espace vert à l'Est du lotissement)
- à financer les travaux de réouverture du milieu (conformément aux prescriptions de l'écologie).
- à financer les travaux pour le respect du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies. Une bande de 50 m sera en effet débroussaillée pour la sécurité incendie (Figure 2). Afin que ce débroussaillage ne porte pas atteinte à la reproduction du Fadet des laïches, il sera mis en place une coupe de la strate herbacée au début du printemps (maintien de la base des touradons) et une autre à l'automne afin de permettre le développement du Fadet des Laïches (fin mai à début juillet) entre les deux coupes.
- À verser à la commune de Brach une indemnité équivalente aux travaux, au débroussaillage de la parcelle 808p section B et au suivi écologique sur une période de 30 ans (35 280 € TTC).

Cette convention engage la commune de Brach :

- à accepter la parcelle 808p section B (espace vert à l'Est du lotissement)
- à accepter le versement d'une indemnité forfaitaire de 35 280 € TTC de la SOVI
- à s'engager sur une période de 30 ans à compter des autorisations environnementales et de la cession de la parcelle :
 - o À suivre les opérations de gestion conservatoire
 - o À réaliser les suivis faunistiques et floristiques
 - o À rédiger et à transmettre aux services de l'état les rapports de suivi correspondants.

En plus de cette convention de gestion, centrée sur la phase d'exploitation, l'engagement lotisseur est ajouté et signé en annexe 3 et stipule :

- que l'ASL aura à sa charge la gestion et l'entretien des espaces communs, hormis la zone évitée à l'Est de l'opération (parcelle 808p), qui incombera à la ville de Brach. Les mesures suivantes seront ajoutées :
 - o Préserver les vieux chênes de la partie Ouest du lotissement, favorables aux chiroptères et au Grand Capricorne.
- qu'il sera imposé aux entreprises réalisant les travaux (DCE) :
 - o Le balisage de la zone à Molinie bleue (habitat du Fadet des Laïches) et pose d'un filet de chantier ;

- L'interdiction de l'utilisation de produits phytosanitaires pour la réalisation des espaces verts communs.

Ces mesures seront établies avec l'aide d'un bureau d'étude compétent qui accompagnera les entreprises.

- L'interdiction de l'utilisation de produits phytosanitaires pour la réalisation des espaces verts communs ;
 - L'interdiction de rejet d'hydrocarbures, d'huile de vidange et autre produit polluant, ces produits seront systématiquement confinés et recueillis ;
 - Une gestion soignée des déchets de chantier -> évacuation vers des centres habilités de recyclage (aucun déchet ne sera brûlé sur le chantier) ;
 - La réalisation d'une partie des travaux en période sèche limitant temporairement les risques liés à une migration rapide de polluants ou de matières en suspension vers les eaux superficielles ;
 - L'assainissement des voiries provisoires et définitives raccordé aux exutoires d'assainissement du chantier (prévoir un débourbeur si nécessaire) ;
 - Le maintien du chantier dans un état de propreté correct, avec des dispositifs de prévention de stockage des matériaux et sur le traitement des effluents de chantier.
- qu'il sera imposé aux futurs acquéreurs des lots (actes notariés) :
- De ne pas porter atteinte aux espèces protégées (parcelle 808p rétrocédée) ainsi qu'à leurs milieux respectifs (Molinie et Vieux Chênes), la gestion de l'espace vert incombera à la ville de Brach selon les modalités fixées dans la lettre de cession annexée ;
 - L'interdiction de l'utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien des jardins.
 - Préserver les vieux chênes de la partie Ouest du lotissement, favorables aux chiroptères et au Grand Capricorne.

IV. Mesures envisagées pour éviter le risque de pollution des milieux en cas de rabattement de nappe en phase chantier

Votre demande : « veuillez préciser les mesures envisagées pour éviter le risque de pollution des milieux en cas de rabattement de nappe en phase chantier »

En phase chantier, en cas de pompage nécessaire, les eaux ainsi pompées seront décantées avant d'être rejetées au milieu naturel (fossés longeant l'opération). Les travaux seront réalisés en fin de période d'étiage limitant ainsi d'éventuels pompages. A cette même période, les fossés, qui drainent la même nappe en période de hautes eaux, seront en mesure de recevoir les eaux ainsi pompées et prétraitées.

Ces aspects seront traités dans le cadre du dossier de déclaration loi sur l'eau qui sera produit après avis de l'autorité environnementale sur l'examen au cas par cas.

De plus, des demandes d'autorisation de rejet des eaux pluviales seront formulées auprès du gestionnaire (rejet régulé et/ou surverse de sécurité).

V. Densité du projet et compatibilité de cette densité avec le plu en vigueur et la nécessaire gestion économe de l'espace.

Votre demande : « veuillez préciser la densité du projet et la compatibilité de cette densité avec le PLU en vigueur et la nécessaire gestion économe de l'espace. »

L'opération projetée propose la réalisation de 9,8 logements à l'hectare, soit 46 habitants environ. A la lecture du PADD (Annexe 4), une croissance démographique maîtrisée a été évaluée à 2% par an en estimation basse et 3.6% en estimation haute, la population actuelle de BRACH est d'environ 700 habitants, cela représente donc une augmentation annuelle de 14 à 25 habitants.

La réalisation d'un lotissement et des habitations s'étalant sur 2 à 3 années environ, l'augmentation de la population générée par cette opération est en phase avec le PADD.

En termes de localisation, le projet, à 250 mètres de l'église, s'inscrit dans les secteurs prioritaires définis, à savoir le secteur situé à l'entrée Est du bourg, entre les constructions implantées le long du chemin du Mayne et la route de Castelnau-de-Médoc.



