



Commune de
SALLEBOEUF

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SALLEBOEUF

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE SALLEBOEUF

Résumé non-technique

Octobre 2023

BOISSY.
AVOCATS & ASSOCIÉS

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS


GÉRÉA
ingénieurs écologues

Résumé non-technique de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sallebœuf

1. Objet de la modification n°1 du PLU de Sallebœuf

Pour tenir compte des observations du contrôle de légalité de l'État et après plus de 2 ans de fonctionnement du PLU, le présent dossier de modification est motivé par cinq objets principaux :

- Argumenter la compatibilité du PLU avec le SCoT de l'Aire métropolitaine bordelaise dans le rapport de présentation au regard de la déclinaison du SAGE nappes profondes pour répondre aux observations de l'État.
- Conditionner l'ouverture des zones à urbaniser au respect des enjeux identifiés en matière d'alimentation en eau potable, pour répondre aux observations de l'État.
- Rectifier certaines pièces graphiques du PLU pour corriger des erreurs matérielles et recenser les arbres remarquables et les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N.
- Clarifier, préciser et compléter le règlement écrit.
- Ajouter certaines servitudes ayant été omises dans les annexes du PLU.

2. Le cadre général

La commune de Sallebœuf, localisée à moins de 10 km à l'Est de Bordeaux et au cœur de l'Entre-deux-Mers, comptait 2 630 habitants en 2019 et possède un territoire de 1 480 hectares.

Elle est incluse dans le périmètre du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Elle profite d'un relief vallonné et est bordée par deux éléments forts du socle physique que sont la vallée de la Laurence à l'Ouest et la vallée du Gestas à l'Est. Le réseau hydrographique communal est marqué par la présence du Gestas et ses affluents dont le ruisseau de Brochard, cours d'eau présentant des états écologiques dégradés.

La forêt, qui marque fortement le territoire communal avec près de 32% de sa superficie en 2020, et la viticulture (24% de la superficie communale en 2015), jouent un rôle majeur dans la constitution des paysages. Les vignes, bordées de prairies en deuxième couronne sont accompagnées de haies bocagères plus ou moins denses et continues. Les boisements de feuillus viennent quant à eux s'installer en ceinture sur les bas de coteaux où les pentes et les zones humides empêchent le travail du sol par la mécanisation.

L'urbanisation quant à elle prend la forme d'un bourg ancien dense implanté autour des axes routiers et de hameaux d'une dizaine de maisons disséminés sur le territoire communal.

La commune profite depuis plusieurs décennies du dynamisme de l'agglomération bordelaise : elle bénéficie d'une bonne desserte par la RD 936 et d'un accès proche à la RN 89. Cette situation conditionne une croissance démographique régulière et soutenue. Ainsi, depuis la fin des années 1960, la commune a vu sa population multipliée par plus de 3,4. Ce développement a toutefois tendance à se ralentir dans la dernière décennie.

3. Le contenu des évolutions apportées au PLU par la modification n°1

3.1.1. La compatibilité du PLU avec le SCoT de l'Aire Métropolitaine bordelaise

Dans son avis de contrôle de légalité du PLU approuvé, **Madame le préfet développe la problématique en matière d'alimentation en eau potable qui pourrait contraindre l'accueil de nouvelles populations sur le territoire communal, tant que les difficultés rencontrées ne seraient pas résolues.**

Ainsi, **la compatibilité du PLU avec le SCoT, déclinant le SAGE nappes profondes, n'est pas démontrée.** Les prescriptions du SAGE nappes profondes de la Gironde doivent être respectées avant de pouvoir ouvrir à l'urbanisation ou densifier sur le secteur du SIAEPA.

Dans sa réponse, le chapitre de la notice complémentaire au rapport de présentation développe les arguments démontrant la comptabilité avec l'orientation concernée du SCoT : **l'orientation G « anticiper et répondre aux besoins futurs en eau potable en préservant les nappes profondes »** appartenant à l'orientation générale « L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire économe ».

