
CHAPITRE IV : EVALUATION DES INCIDENCES

TABLEAU DE BORD

Carte 50 : Illustrations des potentiels de densification situés en zone urbaine, UrbaDoc 2019

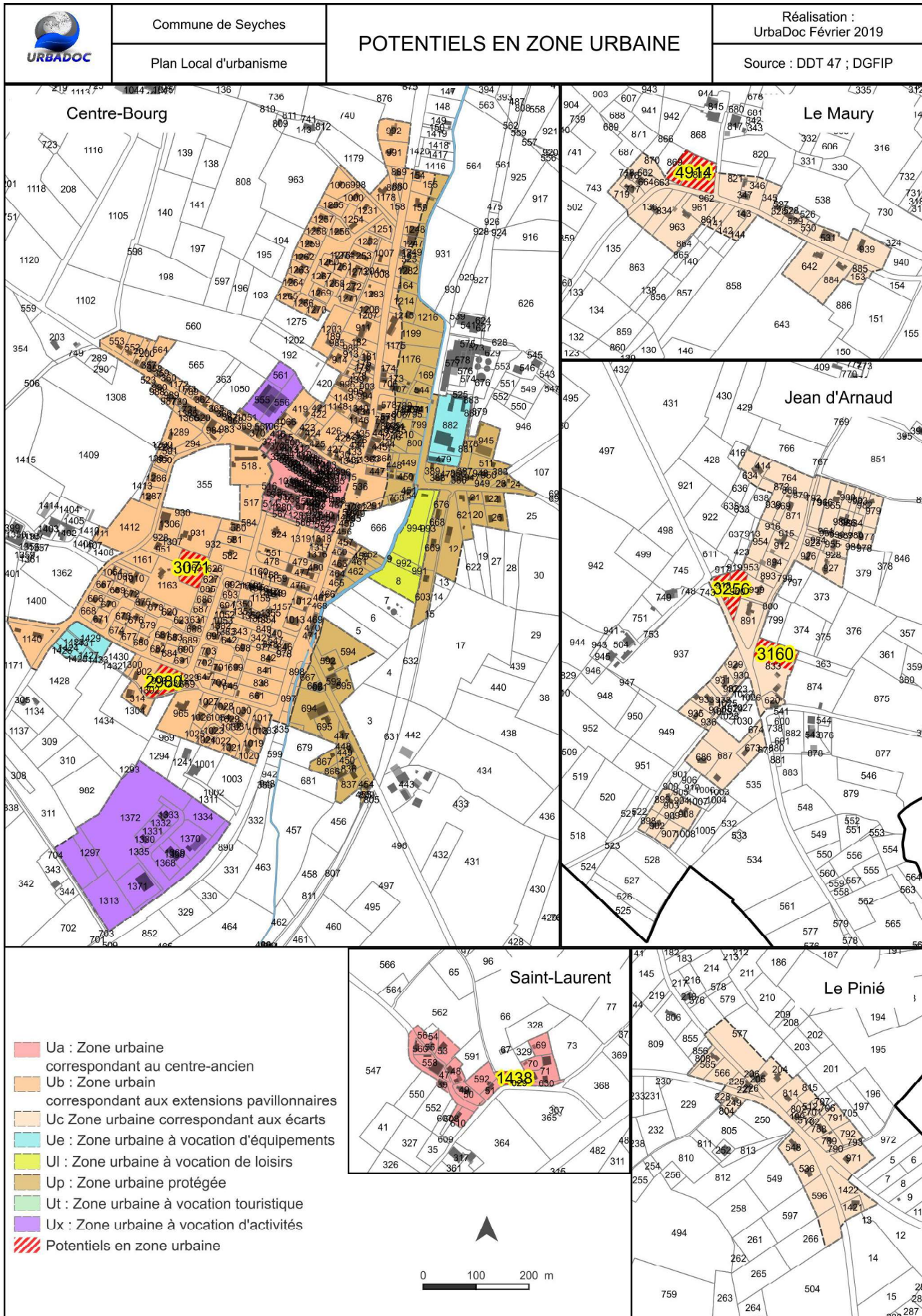


TABLEAU DE BORD

Tableau 27 : Bilan général des zones urbaines à vocation d'habitat, hors rétention foncière, UrbaDoc 2019

Zones urbaines à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Potentiel constructible (ha)*	Nombre de constructions estimées**
Ua	4,19	0,14	1 à 1
Ub	32,65	0,61	9 à 15
Uc	18,82	1,88	11 à 18
Up	15,76	/	/
TOTAL	71,42	3,54	21 à 34

* Evaluation n'intégrant ni la rétention foncière, ni les superficies nécessaires aux voiries et autres aménagements.

