

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

ID : 033-213300775-20241209-2024\_79-DE

**COMMUNE DE CABANAC-ET-VILLAGRAINS (GIRONDE)**

<b>Date de convocation :</b>	02/12/2024
<b>Membres :</b>	
En exercice	18
Présents :	15
Votants :	16
<b>Date d'affichage :</b>	10/12/2024
<b>Date de publication :</b>	10/12/2024

**Le 09 décembre 2024 à 20h30 à la salle des fêtes de Villagrains**

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Jean-Georges CLAIR, Maire.

**Étaient présents :** Gabriel BEUGIN, Daniel BORDES, Jean-Georges CLAIR, Anne – Cécile DUCOSSON, Olivier FORêt, Aurélia FOURNIER, Fabrice GUIRAUD, Nathalie KATSAMANTOU, Carine LASSOUANE, Damien OBRADOR, Katia PEDEMAY, Céline PELTIER, Tovo RABEMANANTSOA, Sophie SUBIRATS et Aurore VERDIER

**Était représenté :** Vincent NEVOT par Anne-Cécile DUCOSSON

**Absents :** Lionel COUBRA et Muriel PAILLER

**Secrétaire de séance :** Gabriel BEUGIN

**DÉLIBÉRATION N° 2024-79**

**OBJET :** Bilan de la concertation préalable du public dans le cadre de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour la reconversion de la friche Cluzant - Demolin

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment d'une part, ses articles L 300-6, L 153-54 à L 153-59 et R 153-15, et d'autre part, ses articles L 103-2 à L 103-6 ;

Vu la loi n° 2020-1525 du 07 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique ;

Vu la délibération n° 2014-06 du 24 février 2014 approuvant le PLU de Cabanac-et-Villagrains ;

Vu la délibération n° 2023-44 du 11 avril 2023 prescrivant le recours à la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU ;

Vu la délibération n° 2024-61 du 09 septembre 2024 fixant les modalités de concertation du public ;

Vu la concertation publique qui s'est déroulée dans les conditions déterminées par la commune et qui a donné lieu au bilan de la concertation présenté par M. le Maire et annexé à la présente délibération ;

Considérant que l'objet du projet est la reconversion d'une friche artisanale de 6,25 ha, qui constitue pour la commune un lieu abandonné, pollué et déqualifiant l'image communale en entrée de bourg le long de la RD219 ;

Considérant que Le projet retenu prévoit un programme d'aménagement mixte, associant :

- 73 logements, dont 8 logements à caractère social (locatif ou accession sociale) en privilégiant une typologie de logements en nombre insuffisant sur le territoire, à savoir : 2 T2, 4 T3, 2 T4 ;
- 4 locaux d'activité économique (commerciale, artisanale ou de service) d'une surface de plancher de 600 m2, pouvant associer du logement en lien avec ces activités dans le volume des bâtiments d'activité,
- Un équipement public, à savoir une salle polyvalente,

- Un parc public le long de la rue du Pignadey.

Considérant que par sa diversité de programme, le projet permet à la commune de répondre à des besoins tout en restant économique en matière de consommation foncière ;

Considérant que l'aménagement de la friche est en outre l'opportunité de répondre aux problèmes de sécurité abordés dans l'étude de Convention d'Aménagement du Bourg (CAB) qui souligne la nécessité de mieux marquer les séquences (transitions, traitements paysagers...), de requalifier certains lieux pour une meilleure gestion des enjeux de sécurisation, d'intégrer les liaisons douces ;

Considérant que la mise en œuvre de ce projet nécessite une adaptation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune ;

Considérant que la procédure de mise en compatibilité du PLU nécessite une procédure de concertation préalable en application des articles L 103-2 à L 103-6 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que par délibération n° 2024-61 du 09 septembre 2024, le Conseil Municipal a fixé les modalités de cette concertation préalable comme suit :

- l'information du public sera réalisée sous forme d'avis (codification par arrêté ministériel du 24 avril 2012 – format A2, fond jaune...) 15 jours avant le début de la concertation par voie dématérialisée (site internet de la Mairie) et par voie d'affichage sur le site de l'ancienne friche Cluzant et Demolin concerné par la concertation et en Mairie,
- le dossier de concertation sera disponible en Mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,
- la durée de la concertation est fixée à 15 jours soit du 10 octobre 2024 au 25 octobre 2024 à 17h00,
- un registre de concertation sera mis à disposition du public en Mairie pour y consigner directement les observations et propositions ainsi que celles adressées par voie postale ou voie électronique,
- une réunion publique se tiendra le vendredi 25 octobre 2024 à 18h00 au foyer polyvalent,
- toute personne pourra, sur sa demande, obtenir communication de manière numérique auprès du service urbanisme de la Mairie, du dossier de la concertation pendant toute la durée de celle-ci.

Considérant que le bilan de cette concertation, tel qu'il est annexé à la présente délibération, démontre que la commune a respecté les modalités qu'elle avait définies et que celles-ci ont permis une participation du public effective ;

Considérant que ce bilan démontre que les observations du public ont été examinées par la commune ;

Considérant qu'il apparaît au regard des résultats de la concertation préalable qu'aucune suggestion ou proposition n'a remis en cause le projet tel que présenté, si ce n'est une modification du règlement prévu relative à la hauteur de la salle polyvalente à l'égout et au faîte ;

Appelé à délibérer, le Conseil Municipal décide à la majorité, Carine LASSOUANE s'abstenant :

- de confirmer que la concertation relative à la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par déclaration de projet s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération n° 2024-61 du 09 septembre 2024 ;
- de décider de tirer un bilan positif de la concertation tel qu'il est relaté en annexe et de l'approuver ;

- de soumettre, à l'issue de la réunion d'examen conjoint des personnes, dossier de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet à enquête publique avant son approbation ;

- de signer tous les actes et prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

**POUR** : 15

**CONTRE** : 00

**ABSTENTION** : 01

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Pour copie conforme.

En mairie, le 09 décembre 2024

Le Maire



Jean Georges CLAIR

Le secrétaire de séance

A handwritten signature in black ink that reads "Beugin".

Gabriel BEUGIN



Envoyé en préfecture le 10/12/2024

Reçu en préfecture le 11/12/2024

Publié le

ID : 033-213300775-20241209-2024\_79-DE

S<sup>2</sup>LO

## PROJET DE RECONVERSION DE LA FRICHE CLUZANT-DEMOLIN

COMMUNE DE CABANAC-ET-VILLAGRAINS

DÉCLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DU PUBLIC

Novembre 2024

## Table des matières

1. Introduction.....	3
2. Modalités de la concertation et information du public.....	4
2.1. Modalités de la concertation.....	4
2.1.1. Modalités fixées par délibération.....	4
2.1.2. Réunion publique.....	4
2.1.3. Composition du dossier.....	4
2.2. Information du public sur la tenue de la concertation préalable.....	5
3. Bilan de la concertation.....	6
3.1. Déroulement de la réunion publique.....	6
3.2. Contributions dans le registre de concertation.....	8
3.3. Réponse aux contributions.....	9
4. Conclusion et prise en compte des contributions.....	12
5. Annexes.....	13
5.1. Délibération n° 2023-44 en date du 11 avril 2023 de prescription de la déclaration de projet pour la reconversion de la friche Cluzant-Demolin.....	13
5.2. Délibération n° 2024-61 en date du 11 avril 2023 de définition des modalités de concertation préalable concernant la déclaration de projet pour la reconversion de la friche Cluzant-Demolin..	13
5.3. Dossier de concertation présent en Mairie de Cabanac-et-Villagrains.....	13
5.4. Avis de concertation préalable.....	13

## 1. Introduction

L'objet du projet est la reconversion d'une friche artisanale de 6,25 ha, qui constitue pour la commune un lieu abandonné, pollué et déqualifiant l'image communale en entrée de bourg le long de la RD219. Le projet retenu prévoit un programme d'aménagement mixte, associant :

- 73 logements, dont 8 logements à caractère social (locatif ou accession sociale) en privilégiant une typologie de logements en nombre insuffisant sur le territoire, à savoir : 2 T2, 4 T3, 2 T4 ;
- 4 locaux d'activité économique (commerciale, artisanale ou de service) d'une surface de plancher de 600 m<sup>2</sup>, pouvant associer du logement en lien avec ces activités dans le volume des bâtiments d'activité,
- Un équipement public, à savoir une salle polyvalente,
- Un parc public le long de la rue du Pignadey.

Par sa diversité de programme, le projet permet à la commune de répondre à des besoins tout en restant économique en matière de consommation foncière. L'objectif est de révéler le potentiel du lieu au regard de sa qualité mémorielle, actuellement délaissé et redonner une identité qualitative à l'entrée de bourg.

L'aménagement de la friche est en outre l'opportunité de répondre aux problèmes de sécurité abordés dans l'étude de Convention d'Aménagement du Bourg (CAB) qui souligne la nécessité de mieux marquer les séquences (transitions, traitements paysagers...), de requalifier certains lieux pour une meilleure gestion des enjeux de sécurisation, d'intégrer les liaisons douces.

La mise en œuvre de ce projet nécessite une adaptation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Ainsi, par délibération n° 2023-44 en date du 11 avril 2023, le Conseil Municipal a délibéré pour prescrire le recours à la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU. Les modalités de concertation préalable du public ont été arrêtées par délibération n° 2024-61 du 09 septembre 2024.

La concertation préalable du public a porté sur le projet de reconversion de la friche Cluzant-Demolin, d'une part, et sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, d'autre part.

Le présent document dresse un bilan de la concertation réalisée.

Ce bilan de concertation est produit dans le délai réglementaire de 3 mois suivant la fin de la concertation (article L. 121-16 du code de l'environnement).

Il est à disposition du public sur le site de la mairie de Cabanac-et-Villagrains conformément à l'article R.121-21 du code de l'environnement.

Il convient de rappeler que la déclaration de projet porte sur un projet à un stade d'études préliminaires et qu'à l'issue de la procédure d'évolution du PLU (DPMECDU), le porteur de projet devra conduire des études plus poussées de type permis d'aménager impliquant des études de sol, d'une étude loi sur l'eau, ... avec certains points qui seront possiblement amendés. Les réponses apportées à ce jour ne peuvent présager de ces possibles amendements.

## 2. Modalités de la concertation et information du public

### 2.1. Modalités de la concertation

#### 2.1.1. Modalités fixées par délibération

La délibération fixant les modalités de la concertation du public a été prise le 09 septembre 2024. Une copie de cette délibération figure en annexe 1 du présent dossier.

Il a été procédé à une concertation préalable du public du 10 octobre 2024 au 25 octobre 2024 à 17h00 suivie d'une réunion publique organisée le même jour à 18h00 au foyer polyvalent, avec la mise à disposition d'un dossier présentant les objectifs et grandes caractéristiques du projet et toutes informations utiles à sa compréhension conformément à l'article R.121-20 du code de l'Environnement.

Le dossier de concertation était disponible en mairie de Cabanac-et-Villagrains pendant les heures et jours habituels d'ouverture au public, et mis à disposition du public de manière numérique sur demande auprès du service urbanisme de la Commune.

Pendant toute la durée de la concertation, des observations et propositions pouvaient être adressées :

- Par écrit sur le registre ouvert à la mairie
- Par correspondance à l'adresse de la Mairie (1 Place du Général Doyen 33650 CABANAC-ET-VILLAGRAINS),
- Par voie électronique, à l'adresse : [mairie@cabanac-villagrains.fr](mailto:mairie@cabanac-villagrains.fr)

A l'issue de la concertation, la Mairie a recueilli les avis formulés pour faire le bilan de la mise à disposition. Le bilan de la concertation sera rendu public et sera disponible sur le site internet de la mairie pendant 2 mois.

Dans ce bilan, la Mairie doit indiquer les mesures qu'elle juge nécessaire de mettre en place pour répondre aux enseignements qu'elle tire de la concertation.

#### 2.1.2. Réunion publique

Une réunion publique s'est tenue le vendredi 25 octobre à 18h30 au foyer polyvalent en présence du bureau d'études représenté par Mme Agnès JARILLON et du porteur de projet, la société CABINVEST représentée par M. Gil BOUGNON.

#### 2.1.3. Composition du dossier

Le dossier de présentation à disposition du public durant la période de concertation abordaient les thématiques suivantes :

- La nature du projet et la présentation de son caractère d'intérêt général,
- L'articulation du projet avec les plans et programmes en vigueur,
- L'analyse de l'état initial de l'environnement, des perspectives de son évolution et des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan,
- La justification du projet au regard des autres solutions envisagées,
- L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en compatibilité du PLU de Cabanac-et-Villagrains sur l'environnement et la présentation des mesures envisagées et indicateurs de suivi,
- La mise en compatibilité du PLU de Cabanac-et-Villagrains,
- Le résumé non technique.

## 2.2. Information du public sur la tenue de la concertation préalable

En premier lieu, la délibération du conseil municipal du 09 septembre 2024 a été affichée en mairie.

L'information a également été diffusée par les moyens suivants :

- Par l'affichage d'un avis de concertation : des affiches au format A2 sur fond jaune ont été mises en place sur le site du projet et en mairie à partir du 25 septembre 2024 (soit 15 jours avant le début de la concertation) jusqu'à la fin de la concertation (une copie de l'avis est fournie en annexe 4).



- Via le site internet de la Commune :

<https://www.cabanacetvillagrains.fr/avis-de-concertation-prealable/>

The screenshot shows the website of Cabanac-et-Villagrains. At the top, there's a black header bar with the phone number 05 56 68 72 13, the email mairie@cabanacetvillagrains.fr, and social media links for Facebook and YouTube. Below the header is a navigation menu with links to MAIRIE, VIE LOCALE, JEUNESSE, SOLIDARITÉ / SOCIAL, CULTURE, and DI. A yellow and black striped banner runs across the page. The main content area has a green header bar with the text "Accueil > Actualités > Avis de concertation préalable". The main title "Avis de concertation préalable" is displayed prominently. Below the title, there's a short declaration text. Further down, there's detailed information about the consultation process, including the deadline of October 25, 2024, and various ways to submit comments. At the bottom of the page, there's a section titled "LES DOCUMENTS" with a link to the "Avis de concertation préalable – projet de reconversion de la friche Cluzant" document.

Bilan de concertation préalable relative au projet de reconversion de la friche Cluzant-Demolin et à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme – Novembre 2024

https://www.cabanacetvillagrains.fr

+ Créer ⌂ Modifier la page 📺 🎨 Activer le Visual Builder

05 56 68 72 13 mairie@cabanac-villagrains.fr

MAIRIE VIE LOCALE JEUNESSE ORDONNANCE MENU SOLIDARITÉ / SOCIAL CULTURE DÉCOUVRIR

## FIL INFOS

**AVIS DE CONCERTATION PRÉALABLE**

Dans le cadre du projet de la reconversion de la friche Cluzant

**DU 25 AU 29 OCTOBRE 2024**

Avis de concertation préalable  
25 Sep 2024 | Actualités  
Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la reconversion de la...

**INAUGURATION GARE DE CABANAC ET AIRE DE COVOITURAGE**

Inauguration aire de covoitage et gare de Cabanac  
16 Sep 2024 | Actualités  
Monsieur le Maire Jean Georges CLAIR et le Conseil Municipal de Cabanac-et-Villagrains ont le...

**ATELIER PARTICIPATIF EMBELLISONS NOS CIMETIÈRES**  
"Plantons ensemble la vie pour nos aînés!"  
Prévoir bottes, gants, pelles, râteaux, etc...

Samedi 12 octobre – Atelier participatif : embellissons nos cimetières  
12 Sep 2024 | Actualités  
Samedi 12 octobre de 09h30 à 12h30, la mairie propose un atelier participatif de plantations afin...

Par ailleurs, l'avis de concertation a été publié dans le Républicain et dans les Échos judiciaires.

Enfin, la tenue de la réunion publique avait été communiquée via les moyens suivants :

- Affiche d'information,
- Communication sur le site internet,
- Annonce sur les panneaux d'information lumineux,
- Communication sur la page Facebook de la Commune.

### 3. Bilan de la concertation

#### 3.1. Déroulement de la réunion publique

La réunion publique s'est déroulée dans une ambiance studieuse avec plusieurs questions posées par le public à l'issue de la présentation du projet à l'aide d'un vidéoprojecteur.

La réunion était animée par M. le Maire, M. Gil BOUGNON représentant de la société CABINVEST, porteur de projet, et Mme Agnès JARILLON du bureau d'études Métaphore.



**VENDREDI 25 OCTOBRE**

**À 18H**

**FOYER DE CABANAC**

Bilan de concertation préalable relative au projet de reconversion de la friche Cluzant-Demolin et à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme – Novembre 2024

Fréquentation : 52 personnes étaient présentes



### Déroulement :

M. le Maire accueille les participants et rappelle le contexte réglementaire et législatif dans lequel s'inscrit la démarche, à savoir :

- le Scot de l'aire métropolitaine bordelaise qui fixe un certain nombre de prescriptions comme une consommation foncière maximale de 900 m<sup>2</sup> par logement à respecter,
- le PLH de la communauté de communes Montesquieu qui fixe un rythme de construction de plus ou moins 15 logements en moyenne par an. Ce contexte implique un cadre dans lequel le projet doit s'inscrire.

Dans un deuxième temps, le porteur de projet M. Bougnon, représentant la société CABINVEST, s'est présenté. La société est constituée de la société SBS et d'une société spécialisée dans la démolition et la dépollution au regard de l'importance de cet aspect dans la démarche.

Monsieur Bougnon a présenté dans un deuxième temps les grandes lignes du projet.

A l'issue de son exposé, les points suivants ont été évoqués :

- La hauteur de la salle polyvalente ?  
Réponse : 9 m à l'égout 12 m au faîte.
- Les nuisances sonores vis-à-vis du voisinage durant les travaux d'aménagement ?  
Réponse : Monsieur Bougnon répond que la première tranche consistera en une tranche de démolition/déconstruction, par une entreprise spécialisée, en vue de recycler le maximum de matériaux, notamment des parties métalliques (qui devront être manipulées de façon à rester dans le meilleur état possible) ; pour les bétons, ils ne seront pas concassés sur place, mais transportés vers un site de concassage béton. Lors de l'engagement de la phase suivante d'aménagement VRD / construction, a priori les nuisances liées au chantier ne seront pas différentes de tout autre chantier d'aménagement de voirie et ensuite de construction de maison individuelle.

Bilan de concertation préalable relative au projet de reconversion de la friche Cluzant-Demolin et à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme – Novembre 2024

- Questions par rapport au tout-à-l'égout :  
Réponse : Monsieur le Maire précise qu'il est prévu d'étendre le réseau d'assainissement collectif jusqu'en sortie de bourg, ainsi qu'à terme réaménager les trottoirs le long de la route départementale.
  
- Question par rapport à la capacité de la STEP :  
Réponse : Monsieur le Maire précise qu'elle est actuellement sous utilisée et dimensionnée pour absorber les nouveaux effluents issus de cette aménagement
  
- Question par rapport au traitement des eaux pluviales : est-ce que chaque terrain aura son dispositif d'infiltration propre ?  
Réponse : Le principe prioritaire sera celui d'une régulation à la parcelle, puis dans un deuxième temps, la mise en place d'un ouvrage de régulation en partie sud-ouest du périmètre d'aménagement.
  
- Quel est le risque d'inondation des maisons situées le long de la phase cinq ?  
Réponse : Monsieur Bougnon que les volumes et les capacités ont été calculés, mais cet aspect sera contrôlé et confirmé par des études techniques pour dimensionner de façon précise le bassin de régulation indiqué sur le schéma d'aménagement
  
- Quelles seront les caractéristiques de la salle polyvalente : servira-t-elle à plusieurs fonctions ?  
Réponse : Oui.
  
- Quelles seront les incidences sur les écoles ?  
Réponse : Cette réflexion a été abordée en amont, notamment dans le cadre du PLH ; le plan de phasage décline cinq phases de façon à respecter le rythme de 15 logements par an indiqué par le PLH et assurer le lissage des effectifs scolaires.
  
- Au niveau santé du voisinage, quelles seront les incidences du projet ?  
Réponse : Des diagnostics pollution ont été conduits et une des conditions à la vente de la friche est la dépollution du site, notamment amiante dans les enrobés plaques fibro-ciment qui feront l'objet d'un plan de dépose et de confinement en sac conformément aux prescriptions qui figurent dans le protocole de vente achat de la friche.
  
- Quelles seront les conditions de prix de vente des terrains à terme ?  
Réponse : Le prix d'acquisition et de dépollution sont des facteurs déterminants, mais l'objectif est de sortir des terrains dans un prix de vente du marché, sans les brader afin d'assurer un équilibre économique d'aménagement.

### 3.2. Contributions dans le registre de concertation

Aucune contribution n'a été apportée dans le dossier de registre à disposition du public présent en mairie ou recueillie par voie postale lors de la concertation.

Un dossier de projet de maison de vie partagée a été reçu par mail de le cadre de cette concertation (projet Reliance par Mmes Géraldine CARPENTIER et Vanessa CHARLET).

Plusieurs contributions ont été reçues par mails :

- de M. et Mme CHEVAL en date des 23 et 25 octobre 2024,
- de M. Jacques AUDÉ en date du 19 octobre 2024.

Bilan de concertation préalable relative au projet de reconversion de la friche Cluzant-Demolin et à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme – Novembre 2024

### 3.3. Réponse aux contributions

#### Contribution de M. Jacques AUDÉ

##### **Observations**

Superficie du terrain, : en gros **6 ha**

Zone habitats Environ **73 lots**

- 26 inférieurs à 550 m<sup>2</sup>
- Pas de valeur minimum (A préciser clairement)
- 20 entre 550 et 600 m<sup>2</sup>
- 17 supérieurs à 600 m<sup>2</sup>

**Pas d'indication de la superficie maximum prévue (A préciser)**

Le plan de composition est indicatif, la loi SRU a supprimé la possibilité de fixer des tailles minimales de parcelles, en outre, le DOO du Scot fixe pour les communes de la catégorie de Cabanac-et-Villagrains (bassin de vie de la CDC Montesquieu) un ratio de consommation foncière maximum à ne pas dépasser, à savoir 900 m<sup>2</sup>/logement.

Le projet de 72 logts/ 6,2 ha implique un ratio de 861 m<sup>2</sup>, soit en compatibilité avec le Scot.

- 8 logements sociaux

Quels types ? A qui seront ils dédiés ? (Accès aux familles en difficultés, aux seniors ... ?)

Sous quelles responsabilités seront-ils pris en charge (collectivité, Ccas Privé...)

Le volet mixité sociale sera possiblement confié à un bailleur social ; ce point n'est pas encore arrêté par le porteur de projet mais devra être respecté.

Zone tampon entre le bourg et le lotissement avec sigle mairie

Préciser clairement le type d'aménagement et sous quelle responsabilité seront-ils pris en charge

Concernant la salle polyvalente ; reprise d'un bâtiment existant ou déplacement d'un hangar

Ces points ne sont pas encore arrêtés ; le parc public pourra être rétrocédé à la commune au titre d'espace public.

Zone dite 'économique'

Préciser clairement le type d'aménagement (commerce, santé, ...) et sous quelle responsabilité seront-ils pris en charge

Ces points ne sont pas encore arrêtés

Pas de précision concernant le type de maisons prévues (Etages/ Studios, F1...) → le programme n'est pas encore définitivement arrêté en dehors des caractéristiques annoncées dans la notice explicative en page 11 ; la règle de hauteur des constructions fixée à R+1.

Nombre de petits terrains trop important et une mixité petit et grands à revoir (impact mixité sociale) → comme évoqué dans la 1<sup>ère</sup> réponse, ce point est aujourd'hui encadré par le Scot.

Estimation grossière population : 150 adultes et 120 enfants soit 270 personnes donc 10% de la population actuelle Attention aux infrastructures communales → comme évoqué lors de la réunion publique, la commune dispose des infrastructures suffisamment dimensionnées pour cet accueil, qui en outre sera lissé dans le temps au titre de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation en 5 phases inclus dans l'OAP.

##### **Remarques particulières**

Durée de cet aménagement à préciser (3 ans, 6 ans ...). Ce point est important dans la mesure où il y aura un impact important sur les investissements communaux incontournables inhérent à cet aménagement (Ecole, réseaux voie de circulation° ...)

→ cf réponse précédente

**Circulation automobile :** pas d'aménagement prévu ou précisé sur la route départementale RD219 concernant les accès du lotissement et surtout sorties directes pour certains lots. Un repromesse de la chaussée va s'avérer nécessaire style Saint Michel de Rieufret. → des aménagements sont programmés

**Assainissement :** Pour ce qui est de l'interne ce sera à la charge du promoteur mais impacts importants et devenant prioritaire concernant la connexion avec l'existant (pompe de relevage/ extension réseau ...). Ils seront sous la responsabilité financière et technique de la collectivité. → des aménagements sont programmés notamment l'extension du réseau (indiqué dans la notice explicative III-5.3 Desserte par les réseaux publics page 90).

**Pluviale :** Gros risques, le traitement individuel est illusoire compte tenu des surfaces des parcelles et imperméabilisation des sols (habitation/ piscine/garage'accès voitures...) Nous avons des exemples sur la commune ...

Pas de bassin de rétention envisagé, la craste traversante ne sera pas suffisante et l'aval sera à traiter par la collectivité...La petite mare présente sur le plan nécessitera très certainement une pompe de refoulement s'il est projeté de l'utiliser

Ces points ne sont pas encore arrêtés ; l'étude Loi sur l'eau nécessaire dans le cadre du PA permettra de cerner au plus près le sujet de la gestion pluviale et le dimensionnement du bassin de régulation prévu en pointe SO du périmètre d'aménagement.

**Eau :** Attention à la consommation additionnelle de ce lotissement. Notre réseau compte tenu de sa structure historique risque d'être impacté. Notamment le réseau route du Trétin qui atteint sa limite de débit ...

→ comme évoqué lors de la réunion publique, la commune dispose des infrastructures suffisamment dimensionnées pour cet accueil, qui en outre sera lissé dans le temps au titre de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation en 5 phases inclus dans l'OAP.

**Préservation de l'environnement :** les arbres à protéger ne semble pas être clairement mentionnés et garder du 'vert' dans ce type de structure est primordiale ;

Quid des éléments séparatifs entre parcelles ; les murs quel que soit leur hauteur sont à éviter  
Une séparation paysagère suffisante doit être envisagée avec la piste cyclable, les parcelles vont jusqu'au bord ... Un recul arboré significatif serait le bienvenu.

Idem concernant les abords de la RD 219 avec en plus des sorties directes sur la chaussée

→ ces points relatifs au paysage sont abondamment développés dans l'OAP et le règlement d'urbanisme

**École :** Attention à l'impact sur la capacité de nos écoles et services collatéraux versus la durée de cette opération → même réponse que pour l'eau potable

**Liaison, ouverture, interaction avec le bourg :**

Ce lotissement doit faire partie du centre bourg et non pas être un dortoir. Cette partie du bourg ne doit pas ignorer le centre du bourg et ne pas être ignorée des autres habitants de la commune. Il ne doit pas être un cul de sac pour être concret ;

Un passage piétons /vélos serait le bienvenu avec le lotissement des genets par exemple

De nombreuses liaisons piétonnes sont prévues dans l'OAP, vers la piste cyclable, vers la place de l'église par l'intermédiaire du futur parc public le long de la rue de Pignadey, et par l'intermédiaire des 2 trames vertes à recomposer qui comportent des cheminements piétons.

**Impact sur le PLU :**

Sauf erreur de ma part cette zone sera obligatoirement soumise à une modification lors de la révision du PLU.

*Dans un PLU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de renforcer*

Bilan de concertation préalable relative au projet de reconversion de la friche Cluzant-Demolin et à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme – Novembre 2024

*la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, notamment sur les secteurs à urbaniser dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière.*

A mon sens une OAP tel que la loi l'autorise devra être émise et très précise sur cette zone permettant de satisfaire l'orientation et les souhaits impératifs du Conseil Municipal en termes de surface habitable, distance entre habitation, surface perméables, éléments séparatifs constructions annexes, zones de service, zones à vocation sociale etc. ...

→ l'objet de la procédure de DPMECDU est précisément de faire évoluer le PLU et notamment introduire une OAP spécifique à ce projet

### **Conclusions**

Ce projet est évidemment important pour la commune car après deux décennies nous pourrons peut-être enfin voir la disparition de cette friche.

Cependant il est d'ordre privé et la collectivité n'en possède pas la maîtrise foncière. Il est évident que le promoteur actuel ne peut pas oublier la rentabilité financière de l'opération d'où ce schéma d'aménagement.

La responsabilité du Conseil municipal est de veiller, via notamment le PLU, à ce que ce projet s'intègre au bourg, du fait de sa proximité, et qu'il ne génère pas une bulle d'investissement telle que celle des années 90/ 2000 avec des conséquences budgétaires pénalisantes jusqu'à ces dernières années. La durée de programmation est primordiale.

A noter qu'il ne faut pas oublier une éventuelle demande de rétrocession à la collectivité dans une décennie.

Seul le PLU et sa réglementation (OAP) soumis à la procédure et aux différentes présentations obligatoires notamment à l'enquête publique pourra permettre d'avancer et de préciser ce projet.

Mes différentes observations et remarques sont parfaitement personnelles sans aucunes arrières pensées critiques sur le travail effectivement fait par les équipes actuelles sur le sujet.

### **Contributions de M. et Mme CHEVAL**

Elles concernent l'aménagement et le devenir du fossé (ou craste) limitrophe à notre parcelle 1567 située au 30bis route de la Gemmeyre, dont la moitié nous appartient et que nous entretenons pour moitié également. La trame verte et bleue EST / OUEST à recomposer évoquée dans le projet, concerne-t-elle cette craste ?

Réponse : oui pour la partie incluse dans la zone de projet.

Dans l'affirmative, cela implique-t'il un accès supplémentaire à la piste cyclable (ce qui serait appréciable) ?

Réponse : au stade du projet , la réponse est oui.

Par la même occasion et afin de limiter les nuisances liées aux véhicules, nous souhaiterions un élargissement des espaces verts entre l'accès routier prévu aux abords des parcelles 1567 et 330 depuis la route de la Gemmeyre, dans les mêmes proportions que l'espace vert prévu à l'entrée de la friche (coté rue du Pignadey) ?

Réponse : au stade du projet lors de la constitution du permis d'aménager, cette requête pourra être étudiée mais les espaces verts sont déjà grandement dimensionnés.

## 4. Conclusion et prise en compte des contributions

La concertation préalable a suscité un intérêt important auprès de la population, comme l'atteste la fréquentation à la réunion publique. La présence du porteur de projet a été très bénéfique en ce sens.

Par ailleurs, trois contributions écrites ont été transmises par mails ainsi que la présentation d'un projet de maison de vie partagée qui pourra être utilement transmis au porteur de projet. Ce dernier point n'a pas d'impact sur la procédure de déclaration de projet.

Ces contributions ont fait état :

- de remarques déjà prises en compte dans le dossier mis à disposition,
- de points de vigilance à observer (desserte en eau, extension du réseau d'assainissement collectif, gestion des eaux pluviales à traiter dans le cadre de l'étude « Loi sur l'eau », circulation automobile...),
- de remarques très ciblées (gestion de la craste).

Durant cette phase de concertation, aucune suggestion ou proposition n'a remis en cause le projet tel que présenté, si ce n'est une modification du règlement prévu relative à la hauteur de la salle polyvalente à l'égout et au faîte.

Fait à Cabanac-et-Villagrains, le 09 décembre 2024

Le Maire

Jean Georges CLAIR

## 5. Annexes

- 5.1. Délibération n° 2023-44 en date du 11 avril 2023 de prescription de la déclaration de projet pour la reconversion de la friche Cluzant-Demolin
- 5.2. Délibération n° 2024-61 en date du 11 avril 2023 de définition des modalités de concertation préalable concernant la déclaration de projet pour la reconversion de la friche Cluzant-Demolin
- 5.3. Dossier de concertation présent en Mairie de Cabanac-et-Villagrains
- 5.4. Avis de concertation préalable

COMMUNE DE  
CABANAC-ET-VILLAGRAINS

DÉCLARATION DE PROJET  
RECONVERSION DE LA FRICHE CLUZANT-DEMOLIN  
EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ  
DU PLU DE CABANAC-ET-VILLAGRAINS

1. NOTICE EXPLICATIVE

DECLARATION DE PROJET  
Soumise à enquête publique  
Du .....

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU  
Approuvée par délibération du Conseil Municipal  
le .....



COMMUNE DE CABANAC-ET-VILLAGRAINS  
1, PLACE DU GENERAL DOYEN  
33650 CABANAC-ET-VILLAGRAINS  
TEL : 05 56 68 72 13  
MAIRIE@CABANAC-VILLAGRAINS.FR

Agence  
**METAPHORE**  
ARCHITECTURE  
URBANISME PAYSAGE  
[www.agencemetaphore.fr](http://www.agencemetaphore.fr)  
[contact@agencemetaphore.fr](mailto:contact@agencemetaphore.fr)  
0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0  
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	4
<b>I NATURE DU PROJET ET PRESENTATION DE SON CARACTERE D'INTERET GENERAL</b>	5
I-1 Contexte et localisation du site .....	7
I-1.1 Cdc Montesquieu : un territoire dans l'aire d'attractivité de l'agglomération bordelaise .....	7
I-1.2 Cabanac et Villagrains : un territoire sous une double attractivité .....	7
I-1.3 localisation du site de projet .....	8
I-1.4 Contexte réglementaire .....	9
I-2 Caractéristiques techniques du projet .....	10
I-2.1 Histoire du site .....	10
I-2.2 le porteur de projet .....	10
I-2.3 Objet du projet .....	10
I-2.4 parti d'aménagement du projet .....	10
I-2.5 Le volet développement durable .....	10
I-3 Justification du caractère d'intérêt général du projet .....	15
I-3.1 un enjeu de lutte contre l'étalement urbain, l'artificialisation des sols et de « renaturation » ..	15
I-3.2 un enjeu de politique de l'habitat en articulation avec le plh de la CDC Montesquieu .....	15
I-3.3 Un enjeu de diversification de l'offre en services et équipements publics .....	15
I-3.4 Un enjeu environnemental de qualité des milieux et de cadre de vie .....	15
I-3.5 Un enjeu de sécurité civile .....	16
<b>II ARTICULATION DU PROJET AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES EN VIGUEUR</b>	17
II-1 Rapport de compatibilité avec les plans et programmes .....	20
II-1.1 Comptabilité avec le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) .....	20
II-1.2 Comptabilité avec le SCOT DE l'Aire métropolitaine bordelaise .....	25
II-1.3 Comptabilité avec le SDAGE Adour-Garonne .....	32
II-1.4 Comptabilité avec le SAGE Nappes profondes en Gironde .....	37
II-1.5 Comptabilité avec le SAGE Vallée de la Garonne .....	38
II-1.6 Comptabilité avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la CDC de Montesquieu 2020-2026 .....	41
<b>III ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, DES PERSPECTIVES DE SON EVOLUTION ET CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN</b>	43
III-1 Milieu physique .....	45
III-1.1 Contexte climatique .....	45
III-1.2 Contexte topographique .....	46
III-1.3 Contexte géologique et hydrogéologique .....	47
III-1.4 Contexte hydrographique .....	50
III-1.5 La ressource et la gestion de l'eau .....	51

III-1.6 Risques naturels et technologiques .....	56
III-1.7 Pollutions et nuisances .....	61
III-3 Milieu biologique .....	64
III-3.1 Une occupation du sol dominée par la pinède .....	64
III-3.2 Périmètres d'inventaire, de protection et de gestion du patrimoine naturel dans un rayon proche du site de projet .....	65
III-3.3 Sensibilité écologique du site de projet et évaluation des enjeux .....	69
III-3.4 Diagnostic Trame Verte et Bleue (TVB) .....	75
III-4 Paysage et patrimoine .....	79
III-4.1 Patrimoine paysager .....	79
III-4.2 Patrimoine culturel .....	83
III-5 Milieu humain .....	85
III-5.1 Contexte socio-économique et urbain .....	85
III-5.2 Déplacements, Axes de communication et accessibilité .....	86
III-5.3 Desserte par les réseaux publics .....	88
III-6 Synthèse de l'état initial et des enjeux environnementaux .....	91
III-6.1 Analyse transversale atouts / contraintes environnementales .....	91
III-6.2 Perspectives d'évolution du site .....	93
<b>IV JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES AUTRES SOLUTIONS ENVISAGEES</b>	95
IV-1 Un contexte réglementaire favorable au projet .....	97
IV-2 les variantes d'implantation sur d'autres sites .....	97
<b>V ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CABANAC ET VILLAGRAINS SUR L'ENVIRONNEMENT, PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES et DES INDICATEURS DE SUIVI</b>	99
V-1 Incidences potentielles et mesures envisagées concernant le milieu physique .....	101
V-1.1 Incidences potentielles et mesures envisagées concernant le relief et la capacité d'infiltration des sols .....	101
V-1.2 Incidences potentielles et mesures envisagées vis-à-vis de l'hydrographie .....	104
V-2 Incidences potentielles et mesures envisagées concernant la biodiversité et les continuités écologiques .....	107
V-2.1 Incidences potentielles et mesures envisagées concernant les périmètres d'inventaire et de protection (ZNIEFF ET NATURA 2000) .....	107
V-2.2 Incidences potentielles et mesures envisagées concernant le patrimoine biologique .....	108
V-2.3 Incidences potentielles vis-à-vis des continuités écologiques .....	113
V-2.4 Incidences résiduelles du projet vis-à-vis de la biodiversité et les continuités écologiques .....	114
V-3 Incidences potentielles et mesures envisagées concernant les Ressources naturelles .....	115
V-3.1 Incidences potentielles et mesures envisagées vis-à-vis de la ressource en eau potable ....	115
V-3.2 Incidences potentielles et mesures envisagées vis-à-vis de la ressource « SOL » pour un usage agricole et sylvicole .....	116

V-4 Incidences potentielles et mesures envisagées concernant les Pollutions, nuisances et qualité des milieux	116	VII-1.4 Contexte réglementaire .....	137
V-4.1 Incidences potentielles et mesures envisagées vis-à-vis de la qualité des eaux .....	116	VII-2 Articulation du projet avec les plans et programme en vigueur .....	137
V-4.2 incidences potentielles et mesures envisagées vis-a-vis de la qualité des sols .....	116	VII-3 Etat initial de l'environnement et des paysages .....	138
V-4.3 Incidences potentielles et mesures vis-à-vis de la qualité de l'air et du changement climatique	116	VII-3.1 Milieu physique .....	138
V-4.4 Incidences potentielles et mesures envisagées vis-à-vis de la production de déchets .....	118	VII-3.2 Milieux naturels .....	138
V-4.5 Incidences potentielles et mesures envisagées vis-à-vis du bruit .....	118	VII-3.3 Analyse paysagère et patrimoine .....	139
V-5 Incidences potentielles et mesures envisagées concernant les risques naturels et technologiques	119	VII-3.4 Milieu humain.....	139
V-5.1 Incidences potentielles et mesures envisagées concernant le risque incendie .....	119	VII-4 Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en compatibilité du PLU de Cabanac et Villagrains sur l'environnement, présentation des mesures envisagées .....	139
V-5.2 Incidences potentielles et mesures envisagées vis-à-vis du risque retrait-gonflement des argiles	119	VII-4.1 Incidences notables sur l'environnement .....	139
V-5.3 Incidences potentielles et mesures envisagées vis-à-vis du risque inondation lié au phénomène de ruissellement .....	120	VII-4.2 Mesures envisagées .....	139
V-5.4 Incidences potentielles et mesures vis-à-vis du risque inondation lié au phénomène de remontée de nappe.....	120	VII-4.3 Mesures vis-à-vis de la biodiversité et des continuités écologiques .....	140
V-5.5 Incidences potentielles et mesures envisagées vis-à-vis du risque sismique.....	120	VII-4.4 Mesures vis-à-vis des zones humides.....	140
V-5.6 Incidences potentielles et mesures envisagées vis-à-vis du risque Transport de Matière Dangereuse .....	120	VII-4.5 Mesures vis-à-vis des ressources naturelles (eau potable, sol) .....	141
V-6 Incidences potentielles et mesures envisagées concernant le cadre de vie .....	121	VII-4.6 Mesures vis-à-vis des pollutions, nuisances et qualité des milieux.....	141
V-6.1 Incidences potentielles et mesures envisagées vis-à-vis du patrimoine et du paysage.....	121	VII-4.7 Mesures vis-à-vis de la production de déchets.....	141
V-7 Indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan .....	122	VII-4.8 Mesures vis-à-vis des risques naturels et technologiques .....	141
V-7.1 constitution d'un comité de suivi.....	122	VII-4.9 Mesures vis-à-vis du patrimoine et du paysage .....	142
V-7.2 accompagnement d'un écologue en phase travaux .....	122	VII-5 Mise en compatibilité du PLU de Cabanac et Villagrains.....	142
V-7.3 suivi d'un écologue en phase de fonctionnement de la maroquinerie .....	122	VII-5.1 Modifications apportées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	142
<b>VI MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CABANAC ET VILLAGRAINS .....</b>	<b>125</b>	VII-5.2 Modification apportées au plan de zonage .....	142
VI-1 Présentation et justification des modifications apportées au PLU de Cabanac et Villagrains...127		VII-5.3 Principales Modifications apportées au règlement d'urbanisme .....	142
VI-1.1 Modification apportée au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	127	VII-5.4 Modification apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	143
VI-1.2 Modifications apportées au plan de zonage.....	128		
VI-1.3 Modifications apportées au règlement d'urbanisme.....	130		
VI-1.4 Modification apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	132		
<b>VII RESUME NON TECHNIQUE.....</b>	<b>135</b>		
VII-1 Présentation du projet, de son caractère d'intérêt général et de l'adaptation du plu .....	137		
VII-1.1 Présentation du projet.....	137		
VII-1.2 Justification du caractère d'intérêt général du projet .....	137		
VII-1.3 Justification du choix du site .....	137		

## PREAMBULE

La commune de Cabanac-et-Villagrains a engagé une procédure de Déclaration de Projet emportant la Mise en Compatibilité du PLU pour permettre la reconversion de l'ancienne scierie Cluzant-Demolin, actuellement à l'état de friche.

La reconversion du site est conditionnée par la mise en œuvre d'une procédure d'urbanisme réglementaire visant à Mettre en Compatibilité le Document d'Urbanisme (MECDU) avec le projet.

En effet, l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme prévoit que :

**« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »**

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, un schéma d'aménagement régional des régions d'outre-mer ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, au conseil régional ou à l'Assemblée de Corse. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

**Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.**

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

Les procédures de Déclaration de Projet et de mise en compatibilité engagées sont liées, conformément aux dispositions de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme.

**Une opération faisant l'objet** d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, **d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :**

**1° L'enquête publique concernant cette opération a porté** à la fois sur l'utilité publique ou **l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;**

**2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint** de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#). Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

La réalisation du projet de reconversion de friche Cluzant-Demolin sous la forme d'un programme d'aménagement urbain mixte associant habitat, activité économique et équipements publics, nécessite :

- La modification du zonage, le site étant actuellement classé en zone 2AUR,
- L'élaboration d'un règlement d'urbanisme,
- L'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le dossier de Déclaration de Projet emportant la Mise en Compatibilité PLU de la commune de Cabanac et Villagrains comprend les éléments suivants :

**1 – Une Notice de Présentation** mentionnant l'objet du projet, sa consistance et son caractère d'intérêt général. La Notice de Présentation intègre par ailleurs une **évaluation environnementale** dans la mesure où, conformément à l'article R.121-16-4 a) du Code de l'Urbanisme « font l'objet d'une évaluation environnementale les déclarations de projet qui soit changent les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit réduisent une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ».

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la présente procédure s'appuie en partie sur l'expertise faune/flore/zones humides qui a été réalisée par Raphael Jun, écologue, le 17 octobre 2023.

Cette démarche d'analyse est proportionnée à l'enjeu et l'ampleur du projet et conduira à dresser dans un 1er temps le profil environnemental du site, puis évaluer les incidences du projet sur différentes thématiques (la biodiversité, la ressource en eau, la consommation foncière, la consommation énergétique, la qualité de l'air et le changement climatique, les déplacements, le bruit, la pollution des sols, la production des déchets, les risques majeurs, le paysage et le cadre de vie...).

A la lumière de la hiérarchisation des enjeux, il sera décliné des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences du projet sur l'environnement.

### 2- Les dispositions de mise en compatibilité du PLU présentant :

- Le nouveau zonage
- Le nouveau règlement d'urbanisme
- La nouvelle Orientation d'Aménagement et d'Urbanisme.



## I NATURE DU PROJET ET PRESENTATION DE SON CARACTERE D'INTERET GENERAL



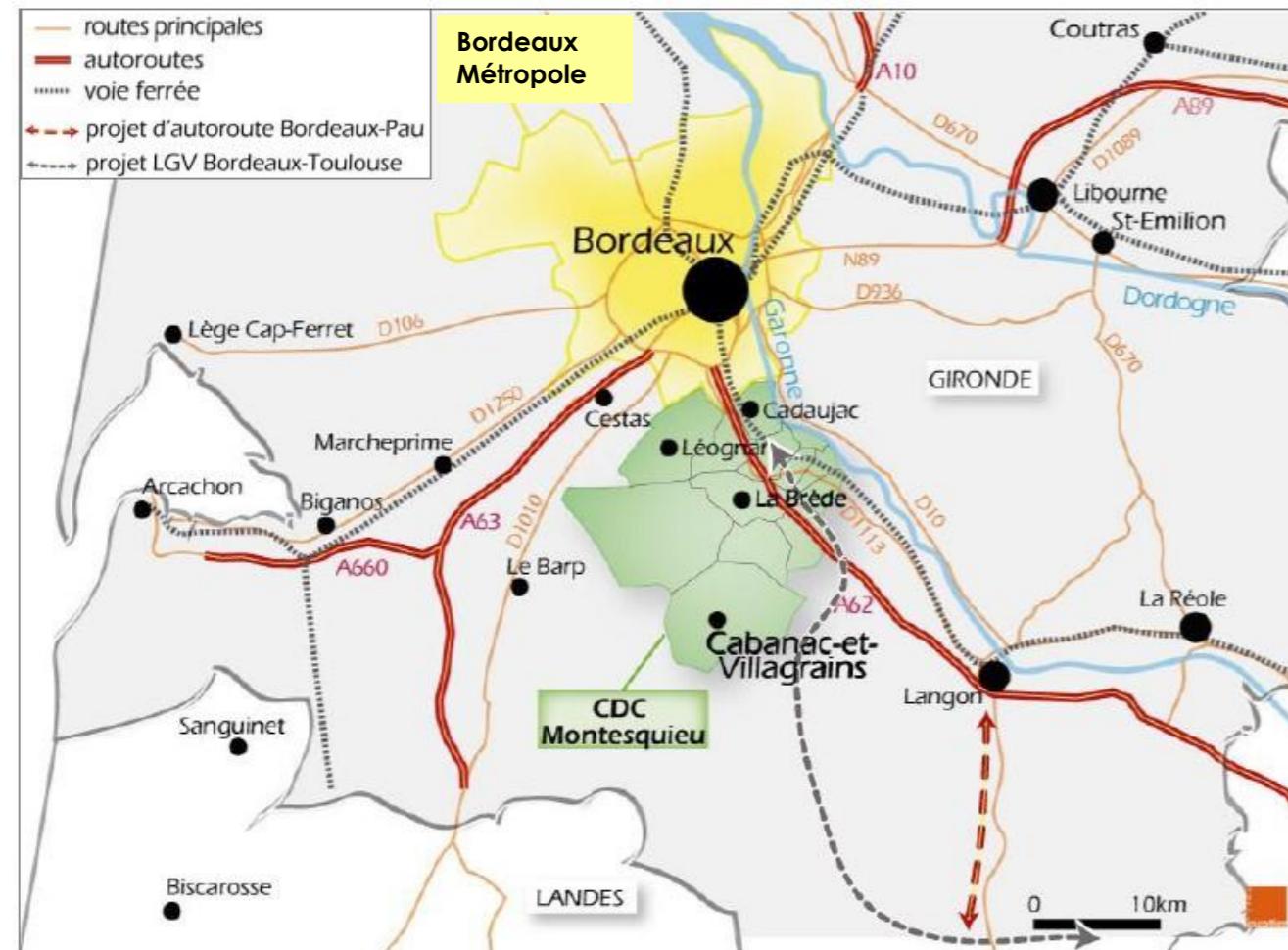
## I-1 CONTEXTE ET LOCALISATION DU SITE

### I-1.1 CDC MONTESQUIEU : UN TERRITOIRE DANS L'AIRE D'ATTRACTIVITE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE

La commune de Cabanac et Villagrains est une des communes composant la Communauté de Communes Montesquieu, territoire communautaire qui s'étend sur 330 km<sup>2</sup>, au sud de l'agglomération bordelaise.

La CDC Montesquieu comptait au dernier recensement INSEE 2020 45 311 habitants, sous l'effet d'un taux de croissance démographique régulier depuis une dizaine d'années dû à la forte attractivité du territoire communautaire du fait de sa proximité avec l'agglomération bordelaise d'une trentaine de kms. A ce titre, la commune de Cabanac et Villagrains s'inscrit dans le Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

#### LA CDC MONTESQUIEU DANS L'AIRE D'ATTRACTION DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE



Source : Rapport de présentation du PLU de Cabanac et Villagrains.

La CDC de Montesquieu a été créée le 13 juillet 2000 et se compose de 13 communes :

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ayguemorte-Les-Graves</li> <li>• Beautiran</li> <li>• Cabanac -et-Villagrains</li> <li>• Cadaujac</li> <li>• Castres-Gironde</li> <li>• Isle Saint-Georges</li> <li>• La Brède</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Léognan</li> <li>• Martillac</li> <li>• Saint Médard d'Eyrans</li> <li>• Saint-Morillon</li> <li>• Saint-Selve</li> <li>• Saucats</li> </ul>
--	---

Les principales communes de la CCM sont Léognan (23% de la population de l'intercommunalité), puis Cadaujac (14%) et la Brède (10%). La commune de Cabanac-et- Villagrains concentre 5% de la population intercommunale et 2% des emplois offerts sur la CCM.

### COMPOSITON DE LA CDC MONTESQUIEU



Source : site de la CDC de Montesquieu

La CDC de Montesquieu est en outre membre du Pays des Landes et Graves de Cernès, regroupant la CCM et les communes de Cestas, Canéjan, St-Jean-d'Illac et Martignas. Ce Pays n'est pas encore doté d'un contrat de Pays, et ne porte actuellement aucune action.

La CDC Montesquieu présente de multiples compétences, dont la politique du logement (Programme Local de l'Habitat et études en découlant, logement social d'intérêt communautaire).

### I-1.2 CABANAC ET VILLAGRAINS : UN TERRITOIRE SOUS UNE DOUBLE ATTRACTIVITE

La commune de Cabanac-et-Villagrains située à environ 30 kilomètres de Bordeaux, se trouve à l'articulation entre deux polarités, constituées d'une part par le poids économique majeur de la métropole bordelaise, et d'autre part par le pôle touristique du bassin d'Arcachon.

Environ à mi-chemin entre les RD 1010 (reliant Bordeaux à Belin-Béliet) et RD1113 (reliant Bordeaux à Langon), et mi-chemin entre les deux autoroutes A62 et A63 (Bordeaux-Toulouse et Bordeaux vers les Landes et l'Espagne), la commune bénéficie d'un accès aisément et rapide à la métropole bordelaise, les infrastructures jouant un rôle majeur dans l'attractivité communale.

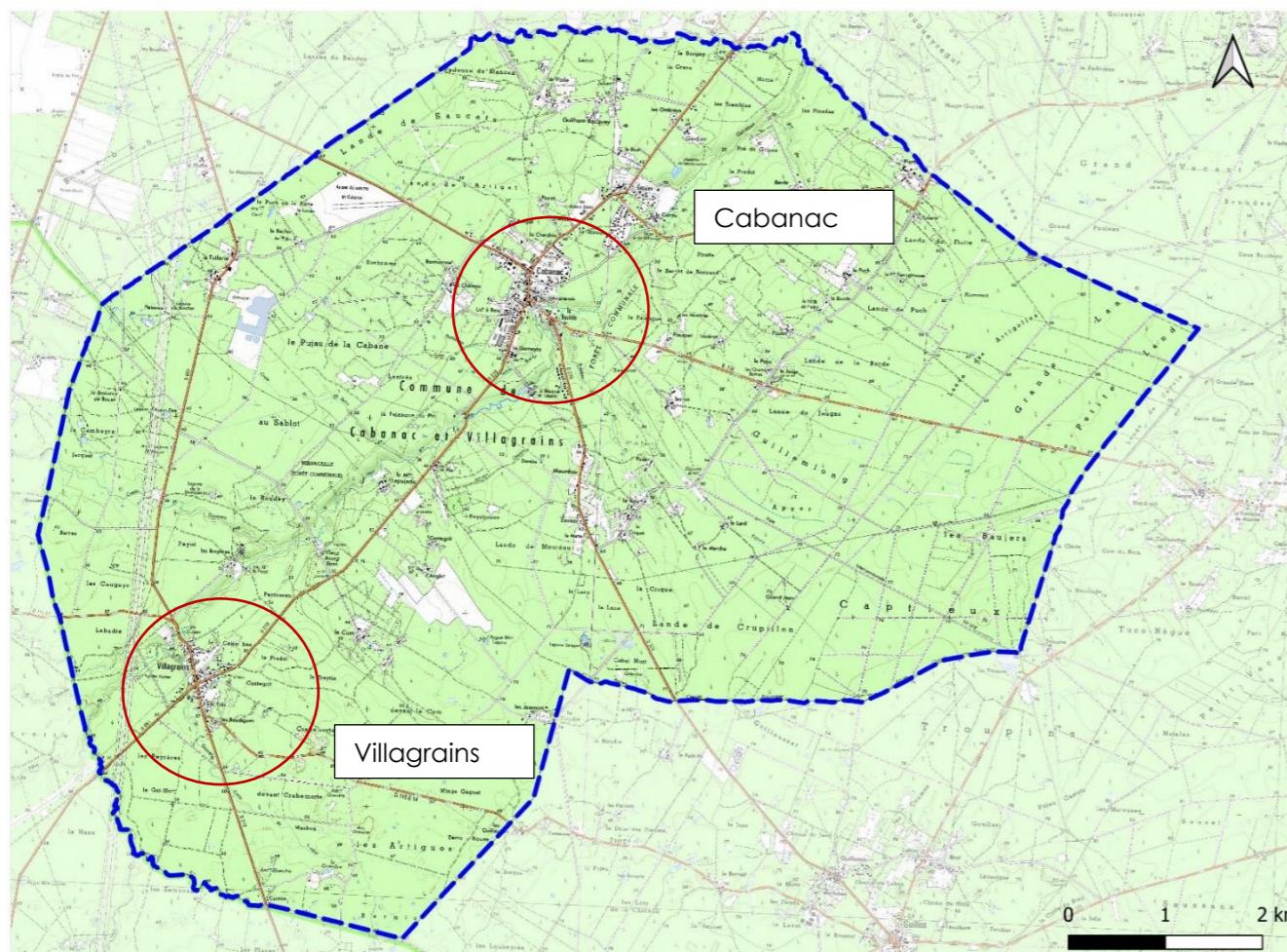
La commune de Cabanac-et-Villagrains a vu son attractivité résidentielle renforcée depuis une vingtaine d'années, essentiellement du fait de sa proximité avec la métropole, et d'un cadre de vie encore préservé.

### I-1.3 LOCALISATION DU SITE DE PROJET

La commune a pour caractéristique d'être formée du regroupement de deux bourgs, Cabanac et Villagrains, distants de 6 kms. Le site de projet se localise au bourg de Cabanac qui constitue la principale polarité commerciale et de service de la commune.

Le bourg de Cabanac concentre la majorité des équipements publics (Mairie, église Saint-Martin, écoles maternelle et élémentaire, salle des fêtes, foyer municipal, bibliothèque, centre de secours...) et commerces de proximité (boulangerie, épicerie, restaurant momentanément fermé en attente de repreneur).

#### LES DEUX POLES DE CABANAC ET VILLAGRAINS



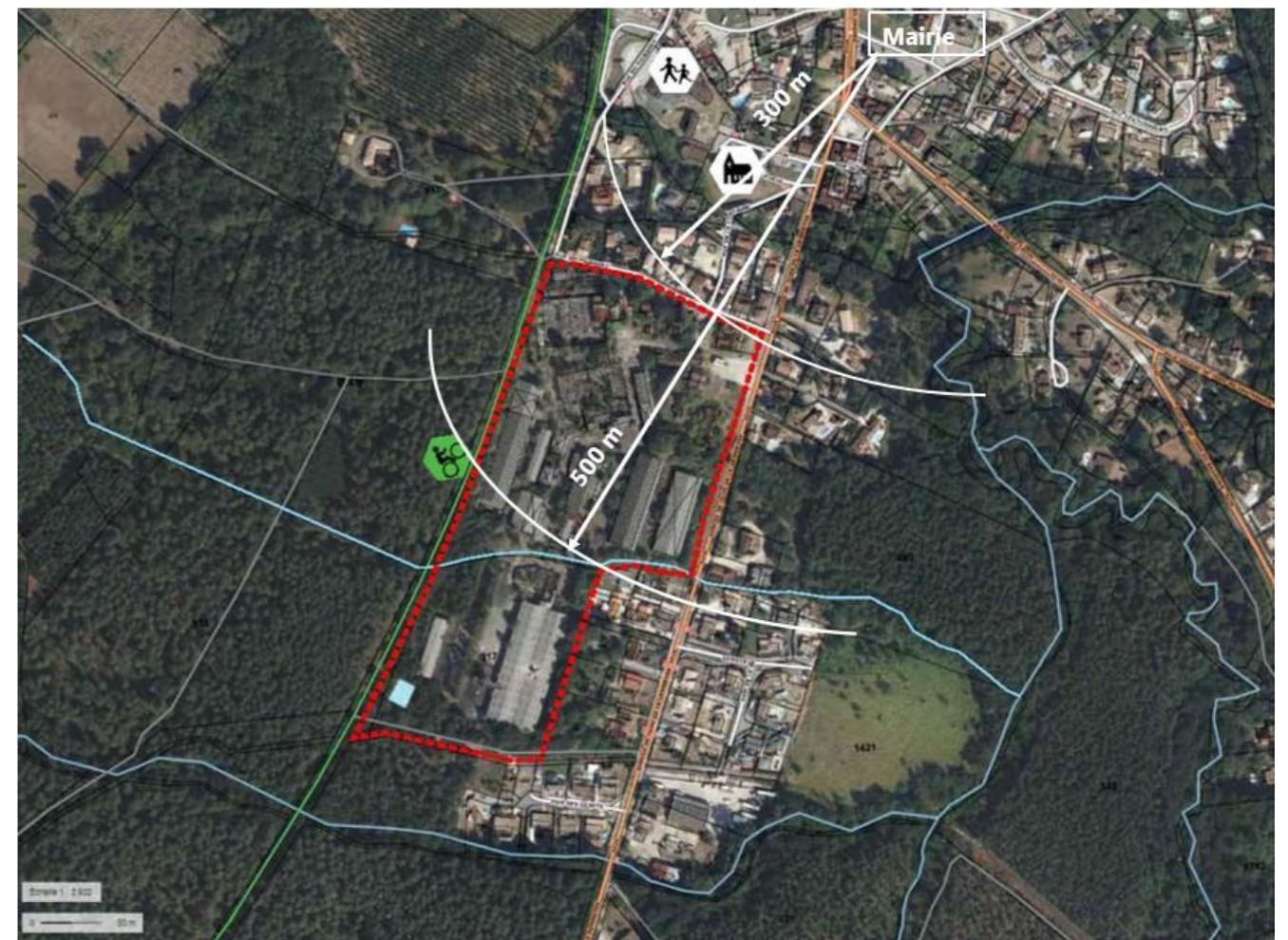
Source : IGN, 1/25000 ème,

Le site de l'ancienne scierie Cluzant-Demolin se situe au sud du bourg de Cabanac, entre deux infrastructures de transport qui lui ont conféré accessibilité aisée à l'époque de sa pleine activité, à savoir l'ancienne voie ferrée à l'Ouest, emprise aujourd'hui reconvertisse en piste cyclable départementale La Brède – Hostens et la RD 219 dite Route de la Gemmeyre à l'Est, voie structurante à l'échelle de Cabanac mais également à l'échelle communautaire.

Le site, historiquement au plus près du cœur de bourg puisqu'à moins de 150 m de l'église Saint Martin, a vu son environnement immédiat muter sous l'effet du développement urbain, des constructions d'habitation se sont développées de part et d'autre de la RD 219, dans le prolongement sud.

La friche artisanale Cluzant-Demolin s'étend sur 6,25 ha et comprend 20 000 m<sup>2</sup> de surface bâtie, fortement dégradée, idéalement placée dans un rayon de 300 à 700 m du cœur de bourg.

#### LOCALISATION DE LA FRICHE DANS LE PROLONGEMENT IMMEDIAT DU BOURG



Source : note de présentation du projet, SBS-COVALAM,

Le projet de reconversion de l'ancienne scierie est une opportunité pour la commune de Cabanac et Villagrains, de conduire un projet urbain à fort effet de confortement de la centralité et de résoudre un problème sanitaire et de sécurité civile.

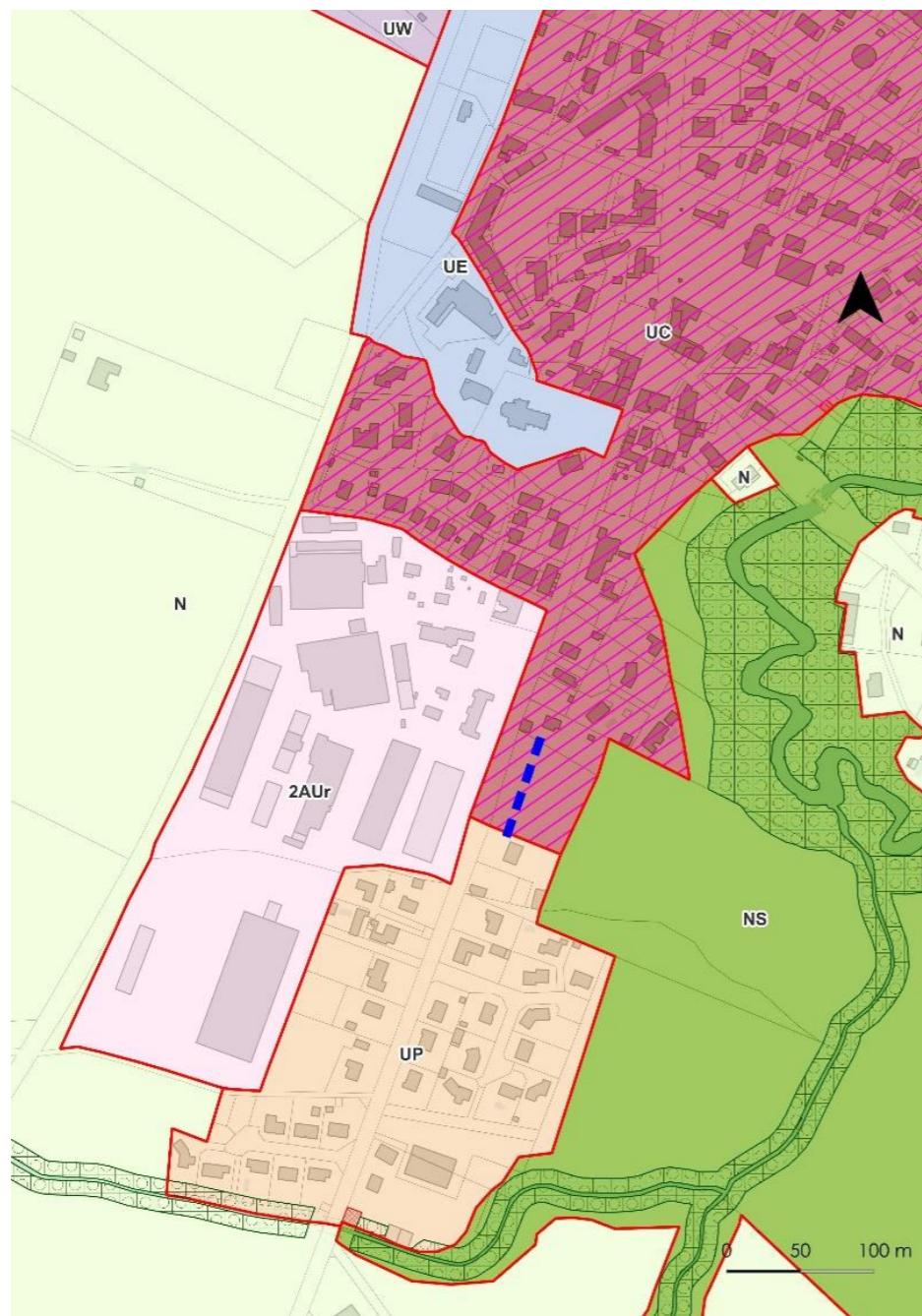
## I-1.4 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

### I.1.4.1 Le Plan Local d'Urbanisme

Le site de l'usine Cluzant-Demolin est classé au PLU approuvé le 24 février 2014 en zone 2AUR, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une procédure d'évolution du PLU. Le choix a été fait de mettre en œuvre une procédure de Déclaration de Projet dont le caractère d'intérêt général permet d'emporter la Mise en Compatibilité du PLU.

La révision du PLU lancée en décembre 2020 et dont le PADD a été débattu en conseil municipal en octobre 2022 porte ce projet comme orientation majeure en matière d'urbanisme.

#### EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



Source : PLU de Cabanac et Villagrains, approuvé le 24 février 2014

Le PADD du PLU opposable 2014 comprenant comme orientation la reconversion du site Cluzant-Demolin, la Mise en Compatibilité du PLU ne portera que sur les 3 points suivants :

- Adaptation du zonage (reclassement en zone UR de Renouvellement Urbain),
- Elaboration du règlement d'urbanisme de la zone UR,
- Elaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces adaptations sont présentées au paragraphe VII-1 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU DE CABANAC ET VILLAGRAINS.

### I.1.4.2 Le Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise

L'analyse des différentes dispositions du Scot développée au paragraphe II-1.2 COMPTABILITE AVEC LE SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE, indique que les composantes du projet sont compatibles avec cette disposition supra-communale et n'appellent aucune mise en compatibilité.

## I-2 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU PROJET

### I-2.1 HISTOIRE DU SITE

Le site de l'usine, historiquement implantée au cœur du bourg, participe de l'identité et du passé industriel des landes girondines lié à l'exploitation de la pinède. Le site, qui a longtemps constitué le premier employeur de la commune, présente encore quelques traces bâties de ce passé notamment la machine à vapeur, et un état de dégradation avancé.

L'usine de menuiserie a été créée en 1922 par la famille Cluzant, bénéficiant de la présence d'une précieuse infrastructure de transport, la ligne de chemin de fer. L'usine a connu une restructuration des ateliers en 1928 et la création de la Sté Latarm spécialisée dans la fabrication du lattis armé. La production atteint 8 000 m<sup>2</sup> par jour. Deux machines à vapeur fournissent l'énergie et l'électricité jusqu'en 1945. À cette date, un transformateur est installé ainsi qu'un second en 1967. L'entreprise prend ensuite l'appellation Cluzant et Demolin.

En 2002, La société est mise en liquidation judiciaire.

### I-2.2 LE PORTEUR DE PROJET

Le porteur de projet est la société SBS-COVALAM, dont l'offre de reprise du site, dans le cadre de la liquidation judiciaire, a été retenue par ordonnance du Juge- Commissaire en date du 19 janvier 2022.

### I-2.3 OBJET DU PROJET

L'objet du projet est la reconversion d'une friche artisanale de 6,25 ha, qui constitue pour la commune un lieu abandonné, pollué et déqualifiant l'image communale en entrée de bourg le long de la RD219.

Le projet retenu prévoit un programme d'aménagement mixte, associant

- 73 logements, dont 8 logements à caractère social (locatif ou accession sociale) en privilégiant une typologie de logements en nombre insuffisant sur le territoire, à savoir : 2 T2, 4 T3, 2 T4 ;
- 4 locaux d'activité économique (commerciale, artisanale ou de service) d'une surface de plancher de 600 m<sup>2</sup>, pouvant associer du logement en lien avec ces activités dans le volume des bâtiments d'activité,
- Un équipement public, à savoir une salle polyvalente,
- Un parc public le long de la rue du Pignadey,

Par sa diversité de programme, le projet permet à la commune de répondre à des besoins tout en restant économique en matière de consommation foncière. L'objectif est de révéler le potentiel du lieu au regard de sa qualité mémorielle, actuellement délaissé et redonner une identité qualitative à l'entrée de bourg.

L'aménagement de la friche est en outre l'opportunité de répondre aux problèmes de sécurité abordés dans l'étude de Convention d'Aménagement du Bourg (CAB) qui souligne la nécessité de mieux marquer les séquences (transitions, traitements paysagers...), de requalifier certains lieux pour une meilleure gestion des enjeux de sécurisation, d'intégrer les liaisons douces.

### I-2.4 PARTI D'AMENAGEMENT DU PROJET

Le projet décline :

→ Un secteur à vocation mixte Espace public/Economie/Equipement public, inséré dans un vaste parc public de 6 000 m<sup>2</sup>, bénéficiant d'une trame boisée existante qui sera préservée et complétée, équipé d'un espace de stationnement destiné à la future salle polyvalente ; ce secteur s'ouvrira sur la rue du Pignadey dont l'emprise pourra être portée à 10 m de large grâce à une cession foncière (au titre de l'emplacement réservé n°11 créé sur le plan de zonage) ; la possible vocation commerciale est justifiée par la proximité du cœur de bourg, aisément joignable par la rue de la fontaine, en réponse à l'insuffisante offre commerciale du bourg.

L'ambition sur ce secteur est de permettre la réhabilitation du patrimoine industriel, notamment la cheminée et la machine à vapeur, en fonction de leur état de conservation.

Ce secteur a pour double vocation d'offrir un espace récréatif pour le pôle scolaire des écoles de la place Saint Martin à 150 m et une transition entre le cœur de bourg et le futur quartier habité.

→ Un secteur à vocation habitat, organisé de part et d'autre d'une voie de desserte interne, connectée en deux points sur la RD 219, destiné à accueillir 65 lots à bâtir, de surface variable (entre 400 et 600 m<sup>2</sup>) et 2 lots réservés pour un programme de 8 logements sociaux, visant ainsi un objectif de mixité sociale de 10% du programme des logements.

Le programme de 73 logements sur ce secteur (URh sur le plan de zonage) (5,09ha) répond à un objectif de densité de 14 logements /ha.

→ La recomposition d'une trame verte et bleue,

- dans un axe Est /ouest en restaurant « le chemin de l'eau » à partir d'une ancienne craste canalisée et déviée plus au sud pour les nécessités d'exploitation industrielle du site ; la restauration de cette TVB permettra de recomposer un corridor écologique entre le réservoir de biodiversité du massif forestier des Landes de Gascogne à l'Ouest et le réservoir de biodiversité que constitue la vallée du Gat-mort à l'Est,
- dans un axe Nord/Sud en assurant des échanges entre cette TVB et le parc boisé du Pignadey,

→ Un maillage de circulations douces (piétonnes et/ou cyclables), à travers le futur quartier le long des trames vertes (re)constituées (N/S et E/O), connectées à la piste cyclable départementale Bordeaux - Hostens et à la rue de la fontaine qui mène au cœur du bourg.

### I-2.5 LE VOLET DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet vise plusieurs cibles environnementales :

- Le nettoyage du site qui constitue un préalable à tout aménagement destiné à recevoir du public (présence de plaques fibro-ciment potentiellement amiantées (cf paragraphe III.1.7 Pollution et nuisances)).
- La reconquête d'une perméabilité des sols qui sont actuellement occupés à 55 % par des surfaces imperméables (bâti, dalles béton...),
- L'élimination d'un risque de sécurité civile (Incendie de forêt, effondrement de bâtiments fragilisés...) lié à des dépôts et des usages "sauvages",
- La préservation des arbres majeurs présents sur le site et qui constituent des habitats d'espèces pour certaines espèces patrimoniales (cf. paragraphe III.2.3.3 Sensibilité écologique du secteur).

### SCHEMA D'AMENAGEMENT- 21/03/2023



Source : A26, Esquisse 21/03/2023



## PROGRAMME DU PROJET D'AMENAGEMENT



Source : A26 -21/03/2023

### 15% de réserve foncière communale

- Un parc arboré de 6 000 m<sup>2</sup> avec patrimoine industriel conservé si possible et la nouvelle salle polyvalente communale avec son parking
- 600 m<sup>2</sup> de locaux pour accueillir services et activités
- 967 m<sup>2</sup> d'emprise réservée pour l'élargissement de la Rue du Pignadey

### 19% d'espaces verts collectifs

- Une trame verte et bleue, d'Est à l'Ouest qui accompagne la craste existante, et qui traverse le quartier du Nord au Sud. Connectée à l'environnement forestier, elle permet de conserver les arbres existants, offre des espaces communs, partagés et de loisirs, propose des circulations douces parallèles au réseau viaire et des espaces de rétention des eaux pluviales. Dans cet objectif, un système de bassin de regulation pluviale sera aménagé au Sud, au point bas du quartier.
- Des espaces plantés et nouvelles paysages en bordure de voirie viendront compléter ce dispositif d'espaces verts collectifs.

### 9% de voiries partagées

- Un nouveau système viaire hiérarchisé qui vient se brancher au réseau public existant sans engendrer de nuisances
- Deux accès autos sur la D219, la Route de la Gemmeyre.
- Une voie de desserte principale
- Des voies secondaires partagées desservant des petites unités d'habitations et des formes de cours urbaines, permettant le retournement des véhicules.
- Des ouvertures vers la forêt et le centre bourg avec des continuités pour les déplacements doux (piétons & cyclistes) sur la piste cyclable et sur la Rue du Pignadey.

### 57% de la superficie aménagée destinée aux logements

Un projet qui répond aux objectifs du PLH de la CC Montesquieu :

- Une mixité fonctionnelle et sociale à proximité du centre-bourg, des commerces, services et équipement public,
- 10 % d'habitat social (soit 8 logements) en favorisant une typologie de logement en nombre insuffisant sur le territoire communautaire,
- 65 terrains à bâtir, de superficie variable : des lots < 500 m<sup>2</sup> au centre du quartier et des lots > 500 m<sup>2</sup> en bordure.
- Considérant l'actuel rythme de construction de 15 logements neufs/an, les 6 hectares seront aménagés en 5 phases.



## I-3 JUSTIFICATION DU CARACTÈRE D'INTERET GENERAL DU PROJET

### I-3.1 UN ENJEU DE LUTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN, L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ET DE « RENATURATION »

La reconversion des friches industrielles, est un enjeu majeur d'aménagement durable pour les années à venir dans la perspective de l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) à l'échéance 2050.

En effet, la mobilisation du terrain de l'usine Cluzant et Demolin pour mettre en œuvre une opération d'aménagement, en privilégiant un principe de recyclage foncier, offre une alternative à la consommation foncière de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestier pour répondre aux besoins d'accueil et de développement urbain.

En outre, le projet est l'opportunité de redonner à ces lieux fortement artificialisés par leur couverture d'enrobés, un caractère de nouveau perméable et infiltrant pour les eaux pluviales.

La « renaturation »<sup>1</sup> de plus de 6 ha par « décroûtement » des sols participera par ailleurs à l'adaptation du territoire aux effets du réchauffement climatique par la suppression de l'équivalent d'un vaste îlot de chaleur aux portes du bourg.

### I-3.2 UN ENJEU DE POLITIQUE DE L'HABITAT EN ARTICULATION AVEC LE PLH DE LA CDC MONTESQUIEU

Le territoire communautaire, et plus particulièrement le territoire communal, subit une certaine tension foncière et dysfonctionnements comme l'attestent les études préliminaires du PLH de la CDC Montesquieu :

- Le parc de logements vacants est proche d'une limite frictionnelle (4%), nécessaire à une rotation régulée du parc des logements,
- Le parc des résidences principales continue de croître sur le seul modèle de la maison individuelle de type pavillonnaire, consommant sur la dernière période 2009/2018, un ratio de 1273 m<sup>2</sup>/logement (cf paragraphe III-5.1 Contexte socio-économique et urbain.)
- le parc des résidences principales reste dominé par un statut d'habitat en accession à la propriété à 80 %, réduisant le parc locatif (privé et public) à 18 % du parc total et le parc social à 1%, suscitant pour certains publics, notamment jeunes actifs, jeunes ménages, des difficultés pour s'installer du fait d'un manque de petits logements, de logements locatifs ou en accession aidée à la propriété.

Le projet de reconversion de la friche Cluzant et Demolin est l'opportunité d'engager une production immobilière tendant vers une diversification :

- Des formes urbaines associant de l'habitat individuel pur et de l'habitat individuel dense et/ou collectif, qui permettra d'atteindre un ratio de consommation foncière plus vertueux, à savoir 684 m<sup>2</sup>/logt contre 1273 m<sup>2</sup> entre 2009 et 2018 (cf paragraphe III-5.1 Contexte socio-économique et urbain)
- du parc des logements en proposant une part de 10% du programme des logements à caractère social (locatif ou accession sociale),
- des tailles des logements, à savoir 2 T2, 4 T3 et 2 T4, en insuffisance sur la commune pour répondre aux besoins.

La reconversion de la friche doit permettre l'accueil d'une population jeune, la réalisation du parcours résidentiel sur le territoire communal, tout en limitant le recours aux extensions urbaines vecteurs d'artificialisation des sols.

### I-3.3 UN ENJEU DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Le projet d'aménagement est en outre l'opportunité de mettre en œuvre une nouvelle offre en locaux d'activité économique et en équipement public communal.

Le projet a pour objectif de développer une offre novatrice en matière de locaux d'activité, à savoir des locaux de petite et moyenne surface, mutualisés dans un seul volume bâti de 600m<sup>2</sup>, pouvant accueillir :

- Des activités à caractère artisanal,
- Des activités à caractère commercial, en lien avec une offre de commerce de proximité, en complément de la trame existante sur le centre-bourg, dont la diversification recherchée par la collectivité se heurte à une pénurie de locaux disponibles,
- Des logements à l'étage des locaux d'activité, afin de favoriser l'installation de jeunes entreprises pour lesquelles cette mutualisation peut présenter des conditions économiques en appui à leur projet de développement.

Ce volet économique du projet apporte une offre d'activité complémentaire et diversifiée à l'offre existante, favorise l'emploi et fortifie l'armature économique de la commune.

Dans le cadre du projet, la Municipalité envisage, avec le soutien de la société SBS, la construction d'une salle polyvalente afin :

- de répondre au besoin d'un lieu d'activité sportive pour les écoles, aujourd'hui tributaires de la météo,
- de mettre à disposition du centre de loisirs une salle bien dimensionnée,
- de permettre aux enfants de l'Orchestre à l'École de présenter les travaux à leurs parents sans avoir besoin de louer une salle sur les communes voisines,
- de permettre aux associations de pratiquer leurs activités sur la commune.

En effet, la salle des fêtes actuelle, vétuste, est inadaptée à la pratique sportive, d'où des difficultés pour des activités intérieures sur le temps scolaire, périscolaire et associatif. Ce manque de salle est particulièrement pénalisant pendant les périodes froides et/ou pluvieuses. Ainsi, la création de cet équipement public permet de répondre à un besoin d'intérêt général.

### I-3.4 UN ENJEU ENVIRONNEMENTAL DE QUALITE DES MILIEUX ET DE CADRE DE VIE

La reconversion du site industriel s'accompagne d'un vrai projet de paysage, en requalifiant la qualité urbaine de l'entrée de bourg, qui participe de l'intérêt général tant des habitants de la commune que des usagers du territoire.

La reconversion de la friche participe en outre à une amélioration de la qualité de l'environnement. En effet, si le diagnostic de la qualité du sous-sol mené en 2015 met en évidence la présence de traces de PCB et PCP mais n'appelant aucune mesure de gestion particulière compte tenu de leur très faible quantité, une expertise complémentaire de 2019 confirme la présence de plaques de fibrociments potentiellement amiantisés nécessitant un nettoyage du site (cf paragraphe III.1.7.1 Sites et sols pollués).

Ainsi, le projet en impliquant des travaux de dépollution des sols, permettra de reconquérir une qualité pédologique compatible avec des exigences de santé publique, compte tenu de l'accueil de nouvelles populations sur le site.

Le projet de reconversion du site et sa dépollution revêtent également un enjeu de qualité des eaux de surface et des milieux aquatiques, le site étant situé en amont du site Natura 2000 de la vallée du Gat-

<sup>1</sup> La renaturation désigne les processus par lesquels la nature se réinstalle dans la ville. Il s'agit de restaurer le bon état écologique des sites à travers des opérations d'aménagement, de gestion des espaces et de sensibilisation des usagers.

Mort, et drainé par un réseau de fossés susceptibles d'entrainer des particules d'amiante vers cet exutoire à forte sensibilité.

Cette dépollution participe de l'intérêt général de façon plus large, au regard des effets secondaires sur la qualité des eaux superficielles et souterraines.

#### **I-3.5 UN ENJEU DE SECURITE CIVILE**

La reconversion de la friche permet enfin de répondre à un enjeu de sécurité face au risque incendie. Les incendies hors normes qui ont touché Landiras et impacté la commune témoignent d'un risque présent sur le territoire, dont la couverture forestière est une composante. La proximité avec le site pollué de plaques de fibrociments, de l'ancien déshuileur enterré et de bâtiments bois, accroissent ce risque.

La lutte contre l'incendie dans la friche nécessiterait des moyens différents de ceux habituellement utilisés contre les feux de forêt. L'incendie de l'été 2022 est le témoin des difficultés actuelles. Un feu dans une vaste zone polluée comme la friche, entre le bourg et les lotissements, serait catastrophique.

#### **SYNTHESE DES MOTIFS D'INTERET GENERAL**

Le projet de reconversion de la friche industrielle Cluzant-Demolin permettra :

- de répondre aux besoins en matière de diversification de l'offre en logement en lien avec les objectifs du PLH, de diversification de l'offre en locaux à caractère économique et à un besoin en matière d'équipement public (salle polyvalente) en limitant l'artificialisation des sols,
- de répondre aux enjeux environnementaux de dépollution (présence de plaques fibrociment potentiellement amiantées,), de préservation de la qualité des milieux aquatiques (site Natura 2000 vallée du Gat-Mort, eaux de surface et souterraines),
- de répondre à un enjeu de sécurité civile au regard du risque incendie qui pèse sur ce lieu dont l'état dégradé et sans surveillance au plus près du massif forestier, constitue un facteur aggravant.

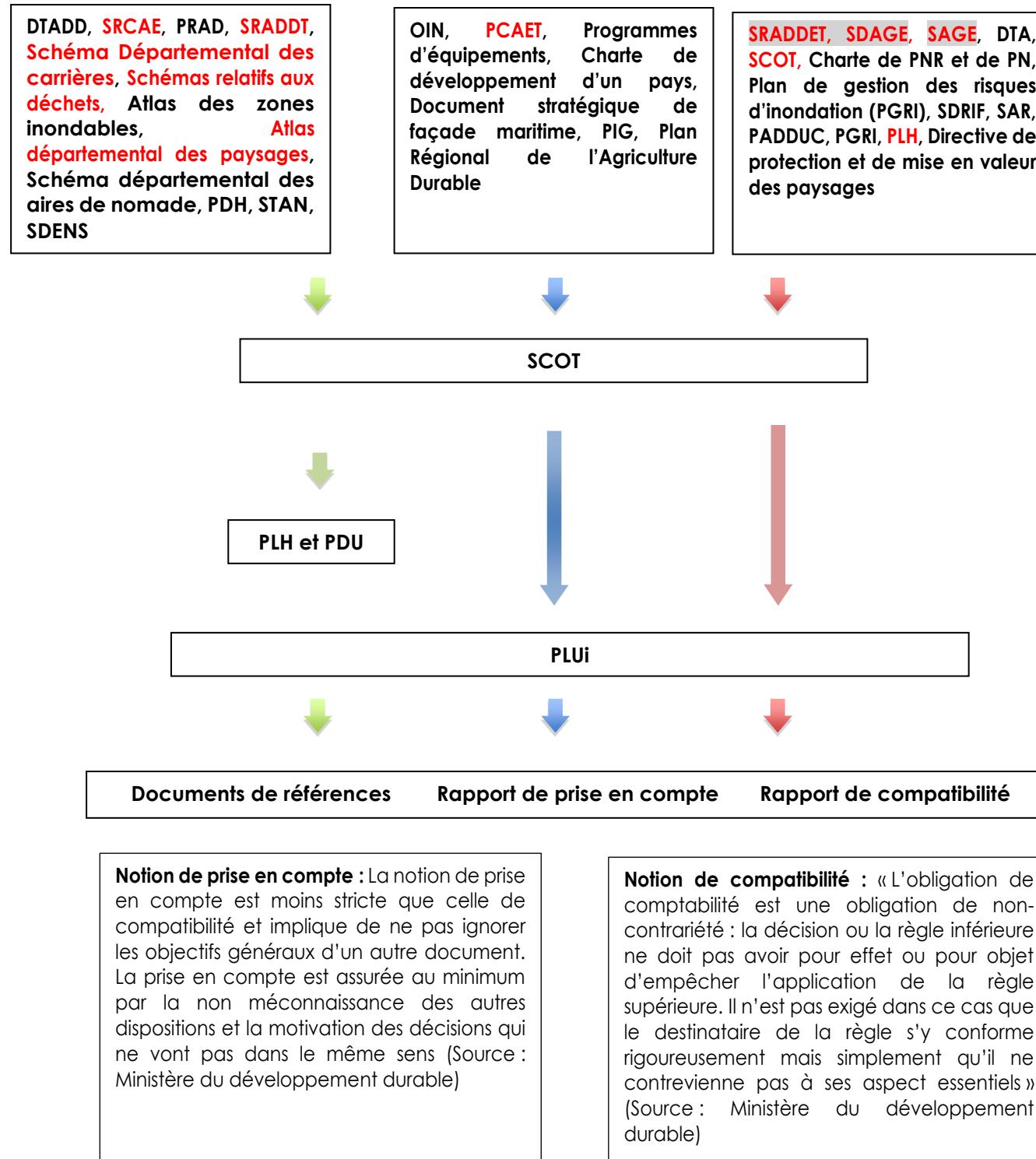
## II ARTICULATION DU PROJET AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES EN VIGUEUR



Dans le cadre de la hiérarchie des normes, le PLU de la Commune de Cabanac et Villagrains doit être compatible avec les documents, plans ou programmes présents ci-après (**Documents applicables sur le territoire de la Commune de Cabanac et Villagrains**).

**Le SCOT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET...), et est ainsi un document pivot : il est dit « intégrateur », ce qui permet aux PLU(i) de ne se référer juridiquement qu'à lui pour assurer leur légalité au regard de ces objectifs.**

Toutefois le SCOT 2014 de l'Aire Métropolitaine Bordelaise a été approuvé en février 2014. D'autres documents de portée supérieure ont été approuvés à postériori, ou révisés depuis. Le PLU de Cabanac et Villagrains se doit donc d'intégrer ces documents. Le tableau suivant dresse le bilan de ces derniers.



## II-1 RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

### II-1.1 COMPTABILITE AVEC LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET) est le support de la stratégie régionale pour un aménagement durable et équilibré des territoires de la région Nouvelle-Aquitaine.

Avec la loi NOTRe, la Région dispose d'un document de planification opposable aux documents de planification et d'urbanisme infra-régionaux. Plus précisément, les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et, à défaut, les plans locaux d'urbanisme (PLU), les cartes communales ou les documents en tenant lieu, ainsi que les plans de déplacements urbains (PDU), les plans climat-air-énergie territoriaux (PCAET) et les chartes des parcs naturels régionaux devront « prendre en compte » les objectifs et être « compatibles » avec les règles générales du SRADDET. Les règles générales ont pour but d'atteindre les objectifs et orientations fixés dans les divers domaines du schéma.