ANNEXES

Annexe 1

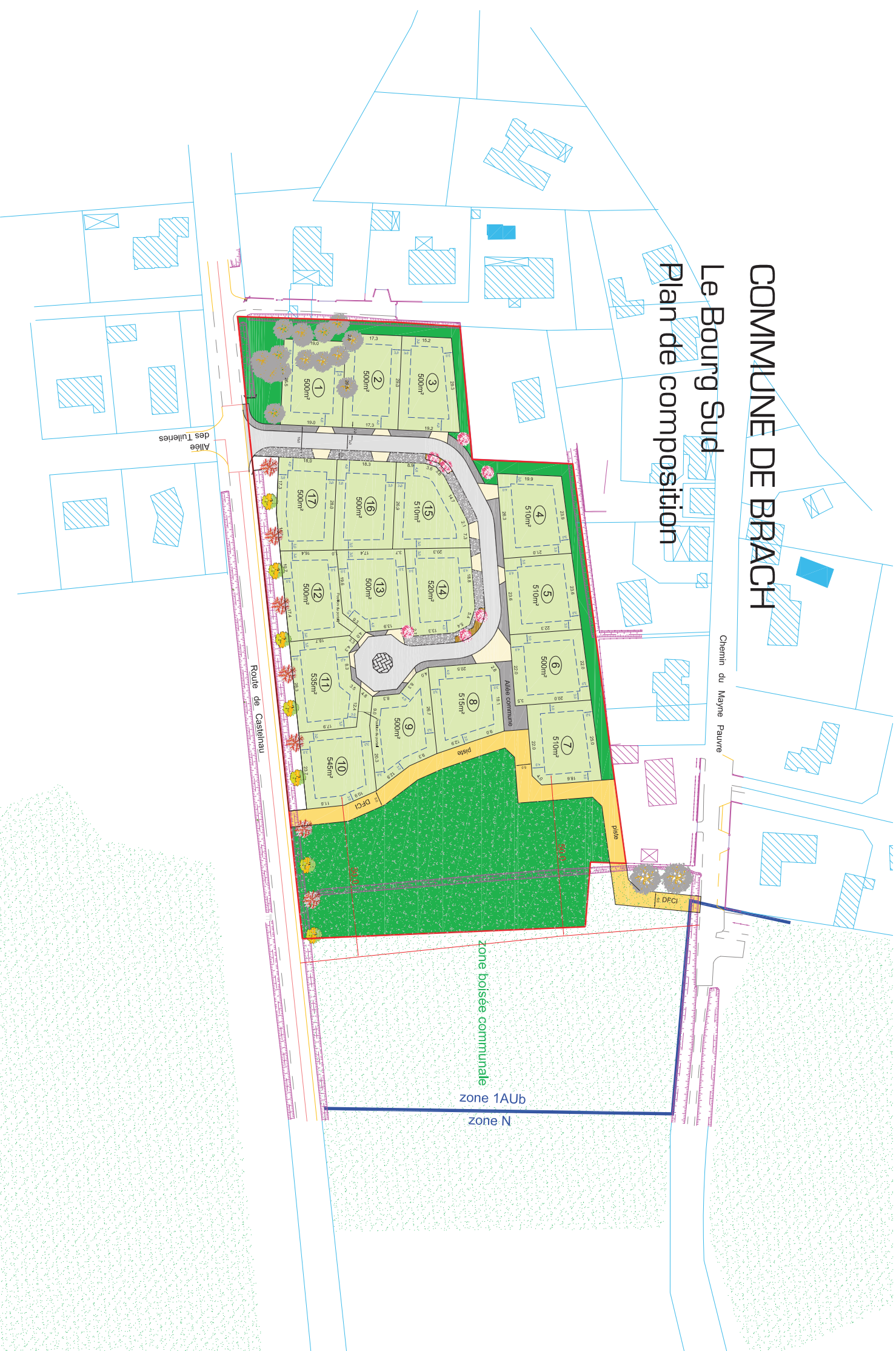
Plan de composition du projet de lotissement « Le Bourg Sud »

Réalisé et transmis par SAUGEX (géomètre Experts) le 22 juin 2021

COMMUNE DE BRACH

Le Bourg Sud

Plan de composition



Annexe 2

Convention de gestion de l'espace boisé dans le cadre de la réalisation du lotissement « Le Bourg Sud » sur la commune de Brach

Réalisée par la mairie de Brach et SOVI en concertation – En attente de validation finale en conseil municipal courant juillet 2021

CONVENTION DE GESTION DE L'ESPACE BOISE DANS LE CADRE DE LA REALISATION DU LOTISSEMENT « LE BOURG SUD » SUR LA COMMUNE DE BRACH

Entre :

La Commune de Brach, domiciliée 1 place de l'église 33480 BRACH représentée par son Maire, **Monsieur Didier Phoenix** dûment habilité par la délibération n° du Conseil Municipal en date du

Et

La SOVI, domiciliée 2, route de la Forestière 33750 BEYCHAC et CAILLAU représentée par **Monsieur DUPONT Frédéric**, directeur Général de la SAS SOVI, dûment habilité.

Ci-après désignées ensemble par « les parties ».

PREAMBULE

Dans le cadre de la réalisation de ce lotissement, une zone boisée sensible sera maintenue à l'est de la parcelle 808p (section B) d'une surface de 4146 m² environ (plan joint). Cet espace vert ne sera pas défriché et sera conservé afin de permettre le maintien des habitats et des espèces en place. Parmi les habitats en place, la « *Lande à Bruyère brande et Molinie bleue* » et le « *Boisement mixte ouvert de pins et chênes* » sont à préserver, particulièrement en raison de la présence du Fadet des Laïches, espèce protégée dont la plante hôte est la Molinie.

Lors de la conception de son projet, la société SOVI a complètement évité ces habitats sur la parcelle 808p section B, permettant ainsi de les conserver. La mairie de BRACH est propriétaire de la parcelle 807 section B à l'est de l'opération. Elle accepte de devenir également propriétaire de la parcelle 808p une fois que le projet de lotissement « Le Bourg Sud » sera engagé (dès la vente du premier lot).

La gestion de cet espace boisé s'inscrit également dans les orientations et objectifs du projet porté par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT Médoc 2033), qui fonde le développement de l'urbanisation sur la reconnaissance des richesses paysagères du territoire et organise un avenir écologiquement soutenable en conciliant le développement du territoire avec la préservation des espaces naturels et de biodiversité et en intégrant les opérations d'aménagement dans leur contexte géographique et paysager.

Ceci exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les engagements des parties permettant de garantir la mise en œuvre des mesures de gestion préconisées dans le cadre de l'examen du dossier environnemental présentés par la SOVI.

Ces mesures de gestion visent à restaurer, entretenir et conserver un milieu naturel situé sur la commune de Brach.

ARTICLE 2 – ENGAGEMENTS

La société SOVI s'engage :

1. À céder à la commune de BRACH, dès la vente du 1^{er} lot du lotissement du BOURG SUD, une partie de la parcelle 808p section B d'une superficie de 4146 m² environ, moyennant l'euro symbolique, cette parcelle jouxtant la parcelle 807 section B appartenant à la commune de BRACH,
2. À financer les travaux et l'accompagnement écologique :
 - Une réouverture du milieu en éliminant une partie de la strate arbustive (Bruyère brande et résineux), afin de favoriser la Molinie, plante hôte du Fadet des laïches et le développement des chênes. Ces travaux seront réalisés à l'automne. Les rémanents seront exportés hors du site (déchetterie) ;
 - Pour le respect du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, l'espace vert du lotissement sera débroussaillé pour la sécurité incendie. Afin que ce débroussaillage ne porte pas atteinte à la reproduction du Fadet des laïches, il sera mis en place une coupe de la strate herbacée au début du printemps (maintien de la base des touradons) et une autre à l'automne afin de permettre le développement du Fadet des Laïches (fin mai à début juillet) entre les deux coupes ;
3. À verser à la commune de Brach une indemnité équivalente aux travaux, au débroussaillage de la parcelle 808p section B et au suivi écologique sur une période de 30 ans soit :

Désignation	Prix unitaire	Quantité	Somme totale
9 visites sur 30 ans (5 premières visites puis tous les 5 ans jusqu'à 30 ans)	600 €	9	5 400 € HT
Rédaction d'un compte rendu annuel	1 000 €	9	9 000 € HT
Entretien et travaux	500 €	30	15 000 € HT

Pour un montant total de 29 400 €HT soit 35 280 € TTC

4. À effectuer un suivi écologique en phase chantier des travaux de VRD du lotissement.

La Commune de Brach s'engage :

1. À accepter de la SOVI la cession de la parcelle 808p section B d'une surface de 4146 m² environ située à l'Est de l'opération (voir plan joint) moyennant l'euro symbolique.
2. À accepter le versement d'une indemnité forfaitaire de 35 280 € TTC de la SOVI
3. À S'engager sur une période de 30 ans à compter des autorisations environnementales et de la cession de la parcelle :
 - À suivre les opérations de gestion conservatoire
 - À réaliser les suivis faunistiques et floristiques
 - À rédiger et à transmettre aux services de l'état les rapports de suivi correspondants.

ARTICLE 3 – DENONCIATION – LITIGES

En cas de non-exécution ou non-respect des obligations décrites dans la présente convention, la partie la plus diligente à la présente pourra dénoncer la convention en respectant un préavis de 3 mois avant la date de résiliation.

En cas de litige entre les parties, la juridiction compétente sera le Tribunal de Grande Instance

Territorialement compétent.

Fait en quatre exemplaires originaux,

A Le.....