** Approximation basée sur des relevés de terrain, en intégrant la forme urbaine, les projets d'aménagement retenus dans les OAP ainsi qu'en intégrant les caractéristiques relatives à l'assainissement.

Tableau 28 : Bilan général des zones à urbaniser à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc 2019

Zones à urbaniser à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Nombre de constructions estimées*
AUa	5,15	36 à 51
AUb	2,81	19 à 29
TOTAL	7,96	55 à 80

*Cf. OAP - Pièce 3 du PLU

INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE

Pour calculer les incidences démographiques, il convient d'appréhender les surfaces disponibles dégagées par chaque zone à vocation d'habitat définie par le règlement graphique. Ces surfaces disponibles peuvent être des dents creuses, des potentiels de restructuration par redécoupage parcellaire des fonds de jardins ou de nouvelles surfaces à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine.

1. Les zones urbaines

En confortant les zones urbanisées (U), le PLU offre un potentiel de densification de 3,54 ha. Le potentiel total identifié en zone Ub équivaut à des possibilités de construction immédiate de l'ordre de 21 à 34 constructions au sein des zones d'extension pavillonnaire. Les possibilités de densification à l'intérieur de ces zones bâties sont le fait d'une part de quelques reliquats non bâtis et de potentiels de renouvellement urbain à l'intérieur du bourg, et d'autre part de dents creuses présentes au sein des zones d'extension pavillonnaires *a fortiori* sur les secteurs où le développement a été guidé par des logiques individuelles. La qualification de ces dents creuses est effective sous conditions que les réseaux AEP et électricité ainsi que les conditions d'accessibilité soient réunis. S'agissant surtout de terrains inscrits au sein de la partie actuellement urbanisée et à de rares exceptions près en extension de la partie actuellement urbanisée, les possibilités d'urbanisation auront peu d'impact tant au niveau du foncier agricole que des plus-values paysagères, y compris sur les secteurs où les espaces de densification demeurent limités et résultent davantage de possibilité de restructuration de devant de jardin. Les possibilités de densifications projetées au sein des zones urbaines intègrent des densités minimales distinctes en fonction de la typologie de l'environnement bâti, conformément aux éléments affichés en la matière dans le PADD.

2. Les zones à urbaniser

Plusieurs zones dédiées à l'urbanisation future ont été définies dans le PLU. L'urbanisation de ces zones couvre au total 7,96 ha. Elle permettra à terme la construction nouvelle de 55 à 80 logements échelonnés dans le temps (AUa puis AUb).

3. La réhabilitation d'une partie des logements vacants

Un objectif de remise sur le marché de 15% du parc d'habitations vacantes est affiché dans le PADD : cela porte à 8 le nombre d'unités qui devraient être remises sur le marché à l'horizon 2026.

4. Les changements de destination hors zones urbaines

75 bâtiments ont été repérés comme étant susceptibles de changer de destination notamment vers une vocation d'habitat. Cet ensemble de logements potentiels correspondant potentiellement à la mutation d'unités bâties existantes et donc n'engendrant pas de consommation foncière supplémentaire.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 portant nouvelle codification du livre 1er du Code de l'urbanisme, a redéfini la notion de "destination des constructions", autrefois précisé à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme. Dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, l'article R.123-9 visait neuf types de destination possible d'un bien immobilier : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Désormais c'est l'article R. 151-27, issu du nouveau Code de l'urbanisme, qui fixe la liste des cinq destinations possibles : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires. Il est en outre précisé que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal. Ces cinq destinations peuvent par ailleurs être déclinées en 21 sous-destinations comme le mentionne l'article R. 151-28 du même Code.