L'aspect le plus important concerne le volet G3 « Restaurer et garantir le "bon état quantitatif" des nappes profondes ». Sur ce point, il est rappelé que :

- Plusieurs zones constructibles du PLU arrêté ont été retirées du PLU approuvé pour être classées en zones naturelles. D'autres ont vu leur densité diminuée et des zones 1AU immédiatement urbanisables ont été reclassées en zones 2AU à urbanisation différée.
- Dans le PLU en vigueur ne subsiste plus qu'une seule zone 1AU, la zone de « Gesseume » d'une capacité d'accueil limitée à 9 logements.
- La présente procédure de modification du PLU vise à aller plus loin en termes de prise en compte de cet enjeu majeur en introduisant **un principe de conditionnement** de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du PLU en vigueur à la garantie de démontrer la suffisance de la ressource en eau potable disponible

3.1.2. Les modifications des dispositions écrites du règlement

3.1.2.1. En zones UA, UB, UC, UD, 1AU, A et N donner plus de liberté à l'implantation des annexes par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A l'expérience, les dispositions concernant l'implantation des annexes aux constructions principales, qu'elles soient accolées à celles-ci ou isolées se sont avérées à la fois trop contraignantes et peu aisément compréhensibles

Aussi, tout en maintenant un certain nombre d'obligations, l'objectif est de simplifier le libellé pour le rendre plus compréhensible, tout en ouvrant un peu plus les possibilités. Il s'agira dans les faits de faire respecter par ces annexes les mêmes règles d'implantation que celles imposées aux constructions principales.

3.1.2.2. En zones UA, UB, UC, UD et 1AU, section A du règlement, dans le paragraphe concernant les interdictions, préciser la nature des constructions à usage de stationnement interdites

Cette modification vise à apporter une précision dans le libellé de l'**interdiction des « constructions à usage de stationnement »** dans les zones urbaines (UA, UB, UC et UD) et à urbaniser (1AU) à vocation principale d'habitat et dans les zones agricoles (A) et naturelles (N).

Il s'agit de préciser que les constructions visées ne sont pas celles qui pourraient résulter directement des obligations de la section C « stationnement », notamment pour des opérations groupées d'une certaine importance. **Il s'agit de projets autonomes qui ne peuvent pas être considérés comme annexes d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation ou de bureaux.** Quant à la nature même des constructions, on précise que cette interdiction vise les garages collectifs, voire les parkings en silo ou les parkings souterrains.

3.1.2.3. En zones UA, UB, UC, UD et 1AU, corriger une erreur matérielle sur la hauteur des clôtures en limites séparatives et permettre les clôtures d'aspect bois

Dans les zones urbaines (UB, UC et UD)¹ et à urbaniser (1AU) à vocation principale d'accueil de l'habitat, les dispositions pour les **clôtures en limite séparatives** devaient imposer systématiquement une hauteur maximale de 2 mètres, quel que soit le type de clôture. Or, **une coquille a été relevée pour la hauteur des clôtures constituées de lame à claire-voie n'est pas de 2 mètres comme pour les autres types de clôtures, mais de 1,60 mètres.**

Il s'agit de corriger cette erreur.

3.1.2.4. En zones UB, UC, UD et 1AU, concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, exonérer du retrait de 8 mètres les annexes d'une surface inférieure à 20 m² d'emprise au sol

Dans ces zones, le règlement impose que sur une même propriété que toutes les constructions (constructions principales et/ou annexes) respectent entre elles une distance minimale au moins égale à 8 mètres.

Or pour des annexes d'une superficie limitée à 20 m² et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres, cela apparaît nettement moins justifié, surtout quand on a affaire à des parcelles de petite taille.

Il s'agira donc de préciser dans les « règles particulières » du volet « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » que l'implantation de ces annexes est libre.

