

Département de la Gironde
COMMUNE DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC



PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION

Rapport de présentation supplétif

PLU	Prescrit	Approuvé
Elaboration du PLU	29 septembre 2008	3 mars 2014
Modification simplifiée	17 septembre 2015	2 février 2016
Modification	14 mai 2018	8 juillet 2019

SOMMAIRE

I. BIEN-FONDE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

II. CONTEXTE COMMUNAL ET OBJECTIFS POURSUIVIS

- 1- Présentation
- 2- Argumentaire et objectifs généraux
 - a. *Evolutions utiles liées à l'habitat*
 - b. *Evolutions utiles liées au développement économique*
- 3- Les changements apportés

III. MODIFICATION DES DOCUMENTS COMPOSANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME

- 1- Création d'une OAP en zone UB du PLU sur le secteur de Fomboudeau
 - a. *Contexte et objectifs poursuivis*
 - b. *Principes d'aménagement*
 - c. *Condition d'ouverture à l'urbanisation*
 - d. *Modification du règlement écrit de la zone UB*
 - e. *Modification du règlement graphique*
- 2- Création d'une OAP en zone UC du PLU sur le secteur de « La Barriere »
 - a. *Contexte et objectifs poursuivis*
 - b. *Principes d'aménagement*
 - c. *Condition d'ouverture à l'urbanisation*
 - d. *Modification du règlement écrit de la zone UC*
 - e. *Modification du règlement graphique*
- 3- Création d'une OAP en zone UC et UXa du PLU sur le secteur de « Bois Milon »
 - a. *Contexte et objectifs poursuivis*
 - b. *Principes d'aménagement*
 - c. *Condition d'ouverture à l'urbanisation*
 - d. *Modification du règlement écrit de la zone UC*
 - e. *Modification du règlement graphique*
- 4- Création d'une OAP en zone UB du PLU sur le secteur « Jules Ferry »
 - a. *Contexte et objectifs poursuivis*
 - b. *Principes d'aménagement*
 - c. *Condition d'ouverture à l'urbanisation*
 - d. *Modification du règlement écrit de la zone UC*
 - e. *Modification du règlement graphique*
- 5- Création d'un Emplacement Réservé pour la réalisation d'un groupe scolaire et d'un parc attenant sur le secteur de Patoche
 - a. *Contexte et objectifs poursuivis*
 - b. *Modification de la liste des emplacements réservés*
 - c. *Modification du document graphique*
- 6- Evolution de plusieurs zones UXa
 - a. *Contexte et objectifs poursuivis*
 - b. *Modification du règlement écrit de la zone UX*
 - c. *Modification du règlement graphique*
- 7- Modification de l'OAP relative au secteur 1AUX (ZAC d'Aquitaine) et adaptation du règlement de la zone
 - a. *Contexte et objectifs poursuivis*
 - b. *Modification du règlement écrit de la zone 1AUX*
 - c. *Modification du règlement graphique*

- d. Modification de l'orientation d'aménagement*
- 8- Création d'une sous-zone Na au sein de la zone N
 - a. Contexte et objectifs poursuivis*
 - b. Modification du règlement écrit de la zone N*
 - c. Modification du règlement graphique*
- 9- Modification du règlement de la zone Nh1
 - a. Contexte et objectifs poursuivis*
 - b. Modification du règlement écrit de la zone N*
- 10- Modification de l'article 13 du règlement écrit de la zone UB
 - a. Contexte et objectifs poursuivis*
 - b. Modification du règlement écrit de la zone UB*
- 11- Modification de l'article 13 du règlement écrit de la zone UC
 - a. Contexte et objectifs poursuivis*
 - b. Modification du règlement écrit de la zone UC*

IV. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

- 1- Analyse
- 2- Conclusions

I. BIEN FONDE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

La modification du PLU permet de reconsidérer des règles prévues par le document d'urbanisme en vigueur, à condition que l'évolution prévue :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan ;
- que les zones naturelles et agricoles ou les espaces boisés classés, les zones de protection contre les risques de nuisances ou les sites et paysages protégés ne soient pas réduits ;
- que le projet ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a fait de la modification du PLU la procédure d'adaptation normale du document d'urbanisme. En référence aux articles L153-36 à L153-40 du Code de l'urbanisme, la présente procédure de modification est bien fondée :

Article L153-36 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 :

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39 :

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

La modification du PLU porte sur plusieurs éléments listés ci-dessous :

- Créations d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Modifications du document graphique
- Modifications du règlement écrit
- Modification de la liste des emplacements réservés

1. Présentation

Aujourd'hui, après quatre ans d'application, il apparaît utile de procéder à une modification de ce document. Cette évolution a pour objectif principal la maîtrise des développements démographiques et économiques de la commune afin de respecter au plus près les objectifs fixés au PADD en 2014. Elle concernera ainsi non seulement la programmation, l'aménagement et la production de logements mais aussi le développement économique en lien avec l'étude cœur de ville récemment réalisée sur la commune.

a. Evolutions utiles liées à l'habitat

Basé sur un scénario d'accueil de population lui permettant de mieux maîtriser son développement au cours des années à venir, le Plan Local d'urbanisme s'était fixé pour objectif 12000 habitants en 2025 ce qui induisait la production de 1550 nouveaux logements :

- 1050/1100 au sein d'Orientations d'aménagement et de programmation
- 450/500 au coup par coup par comblement de dents creuses en zone U hors OAP (et Nh résiduel)

Si les secteurs soumis à OAP sont maîtrisés et respectent les capacités et densités fixées au PLU, la commune s'est interrogée sur la production de logements au sein des dents creuses situées en zone U et notamment au sein des zones UB et UC.

Le tableau ci-dessous illustre la production de logements depuis la date d'approbation du PLU au sein des zones U, AU (et marginalement Nh) en distinguant les secteurs U classiques et les secteurs U et AU soumis à OAP.

Production de logements		2014	2015	2016	2017*	2014-2017	
Secteurs OAP	1AU Garosse du Bouilh	28	30	57	12	127	385 soit 62.1%
	1AU Bois Milon	59	43	125	14	241	
	UC avec OAP (Allées de rouchereau)	0	0	17	0	17	
Secteurs zones U	UC	11	16	95	18	140	230 soit 37.1%
	UB	24	20	17	21	82	
	UA	2	6	0	0	8	
	Nh	1	2	0	2	5	5
TOTAL		125	117	311	67	620	
<i>Rappels objectifs PLU</i>		<i>120</i>	<i>120</i>	<i>120</i>	<i>60</i>	<i>420</i>	

1 – Production de logements

* Sur les 6 premiers mois

Selon le PLU en vigueur, 40 ha étaient disponibles en 2014 au sein des dents creuses en zone U :

	Superficie en ha
UA	0.7
UB	17.7
UC	22
TOTAL	40.4

2 – Superficie des dents creuses

Le nombre de logements produits (construits ou accordés) d'ores et déjà, au sein de ces dents creuses se monte à 230 soit 46% de la production attendue au PLU (500).

Le service urbanisme a procédé à une analyse fine des dossiers délivrés au sein de ces dents creuses afin d'y calculer le foncier consommé

2014/2017	Nombre de logements produits	Superficie disponible en ha en 2014	Superficie consommée en hectare	Superficie qui aurait du être consommée en hectare (selon objectifs PLU)	Superficie en ha encore disponible
UA	8	0.7	0.2	0.3	0.5
UB	82	17.7	3.6	8.1	14.1
UC	140	22	6.2	10.1	15.8
TOTAL	230	40.4	10	18.5	30.4

3- Bilan du foncier consommé

Ainsi, si la tendance actuelle se poursuit, 920 logements seront produits au sein des zones U (hors OAP) au lieu des 500 prévus initialement au PADD. La production totale de logements à l'horizon 2025 serait donc portée à 2000 (1550 prévus initialement).

Or, s'il est vrai que la commune possède un grand nombre de services (administratifs, marchands, de santé, éducatifs...) et d'équipements sportifs et sociaux-culturels qu'elle continue de développer peu à peu, ses capacités financières sont limitées et elle ne pourra faire évoluer son offre en équipements structurants (notamment les équipements scolaires) au-delà des besoins engendrés par la population estimée à 12000 habitants en 2025 au PLU.

L'analyse des résultats d'application du SCOT réalisée courant 2016 a également constaté que les objectifs démographiques fixés étaient déjà largement atteints voire dépassés

Par ailleurs cette surdensification de dents creuses, non soumises à OAP, au sein de zones pavillonnaires, ne permet pas de garantir une bonne intégration du bâti nouveau au sein du tissu urbain existant.

Le rapport de présentation du PLU 2014 a démontré que Saint-André-de-Cubzac était à une période charnière de son histoire. L'enjeu pour la commune est de réussir à poursuivre son développement tout en conservant son identité, son caractère et la qualité de son cadre de vie, en s'appuyant notamment sur son capital environnemental et la défense de sa qualité architecturale et paysagère.

Des règles visant à atteindre une qualité et une intégration paysagère des nouvelles opérations d'urbanisme ont été mises en place avec succès au sein des différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation déclinées dans le PLU 2014. A l'usage, ces OAP issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et complétées par la loi Grenelle 2 se sont révélées être des dispositifs de planification stratégique très efficaces.

Dans cette perspective, la création de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation au sein des zones U existantes, l'évolution marginale du règlement de ces zones, et la mise en place d'un emplacement réservé sont envisagés afin de répondre aux difficultés rencontrées.

Enfin, la pratique du règlement du PLU a démontré la nécessité de modifier à la marge le règlement de la zone N (et notamment de la sous- zone Nh1) afin d'y permettre l'agrandissement de constructions existantes dans des proportions légèrement plus importantes que celles prévues initialement tout en limitant la superficie totale de ces mêmes constructions.

b. Evolutions utiles liées au développement économique

L'étude cœur de ville a démontré la nécessité d'éviter la concurrence du développement de commerces en périphérie, le long des séquences d'accès au centre-ville.

Le développement de ces micros « pôles » commerciaux pourrait, s'il n'est pas maîtrisé, créer une certaine concurrence avec le centre, et provoquer un affaiblissement de ce dernier voire une perte de son attractivité.

Il convient ainsi de profiter de cette modification pour amender et modifier le règlement et le zonage de certaines zones d'activité, figurées au PLU, et situées, soit en entrée de ville, soit au sein du Parc d'Aquitaine, afin d'empêcher le développement de nouvelles unités commerciales périphériques.

Enfin, afin de faciliter le développement d'une exploitation agricole naissante, la commune compte profiter de cette modification pour introduire un sous-secteur Na au sein de la zone N où sera acceptée la construction de bâtiments agricoles.

3. Les changements apportés

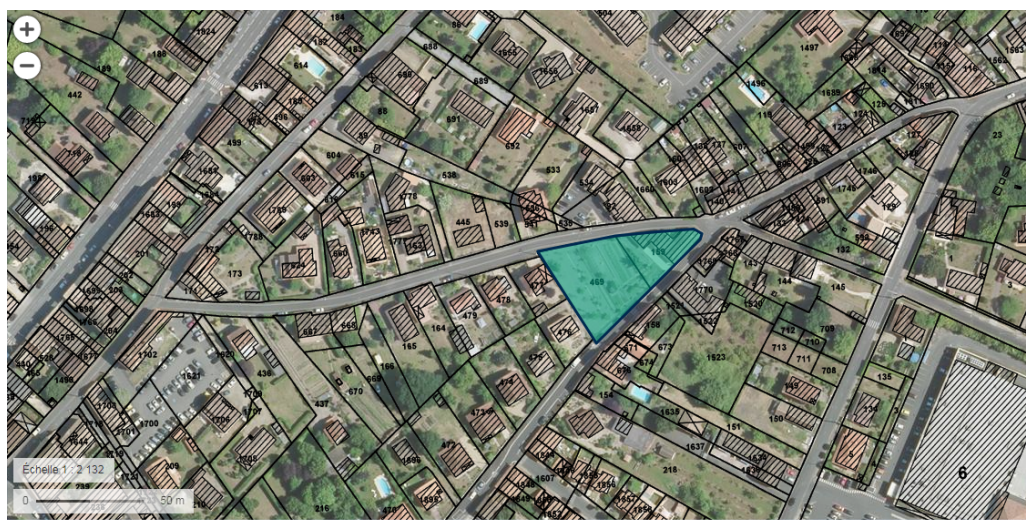
Dès lors et conformément aux articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme, le PLU est ainsi modifié :

- Modifications du règlement écrit
 - o Zone UB
 - o Zone UC
 - o Zone UX
 - o Zone 1AUX
 - o Zone N
- Modifications du document graphique
 - o Création de plusieurs sous-zones, en zone UB, correspondant à la création de plusieurs OAP
 - o Création de sous-zones, en zone UC, correspondant à la création de plusieurs OAP
 - o Modification des sous-zonages UX (zones UXa transformées en zones UXb et création d'une sous-zone UXe)
 - o Création d'un emplacement Réserve
 - o Création d'une sous-zone Na
- Création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
Le document 3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » est complété par :
 - o La création d'une OAP en zone UB du PLU sur le secteur de « Fomboudeau »

- La création d'une OAP en zone UC du PLU sur le secteur de « La Barriere »
 - La création d'une OAP en zone UC et UXa du PLU sur le secteur de « Bois Milon »
 - La création d'une OAP en zone UB du PLU sur le secteur « Jules ferry »
 - La modification de l'OAP relative au secteur 1AUX « Parc d'Aquitaine »
- Modification de la liste des Emplacements réservés
- Le document est modifié en intégrant l'emplacement réservé n°33 relatif à la création d'un nouveau groupe scolaire et son parc attenant.