Pour la commune de Brach

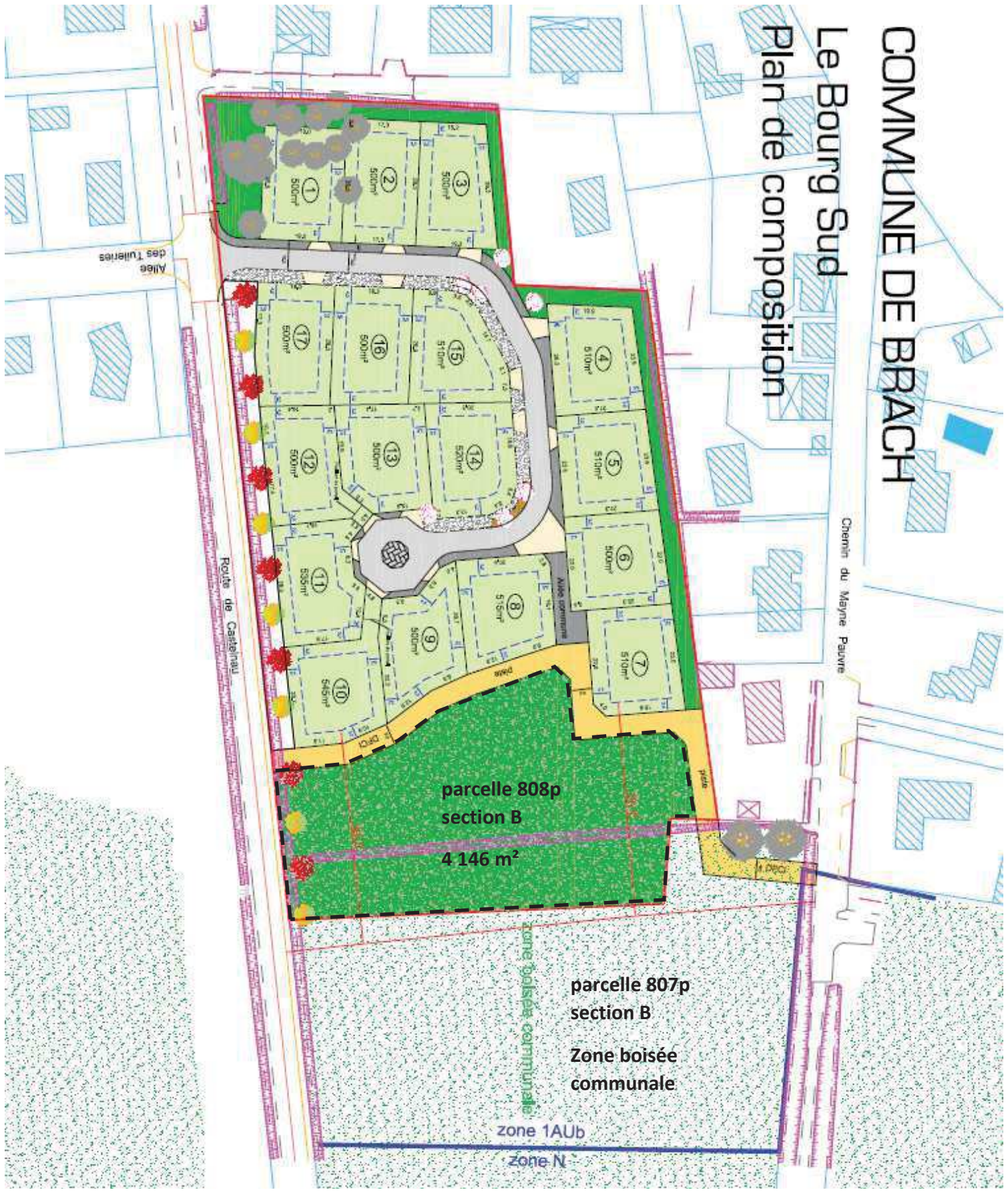
Le Maire

Didier Phoenix

Pour la SOVI

COMMUNE DE BRACH

Le Bourg Sud Plan de composition



parcelle 808p
section B
4 146 m²

parcelle 807p
section B
Zone boisée
communale

zone 1AUb
zone N

Annexe 3

Engagement du lotisseur (cahier des charges de l'ASL, DCE et Actes notariés)

Réalisée par SOVI - Juin 2021

La société **SOVI** projette l'aménagement du lotissement « Le Bourg Sud » au droit des parcelles n°651 et 808 (Section B) sur la commune de BRACH (33).

Dans le cadre de ce projet, Je soussigné, **Monsieur DUPONT Frédéric, Directeur Général de la SAS SOVI,**

M'engage à joindre les éléments suivants lors de la constitution de l'ASL du lotissement, lors de la rédaction des documents de consultation des entreprises (DCE) et lors de la rédaction des actes notariés pour la vente des lots :

Cahier des charges - ASL

L'ASL aura à sa charge la gestion et l'entretien des espaces communs, hormis la zone évitée à l'Est de l'opération (parcelle 808p), qui incombera à la ville de BRACH (lettre de cession). La mesure suivante sera ajoutée :

- Préserver les vieux chênes de la partie Ouest du lotissement, favorables aux chiroptères et au Grand Capricorne.

Documents de consultation des entreprises (DCE)

Il sera imposé aux entreprises réalisant les travaux :

- Le balisage de la zone à Molinie bleue (habitat du Fadet des Laïches) et pose d'un filet de chantier ;
- L'interdiction de l'utilisation de produits phytosanitaires pour la réalisation des espaces verts communs.
Ces mesures seront établies avec l'aide d'un bureau d'étude compétent qui accompagnera les entreprises.

Il sera également imposé aux entreprises réalisant les travaux :

- L'interdiction de rejet d'hydrocarbures, d'huile de vidange et autre produit polluant → ces produits seront systématiquement confinés et recueillis ;
- Une gestion soignée des déchets de chantier → évacuation vers des centres habilités de recyclage (aucun déchet ne sera brûlé sur le chantier) ;
- La réalisation d'une partie des travaux en période sèche limitant temporairement les risques liés à une migration rapide de polluants ou de matières en suspension vers les eaux superficielles ;

- L'assainissement des voiries provisoires et définitives raccordé aux exutoires d'assainissement du chantier (prévoir un débourbeur si nécessaire) ;
- Le maintien du chantier dans un état de propreté correct, avec des dispositifs de prévention de stockage des matériaux et sur le traitement des effluents de chantier.

Actes notariés

Il sera imposé aux futurs acquéreurs des lots :

- De ne pas porter atteinte aux espèces protégées (parcelle 808p rétrocédée) ainsi qu'à leurs milieux respectifs (Molinie et Vieux Chênes), la gestion de l'espace vert incombera à la ville de BRACH selon les modalités fixées dans la lettre de cession annexée ;
- L'interdiction de l'utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien des jardins.
- Préserver les vieux chênes de la partie Ouest du lotissement, favorables aux chiroptères et au Grand Capricorne.