3.1.2.5. En zones UB, UC, UD et 1AU, modifier la gestion du nombre de places de stationnement par logement et imposer un revêtement perméable pour les aires de stationnement extérieures

Dans le règlement du PLU en vigueur, il est exigé pour les logements de type T1 et T2 une place de stationnement minimum, tandis que les logements de type T3 et plus doivent disposer de deux places minimum.

¹ On notera que les dispositions pour les clôtures en limites séparatives en zone UA ne comprennent pas de dispositions pour les clôtures constituées de lame à claire-voie.

Or, il apparaît que les dispositions actuelles ne sont pas adaptées à la réalité. Ainsi, les occupants des logements T1 et T2 ont très fréquemment deux véhicules dont l'un est alors contraint d'occuper les rues et espaces publics

Il s'agit donc de faire évoluer la règle actuelle en l'harmonisant pour imposer deux places de stationnement minimum par logement quelle que soit la taille du logement bâti. En même temps, la règle est complétée en imposant que les aires de stationnement extérieures soient dotées d'un revêtement poreux pour limiter l'imperméabilisation des sols.

3.1.2.6. En zone UC, faire évoluer les dispositions sur les espaces libres de toute construction pour définir des règles particulières applicables aux constructions à usage d'activités

Compte tenu de son importance et de sa localisation, il y a un véritable intérêt pour la commune à favoriser l'implantation de constructions d'activités en zone UC. C'est la raison pour laquelle la règle d'emprise au sol autorise les constructions à usage d'activités à atteindre une emprise totale de 60% du terrain d'assiette.

Mais, celle-ci est laissée en pleine terre et plantée incohérente avec le pourcentage minimum d'espaces libres imposé et unique pour tous les types de construction qui est de 60% du même terrain d'assiette. Il est ainsi nécessaire de corriger cette erreur matérielle.

3.1.2.7. En zone UC, corriger une erreur matérielle dans les dispositions concernant la hauteur maximum des clôtures en limite du domaine public

Dans les zones urbaines (UA, UB et UD) et à urbaniser (1AU) à vocation principale d'accueil de l'habitat, les dispositions pour les clôtures en limite du domaine public imposent systématiquement une hauteur maximale de 1,60 mètres, quel que soit le type de clôture. Or, pour un libellé identique, une coquille a été relevée en zone UC où la hauteur des clôtures constituées de murets surmontés de grilles n'est pas de 1,60 mètres comme dans les autres zones, mais de 1,50 mètres.

Il convient donc de corriger cette erreur de plume et porter, comme dans les autres zones, cette hauteur à 1,60 mètres en zone UC.

3.1.2.8. En secteur UCi, corriger une erreur matérielle pour ajouter les conditions de constructibilité pour les constructions neuves soumises au risque inondation

A la lecture des « dispositions particulière au secteur UCi » sujet au risque inondation par débordement du Lestey figurant dans le règlement, il n'est fait mention que des travaux de réhabilitation des constructions existantes ou de changement de destination ou d'extension de ces mêmes constructions et que les constructions neuves n'apparaissent pas.

A la demande de Madame la préfète, le règlement est donc remanié pour y renforcer les mesures de précautions existantes en précisant que les dispositions prises dans ce secteur viennent en complément des règles applicables à l'ensemble de la zone UC pour lever toute ambiguïté et en ajoutant que les conditions de constructibilité applicables pour les changements de destination ou d'extension de constructions existantes s'appliquent également aux constructions neuves.

De même, toujours à la suite des observations du contrôle de légalité, il est nécessaire de créer un nouveau secteur UCi sur une partie du quartier de Patenne bordant le ruisseau Lestey pour pouvoir imposer les dispositifs constructifs aux constructions nouvelles et aux aménagements des constructions existantes pour qu'elles puissent échapper à ce risque.