III. MODIFICATIONS DES DOCUMENTS COMPOSANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Création d'une OAP en zone UB du PLU sur le secteur de « Fomboudeau »



a. Contexte et objectifs poursuivis :

Le secteur de Fomboudeau intègre deux parcelles cadastrées section AB numéros 159 et 469 (pour une surface de 1932m²) situées à l'angle du chemin de Monein et de la rue Fomboudeau au sein d'un vieux hameau désormais complètement intégré au cœur de ville au fur et à mesure du développement de l'urbanisation.

L'OAP vise à encadrer l'urbanisation du secteur et aménager un espace public en traitement d'angle à la croisée des deux voies.

Les deux parcelles constitutives de ce secteur d'OAP sont situées à l'intersection des deux rues de Fomboudeau et de Monein. L'une, à l'angle nord-est, est aujourd'hui support d'une construction en pierres, l'autre, à l'ouest, en dent creuse, de jardins potagers attenants largement ouverts entre les 2 rues. Autour, les constructions existantes sont essentiellement constituées de maisons individuelles bâties en rez-de-chaussée et R+1 et implantées au milieu de leur parcelle (notamment sur le parcellaire entre les 2 rues) et de deux petits ensembles collectifs, en R+1 construits du côté Sud de la rue Fomboudeau et au Nord du chemin de Monein. Malgré la présence de ces deux petits collectifs, on retrouve dans cette partie de la ville, une ambiance paisible de village, renforcée par la persistance des jardins privés et potagers. Cette ambiance est à préserver. La maison formant l'angle, bien qu'étant construite en pierres, n'est pas de grande qualité architecturale.

La réalisation de ce programme doit permettre de compléter la morphologie urbaine dominante de l'habitat individuel en RDC / R+1 développée dans le tissu environnant par intensification urbaine sur la parcelle ouest et par une opération lourde de démolition-reconstruction des 250 m² d'emprises bâties sur la parcelle 159.

Favoriser le réaménagement d'un véritable hameau traditionnel, convivial, facilitant le vivre ensemble, avec une placette centrale, tout en permettant la réalisation de quelques maisons de ville à proximité immédiate du centre-ville et de ses commerces, justifie la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur.



Vue depuis le chemin de Monein



Vue depuis la rue Fomboudeau

b. Principes d'aménagement

- . Démolition du bâti existant permettant la création d'un espace de centralité à l'intersection de la rue Fomboudeau et du chemin de Monein.
- . Ménager un accès direct depuis les voies publiques (rues de Fomboudeau et chemin de Monein) pour chacun des lots détachés.
- . Création de 6 à 8 logements de type maisons de ville donnant pour certaines sur le chemin de Monein (pour lequel l'alignement existant devra être poursuivi sur le terrain d'emprise de l'OAP) et pour d'autres sur la rue Fomboudeau
- . Imposer l'implantation du bâti en ordre discontinu sur les limites séparatives latérales (ordre continu sur l'une des limites séparatives éventuellement permis)
- . Traitement du stationnement par la réalisation d'aires aménagées 25m² (5mx5m) au droit de chacun des accès aux logements.



Superficie du secteur : 1932m²

Densité moyenne envisagée : 35 logements /ha

Programme de logements envisagé

- 6 à 8 logements
- Logements individuels et individuels groupés type « maisons de ville »



Espace public à créer avec démolition du bâti existant



Accès et aire de stationnement à créer

Les implantations des constructions sur les parcelles ainsi que les découpages parcellaires n'ont qu'une valeur indicative.

c. Condition d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone.

d. modification du règlement écrit de la zone UB

L'article UB-2 « Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » est modifié en procédant au rajout suivant :

Dans le secteur UB4, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation établie pour le secteur ;

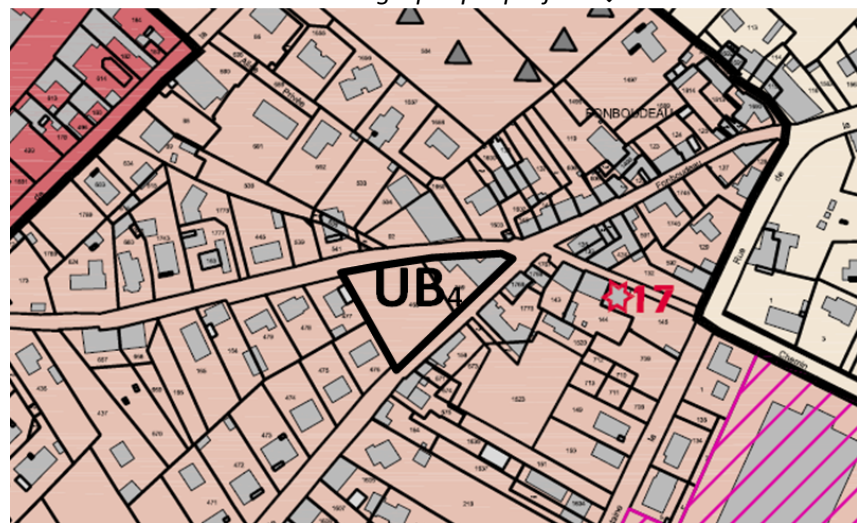
e. modification du règlement graphique

Les parcelles cadastrées section AB numéros 159 et 469 d'une superficie totale de 1932m² actuellement en zone UB sont intégrées au sein d'une sous-zone UB4

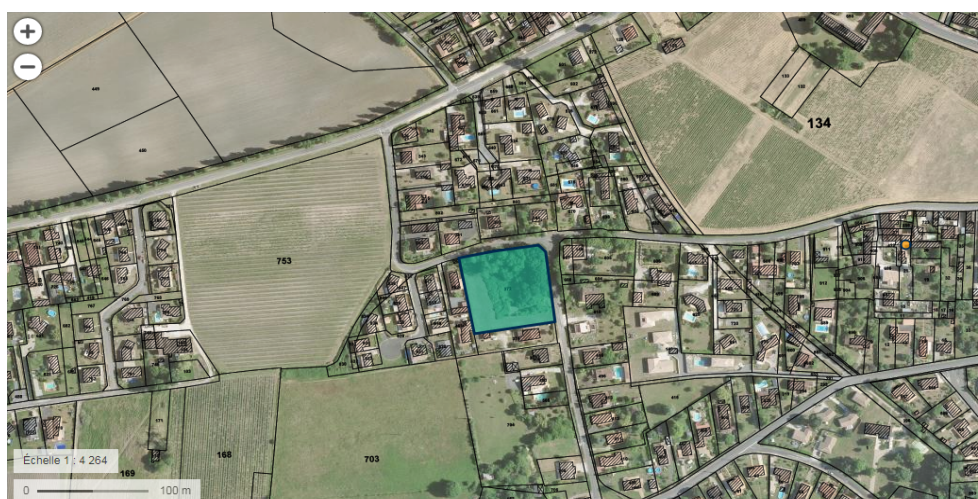
Document graphique actuel ↓



Document graphique projeté ↓



2-Création d'une OAP en zone UC du PLU sur le secteur de « La Barrière »



a. Contexte et objectifs poursuivis

Le secteur de la barrière comporte une parcelle cadastrée section AE numéro 372 (pour une surface de 5853 m²) située chemin de la barrière, à l'ouest du centre-ville à équidistance de l'église et du port de Plagne au sein d'une zone exclusivement composée d'un habitat pavillonnaire.

Le secteur d'OAP accueille quelques boisements de petite taille, enclavés, essentiellement localisés en franges Nord-Est et des sujets isolés sur le talus, qui ne présentent pas forcément d'enjeux environnementaux forts mais qui méritent d'être conservés pour maintenir la qualité d'ambiance paysagère préexistante et l'interface entre les espaces habités (existants et projetés).

La réalisation de ce programme doit permettre de compléter la morphologie urbaine dominante de l'habitat individuel des tissus environnants, bâti en construction libre, en rez-de-chaussée / R+1



Vues depuis le chemin de la Barrière

côté Est ^

côté Nord v



Google

b. Principes d'aménagement

- . Mise en place d'une voie d'accès à sens unique depuis le Nord et débouchant à l'Est de faible gabarit, aménagée en desserte interne et ramenée à sa juste mesure : emprise routière faible au profit de l'aménagement d'espaces communs paysagers et ouverts.
- . Implanter le positionnement de la voie là où elle impactera le moins le talus existant.
- . Préservation et mise en valeur de l'espace boisé existant à l'angle Nord-Est du site et des boisements présents au droit du talus.
- . La réalisation d'environ 7 logements individuels réalisés par l'intermédiaire d'un permis d'aménager ou d'un permis groupé.



Superficie du secteur : 5853 m²

Densité moyenne envisagée : 13 logements /ha

Programme de logements envisagé :

- Environ 7 logements
- Logements individuels ou individuels groupés (lots libres ou maisons de ville)



Boisement à conserver au sein des espaces communs et à mettre en valeur



Voie à créer et principe de desserte et d'accès

Création d'un espace tampon végétalisé

Les implantations des constructions sur les parcelles ainsi que les découpages parcellaires n'ont qu'une valeur indicative.

c. Condition d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone.

d. modification du règlement écrit de la zone UC

L'article UC-2 « Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » est modifié en procédant au rajout suivant :

Au sein du secteur UC3, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation établie pour le secteur ;

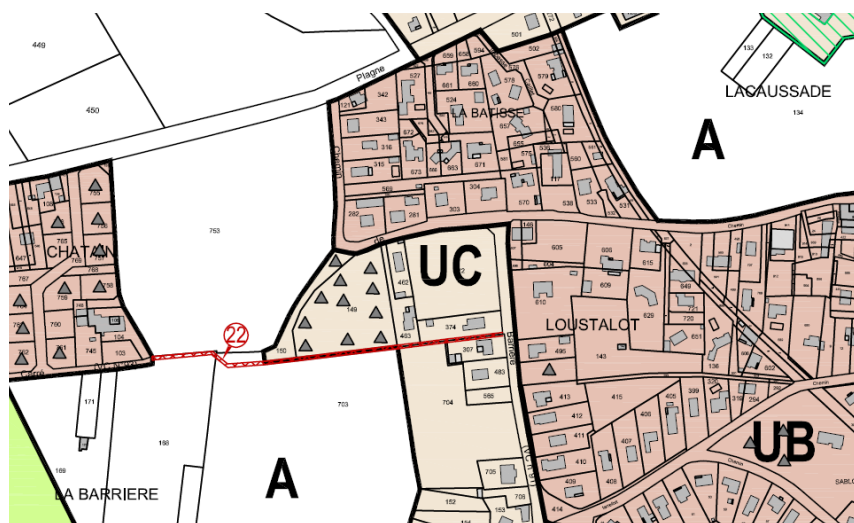
Le paragraphe UC-3.1.2 « Dispositions particulières » de l'article UC-3 est modifié en procédant au rajout suivant :

- « la desserte du secteur UC3 doit être obligatoirement assurée par un accès au Nord par le chemin de la Barrière et par une sortie à l'Est par le chemin de La Barrière ».