5. Compatibilité du projet avec le PADD

Le PADD fixe un projet d'évolution permettant la production d'environ 56 logements à l'horizon 2026. Le règlement graphique, comptabilise un potentiel de 85 à 128 nouvelles constructions en zone urbaine (U) et à urbaniser (AUa et AUb), en fonction des caractéristiques intrinsèques aux secteurs de densification et d'extension. En parallèle, l'objectif de remise sur le marché de 8 logements vacants et la mutation possible de certains bâtiments agricoles permettra de compléter l'offre globale. Ces données sont conformes aux objectifs de production de logements inscrits dans le PADD.

6. Compatibilité du projet de PLU par rapport au SCoT

Le SCoT de Val de Garonne a été approuvé en février 2014. Il a été élaboré avec la loi portant Engagement National pour l'Environnement.

Toutefois, il n'est à ce jour pas compatible avec les récentes évolutions réglementaires dont la loi ALUR de mars 2014 et suivantes.

Dans le cadre de l'élaboration de ce document d'urbanisme, l'ensemble des évolutions réglementaires depuis la mise en place du PLU par la loi SRU ont été intégrées : lois Grenelle, ALUR, Macron, Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt...

Ce document d'urbanisme montre que ces dernières années ont posé les bases d'un document qui doit désormais être établi selon des principes toujours plus affinés visant à un développement qui se veut durable et à une utilisation et occupation du sol rationnelles et plus économes.

Il y a donc une difficulté d'application du SCoT qui a été approuvé en 2014 (non alurisé) sur un PLU en cours d'élaboration qui intègre toutes les récentes évolutions réglementaires.

Le PLU prévoit 11,45 ha ouverts à l'urbanisation pour l'habitat et en ce sens, il est conforme aux orientations du SCoT. Dans la période 1999-2015, la commune a consommé 12,50 ha pour son extension urbaine ce qui signifie qu'elle va consommer moins d'espace pour les 10 ans à venir. De plus, l'extension urbaine projetée est de 9,28 ha et 3,54 ha en densification dans les zones Ua, Ub et Uc existants. Concernant la taille des terrains, l'objectif de densité est de 6 à 10 logements/ha dans les zones AU ; soit des parcelles de 1000 à 1600m² en moyenne alors que dans les 10 dernières années, la moyenne des parcelles construites était de 1 811 m².

Le PLU comptabilise donc un potentiel de nouvelles constructions supérieur à celui inscrit dans le SCoT. Cela s'explique par le fait que le SCoT, ayant été réalisé avant la loi ALUR, ne tient pas compte des capacités de densification dans les enveloppes urbaines.

Le PLU prend également en compte le desserrement dû à la diminution de la taille des ménages à l'horizon 2026. Ce desserrement induit la construction de logements supplémentaires pour maintenir la population actuelle.