3.1.2.9. En secteur UD1, augmenter l'emprise au sol admise en la passant de 10% à 15%

Dans le règlement écrit actuel de la zone UD, le pourcentage d'emprise au sol des constructions pour le secteur UD1 couvrant les hameaux des Pontons, des Faures et les Gachets est de 10% du terrain d'assiette du projet alors que dans la zone UD proprement dite et dans le secteur UDa il s'établit à 15%.

Ce changement de taux entre le PLU précédent et celui en vigueur entraîne une forme d'injustice par rapport à la zone UD et au secteur UDa. Cela empêche, par exemple, les pétitionnaires de réaliser une extension ou des annexes.

C'est pourquoi, il est préférable d'assurer une équité entre les différents secteurs de la zone UD en rétablissant le pourcentage mentionné dans le PLU précédent, à savoir 15%.

3.1.2.10. En zone UY, dans la section C « stationnement », imposer un revêtement perméable pour les aires de stationnement

Cette évolution du règlement est le pendant de celle mise en place pour les zones UB, UC, UD et 1AU qui entendait désormais conférer une dimension de développement durable aux dispositions régissant le stationnement en imposant que les aires de stationnement extérieures soient dotées d'un revêtement poreux pour limiter l'imperméabilisation des sols, tout en respectant les obligations réglementaires qui encadrent précisément la gestion des effluents pour certains types d'activités

3.1.2.11. En zone UY, adopter un retrait minimum spécifique par rapport aux voies de part et d'autre de l'allée des Commerces et de l'allée Capdevielle et adapter les retrait par rapport aux RD 13 et 936

a) De part et d'autre des allées des Commerces et Capdevielle

L'allée des Commerces et l'allée Capdevielle sont des voies nouvelles créées à l'occasion de l'aménagement de la zone commerciale au carrefour de l'avenue de l'Entre-deux-Mers et de la RD 936, de part et d'autre desquelles se sont implantés des bâtiments.

Alors que le règlement de la zone UY (à vocation d'activités économiques) dispose que les constructions autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, on constate qu'aucune des constructions implantées le long de ces deux voies ne respecte cette règle.

Fort de ce constat et soucieuse d'utiliser au mieux l'espace disponible dans la zone, la commune décide donc d'instituer une règle spécifique de recul de part et d'autre de ces deux voies. Celui-ci y sera désormais de 4,50 mètres par rapport à l'alignement.

b) Au carrefour des RD 13 et RD 936

Pour accompagner la création d'un nouveau giratoire au carrefour de ces deux voies, avec le même souci d'optimiser au mieux les espaces disponibles dans cette zone de commerce et de services, il a été décidé de réduire le recul par rapport à l'alignement futur des deux voies après création du giratoire, à 10 mètres sur la plus grande partie du linéaire au sein de la zone UY

Toutefois, devant la difficulté à établir une règle écrite simple pour imposer ce recul spécifique, il a été décidé, comme l'y autorise le Code de l'urbanisme, de reporter cette bande de recul spécifique sur le plan de zonage. Le règlement écrit se contentant de noter cette exception et de reporter au règlement graphique.

3.1.2.12. En zone UY, intégrer les dispositions écrites du nouveau secteur UY1 autorisant le dépôt et le stockage de ferrailles et de matériaux de démolition afin de permettre la poursuite des entreprises existantes

Le zonage du PLU en vigueur a institué une zone UY à vocation d'activités économiques au lieu-dit « Les Sept Frères », riveraine au Nord de la RD 936 pour prendre en compte l'existence d'entreprises implantées de longue date sur le site. **Ces entreprises appartiennent aux filières de recyclage de matériaux et de déchets.**

Or, le règlement en vigueur de la zone UY interdit expressément : « les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que pneus usés, ordures etc. ». De fait, cette disposition est en totale contradiction avec la vocation de ce site et empêche toute évolution de l'activité en vue de sa modernisation ou de sa mise aux normes pour répondre aux injonctions des services de l'État.

La commune décide donc de créer un nouveau secteur UY1 de la zone UY au lieu-dit « Les Sept Frères » avec de nouvelles dispositions réglementaires marquant la volonté de la commune de voir ces activités respecter pleinement leur environnement naturel et humain.