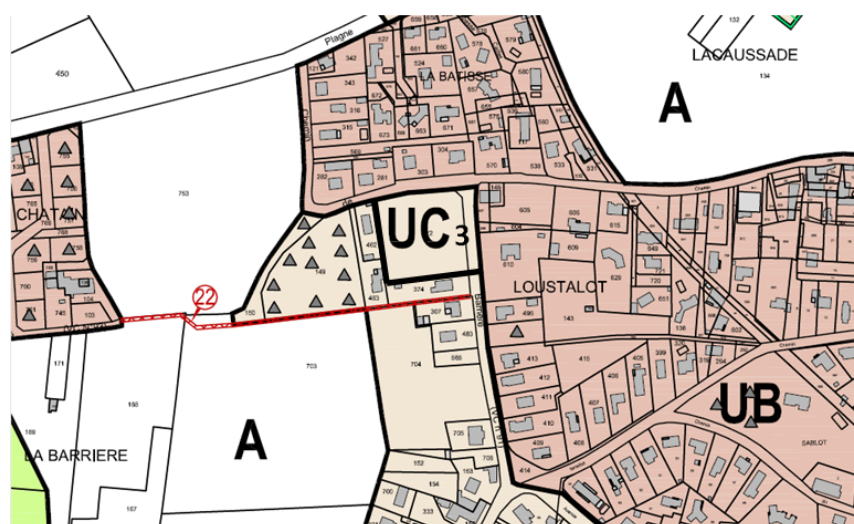
e. modification du règlement graphique

La parcelle cadastrée section AE numéro 372 d'une superficie totale de 5853m² actuellement en zone UC est intégrée au sein d'une sous-zone UC3

Document graphique actuel ↓



Document graphique projeté ↓



3-Création d'une OAP en zone UC et UXa du PLU sur le secteur de « Bois Milon »



a. Contexte et objectifs poursuivis

Le secteur de « Bois Milon » est constitué d'une parcelle inscrite sous double zonage : UC pour sa partie sud occupée et UXa (à transformer en zone UC) au nord et est grevée pour partie d'un emplacement réservé existant pour l'élargissement du profil viaire du chemin de Bois Milon.

Si la reproduction de la forte densité observée d'une trentaine de logements à l'hectare (repérée sur les opérations de Bois Milon Ouest) n'est pas souhaitée, la prescription d'une densité minimale moindre de 20 à 25 logements à l'hectare sur ce secteur de projet engendrera l'accueil de l'équivalent de 7 à 9 logements.

Située à l'entrée de la ZAC éponyme, la parcelle concernée se situe à l'interface d'une zone d'activité économiques et d'une opération de logements édifiés en bande à l'arrière. Elle jouxte au nord une moyenne surface et un dépôt de voitures. Elle est occupée en partie sud par une petite maison individuelle sans grande qualité architecturale et son grand jardin, en partie nord par une parcelle engravée clôturée faisant office d'aire de stockage de véhicules. Au-delà de la création de logements nouveaux, l'enjeu est de poursuivre le développement urbain de ce secteur et créer une entrée qualitative pour le quartier. Il s'agit également d'anticiper le développement futur en vis-à-vis des parcelles 1AU5b2, à l'Ouest.

Il conviendra de réserver l'équivalent de 1500 m² d'interface avec le chemin de Bois Milon (dédiés à l'aménagement d'une entrée paysagée intégrant plantations d'alignements d'arbres et aires de stationnement réalisées sous forme de parkings de midi).



Vue depuis le chemin de Bois Milon côté Nord ^



Vue depuis le chemin de Bois Milon côté sud ^

b. Principes d'aménagement

- . Suppression complète du dépôt de véhicules.
- . Démolition de l'habitation existante
- . Regrouper les constructions sous forme d'habitat individuel en bande / 6 à 7 maisons de ville en R+1 (pour compléter la morphologie urbaine dominante du tissu environnant)
- . Réalisation de 7 à 8 logements individuels ou individuels groupés (type « maison de ville ») réalisés avec un recul minimum de 20m de l'alignement du chemin de Bois Milon afin de préserver un front de parcelle verdoyant
- . Réserver l'interface ainsi dégagée avec le chemin de Bois Milon à l'aménagement d'une entrée paysagée intégrant plantations d'alignements d'arbres et aires de stationnement réalisées sous forme de parkings de midi).



Superficie du secteur : 3574 m²

Densité moyenne envisagée : 20 logements /ha

Programme de logements envisagé :

- Environ 7 logements
- Logements individuels ou individuels groupés (lots libres ou maisons de ville)



Front bâti à créer avec démolition du bâti existant

Aménagement d'entrées paysagées intégrant plantation d'arbres et aires de stationnement

Les implantations des constructions sur les parcelles ainsi que les découpages parcellaires n'ont qu'une valeur indicative.

c. Condition d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone.

d. modification du règlement écrit de la zone UC

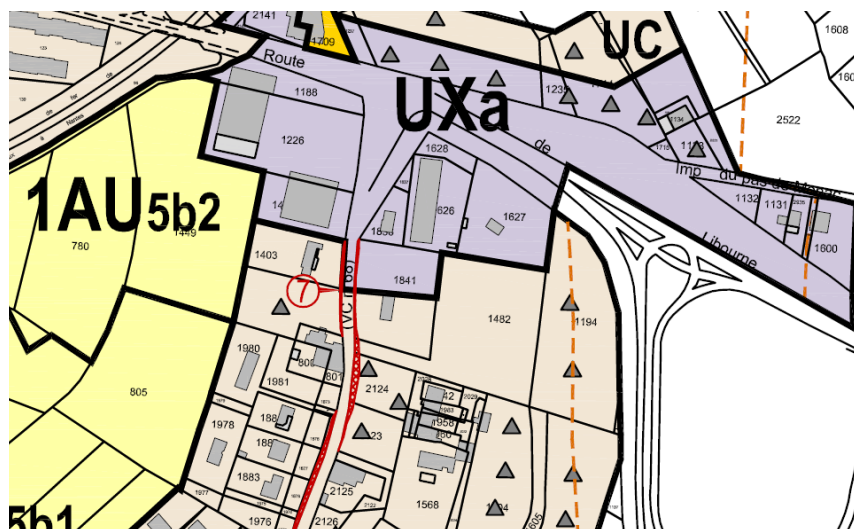
L'article UC-2 « Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » est modifié en procédant au rajout suivant :

Au sein du secteur UC4, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation établie pour le secteur ;

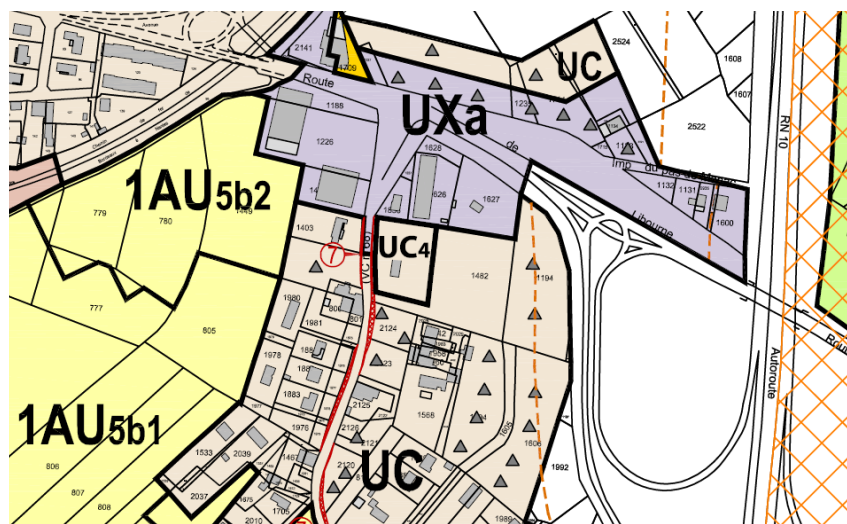
e. modification du règlement graphique

La parcelle cadastrée section D numéro 1481 d'une superficie totale de 3574m² actuellement classée en zone UC et en zone UXa est intégralement intégrée au sein d'une sous-zone UC4

Document graphique actuel ↓



Document graphique projeté ↓



4-Création d'une OAP en zone UB du PLU sur le secteur « Jules Ferry »



a. Contexte et objectifs poursuivis

Le secteur « Jules Ferry » est composé des parcelles cadastrées section AN numéros 46, 47 et 129 (pour une surface totale de 9878 m²) donnant sur l'Avenue Jules Ferry et le chemin du village du Granger à proximité immédiate du collège La Garosse.

Dans ce secteur d'habitat individuel peu dense, l'avenue Jules Ferry développe une relative mixité fonctionnelle avec un équipement public (Gendarmerie), un centre médico-commercial d'ophtalmologie. Le quartier accueille également au nord un complexe d'équipements sportifs couplé au Collège. Le secteur de l'OAP supporte une maison individuelle isolée préexistante (de 240 m² d'emprise au sol sur la parcelle 47). Il présente quelques boisements et des sujets isolés, essentiellement localisés en limite parcellaire interne à l'arrière du bâtiment d'EDF et en interface avec l'avenue Jules Ferry. Ces derniers ne présentent pas forcément d'enjeux environnementaux notables mais ils méritent d'être conservés pour maintenir la qualité d'ambiance paysagère préexistante. Ceci permettra également de conserver une capacité d'isolation phonique sur les infrastructures bruyantes de l'avenue Jules Ferry à l'est et de la voie rapide de la RN10 à l'ouest, ainsi qu'un espace tampon visuel sur les arrières scènes de stockage du bâtiment d'activité d'EDF.

Le sud du site, regroupant les parcelles cadastrées section AN numéros 49 ; 50 ; 51 et 52 ont fait l'objet de deux permis de construire relatifs à la construction de 24 maisons de villes (dont 16 réalisées par l'opérateur social DOMOFrance).

La reproduction de la forte densité d'une trentaine de logements à l'hectare repérée sur ces opérations n'est pas souhaitée. A raison de la densité observée d'une dizaine de logements à l'hectare (*repérée sur les tissus urbains alentours de Granger Sud et de Badebec*), la prescription d'une densité minimale de 11 à 13 logements à l'hectare sur ce secteur de projet engendrera l'accueil de l'équivalent de 11 à 13 lots individuels à bâtir en construction libre

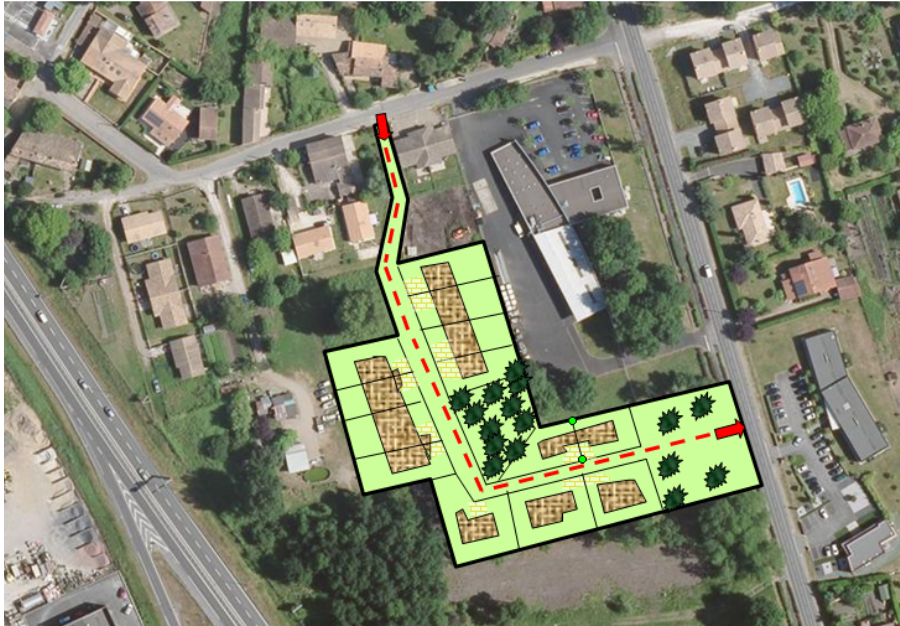
La réalisation de ce programme doit permettre de compléter la morphologie urbaine dominante de l'habitat individuel des tissus environnants, bâti en construction libre, en rez-de-chaussée / R+1



Vue depuis l'Avenue Jules Ferry

b. Principes d'aménagement

- . Démolition de l'habitation existante
- . Maintien de la trame paysagère repérée à l'orientation d'aménagement
- . Aménagement d'une voie d'accès et de desserte interne de gabarit modeste, ramenée à sa juste mesure (aménagée en sens unique depuis le chemin du village du Granger au nord et débouchant sur l'avenue Jules Ferry à l'est) pour éviter l'effet d'impasse.
- . Réalisation de 11 à 13 logements individuels (type lots à bâtir)
- . Réalisation des stationnements sous forme de parking de midi au droit de l'accès de chacun des lots.