Un fascicule de 41 règles s'inscrivant dans les 4 domaines obligatoires suivants a été établi :

- Infrastructures de transport, intermodalité et développement des transports
- Climat, air et énergie
- Protection et restauration de la biodiversité
- Prévention et gestion des déchets

	<b>ORIENTATIONS OU OBJECTIFS FORMULES PAR LE SRADDET</b>	<b>RAPPORT DE COMPATIBILITE</b>	
<b>Développement urbain durable et gestion économe de l'espace</b>	Règle N°1 : Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes.	Les terrains sur lesquels doit s'implanter le projet se situent dans les enveloppes urbaines constructibles définies dans le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise et dans le PLU de Cabanac-et-Villagrains  Le site de projet s'inscrit dans l'enveloppe urbaine existante, il est relié au réseau viaire principal de la commune à proximité immédiate du centre-bourg.	structurants sont préférentiellement implantés et/ou maintenus dans les centres-villes et les centres-bourgs.  communale (activités sportives de l'école située à quelques mètres. et aux associations de pratiquer leurs activités sur la commune.)
	Règle N°2 : Les territoires organisent essentiellement le développement des surfaces commerciales dans les centralités et les zones commerciales existantes.	Le projet n'est pas concerné par cette règle.	Règle N°9 : L'adaptation du cadre de vie aux usages et besoins des personnes âgées est recherchée par les documents de planification et d'urbanisme.  Le projet vise à créer une solution pour les ainés de rester sur un territoire rural en favorisant le parcours résidentiel. Le projet est compatible avec un cadre de vie et des usages et besoins des personnes âgées (proximité des services, accessibilité piétonne, ...)
	Règle N°3 : Les territoires proposent une armature territoriale intégrant l'appareil commercial, les équipements et les services répondant aux besoins actuels et futurs de leur population en lien avec les territoires voisins. Cette armature sera construite en faisant référence à l'armature régionale.	Le site de projet s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg de Cabanac, ce qui lui permet de bénéficier de la proximité et accessibilité directe à l'armature commerciale et de services du bourg.  Positionné sur la RD219 qui relie les deux polarités de la commune, il s'inscrit dans une géographie préférentielle du point de vue de l'armature locale.	Règle N°10 : Des dispositions favorables à l'autonomie alimentaire des territoires sont recherchées dans les documents de planification et d'urbanisme : <ul style="list-style-type: none"><li>• Par la préservation du foncier agricole</li><li>• Par la promotion de stratégies alimentaires locales et autres dispositifs de valorisation de la ressource agricole en proximité.</li></ul> Le projet n'est pas concerné par cette règle dans la mesure où il ne s'implante pas sur des terrains destinés ou protégés à des fins agricoles.
	Règle N°4 : Les territoires favorisent, au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante en transport collectif.	Le site de projet est desservi par la ligne 506 de Trans gironde (arrêt bourg) qui relie Cabanac-et-Villagrains à Bordeaux (Peixotto), sur la base d'une fréquence de passage toutes les demi-heures aux heures de pointe dans la matinée. La commune est également desservie par le bus 504 Bordeaux CHU Pellegrin-Saint-Symphorien qui s'arrête à Villagrains sur la même base de fréquence.	Règle N°11 : Le développement des pôles d'échanges multimodaux, existants ou en projet, s'accompagne d'une identification et d'une préservation des espaces dédiés et/ou à dédier à l'intermodalité.  Le projet n'est pas concerné par cette règle.
	Règle N°5 : Les territoires font des friches des espaces de réinvestissement privilégiés	Le projet se fait sur une friche à réhabiliter, qui fera l'objet d'un développement urbain maîtrisé et économe de l'espace.	Règle N°12 : Les autorités organisatrices de la mobilité recherchent la compatibilité de leurs outils billettiques et d'informations voyageurs avec ceux portés par le syndicat mixte intermodal régional.  Le projet n'est pas concerné par cette règle.
<b>Cohésion et solidarités sociales et territoriales</b>	Règle N°6 : Les complémentarités interterritoriales sont identifiées par les SCoT et les chartes de PNR.	Le projet n'est pas concerné par cette règle.	Règle N°13 : Les réseaux de transports publics locaux sont organisés en cohérence avec le réseau de transports collectifs structurant de la Région et dans la recherche d'une optimisation des connexions entre les lignes de transport.  Le projet n'est pas concerné par cette règle.
	Règle N°7 : Les documents de planification et d'urbanisme cherchent, par une approche intégrée, à conforter et/ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs.	La localisation du site de projet au cœur du centre bourg de Cabanac permet de conforter cette centralité en revitalisant l'offre de logement, d'activité économique (locaux artisanaux et commerciaux) et d'équipement public (salle polyvalente)	Règle N°14 : Dans le cas de PDU limitrophes, chacun des PDU veille à optimiser les interfaces transport entre les territoires.  Le projet n'est pas concerné par cette règle.
	Règle N°8 : Les administrations, équipements et services au public	Le projet prévoit la création d'une salle polyvalente qui bénéficiera à la population	Règle N°15 : L'amélioration de l'accessibilité aux sites touristiques par les modes alternatifs à l'automobile est recherchée.  Règle N°16 : Les stratégies locales de mobilité favorisent les pratiques durables en tenant compte de l'ensemble des services de mobilité, d'initiative publique ou privée.  Le projet s'appuie sur une Convention d'Aménagement de Bourg (CAB) qui comporte un axe sur les mobilités. L'aménagement de la friche permettra de

<b>Infrastructures de transport, intermodalité et développement des transports</b>		<p>répondre aux enjeux de sécurisation des mobilités identifiés dans la CAB.</p> <p>Un nouveau système viaire hiérarchisé vient se brancher au réseau public existant sans engendrer de nuisances.</p> <p>Pour les déplacements doux, il y a une ouverture vers la forêt et le centre-bourg en appui avec la piste cyclable rue du Pignadey.</p>
	Règle N°17 : Dans les zones congestionnées, les aménagements d'infrastructures routières structurantes privilégient l'affectation de voies pour les lignes express de transports collectifs et, en expérimentation, pour le covoiturage.	Le projet n'est pas concerné par cette règle.
	Règle N°18 : Les documents d'urbanisme et de planification conçoivent et permettent la mise en œuvre d'un réseau cyclable en cohérence avec les schémas départementaux, régionaux, nationaux ou européens.	<p>Le territoire de Montesquieu est traversé par 45 km de piste cyclable dont une majorité d'intérêt départemental, à savoir la piste Bordeaux Hostens.</p> <p>Le site de projet est connecté à ce réseau cyclable départemental.</p>
	Règle N°19 : Les stratégies locales de mobilité développent les zones de circulation apaisée pour faciliter l'accès aux pôles d'échanges multimodaux (PEM) et aux équipements publics par les modes actifs.	Le projet développe une réflexion sur les mobilités actives, grâce à la mise en place de voies douces connectées au centre-bourg.
	Règle N°20 : Les espaces stratégiques pour le transport de marchandises (ports maritimes et fluviaux, chantiers de transport combiné, gares de triage, cours de marchandises, emprises ferrées, portuaires, routières, zones de stockage et de distribution urbaine) et leurs accès ferroviaires et routiers sont à préserver. Les espaces nécessaires à leur développement doivent être identifiés et pris en compte, en priorisant les surfaces déjà artificialisées.	Le projet n'est pas concerné par cette règle.
	Règle N°21 : Le réseau routier d'intérêt régional est composé des axes départementaux définis dans le fascicule.	Le projet est aux abords de la RD 219, il intègre les aspects sécuritaires dans les futurs aménagements en structurant les voies de desserte du site à l'Est de cette départementale.
	Règle N°22 : Le principe de l'orientation bioclimatique est intégré dans tout projet d'urbanisme et facilité pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou extension d'une construction existante.	Des recommandations relatives à la prise en compte du climat dans une démarche de performance énergétique des constructions sont introduites dans le règlement d'urbanisme et dans les OAP du secteur.
<b>Climat, Air, Energie</b>		<p>Règle N°23 : Le rafraîchissement passif est mis en œuvre dans les espaces urbains denses.</p>
		<p>Règle N°24 : Les documents de planification et d'urbanisme intègrent la ressource en eau en qualité et en quantité en favorisant les économies d'eau, la réduction des ruissellements, la récupération des eaux pluviales, la réutilisation des eaux grises et la préservation des zones tampons.</p>
		<p>Afin de favoriser une démarche d'économie d'eau, le RU incite les opérations d'aménagement à s'équiper de récupérateur d'eau de pluie destinés à l'arrosage des espaces verts collectifs.</p> <p>Le projet développe l'aménagement de noues en bordure de voirie, un bassin sera aménagé au sud en point bas du secteur à aménager.</p>
	Règle N°25 : Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) des territoires littoraux intègrent les scénarios GIEC 2050 et 2100 pour anticiper l'élévation du niveau de la mer.	Le projet n'est pas concerné par cette règle.
	Règle N°26 : Les documents de planification et d'urbanisme anticipent les évolutions de la bande côtière et réduisent les risques côtiers.	Le projet n'est pas concerné par cette règle.
	Règle N°27 : L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des bâtiments est facilitée.	Afin de favoriser le recours à l'ITE, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
	Règle N°28 : L'intégration des équipements d'énergie renouvelable solaires dans les bâtiments est facilitée et encouragée.	Le règlement d'urbanisme indique clairement que les toitures pourront recevoir des installations de performance énergétique, et décline des recommandations destinées à leur mise en œuvre.
	Règle N°29 : L'optimisation des installations solaires thermiques et photovoltaïques sur les bâtiments est améliorée par une inclinaison adaptée de la toiture.	Aucune mesure relative à l'inclinaison des toitures susceptible de constituer un facteur limitant à l'installation de dispositifs de performance énergétique, n'est introduite dans le RU.
	Règle N°30 : Le développement des unités de production d'électricité photovoltaïque doit être privilégié sur les surfaces artificialisées bâties et non bâties, offrant une multifonctionnalité à ces espaces.	Le projet n'est pas concerné par cette règle.

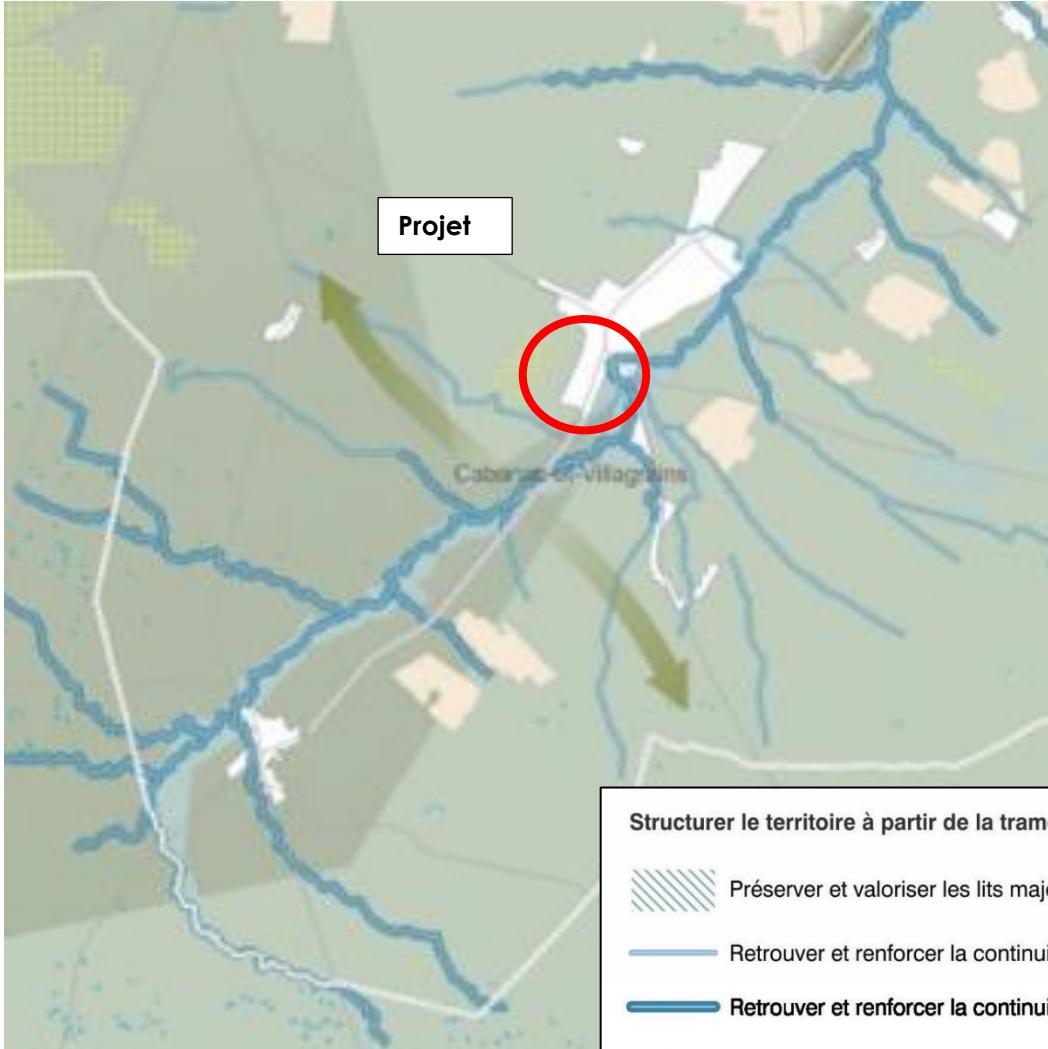
	Règle N°31 : L'installation des réseaux de chaleur et de froid couplés à des unités de production d'énergie renouvelable est facilitée.	Le projet n'est pas concerné par cette règle.			
	Règle N°32 : L'implantation des infrastructures de production, distribution et fourniture en énergie renouvelable (biogaz, hydrogène, électricité) pour les véhicules de transport de marchandises et de passagers est planifiée et organisée à l'échelle des intercommunalités, en collaboration avec la Région et l'Etat.	Le projet n'est pas concerné par cette règle.			
<b>Protection et Restauration de la biodiversité</b>	<b>Règle 33 :</b> Les documents de planification et d'urbanisme doivent lors de l'identification des continuités écologiques de leur territoire (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à leur échelle :	Le site destiné à accueillir le projet se situe en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue en compatibilité avec ceux définis dans le SRADDET (cartographie des continuités écologiques régionales planche 42), le SCOT (carte Métropole Nature).		<b>Protection et restauration de la biodiversité</b>	fonctionnalité des écosystèmes, la biodiversité et le paysage.
	1. intégrer les enjeux régionaux de continuités écologiques à savoir préserver et restaurer les continuités, limiter l'artificialisation des sols et la fragmentation des milieux, intégrer la biodiversité, la fonctionnalité et les services écosystémiques dans le développement territorial (nature en ville, contribution des acteurs socio-économiques, lutte contre les pollutions), intégrer l'enjeu relatif au changement climatique et améliorer et partager la connaissance.	Les enjeux de biodiversité ont été pris en compte en préalable à la définition du projet par la conduite d'inventaires faune /flore /zone humide (cf. paragraphe III-3.3 Sensibilité écologique du site). Les enjeux de limitation de l'artificialisation des sols, fragmentation des milieux, lutte contre le changement climatique ont également été intégrés dès la phase amont de la démarche.			D'une TVB Est/ouest en reconstituant le fil d'eau d'une ancienne craste traversante du site déplacée lors de l'exploitation industrielle du site,
	2. caractériser les sous-trames et les continuités de leur territoire en s'appuyant sur les sous trames précisées dans l'objectif 40 et cartographiées à l'échelle 1/150 000 (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine ») et justifier de leur prise en compte.			<b>Prévention et gestion des déchets</b>	D'une TV Nord /sud, qui permet une connexion de la trame précédente avec le futur parc public de la salle polyvalente
	<b>Règle N°34 :</b> Les projets d'aménagements ou d'équipements susceptibles de dégrader la qualité des milieux naturels sont à éviter, sinon à réduire, au pire à compenser, dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques définis localement ou à défaut dans ceux définis dans l'objectif 40 et cartographiés dans l'atlas régional au 1/150 000 (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine »).	Le site de projet développé sur un espace déjà artificialisé (friche industrielle) en cours de renouvellement urbain, n'impacte aucun réservoir de biodiversité ni corridor écologique défini localement.  Le projet revêt en outre des modalités de restauration des continuités écologiques à travers le site, dont la vocation industrielle a fortement perturbé le milieu forestier.  Au vu des enjeux écologiques identifiés par l'écologue mandaté Raphaël Jun, le site de projet n'est concerné par la présence d'aucun habitat d'intérêt communautaire ni par aucune zone humide.			D'une large noue maintenue naturelle en point bas au SO du site, en vue de réguler les eaux pluviales.
	<b>Règle N°35 :</b> Les documents de planification et d'urbanisme qui identifient des secteurs voués à l'urbanisation doivent y prévoir des principes d'aménagement visant à préserver et à restaurer la	Le projet de MECDU comprend une OAP qui décline des principes de restauration de la trame verte et bleue, en déclinant la (re)création :			D'une TVB Est/ouest en reconstituant le fil d'eau d'une ancienne craste traversante du site déplacée lors de l'exploitation industrielle du site,

**Articulation du plan avec le projet de Déclaration de Projet :**  
 Le projet de Déclaration de Projet est compatible avec les 41 règles du SRADDET et par conséquent participe à la bonne atteinte de ses objectifs de développement durable et d'égalité des territoires.



## II-1.2 COMPTABILITE AVEC LE SCOT DE L'AIRE METROPOLITAINE BORDELAISE

Orientations ou objectifs formulés par le SCoT	Compatibilité du projet
<b>1- Pour une métropole nature</b>  <b>A. Protéger le socle agricole, naturel et forestier</b>	<p><b>Les terrains sur lesquels doit s'implanter le projet se situent dans les enveloppes urbaines constructibles (E1)</b></p> <p>« Afin d'éviter une consommation excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise, les extensions doivent donc être contenues dans les emprises définies par les enveloppes urbaines représentées sur la carte. » (Voir carte ci-dessous)</p> <p>Le projet de reconversion de la friche Cluzant-Demolin s'inscrit en dehors des espaces constitutifs du socle agricole, naturel et forestier du territoire (A3) et espaces naturels majeurs (A4) à protéger délimités dans l'Atlas des Espaces naturels.</p> <div style="background-color: #f0f0f0; padding: 10px; margin-bottom: 10px;"> <p><b>Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (E)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 2px solid red; padding: 2px;">Containir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines (E1)</span></li> <li><span style="background-color: #ffffcc; border: 1px solid black; padding: 2px;">Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées (E1)</span></li> </ul> <p><b>Protéger le socle agricole, naturel et forestier (A)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire (A3)</span></li> <li><span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4)</span></li> <li><span style="background-color: #FFB6C1; border: 1px solid black; padding: 2px;">Préserver et valoriser les terroirs viticoles (A5)</span></li> <li><span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;">Valoriser les espaces de nature urbains (A6)</span></li> </ul> </div>  <p>La zone UR destinée au projet de reconversion de la friche Cluzant et Demolin <b>se situe en dehors des espaces identifiés au titre de la protection du socle agricole, naturel et forestier à protéger du Scot.</b></p> <p><b>A ce titre la Déclaration de Projet est donc compatible avec l'orientation du SCOT.</b></p>

Orientations ou objectifs formulés par le SCoT	Compatibilité du projet
<p><b>1- Pour une métropole nature</b></p> <p><b>B. Structurer le territoire à partir de la trame bleue</b></p>	<p>L'objectif B, intitulé "Structurer le territoire à partir de la trame bleue", est précisé dans la cartographies du D2O La Métropole Nature présentée ci-dessous :</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p><b>Structurer le territoire à partir de la trame bleue (B)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Préserver et valoriser les lits majeurs des cours d'eau (B1)</li> <li> Retrouver et renforcer la continuité des fils de l'eau (B1)</li> <li> Retrouver et renforcer la continuité des affluents majeurs (B1)</li> <li> Prendre en compte les fils d'eau busés (B1)</li> <li> Structurer et valoriser les lisières urbaines au contact des paysages de l'eau (B1)</li> <li> Préserver les lagunes d'intérêt patrimonial en particulier (B2)</li> </ul> </div> <p>Bien que sur cette cartographie, aucune disposition graphique ci-contre ne s'applique directement au secteur du projet, les modalités de Mise en compatibilité du PLU sont en cohérence avec ces principes, à savoir :</p> <p>➔ <u>Retrouver et renforcer la continuité des affluents majeurs /des fils d'eau (B1)</u>: les deux cours d'eau concernés par cette disposition (la craste de Bonhomme à 80 m au sud et 300 m à l'Est, et le Gat-Mort à 600 m à l'Est) sont classés respectivement en zone N+EBC et secteur NS+EBC dans le PLU, ce zonage est maintenu et non réduit à l'occasion de la DP ; aucune mesure d'aménagement induite par la DP ne vient à l'encontre de ce principe, la reconversion de la friche s'avère même être un facteur d'amélioration de la qualité des milieux aquatiques en lien avec ces continuités de la trame bleue.</p> <p>La zone UR destinée au projet de reconversion de la friche Cluzant et Demolin <b>se situe en dehors des espaces identifiés au titre de la trame bleue du Scot</b>.</p> <p><b>A ce titre la Déclaration de Projet est donc compatible avec l'orientation du SCOT.</b></p>

Orientations ou objectifs formulés par le SCoT	Compatibilité du projet
<p><b>1- Pour une métropole nature</b></p> <p><b>C. Affirmer les qualités et fonctionnalités des paysages de l'aire métropolitaine bordelaise</b></p>	<p>L'objectif C, intitulé "Affirmer les qualités et fonctionnalités des paysages de l'aire métropolitaine", est précisé dans la cartographies du D2O La Métropole Nature présentée ci-après.</p> <p><b>Projet</b></p>  <p>Le site de projet apparaît sur cette cartographie des enjeux de fonctionnalités des paysages, bien en retrait de l'objectif C2 « Maintenir et préserver la qualité écologique des continuités naturelles majeures » et A2 « Préserver la grande continuité naturelle du plateau landais », développés au sud du bourg.</p> <p>À ce titre, le projet n'est pas de nature à remettre en cause ce principe de connexion de part et d'autre du ruisseau du Gat-Mort qui s'écoule à l'Est du bourg de Cabanac, indiqué sur cette cartographie du DOO.</p> <p>La zone UR destinée au projet de reconversion de la friche Cluzant et Demolin <b>se situe en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte du Scot.</b></p> <p><b>A ce titre la Déclaration de Projet est donc compatible avec l'orientation du SCOT.</b></p> <p><b>Projet</b></p> <p><b>Affirmer les qualités et fonctionnalités des paysages de l'aire métropolitaine (C)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les boisements (C1)</li> <li>Reconnaitre les vallons comme des éléments structurants du paysage (C1)</li> <li>Maintenir et préserver la qualité écologique des continuités naturelles majeures (C2) <b>(cadré)</b></li> <li>Étudier le maintien ou la restauration de liaisons écologiques et paysagères (C2)</li> <li>Pérenniser les liaisons entre la ville et les grands espaces de nature (C2)</li> <li>Définir les seuils de l'agglomération (C4)</li> <li>Préserver des espaces de respiration le long des infrastructures routières (C4)</li> </ul> <p><b>Protéger le socle agricole, naturel et forestier (A)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver la grande continuité naturelle du plateau landais à l'échelle de l'InterSCoT (A2) <b>(cadré)</b></li> <li>Préserver le socle agricole, naturel et forestier (A3)</li> <li>Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4)</li> <li>Préserver et valoriser les terroirs viticoles (A5)</li> <li>Valoriser les espaces de nature urbains (A6)</li> <li>Maintenir et renforcer la protection des territoires agricoles (A7)</li> </ul>
<p><b>D. Soutenir des agricultures de projet au service des territoires</b></p>	<p>Le projet de DP n'est pas concerné par cette disposition et n'est pas de nature à remettre en cause cet orientation du Scot.</p>

Orientations ou objectifs formulés par le SCOT	Compatibilité du projet
<b>2- Pour une métropole responsable</b> <p><b>E. Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</b></p>	<p>Le DOO retranscrit clairement des limites entre espaces urbains et espaces agricoles, naturels et forestiers dans les documents d'urbanisme « afin d'éviter une consommation excessive des espaces naturels, agricoles ou forestiers à l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise, les extensions urbaines doivent être contenues dans les emprises définies par les enveloppes urbaines représentées sur la carte « la métropole responsable » et localisée dans l'atlas des territoires dédié. Cette transcription dans les documents d'urbanisme locaux doit se faire en compatibilité tout en tenant compte de la délimitation des espaces naturels, agricoles ou forestiers protégés ». </p> <p><b>ATLAS DES ENVELOPPES URBAINES ET SECTEURS DE CONSTRUCTIONS ISOLEES</b> (cf extrait ci-dessous)</p>  <p><b>Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (E)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Containir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines (E1) <b>(carré rouge)</b></li> <li>Encadrer l'évolution des secteurs de constructions isolées (E2)</li> </ul> <p><b>Protéger le socle agricole, naturel et forestier (A)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire (A3)</li> <li>Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4)</li> <li>Préserver et valoriser les terroirs viticoles (A5)</li> <li>Valoriser les espaces de nature urbains (A6)</li> </ul> <p>L'objectif E2 intitulé « Réduire la consommation des espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers » confirme cette orientation en marquant la différence entre l'objectif de réduction de la consommation d'espace par le biais de l'application stricte de l'enveloppe urbaine et de ses limites « les documents d'urbanisme locaux doivent prendre en compte et traduire, à l'échelle intercommunale, l'objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ... L'enveloppe urbaine définie dans le SCOT constitue l'emprise maximale dans laquelle les projets peuvent s'inscrire, dans un rapport de compatibilité, les zones de développement urbain des documents d'urbanisme ». </p> <p><b>Le site de projet portant sur un espace déjà artificialisé et urbanisé se situe dans les enveloppes urbaines du SCOT.</b></p> <p><b>A ce titre la Déclaration de Projet est donc compatible avec l'orientation du SCOT.</b></p>
<p><b>F. Économiser l'énergie et amorcer la transition énergétique</b></p>	<p>Le projet de DP en opérant un projet urbain en renouvellement d'espaces déjà artificialisés, conduit à un évitement de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier et par conséquent participe à la transition énergétique du territoire par préservation de sa capacité de captation du carbone.</p> <p><b>A ce titre la Déclaration de Projet est donc compatible avec l'orientation du SCOT.</b></p>

Orientations ou objectifs formulés par le SCoT	Compatibilité du projet
<b>G. Anticiper et répondre aux besoins futurs en eau potable en préservant les nappes profondes</b>	<p>Du point quantitatif, la commune est classée en Zone de Répartition des Eaux (ZRE). La commune, couverte par le SAGE Nappes Profondes de la Gironde, est en outre classée en Unité de Gestion Crétacé Centre déficitaire.</p> <p>La commune de Cabanac et Villagrains est alimentée par le captage des Bruyères sur la commune de Saucats ; Plusieurs ouvrages de production et de stockage complètent ce réseau : au lieu-dit « Vieux-Bourg », le puits de forage, la station de pompage et la bâche de la station de pompage (d'une capacité de 40 m³) ainsi qu'un réservoir sur tour d'une capacité de 350 m³ au lieu-dit « Le Com ». La commune possède également une interconnexion avec la commune de Saint- Magne et une interconnexion avec la commune de Saint-Selve au Nord.</p> <p>Toutefois, face à des difficultés d'approvisionnement et notamment de qualité des eaux, la commune importe depuis 2020 la majeure partie de son eau de Bordeaux Métropole, via une convention d'achat d'eau.</p> <p>Considérant que la ressource en eau qui alimente désormais la commune de Cabanac ne mobilise plus l'unité de gestion Crétacé Centre déficitaire, le projet n'est pas de nature à porter atteinte aux nappes profondes de son unité de gestion.</p> <p><b>A ce titre la Déclaration de Projet est donc compatible avec l'orientation du Scot.</b></p>
<b>2- Pour une métropole responsable</b>	<b>H. Réduire la dépendance de l'aire métropolitaine à l'importation de matériaux de construction</b> <p><b>Le projet n'est pas directement concerné par cette orientation du Scot.</b></p>
	<b>I. Prendre en compte le cycle de l'eau pour organiser le développement urbain</b> <p>La stratégie développée en matière de cycle de l'eau est traduite dans le règlement d'urbanisme ainsi que dans l'OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement priviliege la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, en imposant notamment une surface minimale non imperméabilisée et de pleine terre, ainsi que la création d'ouvrage de régulation à traiter en espace collectif végétalisé (type noue) accessible au public, pouvant être support de biodiversité ;</li> <li>Dans l'OAP, un espace destiné à accueillir cet ouvrage de régulation est identifié au point le plus bas du site, et mis en relation avec une trame verte à créer à travers le projet urbain,</li> <li>Dans l'OAP, des dispositions relatives aux continuités écologiques sont mises en place : 1/une Trame Verte et Bleue Est/Ouest est à (re)constituer à partir d'une ancienne craste déviée ; 2/ une trame verte Nord /sud est à créer au cœur de l'aménagement de façon à connecter le secteur de la noue avec le parc urbain de la future salle polyvalente ;</li> <li>Ces mesures, en restaurant/créant des espaces naturels d'écoulement des eaux (20 % de l'emprise d'aménagement), contribuent de façon efficace et pérenne à la préservation de la qualité des eaux superficielles.</li> </ul> <p>D'autre part, la désimperméabilisation de 55% du site actuellement recouvert d'emprises artificialisées (bâtiments/surfaces goudronnées/bétonnées sur 3,4 ha), et le recours à des matériaux perméables pour les espaces de stationnement et de circulation (via l'OAP et le règlement d'urbanisme) permettent également de retrouver un fonctionnement hydraulique dans le respect du cycle de l'eau.</p> <p><b>A ce titre le projet est donc compatible avec l'orientation du SCOT.</b></p>

Orientations ou objectifs formulés par le SCOT		Compatibilité du projet
	J. Protéger les biens et les personnes contre le risque d'inondation	<b>Le projet de Déclaration de Projet n'est pas directement concerné par cette orientation.</b>
	K. Rendre moins vulnérable l'aire métropolitaine bordelaise aux risques et nuisances	Le site de la Déclaration de Projet est concerné par le risque incendie lié à sa proximité avec le massif forestier, accru par la présence de fibrociments inflammables. La réhabilitation de ce site prévoit une dépollution des sols qui permettra de réduire ce risque. <b>A ce titre le projet de Déclaration de Projet est compatible avec l'orientation du SCOT.</b>
3- Pour une métropole active	L. Améliorer les échanges et la communication pour une meilleure attractivité économique	<b>Le projet de Déclaration de Projet n'est pas directement concerné par cette orientation.</b>
	M. Renforcer la dynamique économique métropolitaine	<b>Le projet de Déclaration de Projet n'est pas directement concerné par cette orientation.</b>
	N. Offrir un cadre économique de qualité à la mesure des attentes des acteurs économiques	<b>Le projet de Déclaration de Projet n'est pas directement concerné par cette orientation.</b>
	O. Optimiser les richesses touristiques et patrimoniales	<b>Le projet de Déclaration de Projet n'est pas directement concerné par cette orientation.</b> Toutefois, la réhabilitation de la friche a pour but de valoriser le patrimoine industriel du site (ancienne cheminée et machine à vapeur) par sa réutilisation en salle polyvalente, qui peut constituer pour les touristes usagers de la piste cyclable, une halte pittoresque.

Orientations ou objectifs formulés par le SCoT	Compatibilité du projet
<b>4- Pour une métropole à haut niveau de service</b>	<b>P. Développer un réseau de transports collectifs métropolitain unitaire</b>  Les pratiques de déplacement doux sont encouragées, pour offrir une alternative au « tout voiture ». À ce titre, la localisation du site de projet dans le prolongement immédiat du bourg, lui permet de bénéficier d'une desserte par le réseau de transport en commun et d'une connexion directe à l'aire de covoiturage nouvellement inaugurée au nord du bourg, via la piste cyclable départementale Bordeaux-Hostens.  <b>A ce titre le projet de Déclaration de Projet est donc compatible avec l'orientation du SCOT.</b>
	<b>Q. Favoriser le développement des pratiques alternatives et complémentaires</b>  Un travail sur les cheminements doux a été porté dans le projet en complément avec la CAB. L'objectif est de favoriser les connexions par des cheminements doux entre le cœur du bourg et le futur quartier. Concernant le site de la Déclaration de Projet, il se localise à proximité immédiate du centre-bourg et vise à développer la piste cyclable de la commune entre la forêt et le centre.  <b>A ce titre le projet de Déclaration de Projet est donc compatible avec l'orientation du SCOT.</b>
	<b>S. Promouvoir un développement urbain raisonnable</b>  Le PLU porte la volonté et la traduction réglementaire de ce principe, auquel la Déclaration de Projet ne déroge pas au regard du développement urbain projeté qui demeure « raisonné » et s'inscrit dans le prolongement du bourg de Cabanac, à moins de 500 m de la mairie.  <b>A ce titre le projet de Déclaration de Projet est donc compatible avec l'orientation du SCOT.</b>
	<b>T. Assurer une production de logement suffisante et diversifiée</b>  Le projet a pour but de favoriser parcours résidentiel permis par la mixité des logements. La reconversion de la friche permettra de proposer une opération comprenant 10% d'habitat social (8 logements) locatif et /ou accession sociale, en favorisant la construction de typologies manquantes sur le territoire (T2, T3)  <b>A ce titre le projet de Déclaration de Projet est donc compatible avec l'orientation du SCOT.</b>
	<b>U. Mener à bien les grands projets d'équipements</b>  <b>Le projet de Déclaration de Projet n'est pas directement concerné par cette orientation.</b>
	<b>V. Mettre l'équipement commercial au service du développement des territoires</b>  Le projet de DP revêt une dimension commerciale en promouvant une offre en locaux économiques au plus près du cœur de bourg, en privilégiant le commerce de proximité.  <b>Le projet Déclaration de Projet n'est pas directement concerné par cette orientation.</b>

#### Articulation du plan avec le projet de Déclaration de Projet :

Le projet de Déclaration de Projet s'avère compatible avec la majorité des prescriptions du DOO, en promouvant un développement de l'offre de logement en lien avec le centre-bourg afin de l'intégrer à son fonctionnement social et économique, orienté vers la préservation du patrimoine environnemental et paysager. Le site de projet s'inscrit dans les enveloppes urbaines identifiées dans le SCoT, et permettra de lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

## II-1.3 COMPTABILITE AVEC LE SDAGE ADOUR-GARONNE

Orientations du SDAGE Adour-Garonne	Compatibilité du projet
<p>Le socle du SDAGE 2022-2027 est constitué de 4 orientations fondamentales :</p> <p><b>Orientation A : créer les conditions de gouvernance favorables</b> en vue d'une politique de l'eau cohérente et à la bonne échelle ;</p> <p><b>Disposition A32 : Consulter le plus en amont possible les structures ayant compétence dans le domaine de l'eau</b> Afin de favoriser une plus grande prise en compte des enjeux liés à l'eau et aux milieux aquatiques, les communes ou leurs groupements, lors de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'urbanisme, s'assurent le cas échéant de leur compatibilité avec le SAGE, en associant la commission locale de l'eau.</p> <p><b>Disposition A36 : Améliorer l'approche de la gestion globale de l'eau dans les documents d'urbanisme et autres projets d'aménagement ou d'infrastructure</b> Les SCOT et les PLU veillent, en cas de croissance attendue de population, à ne pas accentuer les flux de pollution ni les prélèvements en eau susceptibles d'avoir un impact sur l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau et sur les fonctionnalités des milieux aquatiques. Ainsi, les enjeux de préservation de la biodiversité, de préservation voire de reconquête des zones humides, d'accès à la ressource et de qualité des eaux (eau potable et baignade) et de prévention des risques (inondation, ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols, risques de submersion marine ou d'intrusion saline pour les SCOT littoraux) sont examinés dans le rapport de présentation » des documents d'aménagement. Les actions liées à ces enjeux feront au minimum l'objet de mesures palliatives ou de réduction d'impact. Des mesures compensatoires seront envisagées pour améliorer le fonctionnement des écosystèmes aquatiques à l'échelle du bassin versant. Dans la perspective de réduction des débits naturels liée au changement climatique, les études prospectives analyseront la capacité du milieu à satisfaire la demande en eau et à supporter les rejets des eaux usées, du fait de l'évolution croisée de la démographie et de l'hydrologie naturelle. <b>Enfin, les SCOT et PLU encourageront les équipements collectifs (terrain de sport, etc.) proposant une gestion économe de la ressource, les économies d'eau, ainsi que la récupération des eaux pluviales lorsqu'elle est justifiée du point de vue économique et sanitaire.</b> Les projets d'aménagements et d'infrastructures veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer les capacités d'infiltration des sols à la fois pour limiter la pollution des eaux par temps de pluie et les risques d'inondations dus au ruissellement. Il est souhaitable que les MISEN puissent être associées en amont des procédures de DUP pour qu'elles puissent apprécier les enjeux liés à l'eau et formuler leurs recommandations sur les principales caractéristiques du projet envisagé. L'article L.121-1 du code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer la préservation de la qualité de l'eau, des écosystèmes*, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. Ils promeuvent également ces techniques auprès des usagers et en tiennent compte dans les documents d'urbanisme.</p>	<p>3 SAGE approuvés s'appliquent sur le territoire de la CDC de Montesquieu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nappes Profondes porté par le SMEGREG,</li> <li>• Vallée de la Garonne porté par le SMEAG,</li> </ul> <p>Lors de l'élaboration du PLU, des rencontres avec le SMEGREG et les différents syndicats AEP ont été menées pour affiner le volet AEP. Par ailleurs, des consultations ont été faites auprès d'EPIDOR (structure porteuse du SAGE Garonne Atlantique) pour prendre en compte les grands enjeux, notamment en termes de préservation des zones humides, et de qualité des eaux. <b>Dans le cadre de la DP les CLE des 2 SAGE ont été associées à la mise en compatibilité du PLU.</b></p> <p>Le PLU du Cabanac et Villagrains a été conçu avec le souci du moindre impact environnemental, eu égard à l'évaluation environnementale menée en parallèle du projet de territoire. Le PLU est compatible avec le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (notamment en termes d'accueil de population), lui-même compatible avec le SAGE Nappes Profondes, dont la vocation est dédiée à la gestion des eaux destinées à l'alimentation en eau potable sur l'ensemble du département girondin. <b>Il est également important de préciser que la CLE du SAGE Nappes Profondes a confirmé la bonne compatibilité du PLU avec ce même SAGE lors de son approbation.</b></p> <p>Dans le cadre du projet d'aménagement, la nécessité d'économiser la ressource en eau a contribué à proposer une solution de récupération des eaux de pluie (article UR13), de façon à assurer une partie de l'arrosage.</p> <p>Concernant les enjeux de biodiversité, le projet s'est également attaché à limiter ses impacts notamment par les mesures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'appuyer sur l'ancien passage d'une craste pour recomposer un corridor écologique Est/Ouest entre la pinède et la vallée du Gat-Mort,</li> <li>• Prendre en compte la présence d'un maillage de vieux arbres (chênes pédonculés) susceptibles de servir d'arbre gîte pour certains habitats d'espèces patrimoniales (Lucane cerf-volant, Grand Capricorne cortège d'oiseaux, chiroptères, ...)</li> <li>• Préserver la couverture boisée de la partie sud-ouest du site, destinée à recevoir une noue de régulation des eaux pluviales.</li> </ul> <p>Le projet prend en compte la végétation existante en conservant la majorité des boisements de feuillus qui se situe en pointe sud-ouest. Les végétaux seront choisis, élagués et protégés en apportant un gain écosystémique au site, en lien avec le massif de la pinède, constitutive au titre du SRADDET de Réservoir de biodiversité.</p> <p><b>A ce titre le projet de Déclaration de Projet est compatible avec la disposition du SDAGE.</b></p>

Orientations du SDAGE Adour-Garonne	Compatibilité du projet
<p><b><u>Disposition A37 : Respecter les espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques dans l'utilisation des sols et la gestion des eaux de pluie</u></b></p> <p>Les SCOT, les PLU, PLU intercommunaux ou à défaut les cartes communales assurent une protection suffisante et cohérente par l'adoption d'orientations d'aménagement, d'un classement ou de règles d'utilisation du sol sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les zones nécessaires à la gestion des crues (zones inondables, zones d'expansion de crue, systèmes de gestion des eaux pluviales) ; en intégrant non seulement les risques naturels actuels mais aussi leur éventuelle évolution au regard du changement climatique ;</li> <li>➤ Les zones nécessaires au bon fonctionnement et à la recharge des nappes en eau de qualité et en quantité suffisante (notamment celles utilisées pour l'alimentation en eau potable) ;</li> <li>➤ Les zones humides et leurs bassins d'alimentation (y compris et dépressions humides récentes issues de la fonte des glaciers) et les petits plans d'eau ;</li> <li>➤ Les espaces de mobilité des rivières et du domaine public maritime ;</li> <li>➤ Les espaces nécessaires aux cours d'eau pour jouer leur rôle de corridors biologiques.</li> </ul> <p>Pour mieux gérer les eaux de pluie, dès l'approbation du SDAGE, les collectivités et leurs groupements, partout où cela sera possible et souhaitable, mettent en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des actions de maîtrise de l'imperméabilisation des sols pour favoriser leur infiltration et minimiser ainsi les ruissellements, et des débits de fuite en zone urbaine ;</li> <li>➤ Des techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales afin de favoriser la recharge des nappes (notamment chaussées drainantes, parkings « perméables », noues paysagères*).</li> </ul> <p>Ils promeuvent également ces techniques auprès des usagers et en tiennent compte dans les documents d'urbanisme.</p> <p><b>A38 : Prendre en compte les coûts induits liés à l'eau dans les projets d'urbanisme</b></p> <p>Le principe de récupération des coûts implique que les projets d'aménagement intègrent les coûts qu'ils induisent du point de vue de la ressource en eau (par exemple pour le traitement de l'eau, l'adduction d'eau potable.). Ces coûts induits pour l'environnement doivent être préalablement évalués et ne peuvent être supportés par les seuls acteurs de l'eau intervenant en bout de chaîne.</p> <p>Appliquer le principe de la gestion équilibrée de la ressource en eau dans le domaine de l'urbanisme doit permettre d'augmenter la part des coûts évités. Une approche économique de la prise en compte des objectifs du SDAGE et du SAGE au niveau du territoire concerné est recommandée dans le rapport de présentation des documents d'urbanisme au regard des perspectives de développement retenues.</p> <p><b>A39 : Identifier les solutions et les limites éventuelles de l'assainissement et de l'alimentation en eau potable en amont des projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire.</b></p> <p>Les documents d'urbanisme intègrent dans leur rapport de présentation une analyse des solutions d'assainissement au regard de la capacité d'accueil et de développement de leur périmètre, afin d'assurer l'adéquation de ce développement avec les enjeux de la qualité des eaux et des milieux aquatiques. Cette analyse repose notamment sur les conditions et les limites de développement de l'assainissement collectif et non collectif.</p> <p>L'adéquation des moyens liés à l'assainissement avec les enjeux de la qualité de l'eau identifiés sur le territoire oriente les choix d'urbanisation et doit permettre de limiter tout projet d'aménagement lorsque ces moyens s'avèrent disproportionnés. Ils intègrent également une analyse de la disponibilité locale et de l'adéquation entre ressource et besoins en eau potable.</p> <p>En application des articles L. 2226-1 et R. 2226-1 du code général des collectivités territoriales, les communes ou établissements publics chargés du service public de gestion des eaux pluviales urbaines, assurent la mise en place, l'exploitation et l'entretien des installations et ouvrages destinés à la collecte, au transport, au stockage et au traitement des eaux pluviales.</p>	<p>Concernant la gestion des eaux de pluie, le projet décline les mesures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emprise de plein terre de 30 à 40 % des emprises privatives de l'aménagement,</li> <li>• Ratio de 20 % de l'aménagement à maintenir en espace à dominante végétale,</li> <li>• ouvrage de gestion des eaux pluviales en pointe sud-ouest du site,</li> <li>• traitement des espaces de circulation et de stationnement à base de matériaux infiltrants,</li> <li>• création de deux trames vertes et bleues dans un axe Est/Ouest et dans un axe Nord/Sud,</li> <li>• 6 000 m<sup>2</sup> destinés à l'aménagement d'un parc public arboré situé au nord en lien avec l'église et le lavoir,</li> <li>• Des espaces plantés et noues paysagères en bordure de voirie en complément de ce dispositif d'espaces verts collectifs,</li> </ul> <p>L'ensemble de ces dispositions ont pour objectif de reconquérir une perméabilité des sols qui sont actuellement revêtus à 55% par des surfaces artificialisées (dalles de béton, surfaces bâties...).</p> <p><b>A ce titre le projet est donc compatible avec la disposition du SDAGE.</b></p> <p>En compatibilité avec le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, le PLU de Cabanac et Villagrains organise un développement au sein du tissu urbain et au contact avec les zones bâties existantes. Ainsi, la mise en œuvre du PLU va contribuer à optimiser les réseaux existants, tout en rationalisant l'extension des réseaux lors des nouveaux développements urbains.</p> <p>Le projet d'aménagement implanté en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg, permettra ainsi des couts de raccordement limités.</p> <p><b>A ce titre le projet est donc compatible avec la disposition du SDAGE.</b></p> <p>Le PLU de Cabanac et Villagrains a été conçu sur la base d'un diagnostic des conditions d'assainissement collectif existantes et à venir lors de sa révision, époque à laquelle la zone destinée à la reconversion de la friche était déjà prise en compte dans le projet communal.</p> <p>La question de la bonne adéquation entre les capacités du territoire à gérer les nouvelles charges polluantes des eaux résiduaires urbaines, et le développement urbain et démographique proposé, a fait l'objet d'une attention soutenue avec le concessionnaire en charge de l'eau potable et des eaux usées.</p> <p>Concernant les modalités de traitements des eaux usées, elles seront rejetées au réseau public d'assainissement collectif qui dessert le site ; la STEP qui reçoit les effluents collectés sur la commune est en outre en capacité de recevoir ce surplus de volume à traiter.</p> <p><b>A ce titre le projet est donc compatible avec la disposition du SDAGE.</b></p>

Orientations du SDAGE Adour-Garonne	Compatibilité du projet
<p><b>Orientation B : réduire les pollutions</b> qui compromettent le bon état des milieux aquatiques mais aussi les différents usages ;</p> <p><b>B24 : Préserver les ressources stratégiques pour le futur* (ZPF)</b></p> <p>Les zones à protéger dans le futur (ZPF) sont des secteurs stratégiques, identifiés sur la carte B24, qui doivent faire l'objet d'une politique publique prioritaire de préservation des ressources en eau utilisées aujourd'hui et dans le futur pour l'alimentation en eau potable. Une vigilance particulière est nécessaire afin de prévenir la détérioration de l'état des masses d'eau concernées.</p> <p>À l'intérieur de ces zones, des zones à objectifs plus stricts (ZOS) peuvent être définies. Dans ces zones où la ressource est utilisée aujourd'hui pour l'alimentation en eau potable, les objectifs de qualité plus stricts peuvent être définis afin de réduire le niveau de traitement pour produire de l'eau potable.</p> <p>Les ZPF dans leur globalité ont vocation à centraliser l'ensemble des moyens visant à protéger qualitativement et quantitativement les ressources en eau nécessaires à la production d'eau potable, en vue de la préservation ou de la récupération de la qualité, par la mise en œuvre des dispositions de gestion qualitative et quantitative.</p> <p>L'État et ses établissements publics procèdent d'ici 2021 à la mise à jour de la délimitation de ces zones selon une méthode harmonisée à l'échelle du bassin. Ils associent à cette mise à jour les représentants des acteurs concernés.</p> <p>Cette mise à jour est validée par le comité de bassin. Conformément à l'article L. 212-3 du code de l'environnement, les SAGE prennent en compte ces zones. Une première étape sera la mise en œuvre, si nécessaire, de plans de surveillance venant en complément des contrôles réglementaires. Les documents d'urbanisme prévoient des zonages compatibles avec les enjeux de protection de ces zones.</p>	<p>Le territoire de Cabanac et Villagrains se situe hors ZOS souterraines, hors ZOS rivières et hors ZOS lacs. Par ailleurs, la commune n'est concernée par aucune ZPF (Zone à Protéger Pour le Futur) souterraines, ni ZPF rivières, ni ZPF lacs.</p> <p><b>A ce titre le projet est donc compatible avec la disposition du SDAGE.</b></p>
<p><b>Orientation C : améliorer la gestion quantitative</b> en maintenant une quantité d'eau suffisante dans les rivières capable d'assurer les prélèvements pour l'eau potable, les activités économiques et de loisirs et tout en assurant le bon état des milieux aquatiques</p>	<p>Le projet ne prévoit aucun prélèvement d'eau dans le milieu naturel.</p> <p><b>A ce titre le projet est donc compatible avec la disposition du SDAGE.</b></p>
<p><b>Orientation D : préserver et restaurer les milieux aquatiques</b> (zones humides, lacs, rivières...).</p> <p><b>D27 : Préserver les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux</b></p> <p>L'autorité administrative prend, là où c'est nécessaire, des mesures réglementaires de protection adaptées aux milieux abritant des espèces protégées identifiées (réserves naturelles, arrêtés de biotope, ...) et incite à la prise en compte de ces milieux dans les documents de planification et d'urbanisme.</p> <p><b>D38 : Cartographier les milieux humides</b></p> <p>Les inventaires de zones humides disponibles, notamment ceux des SAGE ou SRCE, doivent être pris en compte par les documents de planification dans le domaine de l'eau, les documents d'urbanisme et par les dossiers de projets d'ouvrages ou d'aménagement...</p> <p><b>D43 : Instruire les demandes sur les zones humides en cohérence avec les protections réglementaires</b></p> <p>L'instruction des projets de travaux ou d'aménagement par l'autorité administrative, peut s'appuyer sur les inventaires des zones humides et les enjeux de leur préservation.</p> <p>Dans les zones humides visées à l'article L. 211-3 du Code de l'Environnement et dans les zones humides désignées comme stratégiques pour la gestion de l'eau, les projets soumis à autorisation ou à déclaration ayant pour conséquence une atteinte à ces zones par leur assèchement, leur mise en eau ou leur remblaiement, ne sont pas compatibles avec les objectifs du SDAGE et du PGRI.</p> <p>Les documents d'urbanisme et les PAPI doivent intégrer, dans le zonage et la réglementation des sols qui leur seront applicables, les objectifs de préservation des zones humides.</p>	<p>Le secteur destiné à accueillir le projet n'est localisé dans aucune zone concernée par une mesure réglementaire de protection de milieux abritant des espèces protégées ou d'inventaire de zone humide.</p> <p>Par ailleurs, lors des inventaires réalisés en amont du projet, aucune zone humide n'a été identifiée sur le site d'implantation par l'écologue en charge du diagnostic environnemental. A ce titre, le projet n'est pas dans son périmètre susceptible de porter atteint à un habitat à caractère humide.</p> <p><b>A ce titre le projet est donc compatible avec la disposition du SDAGE.</b></p> <p><b>Le dossier n'est pas concerné par cette mesure.</b></p>

Orientations du SDAGE Adour-Garonne	Compatibilité du projet
<p><b>D45 : Intégrer les mesures de préservation des espèces et leurs habitats dans les documents de planification et mettre en œuvre des mesures réglementaires de protection</b></p> <p>Les documents de planification et de programmation de l'eau ou de l'urbanisme sont compatibles avec les exigences écologiques, en particulier d'habitats, des espèces remarquables des milieux aquatiques ou humides classées menacées et quasi-menacées de disparition (liste D44). Ils prennent en compte les prescriptions édictées dans les plans nationaux d'actions en faveur des espèces menacées lorsqu'ils existent...</p>	<p>Les investigations écologiques qui ont été menées sur le site du projet ont indiqué la présence de chênes pédonculés remplissant une fonction « d'arbre gîte » pour certaines espèces patrimoniales susceptibles de fréquenter le site (Lucane Cerf-volant, Grand Capricorne, espèces d'oiseaux passereaux, chiroptères, ..) ; afin de prendre compte cette fonction en matière de biodiversité, ces arbres sont protégés pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p><b>A ce titre le projet est donc compatible avec la disposition du SDAGE.</b></p>
<p><b>D48 : Mettre en œuvre les principes du ralentissement dynamique</b></p> <p>Pour contribuer au rétablissement de l'hydrologie naturelle, à la prévention des inondations et à la gestion des cours d'eau en période d'étiage, notamment du fait des évolutions climatiques, les collectivités territoriales ou leurs groupements intègrent dans leur projet d'aménagement et leurs documents d'urbanisme les options techniques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Favoriser la reconquête de zones naturelles d'expansion de crues ou de zones inondables après les avoir répertoriées (y compris zones humides des marais littoraux et retro-littoraux, les espaces tampons de submersion marine) ;</li> <li>➤ Promouvoir le ralentissement dynamique naturel dans les bassins versants (zones humides, haies, talus, couverts végétaux hivernaux, espaces boisés canaux...) à l'échelle d'entités hydrographiques cohérentes permettant de faciliter l'infiltration et la rétention des eaux dans les sols en s'assurant de la non-augmentation des risques en amont de ces aménagements ;</li> <li>➤ Dans la mesure où des scénarios alternatifs, notamment de réduction de la vulnérabilité, ne peuvent constituer à eux seuls la réponse appropriée, et lorsque la configuration de la vallée s'y prête, construire des ouvrages de ralentissement dynamique des écoulements, de type casiers écrêteurs de crues en amont des zones fortement urbanisées ;</li> <li>➤ restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et les zones tampons littorales (les marais littoraux et retro-littoraux, les espaces tampons de submersion marine), préserver leur dynamique prenant en compte les spécificités des zones littorales et estuariennes (gestion de trait de côte et des cordons dunaires), des zones de montagne (régimes torrentiels et transports solides) et des zones de plaine (érosion de berges et divagation latérale), et mobiliser le levier de l'acquisition foncière comme outil de préservation et de gestion de ces espaces, notamment par la mise en œuvre de baux environnementaux.</li> </ul>	<p>Le projet n'intercepte aucune zone naturelle d'expansion de crue ni de zone inondable. Tous les éléments naturels susceptibles d'assurer une fonction de ralentisseur dynamique au ruissellement des eaux de surface (couvert forestier, ancienne trame bleue déviée et reconstituée dans le cadre du projet, ..) ont été pris en compte lors du choix d'implantation du projet.</p> <p>En outre, le projet d'aménagement, en procédant à un « décroûtage » des sols, aura pour conséquence d'améliorer le coefficient de ruissellement du terrain, actuellement imperméabilisé à 55 % par des surfaces bitumées et des emprises bâties sur 3,4 ha.</p> <p>Pour assurer une bonne capacité d'infiltration, il est prévu la mise en place des dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emprise de plein terre de 30 à 40 % des emprises privatives de l'aménagement,</li> <li>• Ratio de 20 % de l'aménagement à maintenir en espace à dominante végétale,</li> <li>• ouvrage de gestion des eaux pluviales en pointe sud-ouest du site,</li> <li>• traitement des espaces de circulation et de stationnement à base de matériaux infiltrants,</li> <li>• création de deux trames vertes et bleues dans un axe Est/ouest et dans un axe nord/sud,</li> <li>• 6 000 m<sup>2</sup> destinés à l'aménagement d'un parc public arboré situé au nord en lien avec l'église et le lavoir,</li> <li>• Des espaces plantés et noues paysagères en bordure de voirie en complément de ce dispositif d'espaces verts collectifs,</li> </ul> <p><b>A ce titre le projet est donc compatible avec la disposition du SDAGE.</b></p>



#### II-1.4 COMPTABILITE AVEC LE SAGE NAPPES PROFONDES EN GIRONDE

Orientations SAGE Nappes profondes	Compatibilité du projet de DP
<p>Le SAGE Nappes Profondes encadre et oriente les décisions de l'administration qui doit nécessairement s'appuyer sur son contenu pour motiver ses décisions dans le domaine de l'eau. En cela, il constitue la référence obligatoire sur son territoire d'application (le département de la Gironde).</p> <p>Le SAGE définit des Unités de Gestion en croisant l'étage géologique avec le zonage géographique du SAGE. Ces Unités de Gestion sont identifiées par le nom courant pour désigner l'étage géologique de l'aquifère et celui de la zone géographique ;</p> <p>Le territoire intercommunal de Montesquieu se situe en <b>Unité de Gestion Eocène Centre, considérée déficitaire</b>. Chaque unité de gestion renvoie à une stratégie propre de gestion quantitative.</p> <p>L'objectif de la gestion est d'atteindre puis d'assurer un état des nappes permettant la coexistence normale des usages et le bon fonctionnement quantitatif de la ressource souterraine et des cours d'eau qu'elle alimente.</p> <p>Parallèlement à cette gestion des prélèvements, la mise en œuvre de toutes les actions visant aux économies d'eau et à la consommation est la première des priorités du SAGE.</p> <p>En synthèse, avant de procéder à une augmentation des volumes prélevés, les organismes en charge de la gestion de l'eau potable doivent s'engager dans une démarche de bonne gestion de l'actuel prélèvement.</p>	<p>Du point quantitatif, la commune est classée en Zone de Répartition des Eaux (ZRE).</p> <p>La commune, couverte par le SAGE Nappes Profondes de la Gironde, est classée en Unité de Gestion Crétacé Centre déficitaire.</p> <p>La commune de Cabanac et Villagrains est alimentée par le captage des Bruyères sur la commune de Saucats ; Plusieurs ouvrages de production et de stockage complètent ce réseau : au lieu-dit « Vieux-Bourg », le puits de forage, la station de pompage et la bâche de la station de pompage (d'une capacité de 40 m<sup>3</sup>) ainsi qu'un réservoir sur tour d'une capacité de 350 m<sup>3</sup> au lieu-dit « Le Com ». La commune possède également une interconnexion avec la commune de Saint- Magne et une interconnexion avec la commune de Saint-Selve au Nord.</p> <p>Toutefois, face à des difficultés d'approvisionnement récurrentes et notamment de qualité des eaux, la commune importe depuis 2020 la majeure partie de son eau de Bordeaux Métropole, via une convention d'achat d'eau.</p> <p>Considérant que la ressource en eau qui alimente désormais la commune de Cabanac ne mobilise plus l'unité de gestion Crétacé Centre déficitaire, le projet ne revêt pas d'enjeu en matière de Ressource en eau potable.</p> <p><b>A ce titre le projet n'est pas de nature à aggraver significativement la situation, et remettre en cause de façon globale la bonne atteinte des orientations du SAGE Nappes profondes.</b></p>

## II-1.5 COMPTABILITE AVEC LE SAGE VALLEE DE LA GARONNE

Orientations du plan ou programme	Compatibilité du projet de DP
<p><b>OBJECTIF GENERAL 1 : RESTAURER LES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES ET LUTTER CONTRE LES PRESSIONS ANTHROPIQUES</b></p> <p><b>SOUS-OBJECTIF : LUTTER CONTRE LES PRESSIONS ANTHROPIQUES</b></p> <p><b>Pollution domestique et assainissement</b></p> <p><b>1.24. Diminuer l'impact des rejets des eaux pluviales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La CLE recommande aux collectivités de s'appuyer sur des démarches préalables leurs permettant d'acquérir une meilleure connaissance des enjeux sur leurs territoires. La réalisation d'un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) est l'une de ces démarches. Un SDGEP permet de fixer les orientations fondamentales en termes d'investissement et de fonctionnement, à moyen et à long termes. Ce schéma s'inscrit dans une logique d'aménagement et de développement du territoire tout en répondant aux exigences réglementaires en vigueur, notamment sur la préservation des milieux aquatiques.</li> <li>➤ La CLE souhaite orienter la politique d'urbanisme vers une diminution de l'impact des rejets d'eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols dans les espaces urbains et en réhabilitant les réseaux de collecte d'eaux pluviales.</li> <li>➤ Dans le cadre du développement urbain, la CLE recommande de privilégier une gestion intégrée de eaux pluviales avec zéro rejet lorsque cela est possible.</li> </ul> <p><b>Pollution agricole</b></p> <p><b>1.36. Concourir à l'évolution des filières agricoles vers des pratiques, des systèmes et des assolements contribuant à limiter l'érosion des sols</b></p> <p>La CLE recommande d'inscrire les bordures des cours d'eau et leur ripisylve dans les trames vertes, en y associant des prescriptions pour les documents d'urbanisme afin de renforcer leur protection.</p> <p><b>1.37. Développer les dispositifs végétalisés pérennes pour lutter contre l'érosion, le transfert de la pollution et préserver la biodiversité</b></p> <p>La CLE recommande aux communes ou groupements de communes compétents en matière de documents d'urbanisme d'inventorier les haies, les talus, ripisylve et espaces boisés et de les classer selon l'importance de leur rôle anti érosif et de réduction du transfert de polluants vers les cours d'eau.</p> <p>Afin de lutter contre l'érosion et le transfert de pollutions ainsi que pour préserver la biodiversité, la CLE incite les rédacteurs des plans locaux d'urbanisme (PLU/PLU(i)), en fonction des enjeux, à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Classer comme espaces boisés (EBC) les haies ou réseaux de haies en application de l'article L. 113-1 du code de l'Urbanisme, ou bien,</li> <li>➤ D'identifier, localiser et délimiter dans le règlement, les haies ou réseaux de haies, en tant qu'élément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</li> </ul>	<p>La commune de Cabanac et Villagrains a élaboré un Schéma Directeur des Eaux Pluviales, qui a conduit le PLU à édicter des règles visant à limiter les effets négatifs liés à l'imperméabilisation des sols : maîtrise de la consommation d'espace, limitation du CES, gestion des eaux pluviales à la parcelle privilégiée, végétalisation des espaces libres de construction...</p> <p>Concernant le projet de reconversion de la friche Cluzant et Demolin, le projet d'aménagement, en procédant à un « décroûtement » des sols, aura pour conséquence d'améliorer le coefficient de ruissellement du terrain, actuellement imperméabilisé à 55 % par des surfaces bitumées et des emprises bâties sur 3,4 ha.</p> <p>Pour assurer une bonne capacité d'infiltration, il est prévu la mise en place des dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emprise de plein terre de 30 à 40 % des emprises privatives de l'aménagement,</li> <li>• Ratio de 20 % de l'aménagement à maintenir en espace à dominante végétale,</li> <li>• ouvrage de gestion des eaux pluviales en pointe sud-ouest du site,</li> <li>• traitement des espaces de circulation et de stationnement à base de matériaux infiltrants,</li> <li>• création de deux trames vertes et bleues dans un axe Est/ouest et dans un axe nord/sud,</li> <li>• 6 000 m<sup>2</sup> destinés à l'aménagement d'un parc public arboré situé au nord en lien avec l'église et le lavoir,</li> <li>• Des espaces plantés et noues paysagères en bordure de voirie en complément de ce dispositif d'espaces verts collectifs,</li> </ul> <p><b>A ce titre le projet est donc compatible avec l'orientation du SAGE.</b></p> <p>Le projet s'inscrit dans un environnement à dominante naturelle et forestière ; il n'est pas directement concerné par cette orientation.</p>

Orientations du plan ou programme	Compatibilité du projet de DP
<p><b>OBJECTIF GENERAL 3 : INTEGRER LA POLITIQUE DE L'EAU DANS LA POLITIQUE D'OCCUPATION DES SOLS ET D'AMENAGEMENT</b></p> <p><b>SOUS-OBJECTIF : FAVORISER UNE APPROCHE GLOBALE</b></p> <p><b>3.1. Inciter les acteurs de l'urbanisme et les acteurs de l'eau à interagir pour intégrer l'eau dans les projets d'aménagement et de construction</b></p> <p>La CLE préconise de mettre en place des conditions propices aux échanges et au partage d'informations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ En créant une « Commission eau et aménagement » en son sein ;</li> <li>➢ En invitant à ses réunions les présidents de SCoT, de Conseils d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), d'agences d'urbanisme (AUA Toulouse, A'Urba) compétents sur le périmètre du SAGE, et en y associant les services Environnement et Urbanisme des DDT ;</li> <li>➢ En suivant les travaux des agences d'urbanisme et de l'Agence de l'Eau sur le thème eau-urbanisme ;</li> <li>➢ En proposant sa participation aux travaux de la mission Amenag'Eau animée par le département de la Gironde et à des démarches équivalentes dans les autres départements, et ce, afin de bénéficier du retour d'expérience relatif à la création d'un outil de capitalisation des connaissances et d'un appui méthodologique de programmation à l'échelle des PLU(i), SCoT et InterSCoT.</li> </ul> <p><b>3.3. Limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales en milieux urbain et péri-urbain</b></p> <p>Le SAGE fixe pour objectif l'intégration de la politique de l'eau dans la politique d'aménagement. Pour ce faire, La CLE demande aux rédacteurs des documents d'urbanisme de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la source, en prévoyant dans les documents des mesures et des règles ;</li> <li>➢ En faveur de la limitation de l'imperméabilisation des sols et de l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales (maintien d'espaces de pleine terre, utilisation de revêtements perméables plutôt que des enrobés bitumeux conventionnels) ;</li> <li>➢ En faveur de la maîtrise du ruissellement et des débits de fuite pour une pluie d'occurrence décennale ;</li> <li>➢ Préconisant prioritairement l'infiltration sur l'unité foncière pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière (exemple : toiture avec des matériaux poreux, ...) et si l'infiltration est insuffisante, en dirigeant le rejet de l'excédent non infiltrable de préférence vers le milieu naturel.</li> <li>➢ Inciter à la gestion collective dans les projets de lotissement, en y créant des espaces paysagers et en intégrant aux espaces verts des bassins de rétentions secs, noues, ...etc.</li> <li>➢ Associer systématiquement aux documents d'urbanisme des schémas directeurs de gestion des eaux pluviales en tant qu'annexe sanitaire opposable</li> <li>➢ Recommander, en l'absence de schéma directeur de gestion des eaux pluviales, l'intégration dans le règlement du document d'urbanisme les règles de gestion des eaux pluviales (récupération des eaux pluviales, réutilisation)</li> </ul>	<p>La procédure de Déclaration de Projet avec MECDU du PLU n'implique pas directement l'association de la CLE du SAGE Vallée de la Garonne ; pour autant, dans le cadre de la procédure de consultation des Personnes Publiques Associées, la structure porteuse du SAGE sera invitée à formuler un avis sur la compatibilité du projet avec les dispositions de son PADD et PAGD.</p> <p>Plusieurs mesures dans la DP MECDU visent cet objectif :</p> <p><u>Dans le zonage</u> : maintien en couronne Ouest et sud autour de la zone UR d'une zone Naturelle N en mesure d'assurer de bonnes conditions d'infiltration ;</p> <p><u>Dans le règlement écrit</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Article UR13 – <b>Part minimale de surface non imperméabilisées</b> : Coefficient minimum de 30 à 40 % d'espace de Pleine Terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes sur la base d'un ratio d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'EPT ;</li> <li>• Article UR12-2 <b>Modalités techniques de réalisation des places de stationnement</b> : Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement perméable et végétalisé (dalles gazon, ...)</li> <li>• Article UR4-3 <b>Assainissement Eaux pluviales</b> : Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée (construction nouvelle, aire de stationnement...) doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par la mise en place d'un dispositif d'infiltration. Lorsque la nature du sol (perméabilité) ne permet pas de résorber l'intégralité des eaux recueillies, et sous réserve d'accord préalable du gestionnaire de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé, par l'installation d'un ouvrage de régulation à 3l/s/ha, pour une pluie de retour de 30 ans.</li> <li>• En outre, sauf impossibilité technique avérée, les opérations d'aménagement doivent intégrer un système de réserve d'eau pluviale en vue d'un usage d'arrosage.</li> </ul> <p><b>A ce titre le projet est donc compatible avec l'orientation du SAGE.</b></p>

Orientations du plan ou programme	Compatibilité du projet de DP
<p><b>3.4. Favoriser le stockage et le recyclage des eaux de pluie</b></p> <p>La CLE préconise que les documents d'urbanisme soient rendus compatibles avec l'objectif de réutilisation de l'eau de pluie en tant que ressource en eau, notamment pour les aménagements des bâtiments publics, agricoles et d'entreprises.</p> <p>La CLE recommande aux acteurs de l'urbanisme d'intégrer des techniques de récupération des eaux de pluie dans les projets de construction et d'aménagement, en vue de les réutiliser selon les modalités édictées par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.</p> <p><b>SOUS-OBJECTIF : INTEGRER LA GESTION ET LA RESTAURATION DES ZONES HUMIDES DANS LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT</b></p>	<p>La DP MECDU introduit à l'article UR13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations, la disposition suivante :</p> <p>« Les opérations immobilières, groupes d'habitations et lotissements devront être équipés d'un dispositif de récupération des eaux pluviales destiné à l'arrosage des espaces verts collectifs si ces derniers sont conçus pour être arrosés. »</p> <p><b>A ce titre le projet est donc compatible avec l'orientation du SAGE.</b></p>
<p><b>3.6. Traduire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation des zones humides</b></p> <p>La CLE préconise aux collectivités territoriales et leurs groupements compétents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ De prendre dans les documents d'urbanisme des mesures de protection particulières des zones humides (par exemple : choix d'un zonage adapté assorti d'un indice exprimant la volonté de classement, zone naturelle, espace non constructible, site à protéger pour des motifs d'ordre écologique, etc.) ;</li> <li>➤ De réaliser des inventaires de terrains complémentaires plus précis afin d'harmoniser les mesures intégrées dans les documents d'urbanisme de protection des zones humides. Si un inventaire complet n'est pas envisageable sur l'ensemble du territoire, les études sont à privilégier sur les secteurs à urbaniser (AU) ;</li> <li>➤ Conformément à la disposition A37 du SDAGE Adour-Garonne, de limiter la construction et l'imperméabilisation des sols sur les bassins d'alimentation des zones humides pour préserver l'ensemble de leurs fonctions,</li> <li>➤ D'associer la cellule animation du SAGE à toute procédure d'élaboration, de modification et/ou de révision des documents de planification (SCOT, PLU(i), ...) afin de garantir le principe de compatibilité avec le SAGE. La cellule animation du SAGE pourrait être sollicitée pour travailler en subsidiarité avec les services des Départements qui sont consultés dans l'instruction des documents d'urbanisme, pour apporter une double vigilance quant à l'intégration des enjeux du SAGE. On peut citer la mission Amenag'Eau du CD33, partenaire local incontournable, proposant un appui opérationnel aux collectivités territoriales et leurs groupements compétents dans le ressort Gironde pour l'intégration de tels enjeux.</li> </ul> <p><b>SOUS-OBJECTIF : INTEGRER LA LUTTE CONTRE LES INONDATIONS DANS LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT</b></p>	<p>Le secteur destiné à accueillir le projet n'est localisé dans aucune zone concernée par une mesure réglementaire de protection ou d'inventaire de zone humide.</p> <p>Par ailleurs, lors des inventaires réalisés en amont du projet, aucune zone humide n'a été identifiée sur le site d'implantation par l'écologue en charge du diagnostic environnemental. A ce titre, le projet n'est pas dans son périmètre susceptible de porter atteint à un habitat à caractère humide.</p> <p><b>A ce titre le projet est donc compatible avec l'orientation du SAGE.</b></p>
<p><b>3.10. Protéger et préserver les Zones d'Expansion de Crues (ZEC)</b></p> <p>Les documents d'urbanisme (SCOT, PLU(i) et cartes communales) veilleront à assurer la protection des zones d'expansion des crues. Notamment, le choix des règlements de zones et les zonages des PLU conduira à assurer leur protection et leur maintien. Un classement en zone naturelle pourrait être un moyen d'y parvenir.</p> <p><b>OBJECTIF GENERAL 4 : COMMUNIQUER ET SENSIBILISER POUR CREER UNE IDENTITE GARONNE</b></p> <p><b>OBJECTIF GENERAL 5 : CREER LES CONDITIONS STRUCTURELLES DE MISE EN ŒUVRE PERFORMANTE DU SAGE</b></p>	<p>Le site de projet n'est pas concerné par cet aléa.</p> <p><b>Le projet n'est pas directement concerné par cette orientation.</b></p> <p><b>Le projet n'est pas directement concerné par cette orientation.</b></p>

## **II-1.6 COMPTABILITE AVEC LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DE LA CDC DE MONTESQUIEU 2020-2026**

Le PCAET est un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air-énergie-climat sur leur territoire.

L'élaboration d'un PCAET est obligatoire pour toute intercommunalité à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants (EPCI "obligés"), et est également proposée aux intercommunalités plus petites (on parle alors de PCAET volontaire). La CDC de Montesquieu qui présentait au dernier recensement INSEE 2020 146 038 habitants, n'est pas obligatoirement soumise à cette démarche qu'elle a engagée en 2017 avec l'assistance technique du SYSDAU.

Le PCAET a été approuvé le 19 octobre 2023 en conseil communautaire.

<b>Les orientations stratégiques arrêtées en juillet 2022 et validées sont les suivantes :</b>	<b>Compatibilité du projet de DP</b>
1. Engager la collectivité dans la transition écologique en la positionnant en chef de file dans la sensibilisation et l'animation du territoire sur les thématiques air-énergie-climat,	Sans lien direct avec le projet.
2. Promouvoir la sobriété et améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments et de l'éclairage public	Le projet s'inscrit pleinement dans une démarche de sobriété foncière par la remobilisation d'un foncier déjà urbanisé en vue de son renouvellement urbain en évitement de la consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers.  Concernant l'efficacité énergétique des bâtiments, il est introduit dans le règlement d'urbanisme et l'OAP, des recommandations de prise en compte du climat dans la conception des constructions dans une démarche de performance énergétique (bio climatisme).
3. Réduire à la source les émissions du secteur transport par la réduction du besoin de déplacement et le détournement vers des modes alternatifs de transports.	Sans être directement concerné par cette disposition, le projet promeut le recours aux déplacements décarbonés (cheminements doux internes à l'aménagement) et son positionnement dans l'enveloppe urbaine du bourg lui permet de favoriser les déplacements piétons vers les écoles, les commerces, et le recours au covoiturage au regard de la nouvelle aire de covoiturage récemment inaugurée à 450 m du site de projet, route du Treytin accessible par la piste cyclable départementale.
4. Repenser les énergies du territoire et leur distribution pour limiter les dépendances	Sans lien direct avec le projet.
5. Accompagner l'évolution de l'économie locale et des modes de production agricole, viticole et sylvicole vers des modèles moins émetteurs de GES et les adapter au changement climatique	Sans lien direct avec le projet.
6. Protéger le vivant et évoluer vers un territoire résilient, en capacité de s'adapter de manière innovante aux impacts du changement climatique	Le projet s'inscrit pleinement dans cet objectif en déclinant une part importante d'espaces à caractère naturel susceptible de constituer des îlots de fraîcheur favorable à la résilience face au réchauffement climatique :  → Un parc public boisé de 6 000 m <sup>2</sup> en limite de la rue du Pignadey, → Une trame verte et bleue Est/Ouest sur la base de la restauration d'une ancienne craste déviée et d'une bande boisée de 20 à 30m de large → Une trame verte nord/sud permettant de rejoindre le parc public le long de la rue du Pignadey, sur la base d'une bande boisée de 15 à 20m de large → Un ratio d'espace de Pleine Terre (EPT) de 30 à 40 % à planter d'un arbre de haute tige pour 50m <sup>2</sup> .

Le projet s'inscrit dans une optique vertueuse de mobilisation d'un foncier artificialisé pollué en vue d'en faire du logement avec des espaces végétalisés constitutifs d'une amélioration du cadre de vie. Cette sobriété foncière est compatible avec le PCAET de la CC De Montesquieu.



### **III ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, DES PERSPECTIVES DE SON EVOLUTION ET CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN**



Cette partie de la notice de présentation reprend des éléments du PLU communal et de l'expertise faune et flore du site d'implantation du projet réalisée par Raphael Jun, écologue en Octobre 2023.

Cette phase de l'étude permet d'effectuer un diagnostic environnemental des parcelles directement et indirectement concernées par le projet d'aménagement. Durant cette partie, différents thèmes sont abordés, de manière à présenter les caractéristiques physiques et écologiques du site d'étude dans une approche élargie.

### III-1 MILIEU PHYSIQUE

Par définition, le milieu physique regroupe tous les éléments supports de la vie, tels que le sol, l'eau... Ces éléments déterminent les conditions de milieux et constituent le « biotope ». Ils conditionnent, par conséquent, l'implantation des « biocénoses » présentées lors de l'étude du cadre naturel qui correspondent aux cortèges de végétation et à la faune associée.

L'étude du cadre physique a pour objectif également de cerner les enjeux vis-à-vis du projet et les incidences éventuelles que ce dernier peut impliquer lors de sa mise en œuvre.

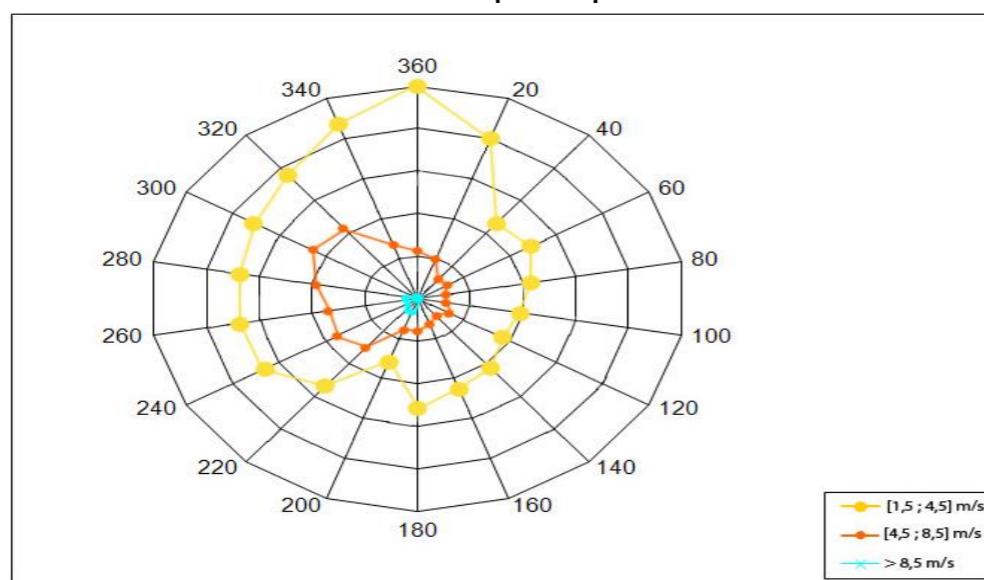
#### III-1.1 CONTEXTE CLIMATIQUE

Le département de la Gironde est de type océanique aquitain, caractérisé par un faible écart de température entre l'été et l'hiver, avec des hivers relativement doux et des étés chauds pouvant devenir caniculaire ; Les pluies sont modérément fréquentes et plus abondantes en hiver par contre l'été et, souvent aussi le début de l'automne, sont plus secs : pluviométrie de 50 millimètres pour juillet, 100 millimètres pour le mois de janvier.

##### III.1.1.1 Analyse des vents

La rose des vents ci-dessous a été établie pour la période 2001 à 2010 sur la station de Bordeaux Mérignac. Ce type de données s'appuie sur la mesure du vent moyen mensuel par un capteur situé à 10 mètres du sol.

Rose des vents moyenne établie d'après les données de la station de référence de Bordeaux pour la période 2001 à 2010.



Source : Météo France

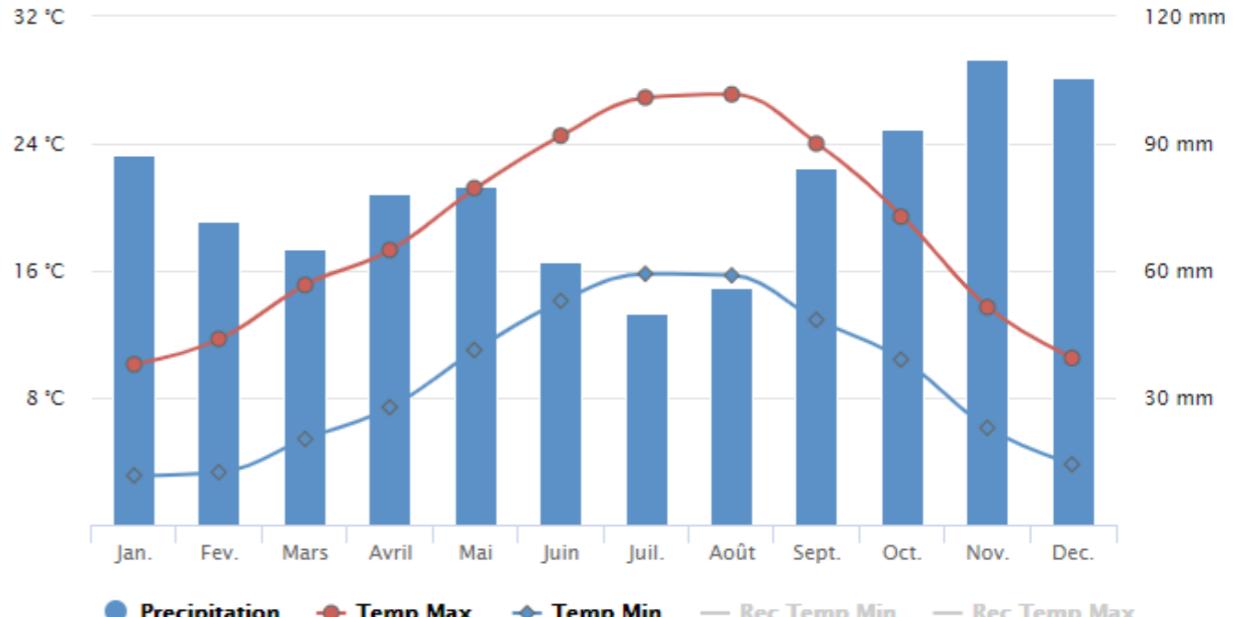
Toute force confondue, les vents majoritaires proviennent de l'Ouest, en accord avec l'influence océanique. Cette condition, croisée durant les mois "chauds" (juin, juillet et août) avec des précipitations assez minimales (60mm de moyenne) est un facteur favorisant une augmentation du risque de feux de forêt.

##### III.1.1.2 Analyse combinée de la température et des précipitations

L'analyse comparée de la température et des précipitations permet, entre autres, d'évaluer sur le secteur d'étude, le niveau général d'humidité du climat et les périodes d'aridité.

Le diagramme ombrothermique ci-dessous établi pour la période 1981 à 2010 sur la station de Bordeaux n'indique pas de période d'aridité sur la période considérée, mais la répétition d'événements caniculaires au cours de ces dernières années invite à mettre en œuvre des démarches de prise en compte du climat dans la démarche de conception des bâtiments et des espaces publics, en terme de lutte contre le réchauffement climatique.

Diagramme ombrothermique des données mesurées sur la station de Bordeaux pour la période de 1981-2010



Source : Météo France

##### III.1.1.3 Ensoleillement

Le département de la Gironde bénéficie d'un taux d'ensoleillement élevé (2 000 à 2 250 h par an). L'énergie incidente par unité de surface y est d'environ 4,5 kWh/m<sup>2</sup>/j en moyenne. La commune de Cabanac et Villagrains dispose donc d'un potentiel favorable à l'utilisation de l'énergie solaire.

**En synthèse sur le contexte climatique :** le climat local est caractérisé par des précipitations assez importantes et des températures douces. Bien qu'aucune période d'aridité ne soit constatée sur la période d'observation, les événements caniculaires récents doivent conduire à la mise en œuvre de démarches bioclimatiques et la préservation de la trame verte au titre de son effet de lutte contre le phénomène d'ilot de chaleur. Le site de projet s'inscrit dans un secteur dont le niveau d'ensoleillement est favorable à la mise en œuvre d'énergie renouvelable à caractère photovoltaïque.

### **III-1.2 CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE**

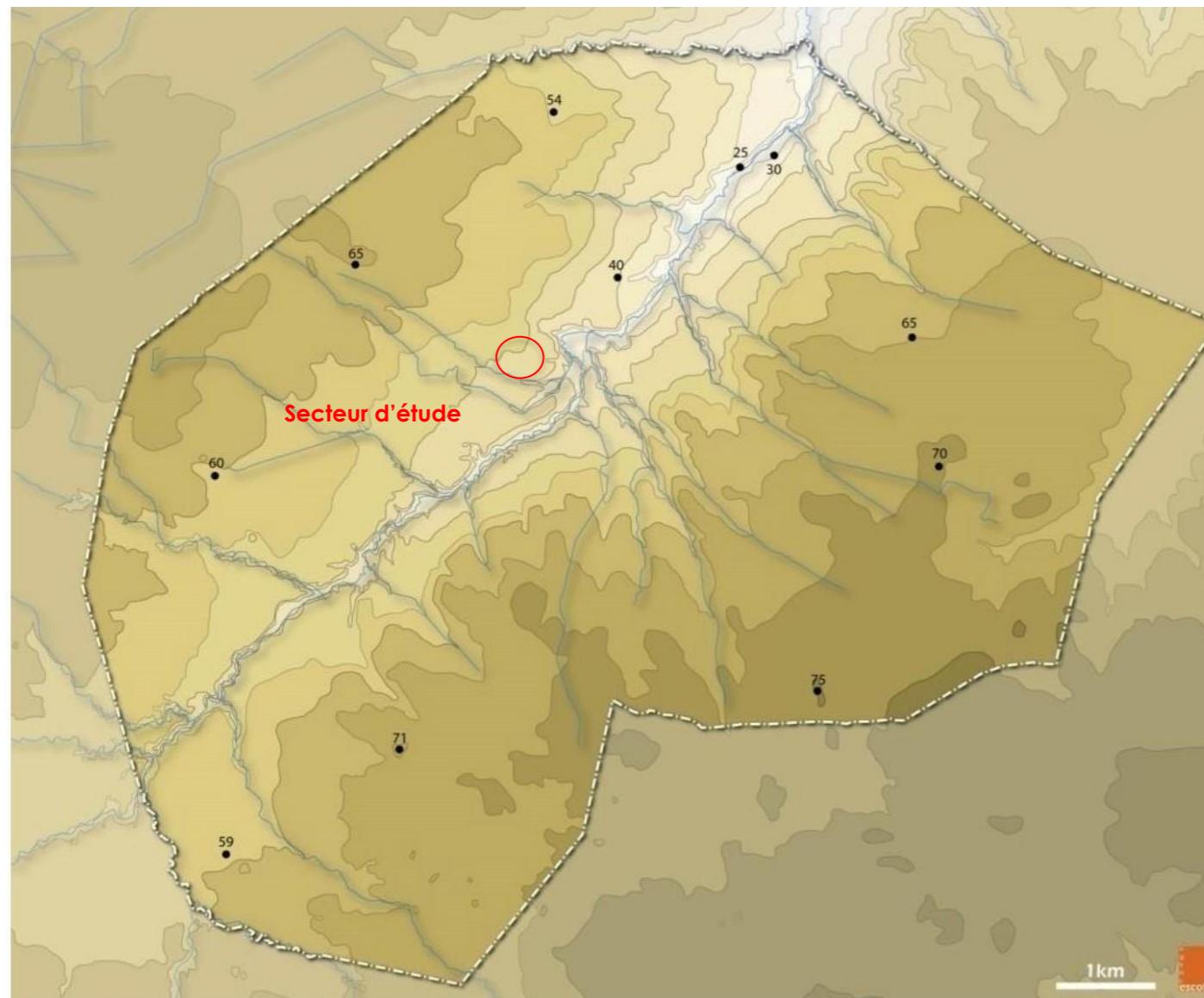
#### **III.1.2.1 Topographie à l'échelle communale : un relief plan**

La topographie du territoire communal varie de 22 à 77 m NGF soit une altitude moyenne de 50 m NGF. Le territoire est « axé » sur le Gât-Mort qui constitue la « colonne vertébrale » de la commune.

On distingue ainsi deux grands ensembles géomorphologiques sur le territoire communal :

- Un vaste plateau (plateau landais), où les terrains graveleux des anciennes terrasses alluvionnaires de la Garonne constituent la région des Graves où les vignobles réputés, alternent avec les prairies. Sur ce plateau la topographie est assez régulière, épousant une très faible inclinaison vers la vallée du Gât-Mort. Les éléments du réseau hydrographique y sont bien développés : lagunes, crastes et ruisseaux affluents du Gât-Mort ponctuent cette entité.
- La vallée dessinée par le Gât-Mort et ses affluents entaille ce plateau et y dessine une vaste zone dépressionnaire où les altitudes s'étagent à une vingtaine de mètres NGF.

**CARTE DE LA TOPOGRAPHIE A L'ECHELLE COMMUNALE**



Source : PLU de Cabanac-et-Villagrains approuvé le 24 février 2014

#### **III.1.2.2 Topographie à l'échelle du site**

Le site d'études se développe sur une des dernières terrasses en bordure de la vallée du Gât-Mort, à une altitude moyenne de 46/48 m NGF.

La topographie du site est relativement plane, le relevé topographique élaboré dans la perspective du projet d'aménagement permet d'identifier seules quelques micro-variations de 1 à 2 m qui se développent entre la partie nord à approximativement 48 m et la partie sud à 46,50 m, et la partie Est à une moyenne de + ou moins 45 m.

Le relevé topographique permet également d'évaluer la part de recouvrement des sols par des surfaces imperméabilisées, qui s'élève à 59% :

Surface totale de la zone d'études	61 273 m <sup>2</sup>
Dont Surfaces batiments	20 374 m <sup>2</sup>
Dont Surfaces goudron	7 940 m <sup>2</sup>
Dont Surfaces béton	7 628 m <sup>2</sup>
Dont Surface bâche incendie	300 m <sup>2</sup>
<b>Surfaces imperméabilisées totales</b>	<b>36 242 m<sup>2</sup> → soit 59%</b>

### III-1.3 CONTEXTE GEOLOGIQUE ET HYDROGEOLOGIQUE

#### III.1.3.1 Contexte géologique à l'échelle communale

Cabanac-et-Villagrains se situe sur l'anticlinal de Villagrains-Landiras. La présence de cet « axe majeur » engendre un contexte géologique particulier pour la commune. Plus simplement, un pli s'est formé engendrant « une remontée » des différentes formations géologiques à Villagrains. Ce contexte géologique local permet d'expliquer les phénomènes de résurgences (sources) le long du cours du Gât Mort. Les eaux météoriques s'infiltrant au travers de la couche superficielle sableuse alimentent l'aquifère sous-jacent (le Crétacé) qui à la faveur des discontinuités géologiques (failles et fissures) déborde ponctuellement, alimentant ainsi le réseau hydraulique superficiel (les ruisseaux).

On distingue deux grands ensembles géomorphologiques sur le territoire communal :

- Un vaste plateau (plateau landais), constitué d'alluvions anciennes de la Garonne (terrasses alluviales), recouvertes par endroits de Sables des Landes. Ces alluvions sont parfois dominées par des intercalations argileuses. Ces sols se caractérisent par de sols acides, voire très acides, de type podzols, sur les "sables des Landes" qui constituent le domaine de la "pignada" (forêts de pins).
- La vallée dessinée par le Gât-Mort et ses affluents, d'orientation sud-ouest / nord-est, entaille l'ancienne terrasse alluviale, jusqu'aux terrains calcaires sous-jacents, datant du Secondaire. Cette vallée faiblement encaissée, en forme de U, est dans sa grande partie constituée de Sable des Landes. Seuls quelques terrains sablo-graveleux du Quaternaire (Pliocène) et des calcaires du Secondaire (Crétacé) et du Tertiaire (Oligocène et Miocène) affleurent par endroits. Les sols calcaires sont très peu fréquents.