3.1.2.13. En zone 2AU, corriger les irrégularités du règlement écrit et conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone à une procédure de modification ou de révision

Dans son avis de contrôle de légalité, Madame la préfète constate que le PLU approuvé ne conditionne pas l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de « A Fourat » et « Patenne » à sa modification ou sa révision, ce qui est illégal.

De même, un certain nombre de constructions y sont toujours autorisées, contrairement à que stipule le Code de l'urbanisme.

Il convient donc de lever ces illégalités en supprimant toutes les constructions autorisées à tort et indiquant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera par le biais d'une procédure de modification dans le respect du Code de l'urbanisme. En corollaire d'autres dispositions doivent être supprimées du règlement (règles concernant les piscines, gestion de l'emprise au sol).

3.1.2.14. En zones A et N, retirer la précision sur le type des annexes et maintenir les surfaces de 30 m² d'emprise au sol de toutes les annexes, hors piscine de 50 m²

Ces évolutions, concernent la gestion des annexes par le règlement afin de simplifier la rédaction de ces dispositions pour les rendre plus compréhensibles et de corriger une erreur matérielle liée à une incohérence avec les dispositions de hauteur de la section « volumétrie et implantation des constructions ».

Il s'agit de supprimer, pour les annexes liées à l'habitat, la distinction entre garages et abris de jardin dans un souci de simplification, pour ne retenir désormais qu'une nomenclature plus classique d'annexe bâtie et de piscine. Pour celles-ci, les emprises au sol maximales seront de :

- 30 m² pour les annexes bâties.
- 50 m² pour les piscines.

D'autre part, il s'agit de corriger une incohérence entre deux parties du règlement concernant la hauteur de ces annexes qui est harmonisée à 3,50 mètres.

3.1.2.15. En zone A, autoriser les constructions et installations agricoles même si elles appartiennent à une exploitation agricole qui n'est pas présente dans la zone

Le règlement de la zone A dispose que « les constructions et installations agricoles [sont autorisées] dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole présente dans la zone ».

Par définition, les constructions et installations agricoles sont nécessairement autorisées en zone A. La condition posée par le règlement n'apparaît donc pas fondée et prête inutilement à confusion.

Pour cette raison, la commune décide de supprimer l'alinéa concerné du règlement.

3.1.2.16. Dans l'ensemble des zones, renforcer la maîtrise de l'aspect extérieur des constructions, en interdisant les matériaux de récupération, de fortune ou inappropriés

La commune est soucieuse de maîtriser la qualité architecturale et l'aspect des constructions autorisées sur son territoire. Le règlement des différentes zones concernant la « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » va en ce sens.

Toutefois, à l'usage, il apparaît que celui-ci n'est pas assez large pour contrer un usage inconsidéré de matériaux de fortune bien plus divers que ce qu'il vise en façades et en toitures.

Plutôt que de proposer une liste de matériaux à interdire qui risquerait de ne pas être conforme au Code de l'urbanisme, la commune souhaite donc disposer d'une rédaction plus large qui pourrait s'appliquer à la diversité des cas déjà rencontrés ou à venir, en interdisant « le recours à des matériaux de récupération, de fortune ou inappropriés ».

3.1.2.17. Dans l'ensemble des zones, remplacer le terme « parcelle » par « terrain d'assiette »

Le règlement emploie indifféremment les termes « parcelle » et « terrain d'assiette » dans les différents articles pour désigner le terrain sur lequel s'implante un projet de construction. Cela peut poser, à l'instruction des autorisations d'urbanisme, des problèmes d'interprétation.

Ainsi, afin que les différents instructeurs qui ont ou auront à s'appuyer sur le règlement pour instruire les autorisations d'urbanisme, puissent le faire en toute sécurité dans ce domaine, il est donc utile de remplacer dans presque tous les cas le terme « parcelle » par « terrain d'assiette » dans le texte du règlement écrit du PLU en vigueur.