Superficie du secteur : 9878 m²

Densité moyenne envisagée : 12 logements /ha

Programme de logements envisagé :

- Environ 11 à 13 logements
- Logements individuels ou individuels groupés (lots libres ou maisons de ville)



Voie à créer et principe de desserte et d'accès

Stationnements de midi

Trame paysagère à conserver au sein des espaces communs et à mettre en valeur

Les implantations des constructions sur les parcelles ainsi que les découpages parcellaires n'ont qu'une valeur indicative.

c-Condition d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone.

d-modification du règlement écrit de la zone UB

L'article UB-2 « Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » est modifié en procédant au rajout suivant :

Dans le secteur UB5, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation établie pour le secteur ;

Le paragraphe UB-3.1.2 « Dispositions particulières » de l'article UB-3 est modifié de telle sorte :

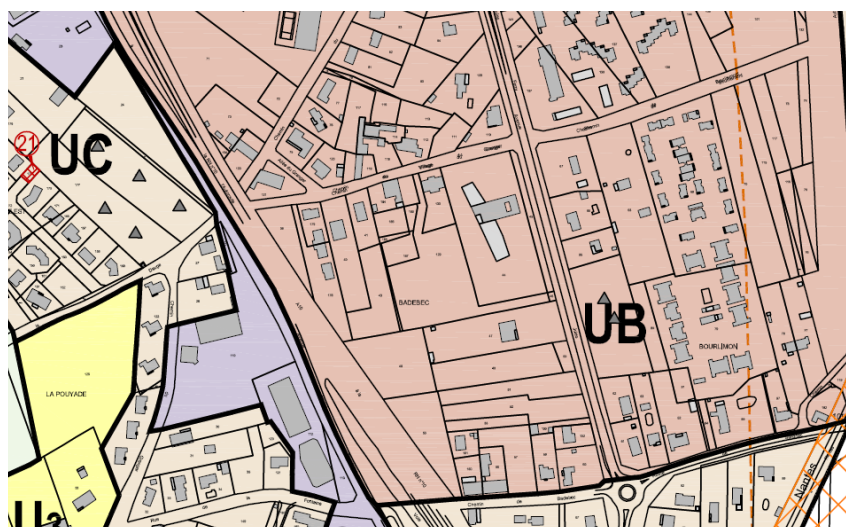
« Conformément aux schémas de principes des orientations d'aménagement et de programmation existantes :

- La desserte du secteur UB1 doit obligatoirement être assurée au sud par un accès depuis la rue Dalzac, et au nord par un accès depuis la rue Mondenard.
- La desserte du secteur UB5 doit obligatoirement être assurée au nord par un accès depuis le chemin de Badebec et à l'Est par une sortie sur l'Avenue Jules Ferry. »

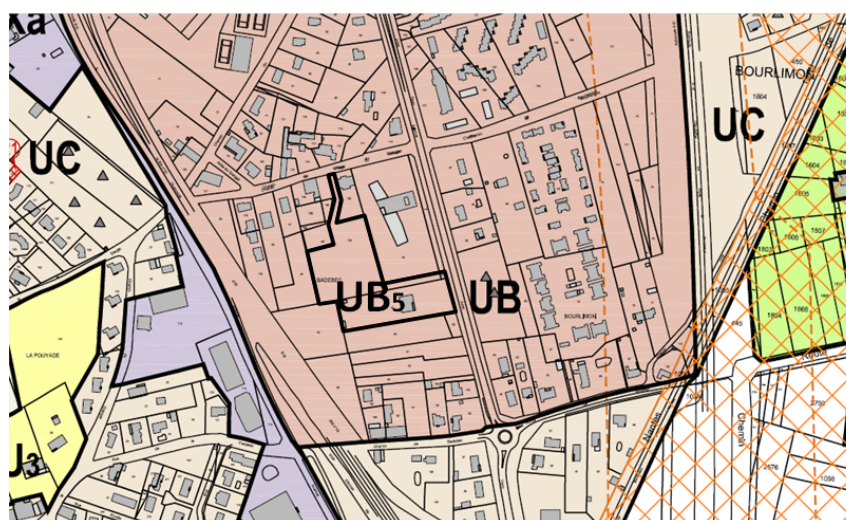
e-modification du règlement graphique

Les parcelles cadastrées section AN numéros 46, 47 et 129 d'une superficie totale de 9878m² actuellement en zone UB sont intégrées au sein d'une sous-zone UB5

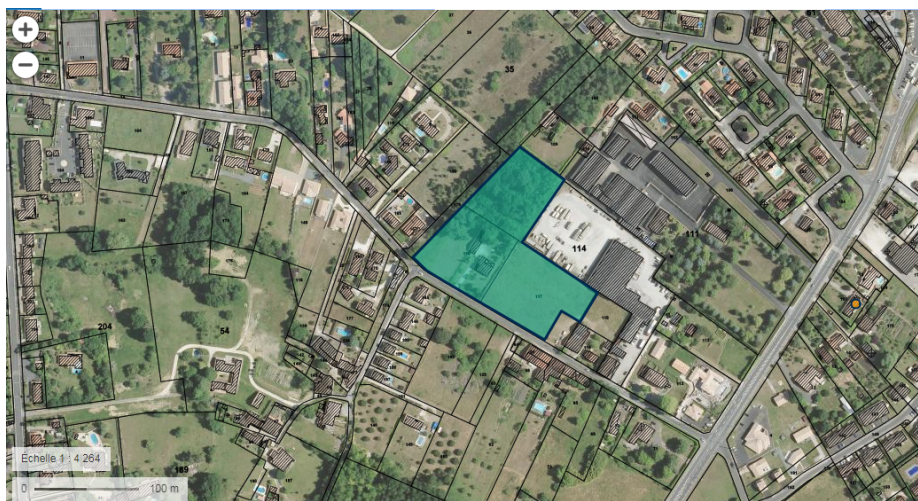
Document graphique actuel ↓



Document graphique projeté ↓



5-Création d'un Emplacement Réservé pour la réalisation d'un groupe scolaire et d'un parc attenant sur le secteur Patoche.



a-Contexte et objectifs poursuivis

La commune compte actuellement 5 groupes scolaires : 2 écoles maternelles, 2 écoles primaires et 1 école mixte, maternelle et primaire.

La commune accueille à la rentrée 2018 1154 élèves répartis en 28.5 classes primaires et 16.5 classes maternelles. Elle a connu 3 ouvertures de classes au cours des 2 dernières années (+102 élèves en 2 ans).

D'importants programmes immobiliers ont été réalisés ces dernières années sur la partie Nord de la commune, dans les secteurs de la Garosse du Bouilh, de la Garosse, de la Dauge Nord et du Granger. Hors il s'avère que l'ensemble des établissements scolaires aujourd'hui en service, sont situés au sud de la ville. Par ailleurs, il apparaît que les écoles primaires existantes sont de grosses structures accueillant 12 à 13 classes et que la collectivité ne souhaite pas étendre indéfiniment leur capacité afin de conserver des conditions de travail convenables.

La collectivité souhaite donc réaliser, à terme, un sixième groupe scolaire au nord de la commune, au cœur des nouveaux quartiers, afin de proposer à la population récemment installée, un équipement de proximité, répondant aux besoins à venir.

Les parcelles cadastrées section AK numéros 118 ; 367 et 114p, d'une superficie totale de 15330m², apparaissent parfaitement adaptées pour pouvoir accueillir ce nouveau groupe scolaire.

La parcelle cadastrée AK numéro 367 est un terrain nu parfaitement plat et ne comportant aucune plantation. La parcelle cadastrée AK numéro 118 accueille actuellement une habitation ne présentant aucun intérêt architectural particulier. Enfin la parcelle cadastrée section AK numéro 114p présente un boisement de qualité (chênes et pins) servant aujourd'hui de tampon entre le lotissement « les terrasses de la Garosse » à l'Ouest et la zone d'activité implantée à l'Est du site. La commune souhaite pouvoir conserver ce boisement qui serait ouvert au public en accroche avec le futur groupe scolaire.



Vues depuis le chemin de Patoche ↑

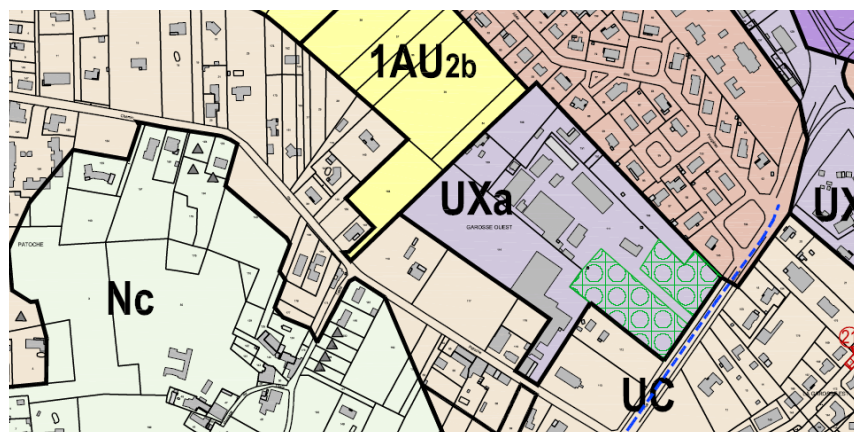
b-modification de la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est modifiée en créant l'emplacement réservé n°33 relatif à la création d'un groupe scolaire et d'un parc public adjacent sur les parcelles cadastrées section AK numéros 118 ; 367 et 114p, d'une superficie totale de 15330m² au bénéfice de la commune.

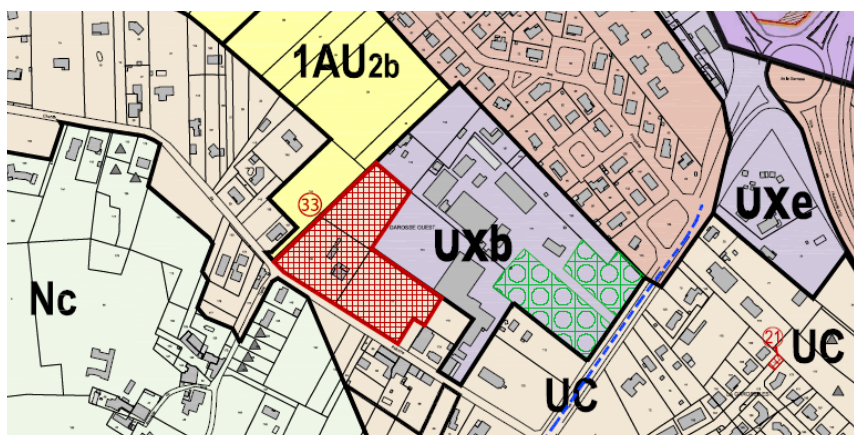
c-modification du document graphique

La parcelle cadastrée section AK 114p est intégrée à la zone UC et l'ensemble des parcelles cadastrées section AK numéros 118 ; 367 et 114p sont inscrites en emplacement réservé numéro 33 relatif à la création d'un groupe scolaire et d'un parc public adjacent au bénéfice de la commune.

Document graphique actuel ↓



Document graphique projeté ↓



6- Evolution de plusieurs sous-zones UXa

a-Contexte et objectifs poursuivis

L'attractivité du centre-ville de Saint André de Cubzac est fragilisée par l'affirmation et le développement de nouveaux espaces périphériques dotés d'enseignes et proposant une offre diversifiée. Malgré des flux automobiles conséquents sur les entrées de ville, le cœur de ville ne profite pas de ces potentiels, l'absence d'un « effet vitrine » attractif étant pénalisant. Par ailleurs, la faible diversité commerciale et le développement de la vacance commerciale sur le cœur historique tend à fragiliser le secteur.

Il convient donc d'éviter le développement de commerces en périphérie, le long des séquences d'accès au centre-ville, ces micros « pôles » commerciaux créant une forte concurrence avec le centre-ville et contribuant à son essoufflement. L'étude cœur de ville a démontré la nécessité d'éviter la concurrence du développement de commerces en périphérie, le long des séquences d'accès au centre-ville.

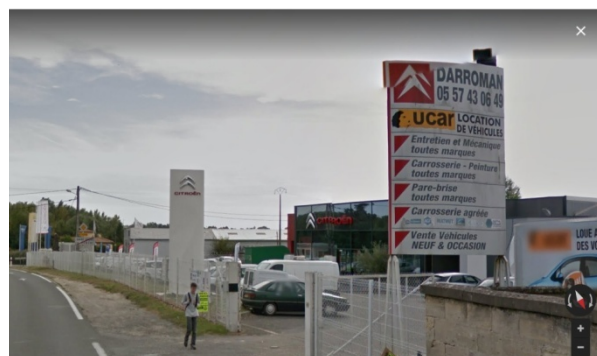
Le développement de ces micros « pôles » commerciaux pourrait, s'il n'est pas maîtrisé, créer une certaine concurrence avec le centre, et provoquer un affaiblissement de ce dernier voire une perte de son attractivité.