#### III.1.3.2 Contexte géologique à l'échelle du site

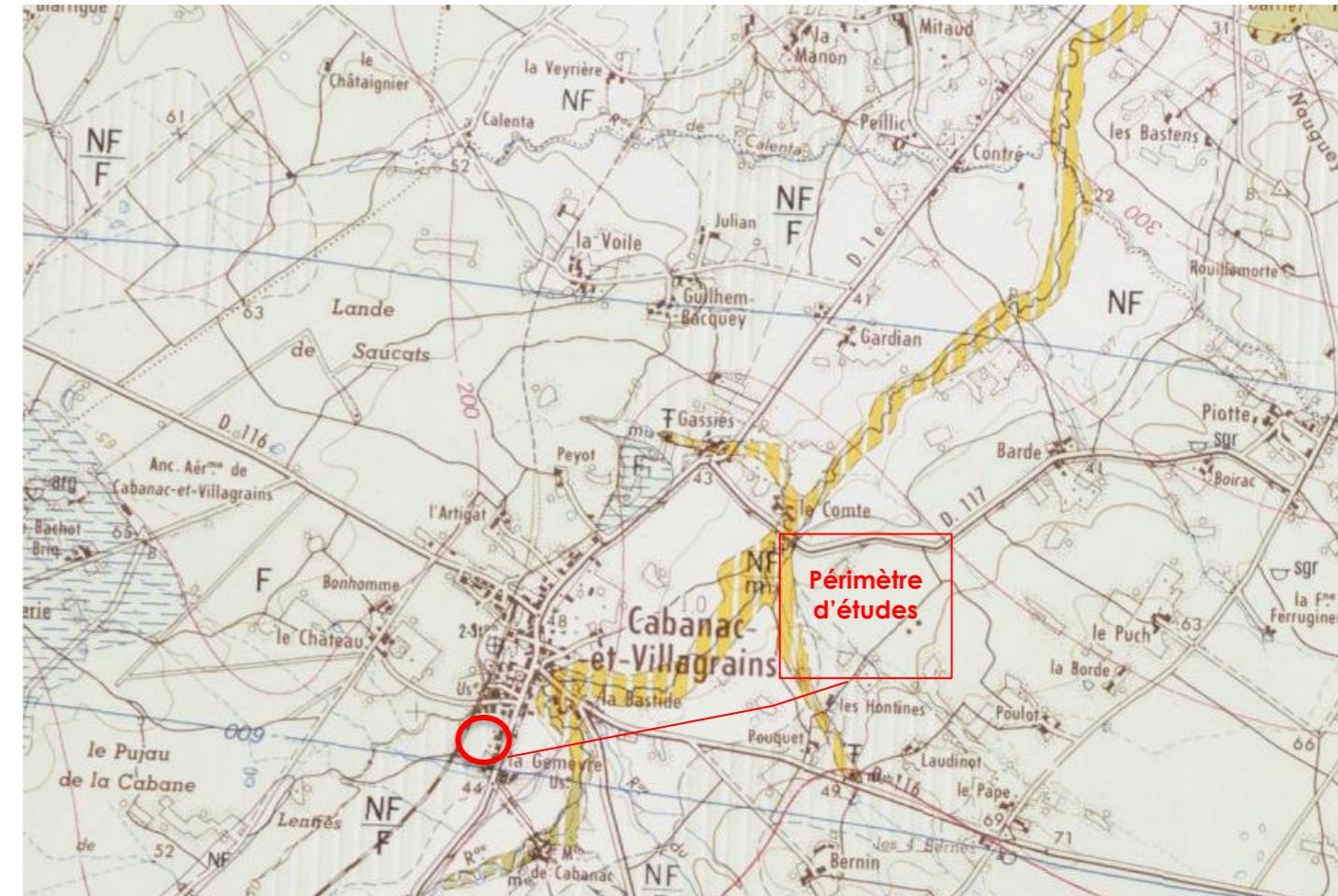
Selon la carte géologique n°851 d'Hostens à l'échelle 1/50 000 ème et la Banque de données du Sous-Sol (BSS) du BRGM, l'étagement géologique moyen rencontré au droit du site d'étude est décrit dans le tableau suivant :

Formations	Symbol	Faciès moyen	Profondeur au droit du site
<b>FORMATIONS QUATERNAIRES</b>			
Sables des Landes (Pléistocène moyen à supérieur)	NF	Sable éolian à grains de quartz moyens ronds et mats et de teinte blanchâtre	0 à 1 m
Alluvions anciennes de la Garonne (Flandrien)	F	Graves à prédominance d'intercalations argileuses	1 à 10 m
<b>FORMATIONS TERTIAIRES</b>			
Miocène inférieur	m1a	Faciès variés de sables, calcaires, faluns coquilliers et marnes	10 à 50 m
Oligocène supérieur	g3	Argiles vertes à blanches et calcaires plus ou moins marneux	50 à 60 m
Oligocène inférieur	g2	Calcaires plus ou moins sableux et localement argileux	> 60 m

Source : Banque de données du Sous-Sol (BSS) du BRGM

L'étagement géologique présent au droit du site se caractérise par la présence d'une formation de recouvrement à caractère sableux (« Sables des Landes », formation composée de sable de type éolian à 95 % de grains de quartz de 0,3 à 0,6 mm de diamètre) et d'une alternance de formations profondes plus ou moins perméables (faciès sablo-argilo-marneux).

#### CARTE DU CONTEXTE GEOLOGIQUE



Source : BRGM, carte géologique au 1/50 000 -ème , feuille de Hostens, n°851 (BRGM)



### III.1.3.3 Contexte pédologique à l'échelle du site

La connaissance des types de sol en présence est donnée par la réalisation de 48 sondages à la tarière mécanique (S1 à S48) et 3 sondages au carottier Wacker (Sc1 à Sc3) jusqu'à 1 m de profondeur, réalisés dans le cadre de l'étude du sous-sol par la BE ICF Environnement en juillet 2015.

Les 51 sondages ont permis de mettre en évidence la présence au droit du site, sous les éventuels recouvrements de surface (béton ou bitume), de sables plus ou moins fins de couleur beige à blanche jusqu'à environ 1 m de profondeur (profondeur maximale des sondages).

Leur perméabilité est confirmée par l'absence de traits réodoxiques<sup>1</sup> ni à faible profondeur ni à une profondeur allant jusqu'à environ -1,00 m/TN.

### III.1.3.4 Contexte hydrogéologique

(Source : Diagnostic de la qualité du sous-sol, ICF Environnement, 2015)

L'étagement géologique présent au droit du site, notamment de par l'alternance de formations plus ou moins perméables, induit le développement potentiel de plusieurs nappes d'eaux souterraines dont les moins profondes peuvent être individualisées comme suit :

- une nappe superficielle se développant dans les alluvions anciennes de la Garonne, il s'agit d'une nappe en lien avec la nature variée des faciès lithologiques la renfermant (selon les proportions en matériaux argileux). Directement alimentée par les eaux météoriques et en lien avec les eaux superficielles qui la drainent, la profondeur de son toit piézométrique est ainsi variable selon les saisons et les années et se situe à environ 5,0 m de profondeur par rapport à la surface du sol (cf tableau ci-dessous). Son écoulement au droit du site s'effectuerait vers l'est comme le suggère l'esquisse piézométrique page suivante);
- une nappe dans les calcaires du Miocène en partie alimentée par la précédente, qui possède une bonne perméabilité et est en partie alimentée par la nappe sus-jacente à la faveur de niveaux silteux perméables.
- une nappe captive dans les calcaires de l'Oligocène moyen (Stampien) isolée et protégée de la précédente par les formations argileuses du Chattien (Oligocène supérieur), de plusieurs mètres d'épaisseur.

La profondeur de la nappe superficielle est mise en évidence par la piézométrie des eaux cernées par 5 piézomètres mis en place à l'occasion du diagnostic de la qualité du sous-sol réalisé en 2015.

Les résultats de la campagne de mesure, effectuée le 07 septembre 2015 sont repris dans le tableau suivant :

Piézomètres	Pz6	Pz7	Pz8	Pz9	Pz10
Altitude du haut de la tête de protection (m NGF)	+ 47,56	+ 46,91	+ 46,37	+ 47,85	+ 48,38
Profondeur du toit de la nappe (m)	2,81	2,45	5,96	5,55	6,00
Altitude du toit de la nappe (m NGF)	+ 44,75	+ 44,46	+ 40,41	+ 42,30	+ 42,38

Source : Diagnostic de la qualité du sous-sol, site de l'ancienne scierie Cluzant et Demolin, ICF Environnement, 2015

En synthèse de la vulnérabilité des eaux souterraines, il ressort une vulnérabilité moyenne en raison de la profondeur d'environ 5 m du toit de la nappe des alluvions anciennes de la Garonne et de la nature perméable des matériaux sus-jacents (sables et graves à prédominance argileuse).

### III.1.3.5 Utilisation des eaux souterraines

Selon les données obtenues auprès de l'ARS de l'Aquitaine et de la Banque de données du Sous-Sol (BSS) du BRGM, les captages d'eaux souterraines AEP recensés dans un rayon de 3 km autour du site sont présentés dans le tableau suivant :

Indice BSS	Localisation / site	Profondeur de captage (m NGF)	Aquifère concerné	Localisation hydraulique / site
08512X0026/SOURCE <sup>(1)</sup>	2,7 km à l'OSO	+ 55	Nappe des calcaires du Miocène	Latéral <sup>(2)</sup>

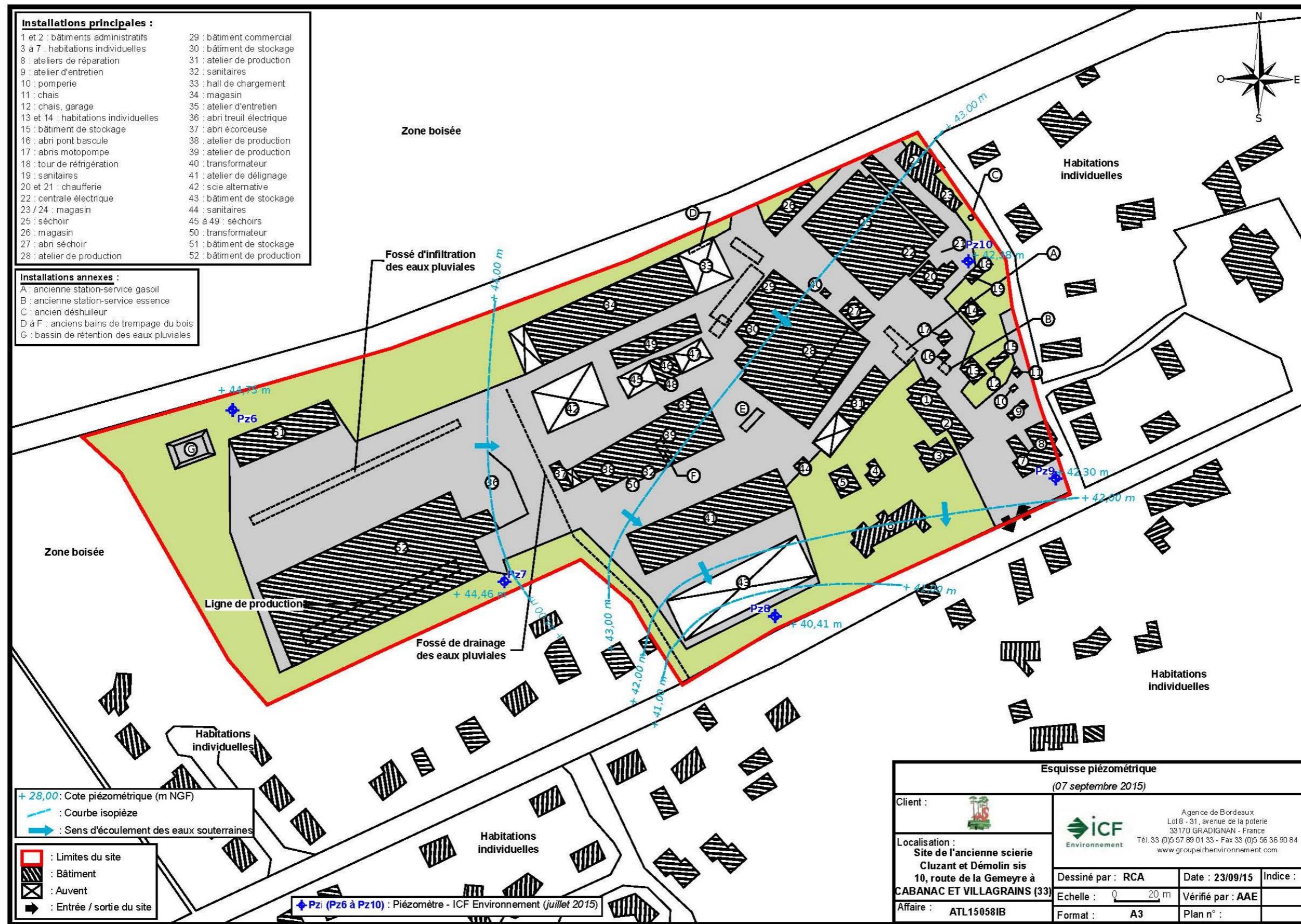
(1) : Voir périmètres de protection

(2) : selon un sens d'écoulement supposé de la nappe des alluvions anciennes de la Garonne orienté vers l'Est

Source : Diagnostic de la qualité du sous-sol, site de l'ancienne scierie Cluzant et Demolin, ICF Environnement, 2015

<sup>1</sup> Les traits réodoxiques résultent d'engorgements temporaires par l'eau avec pour conséquence principale des alternances d'oxydation et de réduction.

## ESQUISSE PIEDOMÉTRIQUE



Source : Diagnostic de la qualité du sous-sol, site de l'ancienne scierie Cluzant et Demolin, ICF Environnement, 2015

### III-1.4 CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE

#### III.1.4.1 Hydrographie à l'échelle communale : un réseau dense et complexe

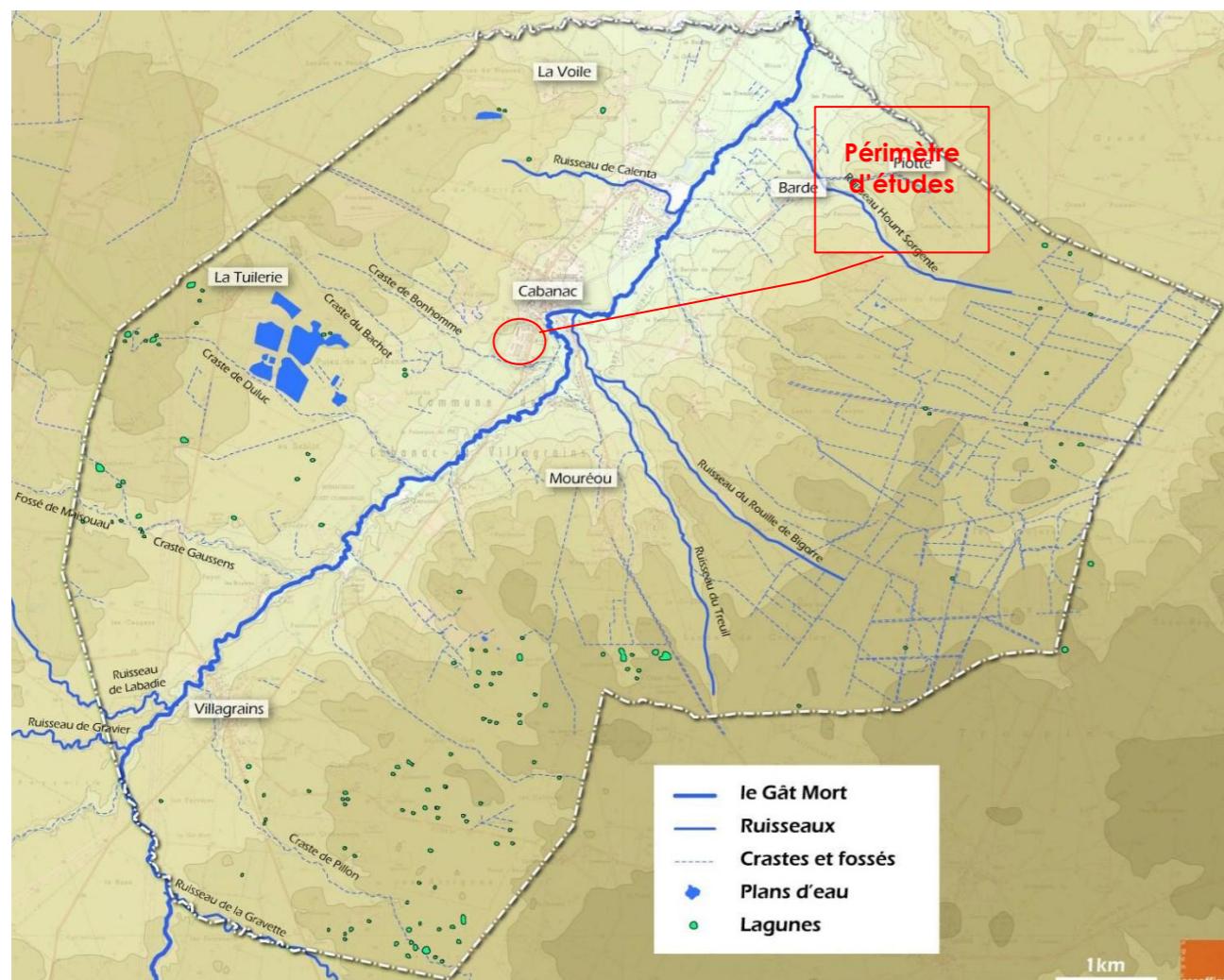
Le territoire communal est drainé par le bassin versant du Gât-Mort (affluent rive gauche de la Garonne) d'une superficie de 267 km<sup>2</sup>. Ce réseau hydrographique s'écoule dans la plaine alluviale de la Garonne à partir de Villagrains.

Sa vallée fait apparaître les différentes couches des terrasses alluviales puis du bassin sédimentaire sous-jacent au Sables des Landes : graviers, argiles et calcaires. A cause du faible relief au sein du territoire de la commune, une partie des eaux météoriques a le temps de s'infiltrer dans la couche sableuse superficielle qui est au contact de la couche calcaire crétacée sous-jacente favorisant ainsi une drainance verticale.

Le territoire communal de Cabanac-et-Villagrains doit être considéré de ce fait comme une zone d'alimentation pour l'aquifère Crétacé.

C'est une rivière longue de 36 km qui se caractérise par : un fond sableux, une pente faible (0,18% de moyenne soit 1,8 cm/ml), un cours sinuex, une vallée en U, cependant son lit mineur est étroit et encaissé, son eau est de couleur rouille dû à la présence d'éléments ferrugineux.

CARTE DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE A L'ECHELLE COMMUNALE



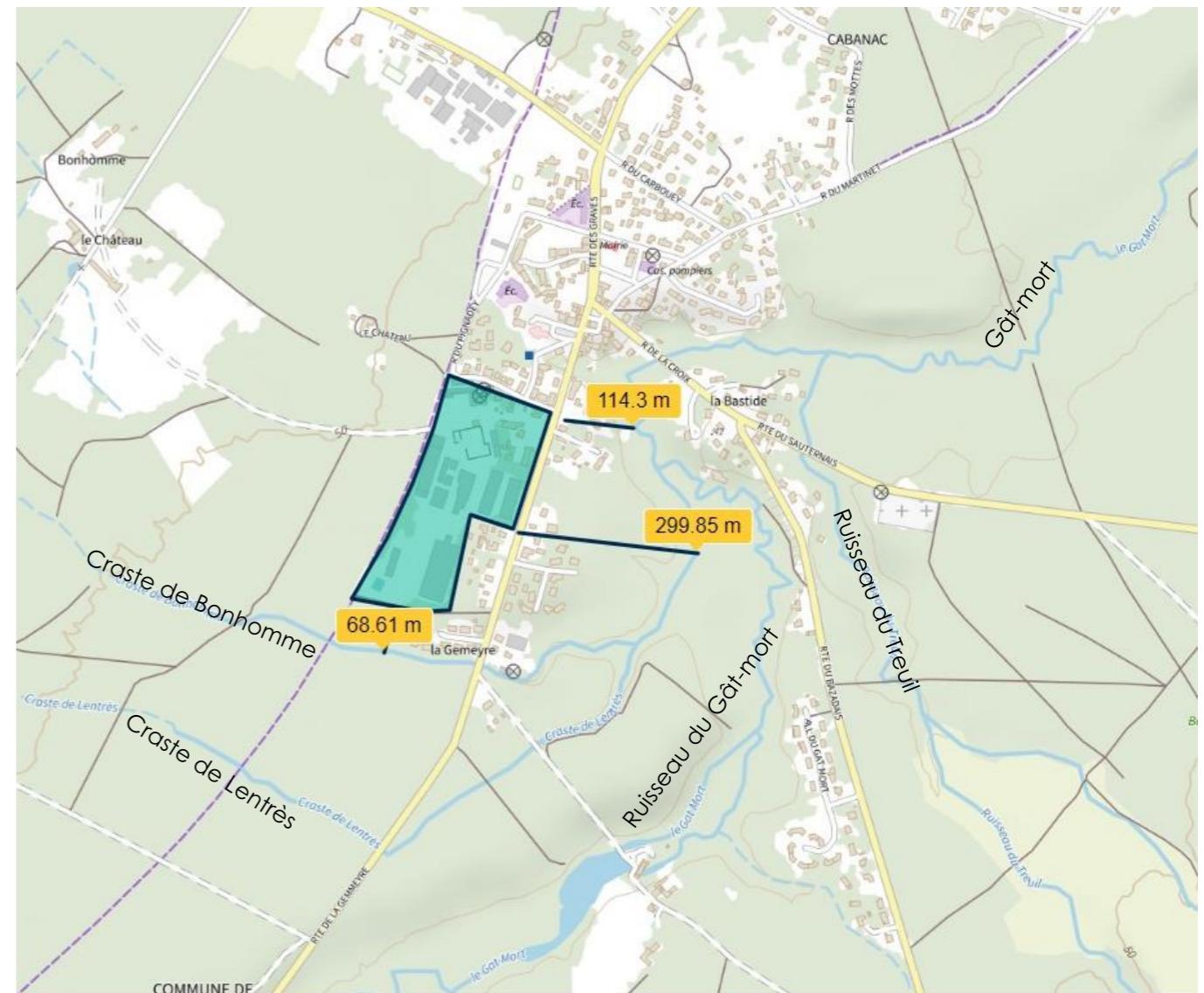
Source : PLU de Cabanac-et-Villagrains approuvé le 24 février 2014

Le ruisseau du Gat-Mort reçoit de nombreux petits rus et crastes qui drainent le plateau landais.

#### III.1.4.2 Hydrographie à l'échelle du site

Le site de projet n'est pas directement en lien avec un réseau de surface ; les éléments constitutifs du réseau hydrographique le plus proche sont la craste de Bonhomme à 68 m au sud, qui rejoint la craste de Lentrès, dont la confluence des 2 crastes rejoint le ruisseau du Gât-Mort à 115 m à l'Est.

#### LOCALISATION DU SITE D'ETUDES DANS LE CONTEXTE HYDROLOGIQUE



#### En synthèse des caractéristiques physiques :

Le site de projet se localise en bordure d'une terrasse alluviale proche du ruisseau du Gât-Mort qui s'écoule à une centaine de mètres à l'Est, avec lequel le site est également en lien par l'intermédiaire de la craste de Bonhomme qui s'écoule à 70 m au sud du site.

La topographie du site, relativement plane, développe une très légère orientation vers l'Est (la vallée du Gât-Mort) et le sud (craste de Bonhomme).

Les terrains au droit du site se caractérisent par la présence d'une formation de recouvrement à caractère sableux et d'une alternance de formations profondes plus ou moins perméables (faciès sablo-argilo-marneux).

Les enjeux liés aux caractéristiques morphologiques du site sont attachés à la gestion des écoulements de surface, tant en matière de qualité des eaux qu'en matière de quantité (ruissellement...).

### III-1.5 LA RESSOURCE ET LA GESTION DE L'EAU

La directive-cadre sur l'eau (2000/60/CE), désignée par son sigle DCE, est une directive européenne adoptée en 2000 qui établit un cadre pour une politique globale communautaire dans le domaine de l'eau. Cette directive vise à prévenir et réduire la pollution de l'eau, promouvoir son utilisation durable, protéger l'environnement, améliorer l'état des écosystèmes aquatiques (zones humides) et atténuer les effets des inondations et des sécheresses.

Afin de mettre en œuvre cet objectif, un référentiel commun a été introduit à travers la notion de « masse d'eau », qui distingue les milieux aquatiques homogènes du point de vue de certaines caractéristiques naturelles (relief, géologie, climat, débit...) ; Un état des lieux des masses d'eau de chaque état membre de l'Union européenne doit être dressé et un objectif d'atteinte du « bon état » est fixé pour chaque masse d'eau.

Depuis la création des agences de l'eau, l'objectif est de limiter les rejets polluants dans les milieux aquatiques afin de leur redonner un état de qualité satisfaisant. La directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000 (DCE) prévoit, pour 2015 en particulier, un objectif de bon état pour l'ensemble des milieux aquatiques.

Le SDAGE Adour Garonne 2016-2021 approuvé par le Préfet coordonnateur de bassin le 01/12/2015 a fixé des objectifs de qualité des eaux à atteindre à l'échéance 2021, et arrêté pour une période de 6 ans les huit grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques à l'échelle du bassin.

Une Mise à jour du SDAGE a été engagée en 2018 pour aboutir à une adoption par le comité de bassin le 10 mars 2022 en vue de sa mise en œuvre jusqu'en 2027.

Les éléments ci-dessous présentent les informations relatives au 3ème cycle de la Directive Cadre sur l'Eau validées en comité de bassin le 10 mars 2022 et fixées dans le SDAGE 2022-2027.

#### III.1.5.1 Les masses d'eau superficielles en présence et les objectifs de qualité

Quatre masses d'eau sont référencées dans le Système d'Information sur l'Eau (SIE) Adour –Garonne sur la commune de Cabanac et Villagrains, à savoir :

- FRFR53 Le Gat Mort de sa source au confluent de la Garonne
- FRFRR53\_3 Ruisseau de Gravier
- FRFRR53\_5 Ruisseau du Treuil
- FRFRT33\_9 La Barboue

Source : Système d'Information sur l'Eau Adour –Garonne (SIEAG)

Le ruisseau du Gât-Mort prend sa source aux marais d'Hostens, s'écoule sur 36 km, traverse 7 communes et rejoint la Garonne en sa rive gauche. C'est un ruisseau typiquement landais : fond sableux, pente faible (1,9 %), cours sinueux, vallée en V mais lit mineur étroit et encaissé, débit faible en moyenne mais crues importantes, eau couleur rouille (ferrugineuse), forêt galerie. Son bassin-versant présente un caractère à dominante rurale et forestière.

Globalement, le ruisseau du Gat-Mort dans de sa source au confluent avec la Garonne, ne subit pas de pression significative en termes de qualité des eaux (pas de rejet de STEP, ni de pollution diffuse d'origine agricole/pesticides), ni en termes de quantité (absence de prélèvement significatifs destinés à l'eau potable, à l'industrie et l'irrigation), ni en termes de régime des écoulements.

### CARTE DU BASSIN-VERSANT DU GAT-MORT

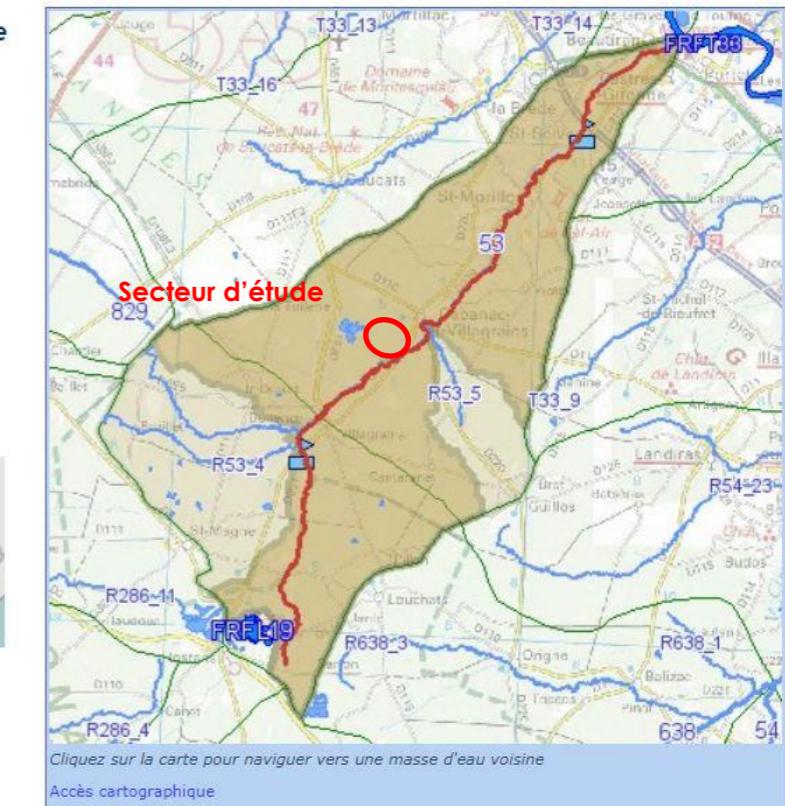


Les éléments ci-dessous présentent les informations relatives au 3ème cycle de la Directive Cadre sur l'Eau validées en comité de bassin le 10 mars 2022 et fixées dans le SDAGE 2022-2027.  
[Les données du SDAGE 2022-2027](#)

#### Le Gat Mort de sa source au confluent de la Garonne

Code :	FRFR53
Cours d'eau :	Le Gat-Mort
Type :	Naturelle
Longueur :	36 Km
Commission territoriale :	Garonne
Bassin versant de gestion :	La Garonne et ses affluents du Dropt à la Pimpine
Département(s) :	Gironde

- Bassin versant élémentaire
- B.V. élémentaires des affluents
- Masses d'eau rivières



Source : Système d'Information sur l'Eau Adour-Garonne (SIAEG)

#### Pressions de la masse d'eau (Evaluation SDAGE 2022-2027)

Pressions
Pression ponctuelle :
Degré global de perturbation des rejets de stations d'épurations collectives :
Degré global de perturbation des rejets de stations d'épurations industrielles pour les macro polluants :
Indice de danger « substances toxiques » global pour les industries :
Degré global de perturbation dû aux sites industriels abandonnés :
Pression diffuse :
Pression de l'azote diffus d'origine agricole :
Pression par les pesticides :
Prélèvements d'eau :
Sollicitation de la ressource par les prélèvements AEP :
Sollicitation de la ressource par les prélèvements industriels :
Sollicitation de la ressource par les prélèvements irrigation :
Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements :
Altération de la continuité :
Altération de l'hydrologie :
Altération de la morphologie :

Source : Système d'Information sur l'Eau Adour-Garonne (SIAEG)

Toutefois, nonobstant des pressions sur la masse d'eau évaluées comme modérées à non significatives, l'évaluation de l'état de la masse d'eau au niveau de Saint-Selve et de Cabanac, indique :

- un état écologique moyen, qui implique un report de l'atteinte du bon état en 2027,
- un état chimique mauvais, lié à la présence d'un hydrocarbure, le fluoranthène<sup>1</sup>, qui implique un report de l'atteinte du bon état en 2033

#### Objectif d'état de la masse d'eau (SDAGE 2022-2027)

2022-2027	<b>Objectif de l'état écologique :</b> Bon état 2027
	<b>Eléments de qualité à l'origine de l'exemption :</b> Indice bio. diatomées, Indice Poisson Rivière, Oxygène
	<b>Type de dérogation :</b> Raisons techniques

2022-2027	<b>Objectif de l'état chimique (Sans molécules ubiquistes) :</b> Bon état 2033
	<b>Paramètre(s) à l'origine de l'exemption :</b> Fluoranthène
	<b>Type de dérogation :</b> Raisons techniques

#### Etat de la masse d'eau (Evaluation SDAGE 2022-2027 sur la base des données 2015-2016-2017)

L'évaluation des états à l'échelle de la masse d'eau s'appuie sur les mesures effectuées au droit de stations ou, en l'absence de mesures, sur des modèles ou des extrapolations. La synthèse des méthodes et critères servant à l'élaboration de l'état des eaux du SDAGE 2022-2027 est décrite dans le document d'accompagnement n° 7.

2022-2027	Indice de confiance		Indice de confiance			
	Etat écologique :	Moyen	Haut	Etat chimique (avec ubiquistes) :	Mauvais	Moyen
	Origine :	Mesuré		Substance(s) déclassante(s) : Substances: Fluoranthène, Benzo(g,h,i)pérylène		
	Stations de mesure ayant permis de qualifier l'état écologique :			Etat chimique (sans ubiquistes) :	Mauvais	
				Substance(s) déclassante(s) : Substances: Fluoranthène		
				Origine :		Expertise biote
				Stations de mesure ayant permis de qualifier l'état chimique :		
						05074920 - Le Gat-Mort à Villagrains
						05074900 - Le Gat-mort à St Selve
						05074920 - Le Gat-Mort à Villagrains

Voir le chapitre "données" ci-après pour obtenir des données complémentaires à l'échelle de la station.  
 Télécharger l'Arrêté du 27 Juillet 2018 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface

Source : Système d'Information sur l'Eau Adour-Garonne

#### III.1.5.2 Les masses d'eau souterraines en présence et les objectifs de qualité

La DCE définit une masse d'eau souterraine comme « un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères, constituant le découpage élémentaire des milieux aquatiques destinée à être l'unité d'évaluation de la DCE. Elle permet de définir les objectifs environnementaux, d'évaluer l'état des milieux et ultérieurement de vérifier l'atteinte de ces objectifs. »

Les masses d'eau en présence sur le secteur de la commune de Cabanac et Villagrains déclinent une nappe libre et plusieurs aquifères captifs plus en profondeurs. De la plus superficielle à la plus profonde :

- FRFG083A Calcaires, grès et faluns de l'Oligocène majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain
- FRFG047C Sables, graviers et galets plio-quaternaires de la Garonne à l'Ouest du Ciron
- FRFG070 Faluns, grès et calcaires de l'Aquitaniens-Burdigalien (Miocène) majoritairement captif de l'Ouest du Bassin aquitain
- FRFG072 Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain
- FRFG073B Multicouche calcaire majoritairement captif du Turonien-Coniacien-Santonien du centre du Bassin aquitain
- FRFG075A Calcaires du Cénomanien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain
- FRFG080C Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif au Sud du Lot
- FRFG084 Faluns, grès et sables de l'Helvétien (Miocène) majoritairement captif de l'Ouest du Bassin aquitain
- FRFG105 Sables et graviers du Pliocène captif du littoral aquitain
- FRFG113 Sables et calcaires de l'Eocène supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain

Source : Système d'Information sur l'Eau Adour-Garonne

<sup>1</sup> Le fluoranthène est un constituant de la famille des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), un des plus présents dans l'environnement ; Ils sont donc rejetés dans l'environnement soit à partir de produits dérivés de combustibles fossiles (goudron, coke, créosote, etc.), soit suite à des combustions incomplètes (chauffage, moteur diesel...). La présence de HAP (et donc de fluoranthène) dans les eaux de surface provient du dépôt de particules en suspension dans l'atmosphère, des rejets de lixiviation

des aires de stockage de charbon, des effluents des usines de traitement du bois et autres industries, de l'utilisation de composts et de fertilisants.

Le tableau ci-après synthétise l'évaluation de l'état des masses d'eau souterraines présentes sur le territoire communal ainsi que leur objectif d'état (Source : Système d'Information sur l'Eau Adour-Garonne).

**TABLEAU DE SYNTHESE DE L'ETAT DES MASSES D'EAU SOUTERRAINES**

Masses d'eau	Objectif État quantitatif	Objectif État chimique	État quantitatif	État chimique	Pressions Diffuses (Pollutions diffuses/nitrate d'origine agricole)	Pressions Quantitatives Prélèvements D'eau
FRFG083A Calcaires, grès et faluns de l'Oligocène majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	Objectif moins strict	Bon état 2015	Mauvais	Bon	Non significative	significative
FRFG047C Sables, graviers et galets plio-quaternaires de la Garonne à l'Ouest du Ciron	Bon état 2015	Objectif moins strict	Bon	Mauvais	Non significative	significative
FRFG070 Faluns, grès et calcaires de l'Aquitaniens-Burdigalien (Miocène) majoritairement captif de l'Ouest du	Bon état 2015	Bon état 2021	Bon	Bon	Non significative	Non significative
FRFG072 Calcaires et grès du Campano-Maastrichtien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	Objectif moins strict	Bon état 2015	Mauvais	Bon	Non significative	significative
FRFG073B Multicouche calcaire majoritairement captif du Turonien-Coniacien-Santonien du centre du Bassin aquitain	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	Non significative	Non significative
FRFG075A Calcaires du Cénomanien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	Non significative	Non significative
FRFG080B Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif entre Dordogne et Lot	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	Non significative	Non significative
FRFG084 Faluns, grès et sables de l'Helvétien (Miocène) majoritairement captif de l'Ouest du Bassin aquitain	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	Non significative	Non significative
FRFG105 Sables et graviers du Pliocène captif du littoral aquitain	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	Non significative	Non significative
FRFG0113 Sables et calcaires de l'Éocène supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	Bon état 2015	Bon état 2021	Bon	Bon	Non significative	Non significative
FRFG0114 Sables, graviers, grès et calcaires de l'Éocène inférieur et moyen majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	Objectif moins strict	Bon état 2015	Mauvais	Bon	Non significative	significative

Source : Système d'Information sur l'Eau Adour-Garonne

**Les masses d'eau souterraines présentent un état variable :**

A l'exception d'une masse d'eau (FRFG047C), toutes sont en bon état chimique global, mais dans une moindre mesure du point de vue quantitatif puisque 3 d'entre elles présentent un mauvais état au titre d'un déséquilibre « prélèvements/ressource » (FRFG072, FRFG083A, FRFG114) ; compte tenu des difficultés pour ces 3 masses d'eau d'atteindre un bon état à l'échéance 2027, un objectif moins strict leur est fixé (OMS).

**\* Les masses d'eau à objectif moins strict que le bon état :** La DCE permet (article 4.5), sous certaines conditions, de déroger à l'atteinte du bon état. Cela concerne les masses d'eau pour lesquelles l'atteinte du bon état en 2027 n'est pas envisageable, soit parce qu'elles subissent (ou ont subi) des conditions naturelles ou des pressions anthropiques significatives, soit parce que la mise en place des actions nécessaires et/ou l'obtention de résultats sur l'eau nécessite un délai qui va au-delà de 2027, ou bien que ces actions revêtent un coût disproportionné par rapport aux enjeux locaux ou aux bénéfices environnementaux.

Les objectifs moins stricts (OMS) ne sont pas un renoncement au bon état : dans la très grande majorité des cas, le classement de la masse d'eau en OMS permet de définir une étape vers le bon état. Il permet de fixer une cible intermédiaire et de planifier des actions pour l'atteindre.

### III.1.5.3 Les outils de gestion de la ressource « Eau »

Pour traduire les principes de gestion équilibrée et décentralisée de la ressource en eau énoncés dans son article 1er, la loi sur l'eau de 1992 a instauré de nouveaux outils réglementaires : les SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) définis à l'échelle des grands bassins hydrographiques métropolitains, et les SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux), outils de planification aux périmètres plus restreints.

#### III.1.5.3.1 Le SDAGE Adour-Garonne

Le SDAGE Adour Garonne, élaboré en 1996 par le comité de bassin Adour Garonne et approuvé par l'Etat, fixe les grandes orientations pour une gestion équilibrée et globale des milieux aquatiques et de leurs usages à l'échelle du bassin Adour Garonne. Toutes les décisions publiques dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les orientations et les priorités fixées par le SDAGE.

Le SDAGE 2016-2021 approuvé par arrêté préfectoral le 01-10-15 pour une durée de 6 ans, a été mis à jour par le comité de bassin le 10 mars 2022 en vue de sa mise en œuvre jusqu'en 2027.

Les orientations fondamentales sont :

- A-Créer les conditions de gouvernance favorables ;
- B – Réduire les pollutions ;
- C – Améliorer la gestion quantitative ;
- D – Préserver et restaurer les milieux aquatiques.

Le SDAGE 2022 - 2027 définit sur le bassin Adour-Garonne les enjeux suivants :

1. non dégradation des masses d'eau superficielles (cours d'eau, lacs, côtières et de transition) et souterraines,
2. obtention des objectifs d'état des eaux souhaités pour les masses d'eau superficielles et souterraines,
3. protection des ressources en eau dans les différentes « zones protégées » instituées en application de directives antérieures à la DCE, notamment pour la production d'eau potable et l'exercice de la baignade dans les zones officielles,
4. prévention ou la limitation de l'introduction de polluants dans les eaux souterraines,
5. inversion de toute tendance à la hausse, significative et durable, de la concentration en polluants dans les eaux souterraines,
6. réduction progressive, ou selon les cas, la suppression des émissions, rejets et pertes de substances prioritaires pour les eaux de surface.

Tous les milieux aquatiques du bassin Adour-Garonne sont concernés, y compris les eaux souterraines ; le SDAGE est assorti par bassin hydrographique de Référence d'un Programme de Mesures (PDM) ;

La commune de Cabanac-et-Villagrains est concernée par le Programme De Mesure de l'Unité Hydrographique " La Garonne et ses affluents du Dropt à la Pimpine ».

Ces mesures déclinent des objectifs de gouvernance liées à l'eau et de lutte contre les pollutions diffuses, ponctuelles, et les altérations hydromorphologiques des cours d'eau.

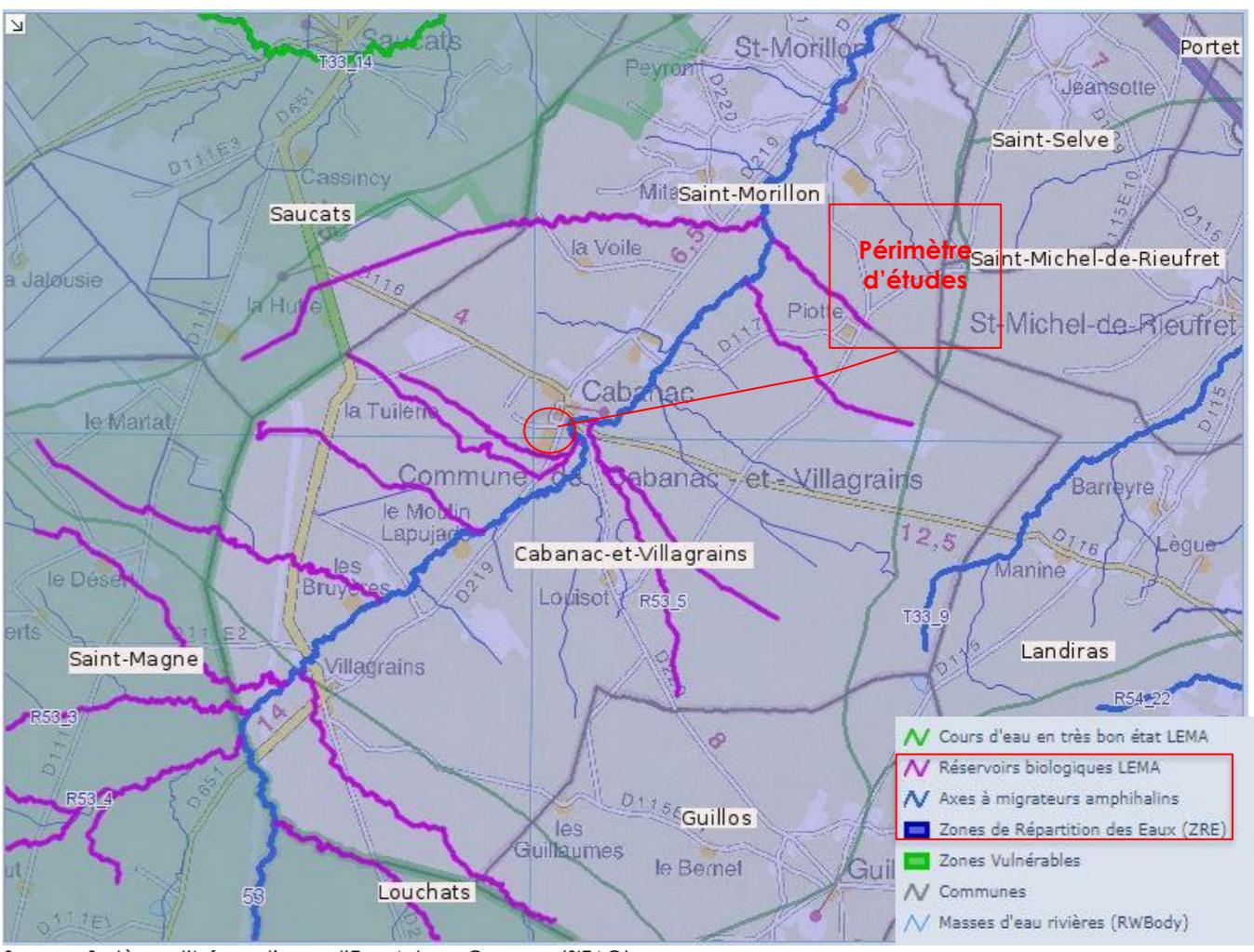
Le SDAGE fixe en outre plusieurs zonages réglementaires, pour le territoire communal :

• Zone de Répartition des Eaux : zone comprenant des bassin ou systèmes aquifères caractérisés par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Dans une ZRE, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau (les prélèvements d'eau supérieurs à 8m<sup>3</sup>/h sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration).

• Réservoir biologique : ce classement concerne les affluents du ruisseau du Gât-Mort, dont la craste de Bonhomme et de Lentres qui s'écoulent au sud du périmètre d'études . Les réservoirs biologiques, au sens de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (LEMA, art. L214-17 du Code de l'Environnement), sont des cours d'eau ou parties de cours d'eau ou canaux qui comprennent une ou plusieurs zones de reproduction ou d'habitat des espèces aquatiques et permettent leur répartition dans un ou plusieurs cours d'eau du bassin versant. Ils sont nécessaires au maintien ou à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau d'un bassin versant.

• Axe à migrateur amphihalins : ce classement qui s'applique au ruisseau du Gât-Mort, indique le potentiel de développement d'espèces migratrices amphihalines dans le bassin Adour Garonne, le seul en Europe à accueillir l'ensemble des 8 espèces patrimoniales de poissons grands migrateurs amphihalins : la grande alose, l'aloise feinte, la lamproie marine, la lamproie fluviatile, le saumon atlantique, la truite de mer, l'anguille et l'esturgeon européen. Ces espèces symboliques contribuent à la préservation de la biodiversité.

CARTE DE SYNTHESE DES ZONAGES SDAGE



### III.1.5.3.2 Le SAGE Nappes Profondes

Tous usages confondus, les besoins en eau du département de la Gironde avoisinent environ 310 millions de m<sup>3</sup>/an. Près de la moitié des prélèvements effectués pour besoins proviennent de quatre nappes souterraines dont le comportement, suivi depuis nombreuses années, révèle une surexploitation, ce qui constitue un risque pour les ressources en eau souterraine, gisement de près de 99 % de l'eau potable.

Ce risque a justifié l'élaboration d'un Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) pour ces nappes profondes et de créer établissement public de coopération entre le Conseil Départemental de la Gironde et Bordeaux Métropole : le Syndicat mixte d'études pour la gestion de la ressource du département de la Gironde (SMEGREG).

Le SAGE encadre et oriente les décisions de l'administration qui doit nécessairement s'appuyer sur son contenu pour motiver ses décisions dans le domaine de l'eau. En cela, il constitue la référence obligatoire sur son territoire d'application (le département de la Gironde).

Le SAGE définit des Unités de Gestion en croisant l'étage géologique avec le zonage géographique du SAGE. Ces Unités de Gestion sont identifiées par le nom courant pour désigner l'étage géologique de l'aquifère et celui de la zone géographique ; le territoire du créonnais se situe en **Unité de Gestion Gestion Campano-Maastrichtien Centre, considérée déficiente**. Chaque unité de gestion renvoie à une stratégie propre de gestion quantitative.

L'objectif de la gestion est d'atteindre puis d'assurer un état des nappes permettant la coexistence normale des usages et le bon fonctionnement quantitatif de la ressource souterraine et des cours d'eau qu'elle alimente.

La ressource en eau potable assurée par l'exploitation de la nappe Campano-Maastrichtien Centre qualifiée de « déficiente », exclut d'augmenter les prélèvements sur cette nappe pour accompagner le développement du territoire.

La structure porteuse du SAGE, le SMEGREG (Syndicat Mixte d'Etudes et de Gestion des Ressources en Eau de la Gironde) accompagne les collectivités dans la recherche de solutions développant le moindre impact sur la vulnérabilité de la ressource.

Ainsi, face à cette situation, depuis 2018 la commune de Cabanac-et-Villagrains alterne sa distribution entre le forage du Puits du Vieux Bourg (travaux de remise en état effectués en 2017-2018) et la fourniture d'une eau traitée via la convention avec Bordeaux Métropole (aujourd'hui Régie de l'Eau depuis début 2023).

### III.1.5.3.3 Le SAGE Vallée de la Garonne

La commune de Cabanac et Villagrains est couverte par le périmètre du SAGE Vallée de la Garonne.

Le SAGE traite de tous les sujets liés à l'eau : préservations des milieux aquatiques et zones humides, qualité des eaux, gestion quantitative (inondations, étages), alimentation en eau potable, assainissement, eaux pluviales, ruissellement, intégration de la politique de l'eau dans les politiques d'aménagement, communication et sensibilisation pour créer une identité Garonne, etc.

Approuvé en juillet 2020 après 10 années de concertation, le SAGE Vallée de la Garonne est aujourd'hui en phase de mise en œuvre. Son approbation par arrêté des préfets des sept départements concernés lui confère une portée juridique : le SAGE s'impose donc comme un cadre de travail pour l'Administration, les Collectivités territoriales mais aussi les usagers et les particuliers. Ceci implique que la CLE doit rendre un avis réglementaire sur les dossiers qui lui sont transmis par les services de police de l'eau et de la nature, afin qu'ils soient conformes avec le SAGE. L'objectif final est d'atteindre le bon état des eaux et des milieux aquatiques tout en préservant les usages.

<sup>1</sup> La nomenclature IOTA (annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement) concerne les installations, ouvrages, travaux et activités ayant une incidence sur l'eau et les milieux aquatiques ;

<sup>2</sup> La nomenclature ICPE concerne les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, visée à l'article L. 511-1 du code de l'environnement

Le SAGE est composé de 3 documents :

1. Un rapport environnemental qui dresse le profil environnemental et des enjeux de gestion des milieux aquatiques ;
2. Un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD), qui décline un plan d'actions commun pour l'eau, les usages et les milieux, afin de répondre aux multiples défis qui se posent sur la Vallée de la Garonne. Ce plan d'actions constitue la feuille de route du SAGE.
3. Un Règlement, qui décline 2 règles :

Règle 1 – Préservation des « zones humides », cette règle repose sur l'interdiction de certains projets (IOTA<sup>1</sup> et ICPE<sup>2</sup>) qui pourraient mettre en péril des zones humides identifiées dans le cadre du SAGE.

Règle 2 - Limiter le phénomène de ruissellement des eaux de pluie, L'objectif de cette règle repose sur l'évitement de certains projets qui pourraient aggraver le risque d'inondation et ne pas permettre une gestion des eaux pluviales pour une pluie de retour minimum de 20 ans.

#### **En synthèse sur la ressource en eau :**

Le secteur d'études se développe sur le bassin versant du ruisseau du Gat-Mort, qui au niveau du SDAGE Adour Garonne présente un état écologique Moyen renvoyé à une échéance d'atteinte du « bon » état en 2027 et un état chimique « mauvais » lié à la présence d'un hydrocarbure, le fluoranthène<sup>3</sup> , qui implique un report de l'atteinte du bon état en 2033

A l'exception d'une masse d'eau (FRFG047C), toutes sont en bon état chimique global, mais dans une moindre mesure du point de vue quantitatif puisque 3 d'entre elles présentent un mauvais état au titre d'un déséquilibre « prélèvements/ressource » (FRFG072, FRFG083A, FRFG114), ce qui justifie le classement SDAGE du territoire en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) qui implique une attention particulière à la gestion quantitative de la ressource.

Autres classements SDAGE :

\*Le ruisseau du Gat-Mort est classé en axe à migrateur amphihalin,

\*Les 2 crastes de Bonhomme et de Lentrès sont classées en réservoir biologique.

Le territoire est concerné par 3 dispositifs de gestion de l'eau :

\*Le SAGE Nappes Profondes qui classe le territoire en unité de gestion déficiente en terme de ressource en eau, et implique des mesures de gestion économique de l'eau ;

\*Le SAGE Vallée de la Garonne qui décline des mesures de préservation des milieux aquatiques et des zones humides par la lutte contre les pollutions domestiques, agricoles, la bonne gestion des eaux pluviales, la prise en compte du cycle de l'eau dans les projets d'aménagement (limitation du ruissellement, favorisation de l'infiltration), la préservation des zones d'expansion des crues.

#### **ENJEUX VIS-A-VIS DE LA GESTION DES EAUX SUR LE TERRITOIRE :**

Le territoire présente une grande sensibilité vis-à-vis de la ressource en eau, tant en termes de biodiversité qu'en termes d'usage destiné à l'alimentation en eau potable, dont la surexploitation implique un risque de pénurie et la mise en place d'un dispositif de Zone de Répartition des Eaux<sup>4</sup>.

#### **ENJEUX ATTACHES A LA DECLARATION DE PROJET :**

Compte-tenu de la sensibilité des milieux récepteurs présents sur la commune, une attention particulière est à porter à la maîtrise qualitative des eaux issues du projet et la maîtrise quantitative des eaux nécessaires (eau potable) à la mise en œuvre du projet, afin de respecter les objectifs du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE Nappes Profondes.

<sup>3</sup> Le fluoranthène est un constituant de la famille des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP)

<sup>4</sup> Zone comprenant des bassins ou systèmes aquifères caractérisés par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Dans une ZRE, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés.

### **III-1.6 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

#### **III.1.6.1 La notion de risque majeur**

Deux grandes familles de risques majeurs existent :

- Les risques naturels : avalanche, feu de forêt, inondation, mouvement de terrain, cyclone, tempête, séisme, éruption volcanique, ...
- Les risques technologiques : ils regroupent les risques industriels, nucléaire, rupture de barrage, transport de matières dangereuses, ...

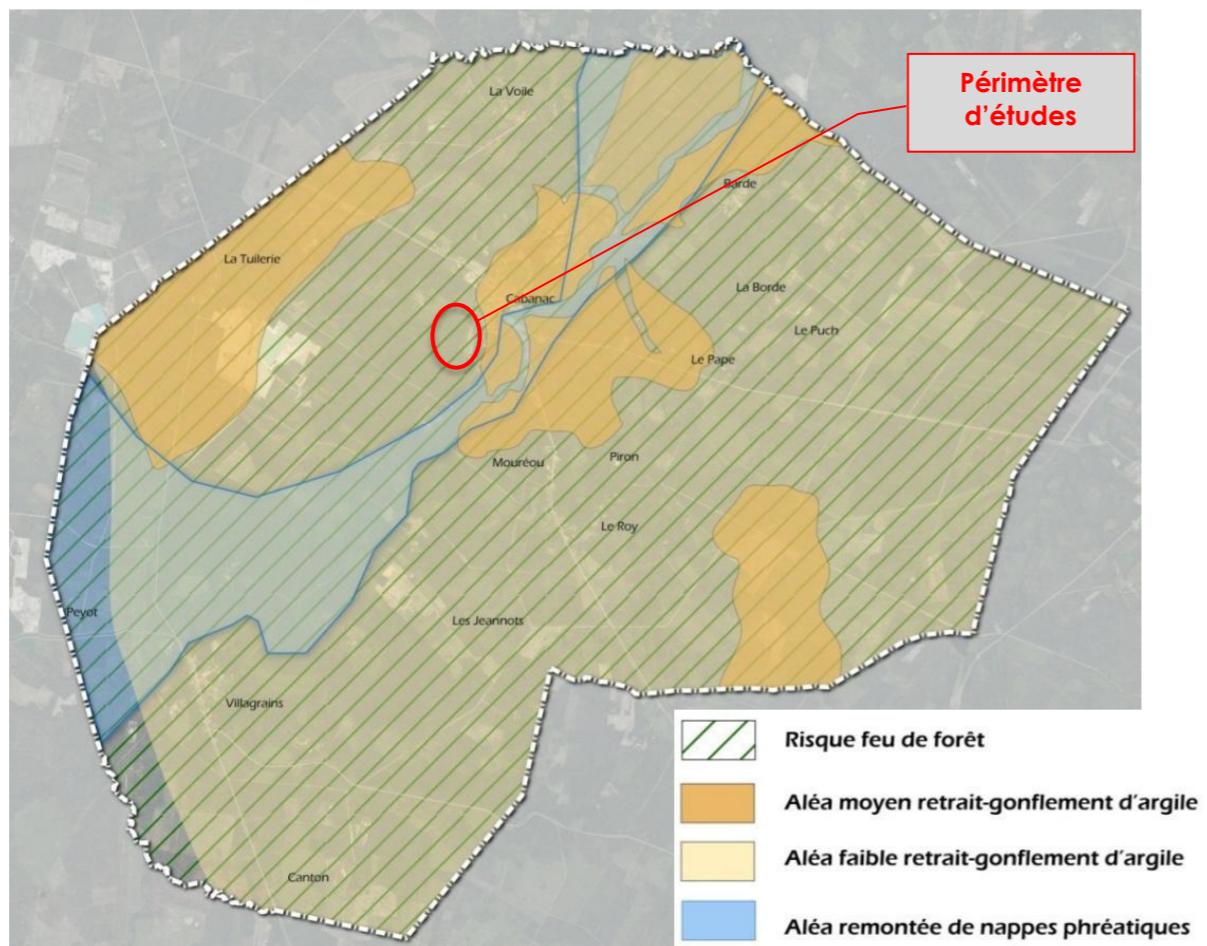
Un événement potentiellement dangereux ou aléa n'est un risque majeur que s'il s'applique à une zone où des enjeux humains, économiques ou environnementaux sont en présence. D'une manière générale, le risque majeur se caractérise par de nombreuses victimes, un coût important de dégâts matériels, des impacts sur l'environnement. Il importe donc que la société comme l'individu s'organisent pour y faire face, en développant, en particulier, l'information préventive.

Le Dossier Départemental des Risques majeurs (DDRM) récapitule commune par commune la liste des risques auxquels les habitants pourraient être confrontés à la suite des phénomènes exceptionnels, d'intempéries et d'accidents graves.

Les risques majeurs recensés sur la commune sont liés :

- Au risque feu de forêt,
- Au phénomène retrait-gonflement des argiles,
- Au phénomène remontée de nappe

**CARTE DE SYNTHESE DES RISQUES SUR LA COMMUNE**



Source : PLU de Cabanac-et-Villagrains approuvé le 24 février 2014

#### **III.1.6.2 Risque feu de forêt**

La couverture forestière de la commune de Cabanac-et-Villagrains est assez importante (taux de boisement supérieur à 80%), L'expérience montre qu'il existe une forte corrélation entre le départ des incendies et l'urbanisation dispersée dans les massifs forestiers, à l'inverse, Les zones d'interface habitat-forêt sont les plus propices aux départs de feux mais également les plus sensibles, les plus exposées au risque, en raison de la présence d'enjeux, personnes et biens susceptibles d'être endommagés.

Pour rappel, toute nouvelle construction doit être réalisée dans les zones munies de défense incendie. La responsabilité de l'autorité municipale est engagée en cas de sinistre.

La zone de projet située dans un environnement à dominante forestière, est concernée par ce risque.

D'une manière générale, il convient, lors de tout aménagement, de veiller à :

- Maintenir l'accessibilité des zones bâties aux engins de lutte contre l'incendie,
- Ménager un espace de transition au niveau des zones de contact avec les boisements
- S'assurer des bonnes conditions de couverture par un Point d'Eau Incendie (PEI) aux normes et opérationnel

Dans le cas présent le site de la friche Cluzant et Demolin en tant qu'ancien site industriel était équipé d'un dispositif de défense incendie propre à l'activité (bassin défense incendie) et bénéficie du fait de son insertion dans le tissu urbanisé, de la couverture de 5 poteaux incendie en domaine public; le maillage de ces **5 poteaux incendie en périphérie de la zone permet de couvrir la zone d'une défense compatible** avec la nouvelle caractérisation du risque à savoir Habitat (cf cartographie paragraphe III.5.3.4 Défense incendie).

**L'enjeu défense contre l'incendie est donc fort pour la mise en œuvre du projet.**

#### **III.1.6.3 Risque sismique**

Le zonage sismique français en vigueur à compter du 1er mai 2011 est défini dans les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, codifiés dans les articles R.563-1 à 8 et D.563-8-1 du Code de l'Environnement.

Ce zonage, reposant sur une analyse probabiliste de l'aléa, divise la France en 5 zones de sismicité de très faible à forte ; La commune de Cabanac et Villagrains est concernée par une zone de sismicité 2 « faible » ;

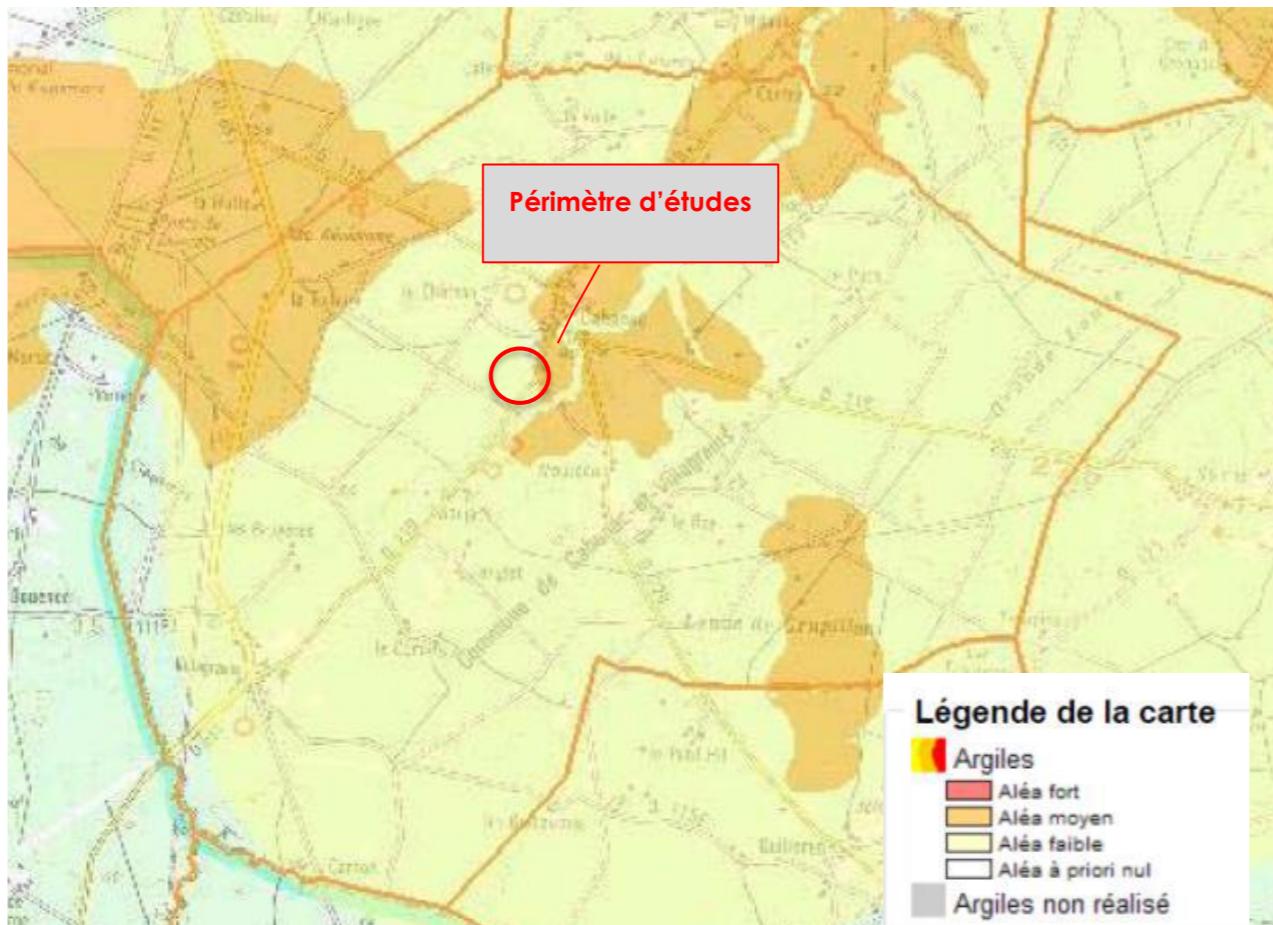
**Aucune exigence n'est donc demandée sur du bâti neuf concernant cette zone**

### III.1.6.4 Retrait Gonflement des sols argileux

Le phénomène de retrait-gonflement de certaines formations argileuses est lié à la variation de volume des matériaux argileux en fonction de leur teneur en eau. Lorsque les minéraux argileux absorbent des molécules d'eau, on observe un gonflement plus ou moins réversible. En revanche, en période sèche, sous l'effet de l'évaporation, on observe un retrait des argiles qui se manifeste par des tassemements et des fissures.

Ces mouvements différentiels sont à l'origine de nombreux désordres sur les habitations (fissures sur les façades, décollements des éléments jointifs, distorsion des portes et fenêtres, dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, rupture de canalisations enterrées).

#### CARTOGRAPHIE DE L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX



Source : BRGM

Le site de projet est concerné par un aléa faible, qui ne revêt donc pas un enjeu notable vis-à-vis du projet.

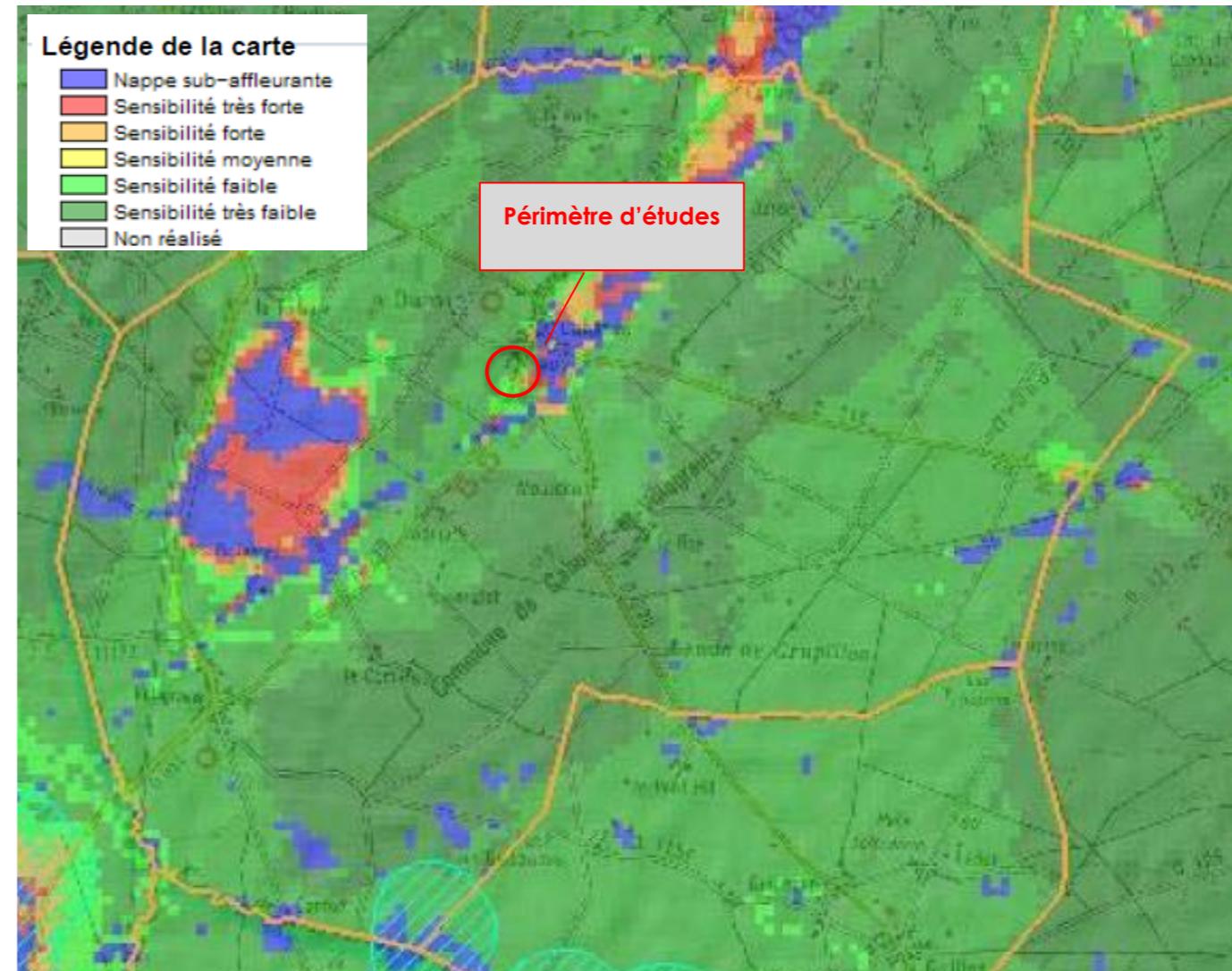
### III.1.6.5 Risque d'inondation par Remontée de nappes

Le BRGM diffuse des cartographies à l'échelle du territoire national sur le risque d'inondation des terrains par le phénomène de remontée de nappe superficielle (=phréatique).

On appelle zone « sensible aux remontées de nappes » un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

La remontée des nappes phréatiques contenues dans les alluvions longeant le Gât-Mort est à l'origine de ce risque d'inondation. La commune de Cabanac-et-Villagrains est concernée par un risque fort aux alentours du ruisseau du Gât-Mort ainsi qu'entre la craste de Gaussens et le ruisseau du Gât-Mort (partie ouest du territoire communal).

#### CARTOGRAPHIE DU RISQUE DE REMONTÉE DE NAPPES

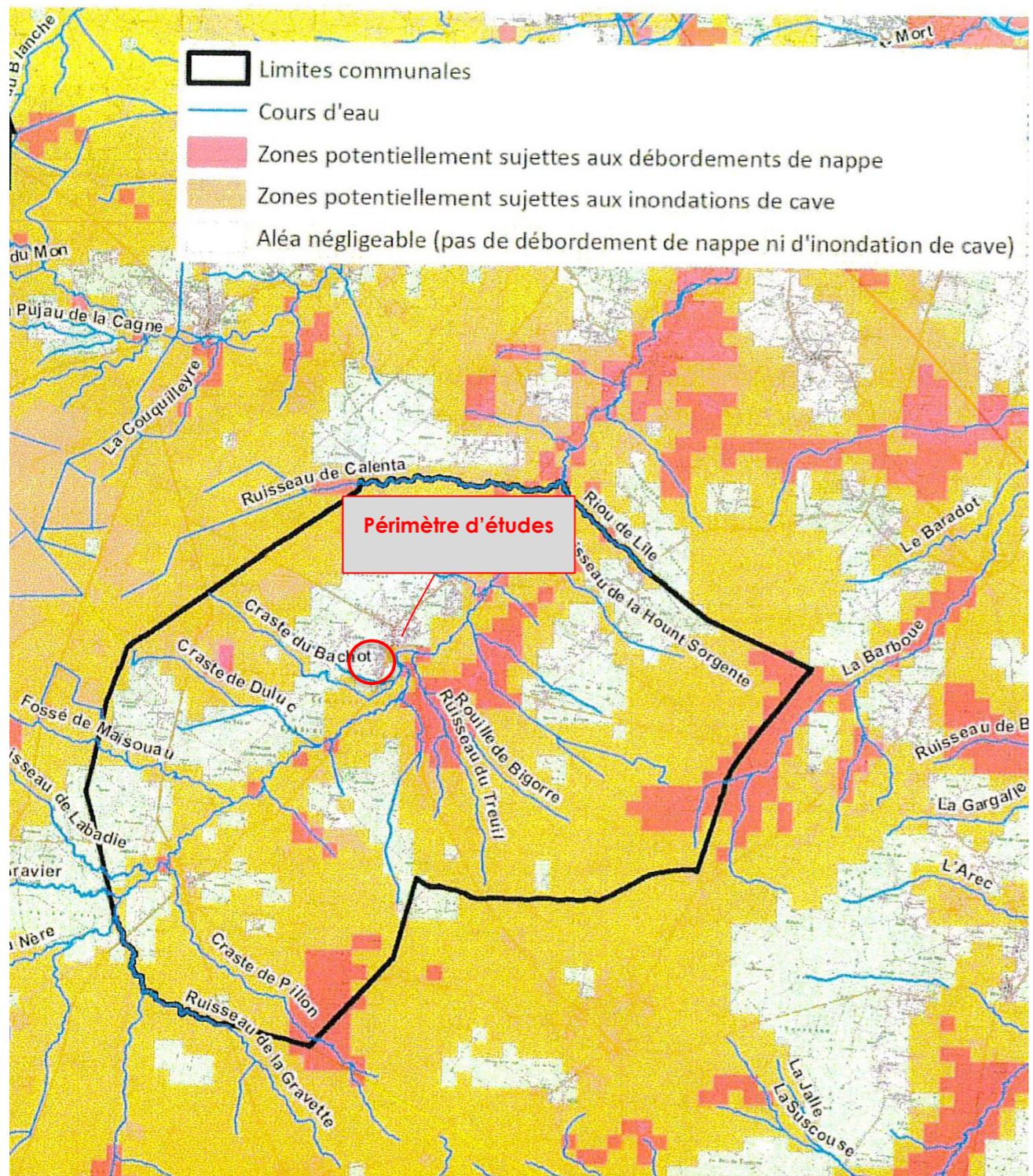


Source : BRGM

Le site de projet se situe en secteur de faible à très faible sensibilité au phénomène remontée de nappe.

Cette faible sensibilité se confirme à la lecture de la carte page ci-après, qui permet d'évaluer également la sensibilité au phénomène d'inondation de cave.

#### CARTE ALEA INONDATION REMONTEE DE NAPPE / INONDATION DE CAVE

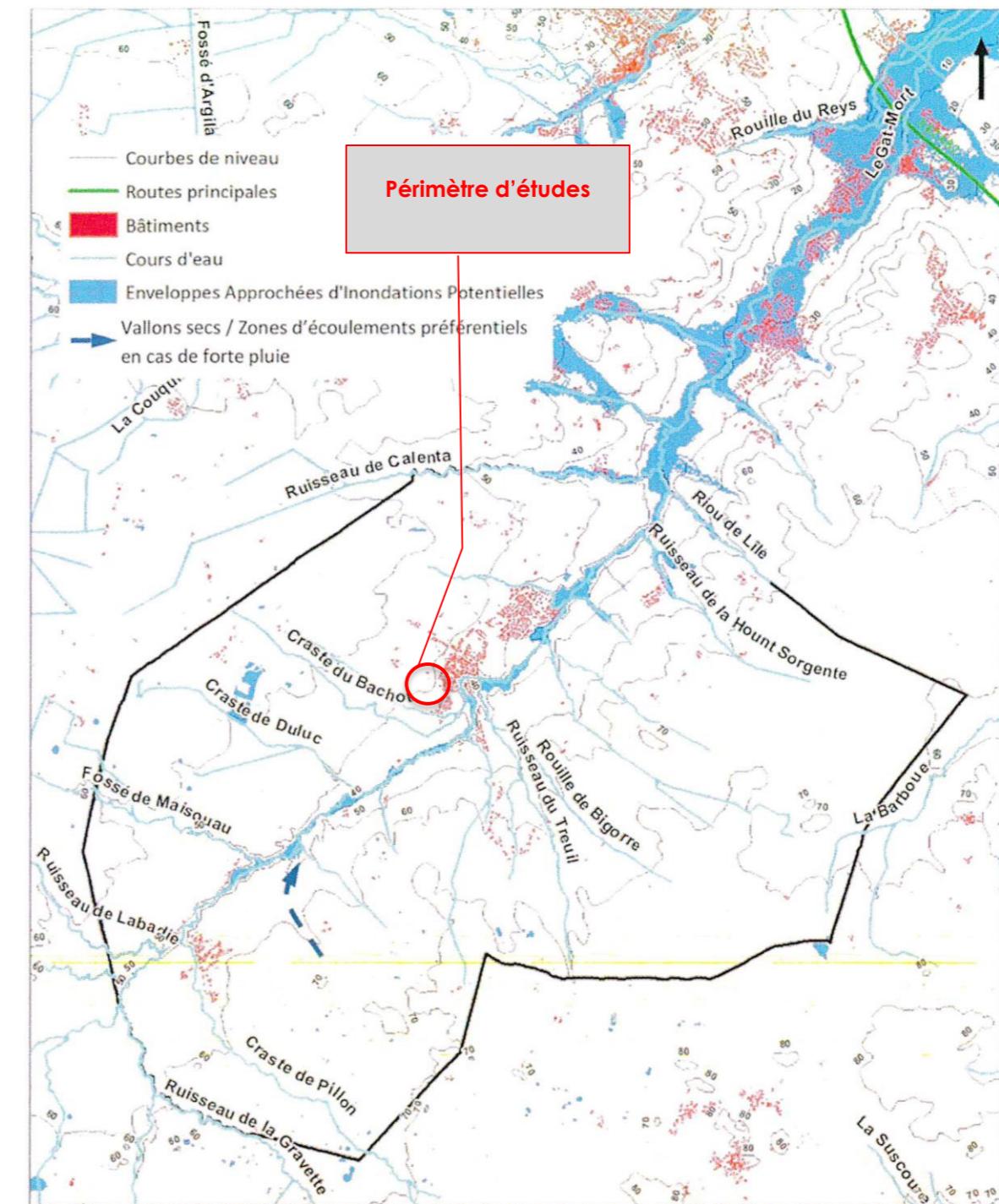


Source : BRGM, IGN (GEOFIA BD Carthage et Scan25 ; Réalisation Département de la Gironde- DGAC/DVRT/PG2R/SVEPR – février 2021

#### III.1.6.6 Risque d'inondation par ruissellement pluvial

Les Enveloppes Approchées d'inondations Potentielles (EAIP) présentées ci-après sont issues de la DREAL Nouvelle-Aquitaine. Ces zones de débordement constituent une première approche des zones d'écoulement préférentiel lors de fortes précipitations, dont on constate sur la cartographie ci-jointe, qu'elles se concentrent au niveau des fonds de vallons. La DREAL attire l'attention sur l'aggravation du phénomène par imperméabilisation des sols, et l'opportunité de promouvoir la gestion des eaux pluviales à la source, au plus près du point de chute.

#### CARTOGRAPHIE ALEA INONDATION -DEBORDEMENT DE COURS D'EAU ET RUISELLEMENT PLUVIAL



Source : DREAL Nouvelle-Aquitaine, Préfecture de la Gironde ; IGN BD TOPO (GEOFIA BD Carthage et Scan25 ; Réalisation Département de la Gironde- DGAC/DVRT/PG2R/SVEPR – février 2021

## LE SCHEMA DIRECTEUR DES RISQUES INONDATION PAR EAUX PLUVIALES

La croissance des zones urbanisées entraîne une imperméabilisation croissante des sols et donc une augmentation du ruissellement des eaux pluviales pouvant occasionner des inondations, ainsi qu'une réduction des zones d'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Les eaux pluviales concernent donc directement l'urbanisation dans la mesure où les projets d'urbanisme peuvent, notamment en imperméabilisant les sols et en raccordant les eaux (toitures, parkings...) sur le réseau, modifier le régime des écoulements et également accroître, par lessivage des sols, la charge polluante des eaux de ruissellement qui peut avoir un impact sur la qualité des milieux aquatiques.

Afin d'appréhender au mieux cette problématique dans ses ambitions d'organisation urbaine, la commune de Cabanac et Villagrains a commandité l'élaboration d'un Schéma Directeur des Eaux Pluviales, réalisé par le BE ARTELIA en 2022/2023.

Les éléments de diagnostic permettent de mettre en évidence :

- Un sol majoritairement sablonneux ;
- Une infiltration variable selon les endroits, intermédiaire au niveau du bourg de Cabanac et plutôt bonne au niveau de Villagrains.
- Un problème de remontée de nappe sur l'ensemble de la commune, difficile à prendre en compte dans la gestion intégrée des eaux de pluie sans campagne de sondages et de tests de perméabilité complémentaire.

Créé par le BRGM, l'indice de développement et de persistance des réseaux (IDPR) est un indicateur spatial qui traduit l'aptitude des formations du sous-sol à laisser ruisseler ou s'infiltrer les eaux de surface.

La cartographie à l'échelle communale indique un indice très variable : La zone sud-ouest de la commune, notamment le bourg de Villagrains, présente des sols permettant une infiltration majoritaire. A l'inverse, au niveau des zones nord et est de la commune, le ruissellement est majoritaire du fait de la nature du sol.

La zone de projet se localise quant à elle dans un secteur intermédiaire dans lequel l'IDPR varie entre 400 et 600, caractérisant une infiltration plutôt majoritaire par rapport au ruissellement.

La traduction réglementaire des enjeux de régulation des eaux pluviales décline un zonage pluvial et un règlement, qui peuvent être joints en annexe du PLU :

Dans le cas de la zone d'études, elle est classée en zone EP1- ZONES SUSCEPTIBLES D'AGGRAVER LES INONDATIONS, TENDANT A SE DENSIFIER ET ZONES A URBANISER.

**Le principe de gestion dans cette zone est celui une rétention à la parcelle** pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains. Les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales.

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration justifiée par une étude de sol, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé, à condition de réguler le rejet et après rétention préalable.

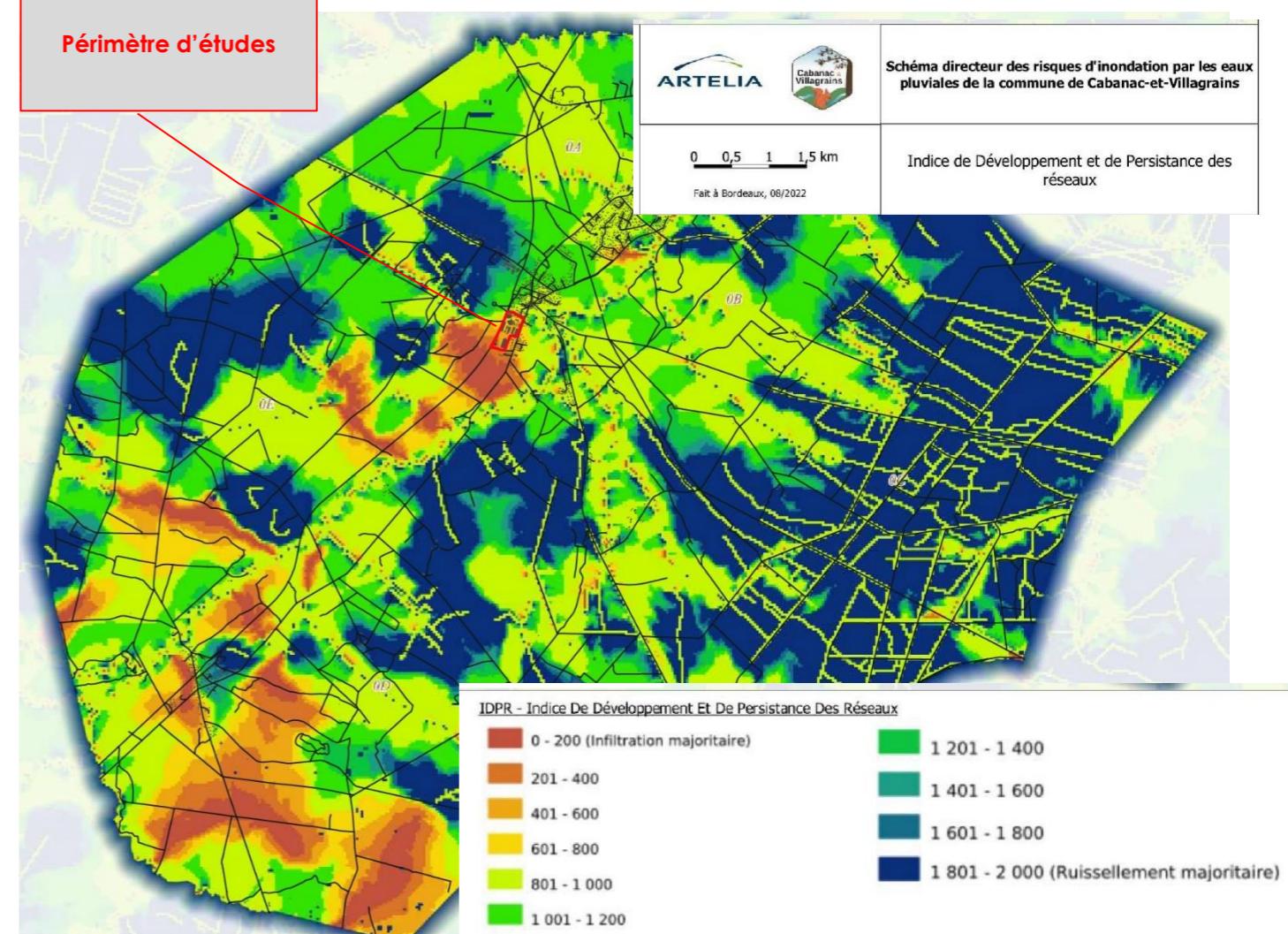
Dans ce cas, la rétention préalable à la parcelle avant rejet régulé au réseau pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du propriétaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

Le principe de dimensionnement sur cette zone est de ne pas dégrader la situation, et donc de ne pas générer un débit supérieur à celui observé actuellement sur les zones non urbanisées.

Sur l'ensemble de la zone, le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau communal est fixé à 3 litres par seconde et par hectare (3 l/s/ha).

Dans le cas d'opérations groupées (lotissement, permis groupés, ZAC, PAE, PVR, AFU...) et lorsque les filières d'infiltration ne peuvent être envisagées, la gestion des eaux pluviales des espaces publics et privés sera traitée par des ouvrages à la charge de l'aménageur.

## INDICE DE DEVELOPPEMENT ET DE PERSISTANCE DES RESEAUX



Source : Schéma Directeur des Eaux Pluviales, ARTELIA, 2022/2023

En outre, tous les rejets pluviaux (superficiels comme souterrains), et surtout s'ils sont susceptibles d'entraîner des risques particuliers de pollution, se doivent de respecter les objectifs fixés par la réglementation en vigueur en la matière, et notamment la Loi sur l'Eau du 30/12/2006, le Code de l'Environnement, la Loi sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et le SDAGE Adour-Garonne.

Par conséquent, les zones potentiellement polluantes\* devront être équipées :

- de dispositifs de prétraitement adaptés à l'activité du site (dégrilleur, débourbeur, déshuileur, séparateur à hydrocarbures, ...);
- et/ou de dispositifs de traitement des eaux pluviales par décantation ; les dispositifs de type bassin de décantation des eaux pluviales sont à privilégier. Des dispositifs de type décanteur particulaires pourront également être envisagés. Les bassins utilisés pour l'écrêtement des débits pourront éventuellement être utilisés pour la dépollution des eaux pluviales.

\*zones à risque de pollution chronique ou accidentelle :

- parking découvert d'une taille supérieure à 50 places pour les véhicules légers ;
- parking découvert d'une taille supérieure à 5 places pour les véhicules de type poids lourds ;
- zones d'activités industrielles ou commerciales de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de superficies imperméabilisées.

### III.1.6.7 Risque Transport de matières dangereuses

Au sens du DDRM<sup>1</sup> de la Gironde, les risques technologiques concernent ceux dits : industriel, transport de matières dangereuses, nucléaire, rupture de barrage.

Les risques technologiques peuvent se caractériser par :

- L'incendie ;
- L'explosion ;
- Les effets induits par la dispersion de substances toxiques ;
- La pollution des écosystèmes.

Le territoire et le site d'études sont concernés par un risque de transport de matière dangereuse lié à la présence de canalisations de gaz naturel à haute pression, gérée par TEREGA, gestionnaires du réseau de transport de gaz en France. Ces ouvrages font l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP) par arrêté préfectoral du 06 /01/2017.

La dénomination des ouvrages TEREGA traversant la commune est la suivante :

Nom de la canalisation	Pression Maximale de Service (Bar)	Diamètre (mm)	Traverse / impacte	Longueur sur la commune (km)
CANALISATION DN 400 LANDIRAS-SAUCATS	66.2	400	Traverse	8.87
BRANCHEMENT DN 050 CABANAC - CABANAC GrDF	66.2	50	Traverse	1.23
BRANCHEMENT DN 050 GrDF CABANAC ET VILLAGRAINS	66.2	50	Traverse	0.09

Source : PAC de l'Etat pour la révision du PLU

Le branchement DN050 GrDF Cabanac et Villagrains se positionne à proximité du périmètre d'études, et fait l'objet d'une servitude non aedificandi ; Cette servitude correspond à une bande de libre passage permettant l'accès aux agents de TEREGA pour l'entretien, la surveillance et la maintenance des canalisations et de leur environnement.

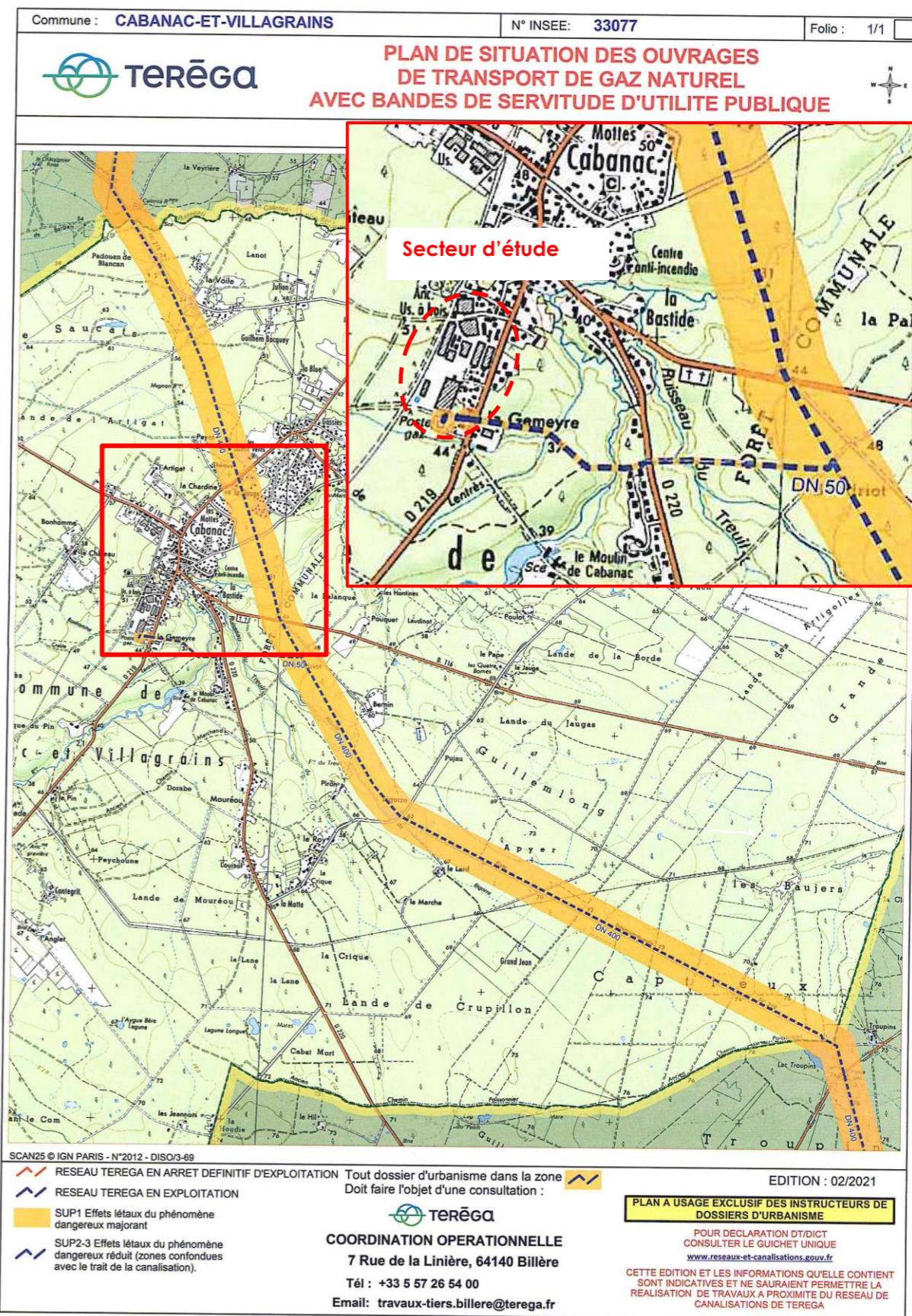
A l'intérieur de cette bande d'une largeur de 4 à 10 m, les propriétaires des parcelles concernées se sont engagés par convention à ne pas procéder, sauf accord préalable de TEREGA, à des constructions, à la plantation d'arbres ou arbustes, à l'édition de clôtures avec des fondations ou à des stockages même temporaires.