TABLEAU DE BORD

Carte 51 : Incidences du PLU sur l'agriculture ; UrbaDoc 2019

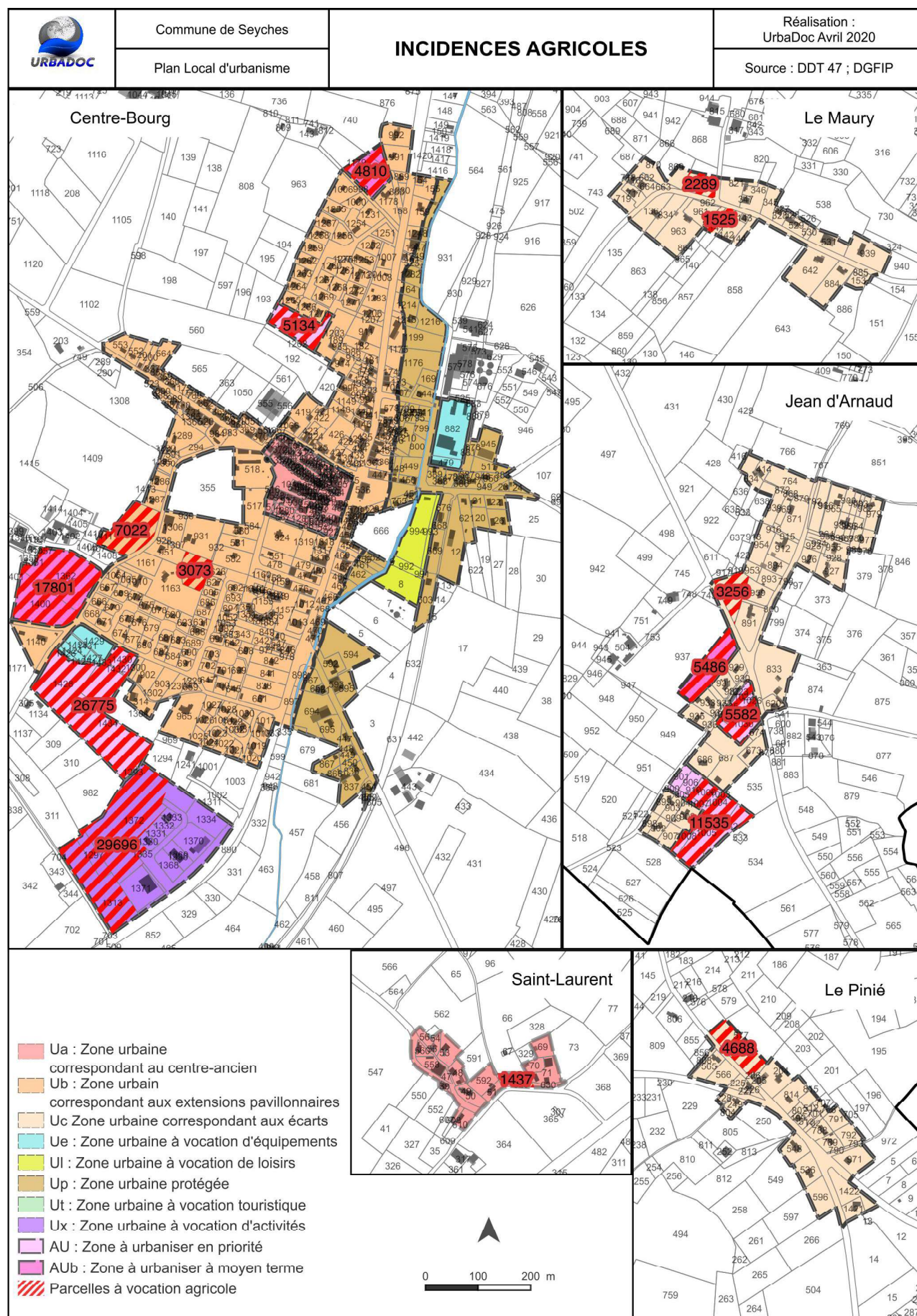


TABLEAU DE BORD

Tableau 29 : Incidences du PLU sur l'agriculture selon le type de zone ; UrbaDoc 2019

Type de zone	Foncier agricole consommé (ha)	Part des terres agricoles consommées*
Ua	0,14	0,01 %
Ub	1,00	0,05 %
Uc	1,27	0,06 %
Ue	/	/
UL	/	/
Up	/	/
Ut	/	/
Ux	2,97	0,14 %
AUa	5,15	0,24 %
AUb	2,81	0,14 %
TOTAL	13,33	0,64 %

* La part des terres agricoles consommées correspond à la proportion de foncier agricole consommé par le PLU au regard de la superficie totale des zones agricoles et naturelles classées par le PLU (Zone agricole = 2 073,16 ha).

INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE

L'agriculture constitue une activité économique à part entière contribuant localement au maintien des spécificités paysagères de par son rôle d'activité d'intérêt général nécessaire à l'entretien du milieu, des chemins d'exploitation, etc. ; elle contribue aussi à la conservation du patrimoine bâti ancien de caractère présentant une typicité locale.