Il est donc proposé :

- De reclasser les secteurs « Montangon » « Labry » et « Montaigne » en UXb où les constructions et installations destinées au commerce sont interdites.



Zone UXa « Montangon »



Zone Uxa « Labry »



Zone UXa « Montaigne »

Ces trois zones regroupent des activités très disparates :

- La zone « Montangon » située sur la rue Nationale en porte d'entrée Nord de la ville regroupe la société TBE spécialisée dans le domaine de l'embouteillage, la mise en bouteille et le conditionnement de vins et le site « Montangon » regroupant plusieurs entrepôts.
- La zone « Labry » regroupe diverses activités liées à l'automobile, l'entreprise Actifrip et Maboul.

- Enfin, la zone « Montaigne » regroupe l'entreprise de travaux publics Boucher TP et Châteaux en bordaux, grossiste en vins.
- De durcir les règles existantes sur le site « Giratoire de la Garosse » en y modifiant le règlement et le zonage afin d'y interdire toute implantation commerciale nouvelle tout en permettant de manière très limitée (15%) l'extension des constructions à usage de commerces déjà existants. A cet effet une nouvelle sous-zone UXe est créée.



Zone UXa « Giratoire de La Garosse »

b-modification du règlement écrit de la zone UX

L'article UX-1 « Occupations et utilisations du sol interdites » est modifié en procédant au rajout suivant :

*« En secteur UXa **et en secteur UXe** sont également interdites les constructions et installations destinées à l'industrie. »*

L'article UX-2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » est modifié ainsi :

« Sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sur l'ensemble des secteurs de la zone :

- 1) Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être directement liées et nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées sur la zone ;*
- 2) Les dépôts de véhicules sous réserve d'être liés à une activité de garage automobile (réparation et entretien) et/ou de vente de véhicules présente dans la zone.*

En secteur UXe sont autorisées les constructions à usage de commerce sous réserve qu'il s'agisse de l'extension d'un commerce déjà existant à la date d'approbation de la modification du PLU et dans la limite de 15% de la surface de plancher existante à cette même date.»

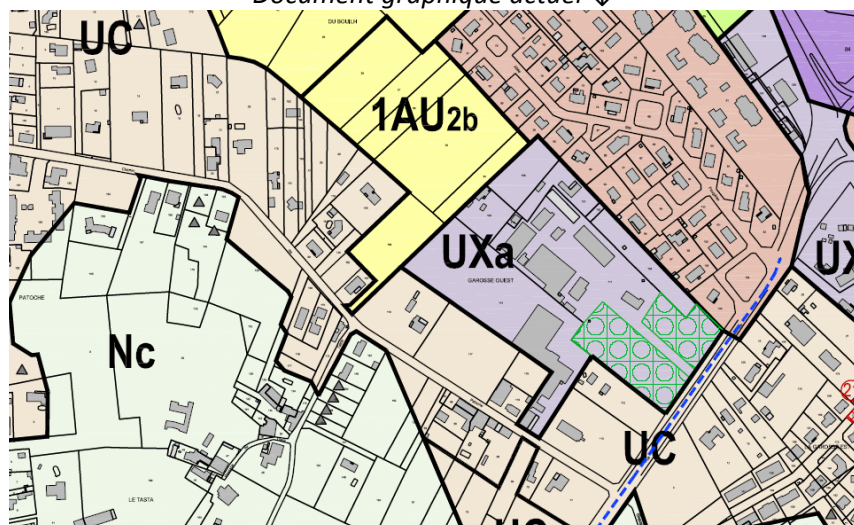
L'article UX-10 « Hauteur maximale des constructions » est modifié en rajoutant la référence à la nouvelle sous-zone UXe:

« Dans les secteurs UXa UXb et UXe les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 8 mètres, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ».

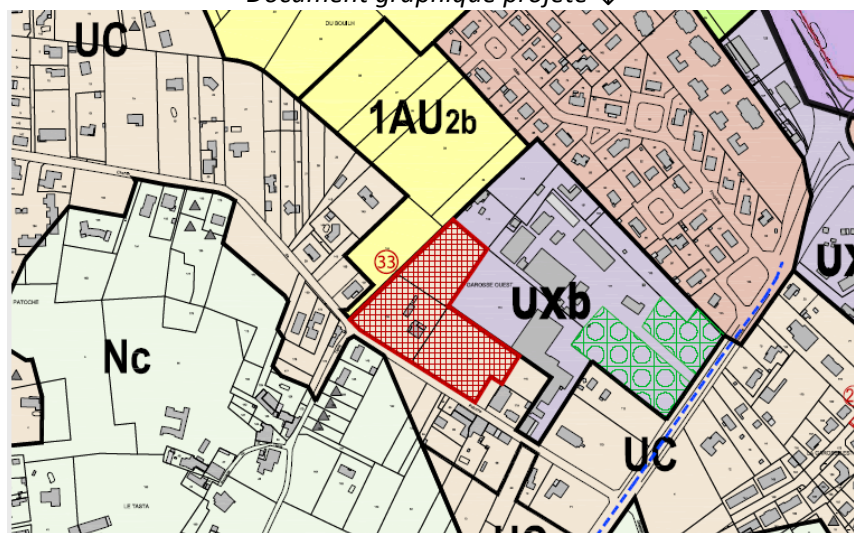
c-modification du règlement graphique

- Les parcelles cadastrées section AK numéros 111 ; 106 ; 152 ; 151 ; 108 ; 109 et 114p (l'autre partie de la parcelle AK 114 ayant été reversée en zone UC selon le paragraphe III.5), d'une superficie totale de 47310 m² actuellement classées en sous-zone UXa sont intégrées au sein d'une sous-zone UXb

Document graphique actuel ↓

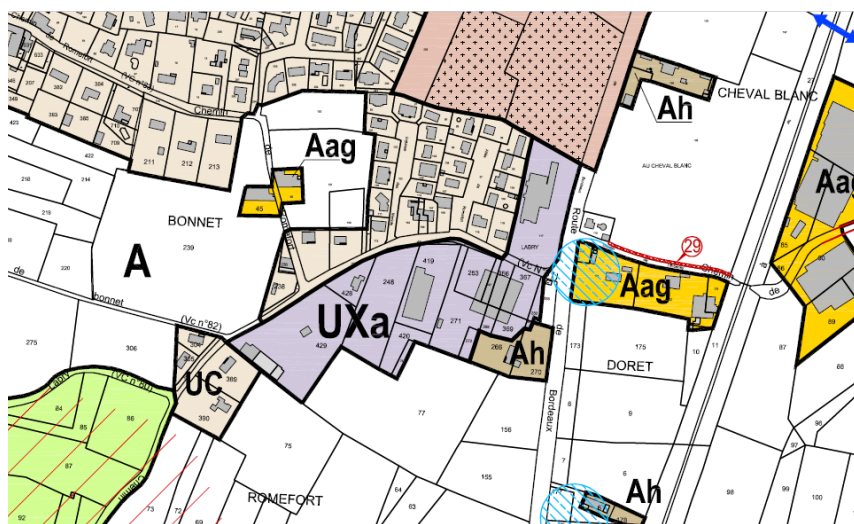


Document graphique projeté ↓

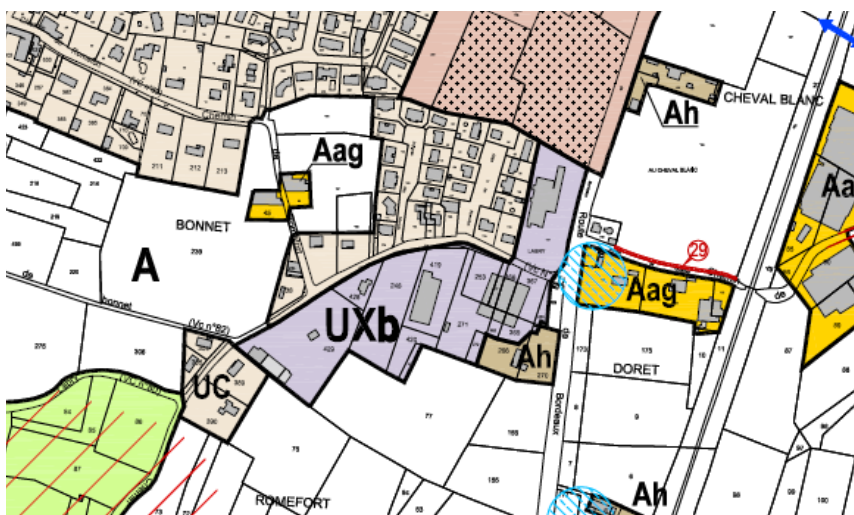


- Les parcelles cadastrées section AS numéros 117 et E 367 ; 269 ; 369 ; 227 ; 253 ; 271 ; 366 ; 368 ; 248 ; 272 ; 200 ; 419 ; 420 ; 76 ; 249 ; 250 ; 428 et 429 d'une superficie totale de 35 210m² actuellement classées en zone UXa sont intégrées au sein d'une sous-zone UXb

Document graphique actuel ↓

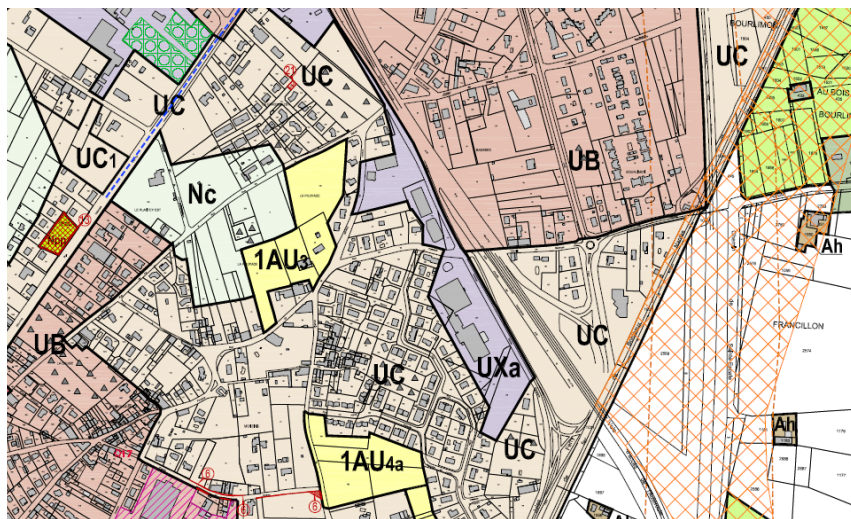


Document graphique projeté ↓

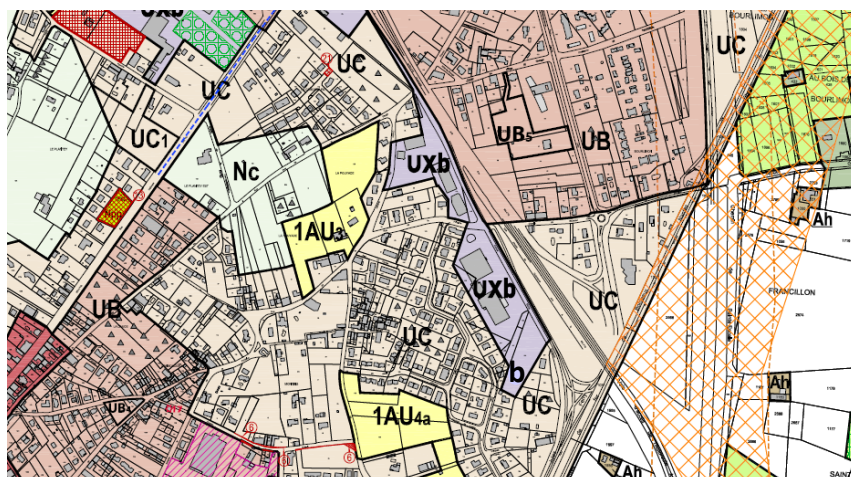


- Les parcelles cadastrées section AN numéros 110 ; 111 ; 112 ; 113 et section AO numéros 145 ; 146 ; 147 ; 200 ; 209 ; 210 ; 211 d'une superficie totale de 37 537m² actuellement classées en sous-zone UXa sont intégrées au sein d'une sous-zone UXb