3.1.3. Les évolutions touchant la pièce graphique du règlement d'urbanisme et les OAP

3.1.3.1. Création d'un nouveau secteur UY1 au lieu-dit « Les Sept Frères » en bordure de la RD 936

Cette évolution vient en complément de l'évolution du règlement écrit décrite plus haut.

La zone UY du PLU en vigueur au lieu-dit « Les Sept Frères » se voit donc transformée en un nouveau secteur UY1. De plus, **pour corriger une erreur matérielle**, celle-ci est légèrement agrandie vers l'Ouest sur la parcelle AL 412 car une partie d'un des bâtiments existants apparaît implantés en zone naturelle N qui interdit les constructions de cette nature

Enfin, dans un souci d'améliorer l'image visuel du site et, dans une moindre mesure, limiter les nuisances sonores issues de l'exploitation des installations, **la commune décide d'instituer une bande de plantations le long de la RD 936 au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur un espace de pleine terre aujourd'hui occupé par divers matériels au sein de l'entreprise.**

La superficie totale de ce nouveau secteur est de 16 260 m² (1,6 ha).

3.1.3.2. Création d'un nouveau secteur UCi au lieu-dit Patenne

Cette évolution vient également en complément de l'évolution du règlement écrit décrite plus haut.

Une partie la zone UC au lieu-dit Patenne est reclassée en secteur UCi sur le périmètre identifié sur le « plan du risque inondation sur le bourg de Sallebœuf » figurant dans le rapport de présentation du PLU en vigueur. les capacités d'accueil dans ce secteur sont très limitées, voire quasi-inexistantes.

La superficie totale de ce nouveau secteur est de 4 539 m² (0,45 ha).

3.1.3.3. Supprimer un Espace Boisé Classé situé rue Jeanne Faillant pour corriger une erreur matérielle

Cette évolution vise à corriger une erreur matérielle manifeste commise rue Jeanne Faillant. Il s'agit de supprimer un Espace Boisé Classé délimité qui n'a pas lieu d'être, des constructions et leurs parcelles attenantes étant déjà présentes avant l'approbation du présent PLU sur l'emplacement de cet Espace Boisé Classé.

3.1.3.4. Rectification d'erreurs matérielles concernant des emplacements réservés (ER)

Des erreurs matérielles ont été commises dans la retranscription des identifiants des emplacements réservés : les numéros de chaque emplacement réservé ne coïncident pas avec leur numérotation établie dans l'annexe spécifique. Il s'agit ici de rectifier ces erreurs et remettre en cohérence ces informations.

La procédure vise ici à rectifier des erreurs matérielles qui n'ont aucune incidence particulière sur l'environnement. Il ne s'agit en aucun cas d'ajouts ou de suppressions d'emplacements réservés mais bien d'une remise en cohérence des emplacements réservés délimités dans le document approuvé.

Cela concerne :

- La suppression des emplacements réservés R15 et R16.
- La suppression de l'emplacement réservé R8 au bénéfice de la commune remplacé par l'ER R6.
- La suppression de l'emplacement réservé R 12.
- La suppression de l'emplacement réservé R 5.

3.1.3.5. Modification de la zone 1AU et de l'OAP « Gesseume »

Tant sur le plan de zonage (zone 1AU) que dans le document d'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU) le périmètre de l'OAP « Gesseume » telle qu'il est dessiné n'est plus conforme à la réalité du terrain car elle ne tient pas compte du nouveau découpage parcellaire. D'autant plus qu'un permis d'aménagement a d'ores et déjà été accordé sur ce secteur.

L'actualisation du plan zonage et du schéma de l'OAP permettra notamment de distinguer plus précisément la voirie et les secteurs restant réellement ouverts à l'urbanisation, ce qui assurera une meilleure clarté des prescriptions et de la protection du milieu naturel.