Fait à Beychac, le

21 Juin 2011


Frédéric DUPONT
Directeur Général

SOVI SUD-OUEST VILLAGES

SAS au capital de 5 060 000 €

2, route de la Forestière

33750 BEYCHAC ET CAILLAU

RCS Bx B 316 139 930

Annexe 4

PADD de la commune de Brach

Décembre 2015



ELABORATION DU PLU

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Décembre 2015



COMMUNE DE BRACH
1, Place de l'église
33480 BRACH

www.agence-metaphore.fr

38, Quai de Bacalan Tél. : 05 56 29 10 70
33300 Bordeaux Fax : 05 56 43 22 81
S.A.R.L. au capital de 54000€ R.C.S. Bordeaux
B 385 341 102 - SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z

SOMMAIRE

I.	LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	3
I.1.	OBJET DU PADD	3
I.2.	LE CONTENU DU PADD	3
I.3.	LA PORTEE DU PADD.....	3
II.	RAPPEL DU CONTEXTE	4
III.	EVALUATION DES BESOINS EN MATIERE DE POPULATION ET DE LOGEMENTS	5
III.1.	DEFINITION DES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES	5
III.2.	ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS	5
III.3.	BESOINS FONCIERS	5
IV.	ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT	6
IV.1.	LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN.....	6
IV.2.	LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS	7
IV.3.	LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGERE	10
V.	SCHEMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE	11
VI.	SCHEMA D'ORGANISATION DU CENTRE-BOURG.....	11

I. LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

I.1. OBJET DU PADD

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains-SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat), du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle 2 »), du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (dite « loi ALUR »), et de leurs décrets d'applications, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), un outil fédérateur pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ainsi, à travers l'élaboration de son PLU, la commune de Brach doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable.

Sur les secteurs à enjeu, des orientations d'aménagement et de programmation plus précises seront par ailleurs définies de manière à assurer des principes d'aménagement cohérents.

Ce PADD constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité.

I.2. LE CONTENU DU PADD

Suite à la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové dite loi ALUR du 24 mars 2014, l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

L'Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise également que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le projet d'aménagement et de développement durables énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le projet d'aménagement et de développement durables détermine, en outre, les principes mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports. »

I.3. LA PORTEE DU PADD

Le PADD est un document obligatoire du PLU mais il n'est pas opposable aux tiers. Il a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir au travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Il a un caractère informatif renforcé ainsi qu'il a été précisé par son exposé dans un document distinct du rapport de présentation.

Il constitue cependant le document de référence de l'ensemble du PLU. L'ensemble des autres documents doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales, mais ne doivent pas faire obstacle à sa mise en œuvre.

Lorsque la commune souhaitera modifier le document, l'évaluation des modifications à apporter permettra de définir la procédure à engager :

- si les modifications ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD, une procédure de modification suffit,
- si les modifications souhaitées remettent en cause les orientations générales, il convient d'engager une procédure de révision.

II. RAPPEL DU CONTEXTE

Brach bénéficie d'une situation géographique avantageuse au centre du triangle médocain constitué par l'agglomération bordelaise (au Sud-Est), Soulac-sur-Mer (au Nord) et le Bassin d'Arcachon (au Sud-Ouest).

En effet, sa position géographique à proximité de l'agglomération bordelaise, sa bonne desserte routière ainsi que son identité « villageoise » font de Brach une des communes les plus attractives du médoc forestier. Au recensement réalisé par l'INSEE en 2012, la population légale de Brach s'élevait à 582 habitants. La population réelle en tenant compte des derniers permis de construire accordés et des projets d'opérations d'aménagement en cours de réalisation peut, quant à elle, être estimée à 700 habitants.

Cette attractivité résidentielle s'est traduite par un mode de développement urbain qui s'est réalisé essentiellement sous la forme de lotissements à caractère pavillonnaire, engendrant, de ce fait, une extension progressive de l'enveloppe urbaine.

Le développement durable de la commune implique dès aujourd'hui la recherche d'une croissance démographique et urbaine maîtrisée afin de respecter notamment les objectifs du Grenelle II de l'environnement.

Cette croissance nécessite, et c'est l'objet du présent PADD, de prendre en compte et d'adapter la capacité des équipements (scolaires, sociaux, culturels, loisirs, ...) et des infrastructures (réseaux, voirie, station d'épuration...).

Par ailleurs, la commune de Brach souhaite définir une urbanisation respectueuse de l'environnement et de l'activité forestière afin de préserver son identité rurale, garante d'un cadre de vie de qualité pour ses habitants.

Dès lors, afin d'assurer les conditions d'un développement et d'une gestion durable de son territoire, la commune de Brach a défini cinq grandes orientations :

- **Maîtriser et harmoniser le développement de l'urbanisation**
- **Améliorer le cadre de vie dans une optique de développement durable et favoriser la mixité urbaine et sociale du centre-bourg**
- **Préserver la vocation forestière de la commune**
- **Pérenniser les activités agricoles présentes sur la commune**
- **Permettre l'accueil d'activités économiques sur la commune et favoriser la dynamisation du centre-bourg**

III. EVALUATION DES BESOINS EN MATIERE DE POPULATION ET DE LOGEMENTS

III.1. EVALUATION DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Trois hypothèses d'évolution démographique peuvent être envisagées pour les 10 prochaines années. Ces hypothèses correspondent **aux besoins cumulés** de la Carte Communale approuvée en 2015 et du présent PLU.

- **Une hypothèse basse de +2 %/an** correspondant à un scénario de maîtrise de la croissance démographique au regard de celle qui a pu être observée depuis 1990. Cette hypothèse est fondée sur l'équilibre entre un solde naturel de 1%/an et un solde migratoire de 1%/an.
- **Une hypothèse médiane de +2,5 %/an** correspondant aux tendances observées à l'échelle de la commune entre 1990 et 1999. Cette hypothèse est fondée sur un solde naturel de 1%/an et un solde migratoire de 1,5%/an.
- **Une hypothèse haute de +3,6 %/an** correspondant à la limite de croissance démographique à ne pas dépasser pour la commune afin de ne pas compromettre les équilibres territoriaux (niveau d'équipements de la commune, pression sur les espaces agricoles et naturels...). Cette hypothèse est fondée sur un solde naturel de 1%/an et un solde migratoire de 2,6%/an.

évolutions démographiques 2015-2025

	Hypothèse basse (+2%/an)	Hypothèse moyenne (+2,5%/an)	Hypothèse haute (+3,6%/an)
croissance de population sur 10 ans	+ 153 habitants	+ 196 habitants	+ 300 habitants
croissance de population annuelle	+ 15 habitants/an	+ 20 habitants/an	+ 30 habitants/an
Population 2025	853 habitants	896 habitants	1 000 habitants

Ces 3 hypothèses permettent d'obtenir des projections démographiques contrastées avec au terme des 10 prochaines années une prévision susceptible de varier entre **153 habitants et 300 habitants** supplémentaires.

III.2. ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Les besoins en logements sont évalués en fonction des hypothèses démographiques définies précédemment. En effet, les hypothèses de croissance démographique définies ci-contre sont rapportées à une occupation moyenne des ménages de **2,7 personnes par foyer** correspondant à la moyenne observée ces dernières années.

	Hypothèse basse	Hypothèse moyenne	Hypothèse haute
croissance sur 10 ans	57 logements	73 logements	111 logements
croissance annuelle	6 logements/an	7 logements/an	11 logements/an

Globalement, les trois hypothèses formulées encadrent le rythme de construction observé ces dernières années. Ces estimations varient entre **57 et 111 logements**.

III.3. BESOINS FONCIERS A MOBILISER DANS LE PLU SELON LES HYPOTHESES

Comme cela a été expliqué précédemment, les hypothèses démographiques et les besoins de logements pour les dix prochaines années correspondent aux besoins cumulés de la Carte Communale approuvée en 2015 et du présent PLU.

Or, la Carte Communale doit permettre la réalisation d'un lotissement communal de 10 lots.

Dès lors, l'estimation des besoins en logements pour le PLU sont ramenés à 47, 63 et 101 logements selon les hypothèses envisagées.

Les besoins fonciers évalués ci-dessous ne tiennent pas compte des espaces nécessaires à la réalisation des voiries et des espaces verts collectifs qui peuvent être estimés à 20% de l'emprise totale des opérations d'aménagement.