Nom de la canalisation	Largeur de la bande de servitude non aedificandi (m)
CANALISATION DN 400 LANDIRAS-SAUCATS	De 4 à 10 mètres
BRANCHEMENT DN 050 CABANAC - CABANAC GrDF	
BRANCHEMENT DN 050 GrDF CABANAC ET VILLAGRAINS	

Source : PAC de l'Etat pour la révision du PLU

La présence de cette infrastructure implique des contraintes d'urbanisme pour lesquelles le gestionnaire TEREGA doit être associé afin d'évaluer la compatibilité du projet avec l'infrastructure.

**En synthèse sur les risques naturels et technologiques :** Parmi les risques qui pèsent sur le territoire communal (retrait-gonflement des argiles, remontée de nappe /ruisselement pluvial, feu de forêt) le secteur d'études présente une faible vulnérabilité vis-à-vis de ces phénomènes, à l'exception de l'aléa feu de forêt vis-à-vis duquel des mesures palliatives peuvent être mises en œuvre dans le projet d'aménagement et du risque Transport de Matière Dangereuse (canalisation de gaz).



Source : PAC de l'Etat pour la révision du PLU

<sup>1</sup> Dossier Départemental des Risques Majeurs

### **III-1.7 POLLUTIONS ET NUISANCES**

#### **III.1.7.1 Sites et sols pollués**

##### **→ Diagnostic Qualité du sous-sol**

Dans le cadre du projet d'aménagement du site, la commune de Cabanac et Villagrains a mandaté la société ICF Environnement pour la réalisation d'un diagnostic de reconnaissance de la qualité du sous-sol en 2015.

Ce site, en friche depuis 2002, a fait l'objet de différents diagnostics de pollution réalisés pour le compte du mandataire liquidateur. Ces derniers ont mis en évidence un impact de l'ancienne activité du site par des hydrocarbures et du pentachlorophénol qui, en tant que site industriel, ne présentait pas de risque pour les usagers des lieux.

Le diagnostic a permis, dans un premier temps, de mettre en évidence les éléments de cadrage suivants :

- site comportant de nombreuses zones à risque de pollution historiques du milieu souterrain du fait d'une multiplicité des installations/activités présentes et d'une importante évolution depuis l'origine de son exploitation (1922).
- un contexte environnemental (milieux sols et eaux) moyennement vulnérable à une pollution éventuelle (profondeur moyenne de la première nappe et matériaux de surface perméables) mais d'enjeu fort de par les usages proches des eaux souterraines (puits domestiques et captage eau potable en amont).

Le diagnostic de la qualité du sous-sol (prélèvements et analyses d'échantillons de sols, de sédiments et d'eaux souterraines) du site précité a permis de mettre en évidence les éléments suivants :

- une lithologie composée sur l'ensemble du site par la formation des Sables des Landes, qui reposent sur les alluvions anciennes de la Garonne, surmontant les formations du Miocène (faciès varié de sables, calcaires et marnes) puis de l'Oligocène (argiles et calcaires),
- la présence d'une nappe libre dans les alluvions dont le toit se localise à un profondeur d'environ 5,0 mètres par rapport à la surface du sol et dont l'écoulement s'effectue globalement au droit du site vers l'est,
- un impact ponctuel des installations/activités historiques sur la qualité des sols avec des teneurs notables en hydrocarbures au droit de l'ancien déshuileur enterré, localisé en bordure est du site et en hydrocarbures et métaux dans le fossé aval immédiat hors site,
- seules des traces de PCB et PCP ont été détectées, mais les concentrations sont très peu significatives,
- également l'absence de teneurs significatives pour les autres paramètres.
- une mesure d'urgence : procéder à la vidange de la cuve enterrée de stockage d'huile usagée localisée dans l'atelier mécanique.

Etant donnée la présence de dépassements limitant l'évacuation des sédiments présents au sein du fossé de drainage des eaux pluviales vers une Installation de Stockage de Déchets Inertes (Carbone Organique Total sur matériaux bruts), ces derniers devront être gérés en cas d'évacuation selon des filières appropriées (Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux en première approche, voire ISDI+ sous réserve d'acceptation préalable).

**Dans le cadre de l'usage futur du site (quartier à vocation mixte comprenant de l'activité de service et de l'habitat), outre les préconisations formulées ci avant, ICF Environnement ne recommande aucune autre mesure de gestion particulière.**

##### **→ Présence de plaques fibro ciment**

Un rapport d'hussier, dressé en 2016 à la suite d'un incendie en juin 2011, a constaté la présence au sol sur toute la surface du bâtiment sinistré, de tôles fibres en ciment, cassées en très grande majorité.

Les 4 prélèvements opérés dans des endroits différents des décombres envoyés pour analyse dans un laboratoire spécialisé dans les polluants du bâtiment, ont indiqué que trois sur quatre contenaient de l'amiante dégradé. Le matériau se trouvait dans la toiture, édifiée avant l'interdiction, en 1996, de ce produit dangereux. La couverture effondrée lors de l'incendie de 2011 a conduit à sa fragmentation et sa dispersion sur le site, constituant ainsi un risque sanitaire.

Actuellement, aucune mesure de protection ou enlèvement de ces matériaux n'a été entreprise.

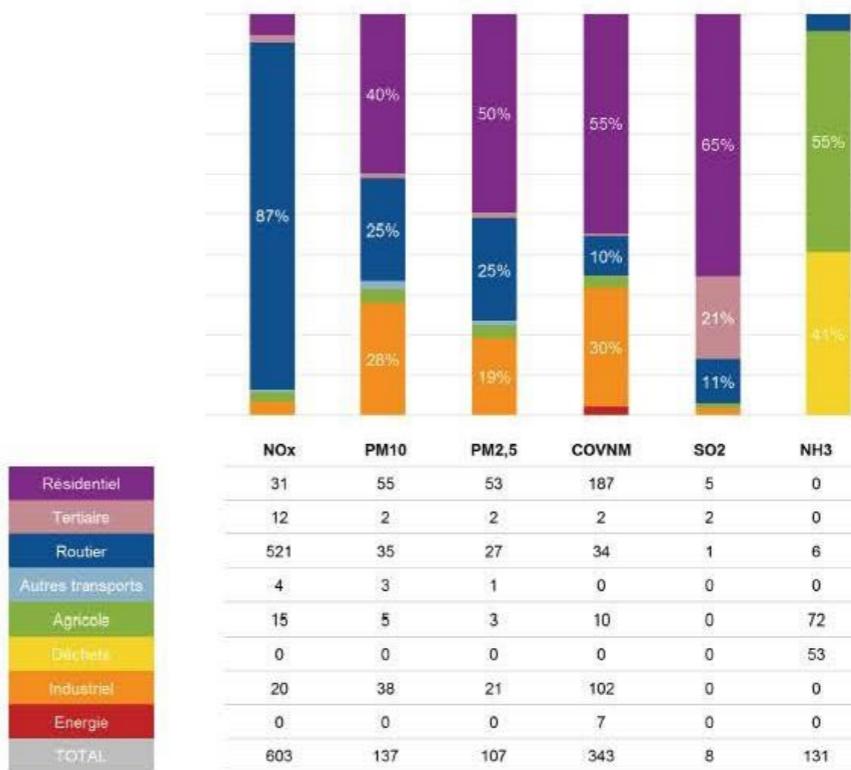
#### **III.1.7.2 Qualité de l'air**

Conformément à la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte et au décret du 28 juin 2016 relatif au plan climat air énergie, la CC Montesquieu a approuvé son projet de Plan Climat Air Énergie (PCAET) par délibération du Conseil communautaire du 19 octobre 2023 (cf paragraphe II-1.6 COMPTABILITE AVEC LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DE LA CDC DE MONTESQUIEU 2020-2026).

Dans le cadre de cette démarche, la qualité de l'air fait l'objet d'un diagnostic dont les principaux éléments sont présentés ci-après.

En termes de qualité d'air, les six polluants étudiés par ATMO<sup>1</sup> Nouvelle Aquitaine sont : l'ammoniac (NH3), les particules en suspension (PM10 et PM2,5), les oxydes d'azotes NOx, les composés organiques volatiles non méthaniques COVNM et le dioxyde de soufre (SO2). La quantité émise de polluants et leur répartition sectorielle sont résumés dans le graphique ci-dessous.

**REPARTITION DES EMISSIONS DE POLLUANTS EN TONNES**



Source : diagnostic qualité d'air d'ATMO 2018

<sup>1</sup> ATMO France est le réseau national de surveillance de la qualité de l'air

Trois secteurs sont responsables de la majorité de la pollution liée à ces gaz : le résidentiel, le transport et l'industrie. Les principales sources de pollution proviennent de l'utilisation des véhicules diesel dans les déplacements ( sachant que le territoire de la CCM est traversé par l'A62 à partir de la rocade bordelaise) et du chauffage au bois.

Seul le méthane est en grande partie lié à l'agriculture et aux déchets.

Au-delà de ces polluants atmosphériques spécifiques, la présence de vignes sur le territoire, souvent associés à un usage intensif de pesticides pose la question de l'impact de résidus de produits phytosanitaires sur la santé humaine.

Le Plan national de Réduction des Emissions de Polluants Atmosphérique (PREPA) fixe des objectifs de réduction des gaz étudiés à 2 échéances : 2020 et 2030 (par rapport à l'année 2005).

#### OBJECTIFS DE REDUCTION D'EMISSION DES POLLUANTS FIXES DANS LE PREPA

POLLUANTS	A horizon 2020	A horizon 2030
NO <sub>x</sub>	-50%	-69%
PM <sub>10</sub>	-27%	-57%
PM <sub>2,5</sub>	-27%	-57%
COVNM	-43%	-52%
SO <sub>2</sub>	-55%	-77%
NH <sub>3</sub>	-4%	-13%

Source : PCAET CC Montesquieu 2023

Or il ressort du diagnostic réalisé par ATMO sur le territoire pour chacun de ces polluants, des valeurs significativement plus élevées en 2014 (mises à jour en 2018), que ce que le PREPA fixe comme objectif pour 2020, rendant difficilement imaginable qu'en 2020 les objectifs aient été atteints, même si le diagnostic pour l'année 2020 n'est pas disponible.

En effet, le tableau suivant compare les valeurs estimées des émissions de polluants en 2014 (MAJ 2018) aux valeurs cibles en 2020 du PREPA (d'après les pourcentages de réduction précisés dans le tableau précédent) sur le territoire<sup>1</sup>.

Ceux-ci sont rappelés dans le tableau ci-dessous :

#### COMPARAISON ENTRE LES EMISSIONS ESTIMEES DE POLLUANTS EN 2014 ET LES OBJECTIFS CIBLES DE 2020 TELS QUE FIXES PAR LE PREPA DECLINÉS SUR LA CCM

	Valeurs estimées en 2014 (diagnostic ATMO) (t)	Valeurs cibles de 2020 tel que fixées par le PREPA (t)
NO <sub>x</sub>	603	275
PM <sub>10</sub>	138	90
PM <sub>2,5</sub>	107	79
COVNM	342	174
SO <sub>2</sub>	8	6
NH <sub>3</sub>	131	73

Source : PCAET CC Montesquieu 2023

L'atteinte des objectifs d'ici 2030 apparaît donc difficilement réalisable étant donné l'écart important actuel entre les émissions estimées en 2014 et les objectifs cibles de 2020, avec certaines valeurs dépassant du double la cible. L'enjeu en termes de qualité d'air va donc consister en la réduction de cet écart pour tendre progressivement vers les objectifs du PREPA et éventuellement les atteindre mais avec un retard par rapport aux horizons fixés dans le PREPA.

Le tableau suivant présente une première approche des baisses de polluants atmosphériques projetés (par rapport à 2014), permise d'un côté par les actions ayant pour but de réduire la consommation et les émissions de GES et d'un autre par des actions spécifiques pour l'amélioration de la qualité de l'air.

#### PROJECTION DES BAISSES DE POLLUANTS ATMOSPHERIQUES EN 2030 ET 2050 (PAR RAPPORT AUX NIVEAUX DE 2014)

POLLUANTS	A horizon 2030	A horizon 2050
NO <sub>x</sub>	-30%	-90%
PM <sub>10</sub>	-10%	-38%
PM <sub>2,5</sub>	-10%	-40%
COVNM	-20%	-66%
SO <sub>2</sub>	-50%	-100%
NH <sub>3</sub>	-14%	-50%

Source : PCAET CC Montesquieu 2023

La qualité de l'air est une thématique importante de façon générale étant donné l'impact sur la santé des pollutions atmosphériques et spécifiquement sur le territoire, par la présence d'une autoroute qui contribue fortement à la pollution atmosphérique du fait de la forte contribution des véhicules à motorisation thermique à celle-ci (particules fines, oxydes d'azote...).

La réduction des émissions de polluants atmosphériques sur le territoire repose beaucoup sur les actions de réduction des consommations et des émissions de GES entreprises dans la mobilité et dans la rénovation des bâtiments. Les collectivités ont plusieurs moyens d'actions sur cette thématique : campagnes de communication, sensibilisation, accompagnement aux changements es pratiques, traitement les lisières viticoles dans les documents d'urbanisme, mise en place de zones à faibles émissions...

Additionnellement, des politiques extérieures au territoire vont avoir un impact direct sur la qualité de l'air de celui-ci. Plus précisément, depuis le 31 décembre 2021, la Métropole de Bordeaux fait partie des agglomérations ayant l'obligation légale de mettre en place une zone à faibles émissions sur son territoire, à partir du 1er janvier 2025 au plus tard.

A l'heure actuelle, le périmètre de cette ZFE est la seule caractéristique qui a été arrêtée : il s'agira de toute la zone intra-rocade. Étant donné la part importante d'individus transitant par la CCM pour atteindre Bordeaux (pour des motifs tels que le travail, les achats, etc.), qu'ils soient habitant de la CCM ou des territoires alentours, l'instauration d'une ZFE aura un impact non négligeable sur la qualité de l'air au sein de la CCM.

En effet, les individus se rendant régulièrement à Bordeaux devront se déplacer avec un véhicule répondant aux critères de la ZFE de Bordeaux, et donc être faiblement émetteur de polluants atmosphériques (Crit'air 1 et 2).

L'instauration de cette ZFE aura ainsi comme conséquence d'être un facteur de forte diminution des émissions d'oxydes d'azote (NOx) et particules fines (PM 2,5 et PM 10).

<sup>1</sup> Les valeurs de 2005 n'étant pas disponibles, une estimation a été faite en se basant sur l'évolution au niveau national de l'émission de ces polluants par habitant entre 2005 et 2014 (source : rapport annuel CITEPA)

### III.1.7.3 Bruit

Le site de projet s'inscrit dans un environnement à caractère rural et forestier qui ne présente aucune émergence de bruit particulière. La commune n'est pas concernée par des secteurs à prescriptions acoustiques liées au réseau routier.

**En synthèse sur les pollutions et nuisances :** le secteur d'études, peu concerné par des nuisances liées au bruit, subit comme tout le territoire communautaire un phénomène de qualité de l'air dégradée par des polluants liés au transport routier (proximité A62) possiblement pallié par la prochaine ZFE<sup>1</sup> sur l'agglomération bordelaise; nonobstant son passé industriel et des traces de PCB et PCP en très faible concentration, le site ne nécessite aucune mesure de gestion particulière vis-à-vis du nouvel usage projeté (habitatéconomie/équipement public).

<sup>1</sup> Zone à Faibles Emissions

### III-3 MILIEU BIOLOGIQUE

#### III-3.1 UNE OCCUPATION DU SOL DOMINEE PAR LA PINÈDE

Source : PLU de Cabanac-et-Villagrains approuvé le 24 février 2014

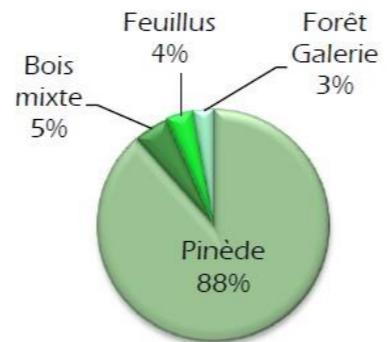
L'une des caractéristiques majeures des milieux sur la commune de Cabanac-et- Villagrains est la présence de la forêt, qui couvre presque 90% de la superficie communale. Les surfaces artificialisées regroupant les espaces urbanisés, la voirie, les espaces liés à de l'activité (dont les carrières et les espaces récréatifs) ne représentent que 6.5% du territoire.

Les surfaces en eau regroupant les lagunes, plans d'eau et rivières occupent également une part importante de l'espace communal et témoignent de la présence de nombreux espaces riches pour la biodiversité.

Enfin, on trouve, en part moins importante, divers milieux liés à des pratiques agricoles diverses : vignes, landes, prairies.

Les espaces boisés déclinent quatre types de milieux forestiers :

- La forêt de pins ;
- Les boisements de feuillus ;
- Les boisements mixtes ;
- La ripisylve (forêt galerie).



La forêt de pins à Cabanac-et-Villagrains fait partie de la forêt des Landes de Gascogne, résultat d'une politique publique volontariste, sous Napoléon III, en vue de l'assainissement des marécages, par la plantation de pins. Cette politique de plantation s'est substituée à un milieu originel de landes broussailleuses. Cette forêt exploitée est composée de plantations de pins maritimes (*Pinus pinaster*), sur les sols sableux d'une certaine uniformité de peuplements.

Les boisements de feuillus se répartissent principalement le long des routes, des ruisseaux et des habitations, et se composent de strates et d'espèces variées. La strate arborée est généralement dominée par le chêne pédonculé (*Quercus robur*), le châtaignier (*Castanea sativa*), le robinier (*Robinia pseudacacia*), ainsi que le frêne (*Fraxinus excelsior*), dans les zones les plus fraîches.

Les boisements de feuillus et, dans une moindre mesure les boisements de pins (surtout les pinèdes âgées) et boisements mixtes, permettent l'accueil d'une faune riche et variée, en constituant des zones de refuge pour de nombreux mammifères, (chevreuil, sanglier, écureuil roux, blaireau, renard, martre, belette,...) et espèces d'oiseaux, comme le geai des chênes, le pic vert, le pouillot vêloce, la grive musicienne, le troglodyte mignon, la mésange charbonnière, le pinson des arbres, ainsi que la huppe fasciée aux abords des lisières forestières.

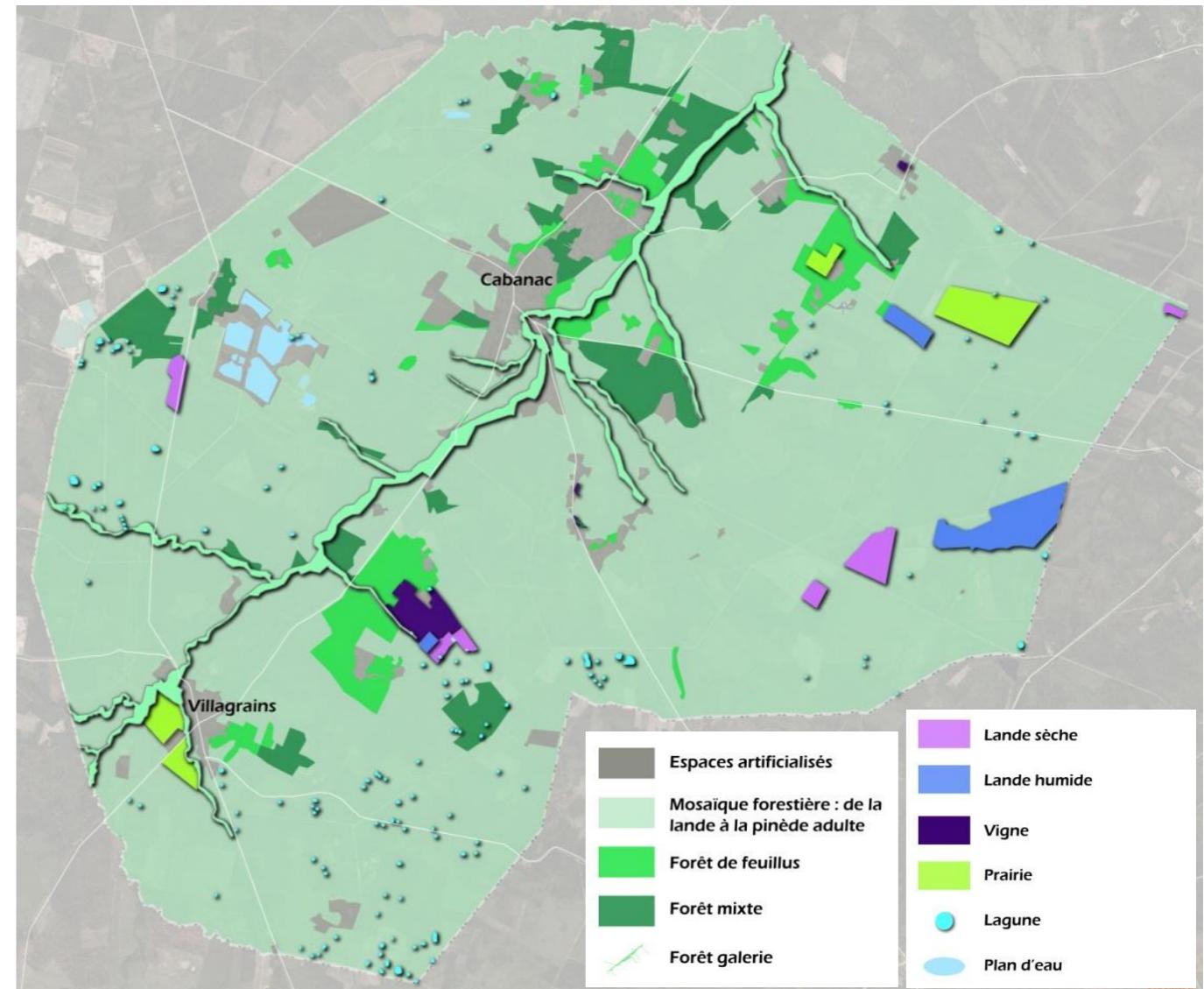
La forêt galerie se développe long des cours d'eau, où prospèrent les boisements qui supportent les conditions humides du sol et plus particulièrement le long du réseau hydrographique du Gât-Mort. Dans ce type de milieu, l'espèce dominante est l'aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), accompagné par le chêne pédonculé (*Quercus robur*). Dans les zones les plus humides, le saule (*Salix*) devient majoritaire. Le sous-bois est alors composé d'une végétation très hygrophile : laîche des marais (*Carex acutiformis*), iris des marais (*Iris pseudacorus*), lycopé d'Europe (*Lycopus europaeus*).

Il existe également le long de certaines crêtes des zones para-tourbeuses, qui se caractérisent par une végétation spécifique : sphagnes (*Sphagnum*), écuelle d'eau (*Hydrocotyle vulgaris*), ainsi que des espèces peu communes sur le territoire national : la campanule à feuilles de lierre (*Wahlenbergia hederacea*), la grassette du Portugal (*Pinguicula lusitanica*), la bruyère à quatre angles (*Erica tetralix*).

La forêt galerie est un élément majeur du point de vue écologique, et constitue un type particulier de corridor biologique, à la fois forestier et aquatique.

En effet, elle permet à de nombreuses espèces (petits mammifères, insectes), de traverser le cours d'eau facilement, en utilisant les ramures des arbres ou bien les troncs d'arbres morts ou vivants qui constituent des ponts sur la rivière. Elle accueille de nombreux oiseaux (geais des chênes, pics épeiche, sitelles torchepot, etc.), mammifères (sangliers, chevreuils, blaireaux, renards, écureuils, ragondins, etc.), et s'avère particulièrement favorable au vison d'Europe, qui est une espèce dont la conservation a impliqué la désignation en zone spéciale de conservation. Le long du Gât-Mort et de ses affluents, la forêt galerie est dense et collabore au bon état écologique du bassin versant. La ripisylve offre une couverture assez continue le long du Gât-Mort sur la quasi-totalité de son linéaire.

#### CARTE DE L'OCCUPATION DU SOL



Source : PLU de Cabanac-et-Villagrains approuvé le 24 février 2014 ; cartographie Agence ESCOFFIER

Les lagunes : Les lagunes sont de petites étendues d'eau (mares) généralement peu profondes et d'un diamètre d'une dizaine de mètres en moyenne. Elles sont généralement d'origine glaciaire (fonte de lentilles de glace) et sont alimentées par la nappe phréatique. Ce sont des milieux naturels humides remarquables et rares, qui ne sont présents que sur le plateau sableux des Landes de Gascogne, en Gironde et dans les Landes.

La commune de Cabanac-et-Villagrains comporte de nombreuses petites lagunes situées dans la forêt. Elles ont été recensées en 2007, dans le cadre de l'inventaire des lagunes de Gironde, réalisé par le CREN Aquitaine (Conservatoire Régional des Espaces Naturels), la Réserve Naturelle de Saucats-La Brède et le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne. Cette étude a pour but une connaissance approfondie et une meilleure gestion de ces milieux naturels spécifiques.

Toutefois, toutes ne revêtent pas le même intérêt patrimonial (diversité des biotopes présents, diversité d'espèces, présence d'espèces patrimoniales, degré de colonisation par les ligneux, taille), l'étude réalisée en 2007 a permis de définir une hiérarchisation des lagunes :

- 35 % des lagunes sont d'intérêt élevé
- 28 % des lagunes sont d'intérêt moyen
- 37 % des lagunes sont d'intérêt moyen à faible

Parmi les plus intéressantes, on y trouve des habitats, une faune et une flore rares et spécifiques, avec de nombreuses espèces protégées. On observe une répartition de la végétation en auréoles concentriques au bord des lagunes, qui diffère suivant le degré d'humidité du milieu. Ces habitats renferment une flore souvent rare et protégée parmi lesquelles on peut citer les Rossolis (*Drosera intermedia* et *Drosera rotundifolia*), le Faux cresson de Thore (*Ptychotis thorei*), la Gentiane pneumonanthe (*Gentiana pneumonanthe*), la Littorelle à une fleur (*Littorella uniflora*),....

Les lagunes abritent une faune qui souvent leur est inféodée, en particulier les libellules de type Leucchorine. Malheureusement, ces milieux naturels remarquables tant au niveau de leur qualité paysagère, que de leur richesse végétale et animale, sont voués à disparaître dans les années à venir. En effet, on observe une fermeture naturelle de ces milieux, par un processus de comblement. De plus, les pratiques sylvicoles (déboisement, assèchement, artificialisation des pinèdes) participent activement à leur dégradation progressive et à leur disparition.

### **III-3.2 PERIMETRES D'INVENTAIRE, DE PROTECTION ET DE GESTION DU PATRIMOINE NATUREL DANS UN RAYON PROCHE DU SITE DE PROJET**

Le site de projet n'est directement concerné par aucun inventaire de type ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) ni périmètre réglementaire de protection du patrimoine naturel de type Natura 2000.

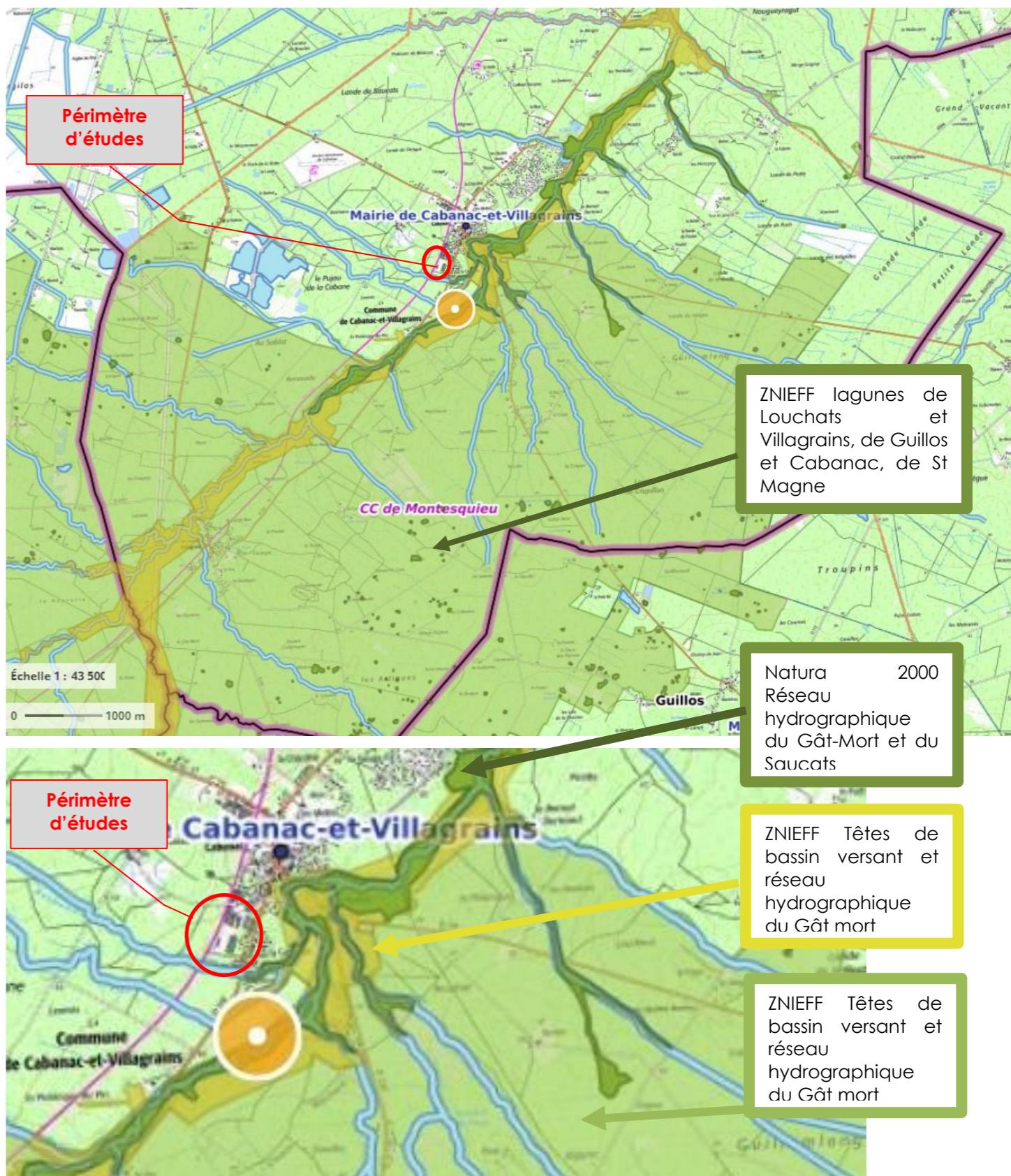
Les dispositifs d'inventaire et de protection les plus proches sont les suivants :

Type d'inventaire	Nom et caractéristiques de la zone
ZNIEFF de type II (Ensemble naturel étendu et peu transformé, dont les équilibres généraux doivent être préservés)	<p><u>Les lagunes de Louchats et Villagrains (n° 3 561)</u>  <u>Les lagunes de Guillos et Cabanac (n° 3 562)</u>  <u>Les lagunes de Saint-Magne (n° 3 559), en limite communale (ouest de la commune)</u></p> <p>Ces zones de lagunes se composent de cuvettes d'origine géologique originale (glaciaire). Elles permettent de maintenir une certaine diversité d'espèces végétales et animales au sein des territoires qu'elles composent ; et ainsi favorisent le bon fonctionnement de tout l'écosystème.</p> <p>Ce classement n'entraîne pas de protection réglementaire mais attire l'attention des aménageurs et des collectivités locales sur l'importance écologique de la zone.</p> <p>Il constitue une information privilégiée sur les milieux naturels possédant une grande richesse écologique. C'est un outil de connaissance, un inventaire établi sur la base de données de terrain certifiées par des comités scientifiques indépendants.</p> <p>Bien que non-opposable aux tiers, il convient de protéger les ZNIEFF au vu de leurs intérêts écologiques : habitat rare à l'échelle nationale, rôle essentiel à la régulation des eaux et à leur protection.</p>
<b>Le secteur de projet n'intercepte aucun périmètre de ZNIEFF lié aux lagunes localisées plutôt en partie sud de la commune.</b>	
<b>Ces 3 périmètres d'inventaires se situent à plusieurs km du site de projet.</b>	

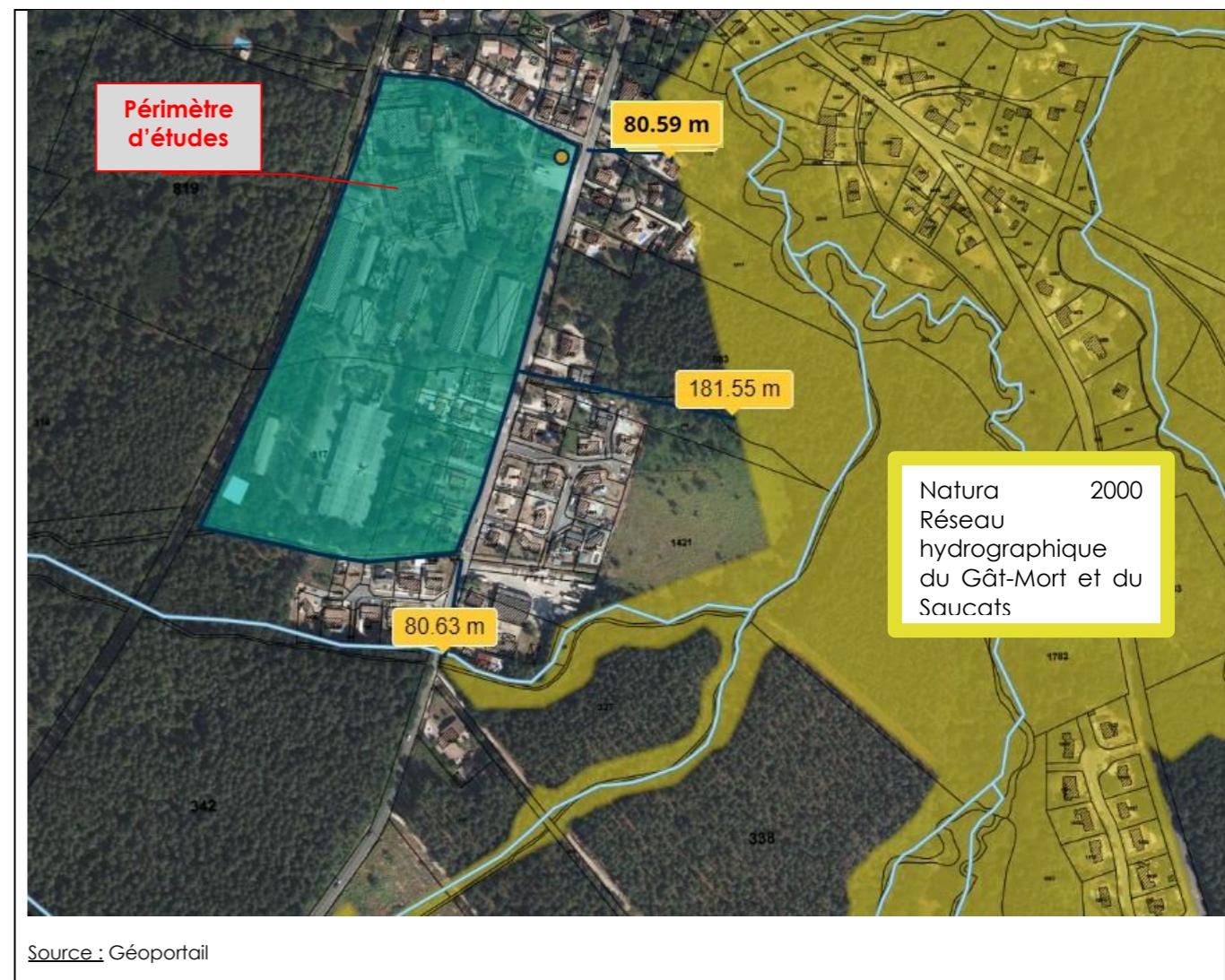
Source : INPN, Inventaire National du Patrimoine Naturel

Type d'inventaire	Nom et caractéristiques de la zone
ZNIEFF de type I  (Ensemble naturel peu étendu et peu transformé, dont les équilibres généraux doivent être préservés)	<p><b>Habitats humides du Gât-Mort aval et moyen (n° 720030076)</b></p> <p>Le Gât Mort en tant que rivière prenant naissance sur le plateau des landes de Gascogne, affluent de la Garonne, présente un potentiel halieutique élevé mais limité par la présence d'ouvrages hydrauliques infranchissables. On y observe quand même une espèce rare et menacée comme l'anguille mais qui nécessiterait une restauration de ses populations.</p> <p>La vallée du Gât Mort, dans son ensemble, présente une grande diversité d'habitats et d'espèces rares et/ou protégées, particulièrement sur les tronçons aval et moyens. La richesse en lépidoptères, amphibiens et reptiles est particulièrement importantes et nécessite une surveillance vis-à-vis des risques de dégradation des habitats.</p> <p>Ceux-ci sont globalement limités mais peuvent avoir ponctuellement des conséquences importantes : dégradation de la ripisylve et des berges à proximité des zones urbaines, progression d'espèces introduites invasives comme l'écrevisse de Louisiane, le ragondin, la jussie, etc.</p>
ZNIEFF de type II  (Ensemble naturel étendu et peu transformé, dont les équilibres généraux doivent être préservés)	<p><b>Têtes de bassin versant et réseau hydrographique du Gât mort (n° 720030050)</b></p> <p>Cette ZNIEFF de type II regroupe 3 grands types de milieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le réseau hydrographique du Gât Mort, cours d'eau d'assez bonne qualité, affluent de la Garonne, dont la vallée est occupée par des landes humides et par une ripisylve bien préservée, hormis lors des traversées des bourgs (Cabanac, Saint-Morillon, Saint-Selve, Beautiran). Cette ripisylve est constituée d'une aulnaie-frênaie qui abrite la loutre et a peut-être abrité le vison d'Europe dans un passé récent. Le lit mineur accueille quelques espèces d'intérêt patrimonial mais la fonction de corridor écologique est limitée par des ouvrages hydrauliques infranchissables.</li> <li>- la zone de la source du Gât Mort, qui est occupée par de vastes zones humides marécageuses et de grandes "lagunes". Ces dernières sont des mares, vraisemblablement formées lors de la dernière glaciation, qui sont constituées de milieux oligotrophes et qui abritent une faune et une flore particulièrement originales et rares (faux-cresson de Thore, violette des marais, lézard vivipare, leucorrhine à gros thorax, etc). Cette zone accueille également une importante population de cistudes d'Europe. Des couples de busards des roseaux viennent se reproduire dans la vaste cladie du marais du Cla.</li> <li>- le bassin versant amont du Gât Mort est occupée par la plus forte concentration de "lagunes" encore bien préservées du plateau landais. Ces mares constituent l'un des plus importants réservoirs pour la préservation du faux-cresson de Thore (<i>Caropsis verticillatinundata</i>), espèce endémique présente uniquement sur le plateau landais. Ce réseau de petites mares disséminées dans la pinède et bordées de landes atlantiques humides, abritent des peuplements d'espèces adaptées et parfois inféodées aux</li> </ul>
<b>Le secteur de projet n'intercepte aucun périmètre de ZNIEFF lié à la vallée du Gat-Mort. Ces 2 périmètres d'inventaires se situent à plusieurs dizaines ou centaines de mètres du site de projet.</b>	
Source : INPN, Inventaire National du Patrimoine Naturel	

#### CARTE DE SYNTHESE DES PERIMETRES D'INVENTAIRE ET DE PROTECTION



Type de protection	Nom et caractéristiques de la zone
Site Natura 2000	<p><b>Réseau hydrographique du Gât-Mort et du Saucats (site FR7200797).</b></p> <p>Le réseau Natura 2000 délimite des sites naturels ou semi-naturels européens, contenant des éléments faunistiques ou floristiques de grande valeur patrimoniale.</p> <p>Ces zones Natura 2000 ont été instituées par la directive européenne n° 92/43/CEE, du 21 mai 1992 (directive habitat, faune, flore). Ce réseau a pour objectif de concilier le maintien de la diversité écologique et le développement économique, social, culturel, de ces espaces, dans une logique de développement durable.</p> <p>Pour ce qui est de la commune de Cabanac-et-Villagrains, la délimitation de ce zonage réglementaire ne concerne que le linéaire de la rivière Gât-Mort sur son territoire. C'est un cours d'eau qui abrite plusieurs habitats naturels appartenant au domaine Atlantique, notamment les eaux libres des rivières et les forêts alluviales à Aulnes et à Frêne, plus ou moins larges, se trouvant parfois en relation avec des zones humides plus ou moins ouvertes.</p> <p>Ce site est également qualifié « habitat d'espèces animales d'intérêt communautaire », car il peut abriter le Vison d'Europe, source du classement dans le cadre de son programme national de sauvegarde.</p> <p>Ce site abrite des habitats remarquables, notamment des sources pétrifiantes à travertins, que l'on trouve sur la commune à l'aplomb du bourg de Cabanac (notamment sur l'affluent du Gât-Mort, Riou de l'Ile).</p> <p>La qualité et la fragilité de ce site impliquent de protéger le Gât-Mort et les milieux qui lui sont associés.</p>
	<p>Le secteur de projet se localise à une distance variable d'une soixantaine de mètres au plus près (entrée du site) à 180 m au plus éloigné vis -à-vis du site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gât-Mort et du Saucats ».</p> <p>Il est toutefois à noter que ce site Natura 2000 couvre un important quartier déjà bâti de part et d'autres de la route du Bazadais (vers Guillos) et du Sauternais (RD116).</p>



#### **En synthèse sur les inventaires et les zonages réglementaires :**

Le site de projet n'interfère aucun périmètre d'inventaire ni zonage réglementaire.

La distance la plus proche vis-à-vis du site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gât-Mort et du Saucats » est d'une soixantaine de mètres, occupée par une bande de constructions pavillonnaire qui constitue un 1ere interface avec le site de projet.



### **III-3.3 SENSIBILITE ECOLOGIQUE DU SITE DE PROJET ET EVALUATION DES ENJEUX**

Le diagnostic écologique du site d'études a été conduit par Raphael JUN, docteur en biologie spécialité Ecologie.

#### **III.3.3.1 Méthodologie d'inventaire**

Les visites de terrain ont été réalisées par l'opérateur à pied sur le secteur d'étude le 17 octobre 2023. Des relevés phytosociologiques ponctuels ont été réalisés sur chaque parcelle afin de dresser une liste d'espèces et de caractériser les formations végétales. La liste des espèces animales a été dressée à partir de contacts directs lors de la visite et par points d'écoutes (parfois assisté aux jumelles).

Il est à noter que le nombre d'espèces recensées sur le secteur est donné à titre indicatif, les relevés ayant été réalisés sur une journée, les listes présentées pour la flore et la faune ne sont pas exhaustives. De plus, plusieurs ordres d'animaux n'ont pas fait l'objet de relevés (ex: Chiroptères). Les données s'appuient également sur le réseau Faune d'Aquitaine.

L'interprétation des relevés phytosociologiques a été réalisée par rapport aux référentiels CORINE Biotopes pour la France et Cahiers d'Habitats pour les habitats d'intérêt communautaire (Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 modifiée par la Directive 97/62/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore). Les habitats à caractère prioritaire sont indiqués avec un \*.

- Identification des zones humides : (par référence à l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement). La mention d'un habitat coté « H » signifie que cet habitat, ainsi que, le cas échéant, tous les habitats de niveaux hiérarchiques inférieurs sont caractéristiques de zones humides. Pour les habitats cotés « p » (pro parte), il n'est pas possible de conclure sur la nature humide de la zone à partir de la seule lecture des données ou cartes relatives aux habitats. Cependant, il est à noter que dans les cartes présentées dans ce rapport, les limites strictes des habitats humides ne sont pas indiquées précisément.

#### Méthode pour les oiseaux

La méthode a consisté à parcourir les milieux favorables à l'avifaune et à noter systématiquement toutes les espèces vues ou entendues au sol, dans la végétation ou en vol. Des jumelles ont été utilisées. Les données s'appuient également sur le réseau Faune d'Aquitaine (LPO).

#### Méthode pour les reptiles

Les Reptiles (lézards, serpents, tortues) ont été recherchées sur chaque secteur favorable des parcelles. La prospection consiste à se déplacer sur et/ou en limite des milieux favorables (haies, lisières forestières, abords des fossés de drainage...) et à noter les individus observés. La prospection a aussi consisté à soulever tous les objets pouvant servir de refuge (tous les éléments soulevés ont été remis en place avec soin). Les mues ont également été recherchées.

La période optimale de prospection est celle où les individus sortent de la phase d'hivernage pour se réchauffer, s'alimenter et se reproduire, ou lors de matinées ou journées avec des températures douces voire fraîches (les animaux ayant besoin de s'exposer au maximum au rayonnement solaire pour atteindre leur température corporelle optimale).

#### Méthode pour les Amphibiens

Les Amphibiens utilisent pour la plupart trois types de milieux au cours de l'année : zone d'hivernage, zone de reproduction, zone d'estivation. Chaque espèce suit un cycle temporel particulier et c'est au cours de la période de reproduction que les espèces sont les plus visibles (mars à mai). La prospection a consisté à rechercher la présence d'adultes ou de larves dans les zones humides et fossés de drainage. La prospection a aussi consisté à soulever tous les objets pouvant servir de refuge (tous les éléments soulevés ont été remis en place avec soin).

- Méthode pour les Insectes : La méthodologie employée pour l'étude des insectes allie une prospection visuelle classique des individus à la visite des refuges potentiels (souches, bois morts...). Pour les espèces difficiles à déterminer, une phase de capture à l'aide d'un filet a été nécessaire.

Les insectes inventoriés dans le cadre de cette étude sont les Lépidoptères (papillons), les Odonates (libellules et demoiselles) et les Coléoptères saproxyles (les larves dépendent de la présence de bois morts). Les espèces protégées et/ou remarquables (déterminantes ZNIEFF) ont été recherchées en priorité.

#### - Méthode pour les Mammifères

L'étude des mammifères terrestres a consisté à rechercher des indices indiquant leur présence (cadavres, empreintes, déjection, reste de repas, dégâts visibles...). La recherche de gîtes pour les Chiroptères a également été réalisé.

#### - L'évaluation patrimoniale des sites

La notation des enjeux et de la sensibilité du site s'est également appuyée sur une synthèse bibliographique de la flore et faune sur l'ensemble des secteurs. Les tableaux proposés ci-après (Michelot, 2003) intègre l'aspect patrimonial (entrée la plus fréquemment utilisée) et des habitats. Il considère également la notion de diversité biologique. Cette notion est intéressante en vue de valoriser la « nature ordinaire ».

De plus, l'analyse paysagère sous l'angle de la distance entre les habitats et leur superficie font référence aux connexions biologiques et aux corridors importants pour éviter l'isolement des communautés et leur appauvrissement (MacArthur et Wilson, 1967).

Faune / Flore				
intérêt	flore	faune		
fort	une ou plusieurs espèces protégées ou présence de plantes rares à l'échelon national, régional, départemental (listes rouges, ...)	- présence d'espèces protégées inféodées ou de passage - milieu très favorable à des espèces inféodées aux zones humides (oiseaux, amphibiens, reptiles, insectes, ...) - zone humide ponctuelle particulière représentant un habitat potentiel pour certains groupes d'animaux (mares, ...)	4	4
moyen	cortège floristique caractéristique d'une formation hygrophile rare (tourbière bomée, ...) ou groupement floristique présentant une forte diversité végétale et possédant potentiellement des espèces rares ou présence d'espèces rares à l'échelon local	zone de refuge et de gagnage pour les espèces de gibier (sanglier, chevreuil, ...)	2	2
faible	- milieu pauvre sur le plan botanique - milieu mono spécifique type roselière - milieu connaissant une eutrophisation avancée : avancement de plantes nitrophiles ou fort embroussaillement	- milieu pauvre de superficie réduite ou dégradé - milieu fortement sujet au dérangement: proximité des habitations, ...	0	0

Habitat				
intérêt	rareté	état de conservation	aire de répartition et représentativité	distance à la zone humide la plus proche
fort	présence de deux habitats prioritaires ou plus, ou d'un habitat de la directive	milieu bien conservé	aire de répartition d'une espèce / habitat ou représentativité de l'espèce - > 15 %	moins de 200 m
moyen	présence d'un habitat de la directive Natura 2000	milieu moyennement conservé	représentativité de l'espèce de 2 à 15 %	de 200 à 500 m
faible	absence d'habitat de la directive Natura 2000	milieu dégradé	représentativité de l'espèce - < 2 %	plus de 500 m

intérêt patrimonial	note sur
flore	4
faune	4
rareté des habitats	4
état de conservation des habitats	2
aire de répartition et représentativité	2
proximité des zones humides	2
surface des zones humides	2

Intérêt patrimonial des sites - note sur 20.

### III.3.3.2 Inventaires écologiques de l'aire d'études

#### III.3.3.2.1 Les habitats naturels

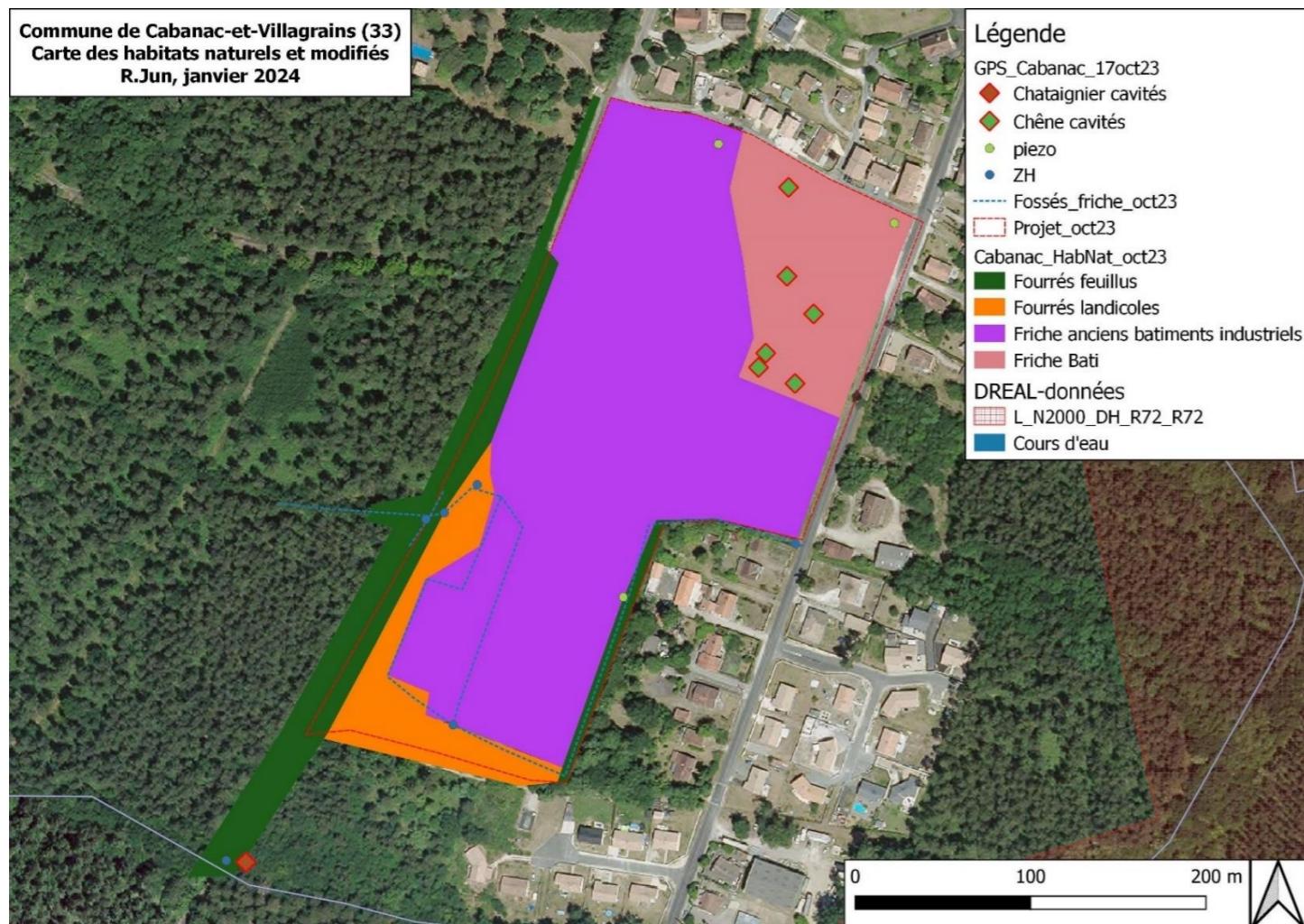
Les habitats naturels se définissent comme des zones terrestres ou aquatiques composant des communautés végétales caractérisées par un cortège floristique bien spécifique. Ils sont présentés ici suivant la typologie CORINE Biotope appliquée à la France (tableau 1). La correspondance avec la typologie Natura 2000 est uniquement réalisée pour les habitats naturels d'intérêt communautaire inscrits à l'annexe I de la Directive Habitat 92/43/CEE du 21 mai 1992 modifiée par la directive 97/62/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages.

Lors de l'investigation du secteur au cours de l'automne, le recensement des habitats naturels présents ou potentiels de la zone d'étude (environ 6,2 hectares) a permis de recenser 4 habitats naturels et modifiés (cf tableau et carte ci-après).

#### LISTE DES HABITATS NATURELS RECENSES SUR LE SECTEUR D'ETUDE.

Type de milieu	Habitats naturels ou modifiés	Code CORINE Biotopes	Humide	Code Natura2000
Friche Bati	Bati en friche et voies	86.1x87.1	p	NonDH
Friche anciens batiments industriels	Friche ancien site industriel et Fourrés à ronce	86.4x87.1x87.2x31.8	p	NonDH
Fourrés feuillus	Bordures de haies à Chênes	84.2x41.5x31.8	p	NonDH
Fourrés landicoles	Pinède spontanée avec Fourrés landicoles et saule	42.81x44.9x31.86	p	NonDH

#### CARTOGRAPHIE DES HABITATS NATURELS ET MODIFIÉES (TYPOLOGIE CORINE BIOTOPES)



Le secteur d'étude a fait l'objet d'une investigation à pied, il se présente sous la forme d'une friche industrielle avec bâtiments d'exploitation en ruine (Corine 86.4x87.1x87.2x31.8), voirie (dont parking) et maisons d'habitations en ruine (Corine 86.1x87.1).

Sur la bordure Ouest (piste cyclable) et côté Est (lotissement pavillonnaire) se sont développées des fourrés de feuillus composés principalement d'une chênaie mixte mésophile thermo-atlantique à chêne pédonculé et chêne tauzin (code Corine 84.2x41.5X31.8).

Cet habitat naturel de Chêne ne peut pas être considéré d'intérêt communautaire (code Natura2000 9230-3) parce que le chêne tauzin n'est pas dominant.

Dans la partie bâtie en friche (Corine 86.1x87.1), une chênaie est composée de plusieurs individus de chêne pédonculé (*Quercus robur*) dont 7 chênes pédonculés qui présentent de nombreuses cavités, ils constituent l'habitat de deux espèces d'intérêt communautaire, le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*) et le grand capricorne (*Cerambyx cerdo*) (6 pointages GPS dont 1 en bouquet).

CHENES A CAVITES SUR LES BRANCHES ET SCIURES SUR TRONC



Source : photos R. Jun, octobre 2023

### III.3.3.2.3 Habitats et Zones humides

#### → Cadre réglementaire :

L'article L. 211-1 du code de l'environnement (CE) instaure et définit l'objectif d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il vise en particulier la préservation des zones humides, dont il donne la définition en droit français : « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Le diagnostic vise à identifier, caractériser et délimiter les zones humides telles que définies par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 CE et R. 211-108 CE.

Selon cet arrêté, une zone est considérée comme humide si elle satisfait l'un des critères suivants :

- **Critère « sol »** : Les sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques, exclusivement parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 au présent arrêté.

- **Critère « végétation »** : L'éventuelle végétation est caractérisée :

- soit par la prépondérance d'espèces végétales indicatrices de zones humides (« approche espèces »), identifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 de l'arrêté ;
- soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées " habitats ", caractéristiques de zones humides (« approche habitats »), identifiées selon la méthode et les listes correspondantes figurant à l'annexe 2.2 de l'arrêté (soit au travers de la typologie CORINE-Biotope, soit au travers des syntaxons).

La circulaire du 18 janvier 2010 apporte quelques compléments relatifs à l'application de l'arrêté précité.

#### → Rappel de la réglementation liée à la protection des zones humides

Le décret d'application de la loi sur l'eau du 29/03/1993 a introduit un régime d'autorisation ou de déclaration administrative pour les travaux, activités ou projets inscrits dans la nomenclature eau (codifiée à l'article R214-1 du code de l'environnement) et considérés comme pouvant impacter la ressource en eau.

La rubrique 3.3.1.0 de la Loi sur l'eau est spécifique aux zones humides. Pour tout type de projet, elle soumet les assèchements, mise en eau, remblais de zones humides ou de marais à déclaration lorsque la zone asséchée, remblayée ou mise en eau est  $\geq 0,1$  ha et à autorisation lorsqu'elle est  $\geq 1$ ha (dossier loi sur l'eau).

#### → Zones humides référencées

Le site n'est pas référencé au niveau des zonages « zone humide » et « zone humide d'importance majeure » (source : site geoportail.biodiversite-nouvelle-aquitaine.fr).

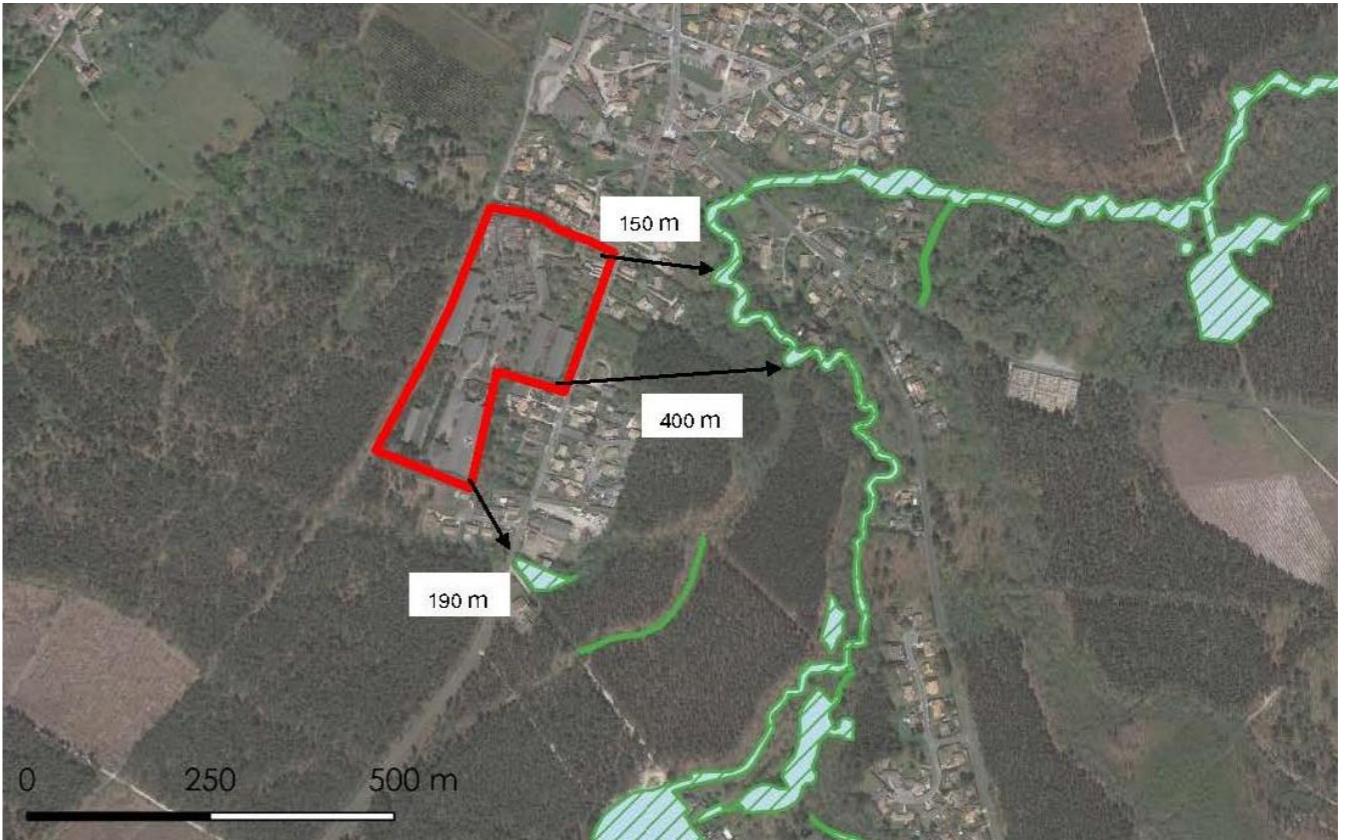
Zonage « zone humide » : donnée géographique multi partenariale « zones humides » présente un inventaire (non exhaustif) des zones humides (ou potentiellement humides dans certains cas) sur l'ensemble du bassin hydrographique Adour-Garonne ;

Zonage « milieux potentiellement humides » : ce zonage modélise les enveloppes qui, selon les critères géomorphologiques et climatiques, sont susceptibles de contenir des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

Zonage « zone humide d'importance majeure » - Octobre 2004 : L'Observatoire National des Zones Humides porte sur 152 zones humides d'importance majeure se répartissant en 4 types (littoral atlantique, littoral méditerranéen, vallées alluviales, plaines intérieures), auxquelles s'ajoutent 52 massifs à tourbières. Ces zones correspondent à des périmètres d'observation composés en majorité de milieux humides.

Sans être directement concernée par l'un de ces zonages, le site se situe à une distance variable de 150 à 400 m de la Zone Humide Elémentaire référencée par le SAGE Vallée de la Garonne (source : SMEAG Syndicat Mixte d'Etudes et d'Aménagement de la Garonne).

#### ZONE HUMIDE ELEMENTAIRE REFERENCIÉE PAR LE SAGE VALLEE DE LA GARONNE



Source : SMEAG- Syndicat Mixte d'Etudes et d'Aménagement de la Garonne

#### → Méthodes d'investigation – critère « sols »

La connaissance des types de sol en présence est donnée par la réalisation de 48 sondages à la tarière mécanique (S1 à S48) et 3 sondages au carottier Wacker (Sc1 à Sc3) jusqu'à 1 m de profondeur, réalisés dans le cadre de l'étude du sous-sol par la BE ICF Environnement en juillet 2015. L'exploitation des résultats des piézomètres implantés sur le site (5 piézomètres implantés sur le site depuis 20 ans et 5 nouveaux piézomètres installés dans le cadre des investigations) permet également de cerner la profondeur de la nappe.

Les investigations de reconnaissance nécessaires à cette évaluation ont été menées par la société GAIA sous le contrôle d'un ingénieur de notre société ICF Environnement, et effectuées en trois campagnes réalisées respectivement entre le 01 juillet et le 02 juillet 2015 (sondages de sols et prélèvements de sédiments), entre le 26 juillet et le 28 juillet 2015 (piézomètres et sondages de sols complémentaires) et le 13 août 2015 (prélèvement des eaux souterraines et sondages de sols complémentaires).

#### → Hydromorphie – présence de nappe

La piézométrie des eaux a été appréhendée par la mesure des niveaux d'eaux dans l'ensemble des piézomètres présents au droit du site et hors site.

Les résultats de la campagne de mesure, effectuée le 07 septembre 2015 sont repris dans le tableau suivant :

Piézomètres	Pz6	Pz7	Pz8	Pz9	Pz10
Altitude du haut de la tête de protection (m NGF)	+ 47,56	+ 46,91	+ 46,37	+ 47,85	+ 48,38
Profondeur du toit de la nappe (m)	2,81	2,45	5,96	5,55	6,00
Altitude du toit de la nappe (m NGF)	+ 44,75	+ 44,46	+ 40,41	+ 42,30	+ 42,38

Source : Diagnostic qualité du sous-sol Friche Cluzant, ICF Environnement, 2015

Ces résultats mettent en évidence un niveau piézométrique de la nappe à environ **5 m de profondeur en moyenne par rapport à la surface actuelle du sol** et un sens d'écoulement des eaux souterraines globalement orienté en direction du sud-est, avec un drainage des eaux souterraines par le fossé de drainage des eaux pluviales présent en partie centrale du site, positionnant comme suit les 5 ouvrages :

- Pz6 : amont hydraulique de l'ensemble du site,
- Pz7 : aval hydraulique proche du bâtiment de production localisé dans l'angle sud-ouest,
- Pz8 : aval hydraulique de la partie centrale du site,
- Pz9 : aval hydraulique de la partie sud-est du site,
- Pz10 : aval hydraulique de la partie nord du site.

#### → Résultats critère "sol"

Les 51 sondages précités ont permis de mettre en évidence la présence au droit du site, sous les éventuels recouvrements de surface (béton ou bitume), de sables plus ou moins fins de couleur beige à blanche jusqu'à environ 1 m de profondeur (profondeur maximale des sondages).

L'engorgement des sols par l'eau peut se révéler dans la morphologie des sols sous forme de traces qui perdurent dans le temps appelées « traits d'hydromorphie ». Les sols de zones humides se caractérisent généralement ainsi par la présence d'un ou plusieurs traits d'hydromorphies suivants :

- Des traits réodoxiques,
- Des horizons réductiques,
- Des horizons histiques.

Les sols de zones humides correspondent :

- A tous les Histosols, car ils connaissent un engorgement permanent en eau qui provoque l'accumulation de matières organiques peu ou pas décomposées ; ces sols correspondent aux classes d'hydromorphie H du GEPPA modifié.
- A tous les Réductisols, car ils connaissent un engorgement permanent en eau à faible profondeur se marquant par des traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de profondeur dans le sol ; ces sols correspondent aux classes VI c et d du GEPPA.
- Aux autres sols caractérisés par :

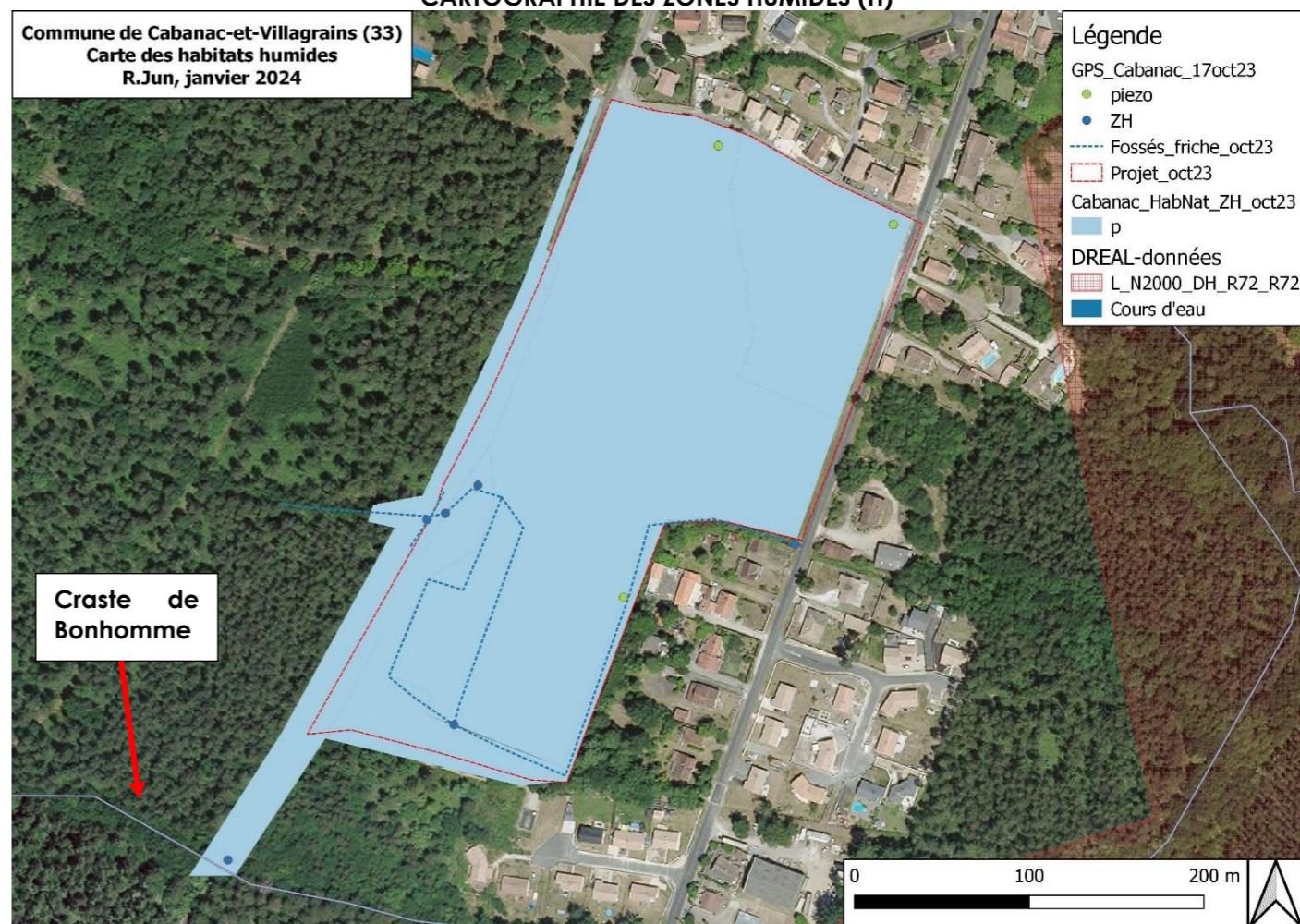
- □ des traits réodoxiques débutant à moins de 25 centimètres de profondeur dans le sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ; ces sols correspondent aux classes V a, b, c et d du GEPPA.
- □ OU
- □ des traits réodoxiques débutant à moins de 50 centimètres de profondeur, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et des traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur ; ces sols correspondent à la classe IV d du GEPPA.

Les sondages réalisés n'ont pas permis de mettre en évidence la présence de traits réodoxiques<sup>1</sup> ni à faible profondeur ni à une profondeur allant jusqu'à environ -1,00 m/TN.

#### → Résultats critère "végétation"

Dans la partie sud et ouest du site, une pinède spontanée avec fourrés landicaux à ajonc, ronce et saule (code Corine 42.81x44.9x31.86) s'est développée à proximité d'un fossé de drainage (ancien fossé atterri drainant les eaux provenant de la craste Bonhomme et du site industriel cf carte ci-dessous). En dehors des fossés de drainage, aucune zone humide n'est identifiée sur le site sur le critère botanique.

#### CARTOGRAPHIE DES ZONES HUMIDES (H)



<sup>1</sup> Les traits réodoxiques résultent d'engorgements temporaires par l'eau avec pour conséquence principale des alternances d'oxydation et de réduction.

### III.3.3.2.4 Inventaire de la végétation

L'inventaire de la végétation a permis de dresser une liste des espèces végétales présentes sur le site d'implantation. Au total, 52 espèces végétales ont pu être recensées (cf Tableau ci-dessous).

**Aucune espèce présentant un caractère patrimonial n'a été recensée.** Il est à noter que **6 espèces** exotiques à caractère envahissant (EEE) ont été recensées.

LISTE DES ESPECES VEGETALES RECENSEES	
Nom scientifique	Nom commun
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Acer negundo</i>	Erable negundo (EEE)
<i>Achillea millefolium</i>	Achillée millefeuille
<i>Agrostis stolonifera</i>	Agrostis stolonifère
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Flouve odorante
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Fronmental
<i>Calluna vulgaris</i>	Callune
<i>Calystegia sepium</i>	Liseron
<i>Campylopus introflexus</i>	Mousse cactus (EEE)
<i>Castanea sativa</i>	Chataignier
<i>Centaurea debauxii</i>	Centaurée de Debeaux
<i>Cladonia portentosa</i>	Cladonie (lichen)
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine
<i>Dactylis glomerata</i>	Dactyle
<i>Erica cinerea</i>	Bruyère cendrée
<i>Erica scoparia</i>	Bruyère à balai
<i>Erigeron canadensis</i>	Vergérette du Canada (EEE)
<i>Erodium cicutarium</i>	Bec de grue
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaine
<i>Hedera helix</i>	Lierre
<i>Holcus lanatus</i>	Houlque laineuse
<i>Hypochoeris radicata</i>	Porcelle
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Juncus acutiflorus</i>	Jonc acutiflore
<i>Lonicera periclymenum</i>	Chevrefeuille
<i>Lotus corniculatus</i>	Lotier corniculé
<i>Luzula campestris</i>	Luzule champêtre
<i>Molinia caerulea</i>	Molinie bleue
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Vigne vierge (EEE)
<i>Paspalum dilatatum</i>	Paspale dilatée (EEE)
<i>Plantago lanceolata</i>	Plantain lancéolé
<i>Pinus pinaster</i>	Pin maritime
<i>Populus nigra xhybrida</i>	Peuplier hybride
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble
<i>Prunus sp</i>	Prunier
<i>Pteridium aquilinum</i>	Fougère aigle
<i>Pseudarrenatherum longifolium</i>	Avoine de Thore
<i>Pyracantha sp.</i>	Pyracantha
<i>Quercus pyrenaica</i>	Chêne tauzin
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Rubia peregrina</i>	Garance voyageuse
<i>Rubus sp</i>	Ronce
<i>Rumex acetosella</i>	Petite oseille
<i>Salix acuminata</i>	Saule roux
<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Senecio vulgaris</i>	Seneçon commun
<i>Sporobolus indicus</i>	Sporobole (EEE)
<i>Tortula ruralis</i>	Tortule
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe
<i>Ulmus minor</i>	Ormeau

### III.3.3.2.5 Inventaire de la faune

L'inventaire de la faune a permis de dresser une liste non exhaustive des espèces animales présentes sur le site du projet. Malgré la faible surface des habitats, le cortège d'espèces rencontrées est représentatif des milieux forestiers et landicoles.

Au total, **41 espèces animales** ont pu être recensées sur l'ensemble du secteur (tableau 3) dont :

LISTE DES ESPECES ANIMALES RECENSEES								
	Nom français	Nom scientifique	CB	CBO	CW	DH	DO	PN
Oiseaux	Corneille	<i>Corvus corone</i>					II/2	
	Étourneau sansonnet	<i>Sturnus vulgaris</i>					II/2	
	Geai des chênes	<i>Garrulus glandarius</i>					II/2	
	<b>Grimperae des jardins</b>	<b><i>Certhia brachydactyla</i></b>	III				X	
	<b>Grive musicienne</b>	<b><i>Turdus philomelos</i></b>	III				II/2	X
	Merle noir	<i>Turdus merula</i>	III				II/2	
	<b>Mésange charbonnière</b>	<b><i>Parus major</i></b>	II				X	
	<b>Milan royal</b>	<b><i>Milvus milvus</i></b>	III	II	A		I	X
	<b>Moineau domestique</b>	<b><i>Passer domesticus</i></b>	II				X	
	<b>Pic épeiche</b>	<b><i>Dendrocopos major</i></b>	II				X	
	Pie	<i>Pica pica</i>					II	
	Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>					III/1 et II/1	
	<b>Pinson des arbres</b>	<b><i>Fringilla coelebs</i></b>	III				X	
	<b>Pouillot véloce</b>	<b><i>Phylloscopus collybita</i></b>	III				X	
	<b>Rouge gorge</b>	<b><i>Erithacus rubecula</i></b>	II				X	
	<b>Sittelle torchepot</b>	<b><i>Sitta europaea</i></b>	II				X	
	Tourterelle turque	<i>Streptopelia decaocto</i>	III				II/2	
Reptiles	<b>Lézard des murailles</b>	<b><i>Podarcis muralis</i></b>	II				IV	X
Amphibiens	<b>Crapaud épineux</b>	<b><i>Bufo spinosus</i></b>	III				X	
Coléoptères	<b>Grand Capricorne</b>	<b><i>Cerambyx cerdo</i></b>	II				II-IV	X
Mammifères	<b>Lucane cerf-volant</b>	<b><i>Lucanus cervus</i></b>	II				II-IV	
	Sanglier	<i>Sus scrofa</i>						
	Surmulot	<i>Rattus norvegicus</i>						

CB : Convention de Berne (annexes II / III)

CBO : Convention de Bonn (annexes I / II)

CW : Convention de Washington (annexes A et B)

DH : Directive Habitats (annexe II et IV)

DO : Directive Oiseaux (annexes I / II / III)

PN : protection nationale

- pour les oiseaux : 17 espèces ont pu être recensées sur le site dont 10 sont protégées au niveau national. Ce sont pour la majorité des espèces communes des fourrés et des parcs arborés. Il est à noter que la majorité des espèces a été repérée en vol mais le nichage est fortement probable vue la présence de nombreux arbres à cavités.

De manière générale, les habitats du site du projet sont susceptibles d'être utilisés par les populations d'oiseaux pour la nidification, l'alimentation et le refuge. La présence du boisement mixte et de haies bordières ainsi que la relative quiétude du secteur semblent jouer un rôle plus important pour les oiseaux. A noter que le milan royal a été observé en chasse au-dessus du site lors de sa migration vers le sud.

- pour les reptiles et les amphibiens : La présence de bâtiments permet l'accueil d'une espèce de lézard, le lézard des murailles (*Podarcis muralis*). Cette espèce est protégée au niveau national et est susceptible de fréquenter l'ensemble du site du projet.

Une seule espèce d'amphibien a été contactée lors de la visite de site, le crapaud épineux (*Bufo spinosus*) qui est susceptible de fréquenter l'ensemble du site et ses alentours (fossés de bordure). Cette espèce est protégée au niveau national.

- pour les insectes : Il est à noter que la chênaie et en particulier les individus à cavités constituent un habitat d'espèce pour les espèces protégées au niveau national et au niveau communautaire, le grand capricorne (*Cerambyx cerdo*) et le Lucane Cerfvolant (*Lucanus cervus*), sur des chênes du site des traces de présence de cette espèce d'intérêt (cf photo page précédente) ont été identifiées.

- pour les mammifères : 2 espèces ont été recensées, le sanglier et le surmulot.

Il est à noter que les grands individus de chênes à cavités sont favorables à la présence de chauves-souris mais aucun recensement n'a été réalisé pour cette étude.

#### En synthèse des inventaires :

- le site du projet n'est concerné par **aucun d'habitat d'intérêt communautaire**.
- Les **chênes à cavités sont susceptibles d'abriter des espèces d'intérêt communautaire**, le Lucane cerfvolant et le Grand Capricorne et des espèces de Chauves-souris.
- Les habitats du site du projet sont susceptibles d'être utilisés par les populations d'oiseaux pour la nidification, l'alimentation et le refuge.
- Il faut noter l'absence de zone humide (critères botanique), mais les fossés de drainage en bordure sont atterriss, ils montrent qu'une partie du site est susceptible d'être temporairement engorgé.

#### **III.3.3.3 Sensibilité écologique du secteur**

Le secteur d'étude est constitué majoritairement d'une friche industrielle et de bâtis en ruine, bordée par des fourrés-haies à chênes et pinède spontanée mais ces habitats ne sont pas considérés comme un habitat d'intérêt communautaire.

- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimoniale n'a été recensée. Il faut cependant considérer que l'ensemble des espèces animales recensées dans ce secteur sont susceptibles d'utiliser à un moment ou un autre les différents habitats comme zone de refuge ou d'alimentation voire de nidification pour les oiseaux « cavernicoles ».
- Il faut noter que de nombreux individus de chêne pédonculé situés sur le site et dans sa périphérie (arbres à cavités sur le site d'étude) sont susceptibles de servir de milieu refuge pour de nombreuses espèces animales :
- ils peuvent héberger une entomofaune spécifique dans laquelle on trouve de nombreuses espèces rares; C'est un habitat d'espèces pour le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*) ainsi que pour le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*). Ces deux espèces sont susceptibles d'être présentes dans le secteur bien qu'elles n'ont pas été recensées lors des relevés (seulement traces de sciures).
- ils servent de gîte pour diverses espèces de chauves-souris dont certaines sont souvent devenues rares tant au niveau local qu'à l'échelle nationale ou internationale.
- ils constituent des sites de nidification privilégiés pour certaines espèces d'oiseaux (pics, mésanges, grimpereaux, sittelles ...) et ils participent ainsi à la diversité des peuplements de passereaux.

Un tableau de pondération des enjeux a été réalisé prenant en compte quatre enjeux patrimoniaux pour la flore, la faune, les habitats naturels et la présence de zone humide (tableau et carte ci-après).

#### **PONDERATION DES ENJEUX ECOLOGIQUES**

Type de milieu	Habitats naturels ou modifiés	Flore	Faune	Rareté Habitats	Etat conservation	Aire répartition représentativité	Proximité de zones humides	Surface des zones humides	Somme pondération intérêt patrimonial	Sensibilité écologique*
Friche Bati	Bâti en friche et voies	2	2	0	0	0	1	0	5	Faible
Friche batiments industriels	Friche ancien site industriel et Fourrés à ronce	0	2	0	0	0	1	0	3	Faible
Fourrés feuillus	Bordures de haies à Chênes	2	4	0	1	1	1	0	9	Moyenne
Fourrés landicoles	Pinède spontanée avec Fourrés landicoles et saule	2	4	0	0	0	1	1	8	Moyenne

L'analyse des enjeux patrimoniaux permet de caractériser la sensibilité des secteurs (cf. carte ci-dessous).

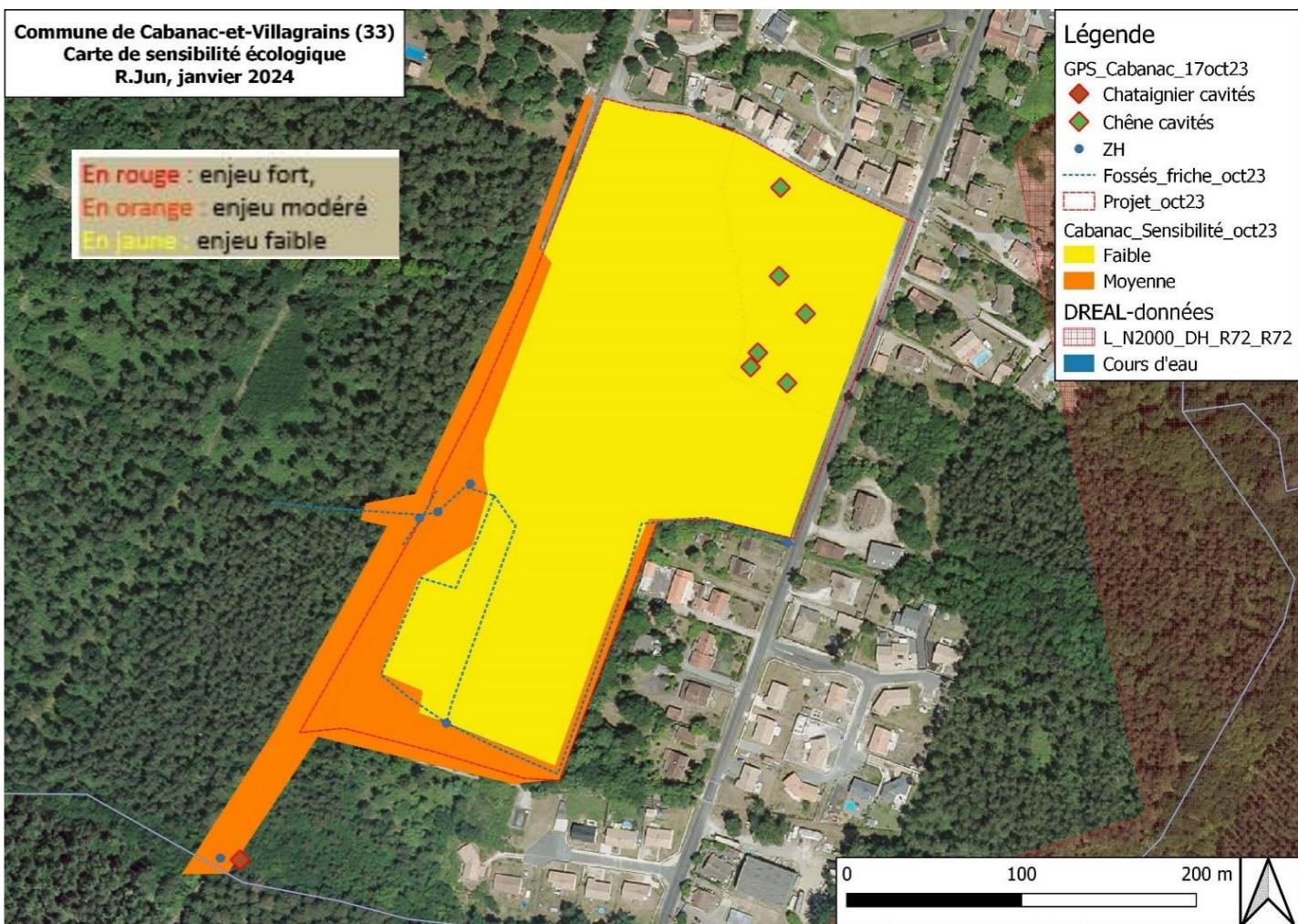
Les secteurs où les habitats obtiennent une note basse (< 6/20), ils peuvent être qualifiés de site à sensibilité faible. Ils sont majoritairement constitués de milieux modifiés (état de conservation mauvais), artificialisé ou en friche.

Les secteurs où les habitats obtiennent une note moyenne (> 6 mais <13), ils peuvent être qualifiées de site à sensibilité modérée. Ils sont composés d'habitats naturels présents à l'état relictuel et de bas niveau topographique. Les habitats sont en mauvais état de conservation.

Les secteurs où les habitats obtiennent une note élevée (>13), ils peuvent être qualifiés de site à sensibilité forte. Ils sont majoritairement constitués de milieux peu modifiés en dynamique naturelle et abritant des espèces d'intérêt patrimonial. **Aucun secteur ne rentre dans cette catégorie.**

Le secteur d'étude obtient une note globale basse; il peut être qualifié de **site à sensibilité faible**. Cependant, de nombreuses espèces protégées (oiseaux, reptiles, amphibiens, coléoptères, mammifères dont chauve-souris) sont recensées sur ce secteur, des mesures d'évitement sont à prévoir avant tout projet d'aménagement. Il peut être recommandé le maintien des arbres à cavités et des haies-fourrés à chênes en bordure du site. Une attention particulière doit être faite pour les fossés de drainage en bordure (gestion du pluvial).

#### **CARTOGRAPHIE DES ENJEUX ECOLOGIQUES**



## En conclusion :

Après une investigation de terrain au cours de l'automne 2023 (octobre) et une analyse des enjeux écologiques (flore, faune et habitats naturels), il apparaît que le site d'étude, d'une superficie d'environ 6,2 hectares :

- Se situe en périphérie (100m) du site Natura 2000 "Réseau hydrographique du Gât-Mort et du Saucats", site d'importance communautaire ZSC.
- est occupé majoritairement par une friche industrielle et de bâtis en ruine, bordée par des fourrés-haies à chênes et pinède spontanée.
- Ne présente aucune zone humide.
- Aucun habitat naturels d'intérêt communautaire n'est concerné par le projet mais 2 espèces animales d'intérêt communautaire sont potentiellement présentes (Coléoptères).
- Aucune espèce végétale d'intérêt n'a été recensée mais 23 espèces animales ont pu être recensées sur l'ensemble de la zone d'étude dont 13 protégées au niveau national en particulier pour les oiseaux, reptiles et amphibiens.

Il est à noter que les **boisements mésophiles dominés par le chêne pédonculé et chêne tauzin** servent de milieu refuge pour de nombreuses espèces animales, sur le site d'étude ce sont 7 individus qui présentent des cavités :

- ils hébergent une entomofaune spécifique dans laquelle on trouve de nombreuses espèces rares ; C'est un habitat d'espèces pour le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*) ainsi que pour le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*). Ces deux espèces sont susceptibles d'être présentes sur le site.
- ils servent potentiellement de gîte pour diverses espèces de chauves-souris dont certaines sont souvent devenues rares tant au niveau local qu'à l'échelle nationale ou internationale.
- ils constituent des sites de nidification privilégiés pour certaines espèces d'oiseaux (pics, mésanges, grimpereaux, sittelles ...) et ils participent ainsi à la diversité des peuplements de passereaux.

## En synthèse sur les enjeux biologiques :

L'intérêt du site repose sur l'absence d'intervention humaine durant plusieurs dizaines d'années ; toutefois, après analyses des enjeux patrimoniaux, le secteur d'étude peut être qualifié de site à sensibilité faible.

A noter en bordure Est du site d'études, la présence de l'habitat naturel de chênaie mixte thermophile en bon état de conservation, qui mérite d'être maintenu voire favorisé au regard des fonctionnalités écologiques qu'il est susceptible de remplir (habitat d'espèces pour l'entomofaune, l'avifaune et potentiellement pour certaines espèces de chauve-souris).

A noter également la présence de plusieurs espèces exotiques envahissantes, ce qui constitue un enjeu en matière de conservation de la flore autochtone. Les travaux d'aménagement ne devront pas favoriser leur expansion.

## **III-3.4 DIAGNOSTIC TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)**

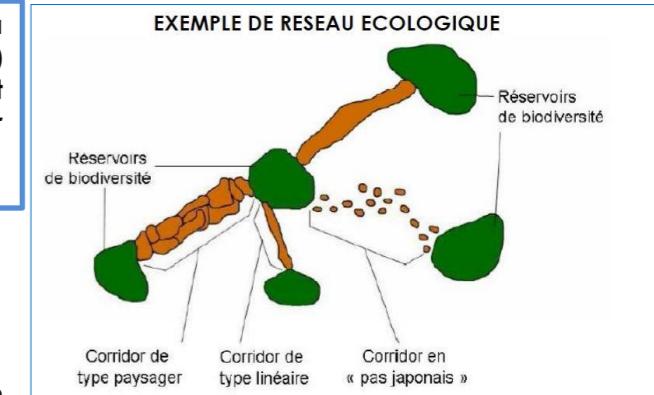
### **III.3.4.1 Définition de la Trame Verte et Bleue (TVB)**

La Trame verte et bleue (TVB), nouvel outil d'aménagement du territoire issu du Grenelle de l'environnement, a pour objectif de contribuer à la préservation de la biodiversité, tout en tenant compte des activités humaines et en intégrant les enjeux sociaux-économiques du territoire. Elle est une des réponses au constat que la conservation de la biodiversité ne peut plus se réduire à la protection de la faune et de la flore dans des espaces protégés et se limiter aux espèces remarquables.

En effet, la biodiversité qualifiée d'ordinaire rend des services souvent irremplaçables et recouvre souvent aussi des espèces communes en régression (abeilles, ...). Hors, une des causes majeures du déclin de la biodiversité réside dans la fragmentation des espaces naturels.