Un des objectifs du PADD est de préserver l'identité rurale du territoire^a, notamment par le maintien d'une agriculture de proximité en veillant au respect du fonctionnement des exploitations. Pour cela, il s'agit d'une part de conserver les activités existantes mais aussi de proposer un projet de développement urbain qui évite de consommer des terres arables ou comportant des enjeux agricoles importants (terres irrigables, vignoble, terres épandables, terres labellisées).

La réalisation d'un diagnostic agricole sur la commune a permis d'identifier les principaux enjeux liés à l'agriculture et à la pérennité des exploitations existantes. Ce diagnostic a notamment permis d'identifier un certain nombre de bâtiments agricoles, que le règlement graphique a pris en compte afin de respecter les périmètres de réciprocité. Cette prise en compte permet d'une part d'éviter d'exposer les populations à des activités génératrices de nuisances (sanitaires, sonores et olfactives) tout en permettant aux agriculteurs de maintenir et développer leur activité. En considérant l'agriculture comme une entrée majeure du projet de développement communal, le PLU limite grandement les risques de nuisances et de conflits d'usage. Le registre parcellaire graphique (RPG) qui représente les groupes de cultures principaux déclarés par les exploitants agricoles pour bénéficier des aides de la Politique Agricole Commune (PAC), couplé à la cartographie des structures parcellaires, réalisée dans le cadre du diagnostic agricole, montre que la part du foncier agricole prélevé est faible au regard du caractère agricole préservé à l'échelle de la commune. En effet, les potentiels identifiés en zones urbaines (Ua, Ub et Uc) correspondent à 0,12% des terres agricoles de la commune. Cette proportion monte à 0,44% pour les secteurs à urbaniser (Aua et Aub). Concernant les secteurs à vocation d'activités (Ux), la proportion atteint 0,14%.

Les objectifs de densité et de modération de la consommation foncière inscrits dans le SCOT et retranscrits dans le PADD ainsi que dans les OAP concernant les zones à urbaniser et les potentiels en zone urbaines, jouent en faveur d'une moindre pression foncière sur les espaces agricoles et la préservation du cadre paysager. En zones urbaines, le prélèvement des terres agricoles relève de la qualification de dents creuses et donc d'emprises dont la vocation agricole est d'ores et déjà compromise à court terme. Dans la mesure où il s'agit de terrains inscrits au sein de la partie actuellement urbanisée, les possibilités d'urbanisation auront peu d'impact tant au niveau du foncier agricole que des plus-values paysagères. La consommation de terres agricoles restant relève du ressort de logiques d'extensions pavillonnaires (AU). Le prélèvement des terres agricoles permettra une urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les plus grandes parcelles avec une forme urbaine permettant de rentabiliser de manière efficiente le foncier et les investissements réseaux, tel que décrit dans les OAP.

Le PLU a été élaboré de manière à optimiser l'usage du foncier consommé, afin d'éviter le gaspillage et le mitage de l'espace, conformément aux objectifs affichés dans le PADD en matière de modération de la consommation du foncier, de la préservation du cadre paysager naturel et des milieux agricoles.