Document graphique actuel ↓

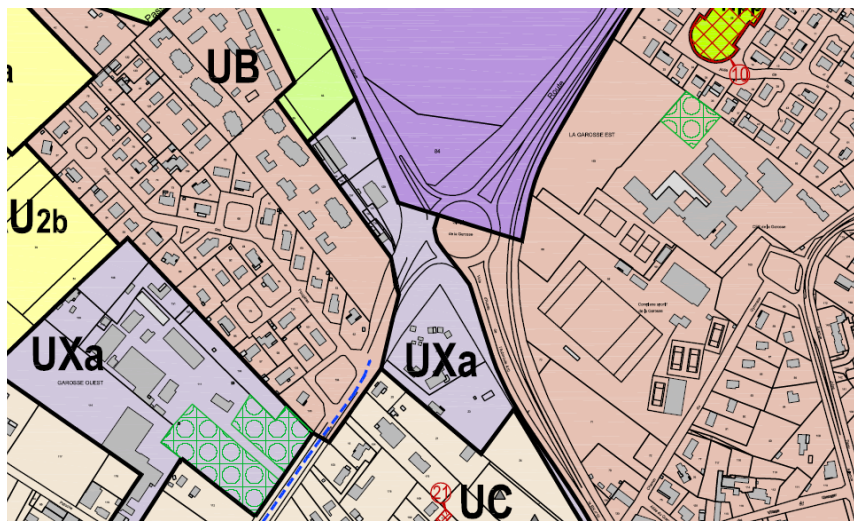


Document graphique projeté ↓

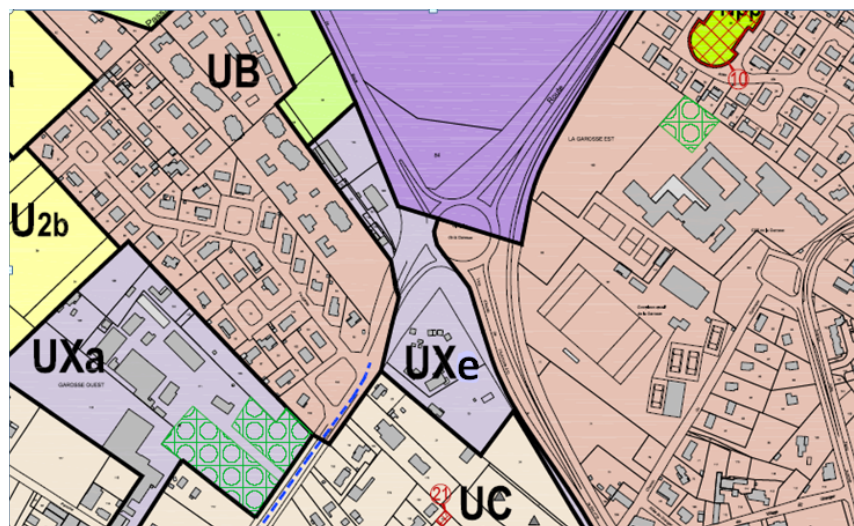


- Les parcelles cadastrées section AN numéros 257 ; 258 ; 261 ; 262 ; 263 et section AK numéros 56 ; 125 ; 128 ; 129 ; 130 ; 131 ; 132 ; 133 ; 134 ; 135 ; 136 ; 137 ; 138 d'une superficie totale de 13 942m² actuellement classées en sous-zone UXa sont intégrées au sein d'une sous-zone UXe

Document graphique actuel ↓



Document graphique projeté ↓



7-Modification de l'OAP relative au secteur 1AUX (ZAC d'Aquitaine) et adaptation du règlement de la zone

a-Contexte et objectifs poursuivis

Le Schéma d'aménagement et programmation économique de la ZAC Parc d'Aquitaine à Saint-André-de-Cubzac récemment approuvé par le Grand Cubzaguais Communauté de Communes a définitivement acté la programmation de la ZAC parc d'Aquitaine en définissant trois pôles clairement identifiés : un pôle commercial limité à l'Ecoparc (au sud de la zone), un pôle loisirs et services au Nord-Ouest du site et un pôle industrie artisanat occupant un grand tiers Nord-Nord-Est du secteur.

Ce schéma d'aménagement permet d'afficher la volonté commune de la ville de Saint-André-de-Cubzac et du Grand Cubzaguais de vouloir stopper le développement commercial sur la ZAC en le limitant uniquement à l'Ecoparc qui poursuit son développement conformément à la CDAC obtenue courant 2011.

Il convient donc de modifier, les principes d'aménagement de la ZAC tel que figurés à l'OAP actuelle, afin de les mettre en cohérence avec le nouveau schéma d'aménagement validé.

Enfin, afin d'afficher clairement au PLU les trois pôles identifiés, le zonage est modifié en procédant à la création de 3 sous-secteurs définissant précisément les destinations autorisées en leurs seins. Le règlement de la Zone 1AUX évolue également pour tenir compte de ces modifications et des objectifs poursuivis par le Grand Cubzaguais

d-modification du règlement écrit de la zone 1AUX

En tenant compte de l'ensemble des éléments décrits ci-dessus, le règlement de la zone 1AUX est réécrit de la manière suivante :

ZONE 1-AUX : zone à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales

Article 1AUX-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- 2) L'extension et e changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (03/03/2014),
- 3) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

En secteur 1AUXa sont également interdites les constructions et installations destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à l'entrepôt.

En secteur 1AUXb sont également interdites les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'artisanat, à l'industrie, à l'entrepôt.

En secteur **1AUXc** sont également interdites les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce.

Article 1AUX-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sur l'ensemble de la zone

Les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone.

En **secteur 1AUXa**

Les constructions à usage de bureaux sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et installations présentes sur la zone.

En **secteur 1AUXb**

Les constructions à usage de commerce (*type restauration*) dans la limite de 20% de la surface de plancher totale de la construction, sous réserve :

- d'être directement liées ou nécessaires à une activité autorisée sur la zone.
- d'être intégrées au sein même de la construction ou réalisées en continuité et en harmonie avec celle-ci dans le cadre d'une extension.

En **secteur 1AUXc**

Les constructions à usage d'habitation sous réserve :

- qu'il ne soit réalisé qu'un logement par unité foncière
- d'être directement liées et nécessaire au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone
- d'être intégrées à la construction autorisée
- de ne pas pouvoir dépasser 20% de la surface de plancher autorisée dans la limite de 90m²

Article 1AUX-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1AUX-3.1-Accès

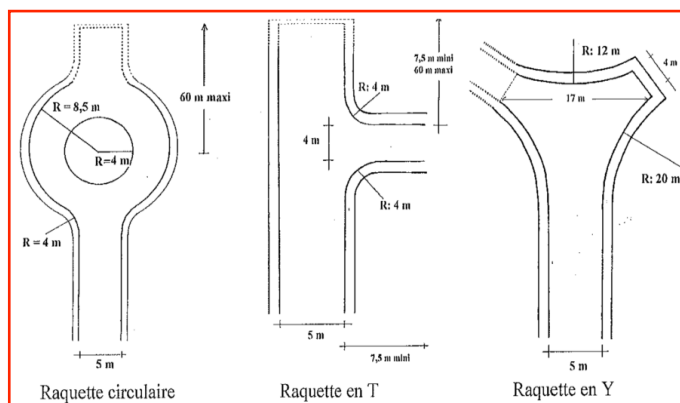
1) Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect, lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité (telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage). A ce titre, la largeur minimale d'accès (hors stationnement) est de 3,50 mètres.

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie.

2) Les voies nouvelles en impasse, dès lors qu'elles dépassent 60 m et qu'une desserte incendie s'avère nécessaire, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir, conformément aux croquis illustratifs ci-après, relatifs aux prescriptions du SDIS).

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse de plus de 60 mètres pour laquelle une collecte des déchets s'avère nécessaire, l'aire de demi-tour devra respecter les dimensions indiquées en annexes du présent règlement. Si ces dernières ne peuvent être respectées, un emplacement spécifique devra être créé en entrée de l'opération.

AIRE DE RETOURNEMENT POUR VOIE EN IMPASSE D'UNE LONGUEUR SUPERIEURE A 60 METRES



3) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation générale.

4) Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs une distance minimum de 10m est imposée entre le bord de l'accès et l'intersection.

5) Tout accès véhicules direct nouveau est interdit sur la RD1010 et sur la RD137

1AUX-3.2 - Voirie

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent, et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de service public.

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les allées piétonnes et deux roues doivent avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles.

Article 1AUX-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1AUX-4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

1AUX-4.2 – Raccordement au réseau d'eaux usées

1) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

2) L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

3) L'évacuation des eaux usées autre que domestiques (eaux industrielles) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord préalable du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

1AUX-4.3 – Traitement des eaux pluviales

1) Tout aménagement ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet avec un débit de fuite maximum admissible de 3litres /seconde /hectare.

2) En conséquence, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Si le dispositif de régulation prévu consiste à la création d'un bassin à ciel ouvert, celui-ci devra être aménagé comme un véritable espace vert structurant.

3) Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Article 1AUX-5 : Caractéristiques terrains

Article non réglementé.

Article 1AUX-6 :Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1AUX-6.1 - Dispositions générales

1) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un minimum de 5 mètres.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

1AUX-6.2- Dispositions particulières

1) Une implantation différente de celle visée à l'article 1AUX6.1 est imposée pour les constructions implantées le long des routes suivantes :

- le long des RD 137 et RD 1010, les constructions et installations doivent être implantées en recul minimal de 35 mètres de l'axe de la voie, hormis les exceptions citées à l'article L.111.7 du Code de l'Urbanisme ;
- le long de l'autoroute A10 et de ses bretelles d'accès, les constructions et installations, hormis les exceptions citées à l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme, doivent respecter un recul minimal de :
- 60 mètres par rapport à l'axe de la voie sur le secteur identifié en pointillés bleus au document graphique
- 50 mètres par rapport à l'axe de la bretelle d'accès sur le reste du linéaire
- en secteur 1AUXc, le long de l'avenue Gustave Eiffel, les constructions et installations, doivent être implantées obligatoirement avec un recul minimum de 15 mètres de l'alignement et présenter au moins un angle de leur façade sur ces 15m.

Article 1AUX-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à toute limite séparative.

Article 1AUX-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre à condition que la distance de recul entre les 2 constructions soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans être inférieure à 5m.

Article 1AUX-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peut être supérieure à 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Article 1AUX-10 : Hauteur maximale des constructions

En secteur 1 AUXa et 1AUXb

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En secteur 1AUXc

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 13 mètres, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère. Cette hauteur peut être portée à 15 mètres sur une emprise maximum de 30% de la construction.

Article 1AUX-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1AUX-11.1 - Généralités

Conformément à l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un avis pourra être demandé sur les dossiers de permis de construire, si nécessaire, à un architecte conseil qui garantira l'application des dispositions ci-dessus.

1AUX-11.2 - Façades et matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) est interdit.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Pour la construction d'extensions ou de constructions nouvelles sur une même unité foncière, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Les façades donnant sur une voie interne (à l'exception du chemin de Virsac) ou externe de la ZAC (RD1010 et RD137) ne devront pas être constituées d'un mur pignon. Elles devront être actives et animées, même si la façade principale n'y est pas incluse, elles devront être traitées comme cette dernière.

Les matériaux utilisés en toiture devront présenter une cohérence avec les façades du bâtiment afin d'assurer une bonne intégration architecturale.

1AUX-11.3 - Clôtures

L'utilisation de clôtures n'est pas obligatoire.

En façade sur rue et en limite d'espaces publics, elles ne devront pas dépasser 1.80 mètres et seront constituées soit :

- de plantations d'essences locales variées
- d'un grillage rigide doublé de plantations d'essences locales variées
- d'un mur bahut enduit de 0.50 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage rigide et doublé de plantations d'essences locales

Sur les limites latérales elles ne devront pas dépasser 2 mètres et seront constituées soit :

- d'un grillage rigide
- d'un mur bahut enduit de 0.50 mètre maximum surmonté d'un grillage rigide

Néanmoins il pourra être réalisé une clôture latérale occultante constituée d'un mur plein de hauteur maximum de 3 mètres au droit des espaces de stockage de sorte que ces derniers ne soient pas visibles depuis le domaine public ou les parcelles voisines.

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusées dès lors que celles-ci est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière.