Besoins en logements	Besoins en ha selon les scenarios		
	scenario 8,7 logts/ha (1 150m ²)	scenario 10 logts/ha (1 000m ²)	scenario 11 logts/ha (900m ²)
47	5,4	4,7	4,3
63	7,2	6,3	5,7
101	11,6	10,1	9,2

IV. ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Faisant suite au diagnostic et aux premières réflexions stratégiques qui ont été dégagées, le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, et se décline en 3 grands volets : les principes de fonctionnement urbain, les principes de développement – renouvellement urbains et les principes de protection de l'environnement et de mise en valeur paysagère.

Afin d'améliorer la lisibilité de ce document, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme est proposée d'une part à l'échelle du territoire communal (schéma d'organisation du territoire présenté page 11) et d'autre part à l'échelle du centre-bourg (schéma d'organisation du centre-bourg présenté page 12).

IV.1. LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN

Les principes de fonctionnement urbain doivent permettre d'assurer de bonnes conditions d'accessibilité (qualité des entrées du bourg, notions de repères, de sécurité, de lisibilité des parcours, de bouclages des déplacements, ...) et favoriser les pratiques de proximité urbaine (pratique de modes de déplacements doux piétons et/ou cyclables, valorisation des espaces publics de manière à constituer des lieux polyvalents de rencontre et de convivialité pour différents usages, ...).

➤ Respecter la hiérarchie du réseau de voirie

Afin de favoriser un mode de développement urbain cohérent, il conviendra de bien respecter la hiérarchie du réseau de voirie.

Le développement urbain de la commune devra ainsi s'appuyer sur un réseau de voiries hiérarchisé et structuré afin d'assurer de bonnes conditions de sécurité routière et de lisibilité des déplacements tant à l'échelle intercommunale, communale qu'à l'échelle du centre-bourg.

Ainsi, la distinction entre les voies de transit intercommunale, les voies de liaisons inter-quartiers et les voies de desserte à usage local devra être clairement définie et leurs fonctions respectées.

Par conséquent, il s'agira :

- de réserver les voies primaires structurantes (RD 207, RD 104, RD 104F4) à une fonction d'échange à l'échelle intercommunale et non comme support direct à l'urbanisation ; A travers cette orientation, il s'agit de réduire les risques liés à l'importance du trafic automobile, de limiter les coûts des équipements publics dû à l'allongement des linéaires de réseaux et de prendre en compte les principes du Règlement Départemental de Voirie qui proscrit, en dehors des espaces agglomérés, tout nouvel accès individuel aux parcelles le long de ces voies.
- de respecter le rôle de liaisons inter-quartiers pour les voies secondaires et proscrire, de la même manière que pour les voies primaires, toute forme de développement linéaire le long de ces voies ; Cette orientation concerne notamment les chemins du Mayne (à l'Est du bourg) et du Plantoun (au Sud-Ouest du bourg).

- de privilégier les voies de bouclages aux impasses dans la réalisation des voies nouvelles des futures opérations d'aménagement. Ainsi, le maillage des voies nouvelles de desserte à usage local devra permettre de limiter, autant que possible, les accès directs de parcelles bâties sur des voies primaires ou secondaires.

D'une manière générale, il conviendra de connecter les voies les unes aux autres et d'offrir à chacune un caractère clairement identifiable (selon leur statut primaire, secondaire ou tertiaire) et des points de repère. Ces principes participent à la qualité et à l'identité des aménagements et constituent un facteur important d'économie de linéaire de réseaux.

➤ Privilégier un développement concentrique du bourg plutôt que linéaire

Afin de respecter la morphologie urbaine du bourg, de limiter les coûts en matière d'équipements publics (voirie et réseaux) et d'assurer de bonnes conditions de sécurité routière, il conviendra de privilégier le développement urbain en épaisseur plutôt que de manière linéaire le long des voies structurantes.

En effet, un mode d'urbanisation linéaire le long des voies primaires et/ou secondaires conduirait à brouiller la lecture des limites du bourg et fragiliser ainsi la notion même de centralité urbaine.

➤ Valoriser les espaces publics structurants

L'aménagement récent de la traversée du centre-bourg doit être l'occasion de poursuivre la valorisation des principaux espaces publics structurants. Ainsi, à moyen terme, il pourra être envisagé l'aménagement de la Place de l'église et créer un lien avec le nouveau pôle d'équipements publics qui serait réalisé sur la prairie située au carrefour entre la RD 207 et de la RD 104.

Cet aménagement de part et d'autre de la RD 207 permettrait de rompre avec la linéarité de la traversée du bourg et de renforcer les liaisons entre le Nord et le Sud du bourg.

A travers ces aménagements, il s'agira en effet de constituer un lieu de centralité permettant de renforcer la mixité urbaine du bourg.

➤ Développer le réseau de liaisons douces pour favoriser la pratique des modes de déplacements piétons et cyclables

La mise en œuvre d'un projet communal de développement durable nécessite de maintenir une enveloppe urbaine compacte pour limiter, autant que possible, les déplacements automobiles lors des trajets de courte distance.

A travers le développement des cheminements doux (piétons et/ou cyclables), il s'agit d'offrir aux habitants de la commune des conditions favorables à la pratique des modes de déplacements alternatifs à la voiture. Il s'agira ainsi de prévoir :

- d'une part la mise en œuvre de liaisons douces fonctionnelles, en intégrant un cheminement doux dans l'emprise des voies nouvelles à réaliser dans le cadre des secteurs de développement urbain,
- et d'autre part, la mise en œuvre de liaisons douces d'agrément déconnectées de la voirie et cheminant à travers les espaces naturels et forestiers.

➤ Développer une politique communautaire de mobilité durable

Afin de préserver la qualité de l'air et limiter les émissions de gaz à effet de serre, il s'agira de développer une politique de déplacement favorisant les mobilités durables. Il pourrait ainsi être développé à l'échelle communautaire, des services de covoiturage et de transport à la demande. Ces services permettraient d'assurer une offre complémentaire au réseau de transports en commun du Conseil Départemental de la Gironde (Trans Gironde).

➤ Renforcer le développement des communications numériques

Sur le territoire du SCOT « Médoc 2033 », la présence de plusieurs pôles d'activités économiques est l'occasion de mener une politique de développement des communications numériques (HD, THD, ...). Il s'agit de répondre aux demandes actuelles et d'anticiper les besoins futurs en matière de télé-services.

Dans le cadre de la politique intercommunale, la priorité doit être donnée dans les secteurs d'activités stratégiques du territoire. Il s'agira :

- de manière prioritaire, de cibler le raccordement au THD sur les zones d'activités existantes ou projetées à Lesparre-Gaillan (Belloc, Epsilon Composites), Pauillac (Trompeloup), Castelnau-Avensan (Pas du Soc 2), et enfin à Salaunes (Stelia Aerospace Composites) ;
- de manière progressive, de déployer la couverture en THD au sein de la Médulienne (Plateau landais et littoral) en installant prioritairement des Points de Mutualisation (PM) vers les communes où le marché privé des opérateurs numériques a des marges de progression.

IV.2. LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

Le projet communal de Brach s'appuie sur des principes visant à trouver un équilibre entre développement urbain et protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. Plusieurs orientations sont ainsi définies :

➤ Maîtriser la croissance démographique au regard de la capacité des équipements publics

Au regard des trois hypothèses de développement envisagées au chapitre III.1, le projet de territoire de Brach défini à travers le PLU conduira à retenir une croissance démographique maîtrisée correspondant à un taux de croissance annuel moyen de +2%/an.