La trame verte et bleue permet de penser cette biodiversité en réseau et non plus seulement une nature « en réserve » pour permettre l'accomplissement du cycle biologique des espèces, la connexion entre populations, le maintien des possibilités d'expansions, etc.

**Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales.**



Sources : Bennett A., 1991, (cité dans COMOP TVB 2010)

**Réservoirs de biodiversité :** Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du code de l'environnement). Ce sont des espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Ainsi, une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos. Ce sont soit des réservoirs à partir desquels des individus d'espèces présentent se dispersent, soit des espaces rassemblant des milieux d'un grand intérêt écologique.

**Corridors écologiques :** Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (article L. 371-1 II et R. 371-19 III du code de l'environnement). Ce sont des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Ces liaisons permettent la dispersion et la migration des espèces.

Il existe trois types de corridors :

- Structures linéaires : haies, bords de chemins, ripisylves, etc.
- Structures en « pas japonais » : ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges (séries de bosquets, de mares ou d'îlots de feuillus). Ces espaces sont fonctionnelles pour des espèces susceptibles de voler au-dessus ou de traverser des espaces inhospitaliers mais non rédhibitoires.
- Matrice paysagère : type de milieu paysager, artificialisé, agricole, etc. qui prend la forme d'une trame générale ou d'une mosaïque.

Les corridors tiennent différentes fonctions écologiques. Ils sont en effet des habitats tout en étant des conduits permettant la circulation d'espèces ou des barrières qui fragmentent d'autres habitats.

### III.3.4.2 Le cadre réglementaire de la Trame Verte et Bleue

#### III.3.4.2.1 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)<sup>1</sup>

Se substituant au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de chaque ex-région, le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine a été adopté par le Conseil régional le 16 décembre 2019 et approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020.

Le SRADDET entre donc en application à compter de cette date : désormais exécutoire, il doit pleinement jouer son rôle de cadre d'orientation des stratégies et des actions opérationnelles des collectivités territoriales vers un aménagement plus durable, à travers notamment les futurs documents de planification que celles-ci élaboreront.

Le SRADDET dresse, entre autres, une synthèse cartographique de ses objectifs globaux pour la région Nouvelle-Aquitaine (échelle 1/150 000e).

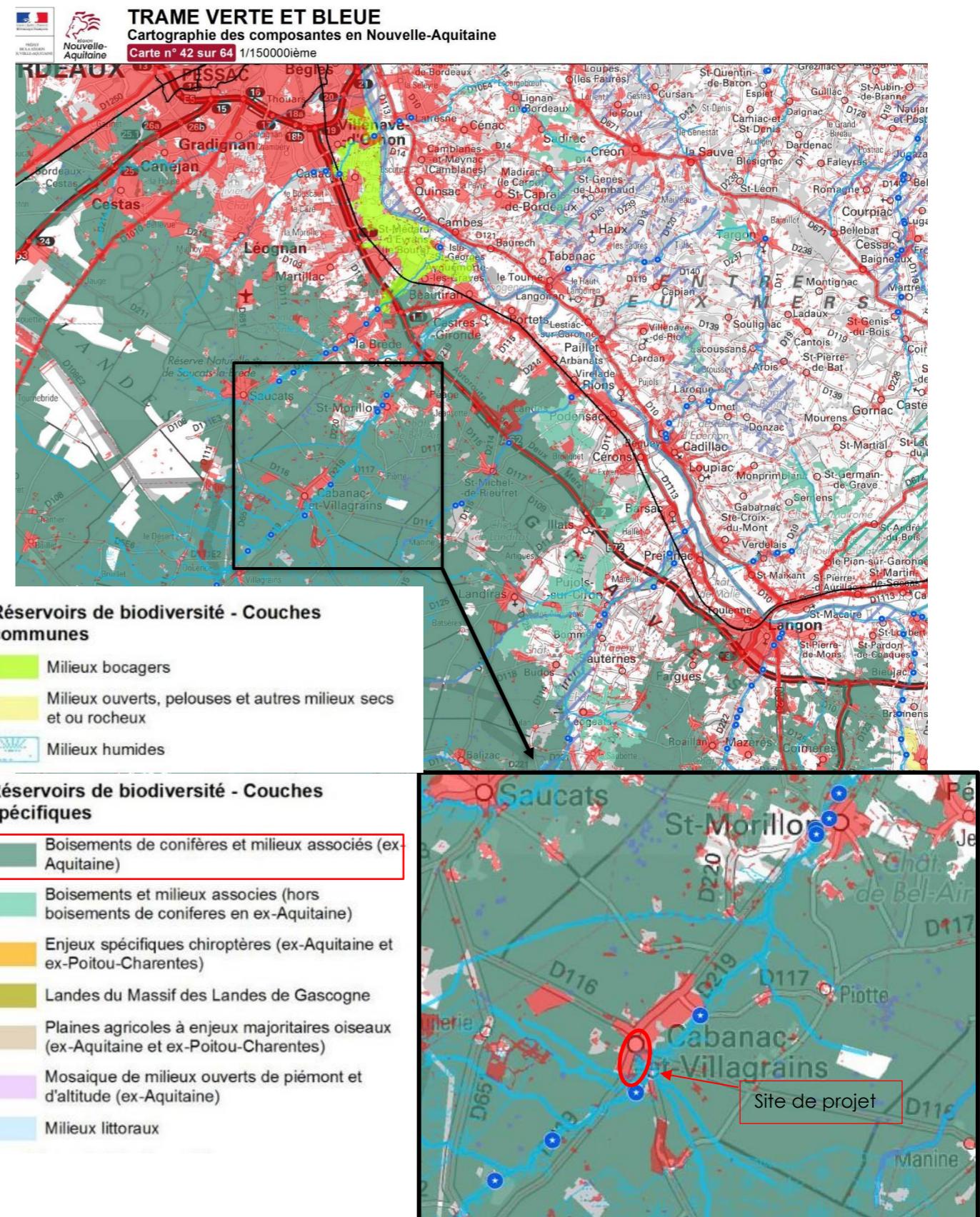
Il comprend aussi à cette même échelle une représentation des continuités écologiques, notamment basée, de manière partielle ou intégrale, sur « l'Etat des lieux des continuités écologiques régionales »<sup>2</sup> réalisé dans le cadre de chaque SRCE, dès que les éléments ont été considérés comme pertinents.

Ces continuités écologiques permettent logiquement d'assurer le déplacement des espèces à grande échelle, et ainsi de maintenir les échanges génétiques et les migrations de population nécessaires à leur survie.

Pour complément, les données écologiques collectées dans le cadre de ces États des lieux, et leur traduction cartographique au 1/100 000e, sont jointes au SRADDET en annexes. Cette élaboration s'est appuyée sur une méthodologie mise en œuvre lors de chaque SRCE visant à identifier différentes sous-trames, correspondant à de grands éco paysages (plaines ouvertes, pelouses calcicoles, forêts et landes, bocages, milieux aquatiques).

Les données écologiques collectées dans le cadre de ces États des lieux demeurent donc mobilisables à des fins d'analyse afin de décrire les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les éléments fragmentant les continuités écologiques, etc.

La cartographie indique que le projet est dans l'enveloppe des espaces artificialisés, et en limite du réservoir de biodiversité « Boisements de conifères et milieux associés » ; aucun enjeu spécifique lié aux continuités écologiques à l'échelle régionale n'est formalisé.



<sup>1</sup> Schéma-cadre que, conformément à la loi NOTRe du 7 août 2015, chaque Région doit élaborer pour réduire les déséquilibres et offrir de nouvelles perspectives de développement et de conditions de vie à ses territoires.

<sup>2</sup> Ces États des lieux n'ont aucune portée juridique. Ils comportent seulement, des éléments de connaissance sur les continuités écologiques, qui sont transmis, à titre informatif, aux porteurs de projets ou mis en ligne. En effet, l'Etat et la Région considèrent que

les informations contenues dans ce document à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine sont de nature à faciliter l'identification des enjeux relatifs à la biodiversité sur un territoire, sachant qu'il convient de rappeler que ces informations ne peuvent en aucun cas être opposables.

### III.3.4.2.2 La Trame Verte et Bleue à l'échelle du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise

Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise a identifié des continuités naturelles à l'échelle de son périmètre. Celles-ci sont matérialisées dans la cartographie de la « Métropole Nature », dont l'extrait est présenté ci-après.

Sur le territoire du Sud Agglomération, des continuités naturelles majeures ont été identifiées le long des affluents développés en rive gauche de la Garonne, et notamment le long du ruisseau du Gât-Mort et ses petits tributaires.

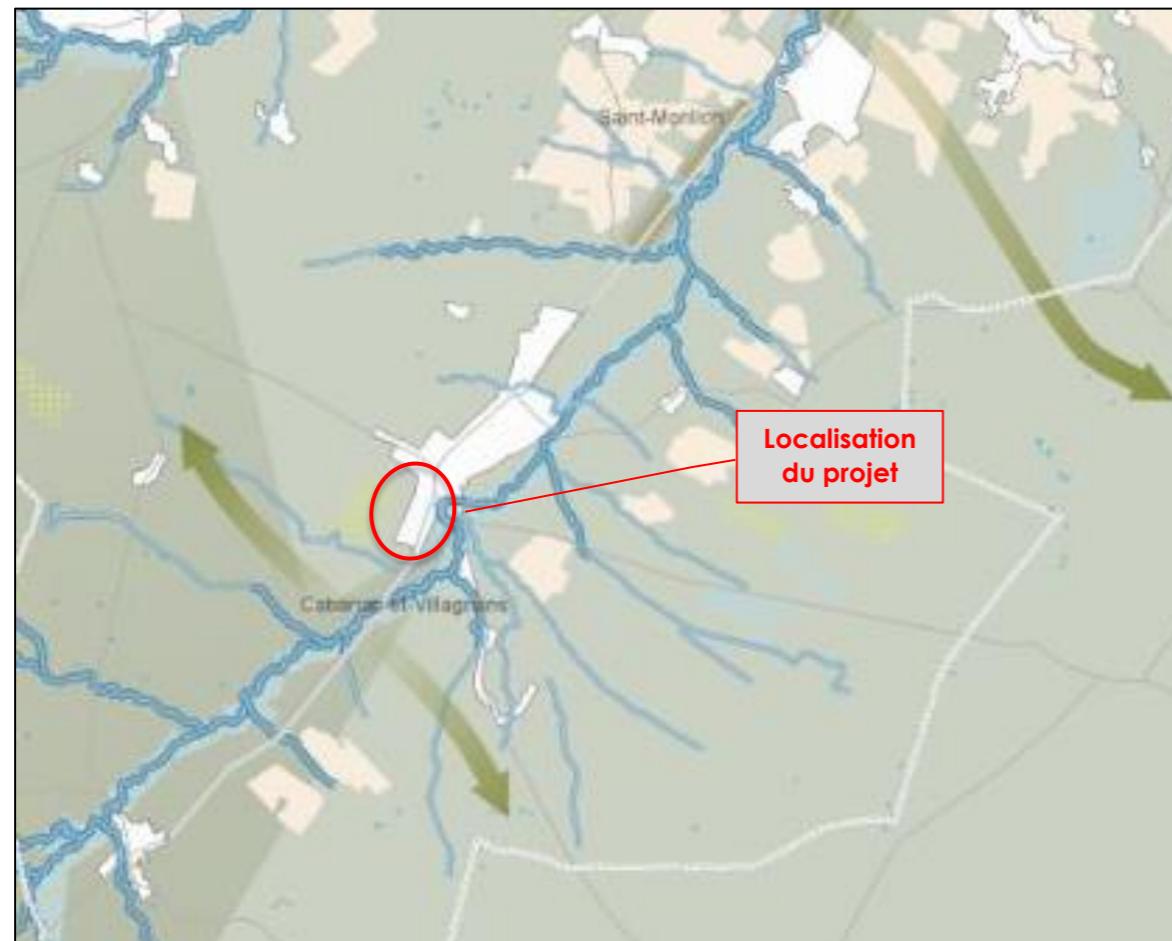
Le secteur élargi du projet de réhabilitation de la friche de Cabanac-et-Villagrains qui s'inscrit dans les enveloppes urbaines du Scot, apparaît toutefois en lisière des enjeux suivants :

→ **A2 – Préserver la grande continuité naturelle du plateau landais (A2)** : le site de projet s'insère dans les enveloppes urbaines du Scot et n'est donc pas de nature à remettre en cause cette disposition ;

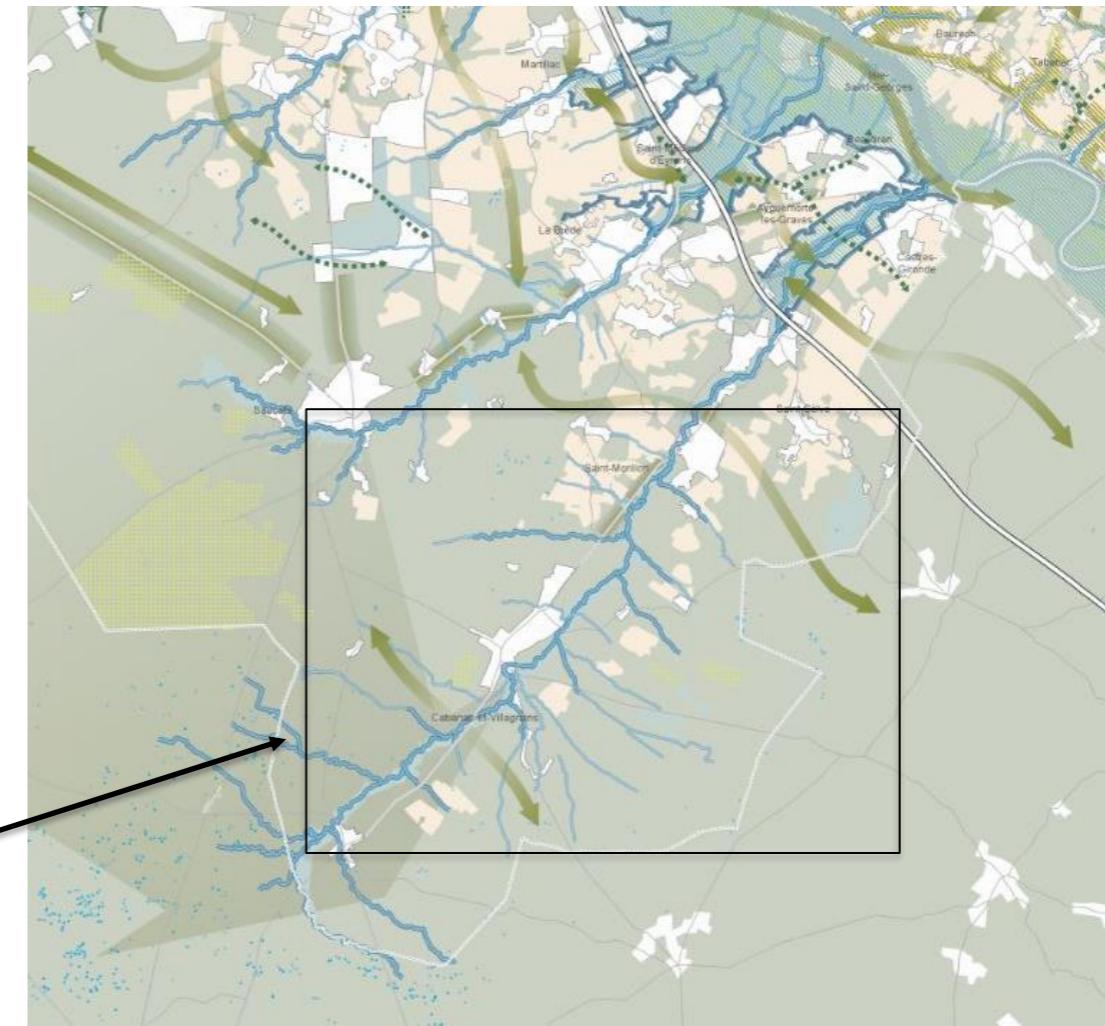
→ **B1 – Retrouver et renforcer la continuité des fils de l'eau** : sans interface directe avec cette prescriptions appliquée au ruisseau du Gat-mort, une attention est toutefois à apporter à la qualité de ce milieu ;

→ **A3- Protéger le socle agricole, naturel et forestier** ; le site de projet s'insère dans les enveloppes urbaines du Scot et n'est donc pas de nature à remettre en cause cette disposition.

### CARTOGRAPHIE DE LA « METROPOLE NATURE » - SECTEUR CABANAC et VILLAGRAINS - zoom



### CARTOGRAPHIE DE LA « METROPOLE NATURE »



#### Protéger le socle agricole, naturel et forestier (A)

- Préserver la grande continuité naturelle du plateau landais à l'échelle de l'InterScot (A2)
- Préserver le socle agricole, naturel et forestier (A3)
- Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4)
- Préserver et valoriser les terroirs viticoles (A5)
- Valoriser les espaces de nature urbains (A6)
- Maintenir et renforcer la protection des territoires agricoles (A7)