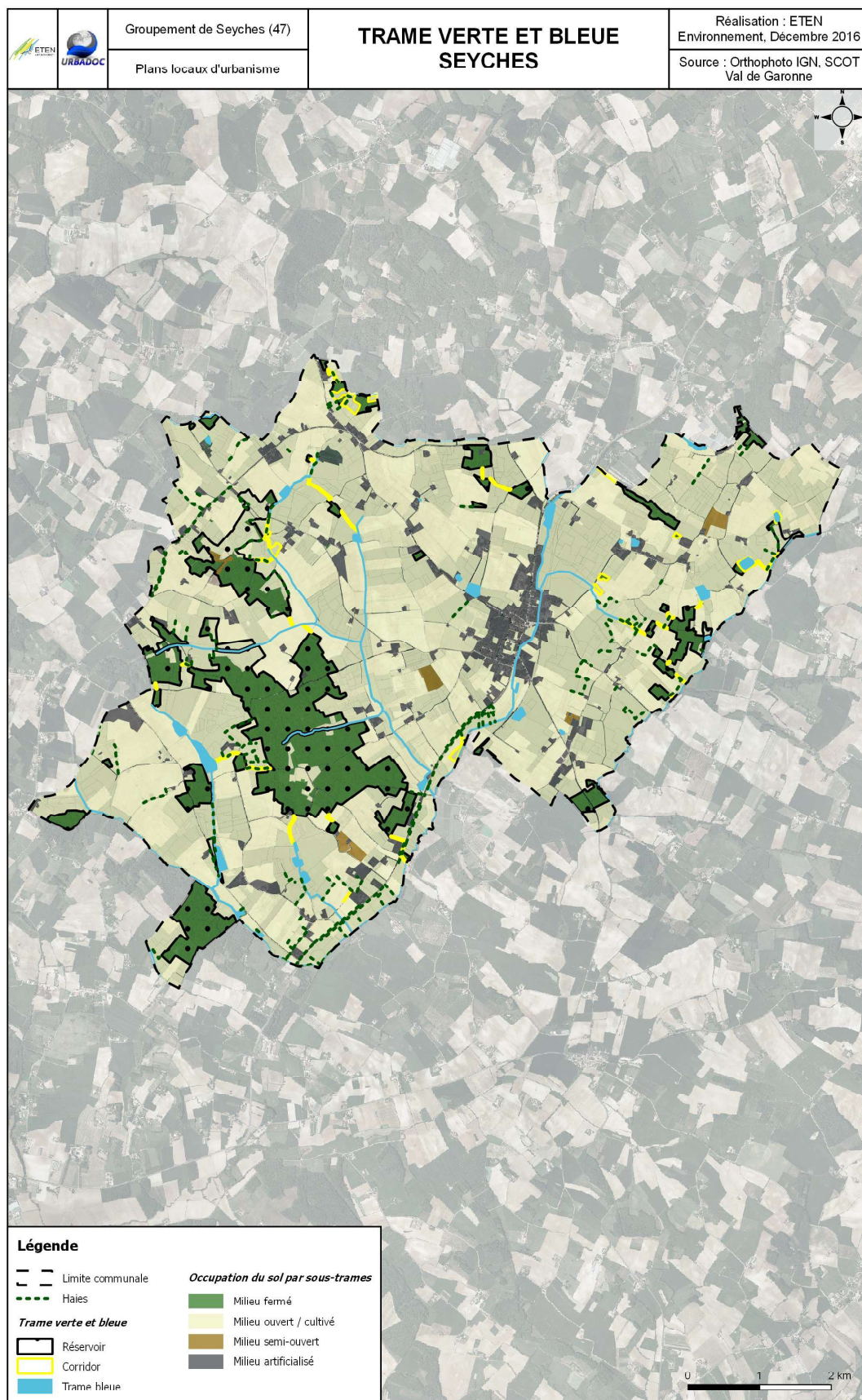
Le prélèvement des terres agricoles, reste limité en termes de superficie prélevée et est circonscrit aux pourtours immédiats de secteurs déjà urbanisés sur des secteurs distincts géographiquement.

Enfin, avec plus de 2073,16 hectares inscrits en zones agricole, soit 83,9% de la superficie communale, l'attachement aux caractéristiques rurales de la commune est préservé.

^a Cf. Axe 3 du PADD – Pièce 2 du PLU

TABLEAU DE BORD

Carte 52 : La trame verte et bleue, ETEN Environnement, 2019



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Constats

Le diagnostic hydrologique a mis en évidence un territoire vulnérable et zone sensible vis-à-vis de la ressource en eau ; cela se traduit par un risque de pollution possible ou avérée des eaux par les nitrates d'origine agricole et également un risque d'eutrophisation des milieux.

Par ailleurs, le diagnostic du fonctionnement écologique du territoire a mis en exergue la présence de milieux naturels présentant un intérêt écologique certain. Ceux-ci sont essentiellement portés par les sites boisés de la Commune, les linéaires arborés (alignements d'arbres et haies). On note par ailleurs un réseau hydrographique important à préserver en raison des espèces et des habitats naturels qu'il abrite. Des visites de terrain sont venues compléter ce recueil bibliographique afin de déterminer, à une échelle parcellaire, les enjeux écologiques et sont venues préciser les enjeux relevés par les continuités écologiques à l'échelle de la région nouvelle Aquitaine et le SCOT à une échelle parcellaire.