Cette croissance démographique maîtrisée doit permettre à la commune de poursuivre son développement tout en respectant la capacité de ses équipements publics (école, station d'épuration,...)

Cette évolution démographique sera régulée dans le temps, afin que les équipements (sanitaires, scolaires...) puissent être en mesure d'ajuster leur capacité de fonctionnement.

➤ Organiser l'accueil des nouveaux logements

Afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, il est important de donner la priorité à la mobilisation du foncier résiduel (« dents creuses ») et foncier disponible situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg) ;

Cette orientation s'inscrit dans une volonté claire de limiter la consommation de l'espace en valorisant au maximum le potentiel situé à l'intérieur du tissu urbain existant.

Toutefois, pour atteindre les objectifs démographiques d'environ 150 habitants supplémentaires d'ici 2025, il est nécessaire que la commune mobilise du foncier situé au-delà de l'enveloppe urbaine existante du fait des potentialités foncières insuffisantes dans le tissu urbain existant.

Ainsi, les nouveaux logements nécessaires à l'évolution de la population seront réalisés majoritairement par le biais d'extensions urbaines qui seront aménagées au fur et à mesure des besoins et sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En effet, celles-ci favorisent un urbanisme de qualité et permettent :

- de phaser et de réguler les apports de populations nouvelles ;
- d'assurer une cohérence des opérations en matière de gestion des déplacements, de mixité tant urbaine que sociale, de qualité architecturale, de programmation des équipements ou encore des réseaux.

➤ Définir un objectif de modération de la consommation de l'espace agricole ou naturel et de limitation de l'étalement urbain

En effet, il s'agit de prendre en compte les évolutions réglementaires issues du Grenelle de l'Environnement qui conduisent à limiter l'artificialisation des milieux agricoles et naturels. Ainsi un maximum de 5,2 hectares (soit 0,18 % du territoire) pourra être consacré au développement urbain (4,3ha pour les terrains à bâtir + 20% dédiés à la voirie et aux espaces collectifs paysagers).

Ce ratio correspond à une densité nette moyenne de 11 logements/ha pour accueillir un maximum de 47 logements supplémentaires.

Au regard de la consommation foncière de ces dix dernières années (9,8 hectares consommés pour une densité moyenne de 8,7 logements/ha), cet objectif de modération de la consommation foncière conduira à réduire de plus de deux fois l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ce qui témoigne de la volonté communale d'optimiser les espaces consacrés à l'urbanisation future.

➤ Assurer la mixité sociale et diversifier l'offre en logements

En vue de poursuivre l'objectif de mixité, la commune doit s'adapter aux évolutions sociales et aux besoins des nouveaux ménages. Elle doit pour cela s'engager en faveur d'une diversification de son parc d'habitat en proposant une multiplicité de produits de logements (accession libre, logements locatifs privés, logements locatifs aidés).

La diversification du parc doit donc s'opérer notamment en matière de taille (logements adaptés aux familles monoparentales, aux personnes âgées isolées, aux jeunes actifs...), de prix (logements adaptés aux ménages à revenus modérés notamment), de mode d'occupation (accession, primo accession, location, location à usage social), d'accessibilité (logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à proximité des principaux commerces et services...).

➤ Renforcer l'attractivité urbaine du bourg

La volonté communale de renforcer l'attractivité du centre-bourg, de pérenniser et de développer les commerces et services de proximité doit se traduire par une politique visant à privilégier un développement urbain compact et à proximité des équipements publics et des services.

L'objectif consiste, par conséquent, à redéfinir les limites de l'enveloppe urbaine et à réinvestir certains terrains situés aux franges de l'enveloppe urbaine existante, à l'intérieur d'un rayon de proximité urbaine où l'on puisse se déplacer à pied ou à vélo (de 250 à 500m).

Il s'agira ainsi de donner la priorité au développement urbain organisé :

- des terrains situés au Nord du lotissement communal en cours de réalisation
- du secteur situé entre le chemin de Pampe et la coulée verte à conserver le long de la craste de May d'Aussat.
- du secteur situé à l'entrée Est du bourg, entre les constructions implantées le long du chemin du Mayne et la route de Castelnau-de-Médoc
- du secteur situé au Sud du chemin de Picot
- secteur situé au Sud du chemin de Plantoun

Dans le cadre de l'urbanisation de ces secteurs, il conviendra de privilégier un développement urbain en épaisseur autour d'un schéma d'organisation cohérent et qui proposera un accompagnement paysager permettant d'intégrer de manière qualitative l'urbanisation future dans son contexte rural environnant.

L'aménagement de ces secteurs devra respecter les Orientations d'Aménagements et de Programmation définies de manière à favoriser un mode d'urbanisation cohérent et qualitatif.

➤ Maîtriser l'urbanisation sur le reste du territoire

La réussite d'une politique de confortement du bourg et de gestion économe de l'espace suppose de maîtriser le développement urbain sur le reste du territoire.

Ainsi, compte tenu du caractère diffus de l'urbanisation située en dehors du bourg, de l'absence d'assainissement collectif et du risque incendie de forêt qui menace les constructions situées en dehors du bourg, seule la réfection, l'adaptation et l'agrandissement limité du bâti existant sera autorisé.

Par ailleurs, sous réserve d'une maîtrise des impacts sur l'environnement et les activités agricoles ou sylvicoles environnantes, certaines constructions pourront bénéficier de possibilités de changement de destination.

➤ Limiter la dépendance économique de la commune par un développement économique endogène

- Permettre la création d'une zone artisanale d'environ 2,5ha à l'entrée Nord du bourg (route de Saint Laurent de Médoc). La croissance démographique observée ces dernières années rend nécessaire le développement d'une politique d'accueil pour les activités artisanales sur la commune.

En effet, la création d'une zone artisanale doit permettre :

- ✓ d'une part d'améliorer le nombre d'emplois offerts sur la commune et limiter ainsi la dépendance économique de la commune vers d'autres territoires.
- ✓ D'autre part de contribuer à la réduction des gaz à effet de serre (GES) liés aux déplacements domicile-travail. L'éloignement des zones d'activités économiques situées dans le bassin d'emplois de Brach nécessite de créer un site de proximité pour l'accueil des entreprises de la commune.

La création d'une zone artisanale communale s'inscrit par conséquent de manière complémentaire à la stratégie de développement économique communautaire et doit permettre d'offrir une réponse aux besoins locaux en terme d'accueil d'entreprises.

- Renforcer la mixité des fonctions urbaines dans le centre-bourg : habitat, équipements collectifs, commerces et services. L'augmentation projetée de la population communale implique une augmentation des besoins induits aussi bien au regard des équipements que des commerces et des services. La commune souhaite par conséquent :
 - ✓ Permettre l'accueil d'une activité commerciale de type moyenne surface sur les terrains situés au Sud-Est du carrefour entre la RD 104 et la RD 207. L'implantation d'une moyenne surface commerciale le long d'un axe structurant en direction des stations balnéaires de Carcans et Hourtin (11 000 véhicules/jour sur l'axe RD 104 - RD 207) permettra à la commune de développer une offre commerciale complémentaire aux commerces et services de proximité.
 - ✓ encourager le développement et l'installation de commerces de proximité et de services dans le centre bourg, afin de mêler davantage le tissu économique et commercial dans le tissu résidentiel existant et futur.
 - ✓ offrir des capacités d'évolution, d'adaptation et d'implantations nouvelles pour des équipements publics et privés.

➤ Créer un pôle d'équipements collectifs en cœur de bourg

Le renforcement de l'attractivité urbaine du centre-bourg s'accompagnera de la création d'un nouveau pôle d'équipements collectifs d'environ 2ha au cœur du bourg.