#### Structurer le territoire à partir de la trame bleue (B)

- Préserver et valoriser les lits majeurs des cours d'eau (B1)
- Retrouver et renforcer la continuité des fils de l'eau (B1)
- Retrouver et renforcer la continuité des affluents majeurs (B1)
- Prendre en compte les fils d'eau busés (B1)
- ~~~~~ Structurer et valoriser les lisières urbaines au contact des paysages de l'eau (B1)
- Préserver les lagunes d'intérêt patrimonial en particulier (B2)

#### Affirmer les qualités et fonctionnalités des paysages de l'aire métropolitaine (C)

- Préserver les boisements (C1)
- Reconnaître les vallons comme des éléments structurants du paysage (C1)
- Maintenir et préserver la qualité écologique des continuités naturelles majeures (C2)
- Étudier le maintien ou la restauration de liaisons écologiques et paysagères (C2)
- Pérenniser les liaisons entre la ville et les grands espaces de nature (C2)
- Définir les seuils de l'agglomération (C4)
- Préserver des espaces de respiration le long des infrastructures routières (C4)

#### Soutenir des agricultures de projets au service des territoires (D)

- Constituer une couronne de sites de projets agricoles, sylvicoles et naturels (D1)

Source : Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, Document d'Orientations et d'Objectifs

### III.3.4.3 La trame verte et bleue sur la commune de CABANAC ET VILLAGRAINS

Pour rappel, les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales.

#### Concernant la Trame Verte :

Cabanac-et-Villagrains est concernée par plusieurs entités écologiques.

L'ensemble du massif forestier des Landes de Gascogne a ainsi été identifié comme un réservoir de biodiversité, à l'échelle régionale (cf SRADDET).

D'autres réservoirs de biodiversité sont également recensés sur le territoire communal, constitués pour partie de milieux naturels remarquables (Le réseau hydrographique du Gât-Mort, le réseau de lagunes) dont la qualité écologique et l'importance de conservation ont conduit à l'intégration de ces derniers au sein du Réseau Natura 2000 (Réseau hydrographique du ruisseau du Gat-Mort) et des Zones d'Intérêt Ecologique, Floristique et faunistique (3 ZNIEFF Lagunes de Louchats et Villagrains, de Guillois et Cabanac, de Saint-Magne).

#### Concernant la Trame Bleue :

Le réseau hydrographique du ruisseau du Gat Mort et le réseau des lagunes précités, remplissent en outre un rôle majeur dans le fonctionnement biologique au sein de la trame bleue communale mais également régionale. Le Gat-Mort, tout comme les crastes de Bachots, de Duluc et de Caussens qui lui sont tributaires, permettant l'accueil d'espèces variées et de jouer une fonction d'axes à migrateurs amphihalin au titre du SDAGE Adour Garonne.

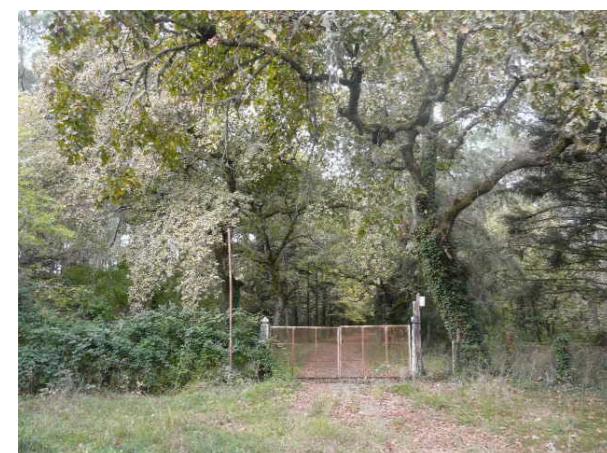
Ce maillage d'habitat humides remplissent en outre une fonctionnalité de corridor écologique majeur, en permettant le déplacement des espèces entre les milieux rétro-forestiers sud aquitain et la vallée de la Garonne jusqu'à l'océan atlantique, sur des centaines de kms de distance

D'une façon générale, à l'exception d'un réseau de routes départementales dont le maillage est assez « lâche », le territoire présente peu d'éléments fragmentants susceptibles de constituer des obstacles aux continuités écologiques.

### III.3.4.4 La Trame Verte et Bleue et ses enjeux à l'échelle du site d'études

De par sa situation au sein de l'enveloppe urbaine, le site d'études ne se localise pas dans un contexte de réservoir biologique, celui du « massif forestier des Landes de Gascogne »), mais se développe en sa limite en le bordant sur ses marges Ouest et sud.

Toutefois, l'abandon du site durant de longues années lui a permis de recouvrir une dynamique naturelle, sous la forme d'une re végétalisation spontanée, qui remplit aujourd'hui une fonctionnalité écologique en lien avec le réservoir de biodiversité que constitue la matrice du « massif forestier des Landes de Gascogne » dans laquelle la zone s'est progressivement insérée.



Boisements de chênes présents sur le site, participant de la trame verte locale

Le site d'études n'est pas non plus en interface directe avec un élément constitutif d'un réservoir de biodiversité relevant de la trame bleue (réseau hydrographique du ruisseau du Gat-Mort / réseau des lagunes de Louchats et Villagrains, de Guillois et Cabanac, de Saint-Magne) mais potentiellement en lien indirect avec une composante secondaire par l'intermédiaire de la craste de Bonhomme qui s'écoule à 60m au sud du périmètre d'études.

A l'échelle du site, l'ancienne craste qui traversait le site d'Ouest en Est pour rejoindre la vallée du Gat-Mort à l'Est, puis détournée et canalisée pour des motifs de « gêne » dans le process industriel, constitue un point d'appui et d'attention dans la recomposition d'une micro-trame bleue locale.

De fait, le projet doit attacher une attention particulière à ce contexte de la trame verte et bleue à l'échelle du site.

#### ENJEUX LIES A LA TVB SUR LE TERRITOIRE ET SUR LE SITE D'ETUDES :

Au regard d'une importante couverture forestière du territoire recensée au titre de Réservoir de biodiversité et de la présence d'un axe structurant fort de la trame bleue (ruisseau du Gat-Mort) en lien avec la Vallée de la Garonne, les enjeux de continuité écologique sur la commune sont à prendre en considération :

Le site de projet, au regard de son positionnement au cœur de ce massif bien préservé et peu fragmenté, participe de l'enjeu de Réservoir de biodiversité au regard notamment de la dynamique de renaturation que le lieu « resté à l'écart » de l'activité humaine durant plusieurs dizaines d'années, a recouvrée ; à ce titre, l'inventaire écologique met en exergue des enjeux attachés à la présence de chênes pédonculés (arbres à cavités à fonction d'arbres gîtes (cf paragraphe III.2.2.3 Sensibilité écologique du secteur).

Vis-à-vis de l'enjeu Trame bleue, si l'éloignement à plusieurs centaines de mètres du ruisseau de Gat-Mort n'est pas de nature à revêtir un enjeu majeur, la présence de la craste de Bonhomme à 60 m au sud du site d'études, et la présence d'une ancienne craste Ouest/Est, est à prendre en considération dans la mise en œuvre du projet d'aménagement.

## III-4 PAYSAGE ET PATRIMOINE

### III-4.1 PATRIMOINE PAYSAGER

Ce volet paysager vise à cerner les éléments identitaires du paysage en vue d'identifier les principaux enjeux de l'évolution possible du site en accord avec une bonne gestion du paysage.

Plusieurs travaux permettent de repositionner l'analyse paysagère du site dans une approche plus globale, l'atlas des paysages de la Gironde et la charte paysagère de la CDC de Montesquieu.

#### III.4.1.1 Unité paysagère les landes girondines

(Source : Atlas des paysages de la Gironde / Folléa-Gautier)

A l'échelle de la Gironde, la commune de Cabanac-et-Villagrains fait partie de l'unité paysagère des landes girondines (I) qui se décompose en plusieurs sous-unités (I-A à I-D) :

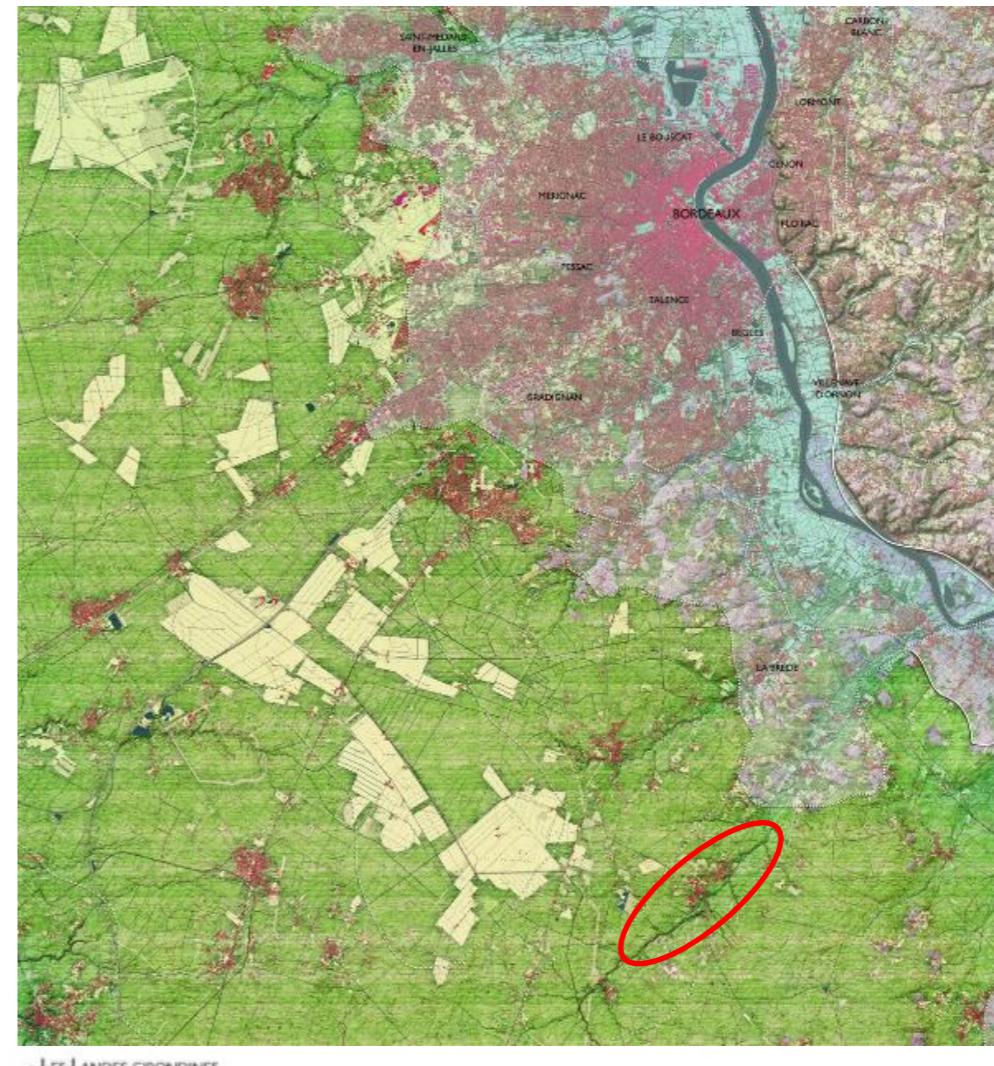
- I-A Les vallées habitées
- I-B Les landes rases
- I-C Les clairières de culture
- I-D Les lisières du massif

La commune de Cabanac-et-Villagrains s'inscrit dans la sous-unité paysagère des vallées habitées, où le relief plus marqué s'accompagne d'une urbanisation regroupée, tirant parti des zones les mieux drainées à proximité des cours d'eau.

Les sols plus secs accueillent des feuillus, qui forment autour des rivières de majestueuses forêts-galeries : chênes et aulnes dominent ces boisements qui peuvent atteindre plusieurs kilomètres de large. Au sein de la monoculture de pins maritimes, des milieux plus riches sont ainsi préservés, favorisant la biodiversité et le maintien d'espèces rares.

Les conditions favorables expliquent également la présence de villages en plus grand nombre dans ces vallées, implantés sur les terres saines à proximité des berges. Cette relative concentration urbaine s'est renforcée par une augmentation parfois très importante de la surface bâtie au cours des dernières années. Ainsi, la vallée de la Leyre voit aujourd'hui les villes de Belin-Béliet, Salles, Mios et Biganos s'étendre de façon marquée. Ces évolutions, encore largement consommatoires d'espace, font pression sur les paysages et milieux précieux offerts par ces vallées. Même si les communes sud girondines développées le long de la vallée du Gat-Mort n'ont pas subi la même intensité de pression urbaine, Saint-Morillon, Saint-Selve et maintenant Cabanac et Villagrains s'inscrivent dans cette tendance à l'étalement urbain.

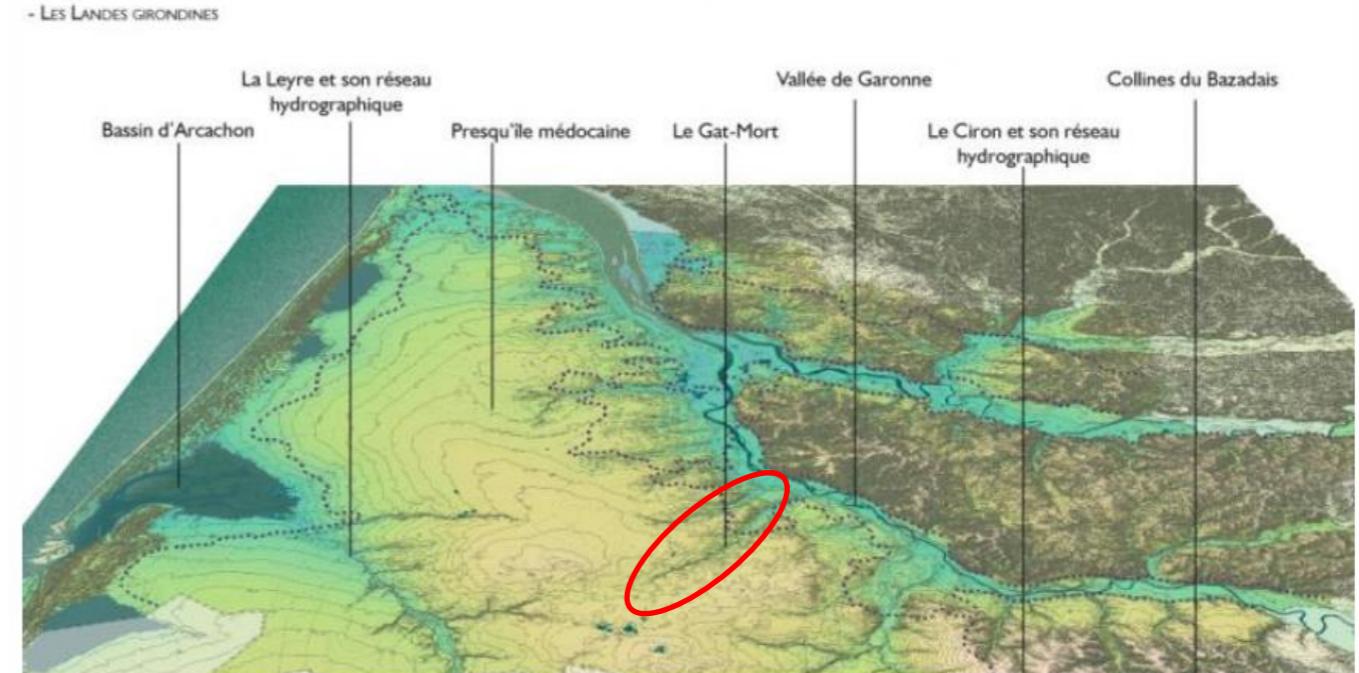
### UNITE PAYSAGERE DES LANDES GIRONDINES – sous unité Vallées habitées



#### Légende

données sources : IGN (D Alt - D Topo - D Carte - scan2d)

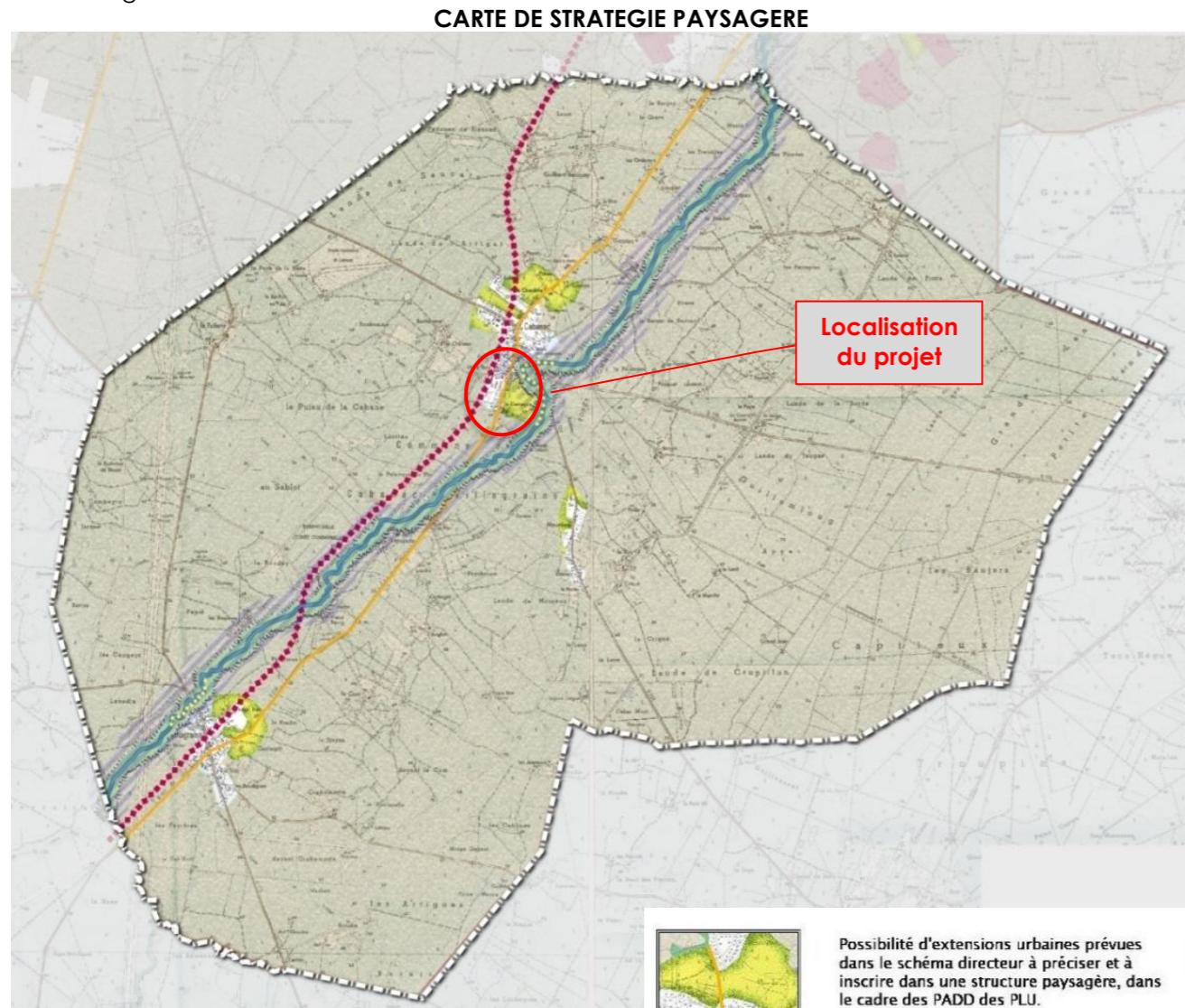
- Limite franche d'unité de paysage
- Limite progressive d'unité de paysage
- Urbanisation
- Zone d'activités
- Eaux de surface
- Forêts et autres structures arborées
- Vignes
- Courbes de niveau



Grand ensemble Landes girondines - © Département Gironde / Agence Folléa-Gautier  
 Source : Atlas des paysages de la Gironde / Folléa-Gautier

### III.4.1.2 La charte paysagère de la CDC de Montesquieu

La Charte paysagère de la CDC Montesquieu constitue un document cadre de référence à l'échelle intercommunale. Elle donne des prescriptions paysagères à intégrer dans les PLU et les différents projets d'aménagements.



Source : Charte paysagère de la CDC Montesquieu, 2004

	Cours d'eau transversaux, ripisylves, lignes directrices, trames végétales, à préserver et à valoriser, à reconstruire le cas échéant. cf. 4.1.1
	Axes routiers transversaux et historiques à valoriser. cf. 4.1.2
	Limites urbaines à appuyer sur des éléments naturels (ex : cours d'eau, ...) cf. 3.2
	Projet de piste cyclable (rappel)

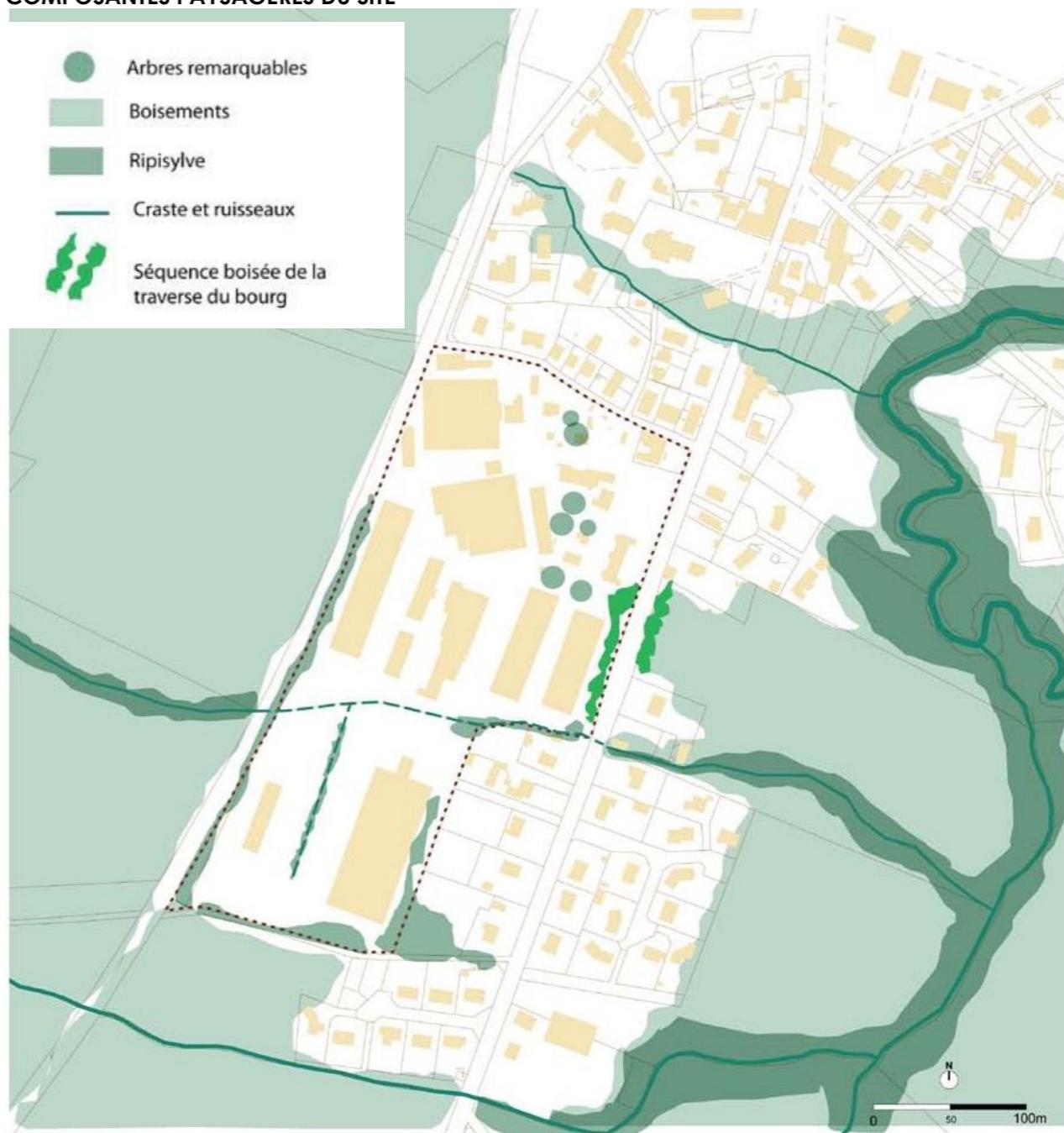
Les points d'attention mis en exergue dans la charte paysagère communautaire et à prendre en compte dans une réflexion aux abords du site d'études sont associés à la présence de la piste cyclable, qui le longe et à la vocation multi fonctionnelle de la forêt péri-urbaine (Action 5.2) qui décline le principe de protection des structures paysagères essentielles (crastes, baradeaux, lisières de chênes...). (Action 5.2.2).

### III.4.1.3 Le site de projet et ses composantes urbaines et paysagères

Historiquement implanté au plus proche du cœur de bourg, qui avant son extension urbaine se composait d'un « bourg rue » au carrefour de deux routes autour de la place de Ségur, le site s'est progressivement « effacé » du paysage villageois, au fil de son inactivité, au gré de la reconquête du végétal.

#### COMPOSANTES PAYSAGERES DU SITE

- Arbres remarquables
- Boisements
- Ripisylve
- Craste et ruisseaux
- Séquence boisée de la traverse du bourg



Source : Etude de faisabilité – CM CIC Aménagement foncier / Agence Métaphore, 2016

Gagné originellement sur la pinède forestière, le site s'est progressivement recolonisé, et a vu prospérer une occupation boisée, relevant d'un cortège de feuillus, dont une trame de vieux chênes remarquables, tant du point de vue de leur port que de leurs fonctions biologiques (arbres cavernicoles à fonction d'arbres gîte cf paragraphe III-2.3 Sensibilité écologique du site).

Les boisements spontanément développés en lisière Est et Ouest le long de la voie ferrée constituent aujourd'hui une plus-value paysagère, du site.

## CARACTÉRISTIQUES SPATIALES DU SITE



**Séquence d'entrée de ville végétale au droit du site**



**Point d'entrée du site sur RD 219**



**Les cheminées point de repère du site depuis l'église**



**Lisière boisée avec la piste cyclable à préserver**



**Un axe visuel sur la chaussée à valoriser**



**La cheminée en brique, un élément de mémoire du site**



**Un des hangars réutilisable en halle polyvalente**



**Accès actuel du site sur la piste cyclable**



**Environnement de lotissement au Sud du site**

D'un point de vue de son occupation, le site bien qu'en état bâti dégradé, recèle encore des traces d'un passé industriel (cheminée en brique de la machine à vapeur, hangar à structure métallique...), source d'identité paysagère et patrimoniale.

D'un point de vue de son insertion dans la trame urbaine, le site jouit d'une grande proximité vis-à-vis du cœur de bourg et de ses principales fonctions (pole scolaire et de loisirs, offre commerciale et de services, ..), situation qui permet une mise en lien à l'échelle du piéton ; son positionnement en bordure de la piste cyclable Bordeaux -Hostens s'avère également un fort atout fonctionnel.

#### **ARTICULATION DU SITE AVEC LES COMPOSANTES URBAINES ET FONCTIONNELLES DU BOURG**



Source : étude reconversion foncière, EPFNA/Bureau d'études HAME, 2019

#### **III.4.1.4 Enjeux et mesures de mise en valeur**

##### **➤ Sur le plan spatial et paysager :**

- Préservation des arbres remarquables (grands chênes), en les mettant en valeur dans le cadre d'espaces collectifs ou de proximité ;
- Confortement des lisières boisées notamment vis-à-vis de la piste cyclable à l'Ouest, de la rue du Pignadey au nord, du chemin rural au Sud ;
- Restauration et amélioration de la lisibilité de la trame de l'eau (craste Ouest/Est en partie médiane du site,), pouvant être support d'espaces collectifs dans le futur aménagement ;
- Prise en compte en considération des traces de bâti industriel (anciennes cheminées en brique, certaines structures de bâtiments présentant un état économiquement compatible.) en vue d'une réutilisation pour un équipement public ou collectif,

##### **➤ Sur le plan du maillage viaire et des liaisons douces :**

- Organisation de l'opération à partir d'un réseau hiérarchisé composé d'axes longitudinaux Nord-Est / Sud-Ouest et de voies de desserte transversales pouvant être traitées en cour urbaine ;
- Création d'axes de liaisons douces, pouvant donner accès à la piste cyclable, permettant ainsi aux futurs résidents de rejoindre le bourg et les écoles sans emprunter la RD 219.

##### **➤ Sur le plan de la qualité environnementale :**

- Affirmation des continuités écologiques transversales au site, en partie médiane sous la forme d'une ripisylve le long de la craste à restaurer, et en partie sud sous la forme d'une haie champêtre en bordure du chemin rural ;
- Mise en œuvre de solutions alternatives en matière d'assainissement pluvial avec infiltration à la parcelle et/ou mise en place d'un réseau à ciel ouvert ;
- Définition d'une organisation spatiale basée sur les principes bioclimatiques :
- un découpage parcellaire favorisant une orientation Nord-Sud des logements,
- une introduction de formes urbaines favorisant la compacité du bâti (maisons mitoyennes)
- des structures végétales linéaires orientées Nord-Est / Sud-Ouest jouant ainsi le rôle de brise-vent (vents dominants et intempéries d'Ouest).

##### **➤ Sur le plan de l'organisation bâtie :**

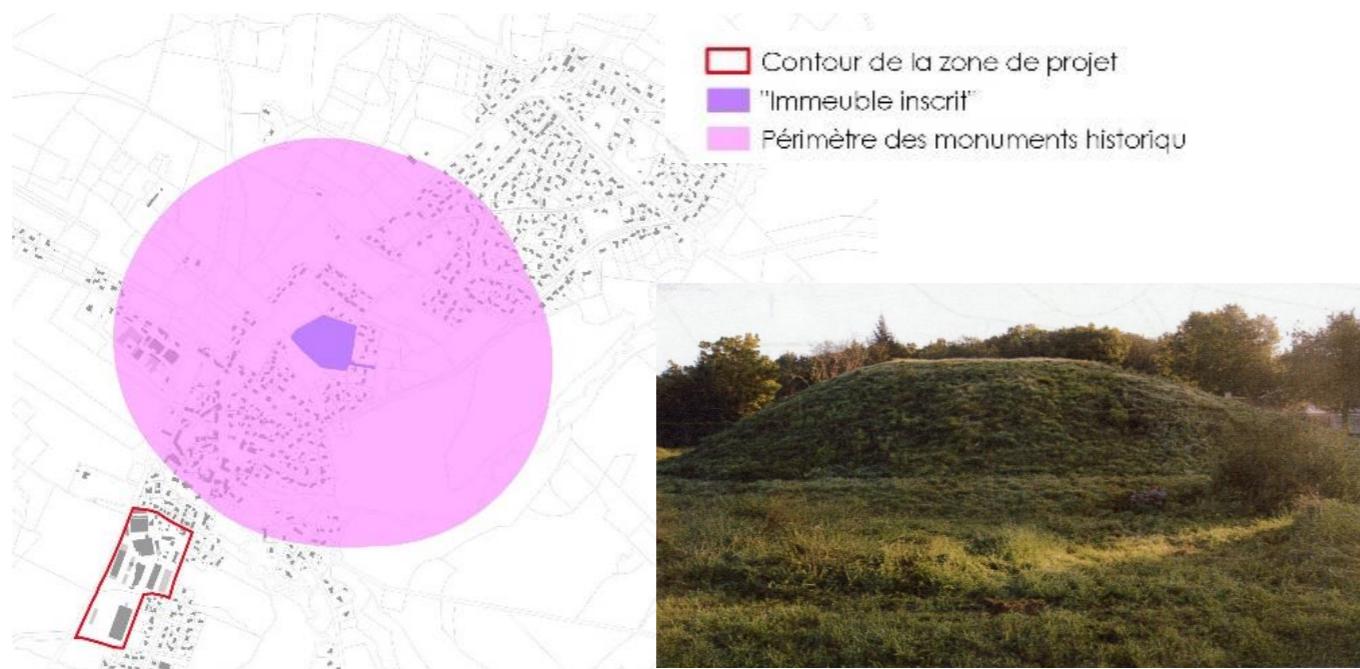
- Création d'une polarité à l'entrée de l'opération sous la forme d'un espace public fédérateur (de type place) ;
- Introduction d'une certaine mixité fonctionnelle avec l'implantation d'un équipement public en lien avec les besoins communaux (salle polyvalente ?) et de locaux commerciaux ou de services en complémentarité avec l'offre du cœur de bourg, indiqué par la commune comme à conforter.

### **III-4.2 PATRIMOINE CULTUREL**

#### ***III.4.2.1 Monument historique, site inscrit***

Aucun périmètre de protection lié à un monument historique, un site classé ou un site inscrit ne s'applique au site d'études. Pour autant, la commune de Cabanac-et-Villagrains est concernée par la présence de mottes castrales classées Monuments historiques à proximité du site qui font l'objet d'une servitude.

**LOCALISATION DU PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES MOTTES CASTRALES**



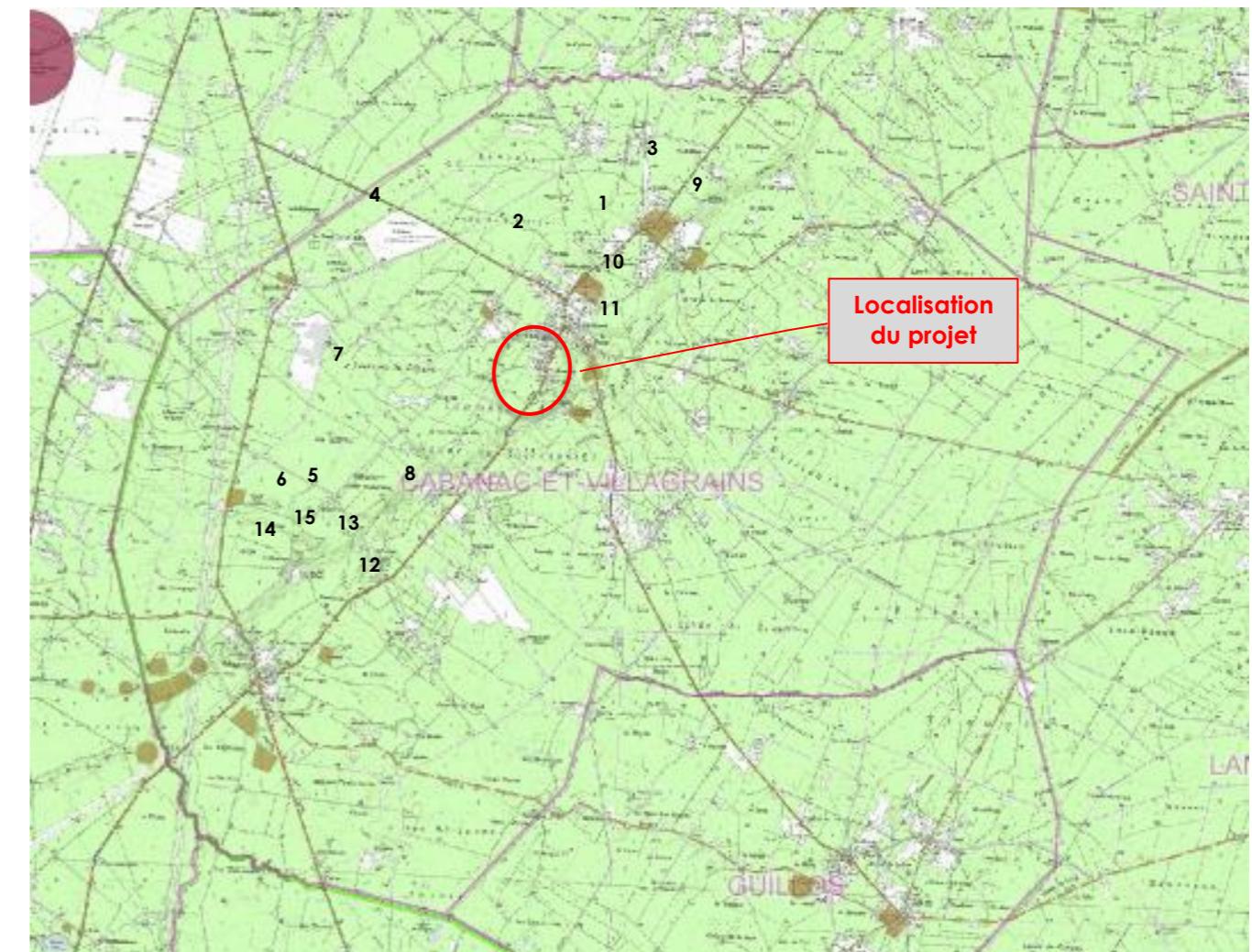
**Source :** Ministère de la Culture, médiathèque du patrimoine et de la photographie

#### ***III.4.2.2 Zone de présomption de prescription archéologique***

La commune recèle de zones sensibles archéologique qui fixent des zones de présomption et prescription archéologique. Ainsi, 15 sites sont identifiés en zone de protection archéologique. Ces sites sont les suivants :

- 1- Les Mottes : mottes cadastrales et médiévales
- 2- Le château : enceinte médiévale
- 3- Gassies : motte castrale médiévale
- 4- La Tuilerie : motte castrale médiévale
- 5- Gua Mort (le Pas des vaches) : vestiges épipaléolithiques
- 6- La Peyrotte (Le Pas des Vaches) : vestiges paléolithiques et néolithiques
- 7- Lagune de la Sourdouille : vestiges néolithiques
- 8- Le Pradot : vestiges mésolithiques et néolithiques
- 9- Le Comte : vestiges mésolithiques et néolithiques
- 10- Ruisseau du Treuil : vestiges néolithiques
- 11- Moulin de Cabanac : vestiges préhistoriques
- 12- Les Peyreres : vestiges paléolithiques et néolithiques
- 13- Pequillères (Le Troc) : vestiges paléolithiques
- 14- Ruisseau de Gravières : vestiges paléolithiques
- 15- Gua mort : vestiges paléolithiques

**CARTE DES ZONES SENSIBLES ARCHEOLOGIQUES**



**Source :** GIP ATGERI, Cartogip

**En synthèse sur les enjeux paysagers et patrimoniaux :**

Le site d'études n'est concerné par aucun périmètre de protection patrimonial ; à noter la présence à 100 m du périmètre de monument historique des mottes castrales.

Le site, bien qu'en friche, recèle de nombreux atouts urbains et paysagers, pouvant être points d'appui pour l'élaboration d'un projet d'aménagement (trame verte de vieux chênes remarquables, trame bleue à restaurer, support de liaisons douces, ...)

### III.4.2.3 Le patrimoine industriel du site

Le site industriel de l'usine a fait l'objet d'une notice dans le cadre de l'Inventaire général du patrimoine culturel de la Région Nouvelle-Aquitaine.

Usine de menuiserie dite usine des Ets Cluzant, puis Sté Latarm, actuellement usine de meubles Cluzant et Demolin S.A.

#### Désignation

**Dénomination de l'édifice :**  
Usine de menuiserie, usine de meubles

**Appellation d'usage :**  
Usine de Menuiserie des Ets Cluzant, puis Sté Latarm, actuellement Cluzant et Demolin S.A.

**Titre courant :**  
Usine de menuiserie dite usine des Ets Cluzant, puis Sté Latarm, actuellement usine de meubles Cluzant et Demolin S.A.

#### Localisation

**Localisation :**  
Nouvelle-Aquitaine ; Gironde (33) ; Cabanac-et-Villagrains

**Aire d'étude pour le domaine Inventaire :**  
Gironde

**Canton :**  
Labrède

**Lieu-dit :**  
Cabanac

**Références cadastrales :**  
1989 E 2 A 6

**Milieu d'implantation pour le domaine Inventaire :**  
En écart

**Partie constituante non étudiée :**  
Bureau d'entreprise, logement d'ouvriers, atelier de réparation, chaulerie, cheminée d'usine, entrepôt industriel, magasin industriel, atelier de fabrication, pièce de séchage, salle des machines, transformateur (abri)

#### Historique

**Siècle de la campagne principale de construction :**  
1er quart 20e siècle, 2e quart 20e siècle, 3e quart 20e siècle

**Année(s) de(s) campagne(s) de construction :**  
1922, 1923, 1928, 1945, 1967

**Commentaires concernant la datation :**  
Daté par travaux historiques, daté par tradition orale

**Auteur de l'édifice :**  
maitre d'œuvre inconnu

#### À propos de la notice

**Référence de la notice :**  
IA00135831

**Nom de la base :**  
Patrimoine architectural (Mérimée)

**Date de versement de la notice :**  
1997-01-10

**Date de la dernière modification de la notice :**  
2020-02-27

**Auteurs de la notice :**  
Kabouche Marie

**Copyright de la notice :**  
(c) Région Nouvelle-Aquitaine, Inventaire général du patrimoine culturel

**Contactez-nous :**  
Inventaire.documentation@nouvelle-aquitaine.fr

#### Personnalités liées à l'histoire de l'édifice :

Larbodiére et Cie (machine à vapeur)

#### Description historique :

Usine de menuiserie créée en 1922 par la famille Cluzant. Reconstruction, en 1923, des parties détruites par un incendie. Restructuration des ateliers en 1928 et création de la Sté Latarm spécialisée dans la fabrication du lattis armé. La production atteint 8 000 m<sup>2</sup> par jour. Deux machines à vapeur fournissent l'énergie et l'électricité jusqu'en 1945. A cette date, un transformateur est installé ainsi qu'un second en 1967. L'entreprise prend ensuite l'appellation Cluzant et Demolin. Des agrandissements sont réalisés en 1945 et 1967. L'usine est modernisée et équipée pour produire des parquets et des lambris. A partir de 1975, le site comprend également une unité de fabrication de meubles en kit, qui sont commercialisés sous les marques "kit-espace", "Latarm" et "Polipin". Ces fabrications se voient décerner la médaille de bronze, du salon Bâtimat de 1975. En 1990, l'usine va se doter d'une machine, unique au monde dans son principe de détection et d'élimination des défauts du pin, avec élimination de ceux-ci par tronçonnage : en continu, une caméra repère les défauts (trous, noeuds etc.), informe le calculateur qui transmet ses ordres à la tronçonneuse. Cette production assistée par ordinateur, offre, outre un gain de productivité certain (140 mètres à la minute), une optimisation dans la sélection des bois. L'entreprise peut désormais se positionner sur le marché du lambris haut-de-gamme et surtout du meuble de qualité en pin massif des Landes. Des filiales ont déjà été créées en Belgique et en Allemagne.

Encore en place : 2 machines à vapeur de marques Larbodiére et Cie, Aubervilliers (93), et Tosi-Dujardin, Lille (59), 1930 ; 2 alternateurs, l'un de Forges et ateliers de construction électrique, Jeumont (59), l'autre de Cie générale électrique, Nancy (54) ; 1 chaudière tubulaire à foyer Madelain, utilisant la sciure comme combustible et 1 chaudière fonctionnant avec des écorces ; machines à fabriquer l'ancien lattis armé ; machines de scierie et de menuiserie très récentes. 97 personnes depuis 1982. 10 logements d'ouvriers.

#### Description

**Matériaux du gros-œuvre :**  
Brique, enduit, bois

**Matériaux de la couverture :**  
Tuile mécanique, ciment amiante en couverture

**Description de l'élévation intérieure :**  
En rez-de-chaussée

**Typologie du couvrement :**  
Charpente métallique apparente

**Typologie de couverture :**  
Toit à longs pans

**Source de l'énergie utilisée par l'édifice :**  
Énergie thermique, produite sur place, machine à vapeur, énergie électrique, produite sur place, achetée

**Commentaire descriptif de l'édifice :**

Bureaux et logements d'ouvriers : brique et enduit, toit à longs pans couvert en tuile mécanique. Entrepôt industriel : charpente métallique et toiture en ciment amiante, éclairage zénithal. 2 cheminées d'usine de section circulaire l'une en brique, l'autre en métal. Pièce de séchage : brique, enduit, bois, ciment amiante en couverture. Magasin industriel : bois et tuile mécanique. Les autres bâtiments sont en brique et bois recouverts en tuile mécanique. Surface bâtie en m<sup>2</sup> : 20000.

#### Commentaires d'usage régional :

Baie rectangulaire

#### Protection

#### Intérêt de l'édifice :

À signaler

#### Eléments remarquables dans l'édifice :

Machine à vapeur

#### Statut juridique

#### Statut juridique du propriétaire :

Propriété privée

#### Références documentaires

#### Date de l'enquête ou du dernier recensement :

1989

#### Copyright de la notice :

(c) Région Nouvelle-Aquitaine, Inventaire général du patrimoine culturel

#### Date de rédaction de la notice :

1989

#### Noms des rédacteurs de la notice et du dossier :

Kabouche Marie

#### Cadre de l'étude :

Repérage du patrimoine industriel

#### Typologie du dossier :

Dossier individuel

#### Accès Mémoire :

Patrimoine industriel

#### Adresse du dossier Inventaire :

Région Nouvelle-Aquitaine - Service du Patrimoine et de l'Inventaire, site de Bordeaux - 5, place Jean-Jaurès 33000 Bordeaux - 05 57 57 72 37

### III-5 MILIEU HUMAIN

L'étude du contexte socio-économique de la commune d'accueil du projet permet d'appréhender son insertion, à l'échelle du territoire. Dans ce cadre, on examinera le contexte démographique et son évolution depuis le dernier recensement de 2020 ainsi que les différentes activités économiques présentes sur le secteur de l'étude.

#### III-5.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN

##### III.5.1.1 Évolutions démographiques et urbaines

La CC de Montesquieu constitue un espace attractif pour la population girondine et notamment bordelaise ce qui explique la croissance démographique en augmentation constante.

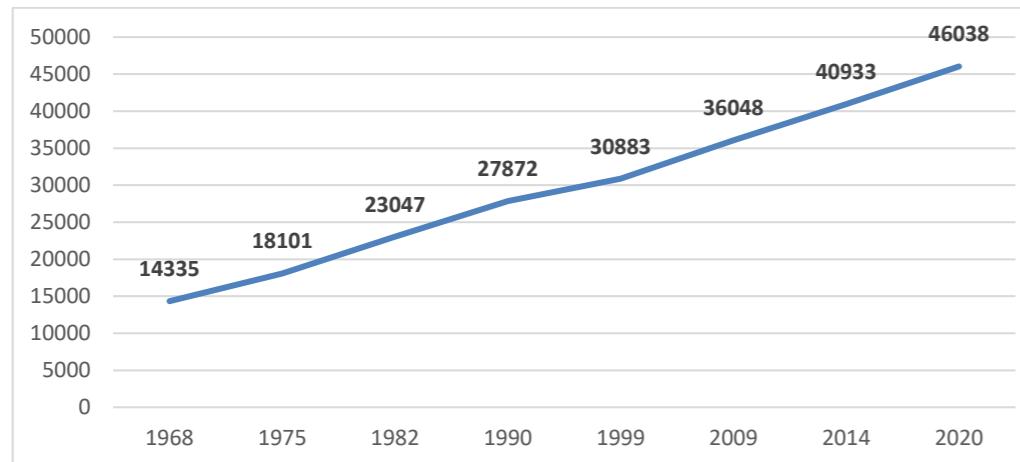
Les données statistiques sur le territoire de Montesquieu permettent d'indiquer que la croissance est essentiellement due à un apport migratoire, avec un solde migratoire de +1.5% entre 2014 et 2020, ainsi qu'un nombre de naissances plus importants que le nombre décès recensés sur la commune.

D'après le recensement général de la population effectué en 2020 par l'INSEE, la population de la CDC de Montesquieu compte 46 038 habitants. Elle a connu un gain de 5 105 habitants entre 2014 et 2020.

Depuis 2014 jusqu'au dernier recensement de 2020, la population de la CDC de Montesquieu a connu une augmentation moyenne de +2 % par an qui s'est expliquée par :

- Un solde migratoire<sup>1</sup> positif : +1,5 % par an,
- Un solde naturel<sup>2</sup> positif : +0,5 % par an.

##### EVOLUTION DE LA POPULATION DE LA CDC DU MONTESQUIEU ENTRE 1968 ET 2020



Source : INSEE

La commune de Cabanac-et-Villagrains n'échappe pas à cette dynamique, elle a enregistré depuis 1968 un presque triplement de sa population, passant de 895 habitants à 2 409 habitants au dernier recensement de 2020.

##### EVOLUTION DE LA POPULATION DE LA COMMUNE DE CABANAC-ET-VILLAGRAINS ENTRE 1968 ET 2020

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	895	808	930	1 123	1 437	2 118	2 279	2 409

Source : INSEE

Cette dynamique démographique a engendré un développement urbain soutenu ; le territoire communautaire a enregistré sur les 10 dernières années un accroissement de son parc de logements de plus de 5 237 logements (passant ainsi de 14 352 logements à 19 589 logements), soit une croissance de + 36% en 10 ans.

##### EVOLUTION DU NOMBRE DES LOGEMENTS DE LA CDC DE MONTESQUIEU ENTRE 1968 ET 2020

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Ensemble	5 050	6 269	8 036	9 976	11 611	14 352	17 152	19 589

Source : INSEE

A titre de donnée de cadrage, la moyenne départementale d'accroissement du nombre des logements sur la même période se situe à + 20 %.

Le territoire de Montesquieu dans l'aire de la métropole bordelaise, apparaît donc comme un territoire sous forte pression urbaine.

La commune de Cabanac-et-Villagrains s'inscrit dans cette dynamique intercommunale même si elle reste plus modérée. Sur la dernière décennie 2009/2020, le nombre de logements, essentiellement alimenté par la création de résidences principales, s'est accru de + 151 unités soit un rythme de +20 %.

##### EVOLUTION DU NOMBRE DES LOGEMENTS SUR LA COMMUNE DE CABANAC-ET-VILLAGRAINS

	2009	2014	2020
Résidences principales	749	827	900
Résidences secondaires	16	13	12
Logements vacants	28	35	44
Ensemble	793	875	956

Source : INSEE RP

##### Des mouvements pendulaires marqués par des flux importants vers l'extérieur du territoire

La Communauté de Communes de Montesquieu comptait en 2020 plus de 21 000 actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi, soit 93% des actifs. La CDC offre 13 399 emplois dans la zone pour plus de 23 000 actifs, ce qui ne permet pas de pallier la dépendance aux territoires voisins, notamment à celle de Bordeaux Métropole.

Face à ce phénomène de dépendance économique vis-à-vis de bassins d'emplois extérieurs qui impliquent des déplacements pendulaires majoritairement automobiles et source de GES, la CDC de Montesquieu aménage en place une navette gratuite en phase d'expérimentation. Cette navette a pour but de relier la technopôle Bordeaux Montesquieu à la gare de Saint-Médard-d'Eyrans. Avec 6 rotations quotidiennes qui desservent 4 arrêts, ce nouveau dispositif va permettre à tous ceux qui arrivent en gare, sur le territoire de la CCM, de bénéficier d'un transport rapide et alternatif à la voiture.



Source : Communauté de Communes de Montesquieu

<sup>1</sup> Différence entre le nombre d'habitants qui sont entrés sur le territoire de la commune et de ceux qui l'ont quitté.

<sup>2</sup> Différence entre le nombre des naissances et le nombre des décès.

### **III-5.2 DEPLACEMENTS, AXES DE COMMUNICATION ET ACCESSIBILITE**

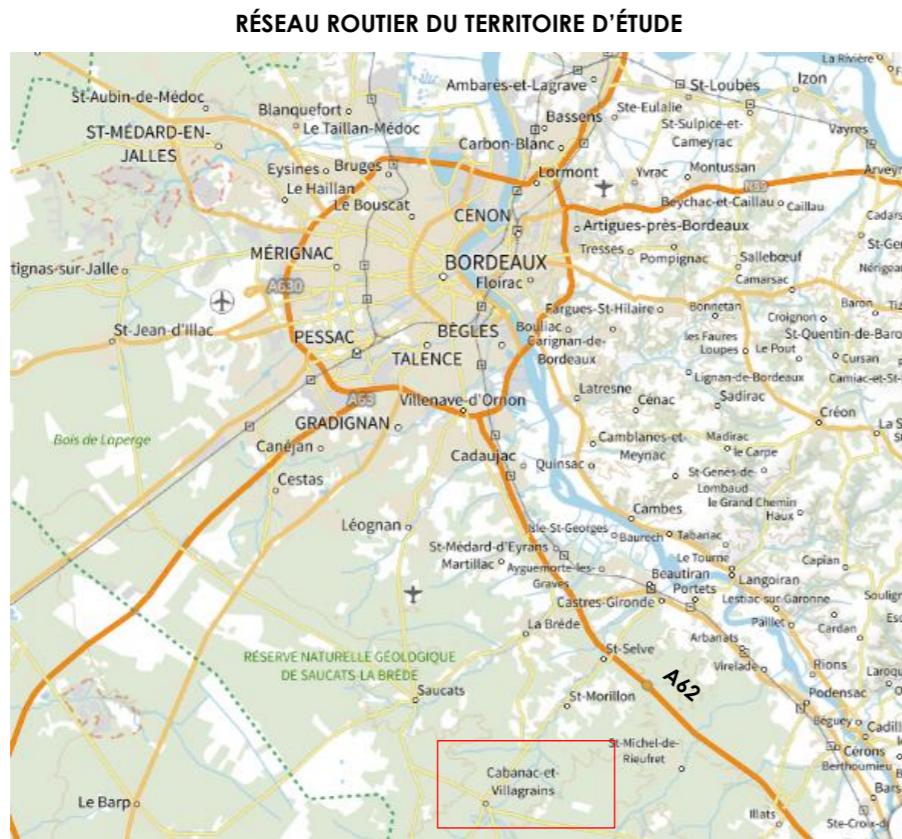
#### ***III.5.2.1 Le réseau routier***

Située à proximité de l'agglomération bordelaise, le territoire de Montesquieu est relié à celle-ci par un réseau de voies départementales et autoroutier relativement performant. On peut spécifiquement citer l'A62 qui relie Toulouse à Bordeaux et assure localement la liaison entre Langon et Bordeaux.

La commune de Cabanac-et-Villagrains est traversée par des axes de desserte secondaires que sont les routes départementales :

- La D219 qui relie la commune à la A62 qui permet un accès direct à la métropole bordelaise.
- La RD116 relie Saucats à Noaillac
- La RD 651 relie Bordeaux à Mont-de-Marsan
- La RD 220 relie La Brède à La Trougne

Le site est desservi par la RD 219, axe structurant vers Bordeaux, à l'intersection de la RD 116. L'accès au site s'opérera par un accès au nord réaménagé et plus apaisé afin de sécuriser cet accès



Source : Géoportail

#### ***III.5.2.2 Le Plan de Mobilité Simplifié (PDMS) de la CC de Montesquieu***

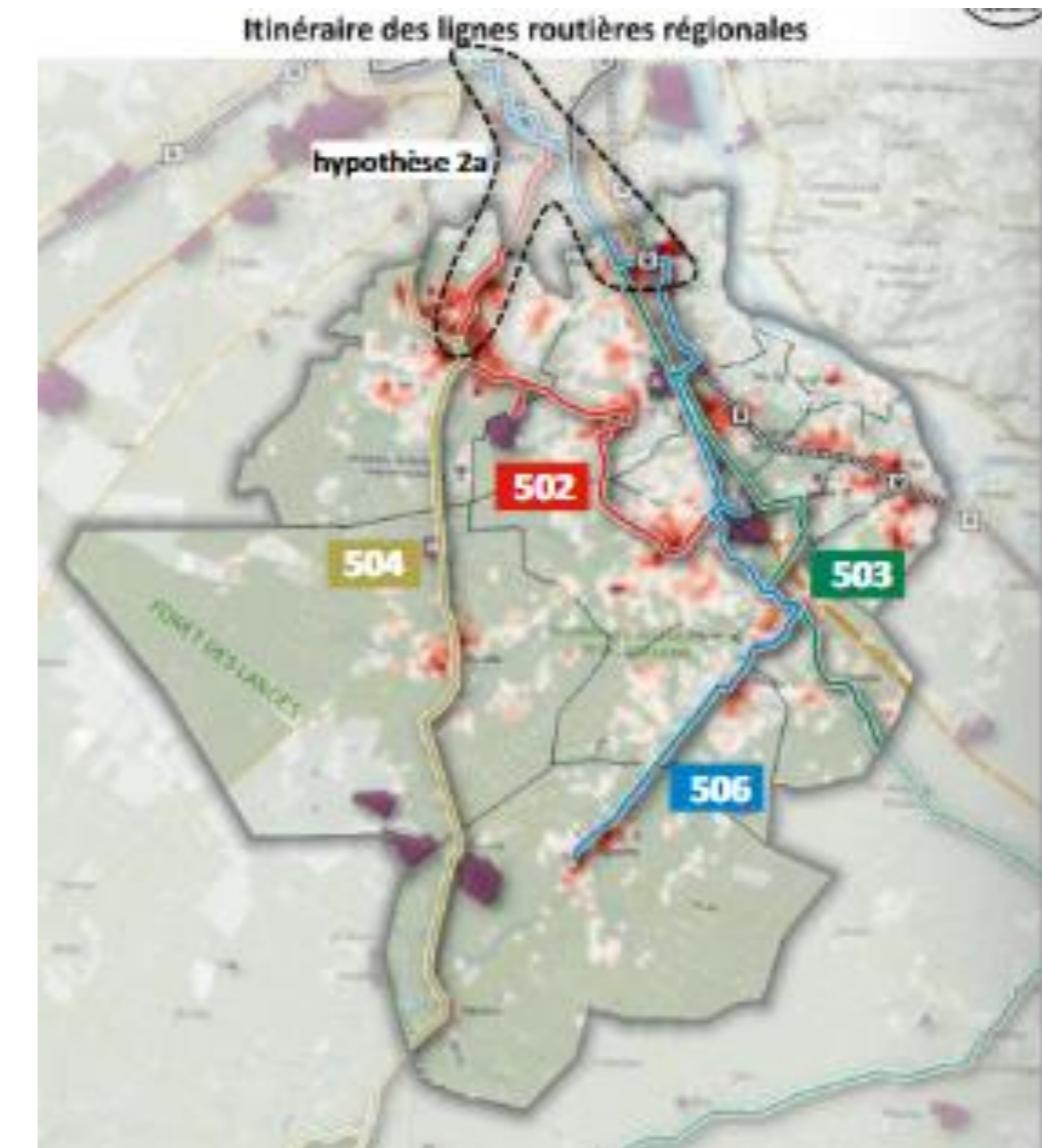
En tant qu'Autorité Organisatrice de la Mobilité, la CC de Montesquieu est en train d'élaborer un plan de mobilité afin d'améliorer les déplacements sur le territoire. Cette stratégie décline des enjeux de la mobilité en 6 orientations thématiques :

- **Orientation n°1** : Mettre en œuvre à court terme une ligne de transport collectif interne à la CCM
- **Orientation n°2** : Connecter le Nord du territoire au sud de Bordeaux Métropole
- **Orientation n°3** : Prioriser le Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables (SDIC)
- **Orientation n°4** : Déployer une offre de covoiturage .
- **Orientation n°5** : Renforcer le Transport à la Demande (TAD) .
- **Orientation n°6** : Faire de la CCM un acteur facilitateur dans les projets des partenaires

#### ***III.5.2.3 Les transports en commun***

Le territoire de Montesquieu est desservi par quatre lignes de bus TransGironde qui assurent le service sur le territoire et les allers-retours permettent d'assurer les déplacements domicile vers Bordeaux.

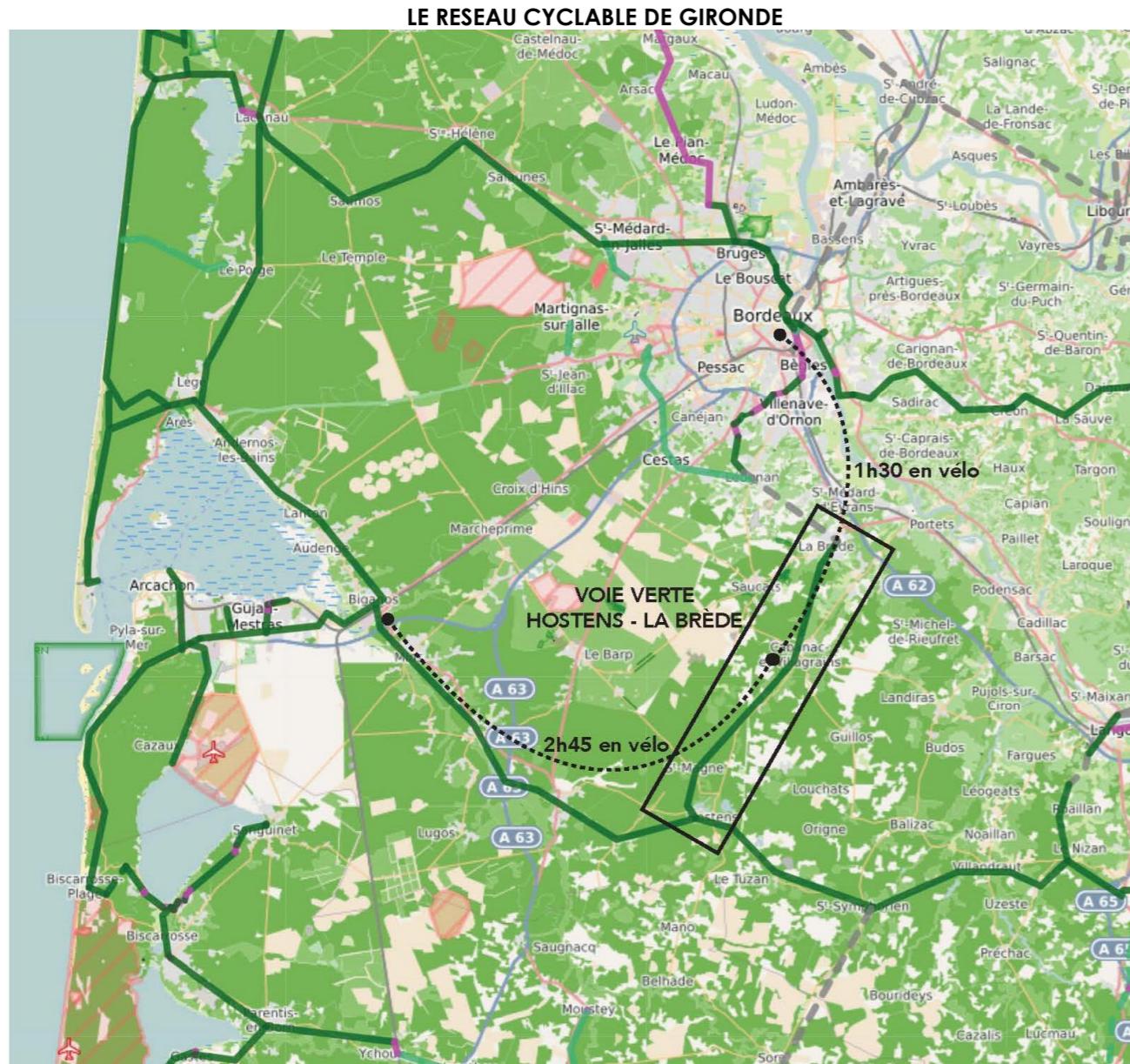
- Ligne 502 Talence Peixotto- La Brède qui circule à une fréquence de toutes les 30 minutes en heure de pointe et toutes les heures en heures creuses.
- Ligne 503 Talence Peixotto- Saint-Symphorien à vocation scolaire essentiellement
- Ligne 504 Bordeaux Hôpital Pellegrin- Saint- Symphorien
- Ligne 506 Talence Peixotto – Cabanac-et-Villagrains



Source : Diagnostic du PDMS de la CC Montesquieu

### III.5.2.4 Pistes cyclables

Le réseau cyclable de la Gironde déploie un maillage d'infrastructures relativement dense, dont la piste cyclable Hostens – Labrède qui longe le site d'études constitue un axe structurant (cf carte ci-contre).



Source : Etude de reconversion foncière d'une friche industrielle, EPF NA, Hame (urbaniste), Lindea (programmation)

Dans le cadre de sa compétence d'aménagement du territoire, la CCM a établi un schéma directeur des itinéraires cyclables (SDIC) : un tracé de pistes et bandes cyclables identifiée sur le territoire (à vocation touristique, de loisirs ou utilitaire) a été établi par une commission suite à une étude en 2009, puis a été modifiée en 2014, avec la volonté de s'engager sur des politiques alternatives à la voiture.

La CC de Montesquieu déploie environ 45 kilomètres de pistes cyclables sur son territoire. Ce réseau est notamment identifié comme tronçon de la Scandibérique, itinéraire cyclable qui relie l'Espagne à la Norvège.

La voie verte Hostens-La Brède s'inscrit dans une programmation de loisirs et de tourisme entre :

- Hostens : pôle loisir le plus développé au croisement des voies vertes et avec l'attractivité du Lac Lamothe (Hostens Aventure accrobranche, camping, centre équestre).
- La Brède : grands équipements sports et loisirs (Parc de l'Espérance) qui accompagnent le collège et le lycée.

### CARTE DES POLES D'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS LE LONG DE LA VOIE VERTE



### **III-5.3 DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

La SAUR est le délégataire de la commune pour l'eau potable et les eaux usées.

### **III.5.3.1 Eau potable**

(Source : RPQS)

L'alimentation en eau potable de la commune de Cabanac-et-Villagrains est assuré

- Par l'achat d'eau majoritairement à Bordeaux Métropole (Régie de l'Eau depuis début 2023) pour 93 399 m<sup>3</sup> en 2021.
  - Par l'exploitation du puits de captage Vieux bourg en complément, qui produit un volume de 53 207 m<sup>3</sup> (en 2021). La gestion du service public d'eau potable a été déléguée à la SAUR.

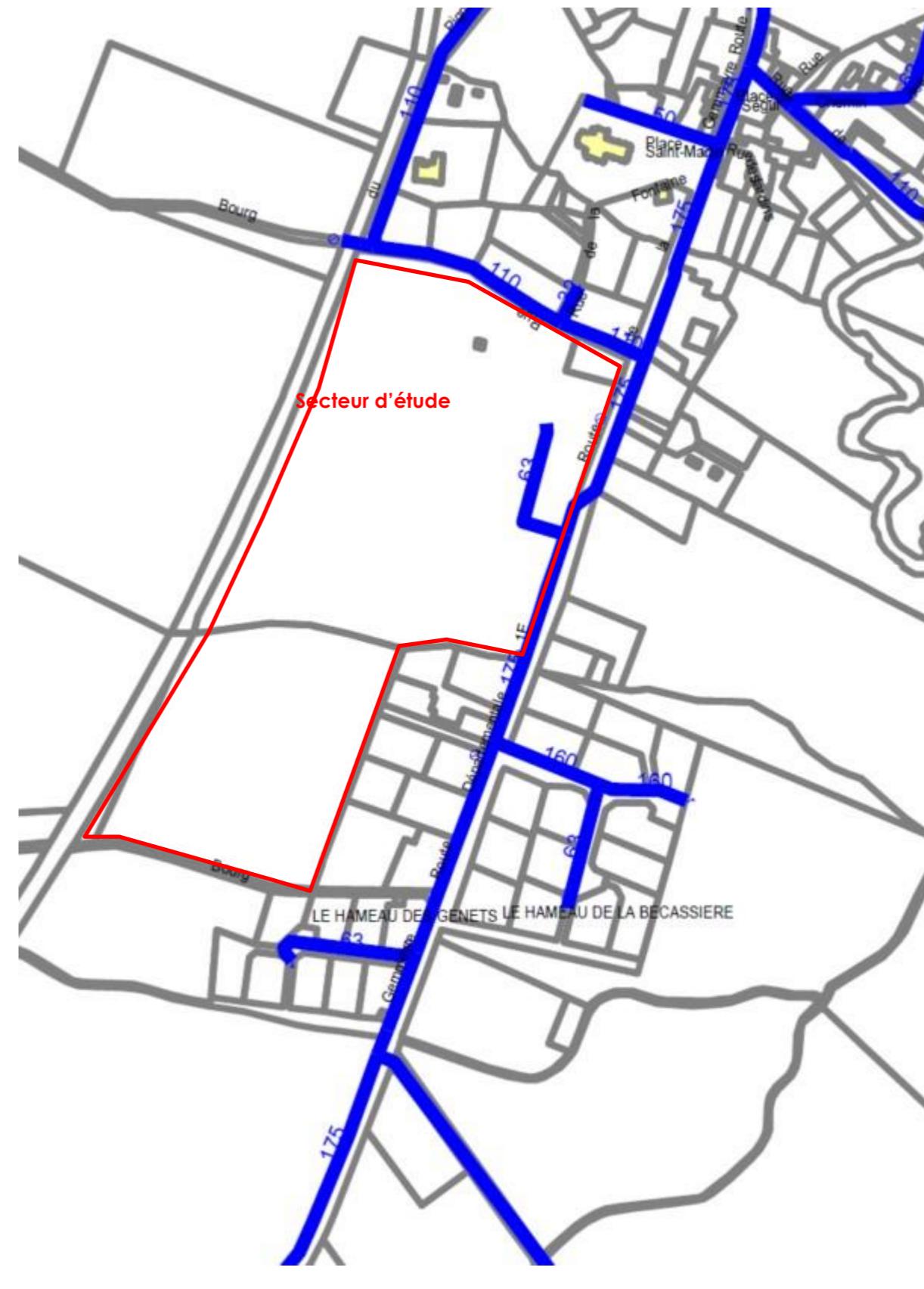
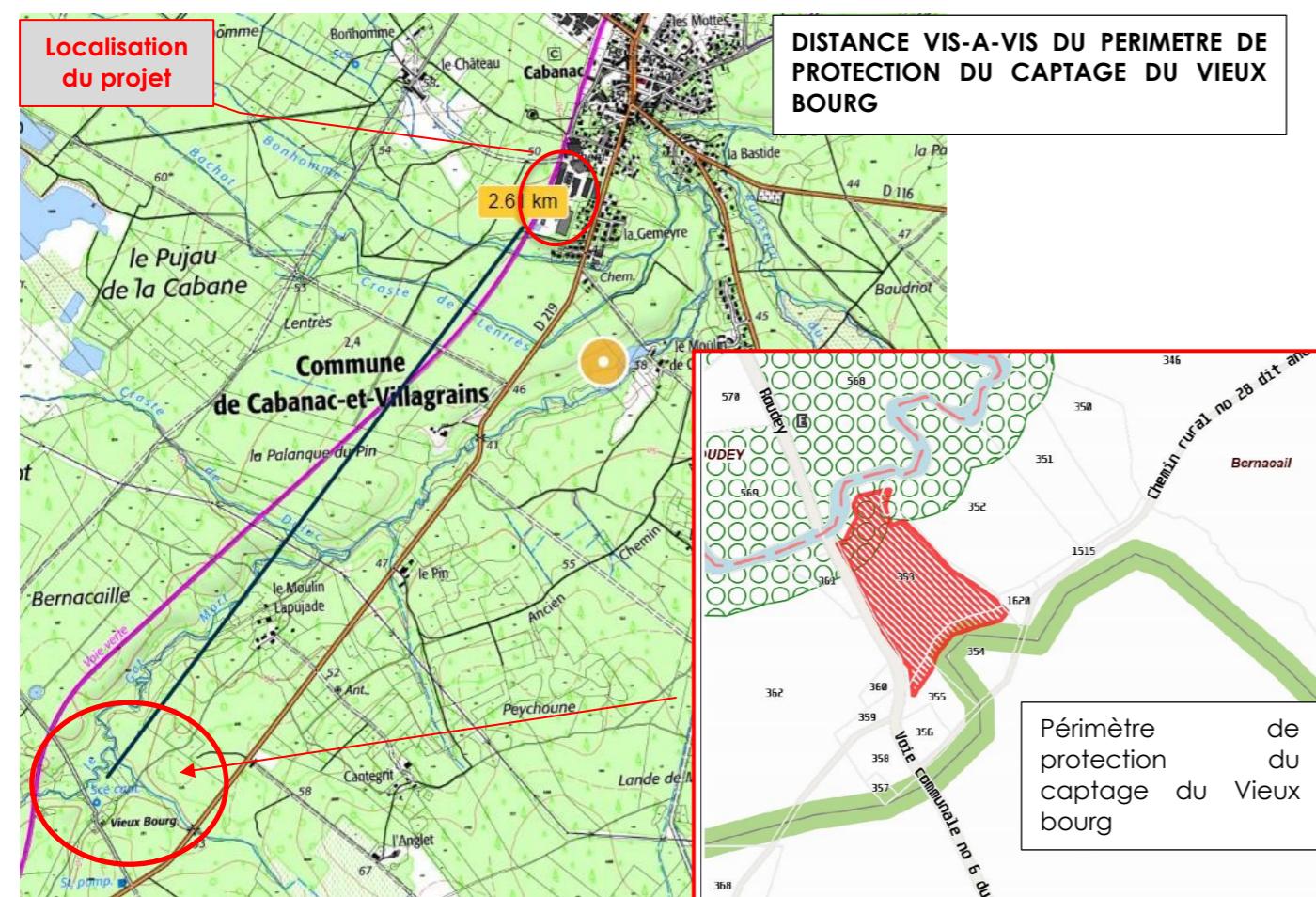
Plusieurs ouvrages de stockage complètent ce réseau : la bâche de la station de pompage (d'une capacité de 40 m<sup>3</sup>) ainsi qu'un réservoir sur tour d'une capacité de 350 m<sup>3</sup> au lieu-dit « Le Com ».

La commune bénéficie également d'une interconnexion avec la commune de Saint- Magne et une interconnexion avec la commune de Saint-Selve au Nord.

Le site de projet est desservi par le réseau d'eau potable qui passe le long de la route de la Gemmeyre en diamètre 175 et le long de la rue de Pianadey en diamètre 110.

L'examen de la qualité de l'eau du puits « Vieux bourg », à partir des résultats du contrôle sanitaire réglementaire de l'ARS, indique que l'eau distribuée est conforme aux normes fixées par la réglementation sanitaire en vigueur (100% des analyses réalisées en distribution étant conformes vis à vis de la qualité bactériologique).

Ce forage, situé au sud de la commune (cf ci-dessous), à 2,6 km du site d'études, fait l'objet d'un périmètre de protection des captage (parcelles D353, D354, D355) :



Source : SAUR

### III.5.3.2 Collecte et traitement des eaux usées

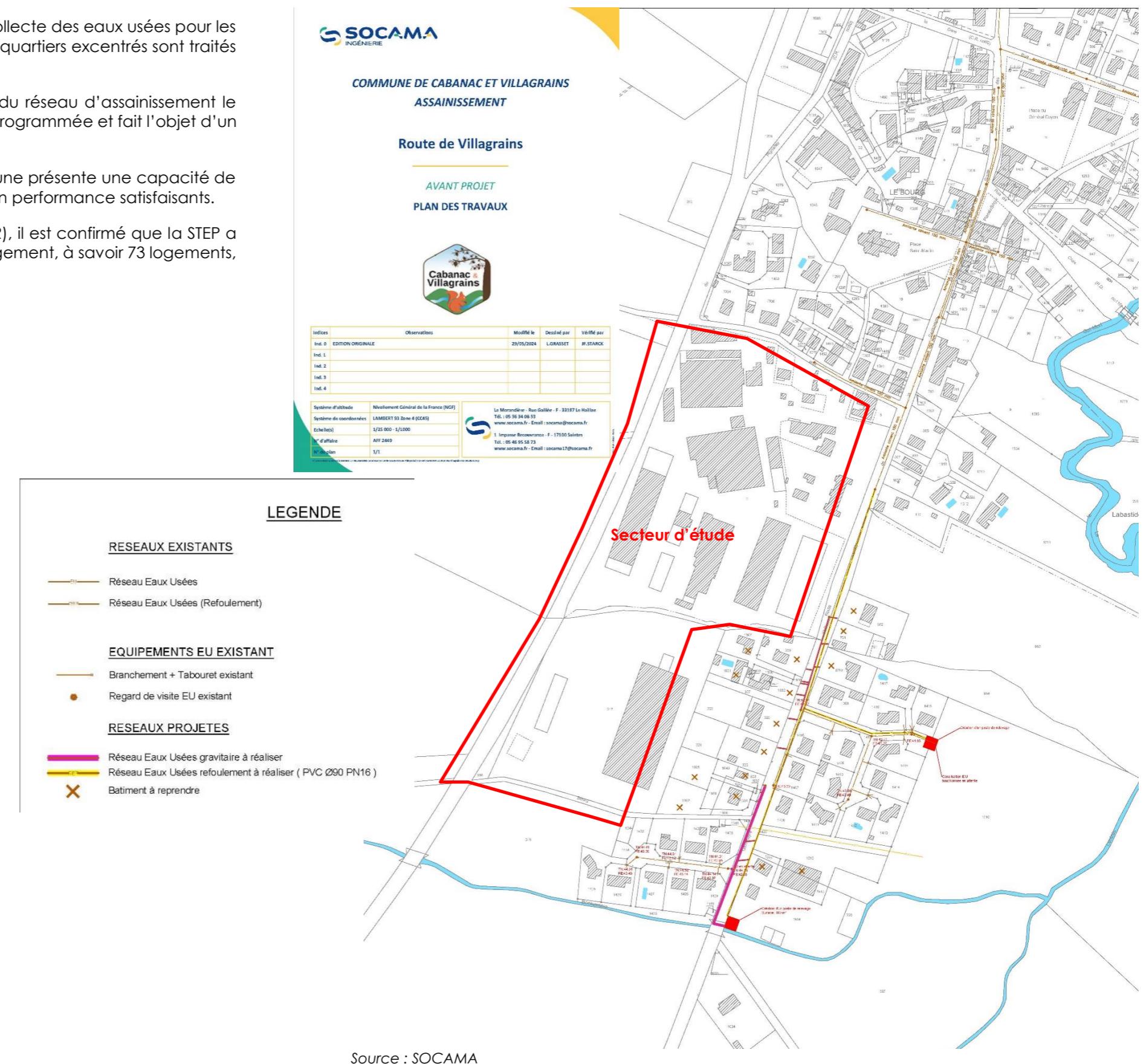
La commune de Cabanac et Villagrains est desservie par un réseau de collecte des eaux usées pour les parties agglomérées de Cabanac, tandis que le pôle de Villagrains et les quartiers excentrés sont traités en Assainissement Non Collectif.

Dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA), l'extension du réseau d'assainissement le long de la route de la Gemmeyre jusqu'en sortie d'agglomération, a été programmée et fait l'objet d'un AVP en 2024 (cf ci-contre) pour une mise en chantier dans l'année.

La Station d'épuration qui collecte les effluents des abonnés sur la commune présente une capacité de traitement de 2 200 EH, et des résultats de conformité en équipement et en performance satisfaisants.

Après consultation du délégataire gestionnaire de l'équipement (La SAUR), il est confirmé que la STEP a la capacité de recevoir les effluents générés par le programme d'aménagement, à savoir 73 logements, 600 m<sup>2</sup> de locaux d'activité et une salle polyvalente.

### AVP POUR L'EXTENSION DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF



### III.5.3.3 Eaux pluviales

La Commune dispose d'un réseau pluvial majoritairement constitué de fossés qui permettent de collecter et d'évacuer les eaux de pluies, de ruissellements vers le milieu naturel.

La commune a engagé une démarche d'élaboration d'un Schéma Directeur de Gestion des Eaux de pluie, afin d'établir un diagnostic des secteurs posant des problèmes de gestion pluviale et un programme de mesures correctives.

Les infrastructures de gestion pluviale mises en œuvre dans le cadre de l'exploitation industrielle déclinaient :

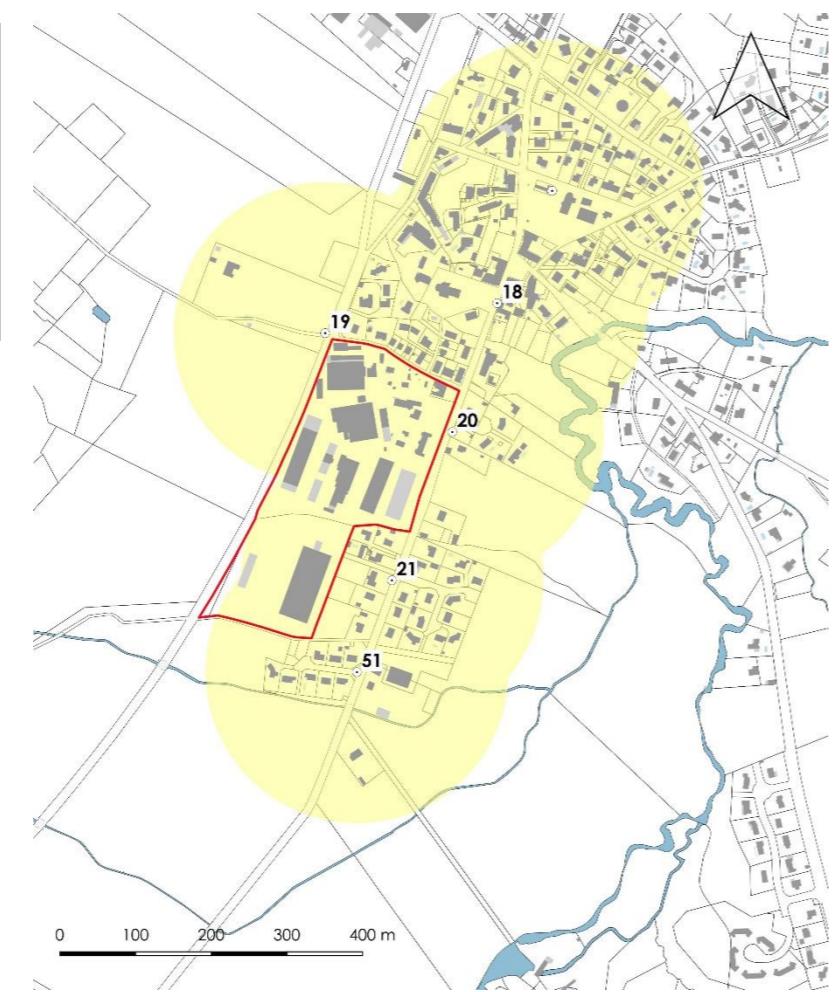
- Une collecte des eaux pluviales sur le site via un fossé drainant busé localisé en partie centrale du périmètre d'étude et qui s'écoule en direction Est vers le ruisseau du Gat-Mort,
- la mise en place d'un bassin de rétention des eaux pluviales dans l'angle sud-ouest et d'un fossé d'infiltration d'environ 120 m de longueur entre les bâtiments 50 et 51, afin de gérer les eaux pluviales issues des importantes surfaces imperméabilisées.

### III.5.3.4 Défense incendie

Le site de projet bénéficie d'une couverture complète de poteaux incendie. Le bilan annuel du SDIIS indique un bon état des 5 hydrants du secteur, les poteaux numéros 18, 19, 20, 21 et 51. Un point d'eau incendie sur les 36 publics communaux est considéré comme indisponible, le numéro 52, mais il n'altère pas la mise en sécurité du site de projet.

N°	Pression statique (bars)	Pression dyn à 60 m <sup>3</sup> /h (bars)
18	5	2,7
19	4,5	2
20	4,6	2
21	5	3,3
51	5	2,8

Source : SDIIS 2022

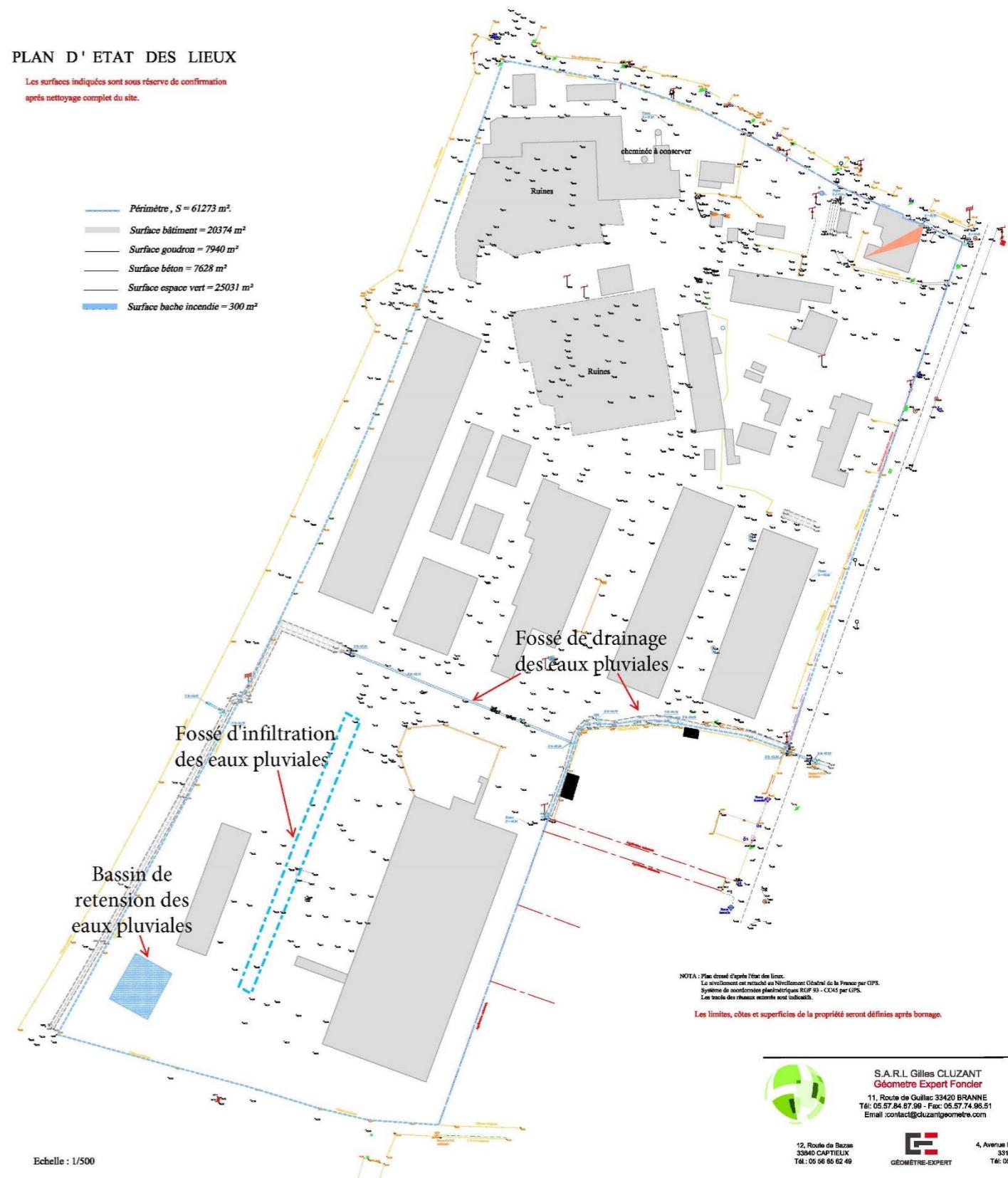


## INFRASTRUCTURES DE GESTION PLUVIALE – ETAT DES LIEUX AVANT AMENAGEMENT

### PLAN D' ETAT DES LIEUX

Les surfaces indiquées sont sous réserve de confirmation après nettoyage complet du site.

- Périmètre,  $S = 61273 \text{ m}^2$ .
- Surface bâtiment = 20374  $\text{m}^2$
- Surface goudron = 7940  $\text{m}^2$
- Surface béton = 7628  $\text{m}^2$
- Surface espace vert = 25031  $\text{m}^2$
- Surface bache incendie = 300  $\text{m}^2$



### III-6 SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

#### III-6.1 ANALYSE TRANSVERSALE ATOUTS / CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

A l'issue de l'analyse des différentes thématiques environnementales, la hiérarchisation des enjeux de la Zone de Projet (ZP) s'établit comme suit :

THEME	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'ETAT INITIAL	ENJEU
<b>MILIEU PHYSIQUE</b>		
Climat et lutte contre le changement climatique	Le climat local est caractérisé par des précipitations assez importantes et des températures douces. Bien qu'aucune période d'aridité ne soit constatée sur la période d'observation, les événements caniculaires récents doivent conduire à la mise en œuvre de démarches bioclimatiques et la préservation de la trame verte au titre de son effet de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur. Le site de projet s'inscrit dans un secteur dont le niveau d'ensoleillement est favorable à la mise en œuvre d'énergie renouvelable à caractère photovoltaïque.	FAIBLE A MOYEN
Caractéristiques hydro géomorphologiques	Le site de projet se localise en bordure d'une terrasse alluviale proche du ruisseau du Gât-Mort qui s'écoule à une centaine de mètres à l'Est, avec lequel le site est également en lien par l'intermédiaire de la craste de Bonhomme qui s'écoule à 70 m au sud du site. La topographie du site, relativement plane, développe une très légère orientation vers l'Est (la vallée du Gât-Mort) et le sud (craste de Bonhomme). Les terrains au droit du site se caractérisent par la présence d'une formation de recouvrement à caractère sableux et d'une alternance de formations profondes plus ou moins perméables (faciès sablo-argilo-marneux). Présence d'une ancienne craste Ouest/Est en partie médiane, canalisée et dérivée. Les enjeux liés aux caractéristiques morphologiques du site sont attachés à la gestion des écoulements de surface, tant en matière de qualité des eaux qu'en matière de quantité (ruissellement pluvial...).	MOYEN
Ressource « Eau » et les outils de gestion de l'eau	Le secteur d'études se développe sur le bassin versant du ruisseau du Gat-Mort, qui au niveau du SDAGE Adour Garonne présente un état écologique Moyen renvoyé à une échéance d'atteinte du « bon » état en 2027 et un état chimique « mauvais » lié à la présence d'un hydrocarbure, le fluoranthène, qui implique un report de l'atteinte du bon état en 2033. A l'exception d'une masse d'eau souterraine, toutes sont en bon état chimique global, mais dans une moindre mesure du point de vue quantitatif puisque 3 d'entre elles présentent 1 déséquilibre « prélèvements/ressource » qui justifie le classement SDAGE du territoire en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) qui implique une attention particulière à la gestion quantitative de la ressource. <u>Le territoire est concerné par les dispositifs de gestion de l'eau :</u> *Le SAGE Nappes Profondes qui classe le territoire en unité de gestion déficitaire en terme de ressource en eau, et implique des mesures de gestion économique de l'eau ; *Le SAGE Vallée de la Garonne qui décline des mesures de préservation des milieux aquatiques et des zones humides par la lutte contre les pollutions domestiques, agricoles, la bonne gestion des eaux pluviales, la prise en compte du cycle de l'eau dans les projets d'aménagement (limitation du ruissellement, favorisation de l'infiltration), la préservation des zones d'expansion des crues.	MOYEN
Risques naturels	Sismicité : faible. <u>Aléa retrait-gonflement Argiles</u> : ZP en zone d'aléa faible <u>Mouvements de terrain</u> : Aucun mouvement de terrain sur la commune. <u>Inondation</u> : la commune n'est pas concernée par ce risque <u>Remontée de nappes</u> : la commune et la ZP sont classées en secteur à sensibilité faible à très faible <u>Aléa Feu de forêt</u> : ZP en bordure du massif forestier, réintroduire un enjeu (habitat) représente un risque mais l'aménagement est l'occasion de réduire la potentialité d'incendie liée au caractère actuellement non entretenu du site.	MOYEN
<b>MILIEU NATUREL</b>		
Périmètres d'inventaire et zonages réglementaires	Le site de projet n'interfère aucun périmètre d'inventaire (3 ZNIEFF des lagunes forestières) ni zonage réglementaire (site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gat-Mort et du Saucats ») ; D'un point de vue de l'articulation le site N2000 situé à une 60taine de mètres au niveau de l'entrée du site au nord, mais séparé par une bande de constructions pavillonnaire qui constitue un 1ere interface avec le périmètre protégé), les enjeux écologiques sont liés à la qualité des milieux aquatiques et Sur le plan faunistique, les interactions sont surtout relatives aux espèces de faune à capacité de déplacement élevée comme l'avifaune mais surtout les chiroptères, la zone d'étude se situant proche du réseau hydrographique du Gat-Mort (craste de Bonhomme), présentant un grand intérêt patrimonial pour ces groupes.	MOYEN

Habitats Faune et Flore	<p><u>Fonctionnalités écologiques</u>: à l'issue de la hiérarchisation des enjeux patrimoniaux (Faune/Flore/zone humide/Eta de conservation/rareté) le site présente un intérêt faible à moyen en termes de fonctionnalités écologiques, en raison notamment de la présence, en grande majorité, d'habitats homogènes et assez ordinaires à l'échelle de la région :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) aucune zone humide, aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial, Aucun habitat naturels d'intérêt communautaire,</li> <li>2) mais présence de nombreux individus de chêne pédonculé situés sur le site et dans sa périphérie (arbres à cavités) sont susceptibles de servir de milieu refuge pour de nombreuses espèces animales :</li> <li>3) ils peuvent héberger une entomofaune spécifique rare; C'est un habitat d'espèces pour le Lucane cerf-volant (<i>Lucanus cervus</i>) ainsi que pour le Grand Capricorne (<i>Cerambyx cerdo</i>), susceptibles d'être présentes dans le secteur bien que non recensées lors des relevés (seulement traces de sciures).</li> <li>4) Ils peuvent servir de gîte pour diverses espèces de chauves-souris dont certaines sont souvent devenues rares tant au niveau local qu'à l'échelle nationale ou internationale.</li> <li>5) ils constituent des sites de nidification privilégiés pour certaines espèces d'oiseaux (pics, mésanges, grimpereaux, sittelles ...) et ils participent ainsi à la diversité des peuplements de passereaux.</li> </ol>	FAIBLE A MOYEN
Zones humides	Aucun zone humide inventoriée sur le site sur la base du critère « sol » et « « flore »	NUL
Continuités écologiques	<p><u>SRADDET</u> : En limite du Réserveoir de biodiversité « Boisements de conifères » à l'échelle régionale, mais aucun enjeu spécifique lié aux continuités écologiques n'apparaît à l'échelle régionale.</p> <p><u>SCOT de l'AMB</u> : Dispositions A2 « Préserver la grande continuité naturelle du plateau landais » et A3 « Protéger le socle agricole, naturel et forestier » au sud et à l'Est de la ZP, non remises en cause compte tenu du caractère du projet circonscrit dans les enveloppes urbaines du Scot ;</p> <p><u>A l'échelle de la ZP</u> : les enjeux liés aux continuités écologiques rejoignent les enjeux biologiques liés aux habitats forestiers et aux habitats humides en lien avec le réseau hydrographique du ruisseau du Gat-Mort, tous deux Réservoirs de biodiversité.</p>	MOYEN
<b>PATRIMOINE ET PAYSAGE</b>		
Patrimoine Sites remarquables et protégés	<p><u>Monument historique / Site classé et/ou site inscrit</u> : ZP non concernée, à noter la présence du site inscrit des Mottes castrales, dont le périmètre de protection de 500 m se développe jusqu'à 100 m de la ZP ;</p> <p><u>Zone de présomption de prescription archéologique</u> : ZP non concernée ;</p> <p><u>Inventaire général du patrimoine culturel de la Région NA</u> : Machine à vapeur, cheminée en brique encore debout</p>	FAIBLE
Paysage	Bien qu'en friche, la ZP recèle des atouts urbains et paysagers, pouvant être points d'appui pour l'élaboration d'un projet d'aménagement (trame verte de vieux chênes remarquables, trame bleue à restaurer, support de liaisons douces, présence d'éléments de patrimoine industriel ...)	MOYEN
<b>MILIEU SOCIO-ECONOMIQUE</b>		
Activité sylvicole/ agricole	Milieu artificialisé, aucun enjeu ni agricole ni forestier	NUL
Urbanisme	Forte pression urbaine enregistrée sur le territoire élargi de la CDC et communal ; Bien qu'en limite sud du village, le site des situe dans les enveloppes urbaines du bourg, et constitue un vrai levier de recyclage foncier en alternative à la consommation de nouveaux espaces naturels agricoles ou forestier pour répondre aux besoins d'habitat auxquels la commune doit répondre.	FORT
Environnement direct	Environnement forestier à l'Est et au sud, environnement occupé par une bande de terrains pavillonnaires à l'Est en interface direct ; enjeu d'interface avec un voisinage habité, et pour les riverains directs, enjeu de requalification d'une friche potentiellement nuisante (dangerosité du site, sécurité civile...)	FORT
<b>SANTE, SECURITE ET NUISANCES</b>		
Eau potable	ZP non concernée par un périmètre de protection ;	NUL
Ambiance sonore	ZP dans un environnement rural et naturel / absence de nuisances sonores	NUL
Qualité de l'air	La qualité de l'air est globalement bonne sur le territoire rural de l'Entre-Deux-Mers, exposé toutefois à des émissions d'origine agricole susceptible de dégrader la qualité de l'air ; dans cette perspective, les interfaces urbanisation/espaces agricoles peuvent faire l'objet de mesures de gestion en déclinaison de mesures recommandées par le ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt.	FAIBLE
Pollution des sols	Nonobstant son passé industriel et des traces de PCB et PCP en très faible concentration, le site ne nécessite aucune mesure de gestion particulière vis-à-vis du nouvel usage projeté (habitatéconomie/équipement public).	NUL
Risques technologiques	<u>Transport Matière Dangereuse</u> : présence d'une canalisation de gaz en limite sud de la ZP, qui implique des contraintes d'urbanisme pour lesquelles le gestionnaire TEREGA doit être associé afin d'évaluer la compatibilité du projet avec l'infrastructure	FAIBLE

### **III-6.2 PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU SITE**

L'analyse de l'évolution tendancielle du site est à établir, d'une part dans le cadre du document d'urbanisme actuellement applicable et d'autre part dans le cadre du document d'urbanisme à l'issue de la Déclaration de Projet et la Mise en Compatibilité des Documents d'Urbanisme, telles que destinées à rendre possible le projet de reconversion de la friche Cluzant -Demolin à Cabanac et Villagrains.

#### ***III.6.2.1 Évolution du site en application du Document d'Urbanisme actuellement opposable : PLU de Cabanac et Villagrains***

En l'absence de la Mise en Compatibilité du PLU de Cabanac et Villagrains, l'ensemble la friche industrielle Cluzant-Demolin destinée à accueillir le projet d'aménagement, suivra son évolution actuelle, à savoir un état d'abandon avec une non prise en compte :

- De l'opportunité pour le territoire communal et communautaire, d'éviter la consommation foncière d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) en venant mobiliser cet espace déjà artificialisé pour réaliser son développement urbain à venir,
- De mettre en œuvre une partie de la politique de l'habitat déclinée dans le Programme Local de l'Habitat (PLH 2022-2028) approuvé le 24/12/2023, qui vise à offrir une plus grande diversité de logements (logement social, accession abordable, locatif pour les jeunes décohabitants),
- du risque incendie en limite de quartiers habités, lié à la présence d'installation et de bâtiments dégradés en bois sous faibles surveillance et entretien, qui constituent des sources de malveillance,
- du caractère d'ilot de chaleur que représente pour les tissus habités proches, la présence de plusieurs ha de sols revêtus d'une épaisse couche de béton,
- de l'opportunité de résorber un point noir dans le paysage urbain communal et communautaire,
- de l'opportunité pour la conscience collective communale, de surmonter l'échec social et économique qu'a représenté la fermeture de cette emblématique usine, en y faisant « renaitre de l'activité ».

(cf paragraphe I-3 Justification du caractère d'intérêt général)

Le scénario suivant décrit ces évolutions en l'absence de projet :

Milieu physique : Le site présente une topographie plane, des sols à caractère sableux mais recouverts à 50 % de dalles de béton fortement artificialisantes, et à l'écart de tout réseau hydrographique, à l'exception d'une ancienne craste Ouest/Est déviée. En l'absence de projet, les conditions physiques d'un point de vue topographique et géologique, ne seront pas modifiées et les sols ne seront pas renaturés par enlèvement des dalles artificialisantes ; de la même façon, l'ancienne craste Ouest /Est composante de la trame bleue, autrefois traversante vers le ruisseau du Gat -mort, ne sera pas restaurée.

Milieu naturel : l'intérêt faible à moyen en termes de fonctionnalités écologiques, en raison de la présence d'habitats homogènes et assez ordinaires à l'échelle de la région (aucun espèce végétale, ni habitat naturel d'intérêt patrimonial, ni zone humide), dont le seul intérêt repose sur la fonctionnalité écologique pour certaines espèces d'individus, de chênes pédonculés (fonction d'arbre gite), ne sera pas dégradé, voire renforcé par le relatif maintien à l'écart de toute intervention humaine ;

Paysage et patrimoine culturel : le site est localisé en entrée de bourg de Cabanac et à l'arrière d'un front bâti de maisons le long de la RD 219, et véhicule une visibilité directe sur un site à l'abandon depuis plusieurs années. En l'absence de projet, le site conservera ce caractère délabré d'abandon, à la fois pour le paysage communal mais également pour les riverains directs.

Milieu humain : La commune de Cabanac et Villagrains enregistre une augmentation constante de sa population depuis plus de 10 ans et en corollaire, du nombre de logements. En l'absence de projet, la commune va être conduite à ouvrir à l'urbanisation, des zones naturelles, pour répondre à la demande en logement et d'une façon générale pour répondre aux enjeux de mixité sociale.

#### ***III.6.2.2 Évolution du site en application du PLU de Cabanac et Villagrains après Mise en Compatibilité***

A l'issue de la Mise en Compatibilité du PLU, l'emprise industrielle va muter vers un espace urbain avec de nouvelles fonctionnalités habitat, économique, d'équipement et de parc public, en conduisant aux modifications suivantes :

- L'émergence d'un nouveau quartier à qualité environnementale améliorée, nettoyé, dépollué, paysagé, en lieu et place d'une friche industrielle abandonnée et encombrée de matériaux en dégradation, dans un périmètre de 500 m du centre-bourg, accessible à vélo, favorisant ainsi les usages commerçants et la centralité villageoise ; cette incidence s'articule parfaitement avec le projet de requalification urbaine dans lequel la commune de Cabanac et Villagrains s'engage dans le cadre de la Convention d'Aménagement de Bourg ;
- La mise en œuvre d'une offre sociale grâce au règlement d'urbanisme qui impose dans le programme des logements 8 logements à caractère social, locatif ou en accession sociale (soit 10 % du programme) ;
- Redynamisation et diversification économique par la mise en œuvre d'une offre en locaux d'activité économique (commerciale, artisanale ou de service), qui actuellement s'avère difficilement mobilisable dans le cœur de bourg,
- Prise en compte dans le cadre du projet de certains enjeux biologiques grâce à la prise en compte dans le projet d'aménagement de la trame des arbres gites à fonctionnalités écologiques.



#### **IV JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES AUTRES SOLUTIONS ENVISAGEES**



## IV-1 UN CONTEXTE REGLEMENTAIRE FAVORABLE AU PROJET

Dans tous les documents de référence (SRADDET, Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, Plan Climat Air Energie Territorial de la CDC de Montesquieu, Programme Local de l'Habitat de la CDC de Montesquieu...), le recyclage foncier par remobilisation d'espaces en friche constitue un objectif prioritaire, notamment dans la perspective d'atteinte du Zéro Artificialisation Net en 2050, et dont la mise en œuvre va s'engager à compter de 2030 pour tous les documents de planification, soit dans moins de 6 ans.

Le choix de la friche la friche Cluzant et Demolin s'est donc inscrit dans cette exigence globalisée à tous les niveaux de planification.

## IV-2 LES VARIANTES D'IMPLANTATION SUR D'AUTRES SITES

L'inventaire des lieux en friche disponible sur le site Cartofriche du CEREMA, permet malgré son caractère incomplet, d'identifier sur le territoire communautaire, la présence à minima de 7 friches (cf localisation ci-contre) :

**INVENTAIRE DES FRICHES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE**

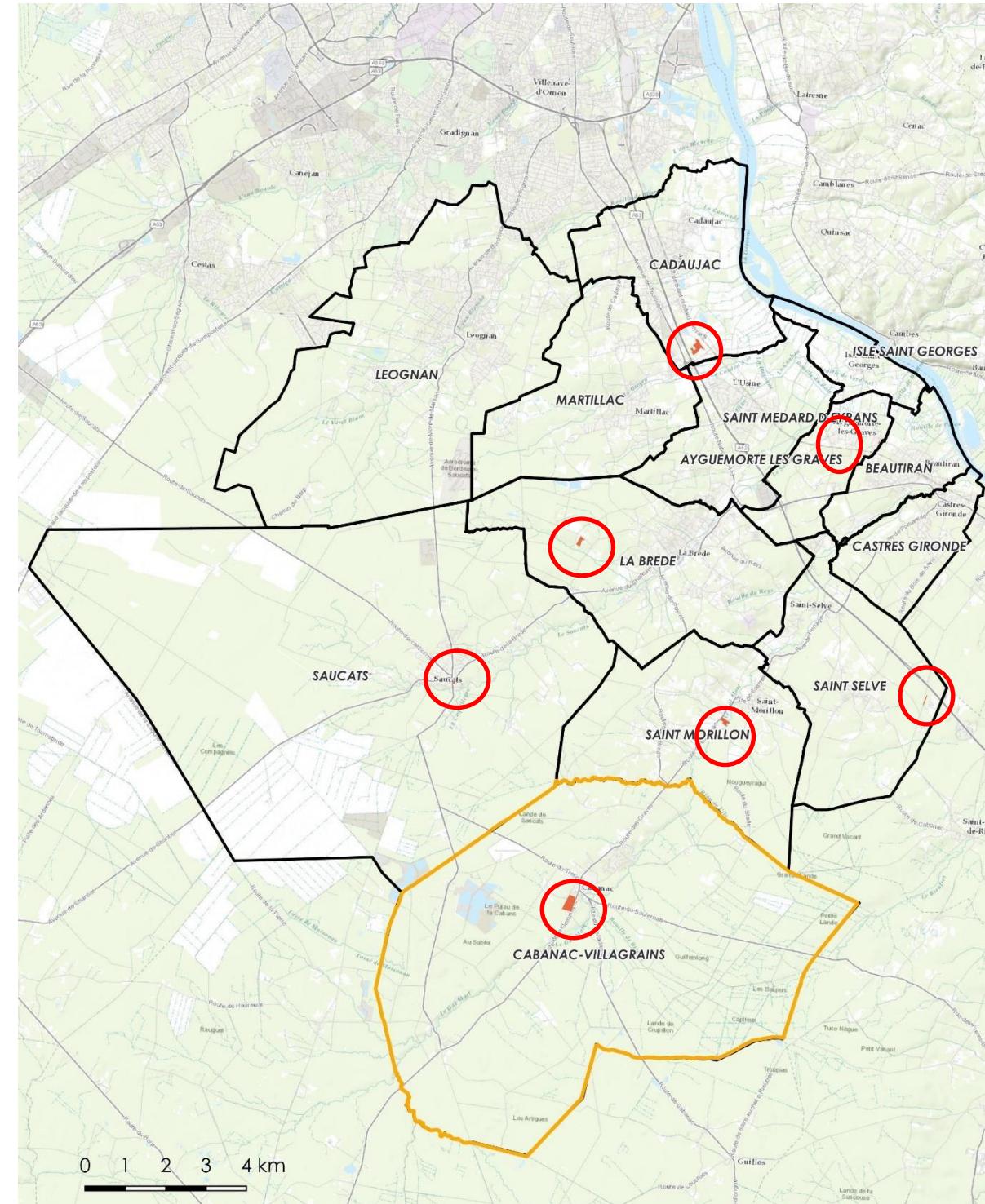
COMMUNE	TYPE	TYPE D'ACTIVITE	SURFACE	DEMARCHE EN COURS
CADAUJAC	Décharge d'Ordures ménagères du Gravey	Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie)	5 ha	
AYGUEMORTE-LES-GRAVES	Ancienne décharge Calens Beautiran		1838 m <sup>2</sup>	
SAINT-SELVE	TERRALYS (ex GED)	Regroupement, reconditionnement de déchets	5696 m <sup>2</sup>	
LA BREDE	non renseigné		2,2 ha	Friche étude Ademe 2021
SAUCATS	non renseigné		0,26 ha	Appel à projet Fonds Vert 2023
CABANAC-ET-VILLAGRAINS	CLUZANT et DEMOLIN	Scierie, fabrication de panneaux	6,2 ha	Projet en cours
SAINT-MORILLON	non renseigné		2,3 ha	Friche étude Ademe 2021

Source : Cartofriches, CEREMA

L'exploitation de cette source permet de constater que le potentiel disponible à une démarche de recyclage foncier sur le territoire communautaire, s'avère relativement réduit, pour certains déjà engagés dans des démarches spécifiques (3 cas), ou relevant de sites à lourds passifs en termes d'occupation potentiellement polluantes (anciennes décharges) ou situés hors enveloppes urbaines (Saint-Selve).

Sur le territoire communautaire, le site de la friche Cluzant – Demolin est donc apparu comme présentant des conditions plus favorables à la mise en œuvre d'un projet de reconversion à destination d'une mixité habitatéconomie.

**LOCALISATION DES FRICHES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE**



Source : Cartofriches, CEREMA



## V ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CABANAC ET VILLAGRAINS SUR L'ENVIRONNEMENT, PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES et DES INDICATEURS DE SUIVI



L'analyse des incidences notables potentielles sur l'environnement est réalisée à l'échelle de la « zone susceptible d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU de Cabanac et Villagrains ».

Une attention particulière est également attachée aux enjeux forts identifiés dans l'analyse de l'état initial et formalisés dans le tableau de hiérarchisation des enjeux en fin de partie III.

Les niveaux d'incidence retenus vont d'incidence nulle/non significative à positive ou négative faible/modérée/forte :

NIVEAUX D'INCIDENCES RETENUS DANS L'ANALYSE				
Nulle /non significative	Positive	Négative faible	Négative modérée	Négative forte
Pas de mesure mise en œuvre	Mesure mise en œuvre au cas par cas	Mesures mises en œuvre		

## V-1 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE MILIEU PHYSIQUE

### V-1.1 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE RELIEF ET LA CAPACITE D'INFILTRATION DES SOLS

#### V.1.1.1 Incidences potentielles du projet vis-à-vis du relief et de la capacité d'infiltration des sols

Une attention particulière doit être portée au relief de la zone destinée à accueillir le projet car en modifiant la topographie naturelle de ces secteurs (par remblai, terrassement, ...) l'ouverture à l'urbanisation peut engendrer des dysfonctionnements comme la modification du ruissellement naturel, et possiblement des inondations de secteurs aval et/ou connexes.

Pour rappel, la topographie du site est relativement plane, le relevé topographique élaboré dans la perspective du projet d'aménagement permet d'identifier seules quelques micro-variations de 1 à 2 m qui se développent entre la partie nord à approximativement 48 m et la partie sud à 46,50 m, et la partie Est à une moyenne de + ou moins 45 m. (cf paragraphe III-1.2 Contexte topographique).

La topographie sur le secteur du projet conduit à conclure à un faible enjeu en matière de relief lors de l'ouverture à l'urbanisation, toutefois, une attention particulière doit être portée à la capacité d'infiltration des sols afin d'accompagner au mieux l'évacuation des eaux pluviales (EP).

Les caractéristiques pédologiques de la zone destinée à accueillir le projet, dominées par la présence de formations sableuses sur plus d'1 m, l'absence de traits réodoxiques à faible profondeur comme à plus d'1 m de profondeur (cf paragraphe III-1.3.2 Contexte pédologique à l'échelle du site), et la profondeur de la nappe indiquée à 5 m en moyenne par 6 piézomètres (cf paragraphe III-1.3.4 Contexte hydrogéologique) permettent de constater une capacité d'infiltration des sols adaptée à de bonnes conditions de régulation des eaux de surface.

En outre, les données fournies par le BRGM sur le risque « remontée de nappe » (cf paragraphe III-1.6.5 Remontée de nappe) indique que le site de projet se localise en secteur de faible à très faible sensibilité à ce phénomène, reconnu comme aggravant les dysfonctionnements d'infiltration des eaux dans les sols.

L'ensemble de ces conditions physiques en matière de relief, de capacité d'infiltration des sols et d'absence de remaniements des sols autre que l'extraction des matériaux de recouvrement actuellement en place<sup>1</sup> conduisent à conclure vis-à-vis du relief et de la capacité d'infiltration des sols, à l'absence d'incidence négative et au développement d'une incidence positive par « désimperméabilisation » liée au « décapage » et partiellement « renaturation » du site<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> dalles béton des bâtiments, des espaces de circulation et des espaces de stockage et manutention soit 59% de l'entreprise

#### V.1.1.2 Mesures envisagées vis-à-vis du relief et de la capacité d'infiltration des sols

Afin de limiter voire éviter les incidences potentielles vis-à-vis du relief et de la capacité d'infiltration des sols, des mesures ont été prises tout au long de la démarche de conception et d'évaluation ; elles trouvent le cas échéant, une traduction dans le règlement d'urbanisme du PLU.

##### V.1.1.2.1 Mesures vis-à-vis du relief intégrées au projet

Outre la désimperméabilisation des sols que va apporter la mise en œuvre du projet par « décapage » des dalles de recouvrement, le projet de conception a suivi la démarche suivante afin de limiter au maximum les effets d'un trop important remaniement de sols :

- Respect du profilé du terrain qui suit une légère pente vers l'Est et le sud-Est,
- mise à profit de cette micro topographie pour restaurer la trame bleue originelle Ouest /Est vers le Gat-Mort,
- mise à profit de cette micro topographie vers la pointe sud-ouest pour positionner la bassin de collecte des eaux pluviales.

##### V.1.1.2.2 Mesures vis-à-vis de la capacité d'infiltration des sols intégrées au projet

La mesure la plus déterminante en matière d'amélioration de la capacité d'infiltration des sols intégrée au projet consiste en un décapage complet du site par l'enlèvement des matériaux de recouvrement des sols qui recouvrent actuellement 59 % du site (source relevé de géomètre, (cf paragraphe III-1.2 Contexte topographique).

Outre cette remise en état des sols, le projet développe une mesure particulièrement positive en matière d'amélioration de la capacité d'infiltration des sols par la création de près de 14 000 m<sup>2</sup> (13 915 m<sup>2</sup>) d'espaces de pleine terre végétalisés et plantés, constitutifs des espaces collectifs de l'aménagement :

ESPACES VEGETALISES A CARACTERE COLLECTIF	
Parc public le long de la rue Pignadey	6 000 m <sup>2</sup>
Trame verte nord/sud	2 250 m <sup>2</sup>
Trame verte Ouest/Est	3 550 m <sup>2</sup>
Espace de régulation EP (pointe Sud-Ouest)	2 115 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ESPACES VEGETALISES A CARACTERE COLLECTIF (HORS ESPACES PRIVATIFS)</b>	<b>13 915 m<sup>2</sup> soit 23 %</b>

Source : plan de composition, A26, avril 2024

##### V.1.1.2.3 Mesures vis-à-vis de la capacité d'infiltration des sols intégrées au PLU

Plusieurs mesures sont introduites dans le PLU à la faveur de la Mise En Compatibilité du PLU pour atteindre l'objectif d'une capacité d'infiltration des sols maximisée :

Dans le règlement écrit :

- **Article UR12.2 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement** : Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures, devront être traitées à base de matériaux clairs et poreux et/ou bien de surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « evergreen » (cf. image de référence ci-après).

<sup>2</sup> Renaturation de 6 000 m<sup>2</sup> en parc public boisé, de deux trames vertes Est/Ouest (3 3550 m<sup>2</sup>) et Nord/sud (2 250 m<sup>2</sup>) et d'un espace de régulation pluviale de 2 100 m<sup>2</sup> dans la pointe sud-ouest de l'aménagement

## MODALITES DE REFERENECE EN MATIERE DE TRAITEMENT DES ESPACES DE STATIONNEMENT



- Article UR13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres :** Sur chaque parcelle individuelle, il est attendu un pourcentage minimum d'espace en pleine terre<sup>1</sup> destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes, variable de 30 % à 40 % en fonction de la superficie de la parcelle (30% < 500 m<sup>2</sup> < 40%).
- Article UR13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres :** Dans les opérations d'aménagement un minimum de 20 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés, dont la répartition peut être adapté en fonction du parti d'aménagement indiqué dans l'OAP.

### V.1.1.3 Incidences potentielles du projet vis-à-vis de la gestion pluviale

#### Généralités :

La gestion des eaux pluviales doit être appréhendée selon trois axes de réflexion :

- La gestion quantitative,
- La gestion qualitative,
- La gestion des fils d'eau (profondeur du système de collecte par rapport au terrain naturel).

La problématique de gestion des eaux pluviales doit s'accompagner d'une réflexion sur son intégration paysagère (noue, bassin d'étalement superficiel des Eaux Pluviales plutôt que bassin de rétention profond...).

#### • Gestion quantitative

La gestion des eaux de pluie (inondations et pollution) est un axe important du PLU, qui fixe un principe de traitement des eaux le plus en amont possible, en favorisant l'infiltration à l'échelle du projet (équipements, logements, lotissements, etc.) et régulant l'écoulement (noues, bassins de rétention et de stockage, etc.). De plus, les aménagements d'ensemble pour lesquels la gestion des eaux pluviales est plus facilement envisageable et cadrée réglementairement (loi sur l'eau notamment) doivent être favorisés.

#### • Gestion qualitative

Les eaux pluviales de voiries doivent être gérées préférentiellement de manière superficielle en favorisant l'utilisation de noues et de fossés permettant à la fois :

- de contribuer à l'épuration des eaux pluviales de façon pérenne et naturelle,
- de faciliter l'exploitation,
- de rendre visible une éventuelle pollution,
- de faciliter l'intégration paysagère.

#### • Gestion des fils d'eau

La gestion superficielle des eaux pluviales (de type noues) permet de limiter la profondeur des ouvrages de régulation et n'hypothèque pas les possibilités de raccordement au réseau pluvial lorsqu'il est présent.

#### • Intégration paysagère

Les volumes de rétention ainsi que les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales peuvent prendre la forme de noues ou de fossés ou de bassins paysagers et être intégrés au sein d'espaces verts ou le long de cheminements de type « liaison douce ».

Les terrains sur lequel s'implante le projet présentent à l'état naturel hors surfaces imperméabilisées, un coefficient de d'infiltration satisfaisant lié à leur caractère sableux et à la profondeur de la nappe (cf paragraphes III-1-3.3 Contexte pédologique à l'échelle du site et III.1.3.4 Contexte hydrogéologique).

Après remise en état « naturel » de la surface des sols (dégagés des matériaux de recouvrement), l'aménagement du site, en imperméabilisant les sols par création d'emprise bâtie, circulations, espaces de stationnement, espaces de manutention, aura pour conséquence d'augmenter le coefficient de ruissellement du terrain.

### V.1.1.4 Mesures envisagées vis-à-vis de la gestion pluviale

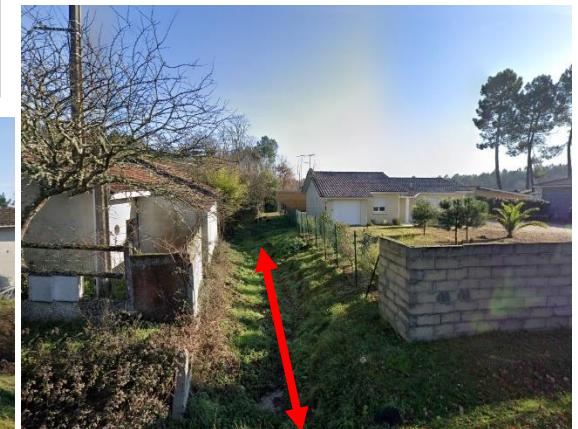
#### V.1.1.4.1 Mesures vis-à-vis de la régulation pluviale intégrées au projet

Pour compenser cette baisse d'infiltration, tout au long de la démarche les mesures suivantes ont été mises en œuvre, elles recoupent pour partie celles évoquées dans le paragraphe corollaire des mesures d'amélioration de la perméabilité des sols page précédente :

#### Mesures de compensation

- Création d'un bassins de régulation des eaux de pluies, positionné en pointe Sud-Ouest en légèrement plus bas que le reste de la zone, de type noue implantée sur un vaste espace enherbé de 2 115 m<sup>2</sup>, traité en espace vert collectif accessible ;
- Restauration d'une trame bleue Ouest/Est en lieu et place d'une craste préexistante à l'activité industrielle et déplacée /canalisée pour des raisons d'exploitation du site, permettant de retrouver un écoulement traversant la zone en partie médiane, canalisée sous la chaussée de la RD 219 et rejoignant un fossé qui s'écoule vers une craste affluente du ruisseau du Gât-mort;

Reconnexion au fossé qui s'écoule vers la craste de Bonhomme de l'autre côté de la RD 219



- Création d'espaces verts collectifs permettant des dégager des emprises d'infiltration des eaux pluviales de 11 800 m<sup>2</sup> :
  - Un parc public rue Pignadey de 6 000 m<sup>2</sup>,
  - Une trame verte Nord/sud de 15 à 20 m de large et de 2 250 m<sup>2</sup>,
  - Une trame verte Ouest/Est de 20 à 25 m de large et de 3 550 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales

#### V.1.1.4.2 Mesures vis-à-vis de la régulation pluviale intégrées au PLU

Plusieurs mesures sont introduites dans le PLU à la faveur de la Mise En Compatibilité du PLU pour atteindre l'objectif d'une régulation pluviale maximisée ; elles recourent pour certaines celles évoquées dans le paragraphe corollaire des mesures d'amélioration de la perméabilité des sols page précédente.

Dans le règlement écrit :

- Article UR 12.2 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement** favorisant l'infiltration des eaux pluviales : vu au paragraphe V.1.1.2.3 Mesures vis-à-vis de la capacité d'infiltration des sols intégrées au PLU ;
- Article UR13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres**, favorisant le maintien de 20 % de la zone en espace d'infiltration des eaux pluviales : idem ;
- Article UR13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres**, déclinant un ratio de 30 à 40% d'Espace de Pleine Terre au sein des lots privés : idem ;
- Article UR 4.3 Assainissement Eaux pluviales** : il est rappelé que des dispositions de gestion pluviales s'appliquent également au tire du Schéma Directeur des Eaux Pluviales approuvé le ... et joint en annexe du PLU ;
- Article UR 4.3 Assainissement Eaux pluviales** : « Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

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

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

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement en domaine public ou espace collectif de l'opération, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux. »

Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les principes d'aménagement déclinés en page 4 dans l'OAP visent la mise en œuvre de modalités de gestion des eaux pluviales optimisée, ils entérinent notamment les dispositions vues précédemment en les posant comme devant être respectés dans un rapport de compatibilité, à savoir :

#### MESURES DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE ET EN FAVEUR DES CONTINUITÉS ECOLOGIQUES

L'opération d'aménagement devra comprendre dans son programme de travaux, les dispositions de mise en valeur paysagère et environnementale suivantes, portées au plan de zonage ou au schéma d'aménagement ci-après :

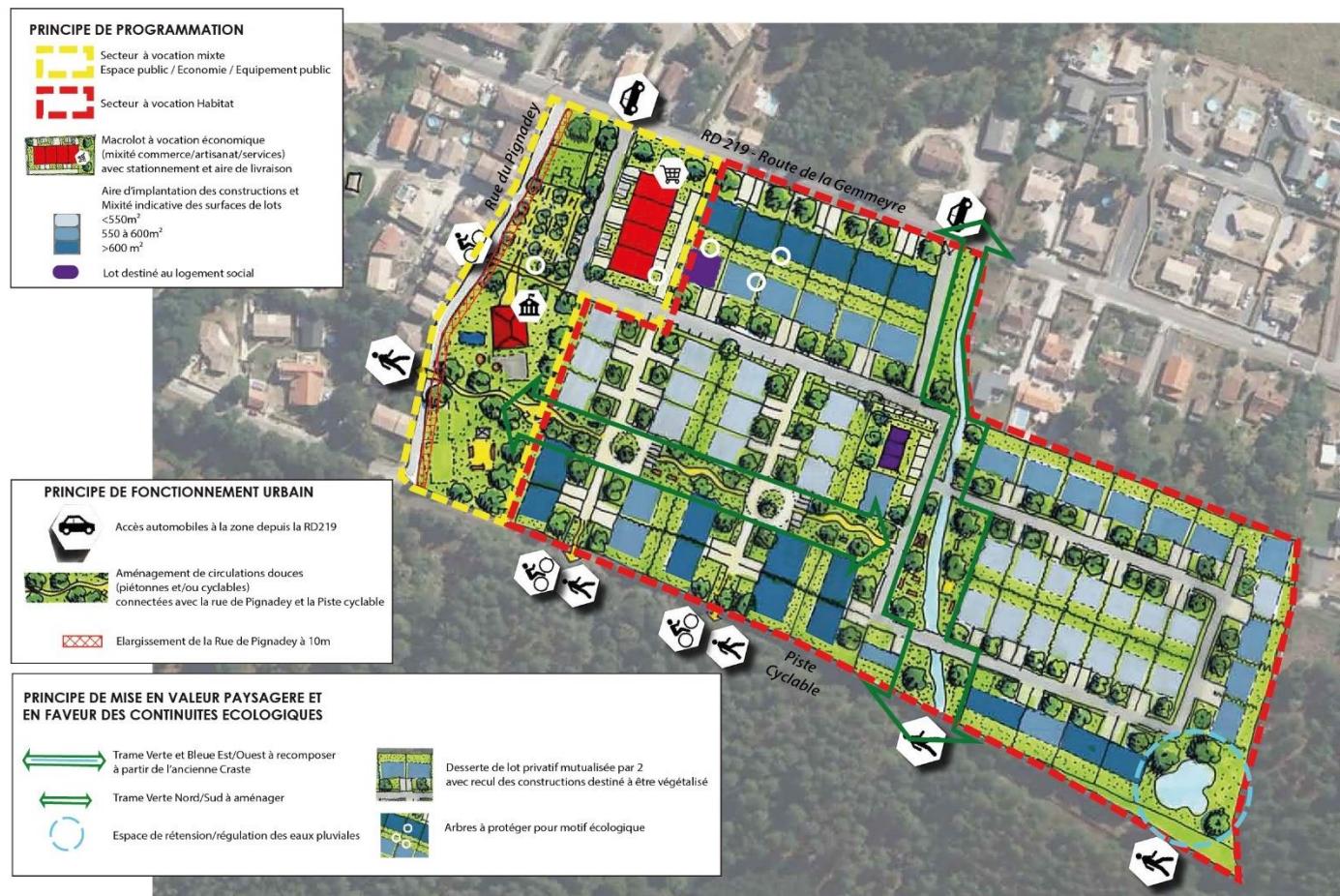
- une trame verte et bleue Est /Ouest, reconstituant la trame bleue originelle du site (craste qui traversait le site, canalisée et déviée plus au sud lors de son exploitation) d'une emprise de 20 à .35 m minimum enherbée et plantée d'arbres ou d'arbustes, en complément des arbres existants ;
- une trame verte Nord/Sud, reliant la trame décrite précédemment et le parc public de la rue du Pignadey, d'une emprise variable de .15 à 20 m minimum enherbée et plantée d'arbres ou d'arbustes ;

#### GESTION PLUVIALE

Outre les mesures paysagères et environnementales énoncées précédemment qui vont permettre de recomposer des sols infiltrants et le coefficient de pleine terre de 30 à 40 % introduit dans le règlement d'urbanisme, les mesures suivantes sont déclinées dans l'OAP :

- L'aménagement d'un ouvrage de régulation pluviale au point le plus bas de la zone, au sud -Ouest,
- Des modalités de traitement des espaces de stationnement et de cheminement.

#### SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP



#### V.1.1.5 Incidences résiduelles du projet vis-à-vis du relief, de la capacité d'infiltration des sols et de la gestion pluviale

Au regard des mesures de réduction d'impacts mises en place dès la phase de conception, les incidences du projet vis-à-vis du relief, de la capacité d'infiltration des sols et de la régulation pluviale sont nulles/non significatives à positives.

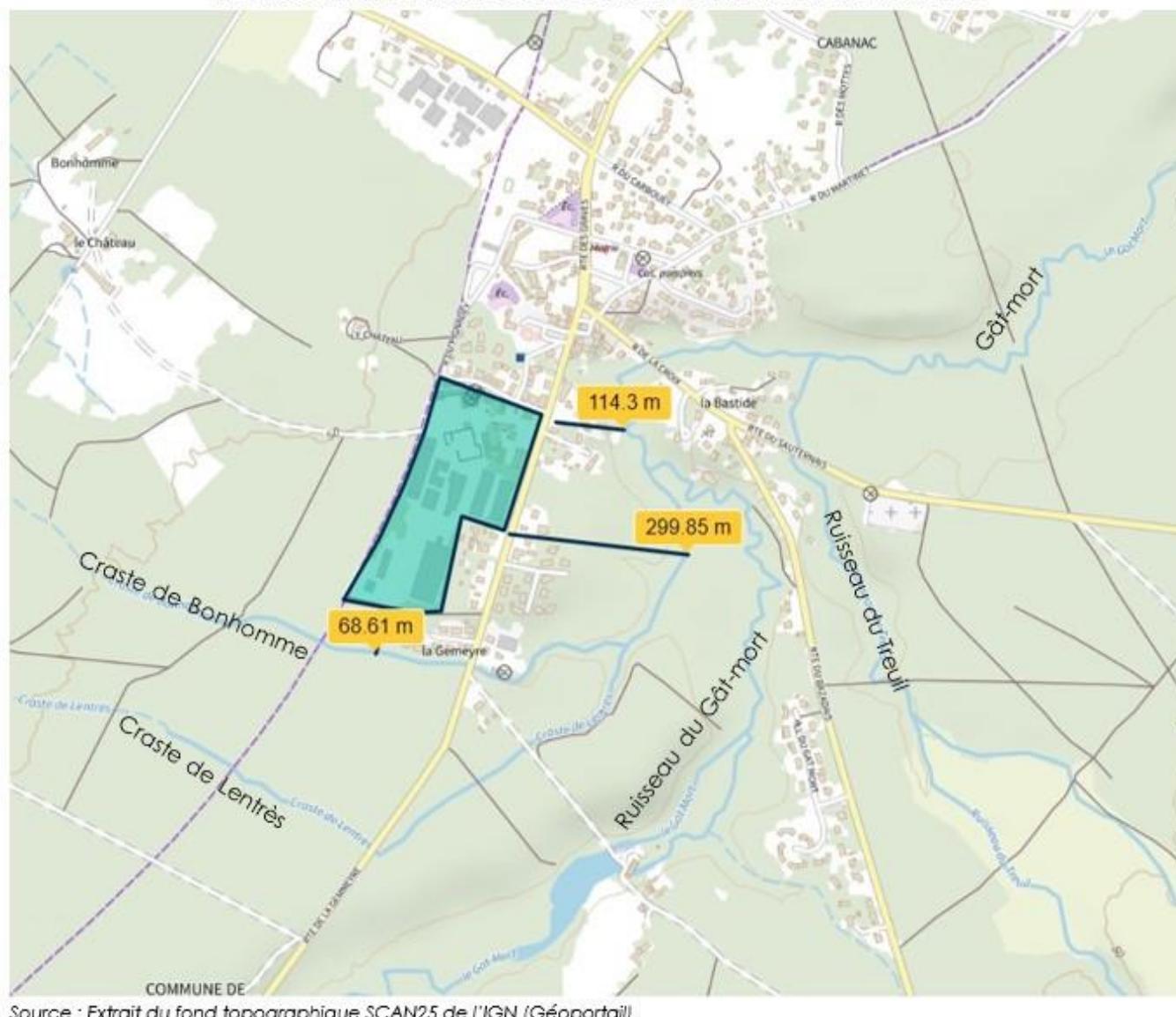
## V-1.2 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES VIS-A-VIS DE L'HYDROGRAPHIE

### V.1.2.1 Incidences potentielles du projet vis-à-vis de l'hydrographie

Pour rappel, d'après l'IGN, aucun cours d'eau ou plan d'eau n'est directement présent dans la zone d'étude ou ses abords immédiats. Les plus proches cours d'eau sont :

- La craste de Bonhomme à approximativement 70 m au sud de la zone d'études, qui rejoint la craste de Lentrès à l'Est,
- La craste de Lentrès à approximativement 300 m à l'Est de la zone d'études de l'autre côté de la RD 219,
- Le ruisseau du Gat-Mort à une centaine de mètres à l'Est , qui est rejoint par la craste de Lentrès.

**LOCALISATION DU SITE D'ETUDES DANS LE CONTEXTE HYDROLOGIQUE**



L'ouverture à l'urbanisation est susceptible d'entraîner un risque de pollution des eaux superficielles lors de la phase d'aménagement mais également en dehors de cette phase, c'est-à-dire en phase de fonctionnement quotidien à l'issue de l'aménagement (circulation automobile, lessivage des routes, déversements de produits toxiques, etc..).

Il est à noter que dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA), l'extension du réseau d'assainissement le long de la route de la Gemmeyre (RD 219) jusqu'en sortie d'agglomération, a été programmée et fait l'objet d'un AVP en 2024 (cf paragraphe III.4.4.2 Collecte et traitement des eaux usées) pour une mise en chantier dans l'année.

La Station d'épuration qui collecte les effluents des abonnés sur la commune présente une capacité de traitement de 2 200 EH, et des résultats de conformité en équipement et en performance satisfaisants.

Après consultation du délégataire gestionnaire de l'équipement (La SAUR), il est confirmé que la STEP a la capacité de recevoir les effluents générés par le programme d'aménagement, à savoir 73 logements, 600 m<sup>2</sup> de locaux d'activité et une salle polyvalente.

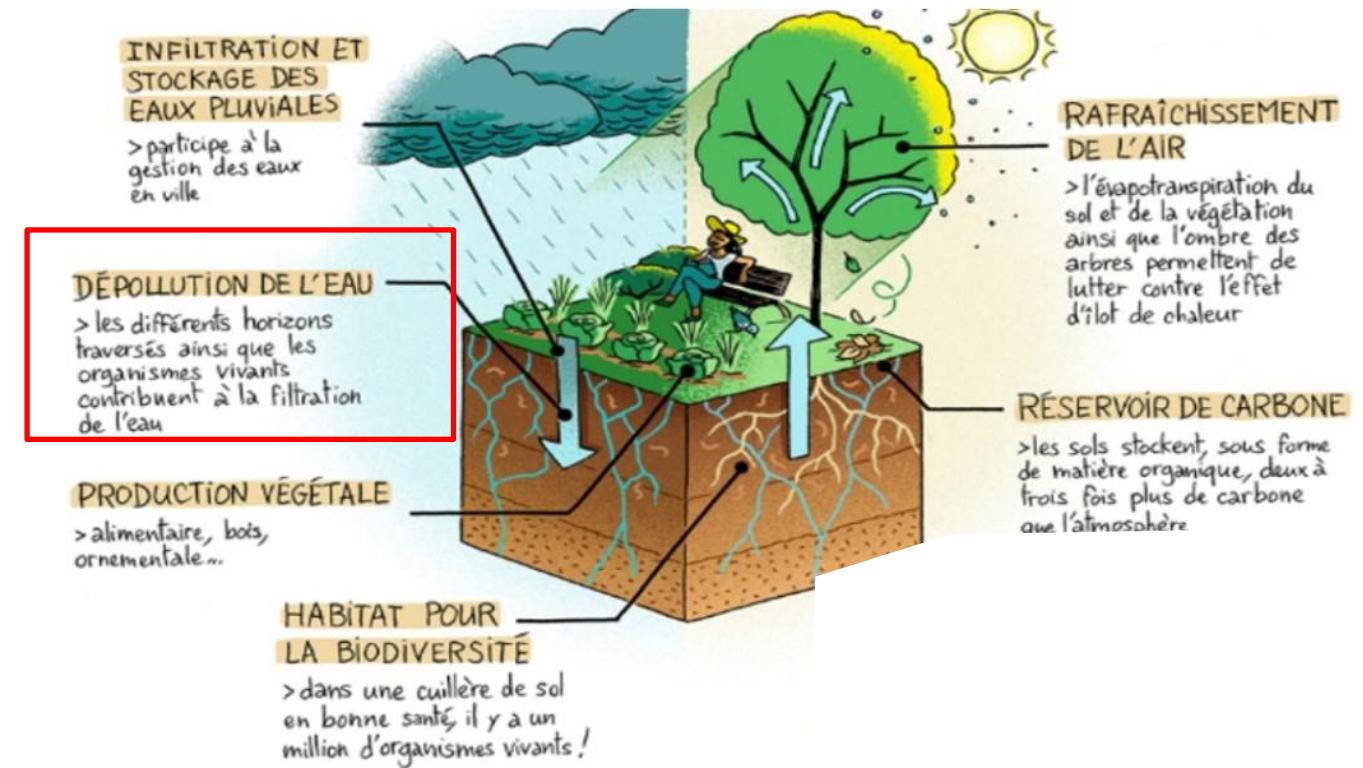
### V.1.2.2 Mesures envisagées vis-à-vis du risque de pollution du réseau hydrographique.

#### V.1.2.2.1 Mesures vis-à-vis du risque de pollution du réseau hydrographique intégrées au projet

##### Mesures de réduction

**Maintien de la capacité épuratoire des sols** : Les mesures mises en œuvre vis-à-vis des zones destinées à être revégétalisées dans le cadre du projet d'aménagement, à savoir 13 915 m<sup>2</sup> (cf paragraphe V.1.1.2.2 Mesures vis-à-vis de la capacité d'infiltration des sols intégrées au projet) sont des mesures à même de participer à l'effet épuratoire des sols vis-à-vis des risques de pollution à savoir interception des matières en suspension, régulation des nutriments et toxiques;

#### LES DIFFERENTES FONCTIONS ECOLOGIQUES DES SOLS



Source : CEREMA

### V.1.2.2.2 Mesures vis-à-vis du risque de pollution du réseau hydrographique intégrées au PLU

Afin de limiter voire éviter les incidences vis-à-vis du réseau hydrographique, des mesures ont été prises tout au long de la démarche d'évaluation et trouvent une traduction dans les parties réglementaires du PLU :

#### Dans le règlement d'urbanisme

- Gestion des eaux usées et pluviales** : Conformément aux objectifs de maintien de la qualité des milieux aquatiques, le règlement d'urbanisme du PLU promeut au sein des zones U une gestion des eaux pluviales et usées respectueuses de l'environnement et des milieux humides.

En effet :

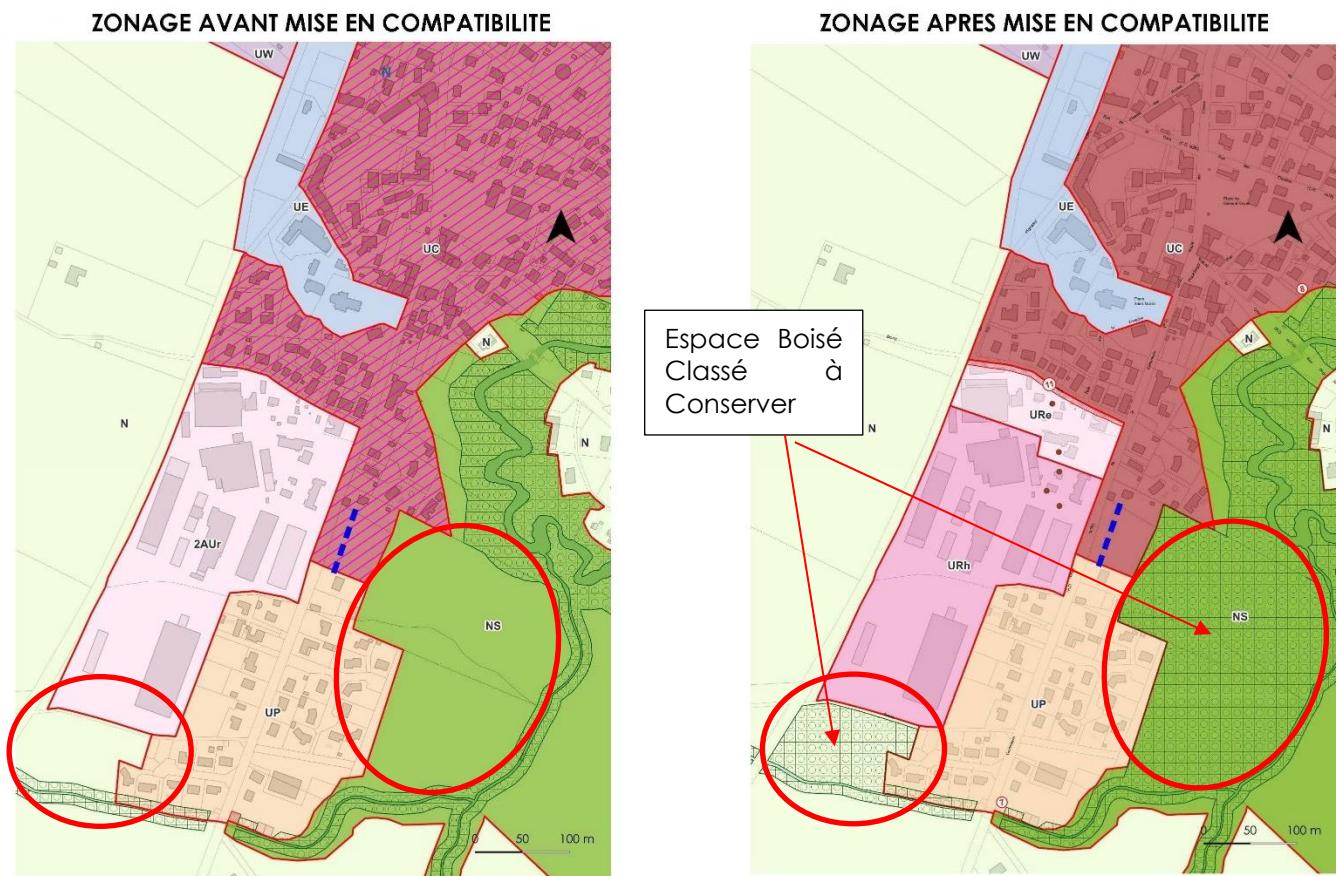
- L'article UR 4.2 prévoit le **raccordement obligatoire au réseau collectif** d'assainissement et interdit l'évacuation directe des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.
- L'article UR 4.3 rappelle que le Schéma Directeur des Eaux Pluviales joint en annexe du PLU, définit des modalités de traitement qui s'appliquent également, notamment en matière d'équipement de pré-traitement dans les zones potentiellement polluantes<sup>1</sup> qui devront être équipées :
  - de dispositifs de prétraitement adaptés à l'activité du site (dégrilleur, débourbeur, déshuileur, séparateur à hydrocarbures, ...);
  - et/ou de dispositifs de traitement des eaux pluviales par décantation ; les dispositifs de type bassin de décantation des eaux pluviales sont à privilégier. Des dispositifs de type décanteur particulier pourront également être envisagés. Les bassins utilisés pour l'écrêtement des débits pourront éventuellement être utilisés pour la dépollution des eaux pluviales.
- L'article UR4.3 prévoit également que des ouvrages de prise charge des eaux pluviales (par le biais de noues végétales, fossés, zones d'étalement) sont à mettre en œuvre dès lors que les aménagements prévus génèrent une imperméabilisation des sols ; outre l'aspect quantitatif, ces ouvrages permettent de participer à un abattement de l'éventuelle charge polluante que les eaux pluviales peuvent concentrer par effet de lessivage des sols artificialisés (hydrocarbures incrustés dans les chaussées, dans les espaces de stationnement, ...).
- L'article UR4.3 prévoit enfin que « Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement en domaine public ou espace collectif de l'opération, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux ».

- Coefficient de Pleine Terre** : afin de maintenir un pourcentage de couverture végétale élevée au titre de sa capacité épuratoire, le PLU fixe à l'article UR13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, un ratio minimum de 30% (pour les lots de moins de 500 m<sup>2</sup>) à 40% (+500m<sup>2</sup>) d'Espace de Pleine Terre au sein des lots privés, destinée à rester enherbée et plantée d'arbres et arbustes ; Les espaces de pleine terre sont définis comme des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux de pluie.

#### Dans le zonage

En outre, l'extension de la protection du couvert forestier au titre d'Espace Boisé Classé à Conserver (article L113-1 du code de l'urbanisme), permet de « sanctuariser » la fonction épuratrice que remplissent les espaces boisés vis-à-vis des pollutions liées au ruissellement des eaux pluviales notamment.

Dans le cadre de la DP et Mise en Compatibilité du PLU, les surfaces boisées développées au sud entre la zone de projet et la craste de Bonhomme, et à l'Est entre la RD 219 et la craste de Lentrès, sont classés en EBC à Conserver.



### V.1.2.2.3 Mesures vis-à-vis du risque de pollution du réseau hydrographique indépendante du PLU

#### → EXTENSION DU RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

La commune de Cabanac et Villagrains est desservie par un réseau de collecte des eaux usées pour les parties agglomérées de Cabanac, tandis que le pôle de Villagrains et les quartiers excentrés sont traités en Assainissement Non Collectif.

Dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA), l'extension du réseau d'assainissement le long de la route de la Gemmeyre (RD 219) depuis la 'entrée de l'usine jusqu'en sortie d'agglomération, a été programmée et fait l'objet d'un AVP en 2024 (cf paragraphe III-4.4.2 Collecte et traitement des eaux usées) pour une mise en chantier dans l'année 2024.