2. Orientations en termes de politique environnementale

A travers l'axe 6, le PADD élaboré par la commune s'est donné comme objectif de protéger et valoriser l'environnement. Cet axe est décliné selon deux orientations :

- Gérer durablement la ressource en eau ;
- Protéger la biodiversité et les milieux naturels.

La gestion durable de la ressource en eau implique notamment la préservation des cours d'eau et de leur environnement, la priorisation du développement urbain sur les secteurs desservis en assainissement collectif et en améliorant la performance de l'assainissement.

La protection des espaces présentant des enjeux écologiques implique quant à elle la protection des milieux naturels reconnus et protégés réglementairement, le maintien des formations boisées et la préservation et la reconquête de la trame verte et bleue.

3. Traduction réglementaire

Chacune des orientations stratégiques définies dans le PADD trouve une traduction réglementaire dans le PLU. La séquence « éviter, réduire, compenser » a été appliquée tout au long de l'élaboration du document. L'évitement de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs et des éléments présentant un enjeu de conservation environnemental fort a été une

priorité dans l'élaboration du projet. Ainsi, un surzonage TVB a été appliqué aux secteurs agricoles et naturels pour retranscrire réglementairement les continuités écologiques identifiées. Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, en dehors de la réfection de l'existant et des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation ;
- Interdiction d'établir des clôtures non perméables à la faune ;
- Inconstructibilité au sein du sur-zonage à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation.

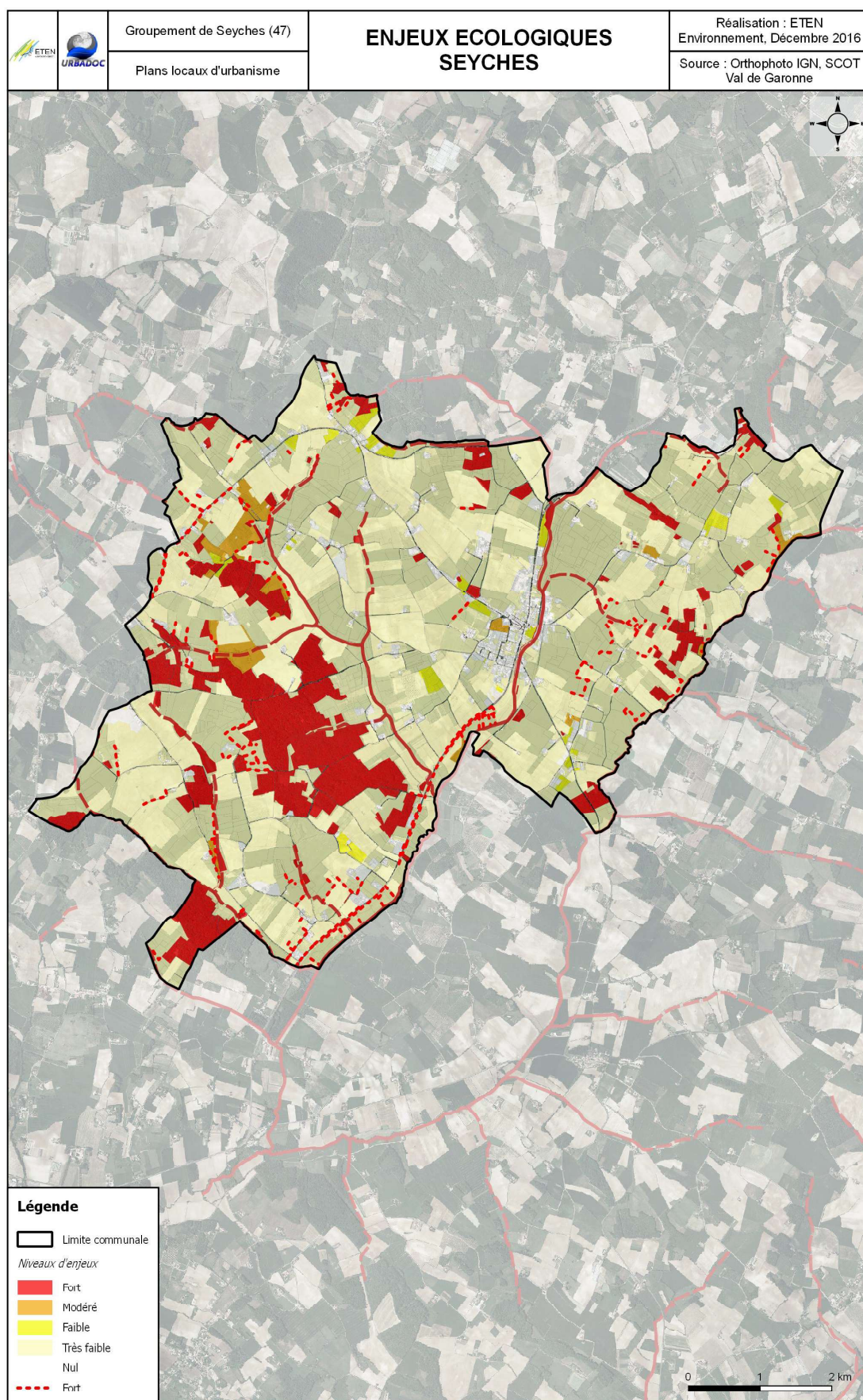
En outre, les massifs boisés présentant un enjeu paysager, ont été classés au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme, interdisant notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des boisements. Ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