La création d'un pôle d'équipement est donc envisagée sur la prairie située au carrefour entre la RD 207 et de la RD 104. Ce nouveau pôle d'équipements devra permettre :

- d'une part de valoriser les boisements existants situés sur la parcelle 608 comme un véritable espace public paysagé (parc public).
- D'autre part de favoriser les relations avec les espaces situés au Nord du bourg par le biais d'un aménagement visant à créer un lien avec la place de l'église.

➤ Créer un pôle d'équipements sportifs au Nord du bourg

Le renforcement de l'attractivité urbaine du centre-bourg s'accompagnera par ailleurs de la création d'un pôle d'équipement sportif au Nord du bourg.

Ce pôle d'équipements sportifs permettra d'accueillir un terrain de football, des vestiaires, des cours de tennis...

Ce pôle d'équipements sportifs d'environ 2ha jouera un rôle d'espace tampon entre les secteurs d'habitat situés au Nord du bourg (lotissement communal,...) et la future zone artisanale.

Il contribuera à renforcer la mixité fonctionnelle du bourg, en compléments des équipements scolaires, culturels et de loisirs.

Ce pôle d'équipements sportifs permettra par ailleurs d'accueillir les ateliers municipaux, implantés actuellement à l'arrière de la mairie. Cette relocalisation des ateliers municipaux permettra ainsi de libérer un espace stratégique au cœur du bourg et favoriser les relations entre les équipements publics (mairie, salle des fêtes, future école,...).

➤ Permettre le développement d'une offre d'hébergement touristique dans le bourg

La stratégie de développement touristique définie dans le cadre du SCOT « Médoc 2033 » en cours de réalisation doit conduire à un redéploiement des activités touristiques sur l'ensemble du territoire Médoc dont l'offre ne demande qu'à se diversifier, en intégrant la dimension de tourisme vert ou forestier.

Ainsi, pour accompagner le développement du tourisme vert, la commune de Brach pourra s'appuyer le développement d'un secteur destiné à l'hébergement touristique dans le bourg.

➤ Permettre le développement des énergies renouvelables

Le projet de territoire de Brach a pour objectif de répondre aux enjeux de développement durable en favorisant le développement des énergies renouvelables.

Ainsi, la commune accueillera prochainement une centrale photovoltaïque sur le secteur situé au Nord du bourg, à proximité de la station d'épuration.

IV.3. LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE

L'organisation urbaine projetée doit s'articuler avec des principes de protection des milieux naturels, de prévention des risques naturels, de préservation de la valeur agricole du territoire et de mise en valeur paysagère.

➤ **Préserver la ceinture forestière autour du bourg**

Le projet de territoire défini à travers le PLU devra respecter l'identité paysagère de la commune caractérisée par une vaste clairière habitée au sein du massif forestier.

Ainsi, en préservant la ceinture forestière qui cerne l'enveloppe urbaine du bourg, il s'agira de favoriser l'intégration paysagère des espaces urbanisés.

L'interface entre les futures zones de développement urbain et le massif forestier, pourra être protégée au titre des Espaces Boisés Classés à protéger (EBC) ou de la loi Paysage (article L.123-1-5-III du Code de l'Urbanisme).

➤ **Préserver la vocation sylvicole de la commune**

La commune de Brach fait partie du massif forestier des landes girondines. L'activité sylvicole y est donc importante. Elle joue aussi bien un rôle de ressource économique pour la commune qu'un rôle identitaire (chasse,...) et paysager.

Par conséquent, les conditions nécessaires à l'exploitation de la forêt de production seront prises en compte à travers un zonage et une réglementation spécifique.

➤ **Protéger de manière très stricte les espaces naturels sensibles**

Le patrimoine naturel de la commune est constitué de plusieurs milieux naturels remarquables. Il s'agit essentiellement des milieux naturels humides tels que les lagunes.

Outre ces milieux naturels sensibles dont la protection est assurée par différentes réglementations (Zones vertes du Sage des lacs médocains...), il conviendra d'assurer une protection particulière aux boisements ripicoles qui accompagnent le réseau de crastes et de fossés.

Ces boisements constitués d'essences qui varient selon la nature du substrat jouent un rôle écologique et paysager important. Outre leur rôle d'habitat pour la faune locale, ces boisements ponctuent un paysage fortement lié au massif forestier de pins maritimes.

Les boisements ripicoles qui accompagnent le réseau hydrographique de la commune jouent un rôle écologique majeur dans la mesure où ils contribuent à la préservation de la trame verte et bleue et ils participent à la stabilité des berges.

➤ **Préserver les continuités écologiques**

La trame verte (boisements) et bleue (réseau hydrographique) assure de véritables continuités écologiques qu'il convient de protéger.

En effet, le territoire de Brach est structuré autour de plusieurs réservoirs de biodiversité (massif forestier, lagunes,...) reliés les uns aux autres par des corridors écologiques (boisements ripicoles liés au réseau de crastes et de fossés).

➤ **Préserver le réseau hydrographique et maîtriser les eaux pluviales**

Le réseau hydrographique de Brach est constitué principalement par plusieurs crastes structurantes telles que la Grand craste, la craste de Biron, la craste Nègre ou encore la craste May d'Aussat.

Il existe par ailleurs un réseau de crastes secondaires et de fossés qui doit être protégé et entretenu car il joue un double rôle :

- Un rôle écologique pour la faune et la flore
- Un rôle d'évacuation des eaux pluviales en complément d'un réseau artificiel.

Ainsi, dans un contexte hydrographique particulièrement fragile, l'objectif est de pouvoir maîtriser la conservation des fils d'eau tant dans le domaine public que privé. La préservation des crastes et des fossés, ainsi que des boisements ripicoles qui les accompagnent constitue un enjeu important pour la commune.

➤ **Prise en compte des risques**

La commune de Brach est considérée comme commune sensible au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM).