Outre le raccordement d'une quarantaine de constructions réalisées le long de l'axe départemental, cette extension est l'opportunité de conduire l'opération d'aménagement sur le site Cluzant et Demolin, en assainissement collectif et par conséquent réduire significativement la pression sur les milieux aquatiques.

<sup>1</sup> zones à risque de pollution chronique ou accidentelle indiquées dans le SDEP :

- parking découvert d'une taille supérieure à 50 places pour les véhicules légers ;
- parking découvert d'une taille supérieure à 5 places pour les véhicules de type poids lourds ;
- zones d'activités industrielles ou commerciales de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de superficies imperméabilisées.

## ➔ MESURES DE GESTION DU FUTUR CHANTIER

### EN PHASE CHANTIER

Pour lutter contre les risques de pollutions accidentelles lors des travaux, des mesures suivantes peuvent être mises en place :

- Tous matériaux et fournitures utilisés sur le chantier seront entreposés avec soin, dans la mesure du possible à l'abri des dégradations et des intempéries de façon à ne pas risquer de polluer la nappe phréatique, ou de générer des ruissellements dommageables pour le milieu hydraulique superficiel ;
- Tout stockage de matières dangereuses et pouvant présenter un risque de pollution pour le sol et la nappe superficielle fera l'objet d'un stockage sur bacs de rétention dimensionné en fonction des volumes stockés ;
- Les véhicules de chantier devront justifier d'un contrôle technique ;
- Une protection (géotextile par exemple) sera mise en place au niveau des dispositifs de collecte des eaux pluviales jusqu'à la finition des travaux de gros œuvre ;
- La collecte des déchets, avec poubelles et conteneurs, sera mise en place.

De manière générale, il est recommandé autant que possible de ne travailler que par temps sec. Par ailleurs, les risques de pollution de la nappe superficielle seront moindres en périodes de basses eaux (été).

De même, tout travaux dans la nappe seront interdits. Les travaux de terrassements et de gros œuvres devront impérativement avoir lieu en période de basses eaux, en été et en automne.

### EN CAS DE POLLUTION ACCIDENTELLE

En cas de déversement accidentel de produits polluants (ex : hydrocarbures), certaines mesures pourront être prises :

- Récupérer avant ruissellement tout ce qui a été déversé ;
- Limiter la zone d'expansion de la pollution en fermant l'exutoire du bassin puis en pompant et en évacuant les eaux souillées vers un centre de traitement adapté ;
- Excavation des terres polluées et dépôts sur aires protégées (étanches) avant leur transport vers un centre de traitement adapté.

### V.1.2.3 Incidences résiduelles du projet vis-à-vis de l'hydrographie

Ces différentes mesures, ayant pour effet de réduire la pression anthropique sur le réseau hydrographique, constituent une incidence positive directe de la mise en compatibilité du PLU de Cabanac et Villagrains sur l'hydrographie.

## V-2 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LA BIODIVERSITE ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

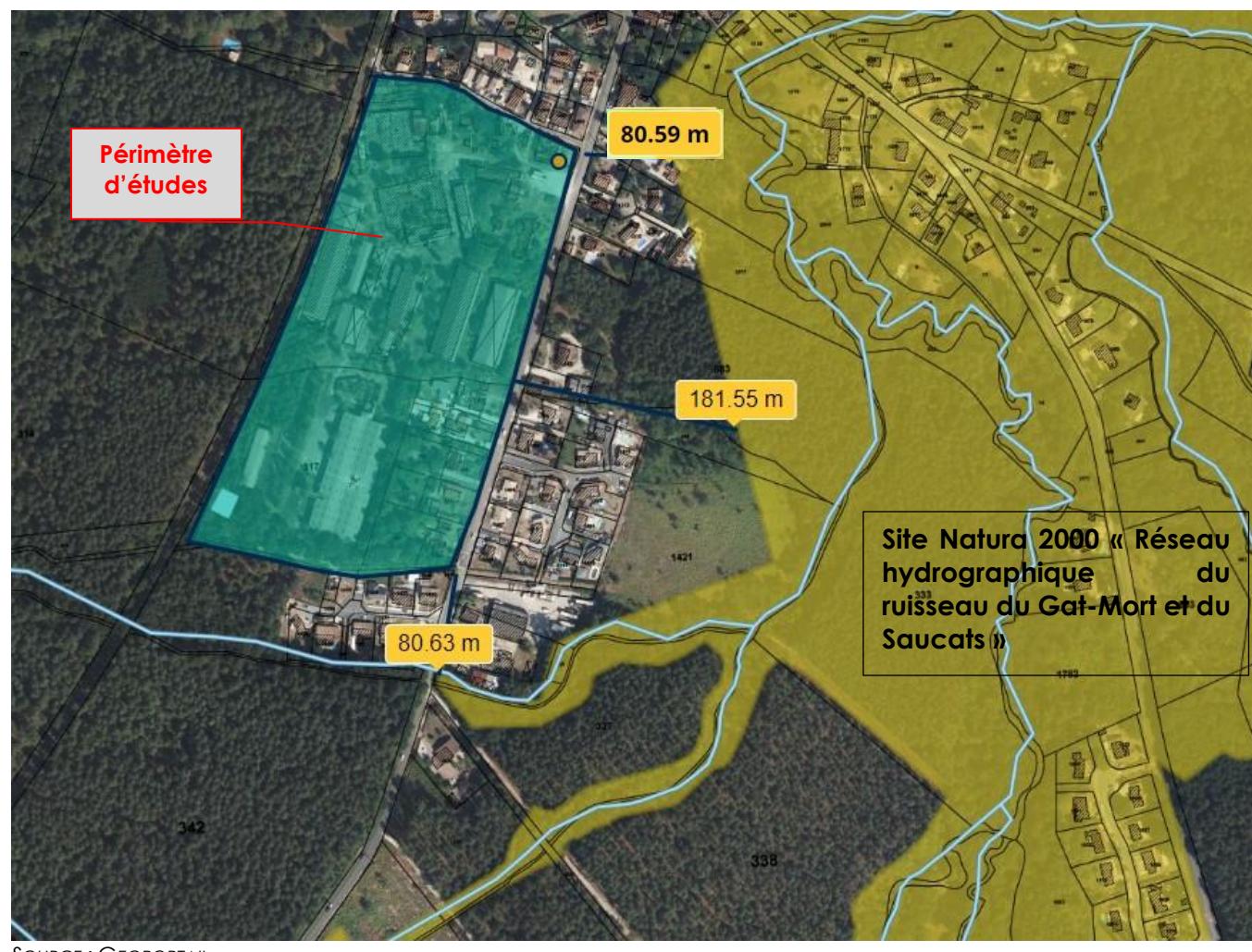
### V-2.1 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES PERIMETRES D'INVENTAIRE ET de protection (ZNIEFF ET NATURA 2000)

#### V.2.1.1 Incidences vis-à-vis des 3 ZNIEFF Lagunes de Louchats et Villagrains, de Guillos et Cabanac et de Saint-Magne et du site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gat-Mort et du Saucats »

Sur le territoire communal, les principales zones à enjeux en matière de biodiversité identifiées sont les 3 ZNIEFF des lagunes forestières de Louchats et Villagrains, de Guillos et Cabanac et de Saint-Magne et le site Natura 2000 « Réseau hydrographique du ruisseau du Gat-Mort et du Saucats » (FR7200797) et les habitats naturels d'intérêt communautaire qui leur sont associés.

Pour rappel le site de projet n'interfère aucun de ces périmètre d'inventaire (cf cartes paragraphe III-2.2 Périmètres d'inventaire, de protection et de gestion du patrimoine naturel), les 3 périmètres de ZNIEFF des lagunes forestières étant localisés à plusieurs kms au sud et celui des 2 ZNIEFF en lien avec le bassin versant du Gat -Mort constitutif de la base du périmètre Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gat-Mort et du Saucats » se développant à 80 m au plus près (cf carte ci-dessous).

LOCALISATION DU SITE DE PROJET VIS-A-VIS DU SITE NATURA 2000



<sup>1</sup>Source : fiche descriptive INPS

Les points de vulnérabilité du site considéré dans sa globalité, sont liés à la pression urbaine qui décline<sup>1</sup> :

- Consommation du territoire dans le site et à sa proximité (dont projets de création d'infrastructures de transport (LGV), facteur de fragmentation des corridors biologiques),
- Dégradations de la qualité de l'eau (physique et chimique),
- Projets d'implantation de captages pour l'alimentation urbaine en eau potable en gros volume pour les parties amont du site.

D'un point de vue de l'articulation avec le périmètre le plus proche situé à 80 m, les enjeux écologiques les plus forts paraissent être liés à la qualité des milieux aquatiques (qualité des eaux), condition indispensable à la présence et permanence de certaines espèces piscicoles (brochet), certaines espèces végétales<sup>2</sup> et au Vison d'Europe (importance dans la circulation de l'espèce depuis la vallée de la Garonne vers le plateau landais).

#### V.2.1.2 Mesures envisagées vis-à-vis du site Natura 2000 « réseau hydrographique du Gat-Mort et du Saucats »

Afin de limiter voire éviter toute incidence vis-à-vis des milieux aquatiques dont la qualité des eaux conditionne la présence et la permanence de certaines espèces rares, des mesures spécifiques ont été mises en œuvre compte tenu de leur fonctionnalité vis-à-vis de ces groupes faunistiques et floristiques.

##### V.2.1.2.1 Mesures vis-à-vis du site Natura 2000 intégrées au projet

###### Mesures de réduction

- **Dépollution du site par enlèvement/nettoyage des plaques en fibrociment** fragmentées et disséminées au sol potentiellement amiantées (cf. paragraphe III-1.7.1 Sites et sols pollués), dont le lessivage par les eaux de pluies est susceptible d'entrainer des particules vers les nappes;
- **Raccordement du programme des constructions nouvelles au réseau d'assainissement collectif**, rendu possible par son extension le long de la RD219, à la demande de la commune, dont les travaux sont programmés en 2024.
- **Création de 13 900 m<sup>2</sup> (soit 23 % de l'assiette du projet) d'espaces collectifs à caractère naturel et boisé** (répartition des surfaces entre parc public rue de Pignadey, trames vertes Est/Ouest + nord/sud, et espace de régulation des eaux pluviales, précisée dans un tableau au paragraphe V-1-1.2.2 Mesures vis-à-vis de la capacité d'infiltration des sols intégrées au projet). Ces espaces de pleine terre participant par leur couverture boisée, à l'abattement de la charge polluante des eaux de ruissellement.

##### V.2.1.2.2 Mesures vis-à-vis du site Natura 2000 intégrées au PLU

###### Mesures d'évitement

- **Évitement des parties boisées** développées au sud de la zone UR et à l'Est de la RD 219, dont le classement **en zone N est maintenu et renforcé par un classement en Espace Boisé Classé à Conserver** ; cette mesure permet de sanctuariser ces espaces qui par leur couverture boisée, participent à l'abattement de la charge polluante des eaux de ruissellement (cf Evolution du zonage AVANT/APRES présenté au paragraphe précédent V-1.2.2.2 Mesures vis-à-vis du risque de pollution du réseau hydrographique intégrées au PLU).

###### Mesures de réduction

La mise en compatibilité du PLU introduit plusieurs mesures qui visent à assurer de bonnes conditions de prévention vis-à-vis des risques de pollution des eaux, tant superficielles que souterraines ; ces mesures sont présentées au paragraphe précédent V-1.2.2.2 Mesures vis-à-vis du risque de pollution du réseau hydrographique intégrées au PLU.

<sup>2</sup> Lycore inodore (Lycopodiella inundata) et l'œillet superbe (Dianthus superbus)

Ces mesures portent sur la gestion des eaux usées et pluviales, qui doivent permettre d'éviter la migration d'éléments polluants vers les milieux aquatiques, par des techniques de collecte, et pré-traitement.

Des mesures visant à maintenir sur les espaces privatifs un couvert végétal important (30 à 40%) par l'intermédiaire d'un coefficient de pleine terre, viennent en complément des 13 900 m<sup>2</sup> d'espaces collectifs cités précédemment ; elles ont le même objectif que le maintien d'espaces forestiers aux abords du lit majeur du Gat-Mort et ses tributaires (crastes de Bonhomme et de Lentrès notamment), à savoir une fonction de captation des micro-substances susceptibles de ruisseler vers les milieux aquatiques.

#### V.2.1.3 Incidences résiduelles vis-à-vis du site Natura 2000 « réseau hydrographique du Gat-Mort et du Saucats »

Compte tenu des différentes mesures destinées à réduire la pression anthropique sur les milieux aquatiques, dont la qualité des eaux constitue un facteur primordial dans l'objectif de conservation des espèces du site, les incidences directes et indirectes de la mise en compatibilité du PLU de Cabanac et Villagrains vis – à vis du site Natura 2000 sont considérées comme nulles à non significatives.

### V-2.2 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE

#### V.2.2.1 Incidences potentielles vis-à-vis de la faune et de la flore

Pour rappel (cf paragraphe III-2.3.3 Sensibilité écologique du secteur) :

##### 1. les enjeux biologiques du site sont faibles :

- a. aucune espèce floristique à enjeu écologique ou réglementaire (protégée) identifiée ;
- b. aucune zone humide (critère pédologique et floristique) inventoriée;
- c. mais 23 espèces animales recensées ou potentiellement présentes, sur la zone d'étude dont 13 protégées au niveau national en particulier pour les oiseaux, reptiles<sup>1</sup> et amphibiens<sup>2</sup>.

##### 2. Les enjeux en termes de fonctionnalités écologiques sont faibles, en raison notamment de la présence, en grande majorité, d'habitats homogènes et assez ordinaires à l'échelle de la région (fourrés haies à chêne et pinède spontanée);

##### 3. A noter cependant la présence de quelques vieux chênes pédonculés et chênes tauzin, possédant une fonctionnalité importante car il constitue un milieu refuge pour des espèces animales à caractère cavernicole :

- a. Ils sont susceptibles d'héberger une entomofaune spécifique, notamment 2 espèces rares ; C'est un habitat d'espèces pour le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*) ainsi que pour le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*). Ces deux espèces non contactées directement (traces de sciure) sont susceptibles d'être présentes sur le site,
- b. ils constituent des sites de nidification privilégiés pour certaines espèces d'oiseaux (pics, mésanges, grimpereaux, sittelles ...) et ils participent ainsi à la diversité des peuplements de passereaux.
- c. ils servent potentiellement de gîte pour diverses espèces de chauves-souris dont certaines sont souvent devenues rares tant au niveau local qu'à l'échelle nationale ou internationale.

##### 4. A noter également la présence de plusieurs espèces exotiques envahissantes, qui constitue un enjeu en matière de conservation de la flore autochtone. Les travaux d'aménagement ne devront pas favoriser leur expansion.

Les incidences potentielles d'un projet d'aménagement vis-à-vis de ce cortège faunistique et floristique sont majoritairement liés :

- À L'altération des habitats par modification des conditions générales de fonctionnement (démolition des vieux bâtiments, enlèvement des matériaux de recouvrement<sup>1</sup>, détérioration de la trame boisée préexistante à l'aménagement à fonctionnalités pour certaines espèces cavernicoles,...)
- Sur le plan faunistique, les interactions avec le site d'étude sont surtout relatives aux espèces de faune à capacité de déplacement élevée comme l'avifaune, la zone d'étude se situant entre deux réservoirs de biodiversité, le massif forestier des Landes de Gascogne à l'Ouest et sud, la vallée du Gat-Mort à une centaine de mètres à l'Est.
  - Concernant les enjeux ornithologiques, les 17 espèces recensées en vol sur le site (et dont le nichage est probable au niveau du bouquet de vieux chênes inventoriés) présentent un enjeu relativement faible compte tenu de leur capacité à se reporter sur des zones de repli de très grandes étendue à proximité (pinède),
  - Concernant les enjeux pour la faune des grands mammifères, le site étant actuellement clôturé et difficilement accessible, les incidences de son aménagement s'avèrent faibles à nulles ;
  - Concernant les enjeux liés aux autres groupes faunistiques :
    - Reptiles : la potentielle présence du lézard des murailles (non contacté) liée à la présence de vieux bâtiments dégradés, n'est pas de nature à constituer une incidence notable à l'échelle du site,
    - Amphibiens : Une seule espèce d'amphibien a été contactée lors de la visite de site, le crapaud épineux (*Bufo spinosus*), susceptible de fréquenter l'ensemble du site et ses alentours (fossés de bordure). Bien que bénéficiant d'un statut d'espèce protégée au niveau national, sa faible représentativité à l'échelle du site (un seul individu contacté) n'est pas susceptible constituer une incidence notable; toutefois, le projet est susceptible de développer une incidence positive vis-à-vis de ce groupe faunistique au titre du volet restauration d'une trame bleue Ouest/Est introduite dans le projet, permettant de rétablir une connexion pinède / vallée du Gat-Mort (cf paragraphe V-1.1.4.1 Mesures vis-à-vis de la régulation pluviale intégrées au projet)
    - Chiroptères /entomofaune : la trame des vieux chênes est considérée comme susceptible de servir de gîte pour certaines espèces de chauves-souris arboricoles, en lien avec la pinède toute proche et certaines espèces d'insectes ; la perte de cette trame arborescente est susceptible de revêtir une incidence forte pour ces deux groupes faunistiques,
  - aux travaux d'aménagement qui, par les remaniements qu'ils entraînent, sont propices au développement d'adventices et à la prolifération de plantes envahissantes. Les engins de chantiers sont des vecteurs de propagation de ces espèces (transport de terre végétale, déplacements des véhicules sur de longs trajets...). Cette prolifération des espèces invasives produit des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes. Cette prolifération est un des facteurs majeurs de la perte de diversité biologique.

<sup>1</sup> La présence de vieux bâtiments à l'abandon permet l'accueil d'une espèce de lézard, le lézard des murailles (*Podarcis muralis*), protégé au niveau national et susceptible de fréquenter l'ensemble du site du projet.

## V.2.2.2 Mesures envisagées vis-à-vis de la faune et de la flore

Les mesures mises en œuvre vis-à-vis du patrimoine biologique tant au stade de la conception du projet, au stade de son fonctionnement à l'issue du chantier, que de la Mise en Compatibilité du PLU, sont communes à celles prises vis-à-vis du réseau hydrographique, du site Natura 2000, et complétées d'autres mesures susceptibles d'être favorables à plusieurs groupes faunistiques (avifaune, entomofaune, batraciens...).

### V.2.2.2.1 Mesures vis-à-vis de la faune et de la flore intégrées au projet

#### Mesures d'évitement

- Évitement de la partie plus densément boisée au nord du site le long de la rue de Pignadey**, identifiée dans le parti d'aménagement comme devant accueillir le parc public (6 000 m<sup>2</sup>) et par conséquent devant conserver son caractère naturel forestier ; cette mesure est favorable au maintien de l'avifaune inventoriée comme fréquentant les parties forestières du site;
- Prise en compte de la trame des vieux chênes à fonctionnalités pour certaines espèces cavernicoles** (avifaune, entomofaune, chiroptère...), positionnés dans les espaces collectifs de l'aménagement, appelés à rester naturels et en pleine terre.

#### Mesures de réduction

- Lutte contre les invasives : limitation de l'utilisation de matériaux extérieurs en particulier la terre végétale qui fait l'objet d'une gestion strictement locale ;

#### Mesures de compensation

- Restauration d'une trame bleue Ouest/Est** en lieu et place d'une craste préexistante à l'activité industrielle et déplacée /canalisée pour des raisons d'exploitation du site, permettant de retrouver un écoulement traversant la zone en partie médiane, canalisée sous la chaussée de la RD 219 et rejoignant un fossé qui s'écoule vers une craste affluente du ruisseau du Gât-mort; cette mesure permet de reconnecter la pinède à l'ouest et la vallée du Gat-Mort à l'Est via la craste de Lentrès.

Reconnexion au fossé qui s'écoule vers la craste de Bonhomme de l'autre côté de la RD 219



La recomposition du fil d'eau sera adossée à la création d'une trame verte Est/Ouest (évoquée ci-après);

#### • Reconstitution d'une trame verte (6 800 m<sup>2</sup>) :

- nord/sud entre le parc public boisé du Pignadey au nord et la trame verte et bleue Est/Ouest (2 250 m<sup>2</sup>),
- Est/Ouest en partie médiane du site, qui reconnectera la pinède à l'Ouest et la vallée du Gat-Mort à l'Est (via la craste de Lentrès) (3 550 m<sup>2</sup>).

## MESURES VIS-A-VIS DE LA FAUNE ET DE LA FLORE INTEGREGES AU PROJET



## V.2.2.2.2 Mesures vis-à-vis de la faune et de la flore intégrées au PLU

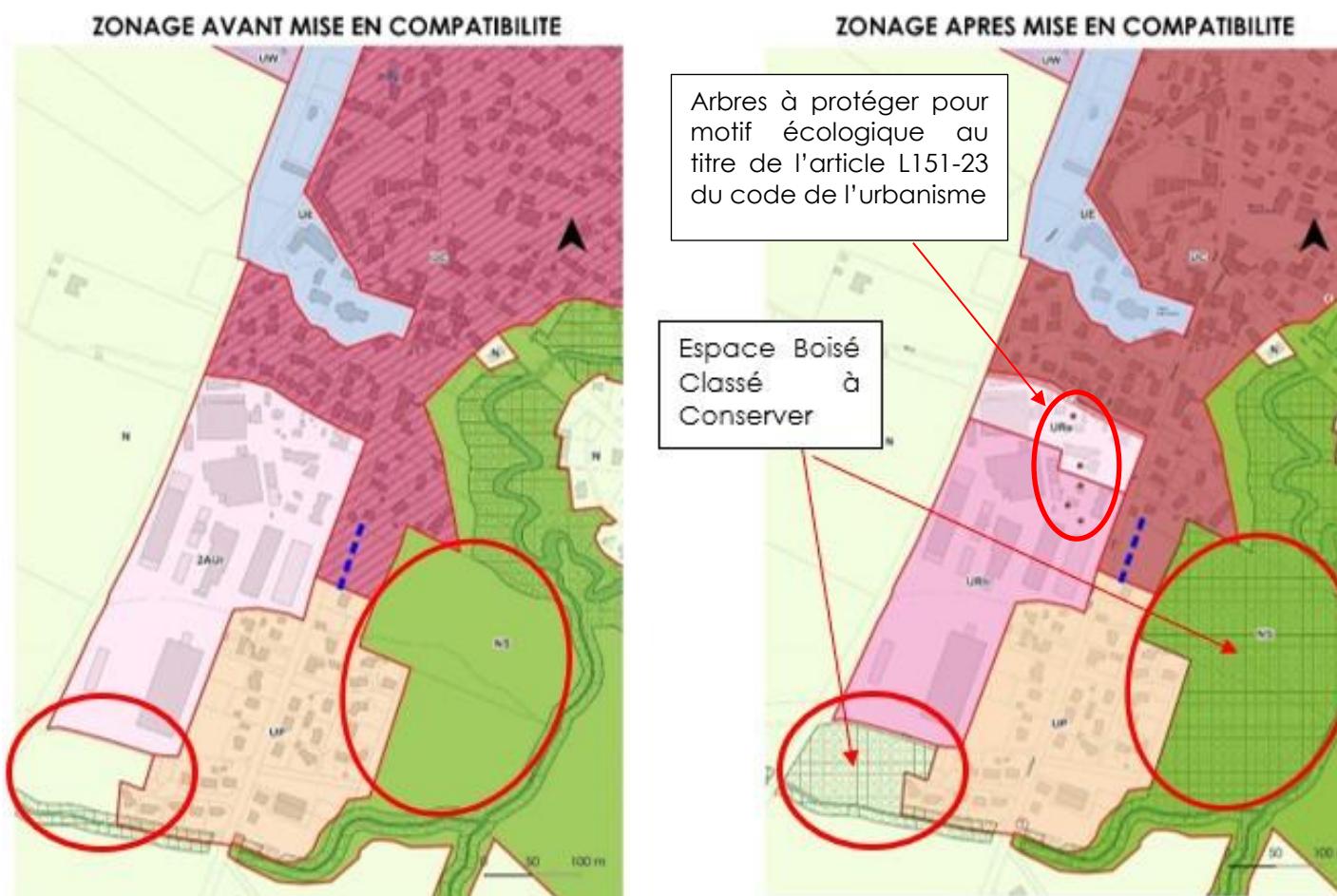
### Mesures d'évitement et de réduction liées au zonage

- Évitement des vieux chênes à fonctionnalité écologique protégés par une disposition au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme** ; au titre de cet article, « 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 et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Cette protection, rappelée dans le règlement d'urbanisme (article UR13), implique que “Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.”

Cette mesure reportée sur le plan de zonage est également rappelée dans le règlement d'urbanisme et dans les OAP.

- Classement en Espace Boisé Classé à Conserver des lisières forestières** situées au sud du secteur URh (parcelle E318) et à l'Est de l'enveloppe urbaine du bourg (parcelles 1516, et pour partie E883/884); ces surfaces boisées d'une étendue de 6,37 ha participent de la “sanctuarisation des habitats naturels “ favorables aux groupes faunistiques susceptibles de fréquenter le site élargi (avifaune, entomofaune, batraciens...).



### Mesures de réduction liées au règlement d'urbanisme

- **Mesures de revégétalisation des espaces aménagés** (espaces de stationnement, espaces privatisés, espaces collectifs, ..) déclinées à l'article 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations :

- o Les plantations existantes seront conservées au maximum, la conception des opérations d'aménagement et l'implantation des constructions nouvelles devront préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain;
- o Dans les opérations d'aménagement un minimum de 20 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés avec un choix des essences dans la palette végétale jointe en annexe du règlement. Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre;

Sur la base des espaces collectifs programmés dans le plan de composition présenté dans la Déclaration de projet, en rappel ci-dessous, et hors espace de régulation des EP, le ratio d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre est susceptible de générer la plantation de 250 arbres sur le site, soit une mesure favorable à l'avifaune inféodée aux habitats forestiers.

Parc public le long de la rue Pignadey	6 000 m <sup>2</sup>
Trame verte nord/sud	2 250 m <sup>2</sup>
Trame verte Ouest/Est	3 550 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ESPACES VEGETALISES A CARACTERE COLLECTIF (HORS ESPACES PRIVATIFS et espace de régulation des EP)</b>	<b>12 800 m<sup>2</sup></b>

- o Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager;
- o Sur chaque parcelle individuelle, il est attendu un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de la manière suivante:
  - Parcelles de superficie inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> : 30 %.
  - Parcelles de superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> et inférieures à 800 m<sup>2</sup> : 40 %.
  - Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre.

- **Mesures de respect de la flore endémique et principe d'adaptation au changement climatique** : une liste de végétaux endémiques, adaptés aux caractéristiques pédologiques et floristiques des lieux, est jointe au règlement d'urbanisme afin de servir de base à la palette des végétaux qui seront réintroduits à l'occasion des travaux de revégétalisation des espaces collectifs (parc public, trames vertes, ..) et des espaces privatisés (cf ci-après);

- **Mesures liées aux espèces invasives** : Afin de limiter les incidences liées aux espèces invasives sur la flore endémique dont l'effet est un appauvrissement floristique, il est rappelé à l'article 13 l'interdiction de recourir à une liste d'espèces invasives jointe au règlement d'urbanisme (cf planche photos des espèces interdites ci-après).

## PALETTE VEGETALE

### ESSENCES ADAPTÉES AUX MILIEUX HUMIDES OU DESSÉCHANT

#### PLANTATIONS ARBOREES

- Chêne des marais : *Quercus palustris*
- Frênes : *Fraxinus excelsior*, *Fraxinus angustifolia*,
- Saules, Aulnes
- Chênes
- Platane, Tilleul
- Erable champêtre
- Charmes
- Châtaigniers
- Prunelier : *Prunus spinosa*

#### • PLANTATIONS ARBUSTIVES (*haies arbustives, clôtures végétales*)

- Saules : *Salix rosmarinifolia*, *Salix repens*
- Viornes : *Viburnum lantana*,
- Bourdaine : *Rhamnus frangula*
- Sureau : *Sambucus nigra*
- Noisetier : *Corylus avellana*
- Cornus sp
- Cornouiller : *cornus sp*
- Noisetier : *Corylus avellana*
- Arbutus unedo
- Houx : *Ilex sp*
- Cistus sp
- Prunelier : *Prunus spinosa*

### ESSENCES DE BOISEMENT MIXTE, RUSTIQUES ET TOLÉRANTES À LA SÈCHERESSE, ADAPTÉES AUX SOLS SABLO-GRAVELEUX

#### • PLANTATIONS ARBOREES

##### > en boisement mélange

- Pin parasol ou pin franc : *Pinus pinea*
- Pin maritime : *Pinus pinaster*
- Chêne : *Quercus robur*, *Quercus suber*
- Châtaignier : *Castanea sativa*
- Platane commun : *Platanus acerifolia*
- Noyer : *Juglans sp*
- Arbres fruitiers (Cerisier, Figuier, Pommier, Poirier, Prunier)

#### • PLANTATIONS ARBUSTIVES (*haies arbustives, clôtures végétales*)

- Cornouiller : *cornus sp*
- Noisetier : *Corylus avellana*
- Arbutus unedo
- Houx : *Ilex sp*
- Cistus sp
- Fusain : *Euonymus europaeus*
- Charme : *Carpinus betulus* (charmille)
- Viorne : *Viburnum tinus*
- Camelia sasanqua
- Laurier du Portugal : *Prunus lusitanica*
- Troène commun : *Ligustrum vulgare*

## PLANCHE PHOTOS DES ESPECES INVASIVES INTERDITES



Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)



Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)



Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)



Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)



Vergérette du Canada (*Conyza canadensis*)

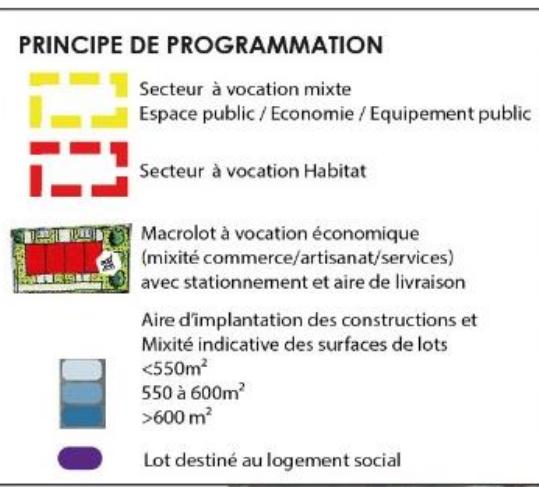


L'herbe de la Pampa

## Mesures de réduction liées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Afin de traduire réglementairement dans le PLU les différentes orientations en faveur de la biodiversité introduites au cours de la conception du projet d'aménagement, (cf. V.2.2.2.1 Mesures vis-à-vis de la faune et de la flore intégrées au projet), l'OAP décline dans le schéma d'aménagement du secteur plusieurs dispositions qui devront être respectées dans un rapport de compatibilité , à savoir :

- Un secteur ciblé pour la création du parc public de 6 000m<sup>2</sup> dans la partie nord par un contour jaune (et traduit en URe dans le zonage)
- Un principe de trame verte et bleue Est/Ouest à recomposer à partir de l'ancienne craste, d'une emprise de 20 à .35 m minimum enherbée et plantée d'arbres ou d'arbustes, en complément des arbres existants ;
- une trame verte Nord/Sud, reliant la trame décrite précédemment et le parc public de la rue du Pignadey, d'une emprise variable de .15 à 20 m minimum enherbée et plantée d'arbres ou d'arbustes Son traitement devra intégrer l'aménagement d'une voie verte jusqu'à la rue du Pignadey ;
- Un espace de régulation des eaux pluviales positionné en pointe sud -Est,
- Les chênes pédonculés remplissant une fonction « d'arbre gite » pour certaines espèces d'intérêt communautaire (Lucane cerf-volant) et Grand capricorne ou chauve-souris), sont identifiés comme arbres à préserver et reportés sur le schéma d'aménagement et le plan de zonage ;



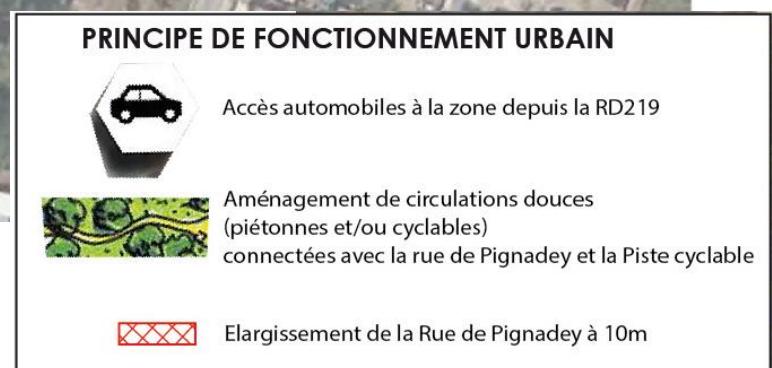
## SCHEMA D'AMENAGEMENT



### V.2.2.1 Incidences potentielles et mesures vis-à-vis des zones humides

Pour rappel, les éléments de diagnostic conduits sur les deux critères « sol » et « végétation » ne révèlent aucun secteur pouvant être caractérisé de zone humide au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 (cf. paragraphe III-2.3.2.3 Habitats et zones humides).

A ce titre, aucune mesure spécifique n'est préconisée vis-à-vis de cet habitat humide.



## V-2.3 INCIDENCES POTENTIELLES VIS-A-VIS DES CONTINUITÉS ECOLOGIQUES

### V.2.3.1 Rappel des enjeux attachés à la Trame Verte et Bleue à une échelle macro territoriale

La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie ; au titre de la loi Grenelle II, elle doit faire l'objet de mesures de préservation ou de restauration.

La Trame Verte et Bleue d'un territoire est formée par l'ensemble des espaces naturels ou peu anthropisés qui constituent les habitats des espèces et permettent la connexion des populations animales et végétales, y compris les espèces ordinaires. Cette notion peut s'appliquer à toutes les échelles, de la commune jusqu'au territoire national. La Trame Verte et Bleue comprend :

- **les réservoirs de biodiversité**, espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée ; ils comprennent les milieux naturels couverts par des inventaires du patrimoine ou de protections, et aussi des espaces peu anthropisés et peu fragmentés, offrant de larges potentialités d'accueil pour les espèces animales et végétales.
- **les corridors écologiques**, espaces de « nature ordinaire », mais qui peuvent avoir une fonction d'axes de déplacement des espèces, qui relient les réservoirs de biodiversité entre eux et permettent les migrations et dispersions de la flore et de la faune.

Plusieurs dispositifs tendent à encadrer et définir les enjeux à une échelle macro territoriale, à savoir :

- Le SRADDET<sup>1</sup>, sa cartographie indique que le projet est dans l'enveloppe des espaces artificialisés, et en limite du réservoir de biodiversité « Boisements de conifères et milieux associés » ; aucun enjeu spécifique lié aux continuités écologiques à l'échelle régionale n'est formalisé.
- Le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, la carte de « La Métropole Nature » qui exprime les enjeux en matière de continuités écologiques, indique pour le secteur de Cabanac majoritairement 3 grands principes :
  - **A2-Preserver la grande continuité naturelle du plateau landais /A3- Protéger le socle agricole, naturel et forestier** → le site de projet s'insère dans les enveloppes urbaines du Scot et n'est donc pas de nature à remettre en cause cette disposition
  - **B1 – Retrouver et renforcer la continuité des fils de l'eau** → sans interface directe avec cette prescriptions appliquée au ruisseau du Gat-mort, une attention est toutefois à apporter à la qualité de ce milieu ;

### V.2.3.2 Incidences potentielles du projet sur les continuités écologiques et la TVB

Au regard d'une importante couverture forestière du territoire recensée au titre de Réserve de biodiversité et de la présence d'un axe structurant fort de la trame bleue (ruisseau du Gat-Mort) en lien avec la Vallée de la Garonne, les enjeux de continuité écologique sur la commune sont à prendre en considération ;

Le site de projet, au regard de son positionnement au cœur de ce massif bien préservé et peu fragmenté, participe de l'enjeu de Réserve de biodiversité au regard notamment de la dynamique de renaturation que le lieu « resté à l'écart » de l'activité humaine durant plusieurs dizaines d'années, a recouvrée ; à ce titre, l'inventaire écologique met en exergue des enjeux attachés à la présence de chênes pédonculés (arbres à cavités à fonction d'arbres gîtes (cf paragraphe III.2.2.3 Sensibilité écologique du secteur).

Vis-à-vis de l'enjeu Trame bleue, si l'éloignement à plusieurs centaines de mètres du ruisseau de du Gat - Mort n'est pas de nature à revêtir un enjeu majeur, la présence de la craste de Bonhomme à 60 m au sud du site d'études, et la présence d'une ancienne craste Ouest/Est, est à prendre en considération dans la mise en œuvre du projet d'aménagement.

### V.2.3.3 Mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables sur la Trame Verte et Bleue

#### V.2.3.3.1 Mesures vis-à-vis de la Trame Verte et Bleue intégrées au projet

Les mesures mises en œuvre au cours de la conception du projet recoupent les mesures détaillées dans les items, précédents Régulation pluviale, Hydrographie, Patrimoine biologique, puisqu'inscrits dans une démarche globale.

##### Mesures de réduction

- Maintien de la zone la plus densément boisée au nord le long de la rue Pignadey, en parc public de 6 000 m<sup>2</sup>, dans laquelle seul un équipement public (salle polyvalente) sera réalisé, ainsi que son espace de stationnement, afin de conserver la trame verte favorable à certains groupes faunistiques en lien avec la pinède (avifaune, chiroptères, entomofaune),
- Reconstitution d'une trame verte et bleue Ouest/Est de reconnexion entre les deux réservoirs de biodiversité « Boisements de conifères et milieux associés » et la vallée du Gat-Mort, qui représente 3 550 m<sup>2</sup> d'espace à renaturer, favorable à certaines espèces de amphibiens potentiellement présentes dans les fossés et bordures du site (Crapaud épineux cf paragraphe III-2.3.2.5 Inventaire de la faune)
- Reconstitution d'une trame verte Nord/sud entre le parc bousé au nord et la trame bleue précédemment citée, qui représente 2 250 m<sup>2</sup> d'espace à renaturer,
- Aménagement d'un espace de régulation des eaux pluviales sur 2 115 m<sup>2</sup> en pointe sud-Est, susceptible également d'être favorable aux groupes faunistiques qui fréquentent le site.

En outre, des mesures de réduction bénéficiant aux espèces, à leurs habitats et aux continuités écologiques pourront être prises en phase travaux :

1. Mise en défens des lisières arborées et arbres isolés conservés, élagage limité au strict nécessaire des branches basses, protection des troncs ;
2. Mesures pour un chantier propre (dispositions pour éviter toute pollution accidentelle, sensibilisation et gestion des déchets) ;
3. Adaptation de l'éclairage nocturne en phases travaux et exploitation afin d'éviter un impact dû à l'ajout d'un éclairage artificiel, qu'il soit temporaire ou permanent (éviter ainsi la modification de la physiologie et du comportement de la faune volante notamment) ;

#### V.2.3.3.2 Mesures vis-à-vis du de la Trame Verte et Bleue intégrées au PLU

Les mesures de réduction et de compensation vis-à-vis des continuités écologiques traduites dans le cadre de la Mise en compatibilité du PLU reprennent celles déjà détaillées dans les items, précédents Régulation pluviale, Hydrographie, Patrimoine biologique, puisqu'inscrits dans une démarche globale.

##### Mesures traduites dans le zonage (cf paragraphe V.2.2.2 Mesures vis-à-vis du de la faune et de la flore intégrées au PLU)

- Partie présentant la trame verte la plus dense au nord le long de la rue du Pignadey, classé en Secteur URe réservé à la vocation Parc public/équipement public, afin de pérenniser la couverture boisée existante,
- Évitement des vieux chênes à fonctionnalité écologique protégés par une disposition au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,
- Classement en Espace Boisé Classé à Conserver des lisières forestières situées au sud du secteur URh (parcelle E318) et à l'Est de l'enveloppe urbaine du bourg (parcelles 1516, et pour partie E883/884).

<sup>1</sup> Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

Mesures traduites dans le règlement d'urbanisme (cf paragraphe V.2.2.2 Mesures vis-à-vis du de la faune et de la flore intégrées au PLU)

- Mesures de revégétalisation des espaces aménagés,
- Mesures de respect de la flore endémique et principe d'adaptation au changement climatique,
- Mesures liées aux espèces invasives.

Mesures traduites dans le cadre de l'OAP (cf paragraphe V.2.2.2 Mesures vis-à-vis du de la faune et de la flore intégrées au PLU)

- Un secteur ciblé pour la création du parc public de 6 000m<sup>2</sup> dans la partie nord par un contour jaune (et traduit en URe dans le zonage)
- Un principe de trame verte et bleue Est/Ouest à recomposer à partir de l'ancienne craste, d'une emprise de 20 à 35 m minimum enherbée et plantée d'arbres ou d'arbustes, en complément des arbres existants ;
- une trame verte Nord/Sud, reliant la trame décrite précédemment et le parc public de la rue du Pignadey, d'une emprise variable de 15 à 20 m minimum enherbée et plantée d'arbres ou d'arbustes Son traitement devra intégrer l'aménagement d'une voie verte jusqu'à la rue du Pignadey ;
- Un espace de régulation des eaux pluviales positionné en pointe sud -Est (2 115 m<sup>2</sup>),
- Les chênes pédonculés remplissant une fonction « d'arbre gîte » pour certaines espèces d'intérêt communautaire (Lucane cerf-volant) et Grand capricorne ou chauve-souris), sont identifiés comme arbres à préserver et reportés sur le schéma d'aménagement et le plan de zonage ;

#### **V-2.4 INCIDENCES RESIDUELLES DU PROJET VIS-A-VIS DE LA BIODIVERSITE ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Les différentes mesures envisagées, en visant à pérenniser et restaurer les caractéristiques biologiques du site favorables aux groupes faunistiques inventoriés (ou potentiellement présents) dans le cadre du diagnostic (avifaune, entomofaune, amphibiens, chiroptères), et à prendre en compte la qualité de l'eau à fort enjeu pour les milieux aquatiques du réseau hydrographique du Gat-Mort, sont de nature à limiter les incidences du projet, qui peuvent être évaluées comme nulles à non significatives.

## V-3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES RESSOURCES NATURELLES

### V-3.1 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES VIS-A-VIS DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Le projet d'aménagement à vocation d'habitat, d'équipement public et d'activités économiques permis par la mise en compatibilité du PLU de Cabanac et Villagrains est susceptible d'avoir une incidence sur la ressource en eau potable à double titre, en termes de qualité de l'eau si le projet porte atteinte à l'intégrité de la ressource, mais également en termes de quantité si le projet conduit à une surexploitation d'une ressource qui se situerait déjà dans une situation de déséquilibre par rapport aux besoins actuels ;

En Gironde, cette situation a conduit à la mise en œuvre du Schéma d'Aménagement et de Gestion (SAGE) des nappes profondes afin de définir des unités de gestion et limiter l'aggravation du déficit de la ressource en eau.

#### V.3.1.1 Incidences potentielles vis-à-vis de la ressource en eau d'un point de vue qualitatif

Selon le Système d'Information pour la Gestion des Eaux Souterraines en Aquitaine, mis en place par le BRGM, plusieurs forages sont recensés dans le sud Gironde, dont un sur la commune de Cabanac et Villagrains, à savoir le forage du puits de captage Vieux bourg, qui apporte un complément aux volumes d'eau achetés à Bordeaux Métropole (Régie de l'Eau depuis début 2023).

L'examen de la qualité de l'eau du puits « Vieux bourg », à partir des résultats du contrôle sanitaire réglementaire de l'ARS, indique que l'eau distribuée est conforme aux normes fixées par la réglementation sanitaire en vigueur (100% des analyses réalisées en distribution étant conformes vis à vis de la qualité bactériologique).

Le site du forage du Vieux bourg se localise à 2,6 km du site de projet et fait l'objet d'un périmètre de protection (cf paragraphe III-4.4 Desserter par les réseaux publics).

Compte tenu de l'éloignement de la ressource captée, le projet ne présente pas d'incidence directe, mais appelle toutefois une attention vis-à-vis de la ressource en eau tant superficielle que souterraine.

#### V.3.1.2 Incidences potentielles sur la ressource en eau d'un point de vue quantitatif

Le département de la Gironde présente des secteurs géographiques où certaines nappes souterraines se retrouvent en situation de déficit pour l'alimentation en eau potable des populations. Afin de gérer au mieux cette situation, le SAGE Nappes Profondes définit des Unités de Gestion afin de renvoyer à une stratégie propre de gestion quantitative.

L'état des lieux du SAGE ventile le territoire de Cabanac et Villagrains en Unité de Gestion Campano-Maastrichtien Centre, considérée déficiente, qui a notamment conduit la commune à contractualiser avec Bordeaux Métropole afin de limiter les prélèvements dans la ressource déficiente.

La convention autorise un débit journalier maximal de 900 m<sup>3</sup>/jour. Pour rappel, la consommation journalière maximale s'élevait à 700 m<sup>3</sup> en 2021 (source RPQS 2021).

Les scénarios réalisés afin d'estimer la consommation journalière maximale de la commune durant les années à venir, en fonction des choix opérés dans le PLU, dont la reconversion de la friche Cluzant Demolin, ont chiffré le besoin de la commune à 856 m<sup>3</sup>/jour, soit une valeur compatible avec la convention avec Bordeaux Métropole (Régie de l'Eau depuis début 2023).

#### V.3.1.3 Mesures envisagées vis-à-vis de la ressource en eau potable

##### V.3.1.3.1 Mesure vis-à-vis de la ressource en eau potable intégrées au projet

**Maintien de la capacité épuratoire des sols :** Les mesures mises en œuvre vis-à-vis des zones destinées à être revégétalisées dans le cadre du projet d'aménagement, à savoir 13 915 m<sup>2</sup> (cf. paragraphe V.1.1.2.2 Mesures vis-à-vis de la capacité d'infiltration des sols intégrées au projet) sont des mesures à même de participer à l'effet épuratoire des sols vis-à-vis des risques de pollution à savoir interception des matières en suspension, régulation des nutriments et toxiques.

##### V.3.1.3.2 Mesures vis-à-vis de la ressource en eau potable intégrées au PLU

###### Mesures de compensation vis-à-vis de la gestion quantitative de la ressource dans le règlement d'urbanisme :

Bien que les prélèvements dans la ressource en eau de l'Unité de Gestion Campano- Maastrichtien Centre considérée déficiente, soient appelés à être limités grâce au conventionnement avec Bordeaux Métropole, des mesures d'économie sont quand même recherchées.

Vis-à-vis de l'enjeu d'une consommation économique de la ressource en eau, le PLU fixe à l'article 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations, la disposition suivante : « Les opérations immobilières, groupes d'habitations et lotissements devront être équipés d'un dispositif de récupération des eaux pluviales destiné à l'arrosage des espaces verts collectifs si ces derniers sont conçus pour être arrosés. »

###### Mesures de réduction vis-à-vis de la gestion qualitative de la ressource dans le règlement d'urbanisme :

Concernant l'enjeu de qualité des eaux, et par conséquent de prévention des pollutions, le PLU décline des mesures de réduction, présentées au paragraphe V-1.2.2 Mesures envisagées vis-à-vis du risque de pollution du réseau hydrographique, à savoir :

**Gestion des eaux usées et pluviales :** Conformément aux objectifs de maintien de la qualité des milieux aquatiques, le règlement d'urbanisme du PLU promeut une gestion des eaux pluviales et usées respectueuses de l'environnement et des milieux humides. En effet :

- L'article UR 4.2 prévoit le raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement et interdit l'évacuation directe des eaux usées non traitées 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,
- L'article UR 4.3 rappelle que le Schéma Directeur des Eaux Pluviales, définit des modalités de traitement qui s'appliquent également, notamment en matière d'équipement de pré-traitement dans les zones potentiellement polluantes qui devront être équipées :
  - de dispositifs de prétraitement adaptés à l'activité du site (dégrilleur, débourbeur, déshuileur, séparateur à hydrocarbures, ...)
  - et/ou de dispositifs de traitement des eaux pluviales par décantation ; les dispositifs de type bassin de décantation des eaux pluviales sont à privilégier. Des dispositifs de type décanteur particulier pourront également être envisagés. Les bassins utilisés pour l'écrêtement des débits pourront éventuellement être utilisés pour la dépollution des eaux pluviales.
- L'article UR4.3 prévoit également que des ouvrages de prise charge des eaux pluviales (par le biais de noues végétales, fossés, zones d'étalement) sont à mettre en œuvre dès lors que les aménagements prévus génèrent une imperméabilisation des sols ; outre l'aspect quantitatif, ces ouvrages permettent de participer à un abattement de l'éventuelle charge polluante que les eaux pluviales peuvent concentrer par effet de lessivage des sols artificialisés (hydrocarbures incrustés dans les chaussées, dans les espaces de stationnement, ..),
- L'article UR4.3 prévoit enfin que « Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement en domaine public ou espace collectif de l'opération, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux ».

**Coefficient de Pleine Terre :** afin de maintenir un pourcentage de couverture végétale élevée au titre de sa capacité épuratoire, le PLU fixe à l'article UR13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, un ratio minimum de 30% (pour les lots de moins de 500 m<sup>2</sup>) à 40% (+500m<sup>2</sup>) d'Espace de Pleine Terre au sein des lots privés, destinée à rester enherbée et plantée d'arbres et arbustes ; Les espaces de pleine terre sont définis comme des espaces libres non bâties ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux de pluie.

A ces titres on peut considérer que les incidences du projet sur la ressource en eau potable, tant dans ses dimensions qualitative que quantitative, sont nulles à non significatives.

### V-3.2 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES VIS-A-VIS DE LA RESSOURCE « SOL » POUR UN USAGE AGRICOLE ET SYLVICOLE

Compte tenu du caractère déjà artificialisé du site de projet (friche industrielle), la mise en œuvre du projet ne développe aucune incidence en terme de consommation d'Espace Naturel, Agricole ou Forestier (ENAF), il est à l'inverse facteur d'incidence positive puisqu'il permet au territoire d'assurer les conditions d'accueil démographique SANS consommation d'ENAF.

## V-4 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES POLLUTIONS, NUISANCES ET QUALITE DES MILIEUX

### V-4.1 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES VIS-A-VIS DE LA QUALITE DES EAUX

#### V.4.1.1 Incidences potentielles du projet et mesures vis-à-vis de la qualité des eaux

L'eau fait partie du patrimoine commun. Elle est une source ou un milieu de vie pour l'homme et pour de nombreuses espèces animales et végétales. Des prélèvements d'eau sont quotidiennement effectués pour de multiples usages ; alimentation en eau potable, irrigation, production d'énergie, activités industrielles, ...

Les milieux aquatiques sont par ailleurs le réceptacle de la quasi-totalité des rejets liquides des villes, industries et activités agricoles. Ils font également l'objet d'aménagements qui peuvent en perturber l'équilibre.

Les incidences du projet vis-à-vis de la qualité des eaux sont liées aux rejets potentiels issus des process de production des eaux usées domestiques d'une part et liés au lessivage des sols d'autre part.

Cette thématique est développée au paragraphe V-1.2 Incidences potentielles et mesures envisagées vis-à-vis de l'hydrographie.

A l'issue de la mise en œuvre des différentes mesures intégrées au projet et au PLU, l'incidence résiduelle du projet vis-à-vis de la qualité des eaux est qualifiée de nulle à non significative.

### V-4.2 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES VIS-A-VIS DE LA QUALITE DES SOLS

#### V.4.2.1 Incidences potentielles du projet vis-à-vis de la qualité des sols

Pour rappel, le diagnostic de qualité du sous-sol conduit en 2015 par le BE ICF Environnement a conclu que seules des traces de PCB et PCP en concentrations très peu significatives ont été détectées, ne nécessitant pas de mesure de gestion particulière vis-à-vis d'un nouvel usage à vocation mixte comprenant de l'activité de service et de l'habitat (cf paragraphe III-1.7.1 Sites et sols pollués).

Toutefois, un rapport d'hussier, dressé en 2016 à la suite d'un incendie en juin 2011, a constaté la présence au sol sur toute la surface du bâtiment sinistré, de tôles fibres en ciment, cassées en très grande majorité, qui après analyse, ont révélé des teneurs d'amiante dégradé, constituant un potentiel risque sanitaire.

Actuellement, aucune mesure de protection ou enlèvement de ces matériaux n'a été entreprise.

#### V.4.2.2 Mesures envisagées vis-à-vis de la qualité des sols

##### V.4.2.2.1 Mesure vis-à-vis de la qualité des sols intégrées au projet

Le nettoyage du site (démolition des bâtiments, enlèvement des matériaux de revêtement des sols, enlèvement des réseaux enterrés, des fosses enterrées, ..) constitue un préalable à la mise en œuvre du projet d'aménagement.

##### V.4.2.2.2 Mesure vis-à-vis de la qualité des sols intégrées au PLU

Afin d'assurer le nettoyage complet du site avant tout aménagement, le règlement d'urbanisme introduit à l'article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, la condition de recevabilité suivante :

2.1 - Les opérations d'aménagement (lotissements, permis d'aménager, permis groupé valant division) sont autorisées à condition que les mesures de dépollution qui s'imposent préalablement à la réalisation de nouvelles constructions aient été effectuées et validées par les autorités compétentes.

La dépollution des sols rendue économiquement soutenable par le recyclage du foncier à des fins urbaines, constitue un des incidence directe positive du projet sur la qualité des sols.

### V-4.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES VIS-A-VIS DE LA QUALITE DE L'AIR ET DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

#### V.4.3.1 Incidences potentielles sur la qualité de l'air et le changement climatique

L'air est un élément nécessaire à la vie. Cependant, l'introduction par l'homme dans l'atmosphère de polluants entraîne des effets nuisibles à la santé et à l'environnement.

Les principaux polluants sont : le dioxyde de soufre, le dioxyde d'azote, l'ozone, les particules, les métaux lourds, les polluants organiques persistants, ... Les rejets dans l'atmosphère proviennent essentiellement de la production d'énergie, de l'industrie, des transports, de l'agriculture, du chauffage des bâtiments.

Les conséquences de ces pollutions sont variées, peuvent toucher des zones très éloignées des sources et revêtir plusieurs formes : pollution de l'air des villes, acidification et modification de la photochimie de l'atmosphère, dépôts de polluants sur les sols et l'eau, augmentation de l'effet de serre, ...

L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur est susceptible d'avoir une incidence sur la qualité de l'air.

Cette incidence indirecte négative est liée à des usages émetteurs de Gaz à Effet de Serre (GES) et de pollutions diffuses liés essentiellement :

- à la construction du bâtiment,
- à l'augmentation de la production d'énergie pour la régulation thermique des bâtiments (chauffage et rafraîchissement),
- à l'augmentation des déplacements automobiles,

#### V.4.3.2 Mesures envisagées vis-à-vis de la qualité de l'air et du changement climatique

##### V.4.3.2.1 Mesures envisagées vis-à-vis de la qualité de l'air et du changement climatique dans le cadre du projet

Le porteur de projet attache une attention particulière à la performance énergétique de ses projets, en tant que choix de société participant à l'effort global pour tendre vers les objectifs de transition énergétiques que s'est fixés la France.

Le projet d'aménagement a ainsi cherché à prendre en compte la qualité de l'air et le changement climatique dans le cadre de sa conception et de son fonctionnement à terme.

##### ⇒ Par Une Approche bioclimatique

L'approche bioclimatique est un concept de construction de bâtiments qui vise une faible consommation énergétique en tirant parti de son environnement et du climat.

Pour tendre vers un confort optimal dans un souci de performance énergétique, le projet développe un plan de composition favorisant une Orientation nord/sud pour la moitié des lots, permettant la mise en place de stratégie solaire passive par les éléments vitrés en façade sud (valorisation du rayonnement solaire hivernal),

Concernant le fonctionnement d'été, le projet développe également à travers une végétalisation importante (trame verte nord /sud, trame verte Est/Ouest, parc public au nord, soit 5 800m<sup>2</sup>) susceptible de limiter les apports solaires, limiter au maximum les besoins de rafraîchissement, et ainsi jouer un rôle « d'ilot de fraîcheur ».

## LOTS FAVORABLES A UNE IMPLANTATION NORD-SUD DES CONSTRUCTIONS



### ⇒ Vis-à-vis des déplacements automobiles

Parmi les différents critères auxquels le choix du site répond pour l'aménageur, figure la desserte en infrastructure facilement accessible (RD 219), la desserte en transport en commun (cf paragraphes III.4.2.2 Le Plan des mobilités Simplifié, III-4.2.3 Les transports en commun), la contiguïté d'une piste cyclable à statut de voie verte, et la proximité à 500 m d'une aire de covoiturage récemment aménagée le long de la RD116.

La desserte du projet par l'ensemble de ces modalités de déplacement décarbonés et/ou mutualisé sont autant d'atouts pour un urbanisme plus durable en faveur d'une meilleure qualité de l'air et de lutte contre le changement climatique.

### V.4.3.2.2 Mesures envisagées vis-à-vis de la qualité de l'air et du changement climatique dans la cadre du PLU

Le PLU promeut un certain nombre de dispositions en faveur de la qualité de l'air et de lutte contre le changement climatique, par le choix de ce site au plus près du cœur de bourg qui permettra des déplacements décarbonés (cyclables et piétons) et principalement dans le cadre du règlement d'urbanisme.

### Mesures de réduction liées au règlement d'urbanisme

#### ⇒ Article UR 13 - Part minimale de surface non imperméabilisée

En fonction de la superficie des lots, il est exigé un pourcentage minimum de 30 à 40 % d'Espace de Pleine Terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes.

En outre, dans les opérations d'aménagement un minimum de 20 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés, espaces assimilables à des EPT.

Outre l'effet de régulation pluviale pour laquelle l'Espace de Pleine Terre (EPT) est exigé, ce dernier participe à une fonction de régulation thermique par l'effet « d'ilot de fraîcheur », et permet une meilleure adaptation des espaces urbanisés aux effets du changement climatique par l'occurrence avérée

d'épisodes de caniculaires ; l'effet « d'ilot de fraîcheur » permet une régulation thermique sans recourir à des modes de rafraîchissement par climatisation source des GES.

#### ⇒ Article 12 - Normes de stationnement pour les 2 roues

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

L'article 12 - Modalités de traitement des espaces de stationnement, prévoit la disposition suivante :

« Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m<sup>2</sup> par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Opération comprenant moins de 10 logements : aire d'une capacité de 5 places de stationnement des vélos
- Opération comprenant plus de 10 logements : aire d'une capacité de 8 places de stationnement des vélos

#### ⇒ Article UR 4.4 Autres Réseaux

Le lien entre transition énergétique et communications numériques est aujourd'hui avéré ; Imposer le raccordement des lieux de travail et de production est une mesure en faveur de la lutte contre les effets du changement climatique. A ce titre, l'article UR4.4 impose que « Les aménageurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution ».

#### ⇒ Article UR 11- performance énergétique et recours aux énergies renouvelables

Aucune disposition ne s'oppose dans le règlement d'urbanisme à l'équipement des constructions en procédés de production d'énergie renouvelable ou de procédé de végétalisation en toiture.

Article UR11.2 - Les toitures pourront être support de dispositifs de performance énergétique et/ou d'énergie renouvelable, dans le respect des recommandations développées au paragraphe UR 11.4.

#### Mesure de réduction liée à l'OAP

Les mesures introduites dans l'OAP s'inscrivent dans la même recherche de régulation thermique par une végétalisation importante, que celle évoquée précédemment à l'article 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations, qui fixe un ratio de Pleine Terre de 30 à 40 % et 20 % d'espace vert plantés.

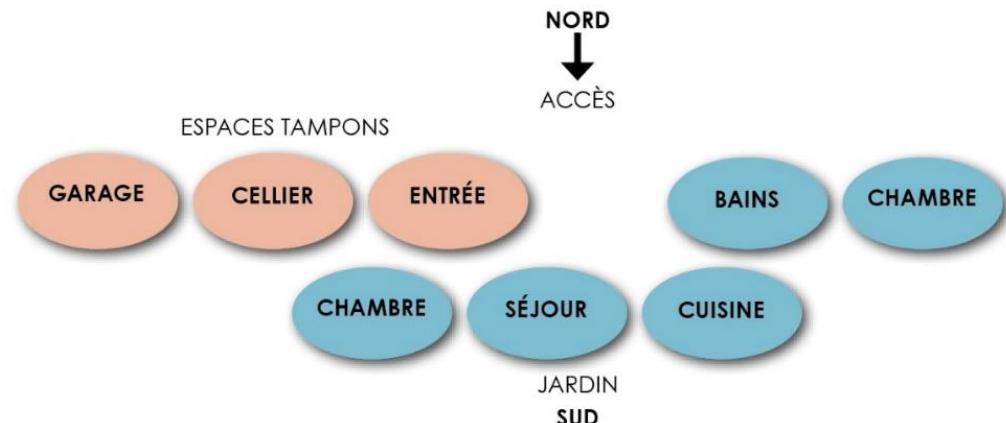
En effet, l'OAP décline les principes de végétalisation à travers la mise en œuvre :

- D'un secteur ciblé pour la création du parc public de 6 000m<sup>2</sup> dans la partie nord par un contour jaune (et traduit en URe dans le zonage)
- D'un principe de trame verte et bleue Est/Ouest à recomposer à partir de l'ancienne craste, d'une emprise de 20 à 35 m minimum enherbée et plantée d'arbres ou d'arbustes, en complément des arbres existants ;
- D'une trame verte Nord/Sud, reliant la trame décrite précédemment et le parc public de la rue du Pignadey, d'une emprise variable de 15 à 20 m minimum enherbée et plantée d'arbres ou d'arbustes;
- Un espace de régulation des eaux pluviales positionné en pointe sud -Est (2 115 m<sup>2</sup>).

En outre, l'OAP décline en page 7, des recommandations relatives à la prise en compte du climat dans une démarche de performance énergétique, qui déclinent les principes suivants :

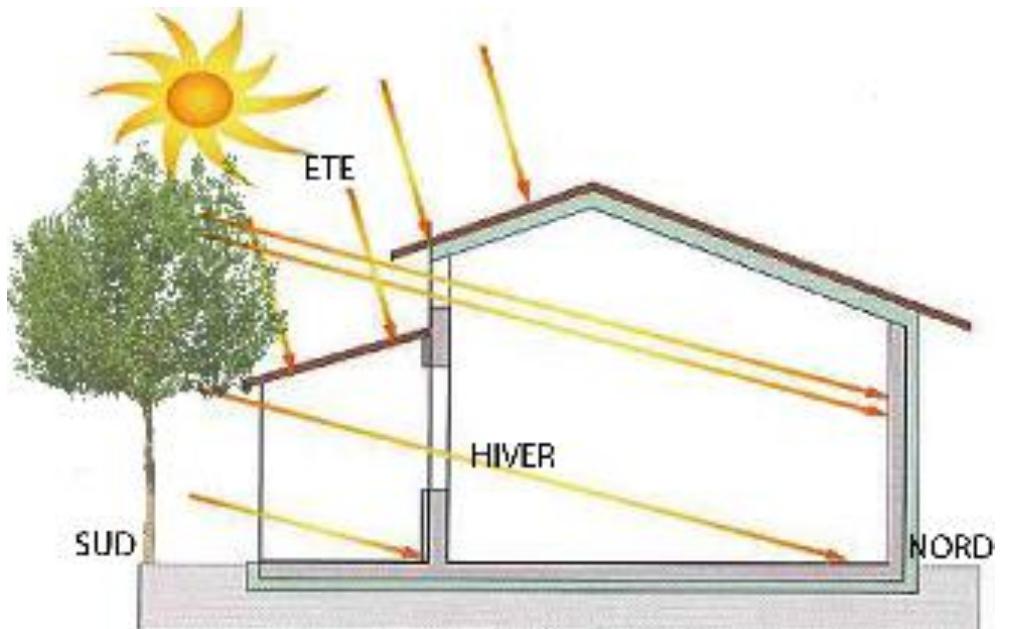
#### → UNE ORGANISATION DES ESPACES ADAPTEE AU CLIMAT

Sans être absolu, ce type d'organisation est à privilégier en l'adaptant au contexte et à la parcelle



#### → UN TRAITEMENT DE L'EXPOSITION AU SUD OPTIMISANT LES APPORTS SOLAIRES SELON L'EXPOSITION

- Valorisation maximale des apports solaires en hiver
- Protection solaire maximale l'été : auvent, brise-soleil, végétation caduque



Outre le fait que la non-artificialisation d'Espace Naturel, Agricole ou Forestier à laquelle va conduire le projet de remobilisation de cette friche constitue en soi un facteur positif de lutte contre le dérèglement climatique comme la loi Climat et Résilience le préconise, la mise en œuvre des différentes mesures intégrées au projet et au PLU permettent de développer une incidence vis-à-vis de la qualité de l'air qualifiée de non significative à positive.

#### V-4.4 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES VIS-A-VIS DE LA PRODUCTION DE DECHETS

##### V.4.4.1 Incidences du projet sur la production de déchets

L'incidence première du projet vis-à-vis des déchets est une incidence positive liée au nettoyage complet du site, actuellement encombré de déchets divers.

Concernant l'incidence en phase fonctionnement du site, si l'on s'appuie sur les ratios donnés par l'ADEME<sup>1</sup>, qui sont de 1kg/hab./jour de déchets produits en France, la production annuelle de déchets de la commune de Cabanac est actuellement de 877 460 kg soit 877 tonnes/an environ<sup>2</sup>.

La mise en œuvre du projet d'aménagement, en générant l'arrivée de populations nouvelles (évaluée à + 193 habitants en moyenne sur la base de 73 logements et de 2,64 habitants par logement – source INSEE 2021), va entraîner une augmentation de la production de déchets, à savoir sur la même base, 70 tonnes par an environ.

Bien que cette dimension relève d'une échelle de gestion qui dépasse celle de la gestion communale, à savoir communautaire, voire départementale, divers dispositifs peuvent accompagner la prise en compte de cet enjeu de société.

##### V.4.4.2 Mesures vis-à-vis de la maîtrise de la production de déchets

###### V.4.4.2.1 Mesures envisagées vis-à-vis des déchets dans le cadre du projet

Déchets de chantier : La gestion sélective des déchets sera organisée sur la base :

- D'une réduction de la production de déchets à la source,
- De la mise en place de modalités de tri sur le chantier sur les flux suivants : inertes, déchets verts, bois, plâtre (nécessite d'être non mélangé pour son recyclage), métaux, déchets dangereux, bois classe A et classe B, puis encombrants (le tri des cartons et plastiques dépendra des cahiers des charges des repreneurs).

###### V.4.4.2.2 Mesures envisagées vis-à-vis des déchets indépendantes du PLU

La maîtrise de la production des déchets représente un véritable enjeu de société au regard de ses incidences sur l'environnement ; Face à cet enjeu, la CDC de Montesquieu a engagé en 2015 un Programme Local de Prévention des déchets déclinant 17 actions pour atteindre l'objectif de réduction de 41 kg /hab, complété d'une mise à disposition du public d'un kit de compostage, car la réponse à cet objectif passe à l'échelle des particuliers :

- Par une réduction à la source par un changement d'habitudes de consommation (limiter les produits sur-emballés, privilégier les emballages recyclables en carton/verre plutôt que plastifiés, favoriser pour le transport vers le domicile l'usage des panier/cabas/sac réutilisables plutôt que les sacs plastiques jetables, ...) ; à ce titre la commune peut entreprendre une politique de sensibilisation de sa population résidente par le biais d'animation de journée thématiques, mais également par le biais des écoles maternelles et primaires qui constituent le public de demain) ;
- Une réduction du volume des déchets par compostage individuel, qui s'avère relativement facile à mettre en oeuvre dans des secteurs d'habitat individuel comme à Cabanac et Villagrains ; dans le cadre d'une politique de sensibilisation, en mettant à la disposition des habitants volontaires, des composteurs individuels, ainsi qu'une information de base sur les modes opératoires (connaissance et efficacité, ...)
- Le compostage peut également relever d'une démarche collective, dans le cadre d'éco lotissement ou écoquartier, et être formalisée dans une démarche plus encadrée (désignation d'un « maître composteur » qui gère les intrants et la réutilisation du compost).

Au regard de la résorption d'un point noir en termes de déchets divers accumulés sur le site et de la modestie des déchets engendrés par la création de 73 nouveaux logements, l'incidence du projet vis-à-vis de la maîtrise de la production de déchet est qualifiée de non significative à positive.

#### V-4.5 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES VIS-A-VIS DU BRUIT

<sup>1</sup> Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

<sup>2</sup> Sur la base de 2 404 habitants en 2021, source INSEE

## V-5 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Pour rappel, parmi les risques qui pèsent sur le territoire communal (retrait-gonflement des argiles, remontée de nappe /ruissement pluvial, feu de forêt) le secteur d'études présente une faible vulnérabilité, à l'exception de l'aléa feu de forêt vis-à-vis duquel des mesures palliatives peuvent être mises en œuvre dans le projet d'aménagement et du risque Transport de Matière Dangereuse (canalisation de gaz). (cf paragraphe III.1.4 Risques naturels ; III.4.6 Risques naturels et technologiques).

### V-5.1 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE RISQUE INCENDIE

#### V.5.1.1 Incidences potentielles vis-à-vis du risque incendie

Le changement climatique qui s'opère, a des conséquences sur l'occurrence des feux de forêt, les périodes de sécheresse ayant vocation à devenir potentiellement plus fréquentes et plus intenses à l'avenir (inflammabilité plus forte).

Le site de projet, tout comme la commune, s'inscrit dans un environnement forestier. L'atlas départemental du risque incendie de forêt en Gironde classe la commune avec un risque feu de forêt « fort ».

L'état actuel du site, encombré de déchets divers, de vieux bâtiments pour certains composés de bois, et dont les équipements de défense incendie (bâche) ne sont plus forcément ni en état ni accessibles aux services de défense incendie compte tenu de l'encombrement du site, constitue un risque aggravé vis-à-vis de l'incendie.

En outre, l'ouverture à l'urbanisation de la zone, en conduisant à la réintroduction d'une activité anthropique peut constituer une aggravation du risque incendie, potentiellement en lien avec le risque feu de forêt.

#### V.5.1.2 Mesures envisagées vis-à-vis du risque incendie

##### V.5.1.2.1 Mesures envisagées vis-à-vis du risque incendie dans le cadre du projet

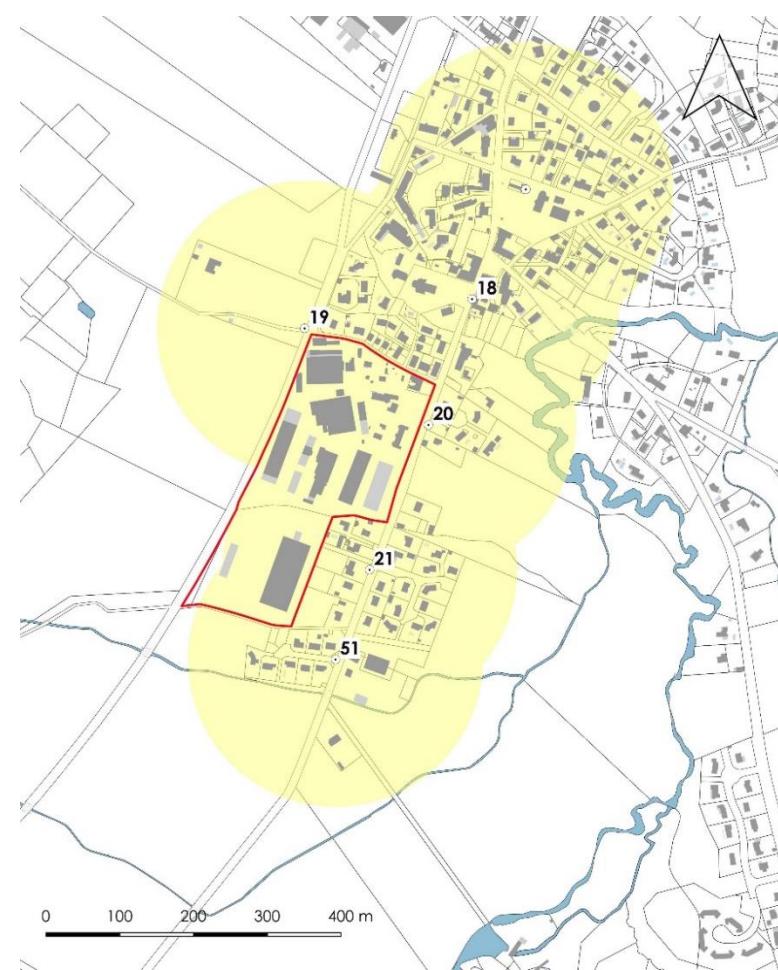
Afin de prendre en compte ce risque, le service du SDIS Gironde a été associé à la démarche dès la phase amont du projet. Ainsi le dispositif de défense ci-après a été établi en concertation :

#### Mesures de réduction

Le site de projet bénéficie d'une couverture complète de poteaux incendie. Le bilan annuel du SDIIS indique un bon état des 5 hydrants du secteur, les poteaux numéros 18, 19, 20, 21 et 51.

N°	Pression statique (bars)	Pression dyn à 60 m3/h (bars)
18	5	2,7
19	4,5	2
20	4,6	2
21	5	3,3
51	5	2,8

Source : SDIS 2022



Possibilité pour les véhicules de défense incendie d'emprunter la piste cyclable qui longe la limite Ouest de l'opération d'aménagement, et qui constitue de par son emprise de près de 20 m de large, une interface avec le massif forestier. La piste cyclable est connectée à la RD 219 via deux voies : le rue du Pignadey au nord et un chemin communal en limite sud.

##### V.5.1.2.2 Mesures envisagées vis-à-vis du risque incendie dans le cadre du PLU

Afin de limiter cette incidence, des mesures de réduction et de compensation sont introduites dans le règlement d'urbanisme et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

#### Mesures liées au règlement d'urbanisme

##### → Article UR 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Rappel des obligations de débroussaillage : « l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique aux propriétaires de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts. Les obligations légales de débroussaillage s'appliquent au titre des articles L131-10 à L131-16 du code forestier. »

##### → Article UR 3 - Accès et Voirie

**UR 3.1 – ACCÈS :** 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 est de 3,50 mètres.

**UR 3.2 – VOIRIE :** Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements doivent être aménagées pour assurer le retournelement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir notamment pour les véhicules de secours incendie).

##### → Article UR 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Afin de conforter l'interface avec le massif forestier que constitue l'emprise de la piste cyclable (une vingtaine de mètres), le recul des constructions implantées le long de la piste cyclable, est porté à 3 m minimum.

Nonobstant ces différentes dispositions, l'incidence du projet vis-à-vis du risque incendie est **évalué négative faible**

## V-5.2 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES VIS-A-VIS DU RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

### V.5.2.1 Incidences potentielles et mesures vis-à-vis du risque retrait-gonflement des argiles

Pour rappel, le site de projet est concerné par un aléa faible, qui ne revêt donc pas un enjeu notable vis-à-vis du projet. Aucune mesure n'est mise en œuvre vis-à-vis de ce risque.

### V-5.3 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES VIS-A-VIS DU RISQUE INONDATION LIE AU PHENOMENE DE RUISSELEMENT

#### V.5.3.1 *Incidences potentielles du projet vis-à-vis du risque inondation lié au phénomène de ruissellement*

Cette incidence est développée au paragraphe V-1.1 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE RELIEF ET LA CAPACITE D'INFILTRATION DES SOLS.

#### V.5.3.2 *Mesures envisagée vis-à-vis du risque inondation lié au phénomène de ruissellement*

Les mesures envisagées vis-à-vis de ce risque sont développées aux paragraphes V.1.1.2 Mesures envisagée vis-à-vis de la capacité d'infiltration des sols et V.1.1.4 Mesures vis-à-vis de la gestion pluviale.

Au regard des mesures de réduction d'impacts mises en place dès la phase de conception, les incidences du projet vis-à-vis du risque inondation lié au phénomène de ruissellement sont nulles/non significatives à positives.

### V-5.4 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES VIS-A-VIS DU RISQUE INONDATION LIE AU PHENOMENE DE REMONTEE DE NAPPE

Au vu de la cartographie de l'aléa « remontée de nappes » réalisée par le BRGM, Le site de projet se situe en secteur de faible à très faible sensibilité au phénomène remontée de nappe. (cf paragraphe III.1.6.5 Risque d'inondation par remontée de nappe).

### V-5.5 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES VIS-A-VIS DU RISQUE SISMIQUE

Au regard des décrets sismiques parus en Octobre 2010 et applicables depuis le 1er Mai 2011, la commune de Cabanac et Villagrains est classée en zone 2 de faible sismicité, ce qui n'implique aucune disposition parasismique particulière, ni dans le PLU en matière d'urbanisme, ni en matière de constructibilité.

### V-5.6 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES VIS-A-VIS DU RISQUE TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE

Pour rappel :

Le territoire et le site d'études sont concernés par un risque de transport de matière dangereuse lié à la présence de canalisations de gaz naturel à haute pression, géré par TEREZA, gestionnaires du réseau de transport de gaz en France. Ces ouvrages font l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP) par arrêté préfectoral du 06 /01/2017.

Le branchement DN050 GrDF Cabanac et Villagrains se positionne à proximité du périmètre d'études, et fait l'objet d'une servitude non aedificandi ; Cette servitude correspond à une bande de libre passage permettant l'accès aux agents de TEREZA pour l'entretien, la surveillance et la maintenance des canalisations et de leur environnement.

A l'intérieur de cette bande d'une largeur de 4 à 10 m, les propriétaires des parcelles concernées se sont engagés par convention à ne pas procéder, sauf accord préalable de TEREZA, à des constructions, à la plantation d'arbres ou arbustes, à l'édification de clôtures avec des fondations ou à des stockages même temporaires.

La présence de cette infrastructure implique des contraintes d'urbanisme pour lesquelles le gestionnaire TEREZA doit être associé afin d'évaluer la compatibilité du projet avec l'infrastructure.

Compte tenu de l'association du gestionnaire de la canalisation de gaz (TEREZA) au stade de l'instruction et de l'autorisation du projet, dont la vocation est de rappeler les mesures à prendre en compte vis-à-vis du risque technologique, les incidences du projet sont jugées négatives faibles.

## V-6 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES CONCERNANT LE CADRE DE VIE

### V-6.1 INCIDENCES POTENTIELLES ET MESURES ENVISAGEES VIS-A-VIS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE

#### V.6.1.1 Incidences potentielles et mesures envisagées vis-à-vis du patrimoine

Pour mémoire, le site d'études n'est concerné par aucun périmètre de protection patrimonial ; à noter la présence de mottes castrales classées Monuments historiques à proximité du site qui font l'objet d'une servitude. Le périmètre de protection de 500 m se situe à 100 m du site de projet. La mise en œuvre du projet n'est à priori pas susceptible de développer d'incidence directe vis-à-vis de ce patrimoine protégé.

Aucune mesure particulière vis-à-vis de cet enjeu n'est envisagée.

Par ailleurs, le site bien qu'en état bâti dégradé, recèle encore des traces d'un passé industriel (cheminée en brique de la machine à vapeur, hangar à structure métallique...), source d'identité paysagère et patrimoniale. Le projet s'inscrit dans une démarche de valorisation de ce passé industriel en prônant son réemploi partiel (anciennes cheminées en brique, certaines structures de bâtiments présentant un état économiquement compatible.) en vue d'une réutilisation pour un équipement public ou collectif.

#### V.6.1.2 Incidences potentielles et mesures envisagées vis-à-vis du paysage

##### V.6.1.2.1 Incidences potentielles vis-à-vis du paysage

Du fait du changement du caractère en friche du secteur vers un statut d'espace aménagé, l'urbanisation de la zone UR aura **une incidence positive directe** sur le paysage.

##### V.6.1.2.2 Mesures envisagées vis-à-vis du paysage dans le cadre du projet

Outre l'évitement d'incidences vis-à-vis de la biodiversité du site, un des objectifs de la démarche du projet d'aménagement a été :

- Préservation des arbres remarquables (grands chênes), en les mettant en valeur dans le cadre d'espaces collectifs ou de proximité ;
- Confortement des lisières boisées notamment vis-à-vis de la piste cyclable à l'Ouest, de la rue du Pignadey au nord, du chemin rural au Sud ;
- Restauration et amélioration de la lisibilité de la trame de l'eau (craste Ouest/Est en partie médiane du site,), pouvant être support d'espaces collectifs dans le futur aménagement

##### V.6.1.2.3 Mesures envisagées vis-à-vis du paysage dans le cadre du PLU

Afin de promouvoir un accompagnement paysager de l'ouverture à l'urbanisation, les mesures suivantes sont mises en œuvre dans le zonage, le règlement d'urbanisme et l'OAP.

##### Mesure traduite dans le zonage

Afin de préserver la densité boisée développée dans la partie nord du périmètre de projet, le zonage classe cet espace en zone URe destinée à une vocation de parc public à très faible emprise eau sol, seulement destinée aux équipements publics.

##### Mesure de réduction traduite dans le règlement d'urbanisme

Les mesures en faveur d'une bonne intégration paysagère du projet d'aménagement déclinent de multiples modalités :

##### Article UR10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- ➔ **Hauteur des constructions** limitée une hauteur de 6 m à l'égout et 9 m au faitage;

### Article UR 11- CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

- ➔ **Dispositions visant à l'intégration visuelle des dispositifs et techniques de performance énergétique**
- ➔ **Prescriptions architecturales** encadrant l'aspect architectural des constructions, relatives au traitement des volumes, des couvertures, épidermes, ...

### Article UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- ➔ **Des mesures relatives à l'aménagement d'espaces verts,**
- ➔ **Des mesures relatives au traitement des espaces affectés au stationnement** (traitement de type dalles gazon, surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « Evergreen » (article 12-2).;
- ➔ principes d'aménagement paysager;
- ➔ un **coefficent de pleine terre variable** dont le maintien enherbé et planté d'arbres et d'arbustes participe à la qualité paysagère du site ;

##### Mesures traduites dans l'OAP

L'opération d'aménagement devra comprendre dans son programme de travaux, les dispositions de mise en valeur paysagère suivantes, portées au plan de zonage ou au schéma d'aménagement ci-après:

- une trame verte et bleue Est /Ouest, reconstituant la trame bleue originelle du site (craste qui traversait le site, canalisée et déviée plus au sud lors de son exploitation) d'une emprise de 20 à .35 m minimum enherbée et plantée d'arbres ou d'arbustes, en complément des arbres existants ;
- une trame verte Nord/Sud, reliant la trame décrite précédemment et le parc public de la rue du Pignadey, d'une emprise variable de .15 à 20 m minimum enherbée et plantée d'arbres ou d'arbustes Son traitement devra intégrer l'aménagement d'une voie verte jusqu'à la rue du Pignadey ;

En outre,

- Afin de reconstituer le long de la RD219 et le long de la voie de desserte interne, une ambiance paysagère qualitative, un recul des constructions sera respecté afin de mutualiser par 2 les accès aux lots privatisés et permettre une végétalisation du recul en limite d'emprise de la voie ;
- Afin de préserver le long de la piste cyclable une ambiance paysagère en cohérence avec la matrice forestière des lieux, un recul des constructions de 3 m sera respecté.

#### V.6.1.3 Incidences résiduelles du projet vis-à-vis du paysage

Au regard des dispositions prises en phase de conception d'une part et d'autre part qui s'inscrivent dans le cadre réglementaire de la zone UR, les incidences du projet vis-à-vis du paysage s'avèrent positives et sont de nature à requalifier la qualité paysagère du site. Elles visent à rendre les volumes bâties discrets dans leur environnement, à l'appui d'un accompagnement densément végétalisé.

## V-7 INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Article L153-27 du code de l'urbanisme (modifié par la loi du 22 août 2021) :

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

De fait, il convient de préciser comment cette analyse et le suivi des impacts et des mesures envisagées, seront assurés.

Afin de pouvoir évaluer dans le temps les incidences du PLUi sur l'environnement, il s'avère nécessaire de mettre en place une série d'indicateurs, concrets, quantifiables et mesurables. Ceux-ci permettront d'évaluer à partir de la connaissance de l'état initial de l'environnement le résultat des orientations prévues dans le PLUi et des mesures éventuelles prises pour réduire les impacts sur l'environnement au terme de la durée déterminée. Ce bilan doit également permettre de faire évoluer le plan afin d'en corriger les effets, si nécessaire.

Un indicateur est une donnée quantitative ou qualitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates.

Il ne s'agit pas de construire un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement, il faut avant tout cibler les indicateurs reflétant l'impact du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire, ce dispositif devant rester proportionné au document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité.

Par conséquent, les thématiques retenues pour les indicateurs de suivi sont les thématiques ayant présenté des sensibilités dans l'évaluation environnementale de Déclaration de Projet et sa Mise en Compatibilité des documents d'urbanisme, à savoir l'évolutions des fonctionnalités de la zone humide.

### V-7.1 CONSTITUTION D'UN COMITE DE SUIVI

Un comité de suivi sera constitué pour une durée allant du début des travaux à la fin du suivi en phase de fonctionnement. Parmi ses membres figurera a minima :

- une personne de l'unité police de l'eau et des milieux aquatiques de la DDTM de Gironde,
- une personne de la direction de la Maroquinerie de Loupes,
- un écologue.

Ce comité sera régulièrement réuni en phase de travaux et en phase de fonctionnement, notamment suite aux principales phases de travaux et de suivis. A la demande de l'un de ses membres, il pourra également se tenir à tout moment pour traiter de questions particulières ou faire un bilan intermédiaire.

### V-7.2 ACCOMPAGNEMENT D'UN ECOLOGUE EN PHASE TRAVAUX

Un cahier des charges environnemental sera rédigé afin d'accompagner la mise en œuvre des mesures et de fournir les éléments opérationnels nécessaire au bon déroulement des travaux et à la sensibilisation aux enjeux écologiques des entreprises intervenant. Un phasage des mesures sera proposé et transposé dans les documents de planification des travaux. Les plans des mesures seront intégrés aux plans du chantier.

L'écologue fera une visite a minima à chaque point critique identifié (visite préalable avec les entreprises, délimitation du chantier, protection des arbres, début de la phase de décapage et du tri des horizons de sol, début du creusement des noues et régâlage des terres décapées, etc.). L'état d'avancement des mesures et la conformité au regard du cahier des charges seront renseignés à chaque intervention de l'écologue sur site.

### V-7.3 SUIVI D'UN ECOLOGUE EN PHASE DE FONCTIONNEMENT DE LA MAROQUINERIE

Des suivis écologiques sont prévus, à partir de l'année de mise en service de la maroquinerie (n) au rythme suivant : n+1, n+2, n+5 puis tous les 5 ans jusqu'à n+30 inclus (soit 8 campagnes).

Le comité de suivi sera destinataire des résultats des suivis qui feront l'objet d'au moins une présentation après chaque campagne de suivi (donc au moins 8 sessions).

A l'issue de chaque campagne, les éléments suivants seront transmis et présentés au comité :

- Etat d'avancement des mesures,
- Efficacité des mesures au travers d'indicateurs de suivi (cf. ci -après),
- Tout autre élément pertinent dans le cadre du suivi.

Sur la base de ces éléments, des ajustements ou mesures correctrices pourront être adoptés. Une attention particulière sera portée au plan de gestion des prairies (différenciée, tardive sur certains secteurs, voire non annuelle, export des produits de fauche, etc.). Des ajouts et adaptation pourront être portés à la demande du comité ou de la maroquinerie de Loupes à condition de ne pas compromettre l'atteinte des objectifs de compensation. Ces objectifs eux-mêmes pourront être ajustés.

Afin d'évaluer l'efficacité de la séquence ERC, plusieurs indicateurs (Tableau 8) seront mis en place et renseignés à chaque campagne. Ces indicateurs sont construits sur la base de l'état actuel (2021). Le comité pourra porter des ajustements aux indicateurs afin qu'ils permettent de rendre compte au mieux des évolutions des fonctionnalités de la zone humide. Cette flexibilité est également souhaitable pour tenir compte de l'évolution des connaissances et techniques relatives aux fonctions de zones humides dans les années à venir