1AUX-11.4 – Antennes, éléments techniques et aires de stockage

Tous les éléments techniques (climatisations, antennes...) et les aires de stockage devront être masqués pour ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les zones de stockage seront à intégrer prioritairement dans les volumes des constructions

Article 1AUX-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1AUX-12.1- Dispositions générales

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. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

1AUX-12.2–Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places par tranche de y m² de surface de

plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

1AUX-12.3 – Dispositions particulières

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- 1) **Constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement
- 2) **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** : 1 place par chambre et 1 aire de stationnement pour les autobus de tourisme pour les hôtels de plus de 50 chambres
- 3) **Constructions à usage de bureaux** : 1 place pour 30m² de surface de plancher. Au-delà de 50m² de surface de plancher il devra être réalisé 2 places deux roues par tranche de 100m²
- 4) **Constructions à usage de commerce** :
 - **pour les projets soumis à une autorisation préalable d'exploitation commerciale** : il devra être fait application des dispositions légales applicables au moment du dépôt du permis de construire.
 - **pour les autres projets** : 1 place pour 30 m² de surface de plancher. Au-delà de 50m² de surface de plancher il devra être réalisé 2 places deux roues par tranche de 100m²
- 5) **Constructions à usage d'artisanat et d'industrie** : 1 place pour 100m² de surface de plancher
- 6) **Constructions à usage d'entrepôt** : 1 place par tranche de 200m² de surface de plancher jusqu'à 5000m² de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 400m² de surface de plancher au-delà de 5000m².
- 7) **Constructions de service public ou d'intérêt collectif** : le nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation. Par ailleurs, au-delà de 50m² de surface de plancher il devra être réalisé 2 places deux roues par tranche de 100m².

Article 1AUX-13 – Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Le plan de masse et les vues en coupe feront apparaître :

- l'emprise et les matériaux utilisés des aires de circulation et de stationnement
- les surfaces non imperméabilisées
- les espaces verts et les plantations,

D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées.

Les espaces verts plantés (gazon, plantations) seront aménagés sur une superficie au moins égale à 30% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

L'ensemble des marges de recul des constructions imposées par rapport aux voies et emprises publiques internes de la ZAC.

Il devra être planté, à l'échelle de l'ensemble du terrain d'assiette de l'opération, un minimum de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres seront implantés de telle sorte qu'ils soient visibles depuis le domaine public (façade sur voie(s), front de stationnement, ...)

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions, installations ou zones de stockage.

Les aires de stationnement comportant plus de 15 véhicules alignés ne pourront pas être réalisées sans interruption végétalisée.

Article 1AUX-14 – Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article 1AUX-15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

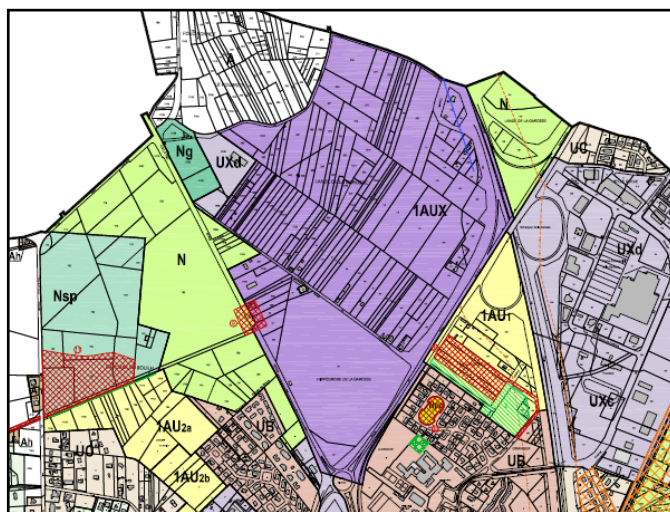
Article 1AUX-16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

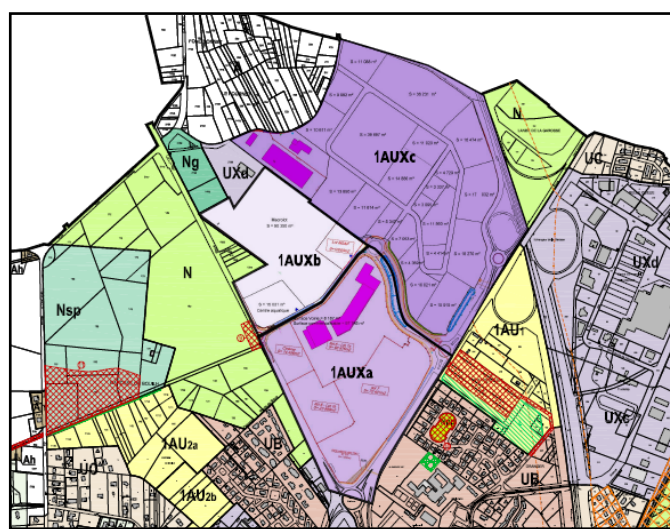
d-modification du document graphique

La zone 1AUX est scindée en trois sous-zones 1AUXa, 1AUXb et 1AUXc.

Document graphique actuel ↓

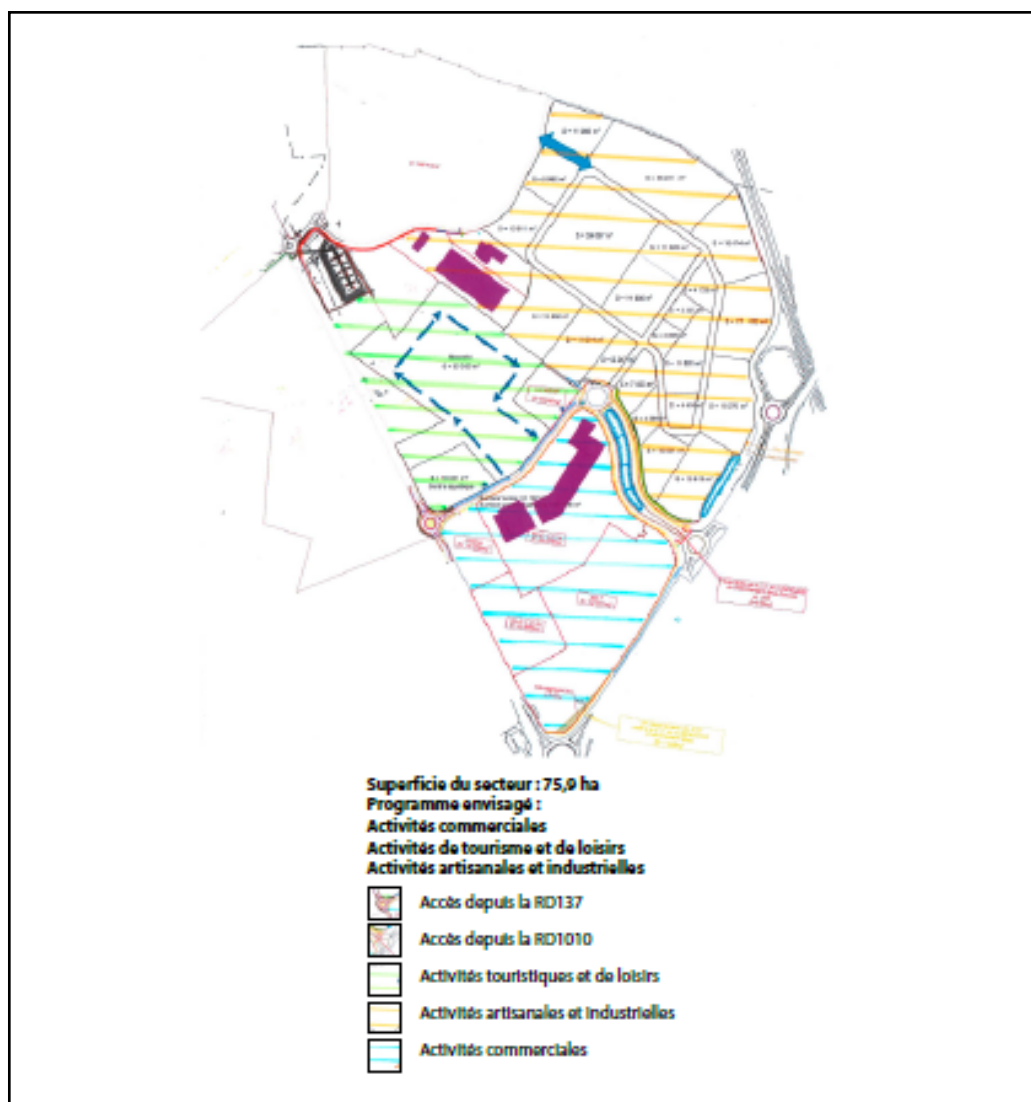


Document graphique projeté ↓



e-modification de l'orientation d'aménagement

La carte et la légende de l'OAP existante relative au Parc d'Aquitaine est modifiée de la sorte :



8- Création d'une sous-zone Na en lieu et place d'une zone Nh

a-Contexte et objectifs poursuivis

La commune a été sollicitée récemment par un jeune agriculteur dont les parcelles sont situées en zone Nh du PLU. Conformément à la volonté de la chambre d'agriculture exprimée lors de l'élaboration du PLU, le règlement actuel interdit la construction de bâtiments agricoles au sein de la zone N. Il s'avère que cet agriculteur souhaite pourvoir construire une serre de culture biologique au sein de son exploitation. D'ailleurs la parcelle cadastrée section D numéro 248 supporte déjà un vieux hangar agricole. Afin de ne pas autoriser la construction de bâtiments agricoles sur l'ensemble de la zone N, il est prévu de créer un sous-secteur Na intégrant son exploitation au sein de laquelle les constructions à usage agricole seront autorisées.

Les parcelles concernées sont cadastrées section D numéros 248 ; 249 et 250 d'une superficie totale de



Vue depuis le chemin du Plantier ↑

Bâtiment agricole existant (parcelle D 248) ↓



d-modification du règlement écrit de la zone N

L'article N-2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » est modifié en procédant au rajout suivant :

« En secteur Na, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »

L'article N-9 « Emprise au sol » est modifié en procédant au rajout suivant :

« En secteur Na, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet ».

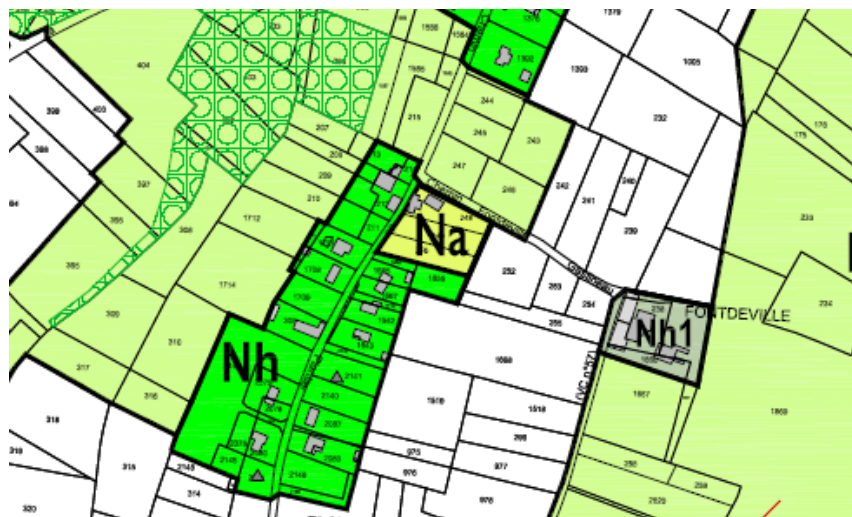
e-modification du règlement graphique

Les parcelles cadastrées section D numéros 248 ; 249 et 250 d'une superficie totale de 4585m² actuellement classées en sous-zone Nh sont intégralement intégrées au sein d'une sous-zone Na

Document graphique actuel ↓



Document graphique projeté ↓



9-modification du règlement de la zone Nh1

a-contexte et objectifs poursuivis

Dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2014, la commune a souhaité limiter de manière drastique la constructibilité des parcelles situées au sein des zones Nh1. Ainsi seules les extensions y sont autorisées sous réserve qu'elles n'excèdent pas 20% de la surface de plancher totale de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir excéder 200 m² de surface de plancher ; par ailleurs l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 12% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Il s'avère que les constructions existantes en zone Nh1 correspondent en grande majorité à des habitations occupées par de jeunes actifs avec enfants.

Lorsqu'elles s'agrandissent ou lorsque leur situation économique s'améliorent, ces familles souhaitent agrandir leur logement or les dispositions actuelles du PLU, trop fortement contraignantes, empêchent toutes possibilités d'extension, les surfaces des parcelles étant souvent trop contraintes (dépassement de l'emprise au sol) ou la limitation d'extension à 20% de surface de plancher existante étant trop pénalisante notamment pour les petites habitations.