4. Incidences des choix retenus

L'avis reçu par l'autorité environnementale suite au dépôt du dossier d'analyse au cas par cas a indiqué l'absence de nécessité pour la commune de formaliser une évaluation environnementale. Néanmoins, le projet de PLU a été élaboré en appliquant une méthodologie d'étude semblable à celle utilisée pour une évaluation environnementale formelle, avec une approche continue et itérative, qui a permis d'éviter et de réduire les incidences du projet sur l'environnement. Le diagnostic environnemental et la hiérarchisation des enjeux ont servi d'outil d'aide à la décision majeure dans la définition des choix urbanistiques retenus. Néanmoins, les enjeux démographiques et économiques ont rendu nécessaire la consommation d'espaces naturels et agricoles. Dans le cadre du PLU, deux types de consommation sont à considérer. La consommation d'espaces agricoles en périphérie du bourg, qui correspond principalement à la totalité des terrains ouverts à l'urbanisation classés en AUa ou AUb. Ces espaces présentent des enjeux nuls, faibles et modérés, et ils ne présentent pas d'enjeu en termes de fonctionnalité écologique. Les impacts résiduels relatifs à ces projets en périphérie du bourg sont donc négligeables à l'échelle de la commune, comme à l'échelle des réseaux écologiques identifiés.

TABLEAU DE BORD

Carte 53 : Les enjeux écologiques, ETEN Environnement, 2019



5. Scénario en l'absence de PLU

L'article L111-3 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'en l'absence de PLU (...), les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune. L'article L111-4 précise que peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune : (...) les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques (...). Ainsi, en l'absence de PLU, on ne peut exclure que le projet ait été concrétisé dans sa version initiale de plus de 10 ha. Par ailleurs, en l'absence de PLU, l'ensemble des parcelles protégées par le zonage de secteurs Naturels (N), par la définition de sur-zonages identifiant les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et par l'identification d'éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme seraient restés vulnérables.

6. Synthèse et préconisations

En l'état, le bilan de l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement indique un impact globalement positif du projet communal.

La mise en place de dispositions réglementaires traduites dans le zonage par la mise en protection des haies et alignements d'arbres contribue à la protection de ces éléments naturels. L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme stipule en effet que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (...). En outre, des dispositions réglementaires traduites dans le règlement spécifique à la zone UL et Ue permettraient de garantir la transparence des ouvrages et installations prévues. En effet, il serait judicieux de spécifier que les clôtures sur la TVB doivent être perméables à la faune afin d'éviter que cette enclave ne représente une barrière aux déplacements de la grande faune notamment.