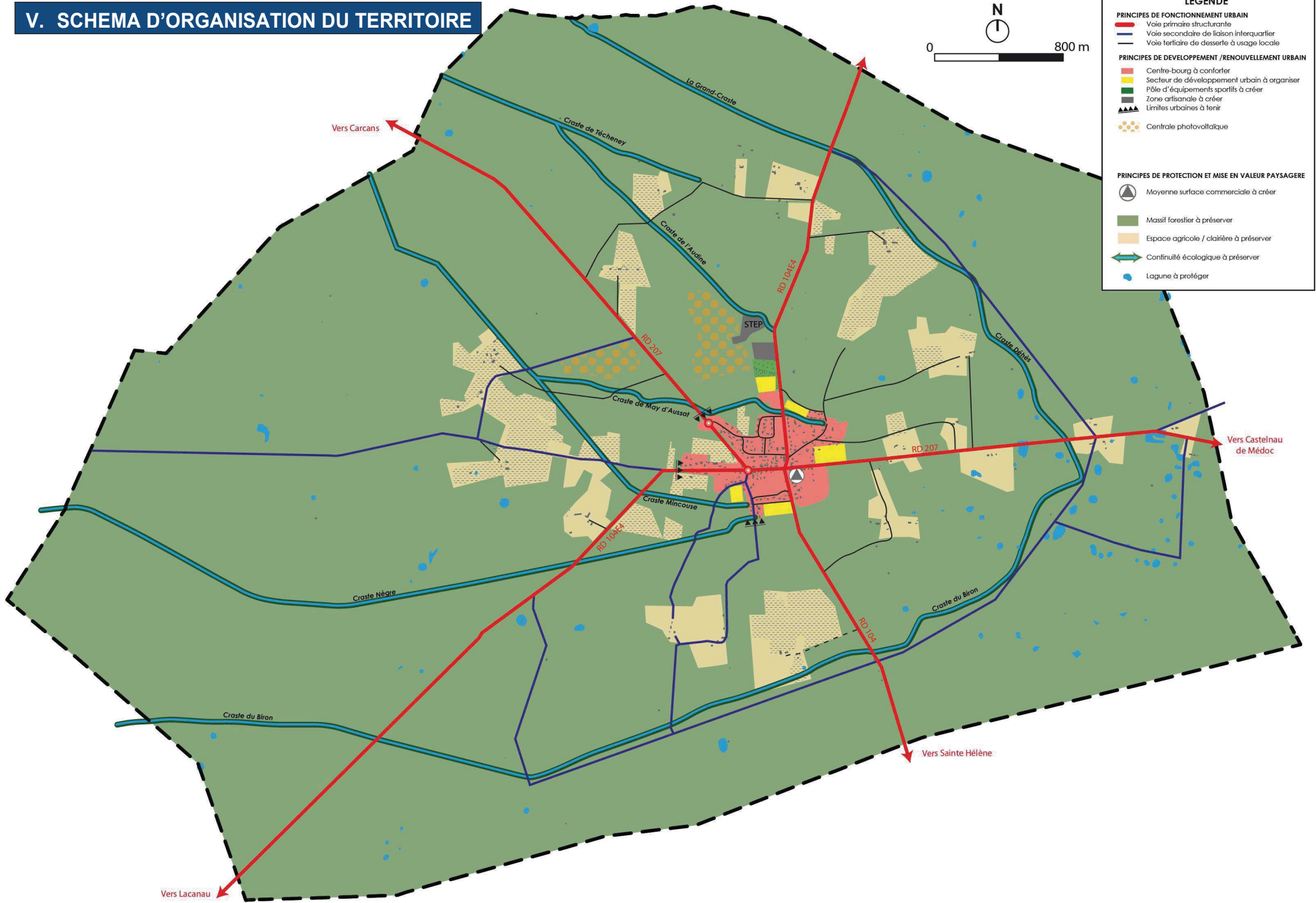
Il convient, par conséquent, de bien évaluer les moyens nécessaires à mettre en œuvre pour la lutte contre les incendies, éviter le mitage de l'urbanisation dans les zones forestières et définir des dispositions particulières permettant de gérer l'interface entre les enveloppes urbaines existantes ou projetées et le massif forestier.

➤ **Prendre en compte la qualité architecturale du patrimoine bâti...**

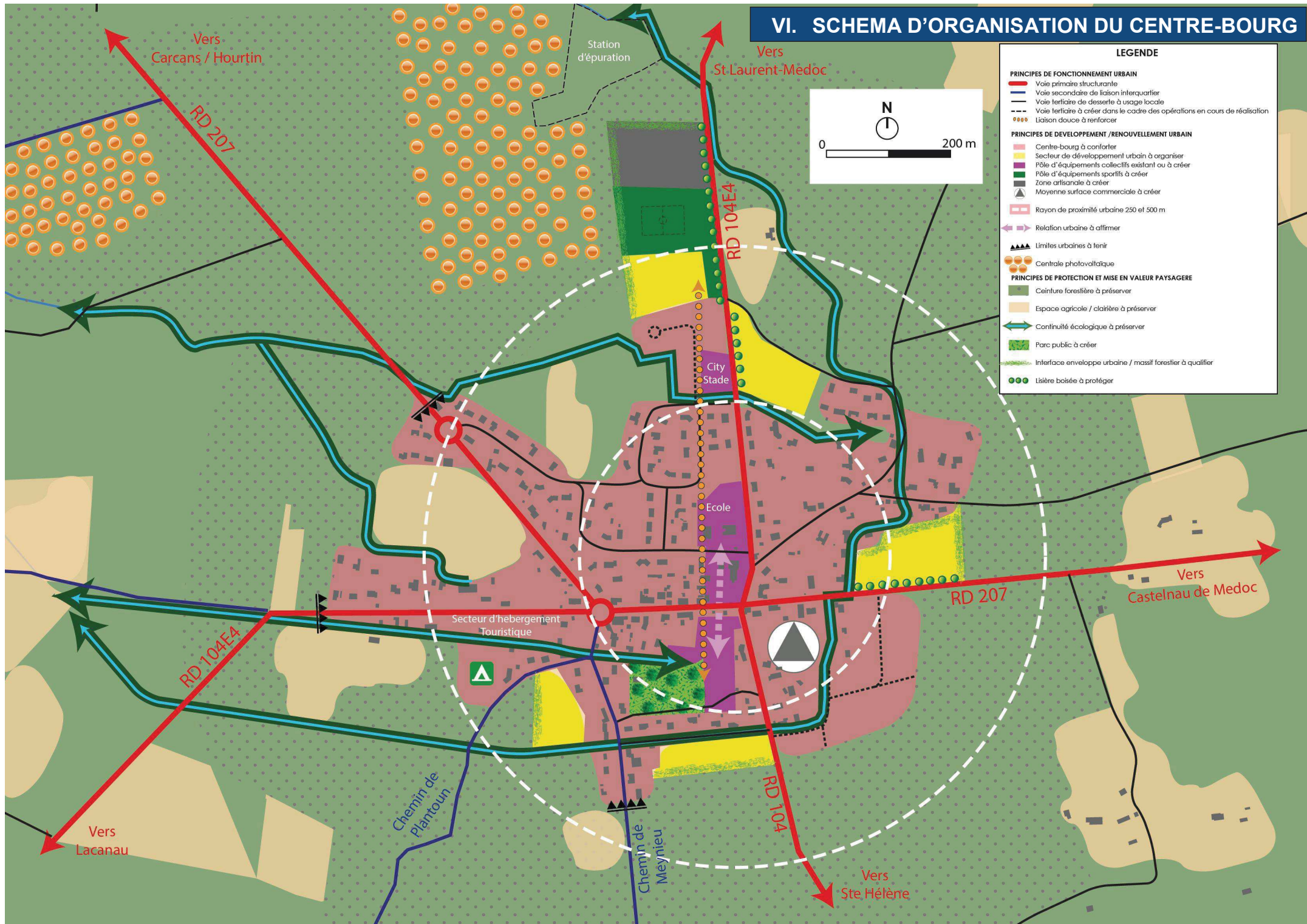
... en encadrant l'évolution du bâti dans le règlement dans un souci de traitement de l'aspect extérieur des constructions afin d'éviter la banalisation des paysages.

Une attention particulière sera notamment accordée au traitement des clôtures.

V. SCHEMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE



VI. SCHEMA D'ORGANISATION DU CENTRE-BOURG



LEGENDE

- PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN**
- Voie primaire structurante
 - Voie secondaire de liaison interquartier
 - Voie tertiaire de desserte à usage local
 - Voie tertiaire à créer dans le cadre des opérations en cours de réalisation
 - Liaison douce à renforcer
- PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT / RENOUVELLEMENT URBAIN**
- Centre-bourg à conforter
 - Secteur de développement urbain à organiser
 - Pôle d'équipements collectifs existant ou à créer
 - Pôle d'équipements sportifs à créer
 - Zone artisanale à créer
 - Moyenne surface commerciale à créer
 - Rayon de proximité urbaine 250 et 500 m
 - Relation urbaine à affirmer
 - Limites urbaines à tenir
 - Centrale photovoltaïque
- PRINCIPES DE PROTECTION ET MISE EN VALEUR PAYSAGERE**
- Ceinture forestière à préserver
 - Espace agricole / clairière à préserver
 - Continuité écologique à préserver
 - Parc public à créer
 - Interface enveloppe urbaine / massif forestier à qualifier
 - Lisière boisée à protéger