Sans possibilité d'extension ces foyers, pourtant désireux de se maintenir sur place, sont contraints de vendre leurs biens et déménager le plus souvent, dans une autre commune.

Or il s'avère que les données issues de l'Insee démontrent une mobilité très importante de la population communale. Ainsi, si le solde migratoire annuel est largement positif (environ +250/an) il cache une autre réalité : si Saint-André-de-Cubzac accueille chaque année en moyenne 1100 habitants, 850 quittent la commune. Il s'agit, selon l'Insee, d'un des taux de mobilité les plus importants de la Gironde. Cette situation n'est pas sans conséquence sur le lien social et entraîne des difficultés accrues d'intégration malgré les efforts de la collectivité et la présence d'un tissu associatif particulièrement dense et dynamique.

Aussi, afin de réduire cette difficulté, la commune souhaite permettre aux familles habitant au sein de ces quartiers d'agrandir leurs habitations en assouplissant légèrement les contraintes du PLU mentionnées aux articles N-2 et N-9 du PLU et en définissant de manière plus précise ce qui est entendu par le terme « extension » dans le lexique intégré au règlement du PLU.

Enfin, il convient de modifier l'écriture de l'alinéa 2 du paragraphe 5 de l'article N-2 en faisant référence, pour la construction d'annexes, à l'emprise au sol plutôt qu'à la surface de plancher, certaines annexes n'étant pas constitutives de surface de plancher.

b-modification du règlement écrit de la zone N

L'alinéa 1 du paragraphe 5 de l'article N-2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » est modifié ainsi :

« En secteur Nh1 :

- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elle n'excède pas 40% de la surface de plancher totale de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir excéder 150m² de surface de plancher au total ;
- La construction d'annexes à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elle n'excède pas 30 m² d'emprise au sol ;

L'alinéa 1 des « dispositions générales » N 9-1 de l'article N-9 « Emprise au sol » est scindé en deux, l'emprise au sol admise en Nh et en Nh1 étant désormais différentes :

« En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions y compris les annexes, est limitée à 12% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet

En secteur Nh1, l'emprise au sol des constructions y compris les annexes, est limitée à 20% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet »

Le lexique est amendé pour préciser qu'une extension ne constitue en aucune façon une création de nouveaux logements :

Extension : Augmentation du volume d'une construction existante, soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol de la construction, soit par affouillement de sol sans création de nouveau(x) logement(s)

10-modification du règlement de la zone UB

a-contexte et objectifs poursuivis

Le processus d'intensification des tissus pavillonnaires par division foncière, actuellement en cours sur la commune, représente une part importante de la production de logements (cf. tableau 1). Or si le fait que des individus divisent leur terrain peut aller dans le sens des intérêts de la collectivité en contribuant notamment à proposer une offre diversifiée de logements individuels sur son territoire sans engendrer d'étalement urbain, il convient de canaliser ces initiatives en définissant des règles d'urbanisme ajustées.

Ainsi, dans la majorité des cas, l'évolution du règlement, plutôt que l'élaboration systématique d'OAP, permettra d'encadrer de manière plus stricte le phénomène de division foncière avec pour objectif principal le maintien d'une qualité d'ambiance paysagère.

Si le PLU actuel a déjà mobilisé plusieurs outils en ce sens (fixation d'une largeur de bande d'accès en fonction de sa longueur et du nombre de logements desservis, fixation de règles d'implantations différenciées en ce qui concerne les limites séparatives, ...) il convient de renforcer ce dispositif.

Ainsi, il est proposé d'exiger, au sein de l'article 13 de la zone UB, un coefficient minimum plus élevé qu'actuellement de superficie de terrain libre de toute construction aménagé et maintenu en pleine terre (25%) et d'imposer l'obligation d'inscrire un cercle de diamètre minimum de 8m dans une partie de terrain maintenu en pleine terre. La notion d'espace en pleine terre sera défini dans le lexique intégré au sein du règlement du PLU.

Par ailleurs, le dernier alinéa, « *Les présentes dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de travaux sur construction existante* » entraînant des confusions pour plusieurs administrés (notamment la notion de travaux sur construction existante) sera supprimée. En lieu et place une exception aux dispositions précédentes sera mise en place, sous certaines conditions, dans le cadre de travaux d'extension des constructions existantes ainsi que pour les piscines et les annexes.

Enfin, il conviendra d'exonérer les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs de certaines de ces dispositions afin de faciliter leurs évolutions et donc leur maintien en centre ville sur des espaces souvent contraints.

b-modification du règlement écrit de la zone UB

Le paragraphe UB 13.1.1 « *Dispositions générales* » de l'article UB-13 « *Obligations imposées en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations* » est modifié ainsi pour intégrer l'ensemble des éléments cités ci-dessus :

UB 13.1.1 « *Dispositions générales* »

1) *L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet.*

Un cercle de diamètre de 8 m en pleine terre devra pouvoir s'inscrire au sein du terrain d'assiette du projet.

2) *L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence locale avec une hauteur minimale de deux mètres.*

3) *Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.*

4) *Le cercle de diamètre de 8m en pleine terre pourra être réduit à 6m dans le cas d'une extension de la construction principale existante*

5) Il ne sera pas fait application des dispositions relatives à l'inscription d'un cercle de pleine terre dans le cas de la construction d'une piscine ou d'annexe(s).

6) Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont dispensés de l'application des paragraphes 1) et 4) ci-dessus

Le lexique est amendé pour définir précisément un espace en pleine terre :

Espace en pleine terre : Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains. Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit ...).

Les emprises artificielles des bandes d'accès et des servitudes de passage, les surfaces dédiées à l'aménagement d'aires de stationnement et de manœuvre, les piscines ou tout autre espace nécessaire à la construction de bassins à fond étanche ainsi que les terrasses ne peuvent être considérées comme espaces de pleine terre.

11-modification du règlement de la zone UC

a-contexte et objectifs poursuivis

Le contexte est identique à celui exposé pour la zone UB.

La zone UC regroupant des espaces moins densément constitués que la zone UB, il est proposé ici d'exiger, au sein de l'article 13, un coefficient minimum de terrain libre de toute construction aménagé et maintenu en pleine terre de 35% et d'imposer l'obligation d'inscrire un cercle de diamètre minimum de 10m dans une partie de terrain maintenu en pleine terre. Un dispositif plus souple est également proposé dans le cadre de travaux d'extension des constructions existantes. Ainsi que pour les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le lexique a déjà été amendé au paragraphe précédent pour définir la notion d'espace en pleine terre.

b-modification du règlement écrit de la zone UC

Le paragraphe UC 13.1.2 « *Dispositions générales* » de l'article UC-13 « *Obligations imposées en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations* » est modifié ainsi pour intégrer la notion d'espace en plein terre :

UC 13.1.1 « *Dispositions générales* »

1) *L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 35% de la superficie du terrain d'assiette du projet.*

Un cercle de diamètre de 10m en pleine terre devra pouvoir s'inscrire au sein du terrain d'assiette du projet.

2) *L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence locale avec une hauteur minimale de deux mètres.*

3) *Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.*

4) *Le cercle de diamètre de 10m en pleine terre pourra être réduit à 8m dans le cas d'une extension de la construction principale existante ou dans le cas de la construction d'une piscine ou d'annexe(s).*

5) *Il ne sera pas fait application des dispositions relatives à l'inscription d'un cercle de pleine terre dans le cas de la construction d'une piscine ou d'annexe(s).*

6) *Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont dispensés de l'application des paragraphes 1) et 4) ci-dessus.*

IV - INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1 – Analyse

Comme exposé dans le II du présent rapport, la modification du PLU de Saint-André-de-Cubzac a pour objectif principal la maîtrise des développements démographiques et économiques de la commune afin de respecter au plus près les objectifs fixés au PADD.

En effet la croissance démographique connue ces dernières années dépasse les chiffres attendus.

Or, s'il est vrai que la commune possède un grand nombre de services (administratifs, marchands, de santé, éducatifs...) et d'équipements sportifs et sociaux-culturels qu'elle continue de développer peu à peu, ses capacités financières sont limitées et elle ne pourra faire évoluer son offre en équipements structurants (notamment les équipements scolaires) au-delà des besoins engendrés par la population estimée à 12000 habitants en 2025 au PLU.

Les modifications portent sur :

- le règlement écrit avec des modifications mineures apportées aux règlements des zones UB, UC, UX, 1AUX et N
- Le règlement graphique avec notamment la création de plusieurs OAP au sein du tissu urbain existant
- la liste des Emplacements réservés avec la mise en place d'un emplacement réservé relatif à la création d'un nouveau groupe scolaire et son parc attenant.

Les modifications du règlement écrit et du règlement graphique des zones UB et UC sont liées à la création de 4 OAP supplémentaires mises en place afin de mieux penser l'aménagement de ses dents creuses situés au cœur de l'enveloppe urbaine. La notion d'espace en plein terre y est également rajouté afin de mieux appréhender notamment les notions d'imperméabilisation des sols, de gestion des eaux pluviales et d'intégration architecturale des projets dans leurs sites

Les modifications du règlement écrit et du règlement graphique des zones UX sont liées à la volonté de la commune de limiter le développement de pôles commerciaux en périphérie des villes pour ne pas concurrencer le commerce de centre-ville. Cette mesure visant à assurer la pérennité et le maintien de l'activité commerciale du centre-ville participera à la lutte contre l'étalement urbain en empêchant l'apparition de nouveaux pôles commerciaux en périphérie. Elle permettra également de réduire l'usage de l'automobile, les clients pouvant trouver, en centre-ville, l'ensemble des marchandises souhaitées. Les emprises au sol sont maintenues à l'identique au sein de cette zone.

Dans le même esprit, les modifications apportées au zonage et au règlement de la zone 1AUX visent à afficher la volonté commune de la ville de Saint-André-de-Cubzac et du Grand Cubzaguais Communauté de Communes de stopper le développement commercial sur la ZAC parc d'Aquitaine, en le limitant uniquement à l'Ecoparc qui poursuit son développement conformément à la CDAC obtenue courant 2011. Le reste de la zone sera sectorisé plus finement en distinguant les espaces voués à l'artisanat et l'industrie d'une part et aux loisirs et équipements publics d'autre part.

Enfin, deux dispositions concernent les sous zones Nh et Nh1 :

- La zone Nh permet notamment la création de constructions à usage d'habitation. Or il s'avère que le propriétaire actuel des parcelles cadastrées section D numéros 248 ; 249 et 250 souhaite pourvoir plutôt y construire une serre de culture biologique. A cet effet un sous secteur Na

est mis en place sur ses parcelles. Ce projet, qui permettra d'étendre les terrains agricoles sur la commune, est plus que positif.

- Le règlement écrit de la zone Nh1 est retouché à la marge pour mieux encadrer l'agrandissement des constructions à usage d'habitations existantes dans la zone. A cet effet si l'emprise au sol est portée à 20% de l'assiette foncière, la limitation à 150m² (au lieu de 200) permettra de mieux contrôler et limiter ce type de projet.

Ainsi, la modification apportée aux pièces écrites et graphiques du règlement du PLU en vigueur ne touche que très marginalement le zonage et ne fait pas évoluer les capacités d'accueil des différentes zones concernées au-delà de ce que le document initial prévoyait à l'origine. Elle n'aura donc aucune incidence sur les dispositifs existants ou à créer en matière de sécurité incendie et sur les réseaux divers et l'assainissement.

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI de la vallée de la Dordogne et du Moron – secteur Bourg / Izon) approuvé le 9 mai 2005. Aucune des modifications apportées ne concerne un secteur concerné par le risque inondation.

Par ailleurs, l'ensemble des modifications apportées concerne des secteurs situés en dehors de tout habitat protégé (zone Natura 2000 et Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2 « la Dordogne ») et éloignés du site classé du « Platane de Robillard ».

Enfin, certaines mesures telles que celles visant à mieux encadrer les droits à construire pour l'habitat individuel en secteurs naturels participent bien à la préservation des espaces agricoles et naturels.

2 – Conclusions

La procédure de modification du PLU de Saint André de Cubzac s'inscrit dans une démarche d'adaptations minimales des règles d'urbanisme réalisées afin de mieux maîtriser et encadrer les développements économiques et démographiques de la commune.

La procédure ne générant aucune constructibilité nouvelle et n'impactant aucun site inscrit, Natura 2000, aucune ZNIEFF, ou zone soumise à un Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques, nous pouvons considérer que cette modification ne génère pas d'impact et / ou d'incidences négatives supplémentaires sur l'environnement et la qualité des sites par rapport aux incidences évaluées dans le PLU initial.