3.1.3.6. Suppression des OAP « Patenne », « Fourat »

Les secteurs de Patenne et Fourat sont classés en zone 2AU par le PLU en vigueur. Or, celles-ci sont dotées d'OAP alors que conformément au Code de l'urbanisme, la présence d'une OAP n'est pas obligatoire. La municipalité souhaite se donner la liberté que lui octroie le Code de définir le moment venu avec tous les éléments d'appréciation disponibles, le meilleur aménagement possible de ces deux sites.

Elle décide donc de retirer du PLU les deux OAP existant sur les secteurs de Patenne et Fourat. Des OAP adaptées aux sites seront réalisées au stade de la modification ou révision du PLU pour passer la zone en 1AU.

3.1.3.7. La correction d'une erreur matérielle sur le dessin du périmètre de l'EBC couvrant en partie ou totalité les parcelles AO 91, AO 93, AO 215, AO 644, AO 769, AO 817 et AO 818 dans le quartier du Pin

Lors de l'enquête publique de la dernière révision du PLU, une requête auprès du Commissaire enquêteur, demandait la correction du périmètre d'un EBC car une grande partie de celui-ci excédait les parties boisées des parcelles couvertes et était appliqué à des parties de parcelles engazonnées. Dans son rapport, le Commissaire enquêteur avait donné un avis favorable à la demande. Toutefois, la correction effectuée n'a pas repris exactement la demande.

En raison de cette erreur, cette parcelle AO 215, formellement constructible en raison de son classement en zone UC, ne l'est pas réellement du fait de son enclavement. C'est pour cette raison qu'il convient de corriger cette erreur matérielle dans le dessin de l'EBC.

3.1.3.8. Compléter le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

La procédure de modification consiste également en l'ajout de trois changements de destination supplémentaires.

- Le premier est situé au lieu-dit « Le Monteil » sur la parcelle AP 412.
- Le second est situé au lieu-dit « Le Pavillon » sur la parcelle AL 136.
- Le troisième est situé au lieu-dit « Curat » sur la parcelle AS 318.

L'ajout cumulé de ces trois nouveaux bâtiments dans la liste de ceux admis à changer de destination ne remet pas en cause la protection du patrimoine naturel, paysager ou architectural de la commune (à noter d'ailleurs qu'aucun d'entre eux n'est directement concerné par la présence d'un zonage d'inventaire ou de protection associé). Il ne remet pas non plus en cause la protection des captages d'alimentation en eau potable du territoire et n'augmente pas significativement la pression sur la ressource en eau, leur ajout ne remettant pas en cause l'économie générale du projet de PLU.

3.1.3.9. Compléter le recensement des arbres remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Dans le cadre de la présente modification, la commune a souhaité renforcer la protection de son patrimoine végétal. Un inventaire participatif a donc été engagé. Celui-ci a permis l'ajout de la protection de **cinq nouveaux arbres remarquables** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de :

- De **quatre sujets exceptionnels, avenue de Vacquey** : un tulipier de Virginie dans le parc de l'EHPAD « Le Château Vacquey » et 3 cèdres du Liban dans une propriété privée mitoyenne. Ces arbres plus que bicentennaires ont été plantés dans le parc en même temps que l'édification du château par Victor Louis à la fin du XVIII^{ème} siècle.
- D'un **tilleul d'une vingtaine de mètres de haut, 5 chemin de Labatut**. Cet arbre, proche du centre-bourg est inclus dans une opération immobilière. Le promoteur a décidé de le conserver et le et le protéger, mais la commune entend officialiser cette protection dans le PLU.

3.1.4. Les évolutions touchant les annexes

Comme demandé par les services de l'État, les arrêtés instituant les servitudes PT2, PT3, P4 sur la commune seront rajoutés aux pièces écrites des servitudes d'utilité publique figurant en annexe du dossier de PLU.

De même, une erreur matérielle du plan des servitudes sera corrigée en faisant apparaître la servitude I3 sur le plan.