## VI MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CABANAC ET VILLAGRAINS



## VI-1 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU DE CABANAC ET VILLAGRAINS

Le site de l'usine Cluzant-Demolin est classé au PLU approuvé le 24 février 2014 en zone 2AUr, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une procédure d'évolution du PLU. Le choix a été fait de mettre en œuvre une procédure de Déclaration de Projet dont le caractère d'intérêt général permet d'emporter la Mise en Compatibilité du PLU.

La révision du PLU lancée en décembre 2020 et dont le PADD a été débattu en conseil municipal en octobre 2022 porte ce projet comme orientation majeure en matière d'urbanisme.

La Mise en Compatibilité du PLU ne porte que sur les 3 points suivants :

- Adaptation du zonage (reclassement en zone UR de Renouvellement Urbain),
- Elaboration du règlement d'urbanisme de la zone UR,
- Elaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### VI-1.1 MODIFICATION APPORTEE AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) représente le cadre de référence et de cohérence pour coordonner le développement futur de la commune, en compatibilité avec les orientations du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

Ce document constitue l'expression du projet de territoire, en ceci qu'il envisage le développement communal à court et long termes. Il définit, dans le respect des principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, dont la reconversion de la friche industrielle Cluzant-Demolin.

**La Déclaration de projet s'inscrit dans l'ensemble des grands principes du PADD du PLU de Cabanac et Villagrains, et n'est pas de nature à en contredire ses principaux objectifs ; à ce titre, la Mise En Compatibilité du PLUi ne nécessite pas la modification du PADD.**

## VI-1.2 MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE

### VI.1.2.1 Présentation du zonage modifié et justification

Le zonage du PLU approuvé le 24 février 2014 déclinait, avant la Déclaration de Projet, en lieu et place du site de projet :

- Une zone 2AUr** définie comme « zone insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée à long terme, correspondant à la friche industrielle de l'ancienne usine Cluzant-Demolin, dont la reconquête urbaine suppose des actions lourdes et de long terme » ;

Les changements apportés au plan de zonage destinés à la mise en compatibilité du PLU avec le projet déclinent :

- La transformation de la zone 2AUr en une zone UR** (zone Urbaine de Renouvellement) comprenant 2 secteurs à vocations différentes :
  - Un secteur URh, à vocation habitat,**
  - Un secteur URe à vocation économique, d'équipement public et d'espace public,**
- La création d'un emplacement Réservé (ER) n°11** pour élargissement de la rue du Pignadey au bénéfice de la commune,
- Des arbres à protéger pour motif écologique** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, en lien avec l'analyse des enjeux écologiques du site,
- L'extension de la trame Espace Boisé Classé à conserver** au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, sur les secteurs au sud et à l'Est de l'enveloppe urbaine du bourg (parcelles E318, 1516, et pour partie E883/884), en lien avec l'analyse des enjeux écologiques du secteur.

#### LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AVANT DPMECDU

Liste des emplacements réservés			
N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )
1	Aménagement d'un carrefour	CG33	5000
2	Extension de la station d'épuration	Commune	10800
3	Aménagement d'une liaison douce	Commune	3282
4	Aménagement d'un accès public au site archéologique	Commune	671
5	Elargissement de fossé pour le réseau pluvial	Commune	817
6	Accès pour l'entretien du réseau pluvial	Commune	998
7	Création d'un poste de relevage	Commune	100
8	Création d'un poste de relevage	Commune	50
9	Elargissement du chemin Poissonnier à Villagrains	Commune	357
10	Aménagement du carrefour avec la RD 219 à Villagrains	Commune	59

#### LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES COMPLETEES APRES DPMECDU

11	Elargissement de la rue du Pignadey à 10 m	Commune	967
----	--	---------	-----

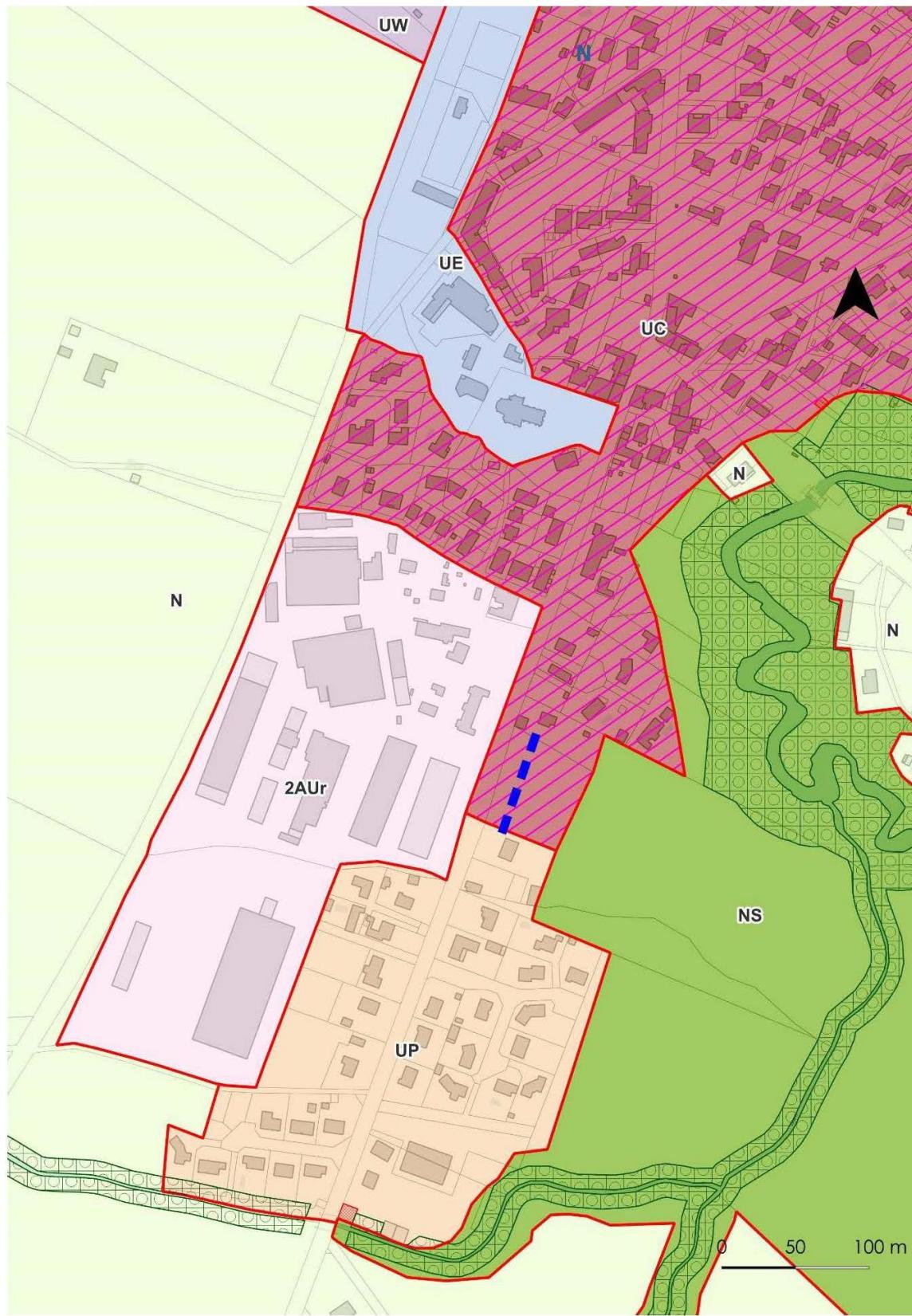
#### LEGENDE AVANT DPMECDU

<b>UC</b>	Zone urbaine de centre bourg à Cabanac
<b>UC1</b>	Secteur soumis à orientation d'aménagement
<b>UP</b>	Zone urbaine pavillonnaire
<b>UP0</b>	Secteur soumis à risque majeur
<b>UW</b>	Zone d'activités économiques
<b>UE</b>	Zone d'équipement public
<b>UEv</b>	Secteur d'équipement public à Villagrains
<b>1AU1</b>	Zone à urbaniser à court terme
<b>1AU2</b>	Zone à urbaniser à moyen terme
<b>2AU</b>	Zone à urbaniser à long terme
<b>A</b>	Zone agricole
<b>N</b>	Zone naturelle et forestière
<b>Ns</b>	Zone naturelle stricte (Zone Natura 2000 et bords de cours d'eau)
<b>NI</b>	Zone naturelle protégée (secteurs de lagunes)
<b>Nar</b>	Zone naturelle protégée (présence de vestiges archéologiques)
<b>Nca</b>	Secteur d'exploitation de carrière
<b>NT</b>	Secteur de l'aérodrome
<b>Nh1</b>	Secteurs d'urbanisation limitée
	Espaces Boisés Classés (L.130-1 du CU)
	Emplacement réservé (L.123-1-5/8 du CU)
	Secteur de mixité sociale (L.123-1-5/16 du CU)
	Recul de 15 m minimum de part et d'autre de la voie
	A titre informatif
	Canalisation TIGF : DN 400 Captieux - Saucats
	Zone des effets létaux significatifs, en cas de rupture de la canalisation de gaz
	Construction récente

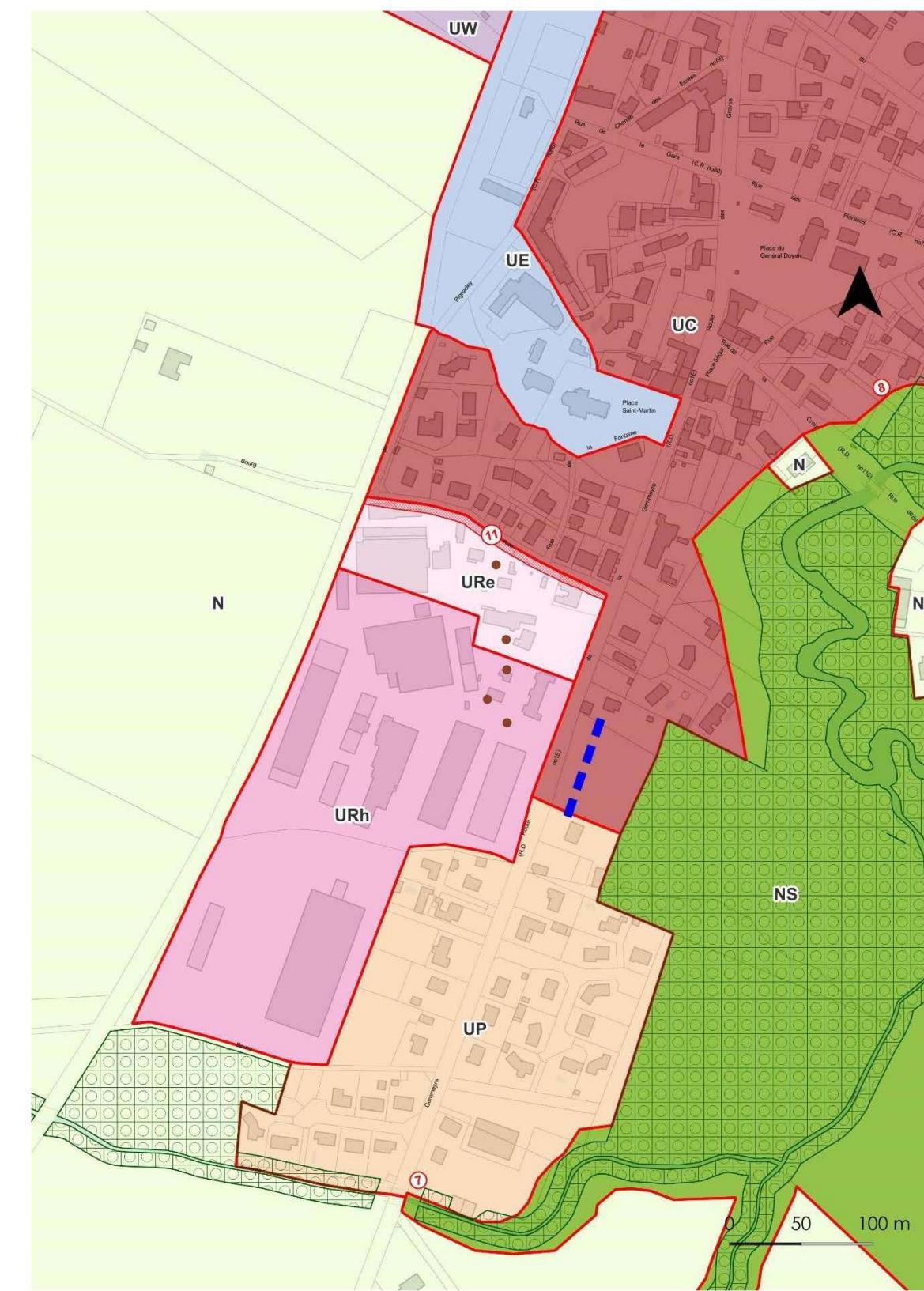
#### LEGENDE APRES DPMECDU

<b>UC</b>	Zone urbaine de centre bourg à Cabanac
<b>UC1</b>	Secteur soumis à orientation d'aménagement
<b>UP</b>	Zone urbaine pavillonnaire
<b>UP0</b>	Secteur soumis à risque majeur
<b>URh</b>	Secteur de Zone Urbaine de Renouvellement à vocation d'habitat
<b>URe</b>	Secteur de Zone Urbaine de Renouvellement à vocation économique et d'équipement public
<b>UW</b>	Zone d'activités économiques
<b>UE</b>	Zone d'équipement public
<b>UEv</b>	Secteur d'équipement public à Villagrains
<b>1AU1</b>	Zone à urbaniser à court terme
<b>1AU2</b>	Zone à urbaniser à moyen terme
<b>2AU</b>	Zone à urbaniser à long terme
<b>A</b>	Zone agricole
<b>N</b>	Zone naturelle et forestière
<b>Ns</b>	Zone naturelle stricte (Zone Natura 2000 et bords de cours d'eau)
<b>NI</b>	Zone naturelle protégée (secteurs de lagunes)
<b>Nar</b>	Zone naturelle protégée (présence de vestiges archéologiques)
<b>Nca</b>	Secteur d'exploitation de carrière
<b>NT</b>	Secteur de l'aérodrome
<b>Nh1</b>	Secteurs d'urbanisation limitée
	Espaces Boisés Classés (L.130-1 du CU)
	Emplacement réservé (L.123-1-5/8 du CU)
	Secteur de mixité sociale (L.123-1-5/16 du CU)
	Recul de 15 m minimum de part et d'autre de la voie
	Elément de paysage à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
	A titre informatif
	Canalisation TIGF : DN 400 Captieux - Saucats
	Zone des effets létaux significatifs, en cas de rupture de la canalisation de gaz
	Construction récente

## ZONAGE AVANT MISE EN COMPATIBILITE



## ZONAGE APRES MISE EN COMPATIBILITE



### **VI-1.3 MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT D'URBANISME**

La zone UR est nouvellement introduite dans le règlement d'urbanisme du PLU, elle décline les principales règles ci-après, à l'appui des justifications suivantes :

#### **CARACTÈRE DOMINANT DE LA ZONE**

La zone UR est une zone de Renouvellement Urbain, qui comprend 2 secteurs à vocations différentes :

- Un secteur UR<sub>h</sub> destiné à une vocation habitat,
- Un secteur UR<sub>e</sub> destiné à une vocation économique et d'équipement public,

Il est rappelé que :

- La zone UR fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui vient compléter les dispositions du présent règlement.

Justification : la mixité des vocations du projet urbain introduite par la délimitation de secteurs vise à permettre la recevabilité du projet dans sa globalité, et à y décliner des règles générales transversales et des règles propres à chaque secteur. L'objectif est de rendre recevable le projet, dans une démarche globale qui permet d'assurer le respect de l'OAP.

#### **ARTICLE UR 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Afin d'assurer une organisation cohérente de la zone, le règlement interdit les constructions isolées déconnectées de toute opération d'aménagement globale et les opérations d'aménagement non compatibles avec l'OAP du secteur.

En outre, afin de respecter la vocation de chacun des secteurs du plan de composition du projet, les destinations de construction non désirées sont déclinées dans chaque secteur :

En secteur UR<sub>h</sub>, seules les constructions à destination de l'habitat sont attendues, de ce fait les destinations à caractère économique (agricole, commerce, bureau, artisanat, industrie, entrepôt, hébergement hôtelier) sont interdites ;

En secteur UR<sub>e</sub>, seules sont attendues les constructions à caractère économique (commerce, bureau, artisanat,) à l'exclusion des destinations industrie, entrepôt, hébergement hôtelier et de l'habitat à l'exception des logements en lien direct avec une activité artisanale ; en effet, cet aspect est une des particularités du projet à savoir apporter à des acteurs économiques une offre complète associant locaux professionnels et du logement (dans le volume des bâtiments d'activité) afin de pallier la difficulté de trouver un logement à proximité et rendre le produit local professionnel plus attractif.

En outre, sont interdites les occupations et utilisations du sol telles que les dépôts de ferraille, véhicules hors d'usage, matériaux, non liés à une activité existante, les carrières, gravières, car ces occupations ne sont pas compatibles avec le bon fonctionnement et la bonne tenue du futur quartier.

#### **ARTICLE UR 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Ce chapitre introduit des conditions de recevabilité des opérations d'aménagement afin de tendre vers une qualité environnementale et paysagère, une mixité sociale et des formes urbaines en cohérence avec le PLH et apporter une précision sur la vocation de certains secteurs ; à ce titre, le respect des conditions suivantes est exigé :

- la dépollution du site ;
- la décomposition par phase indiquée dans l'OAP afin de promouvoir un lissage dans le temps tout en éviter une approche parcellisée de l'aménagement ;

- Le respect, dans le programme des logements :
  - des objectifs de mixité sociale à savoir l'affectation d'un minimum de 8 logements à caractère social, locatif ou en accession sociale ;
  - de l'objectif de consommation foncière moyenne maximale de 900 m<sup>2</sup> par logement, décliné dans le DOO du Scot;
- dans le secteur UR<sub>h</sub>, la recevabilité des constructions est liée à leur caractère d'habitation ;
- dans le secteur UR<sub>e</sub>, la recevabilité des constructions destinées à l'habitat est conditionnée au fait d'être liée à une construction à caractère artisanal, pour la raison exposée à l'article UR1.

#### **ARTICLE UR3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Afin d'assurer de bonnes conditions en matière de desserte et de sécurité, plusieurs règles sont prévues concernant les accès et la voirie. Ainsi, la nécessité de disposer d'accès d'une largeur de 3,50 m minimum, minimum pour les voies ouvertes à la circulation, permettra de satisfaire aux exigences en matière de sécurité ou de collecte des ordures ménagères par exemple.

#### **ARTICLE UR 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Afin de garantir de bonnes conditions de santé publique et limiter les impacts sur l'environnement, le PLU introduit des dispositions notamment concernant les eaux pluviales.

Afin de pallier les risques de ruissellement et de pollution, il est développé un chapitre propre à la gestion des eaux pluviales, dans lequel il est exigé que pour tout projet de construction et aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

En outre, des attendus relatifs à la desserte en réseaux d'énergie et de télécommunication sont définis, notamment pour leur enfouissement tant en domaine privé qu'en domaine collectif de l'aménagement.

#### **ARTICLE UR 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Plusieurs règles sont introduites à l'article 6, visant à traduire le projet urbain dans ses dimensions gabarit, formes urbaines et dispositions d'aménagement paysager :

Vis-à-vis de la RD 219, un recul des constructions de 15 m minimum est exigé afin de reconstituer le long de la RD219 une ambiance paysagère qualitative, ce recul des constructions est destiné à mutualiser par 2 les accès aux lots privatifs (cf principe page 6 de l'OAP) et permettre une végétalisation du recul en limite d'emprise de la voie ;

Vis-à-vis de la rue de Pignadey : les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique de la voie existante ou projetée, cette précision permettant de prendre en compte le futur élargissement de la voie via l'ER n°11), afin de maintenir une ambiance paysagère de qualité le long de cette rue densément végétalisée coté site d'étude (cf photos ci-dessous).



Vis-à-vis de la piste cyclable, un recul de 3 m minimum est exigé afin de maintenir une ambiance paysagère de qualité le long de l'infrastructure ;

Vis-à-vis des voies de desserte internes : l'implantation des constructions visent à permettre le principe d'accès mutualisé pour 2 lots mitoyens décliné dans l'OAP en page 6), à savoir ;

« L'implantation des constructions doit respecter un recul de 5 m minimum ; ce recul a pour vocation d'accueillir un accès mutualisé pour 2 lots mitoyens pouvant servir de « place de midi » et un traitement paysager dont les modalités de réalisation sont définies dans l'OAP. Cette disposition ne s'applique pas à l'implantation des piscines. »

#### **ARTICLE UR 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le secteur URe, en l'absence d'enjeu particulier, le recul des constructions vis-à-vis des limites séparatives est libre, soit en limite séparative soit en retrait.

Dans le secteur URh, plusieurs règles sont introduites à l'article 7, visant à traduire le projet urbain dans ses dimensions gabarit, formes urbaines et dispositions d'aménagement paysager :

- Vis-à-vis des limites séparatives latérales : les constructions pourront s'implanter le long des limites séparatives latérales, afin de favoriser l'habitat individuel groupé en ordre continu ; dans le cas d'une implantation en retrait, celui-ci devra respecter une distance minimale de 3 m afin de permettre la desserte du fond de parcelle ;
- Vis-à-vis des limites séparatives de fond de lot : seules les annexes n'excédant pas 3,5 m à l'égout du toit pourront s'implanter en limite séparative de fond de lot, afin de ne pas générer des effets d'ombrage excessif sur les parcelles mitoyennes . Cette disposition ne s'applique pas à l'implantation des piscines.

#### **ARTICLE UR 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le choix est fait de ne pas réglementer l'emprise au sol des constructions et de gérer la densité par le recours à l'application d'un coefficient de pleine terre (article 13).

#### **ARTICLE UR 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En secteur URe : la hauteur est fixée à 9 m à l'égout du toit (12 m au faîte) en cohérence avec la hauteur des bâtiments appelés à s'y implanter, notamment la salle polyvalente.

En secteur URh : la hauteur des constructions est fixée en cohérence avec la forme urbaine attendue, à savoir un secteur d'habitat individuel en R+1, soit une hauteur de 6 m à l'égout et 8 m au faîte.

#### **ARTICLE UR 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Ce volet décline un certain nombre de dispositions qui visent à d'accompagner au mieux l'insertion paysagère des volumes bâties dans le paysage naturel du site, notamment sur la conception des volumes bâties, le traitement des épidermes, afin de promouvoir une insertion discrète dans l'environnement à dominante boisée :

- Afin de promouvoir une certaine harmonie bâtie, respectueuse de l'identité du bourg, il est demandé de privilégier dans les projets de construction, le recours aux matériaux naturels, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons et matériaux se rapprochant des teintes et enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre de Gironde (blanc, beige ou gris clair) ainsi que le bois ;
- Afin de trouver le meilleur compromis entre efficacité énergétique et qualité architecturale, il est introduit à l'article 11 des mesures d'intégration paysagère des dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergie renouvelable.
- Afin d'harmoniser le traitement des clôtures, particulièrement impactant dans le paysage urbain, des modalités de traitement sont imposées (haies vives ou muret maçonnes).

#### **ARTICLE UR 12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

En cohérence avec les autres zones urbaines, un principe de ratio de stationnement par catégorie de constructions est décliné afin d'adapter les surfaces dédiées aux besoins des activités susceptibles de s'implanter sur la zone.

En outre, afin de promouvoir des espaces de stationnement qualitatif et perméables, il est demandé de recourir à un traitement de type dalles gazon, surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « Evergreen » (article 12-2).

#### **ARTICLE UR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Ce volet tend vers le même objectif d'insertion discrète du projet dans le paysage naturel du site, avec un rappel sur les emprises de pleine terre à maintenir non imperméabilisées, la végétalisation des espaces libres et des aires de stationnement, en évitant l'introduction d'essences invasives qui concurrenceraient les essences indigènes et réduiraient la diversité floristique des milieux.

A noter la variabilité du coefficient de pleine terre en fonction de la taille des lots afin de ne pas pénaliser les projets d'habitat individuel dense.

L'article 13 décline en outre les principes d'aménagement paysager qui découlent du projet de reconversion du site.

#### **VI-1.4 MODIFICATION APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

L'Orientation d'aménagement et de Programmation propose une dimension plus technique à une échelle resserrée. Elle s'attache à définir le parti d'aménagement des secteurs appelés à connaître une évolution significative au sein du territoire communal. Certains principes d'aménagements peuvent être traduits dans le règlement d'urbanisme le cas échéant.

Les principes d'aménagement justifiés ci-après, et illustrés par un schéma d'organisation générale présenté page suivante, devront donc être respectés dans l'esprit par le futur aménageur, dans un rapport de compatibilité.

##### **Les principes définis dans l'OAP répondent aux objectifs suivants :**

- Mettre en œuvre l'objectif de diversification des formes urbaines fixé par le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, en promouvant une mixité des formes urbaines : habitat individuel/ habitat individuel dense de type maisons de ville ou maisons accolées/habitat collectif ;
- Mettre en œuvre un objectif de mixité sociale en affectant une partie du programme des logements à des logements à caractère social (locatif et/ou accession sociale) ;
- Permettre un lissage dans le temps de l'aménagement en plusieurs phases de façon à réguler l'accueil démographique sur la commune (cf plan de phasage page 7) ;
- Créer une offre d'équipement public et surfaces d'activité économique en synergie avec le bourg,
- Prendre en compte les enjeux de paysage urbain en entrée de bourg aux abords de la RD 219,
- Promouvoir une qualité urbaine et paysagère au sein des espaces nouvellement aménagés,
- Prendre en compte les écoulements pluviaux dans le cadre d'une gestion intégrée à même de participer à la mise en valeur environnementale et paysagère du quartier.

##### **Le parti d'aménagement recherché dans chaque secteur de la zone UR :**

- Secteur URe destiné à une vocation mixte Espace public/Economique/Equipement public ou d'intérêt collectif : son positionnement est lié à la présence de bâtiments industriels « réemployables » pour une fonction d'équipement public (salle polyvalente) et sa situation dans le prolongement direct du bourg adapté à l'implantation d'une offre de locaux d'activité commerciale et ou artisanale ; le principe de traitement de ce macro lot est celui d'un vaste parc public, dans lequel dans la mesure du possible, les traces bâties du passé industriel communal (cheminée, machine à vapeur) pourront être conservés en fonction de leur état ;
- Secteur URh destiné à une vocation Habitat : principe d'une desserte par une voie interne connectée en 2 points d'accès sur la RD 219 et d'une desserte des lots individuels mutualisée par 2 (cf illustration du principe ci-contre).

##### **Les principes déclinés pour atteindre les objectifs précédemment exposés sont les suivants :**

Programme et forme urbaine : l'opération d'habitat réalisée en URh devra comporter l'affectation d'un minimum de 8 logements sociaux, locatifs ou en accession sociale et une mixité des formes urbaines (en associant habitat individuel et habitat individuel dense). Le secteur URe devra comporter un parc public de 6 000 m<sup>2</sup>, densément planté et un équipement public au sein du parc (salle polyvalente) avec espace de stationnement

Principes de Mise en valeur paysagère et en faveur des continuités écologiques : le programme des aménagements devra décliner la création :

- d'une trame verte et bleue Est /Ouest , reconstituant la trame bleue originelle du site (craste qui traversait le site, canalisée et déviée plus au sud lors de son exploitation),
- d'une trame verte Nord/Sud, reliant la trame décrite précédemment et le parc public de la rue du Pignadey

Principes de Mise en valeur environnementale : pour la mise en œuvre de ces aménagements, une palette végétale favorable aux habitats d'espèces à reconstituer est jointe et une liste d'espèces invasives interdites car nuisibles à la flore locale figure en annexe. En outre, les chênes pédonculés remplissant une fonction « d'arbre gîte » pour certaines espèces d'intérêt communautaire (Lucane cerf-volant) et Grand capricorne ou chauve-souris), sont identifiés comme arbres à préserver et reportés sur le schéma d'aménagement de l'OAP et sur le zonage.

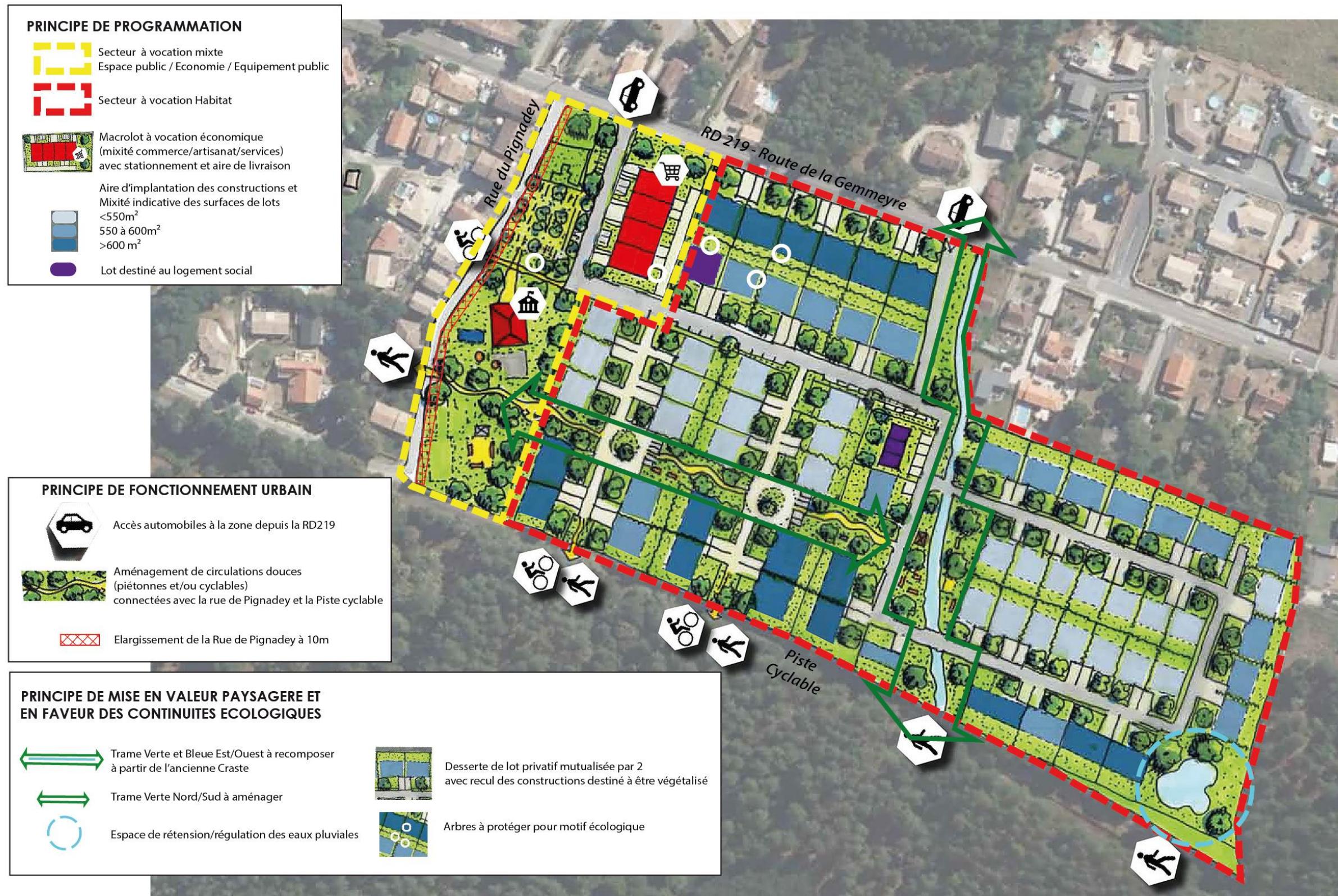
Principes de gestion pluviale : Outre les mesures paysagères et environnementales énoncées précédemment qui vont permettre de recomposer des sols infiltrants et le coefficient de pleine terre de 30 à 40 % introduit dans le règlement d'urbanisme, les mesures suivantes sont déclinées dans l'OAP :

- L'aménagement d'un ouvrage de régulation pluviale au point le plus bas de la zone, au sud -Ouest,
- Des modalités de traitement des espaces de stationnement et de cheminement.

#### **PRINCIPE DE MUTUALISATION PAR 2 DES ACCES AUX LOTS PRIVATIFS**



## SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA ZONE UR





## VII RESUME NON TECHNIQUE



## VII-1 PRESENTATION DU PROJET, DE SON CARACTÈRE D'INTERET GENERAL ET DE L'ADAPTATION DU PLU

### VII-1.1 PRESENTATION DU PROJET

L'objet du projet est la réhabilitation d'un ancien site industriel qui constitue pour la commune un lieu abandonné, pollué et déqualifiant l'image communale en entrée de bourg le long de la RD 219.

Le projet retenu prévoit un programme diversifié pour garantir une mixité fonctionnelle, et se compose de logements, d'activités économiques. L'ensemble du projet porte sur 6,3 Ha.

#### PLAN DE COMPOSITION DU PROJET D'AMENAGEMENT



Source : A26 -21/03/2023

### VII-1.2 JUSTIFICATION DU CARACTÈRE D'INTERET GENERAL DU PROJET

Les motifs qui justifient le caractère d'intérêt général pour le territoire à toutes les échelles, sont les suivants :

- Maîtriser l'étalement urbain et l'artificialisation des sols ; le projet répond à de nombreux besoins en apportant une alternative à l'étalement. La croissance urbaine et la pression sur le foncier dans le territoire entraîne un étalement urbain qui s'opère au détriment des espaces naturels. Or, la reconversion de la friche à destination d'habitat et activités, permet un évitement de cette artificialisation des sols, dans la perspective de la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).
- Développer des projets stratégiques pour le territoire communal ; le projet d'aménagement permet de répondre à de nouveaux besoins : une offre d'habitat (73 logements) comprenant 8 logements à caractère sociale, une offre en équipement et espace public communal (salle polyvalente et parc de 6 000 m<sup>2</sup>) et un volet économique par l'offre de locaux à caractère économique (commerce, service, artisanat).
- Restaurer un cadre de vie qualitatif et reconquérir une qualité des sols ; La transformation de cet ancien site industriel s'accompagne d'un vrai projet de paysage, en requalifiant la qualité urbaine de l'entrée de bourg, qui participe de l'intérêt général tant des habitants de la commune que des usagers du territoire. Il va permettre de résorber un problème de santé publique (présence de plaques fibrociment potentiellement amiantées) et un risque incendie lié au caractère non entretenu du site.

### VII-1.3 JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE

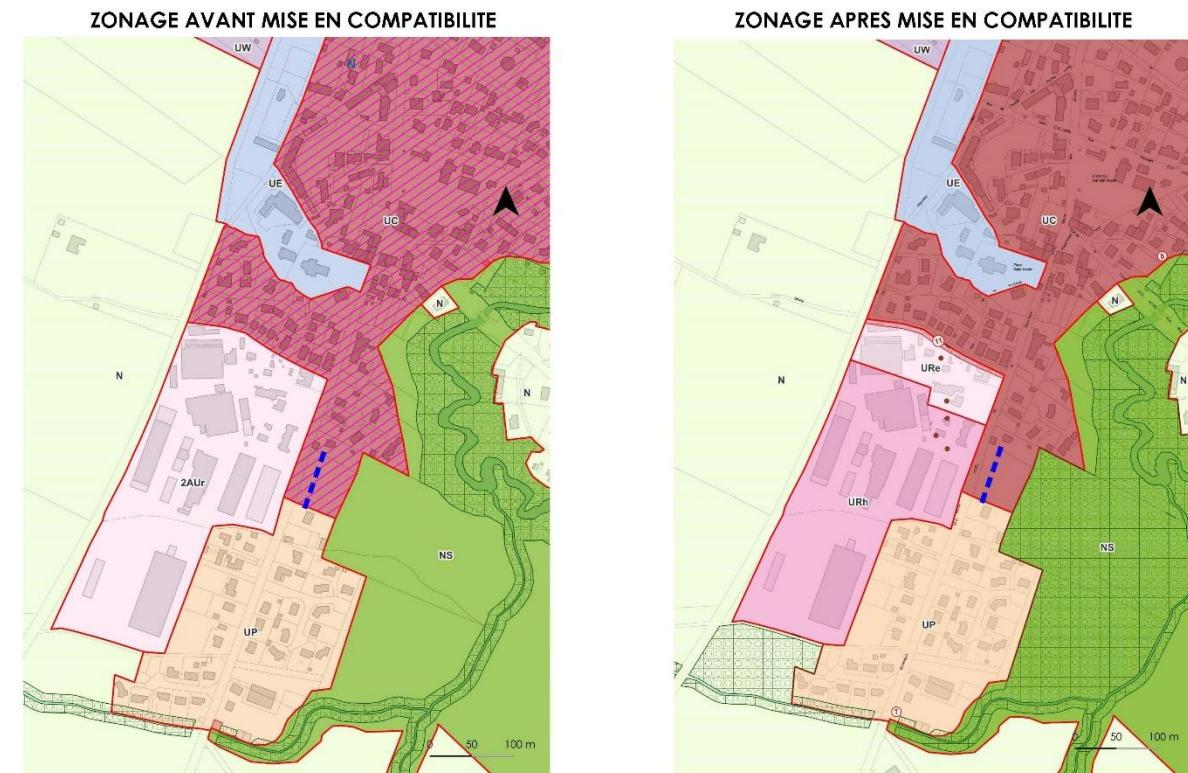
L'inventaire des lieux en friche d'identifie sur le territoire communautaire, la présence à minima de 7 friches. L'exploitation de cette source permet de constater que le potentiel disponible à une démarche de recyclage foncier sur le territoire communautaire, s'avère relativement réduit, pour certains déjà engagés dans des démarches spécifiques (3 cas), ou relevant de sites à lourds passifs en termes d'occupation potentiellement polluantes (anciennes décharges) ou situés hors enveloppes urbaines (Saint-Selve).

Sur le territoire communautaire, le site de la friche Cluzant – Demolin est donc apparu comme présentant des conditions plus favorables à la mise en œuvre d'un projet de reconversion à destination d'une mixité habitatéconomie.

### VII-1.4 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Pour permettre la recevabilité de ce projet, le PLU approuvé le 24 février 2014 nécessite d'être mis en compatibilité, et modifié sur les 3 points suivants :

- Adaptation du zonage (reclassement en zone UR de Renouvellement Urbain),
- Elaboration du règlement d'urbanisme de la nouvelle zone UR,
- Elaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).



## VII-2 ARTICULATION DU PROJET AVEC LES PLANS ET PROGRAMME EN VIGUEUR

Le projet de reconversion de la friche Cluzant Demolin est compatible avec les documents de rang supérieur tels que :

- Le SRADDET de la Région Nouvelle-Aquitaine,
- Le Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise,
- Le SDAGE Adour-Garonne
- Le SAGE Vallée de la Garonne
- Le SAGE Nappes profondes
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial de la CDC de Montesquieu (PCAET)

## VII-3 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

### VII-3.1 MILIEU PHYSIQUE

Caractéristiques hydro géomorphologiques : Le site de projet se localise en bordure d'une terrasse alluviale proche du ruisseau du Gât-Mort qui s'écoule à une centaine de mètres à l'Est, avec lequel le site est également en lien par l'intermédiaire de la craste de Bonhomme qui s'écoule à 70 m au sud du site. La topographie du site, relativement plane, développe une très légère orientation vers l'Est (la vallée du Gât-Mort) et le sud (craste de Bonhomme).

Les terrains au droit du site se caractérisent par la présence d'une formation de recouvrement à caractère sableux et d'une alternance de formations profondes plus ou moins perméables (faciès sablo-argilo-marneux).

Les enjeux liés aux caractéristiques morphologiques du site sont attachés à la gestion des écoulements de surface, tant en matière de qualité des eaux qu'en matière de quantité (ruissellement..).

Les outils de gestion de l'eau : le secteur d'études se développe sur le bassin versant de du ruisseau du Gat-Mort, qui au niveau du SDAGE Adour Garonne présente un état écologique Moyen renvoyé à une échéance d'atteinte du « bon » état en 2027 et un état chimique « mauvais » lié à la présence d'un hydrocarbure, le fluoranthène , qui implique un report de l'atteinte du bon état en 2033.

A l'exception d'une masse d'eau (FRFG047C), toutes sont en bon état chimique global, mais dans une moindre mesure du point de vue quantitatif puisque 3 d'entre elles présentent un mauvais état au titre d'un déséquilibre « prélèvements/ressource » (FRFG072, FRFG083A, FRFG114), ce qui justifie le classement SDAGE du territoire en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) qui implique une attention particulière à la gestion quantitative de la ressource.

Le territoire est concerné par Trois dispositifs de gestion de l'eau :

1. Le SAGE Nappes Profondes qui classe le territoire en unité de gestion déficitaire en terme de ressource en eau, et implique des mesures de gestion économe de l'eau ;
2. Le SAGE Vallée de la Garonne qui décline des mesures de préservation des milieux aquatiques et des zones humides par la lutte contre les pollutions domestiques, agricoles, la bonne gestion des eaux pluviales, la prise en compte du cycle de l'eau dans les projets d'aménagement (limitation du ruissellement, favorisation de l'infiltration), la préservation des zones d'expansion des crues.

Risques naturels et technologiques : Parmi les risques qui pèsent sur le territoire communal (retrait – gonflement des argiles, remontée de nappe /ruissellement pluvial, feu de forêt) le secteur d'études présente une faible vulnérabilité vis-à-vis de ces phénomènes, à l'exception de l'aléa feu de forêt vis-à-vis duquel des mesures palliatives peuvent être mises en œuvre dans le projet d'aménagement et du risque Transport de Matière Dangereuse (canalisation de gaz).

Pollutions et nuisances : le secteur d'études, peu concerné par des nuisances liées au bruit, subit comme tout le territoire communautaire un phénomène de qualité de l'air dégradée par des polluants liés au transport routier (proximité A62) possiblement pallié par la prochaine ZFE sur l'agglomération bordelaise; nonobstant son passé industriel et des traces de PCB et PCP en très faible concentration, le site ne nécessite aucune mesure de gestion particulière vis-à-vis du nouvel usage projeté (habitat/économie/équipement public).

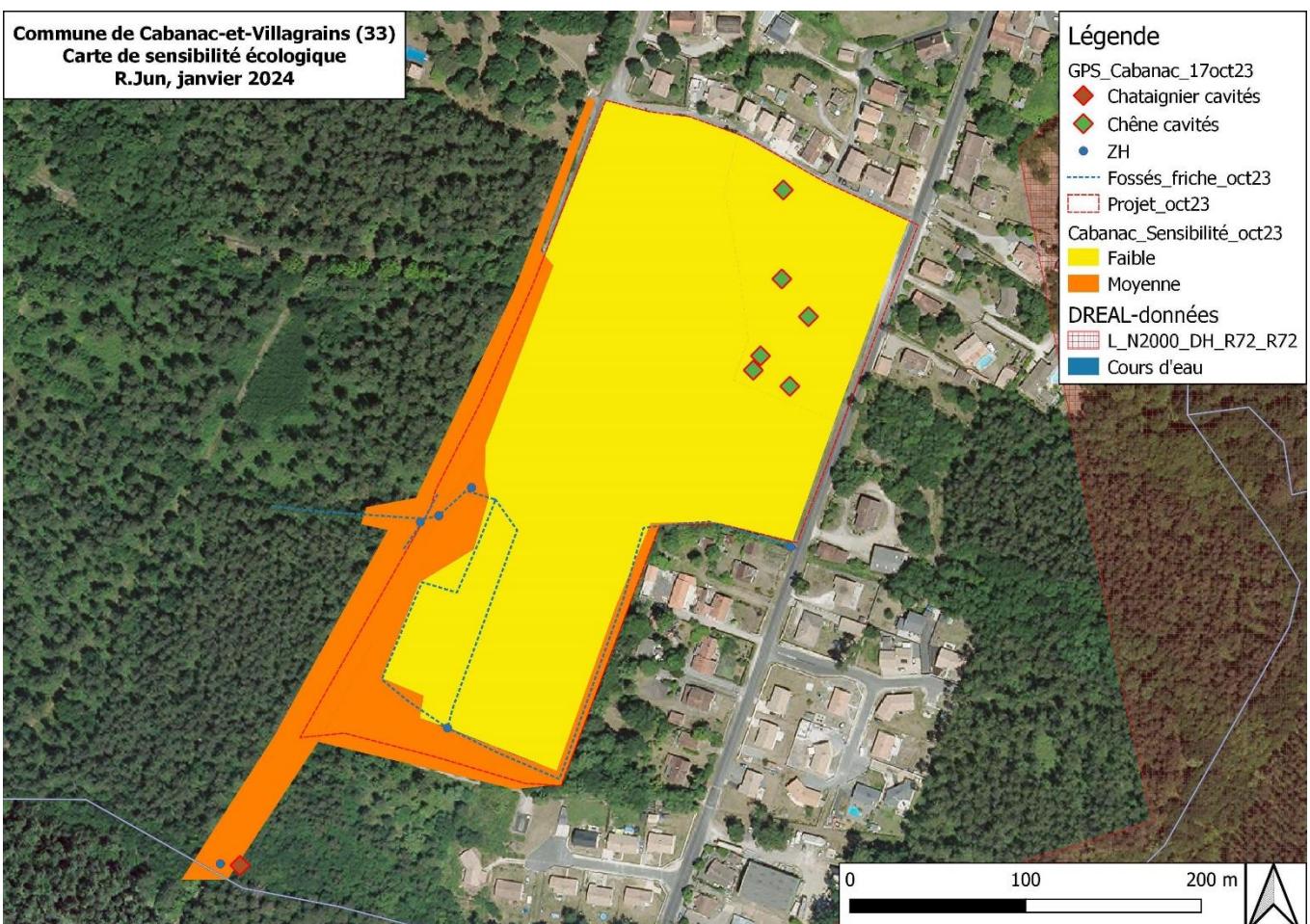
### VII-3.2 MILIEUX NATURELS

les inventaires et les zonages réglementaires : Le site de projet n'interfère aucun périmètre d'inventaire ni zonage réglementaire. D'un point de vue de l'articulation avec les périmètres les plus proches , les interactions avec le site d'étude sont surtout relatives aux espèces de faune à capacité de déplacement élevée comme l'avifaune mais potentiellement les chiroptères (présence non avérée), la zone d'étude se situant entre deux réservoirs de biodiversité, celui du massif des landes de Gascogne à l'ouest, et du réseau hydrographique du Gat Mort à l'est, présentant un grand intérêt patrimonial pour ces groupes.

Zones humides : aucune zone humide diagnostiquée sur le site (critères « sol » et « végétation »).

En synthèse du diagnostic écologique : Le diagnostic écologique, basé sur des inventaires effectués de l'automne 2023 (octobre), met en exergue les enjeux écologiques suivants :

- Le site d'étude est occupé majoritairement par une friche industrielle et de bâti en ruine, bordée par des fourrés-haies à chênes et pinède spontanée, aucune zone humide n'y est recensée;
- Aucun habitat naturels d'intérêt communautaire n'est concerné par le projet mais 2 espèces animales d'intérêt communautaire sont potentiellement présentes (Coléoptères).
- Aucune espèce végétale d'intérêt n'a été recensée mais 23 espèces animales ont pu être recensées sur l'ensemble de la zone d'étude dont 13 protégées au niveau national en particulier pour les oiseaux, reptiles et amphibiens.
- A noter en bordure Est du site d'études, la présence de l'habitat naturel de chênaie mixte thermophile en bon état de conservation, qui mérite d'être maintenu voire favorisé au regard des fonctionnalités écologiques qu'il est susceptible de remplir (habitat d'espèces pour l'entomofaune, l'avifaune et potentiellement pour certaines espèces de chauve-souris) .
- A noter également la présence de plusieurs espèces exotiques envahissantes, ce qui constitue un enjeu en matière de conservation de la flore autochtone. Les travaux d'aménagement ne devront pas favoriser leur expansion.



Continuités écologiques : le site de projet revêt un enjeu lié à son inscription dans un espace relai de la sous-trame des milieux boisés et de la sous-trame humide au titre de sa localisation en bordure du bassin-versant du ruisseau de Gat mort (enjeu de restauration de la trame bleue).

### VII-3.3 ANALYSE PAYSAGERE ET PATRIMOINE

Enjeux culturels et patrimoniaux : le site d'études n'est concerné par aucun périmètre de protection patrimonial ; à noter la présence à 100 m du périmètre de monument historique des mottes castrales.

Le site, bien qu'en friche, recèle de nombreux atouts urbains et paysagers, pouvant être points d'appui pour l'élaboration d'un projet d'aménagement (trame verte de vieux chênes remarquables, trame bleue à restaurer, support de liaisons douces, ...)

### VII-3.4 MILIEU HUMAIN

Le projet s'inscrit dans le secteur caractérisé par :

Une croissance démographique et urbaine soutenue, la commune de Cabanac et Villagrains a enregistré depuis 1968 un presque triplement de sa population, passant de 895 habitants à 2 409 habitants au dernier recensement de 2020.;

Cabanac : des atouts de confortement de sa « centralité » et de visibilité urbaine, vis-à-vis de laquelle la commune a engagé une démarche de (re)qualification urbaine ; Le choix du site de projet s'inscrit donc dans un rayon de 250 à 500 m à même de participer au confortement du cœur de bourg.

Des mouvements pendulaires domicile/travail sans cesse croissants vis-à-vis de la métropole bordelaise, source de GES et de dépendance économique ;

Une Desserte par une armature routière bien dimensionnée, dont la RD 219 axe structurant vers Bordeaux qui dessert le site ; l'accès au site depuis la RD 219 se réalisera par cet axe qui sera aménagé en deux seules entrées afin de limiter les débouchés individuels dont la multiplicité est potentiellement accidentogène ;

Une desserte en transport en commun : la commune et le site de projet sont desservis par la ligne 506 de Trans Gironde et par la piste cyclable Hostens Labrède qui rejoint bordeaux (1h30).

## VII-4 ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CABANAC ET VILLAGRAINS SUR L'ENVIRONNEMENT, PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES

### VII-4.1 INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Au regard des enjeux mis en exergue dans l'état initial du site, il peut être établi que les incidences de la Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Cabanac et Villagrains concernant:

- le relief et la capacité d'infiltration des sols peuvent être considérées comme nulles/non significatives à positives,
- le milieu hydrographique et les zones humides peuvent être considérées comme incidence positive directe,
- le site Natura 2000 et le patrimoine biologique peuvent être considérées comme nulles à non significatives,
- la Trame Verte et Bleue (TVB) peuvent être considérées comme incidence positive directe,
- la ressource en eau potable peuvent être considérées comme faibles à nulles,
- la ressource agricole peuvent être considérées comme nulles,
- la ressource forestière peuvent être considérées comme non significatives,
- la qualité des eaux peuvent être considérées comme nulles à non significatives,
- la qualité des sols peuvent être considérées comme incidences directes positives,
- la qualité de l'air et le changement climatique peuvent être considérées comme non significatives à positives,

- la production des déchets peuvent être considérées comme non significatives à positives,
- les risques naturels d'incendie peuvent être considérées comme positives et de remontée de nappes comme nulles/non significatives à positives,
- les risques technologiques (canalisation de gaz) peuvent être considérées comme négatives faibles,
- le cadre de vie et en particulier le paysage peuvent être considérées comme positives.

### VII-4.2 MESURES ENVISAGEES

Les mesures envisagées ont été mises en œuvre à la fois au stade de la conception du projet mais également au stade de la mise en compatibilité du PLU ; ces mesures permettent de répondre aux enjeux du site souvent de façon transversale, elles sont à ce titre présentées de façon globalisée et thématisée :

#### VII.4.2.1 Mesures vis-à-vis du relief, de la capacité d'infiltration des sols et de la gestion pluviale

Mesures intégrées au stade du projet :

Outre la désimperméabilisation des sols que va apporter la mise en œuvre du projet par « décapage » des dalles de recouvrement, le projet de conception a suivi la démarche suivante afin de limiter au maximum les effets d'un trop important remaniement de sols :

- Respect du profilé du terrain qui suit une légère pente vers l'Est et le sud-Est,
- mise à profit de cette micro topographie pour restaurer la trame bleue originelle Ouest /Est vers le Gat-Mort,
- mise à profit de cette micro topographie vers la pointe sud-ouest pour positionner la bassin de collecte des eaux pluviales.
- La mesure la plus déterminante en matière d'amélioration de la capacité d'infiltration des sols intégrée au projet consiste en un décapage complet du site par l'enlèvement des matériaux de recouvrement des sols qui recouvrent actuellement 59 % du site. Outre cette remise en état des sols, le projet développe une mesure particulièrement positive en matière d'amélioration de la capacité d'infiltration des sols par la création de près de 14 000 m<sup>2</sup> (13 915 m<sup>2</sup>) d'espaces de pleine terre végétalisés et plantés, constitutifs des espaces collectifs de l'aménagement.
- Création d'un bassins de régulation des eaux de pluies, positionné en pointe Sud-Ouest en légèrement plus bas que le reste de la zone, de type noue implantée sur un vaste espace enherbé de 2 115 m<sup>2</sup>, traité en espace vert collectif accessible ;
- Restauration d'une trame bleue Ouest/Est en lieu et place d'une craste préexistante à l'activité industrielle et déplacée /canalisée pour des raisons d'exploitation du site, permettant de retrouver un écoulement traversant la zone en partie médiane, canalisée sous la chaussée de la RD 219 et rejoignant un fossé qui s'écoule vers une craste affluente du ruisseau du Gât-mort;
- Création d'espaces verts collectifs permettant des dégager des emprises d'infiltration des eaux pluviales de 11 800 m<sup>2</sup> :

- Un parc public rue Pignadey de 6 000 m<sup>2</sup>,
- Une trame verte Nord/sud de 15 à 20 m de large et de 2 250 m<sup>2</sup>,
- Une trame verte Ouest/Est de 20 à 25 m de large et de 3 550 m<sup>2</sup>.

#### Mesures intégrées au PLU :

→ Dans le règlement écrit :

- Article UR12.2 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement : Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures, devront être traitées à base de matériaux clairs et poreux et/ou bien de surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « evergreen »;
- Article UR13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres : pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes, variable de 30 % à 40 % en fonction de la superficie de la parcelle (30% < 500 m<sup>2</sup> < 40%).
- Article UR13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres : un minimum de 20 % de la surface du terrain doit être aménagés en espaces verts collectifs et plantés, dont la répartition peut être adaptée en fonction du parti d'aménagement indiqué dans l'OAP.

→ Dans l'OAP :

Les principes d'aménagement déclinés en page 4 dans l'OAP visent la mise en œuvre de modalités de gestion des eaux pluviales optimisée, ils entérinent notamment la création :

- d'une trame verte et bleue Est /Ouest, reconstituant la trame bleue originelle du site (craste qui traversait le site, canalisée et déviée plus au sud lors de son exploitation) d'une emprise de 20 à .35 m minimum enherbée et plantée d'arbres ou d'arbustes, en complément des arbres existants ;
- d'une trame verte Nord/Sud, reliant la trame décrite précédemment et le parc public de la rue du Pignadey, d'une emprise variable de .15 à 20 m minimum enherbée et plantée d'arbres ou d'arbustes ;
- L'aménagement d'un ouvrage de régulation pluviale au point le plus bas de la zone, au sud -Ouest,
- Des modalités de traitement des espaces de stationnement et de cheminement.

#### **VII.4.2.2 Mesures vis-à-vis de l'hydrographie et des risques de pollution**

##### Mesures intégrées au stade du projet :

- Maintien de la capacité épuratoire des sols : Les mesures mises en œuvre vis-à-vis des zones destinées à être revégétalisées dans le cadre du projet d'aménagement, à savoir 13 915 m<sup>2</sup> (cf paragraphe V.1.1.2.2 Mesures vis-à-vis de la capacité d'infiltration des sols intégrées au projet) sont des mesures à même de participer à l'effet épuratoire des sols vis-à-vis des risques de pollution à savoir interception des matières en suspension, régulation des nutriments et toxiques;

##### Mesures intégrées au PLU :

→ Dans le zonage :

l'extension de la protection du couvert forestier au titre d'Espace Boisé Classé à Conserver ( article L113-1 du code de l'urbanisme), permet de « sanctuariser » la fonction épuratrice que remplissent les espaces boisés vis-à-vis des pollutions liées au ruissellement des eaux pluviales notamment.

Dans le cadre de la DP et Mise en Compatibilité du PLU, les surfaces boisées développées au sud entre la zone de projet et la craste de Bonhomme, et à l'Est entre la RD 219 et la craste de Lentrès, sont classés en EBC à Conserver.

→ Dans le règlement écrit :

- Gestion des eaux usées et pluviales – Raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement, dispositifs de traitement des eaux pluviales par décantation, ouvrages de prise charge des eaux pluviales (par le biais de noues végétales, fossés, zones d'étalement),
- Coefficient de Pleine Terre : afin de maintenir un pourcentage de couverture végétale élevée au titre de sa capacité épuratoire, le PLU fixe à l'article UR13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, un ratio minimum de 30% (pour les lots de moins de 500 m<sup>2</sup>) à 40% (+500m<sup>2</sup>) d'Espace de Pleine Terre au sein des lots privés.

Mesure indépendante du PLU : l'extension du réseau d'assainissement le long de la route de la Gemmeyre (RD 219) depuis la 'entrée de l'usine jusqu'en sortie d'agglomération, a été programmée et fait l'objet d'un AVP en 2024.

#### **VII-4.3 MESURES VIS-A-VIS DE LA BIODIVERSITE ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

##### Mesures intégrées au stade du projet :

- **Dépollution** du site par enlèvement/nettoyage des plaques en fibrociment fragmentées et disséminées au sol potentiellement amiante (cf. paragraphe III-1.7.1 Sites et sols pollués), dont le lessivage par les eaux de pluies est susceptible d'entraîner des particules vers les nappes;
- **Raccordement** du programme des constructions nouvelles au réseau d'assainissement collectif, rendu possible par son extension le long de la RD219, à la demande de la commune, dont les travaux sont programmés en 2024.
- **Évitement de la partie plus densément boisée** développée au nord du site le long de la rue de Pignadey , identifiée dans le parti d'aménagement comme devant accueillir le parc public (6 000 m<sup>2</sup>) et par conséquent devant conserver son caractère naturel forestier ; cette mesure est favorable au maintien de l'avifaune inventoriée comme fréquentant les parties forestières du site;
- **Création de 13 900 m<sup>2</sup>** (soit 23 % de l'assiette du projet) **d'espaces collectifs à caractère naturel et boisé** (répartition des surfaces entre parc public rue de Pignadey, trames vertes Est/Ouest + nord/sud, et espace de régulation des eaux pluviales, précisée dans un tableau au paragraphe V-1-1.2.2 Mesures vis-à-vis de la capacité d'infiltration des sols intégrées au projet). Ces espaces de pleine terre participant par leur couverture boisée, à l'abattement de la charge polluante des eaux de ruissellement.,
- **Restauration d'une trame bleue Ouest**/Est en lieu et place d'une craste préexistante à l'activité industrielle et déplacée /canalisée pour des raisons d'exploitation du site, permettant de retrouver un écoulement traversant la zone en partie médiane, canalisée sous la chaussée de la RD 219 et rejoignant un fossé qui s'écoule vers une craste affluente du ruisseau du Gât-mort; cette mesure permet de reconnecter la pinède à l'ouest et la vallée du Gat-Mort à l'Est via la craste de Lentrès.
- Reconstitution d'une trame verte (6 800 m<sup>2</sup>) : nord/sud entre le parc public boisé du Pignadey au nord et la trame verte et bleue Est/Ouest (2 250 m<sup>2</sup>) - Est/Ouest en partie médiane du site, qui reconnectera la pinède à l'Ouest et la vallée du Gat-Mort à l'Est (via la craste de Lentrès) (3 550 m<sup>2</sup>).

##### Mesures intégrées au PLU :

- Sur le zonage , Évitement des vieux chênes à fonctionnalité écologique protégés par une disposition au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Sur le zonage, Classement en Espace Boisé Classé à Conserver des lisières forestières situées au sud du secteur URh (parcelle E318) et à l'Est de l'enveloppe urbaine du bourg (parcelles 1516, et pour partie E883/884); ces surfaces boisées d'une étendue de 6,37 ha participent de la "sanctuarisation des habitats naturels " favorables aux groupes faunistiques susceptibles de fréquenter le site élargi (avifaune, entomofaune, batraciens...).
- Dans le RU : Mesures de revégétalisation des espaces aménagés (espaces de stationnement, espaces privatifs, espaces collectifs, ..) déclinées à l'article 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations.

#### **VII-4.4 MESURES VIS-A-VIS DES ZONES HUMIDES**

Pour rappel, les éléments de diagnostic conduits sur les deux critères « sol » et « végétation » ne révèlent aucun secteur pouvant être caractérisé de zone humide au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 (cf. paragraphe III-2.3.2.3 Habitats et zones humides).

A ce titre, aucune mesure spécifique n'est préconisée vis-à-vis de cet habitat humide.

#### VII-4.5 MESURES VIS-A-VIS DES RESSOURCES NATURELLES (EAU POTABLE, SOL)

##### Mesures intégrées au PLU :

Vis-à-vis de l'enjeu d'une consommation économe de la ressource en eau, le PLU fixe à l'article 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations, la disposition suivante : « Les opérations immobilières, groupes d'habitations et lotissements devront être équipés d'un dispositif de récupération des eaux pluviales destiné à l'arrosage des espaces verts collectifs si ces derniers sont conçus pour être arrosés. »

Compte tenu du caractère déjà artificialisé du site de projet (friche industrielle), la mise en oeuvre du projet ne développe aucune incidence en terme de consommation d'Espace Naturel, Agricole ou Forestier (ENAF), il est à l'inverse facteur d'incidence positive puisqu'il permet au territoire d'assurer les conditions d'accueil démographique SANS consommation d'ENAF.

En outre, afin de lisser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation, l'OAP présente un phasage qui équivaut à un calendrier d'ouverture à l'urbanisation.

#### VII-4.6 MESURES VIS-A-VIS DES POLLUTIONS, NUISANCES ET QUALITE DES MILIEUX

**Qualité des eaux :** les mesures envisagées vis-à-vis de cette thématique sont les mêmes que celles préconisées vis-à-vis de la thématique Hydrographie.

**Qualité des sols :** La dépollution des sols rendue économiquement soutenable par le recyclage du foncier à des fins urbaines, constitue une des incidence directe positive du projet sur la qualité des sols et constitue une mesure à part entière de la démarche.

Mesure intégrée au stade du projet : Le nettoyage du site (démolition des bâtiments, enlèvement des matériaux de recouvrement des sols, enlèvement des réseaux enterrés, des fosses enterrées, ..) constitue un préalable à la mise en oeuvre du projet d'aménagement.

Mesure intégrée au PLU : Afin d'assurer le nettoyage complet du site avant tout aménagement, le règlement d'urbanisme introduit à l'article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, la dépollution des sols comme condition de recevabilité.

##### **Qualité de l'air et changement climatique :**

##### Mesures intégrées au stade du projet :

Le projet d'aménagement a ainsi cherché à prendre en compte la qualité de l'air et le changement climatique dans le cadre de sa conception et de son fonctionnement à terme.

**Par Une Approche bioclimatique :** concept de construction de bâtiments qui vise une faible consommation énergétique en tirant parti de son environnement et du climat. Le projet développe un plan de composition favorisant une Orientation nord/sud pour la moitié des lots, permettant la mise en place de stratégie solaire passive par les éléments vitrés en façade sud (valorisation du rayonnement solaire hivernal) ;

**Vis-à-vis des déplacements automobiles :** Parmi les différents critères auxquels le choix du site répond pour l'aménageur, figure la desserte en infrastructure facilement accessible (RD 219), la desserte en transport en commun.

##### Mesures intégrées au règlement d'urbanisme du PLU

- **Article UR 13 - Part minimale de surface non imperméabilisée :** Outre l'effet de régulation pluviale pour laquelle l'Espace de Pleine Terre (EPT) est exigé, ce dernier participe à une fonction de régulation thermique par l'effet « d'ilot de fraîcheur », et permet une meilleure adaptation des espaces urbanisés aux effets du changement climatique par l'occurrence avérée d'épisodes de caniculaires ; l'effet « d'ilot de fraîcheur » permet une régulation thermique sans recourir à des modes de rafraîchissement par climatisation source des GES ;

#### Mesure intégrée à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU

Les mesures introduites dans l'OAP s'inscrivent dans la même recherche de régulation thermique par une végétalisation importante, que celle évoquée précédemment à l'article 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations, qui fixe un ratio de Pleine Terre de 30 à 40 % et 20 % d'espace vert plantés.

En effet, l'OAP décline les principes de végétalisation à travers la mise en oeuvre :

- D'un parc public de 6 000m<sup>2</sup> dans la partie nord (et traduit en URe dans le zonage)
- D'un principe de trame verte et bleue Est/Ouest à recomposer à partir de l'ancienne craste, d'une emprise de 20 à 35 m minimum enherbée et plantée d'arbres ou d'arbustes, en complément des arbres existants ;
- D'une trame verte Nord/Sud, reliant la trame décrite précédemment et le parc public de la rue du Pignadey, d'une emprise variable de 15 à 20 m minimum enherbée et plantée d'arbres ou d'arbustes ;
- Un espace de régulation des eaux pluviales positionné en pointe sud -Est (2 115 m<sup>2</sup>),

#### VII-4.7 MESURES VIS-A-VIS DE LA PRODUCTION DE DECHETS

Compte tenu que l'incidence première du projet vis-à-vis des déchets est une incidence positive liée au nettoyage complet du site, actuellement encombré de déchets divers, aucune autre mesure n'est prévue dans le cadre de la démarche.

#### VII-4.8 MESURES VIS-A-VIS DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Pour rappel, le secteur d'études est peu concerné par des risques naturel ou technologique ;

##### Mesures vis-à-vis du risque incendie intégrées au stade du projet :

Afin de prendre en compte ce risque, le service du SDIS Gironde a été associé à la démarche dès la phase amont du projet. Ainsi Le site de projet bénéficie d'une couverture complète de poteaux incendie. Le bilan annuel du SDIS indique un bon état des 5 hydrants du secteur, les poteaux numéros 18, 19, 20, 21 et 51. En outre, possibilité pour les véhicules de défense incendie d'emprunter la piste cyclable qui longe la limite Ouest de l'opération d'aménagement, et qui constitue de par son emprise de près de 20 m de large, une interface avec le massif forestier. La piste cyclable est connectée à la RD 219 via deux voies : la rue du Pignadey au nord et un chemin communal en limite sud.

##### Mesures vis-à-vis du risque incendie intégrées au PLU :

- **Article UR 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations :** Rappel des obligations de débroussaillage ;
- **Article UR 3 Voirie :** Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements doivent être aménagées pour assurer le retournelement aisément des véhicules (aire de demi-tour à prévoir notamment pour les véhicules de secours incendie).;

##### Mesures vis-à-vis du risque inondation lié au ruissellement pluvial

Les mesures envisagées vis-à-vis de ce risque sont développées au paragraphe Mesures vis-à-vis de la gestion pluviale.

##### Mesures vis-à-vis du risque « Transport de matière dangereuses » :

Association du gestionnaire de la canalisation de gaz (TEREGA) au stade de l'instruction et de l'autorisation du projet, dont la vocation est de rappeler les mesures à prendre en compte vis-à-vis du risque technologique,

##### Mesures vis-à-vis du risque inondation lié au phénomène de remontée de nappe

Le secteur destiné à accueillir le projet n'est pas sujet aux remontées de nappe.

## VII-4.9 MESURES VIS-A-VIS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE

### Mesures vis-à-vis du patrimoine

Le site d'études n'est concerné par aucun périmètre de protection patrimonial, et n'est à priori pas susceptible de développer d'incidence directe ou indirecte vis-à-vis du patrimoine. Aucune mesure particulière vis-à-vis de cet enjeu n'est envisagée.

### Mesures vis-à-vis du paysage intégrées au stade du projet :

- Préservation des arbres remarquables (grands chênes), en les mettant en valeur dans le cadre d'espaces collectifs ou de proximité ;
- Confortement des lisières boisées notamment vis-à-vis de la piste cyclable à l'Ouest, de la rue du Pignadey au nord, du chemin rural au Sud ;
- Restauration et amélioration de la lisibilité de la trame de l'eau (craste Ouest/Est en partie médiane du site,), pouvant être support d'espaces collectifs dans le futur aménagement

### Mesures vis-à-vis du paysage intégrées au PLU :

→ **Dans le zonage**, préserver la densité boisée développée dans la partie nord du périmètre de projet, par un classement en zone URe destinée à une vocation de parc public à très faible emprise au sol, seulement destinée aux équipements publics;

#### → Dans le règlement d'urbanisme :

- Hauteur des constructions limitée à 9 m au faitage, soit une hauteur inférieure à la hauteur de la canopée de la ligne boisée ;
- Dispositions visant à l'intégration visuelle des dispositifs et techniques de performance énergétique;
- Prescriptions architecturales encadrant l'aspect architectural des constructions, relatives au traitement des volumes, des couvertures, épidermes, ...
- Des mesures relatives à l'aménagement d'espaces verts,
- Des mesures relatives au traitement des espaces affectés au stationnement ;

→ **Dans l'OAP** : L'opération d'aménagement doit comprendre dans son programme de travaux, les dispositions de mise en valeur paysagère (création de trames vertes Est/Ouest et Nord/Sud ..).

## VII-5 MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CABANAC ET VILLAGRAINS

### VII-5.1 MODIFICATIONS APORTEES AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

La Déclaration de projet s'inscrit dans l'ensemble des grands principes du PADD du PLU de Cabanac et Villagrains, et n'est pas de nature à en contredire ses principaux objectifs ; à ce titre, la Mise En Compatibilité du PLUi ne nécessite pas la modification du PADD.

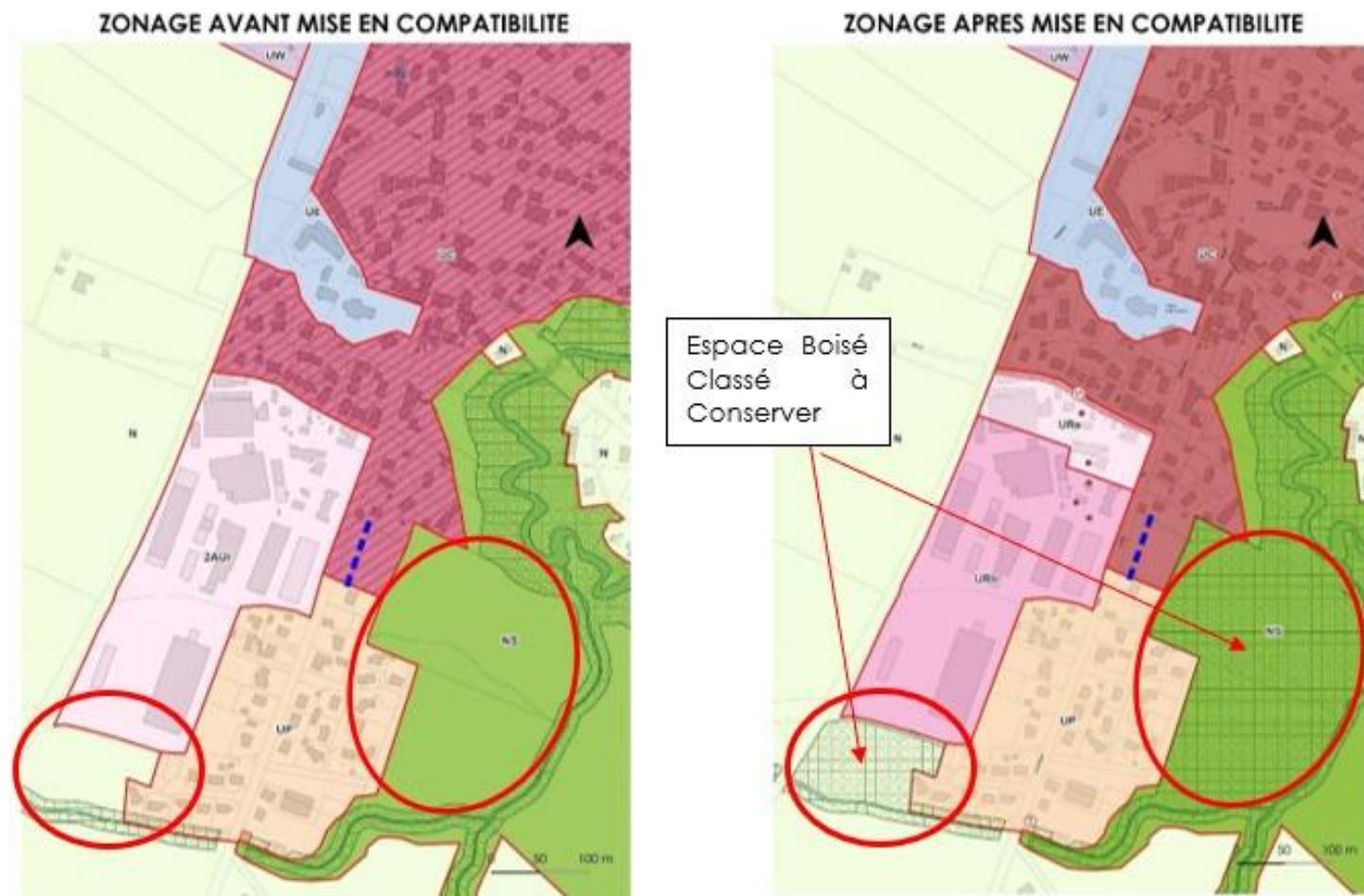
### VII-5.2 MODIFICATION APORTEES AU PLAN DE ZONAGE

Le zonage du PLU approuvé le 24 février 2014 déclinait, avant la Déclaration de Projet, en lieu et place du site de projet :

- Une zone 2AUr définie comme « zone insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée à long terme », correspondant à la friche industrielle de l'ancienne usine Cluzant-Demolin, dont la reconquête urbaine suppose des actions lourdes et de long terme »;

Les changements apportés au plan de zonage destinés à la mise en compatibilité du PLU avec le projet déclinent :

- La transformation de la zone 2AUr en une zone UR (zone Urbaine de Renouvellement) comprenant 2 secteurs à vocations différentes :
  - Un secteur URh, à vocation habitat,
  - Un secteur URe à vocation économique, d'équipement public et d'espace public,»;
- La création d'un emplacement Réservé (ER) n°11 pour élargissement de la rue du Pignadey au bénéfice de la commune;
- Des arbres à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, en lien avec l'analyse des enjeux écologiques du site,
- L'extension de la trame Espace Boisé Classé à conserver au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, sur les secteurs au sud et à l'Est de l'enveloppe urbaine du bourg (parcelles E318, 1516, et pour partie E883/884), en lien avec l'analyse des enjeux écologiques du secteur.



### VII-5.3 PRINCIPALES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT D'URBANISME

La zone UR est nouvellement introduite dans le règlement d'urbanisme du PLU, elle décline les principales règles ci-après :

Définition des constructions autorisées : En secteur URh, seules les constructions à destination de l'habitat sont attendues, de ce fait les destinations à caractère économique (agricole, commerce, bureau, artisanat, industrie, entrepôt, hébergement hôtelier) sont interdites ;

En secteur URe, seules sont attendues les constructions à caractère économique (commerce, bureau, artisanat,) et habitat si en lien direct avec ces vocations, car cet aspect est une des particularités du projet à savoir apporter à des acteurs économiques une offre complète associant locaux professionnels et du logement (dans le volume des bâtiments d'activité) afin de pallier la difficulté de trouver un logement à proximité et rendre le produit local professionnel plus attractif.

Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière : Ce chapitre introduit des conditions de recevabilité des opérations d'aménagement afin de tendre vers une qualité environnementale et paysagère, une mixité sociale et des formes urbaines en cohérence avec le PLH et apporter une précision sur la vocation de certains secteurs ;

Implantation des constructions vis-à-vis des entreprises publiques : Vis-à-vis de la RD 219, un recul des constructions de 15 m minimum est exigé afin de reconstituer le long de la RD219 une ambiance paysagère qualitative ; Vis-à-vis de la rue de Pignadey : les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique de la voie existante ou projetée, cette précision permettant de prendre en compte le futur élargissement de la voie via l'ER n°11), afin de maintenir une ambiance paysagère de qualité le long de cette rue densément végétalisée ;

Recul des constructions vis-à-vis des limites séparatives : Dans le secteur URh, plusieurs règles sont introduites à l'article 7, visant à traduire le projet urbain dans ses dimensions gabarit, formes urbaines et dispositions d'aménagement paysager.

Emprise au sol des constructions : Le choix est fait de ne pas réglementer l'emprise au sol des constructions et de gérer la densité par le recours à l'application d'un coefficient de pleine terre (article 13).

Hauteur des constructions : En secteur URe : la hauteur est fixée à 9 m à l'égout du toit (12 m au faîte) en cohérence avec la hauteur des bâtiments appelés à s'y implanter et notamment la salle polyvalente. En secteur URh : la hauteur des constructions est fixée en cohérence avec la forme urbaine attendue, à savoir un secteur d'habitat individuel en R+1, soit une hauteur de 6 m à l'égout et 8 m au faîte.

Espace en pleine Terre : A noter la variabilité du coefficient de pleine terre (30 à 40 %) en fonction de la taille des lots afin de ne pas pénaliser les projets d'habitat individuel dense.

#### VII-5.4 MODIFICATION APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les principes déclinés dans l'OAP sont les suivants :

Programme et forme urbaine : l'opération d'habitat réalisée en URh devra comporter l'affectation d'un minimum de 8 logements sociaux, locatifs ou en accession sociale et une mixité des formes urbaines (en associant habitat individuel et habitat individuel dense). Le secteur URe devra comporter un parc public de 6 000 m<sup>2</sup>, densément planté et un équipement public au sein du parc (salle polyvalente) avec espace de stationnement

Principes de Mise en valeur paysagère et en faveur des continuités écologiques : le programme des aménagements devra décliner la création :

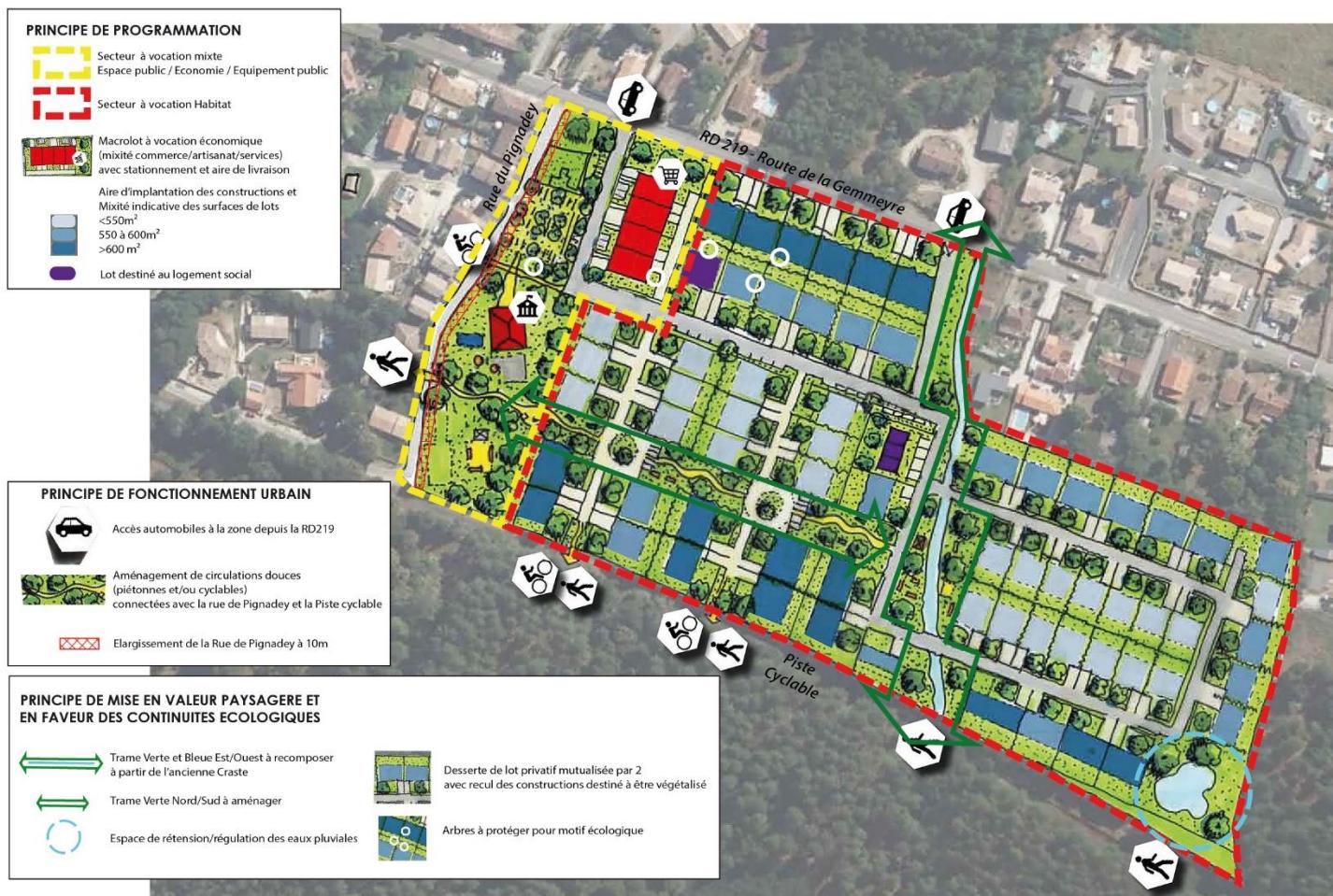
- d'une trame verte et bleue Est /Ouest, reconstituant la trame bleue originelle du site (craste qui traversait le site, canalisée et déviée plus au sud lors de son exploitation),
- d'une trame verte Nord/Sud, reliant la trame décrite précédemment et le parc public de la rue du

Principes de Mise en valeur environnementale : les chênes pédonculés remplissant une fonction « d'arbre gite » pour certaines espèces d'intérêt communautaire (Lucane cerf-volant) et Grand capricorne ou chauve-souris), sont identifiés comme arbres à préserver et reportés sur le schéma d'aménagement de l'OAP et sur le zonage.

Principes de gestion pluviale : Outre les mesures paysagères et environnementales énoncées précédemment qui vont permettre de recomposer des sols infiltrants et le coefficient de pleine terre de 30 à 40 % introduit dans le règlement d'urbanisme, les mesures suivantes sont déclinées dans l'OAP :

- L'aménagement d'un ouvrage de régulation pluviale au point le plus bas de la zone, au sud -Ouest,
- Des modalités de traitement des espaces de stationnement et de cheminement.

#### SCHEMA D'AMENAGEMENT





COMMUNE DE  
CABANAC-ET-VILLAGRAINS

DÉCLARATION DE PROJET  
RECONVERSION DE LA FRICHE CLUZANT-DEMOLIN  
EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ  
DU PLU DE CABANAC-ET-VILLAGRAINS

2. ZONAGE (extrait)

DECLARATION DE PROJET  
Soumise à enquête publique  
Du .....

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU  
Approuvée par délibération du Conseil Municipal  
le .....



COMMUNE DE CABANAC-ET-VILLAGRAINS  
1, PLACE DU GENERAL DOYEN  
33650 CABANAC-ET-VILLAGRAINS  
TEL : 05 56 68 72 13  
MAIRIE@CABANAC-VILLAGRAINS.FR

Agence  
**METAPHORE**  
ARCHITECTURE  
URBANISME PAYSAGE  
[www.agencemetaphore.fr](http://www.agencemetaphore.fr)  
contact@agencemetaphore.fr  
0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0  
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux

## Modifications apportées au plan de zonage

(Cf. zonage avant/après page suivante)

Le zonage du PLU approuvé le 24 février 2014 déclinait, avant la Déclaration de Projet, en lieu et place du site de projet :

- **Une zone 2AUr** définie comme « zone insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée à long terme, correspondant à la friche industrielle de l'ancienne usine Cluzant-Demolin, dont la reconquête urbaine suppose des actions lourdes et de long terme » ;

Les changements apportés au plan de zonage destinés à la mise en compatibilité du PLU avec le projet déclinent :

- **La transformation de la zone 2AUr en une zone UR** (zone Urbaine de Renouvellement) comprenant 2 secteurs à vocations différentes :
  - **Un secteur URh, à vocation habitat,**
  - **Un secteur URe à vocation économique, d'équipement public et d'espace public,**
- **La création d'un emplacement Réservé (ER) n°11** pour élargissement de la rue du Pignadey au bénéfice de la commune,
- **Des arbres à protéger pour motif écologique** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,
- **L'extension de la trame Espace Boisé Classé à conserver** au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, sur les secteurs au sud et à l'Est de l'enveloppe urbaine du bourg (parcelles E318, 1516, et pour partie E883/884).

### LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AVANT DPMECDU

Liste des emplacements réservés			
N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Aménagement d'un carrefour	CG33	5000
2	Extension de la station d'épuration	Commune	10800
3	Aménagement d'une liaison douce	Commune	3282
4	Aménagement d'un accès public au site archéologique	Commune	671
5	Elargissement de fossé pour le réseau pluvial	Commune	817
6	Accès pour l'entretien du réseau pluvial	Commune	998
7	Création d'un poste de relevage	Commune	100
8	Création d'un poste de relevage	Commune	50
9	Elargissement du chemin Poissonnier à Villagrains	Commune	357
10	Aménagement du carrefour avec la RD 219 à Villagrains	Commune	59

### LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES COMPLETEES APRES DPMECDU

111	Elargissement de la rue du Pignadey à 10 m	Commune	967
-----	--	---------	-----

### LEGENDE AVANT DPMECDU

- UC** Zone urbaine de centre bourg à Cabanac
- UC1** Secteur soumis à orientation d'aménagement
- UP** Zone urbaine pavillonnaire
- UPO** Secteur soumis à risque majeur
- UW** Zone d'activités économiques
- UE** Zone d'équipement public
- UEv** Secteur d'équipement public à Villagrains
- 1AU1** Zone à urbaniser à court terme
- 1AU2** Zone à urbaniser à moyen terme
- 2AU** Zone à urbaniser à long terme

### A

#### Zone agricole

- N** Zone naturelle et forestière
- Ns** Zone naturelle stricte (Zone Natura 2000 et bords de cours d'eau)
- NI** Zone naturelle protégée (secteurs de lagunes)
- Nar** Zone naturelle protégée (présence de vestiges archéologiques)
- Nca** Secteur d'exploitation de carrière
- NT** Secteur de l'aérodrome

### Nh1

#### Secteurs d'urbanisation limitée

- Espaces Boisés Classés (L.130-1 du CU)

- Emplacement réservé (L.123-1-5/8 du CU)

- Secteur de mixité sociale (L.123-1-5/16 du CU)

- Recul de 15 m minimum de part et d'autre de la voie

### A titre informatif

- Canalisation TIGF : DN 400 Captieux - Saucats
- Zone des effets létaux significatifs, en cas de rupture de la canalisation de gaz
- Construction récente

### LEGENDE APRES DPMECDU

- UC** Zone urbaine de centre bourg à Cabanac
- UC1** Secteur soumis à orientation d'aménagement
- UP** Zone urbaine pavillonnaire
- UPO** Secteur soumis à risque majeur
- URh** Secteur de Zone Urbaine de Renouvellement à vocation d'habitat
- URe** Secteur de Zone Urbaine de Renouvellement à vocation économique et d'équipement public

- UW** Zone d'activités économiques
- UE** Zone d'équipement public
- UEv** Secteur d'équipement public à Villagrains

- 1AU1** Zone à urbaniser à court terme

- 1AU2** Zone à urbaniser à moyen terme

- 2AU** Zone à urbaniser à long terme

### A

#### Zone agricole

- N** Zone naturelle et forestière
- Ns** Zone naturelle stricte (Zone Natura 2000 et bords de cours d'eau)
- NI** Zone naturelle protégée (secteurs de lagunes)

- Nar** Zone naturelle protégée (présence de vestiges archéologiques)
- Nca** Secteur d'exploitation de carrière

- NT** Secteur de l'aérodrome

- Nh1** Secteurs d'urbanisation limitée

- Espaces Boisés Classés (L.130-1 du CU)

- Emplacement réservé (L.123-1-5/8 du CU)

- Secteur de mixité sociale (L.123-1-5/16 du CU)

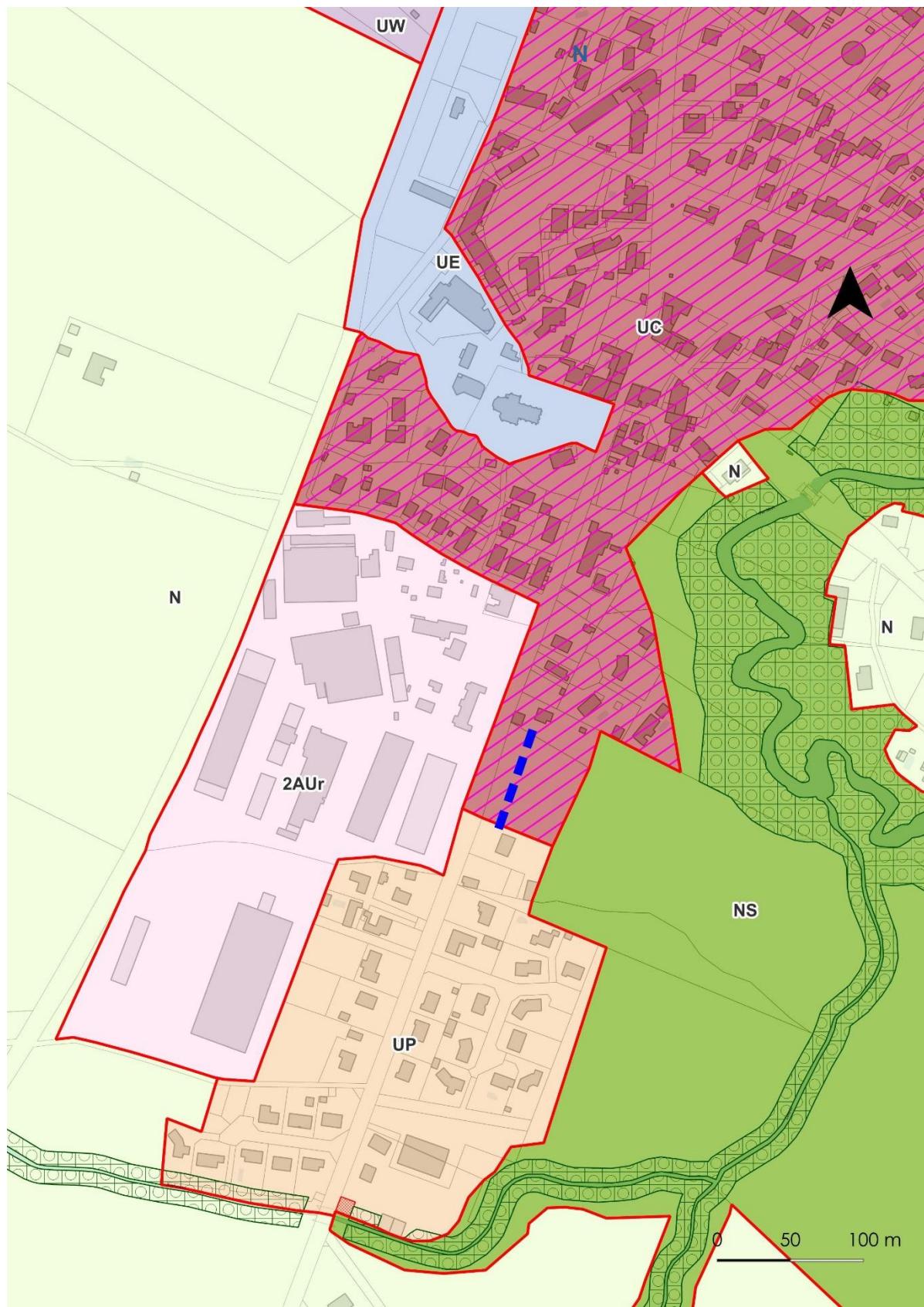
- Recul de 15 m minimum de part et d'autre de la voie

- Elément de paysage à protéger pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

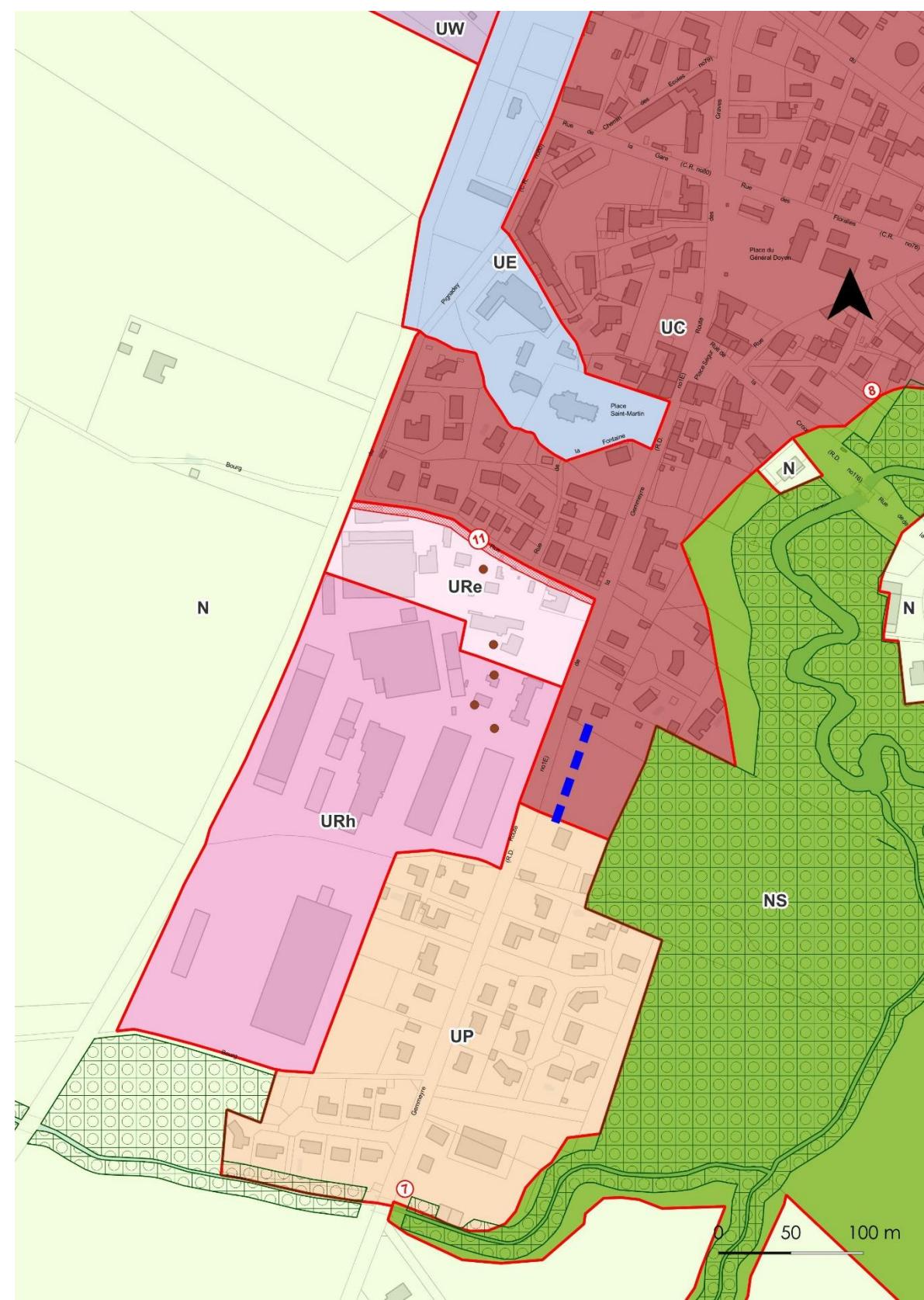
### A titre informatif

- Canalisation TIGF : DN 400 Captieux - Saucats
- Zone des effets létaux significatifs, en cas de rupture de la canalisation de gaz
- Construction récente

## ZONAGE AVANT MISE EN COMPATIBILITE



## ZONAGE APRES MISE EN COMPATIBILITE



COMMUNE DE  
CABANAC-ET-VILLAGRAINS

DÉCLARATION DE PROJET  
RECONVERSION DE LA FRICHE CLUZANT-DEMOLIN  
EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ  
DU PLU DE CABANAC-ET-VILLAGRAINS

3. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION (OAP)

DECLARATION DE PROJET  
Soumise à enquête publique  
Du .....

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU  
Approuvée par délibération du Conseil Municipal  
le .....



COMMUNE DE CABANAC-ET-VILLAGRAINS

1, PLACE DU GENERAL DOYEN  
33650 CABANAC-ET-VILLAGRAINS

TEL : 05 56 68 72 13  
MAIRIE@CABANAC-VILLAGRAINS.FR

Agence  
**METAPHORE**  
ARCHITECTURE  
URBANISME PAYSAGE

[www.agencemetaphore.fr](http://www.agencemetaphore.fr)  
contact@agencemetaphore.fr  
0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0  
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux



PREAMBULE.....	1
LOCALISATION DU SECTEUR D'AMENAGEMENT.....	2
I. PRESENTATION DU SECTEUR ET ENJEUX D'AMENAGEMENT .....	3
II. PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	4
OBJECTIFS.....	4
PARTI D'AMENAGEMENT.....	4
PROGRAMME ET FORME URBAINE .....	4
PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES .....	4
GESTION PLUVIALE.....	4
PRISE EN COMPTE DU RISQUE FEU DE FORET.....	4
III. SCHEMA D'AMENAGEMENT .....	5
ANNEXES .....	9
PALETTE VEGETALE.....	11
PLANCHE PHOTO DES ESPECES INVASIVES INTERDITES .....	11



# PREAMBULE

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

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

Les articles I. 151-6, L151-6-1, L151-6-2 et 151-7 du code de l'urbanisme indiquent que :

- "Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

- Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.
- Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36."

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

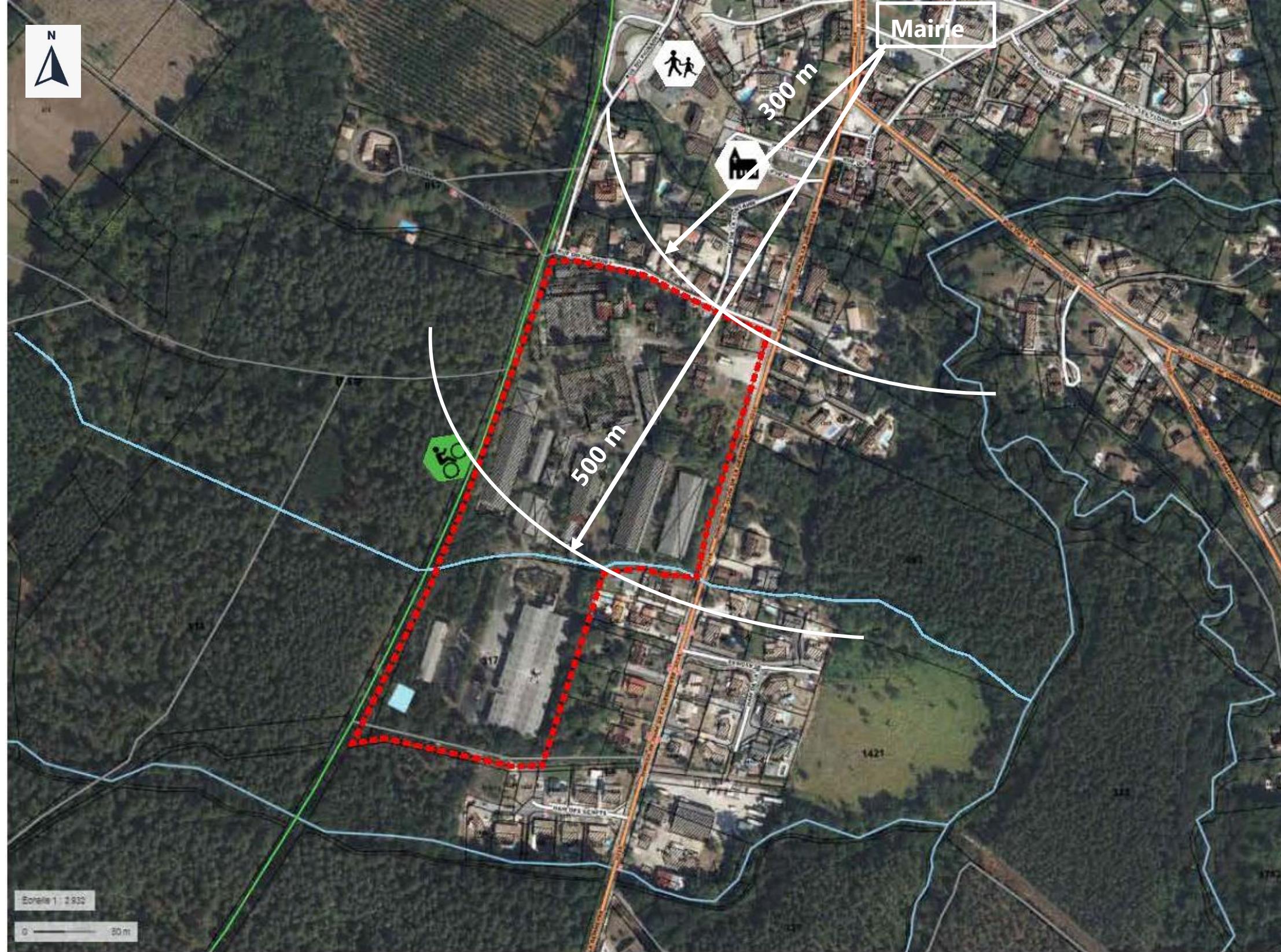
III. Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

De plus, le code de l'urbanisme précise à l'article L152-1 que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement.

# LOCALISATION DU SECTEUR D'AMENAGEMENT

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU de Cabanac et Villagrains porte sur la zone UR de Renouvellement Urbain du site de reconversion de la friche Cluzant-Demolin sur laquelle pèsent des enjeux organisationnels, de programmation urbaine, de paysage, de prise en compte du fonctionnement biologique et de gestion pluviale.

L'OAP permet d'apporter sur ces différents points d'enjeu des prescriptions et des recommandations à prendre en compte pour l'élaboration du futur projet d'aménagement.



# I. PRESENTATION DU SECTEUR ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

## LOCALISATION GEOGRAPHIQUE.

Le site s'étend sur l'enceinte de l'ancienne scierie Cluzant-Demolin, en entrée sud du bourg de Cabanac-et-Villagrains, en bordure de la RD 219 (Route de la Gemmeyre) qui constitue un axe structurant, tant pour le territoire communautaire que pour le territoire communal.

Le site de projet s'inscrit donc en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg, à moins de 300 m du centre-bourg et ses services (mairie, écoles, commerces...). Au regard de cet atout de forte centralité, il pèse sur cet espace un enjeu de confortement et de diversification des fonctions urbaines (habitat/commerce/équipement public).

## CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES :

Le site en cessation d'activités depuis plusieurs années, s'étend sur 6,25 ha, présente un certain abandon. Il se compose de bâtiments industriels en état dégradé et de vastes surfaces bitumées.

Il s'insère dans un environnement à caractère d'habitat au nord et à l'Est, et à caractère naturel sur sa périphérie Ouest et sud, en lisière d'un massif boisé. Historiquement desservi par une ligne de chemin de fer, la reconversion de cette emprise permet au site d'être aujourd'hui longée par une piste cyclable d'intérêt départemental.

Des enjeux de quiétude du voisinage et de paysage urbain découlent de cet environnement proche.



## CARACTERISTIQUES PAYSAGERES :

Les covisibilités entre le site et son environnement proche se déclinent ainsi :

- Depuis la RD 219 vers le site : vue sur les bâtiments dégradés implantés en bordure de route,
- Depuis la frange bâtie de maisons implantées le long de la rue du Pignadey vers le site : vue sur un 1<sup>er</sup> front densément revégétalisé, sans covisibilité dévalorisante,
- Depuis la frange bâtie de maisons en limite sud-est vers le site : vue sur le site et ses bâtiments dégradés, partiellement masqués par la re végétalisation spontanée du site ;
- Depuis la piste cyclable vers le site : vue sur une frange densément boisée et arbustive, qui n'offre qu'une faible covisibilité avec le site ;

L'enjeu majeur en matière de paysage urbain est lié à la requalification de l'image dégradée le long de la RD 219 et au maintien d'une faible covisibilité depuis la rue du Pignadey et depuis les constructions au SE en pérennisant l'ambiance végétalisée en périphérie du site.

## GESTION PLUVIALE :

A l'exception de la partie sud, le site présente une forte imperméabilisation des sols liée au recouvrement de dalles de béton et de bitume, qui avaient pour fonction de faciliter les déplacements des véhicules et de protéger les sols, par effet corollaire, des infiltrations d'eaux souillées.

L'enjeu majeur en matière de gestion pluviale réside dans la désimperméabilisation des sols (par décroûtement) et re végétalisation et maintien d'une part de pleine terre à même de rendre au site sa capacité d'infiltration.



## ENJEUX BIOLOGIQUES

(Source : note de sensibilité, R.JUN, 2024)

- Site bordé par des fourrés-haies à chênes et pinède spontanée mais ces habitats ne sont pas considérés comme Habitat d'Intérêt Communautaire (HIC),
- Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial n'est recensée,
- Présence de nombreux individus de chêne pédonculé sur le site et à sa périphérie, qualifiés « d'arbre à cavité », susceptibles de servir de milieu refuge pour certaines espèces animales :
  - Possible habitat d'espèce pour le Lucane Cerf-volant et le Grand Capricorne,
  - Fonction de gîte pour diverses espèces de chauve-souris,
  - Site de nidification, alimentation et refuge privilégié pour certaines espèces d'oiseaux (pics, mésanges, grimpereaux, sittelles...) et vecteur de diversité des peuplements de passereaux.
- Aucune zone humide recensée (critères pédologique et floristique),
- Continuités écologiques : site partiellement partie prenante d'un réservoir de biodiversité (Massif des landes de Gascogne), offrant quiétude pour la faune localement grâce aux clôtures et l'absence de fréquentation humaine sur le site ;

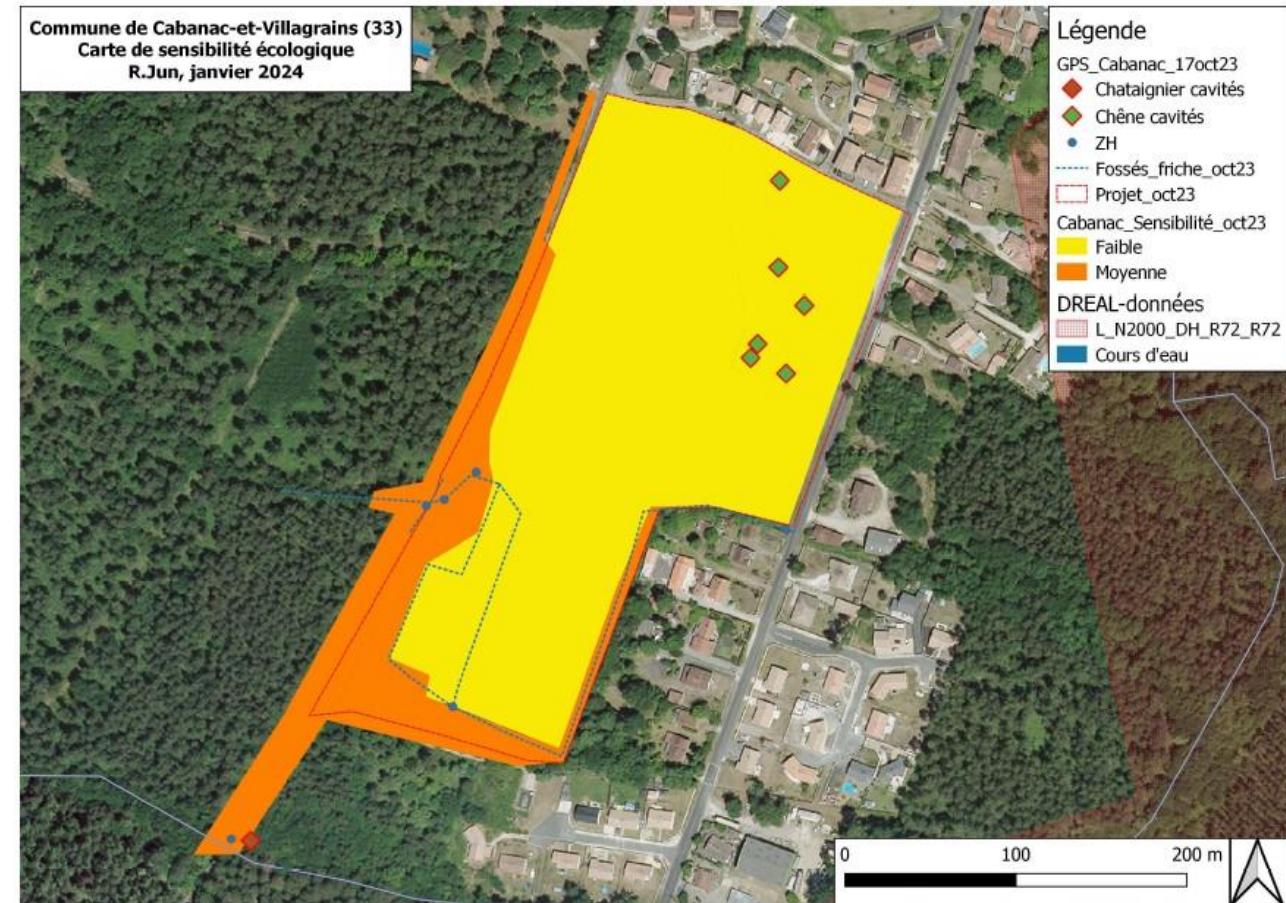


Figure 4: Cartographie des enjeux écologiques sur le secteur d'étude:

## ENJEUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

- Feu de forêt : aléa fort lié à l'insertion du site dans une matrice forestière et en contact direct avec l'urbanisation
- Pollution des sols : le diagnostic mené en 2015 par la société ICF Environnement a permis de conclure à l'absence de mesure de gestion particulière à mettre en œuvre dans le cadre d'un projet d'habitat.

## II. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### OBJECTIFS

- Mettre en œuvre l'objectif de diversification des formes urbaines fixé par le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, en promouvant une mixité des formes urbaines : habitat individuel/ habitat individuel dense de type maisons de ville ou maisons accolées/habitat collectif ;
- Mettre en œuvre un objectif de mixité sociale en affectant une partie du programme des logements à des logements à caractère social (locatif et/ou accession sociale) ;
- Permettre un lissage dans le temps de l'aménagement en plusieurs phases de façon à réguler l'accueil démographique sur la commune (cf plan de phasage page 7) ;
- Créer une offre d'équipement public et surfaces d'activité économique en synergie avec le bourg,
- Prendre en compte les enjeux de paysage urbain en entrée de bourg aux abords de la RD 219,
- Promouvoir une qualité urbaine et paysagère au sein des espaces nouvellement aménagés,
- Prendre en compte les écoulements pluviaux dans le cadre d'une gestion intégrée à même de participer à la mise en valeur environnementale et paysagère du quartier.

### PARTI D'AMENAGEMENT

- Secteur URe destiné à une vocation mixte Espace public/Economique/Equipement public ou d'intérêt collectif : son positionnement est lié à la présence de bâtiments industriels « réemployables » pour une fonction d'équipement public (salle polyvalente) et sa situation dans le prolongement direct du bourg adapté à l'implantation d'une offre de locaux d'activité commerciale et ou artisanale ; le principe de traitement de ce macro lot est celui d'un vaste parc public, dans lequel dans la mesure du possible, les traces bâties du passé industriel communal (cheminée, machine à vapeur) pourront être conservés en fonction de leur état ;
- Secteur URh destiné à une vocation Habitat : principe d'une desserte par une voie interne connectée en 2 points d'accès sur la RD 219 et d'une desserte des lots individuels mutualisée par 2 (cf illustration du principe page 6).

### PROGRAMME ET FORME URBAINE

- Secteur URh destiné à une vocation Habitat : le programme des logements devra :
  - Comporter l'affectation d'un minimum de 8 logements sociaux, locatifs ou en accession sociale ;
  - Présenter une mixité de formes urbaines, associant habitat individuel<sup>1</sup> pavillonnaire, habitat individuel accolé par 2 ou 3 ou plus logements, et habitat collectif<sup>2</sup> ; un objectif de 75% habitat individuel / 75 % habitat individuel dense ou collectif est attendu au titre du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (DOO, Prescription E5) ;
  - Tendre vers un objectif moyen de 700 m<sup>2</sup> par logement (individuel et collectif) à 900 m<sup>2</sup> par logement individuel (uniquement-hors mixité), au titre du Scot de l'Aire Métropolitaine Bordelaise (DOO, Prescription E5) ;
- Secteur URe destiné à une vocation mixte Espace public/Economique/Equipement public ou d'intérêt collectif :
  - Un parc public de 6 000 m<sup>2</sup>, densément planté en conservant la trame boisée existante, accessible depuis la rue du Pignadey et la piste cyclable, à 150 m du pôle scolaire St Martin,
  - Un équipement public au sein du parc (salle polyvalente) avec espace de stationnement,

<sup>1</sup> L'habitat individuel se définit par une unité d'habitation au sein d'un bâtiment ; il peut être à caractère pavillonnaire, à savoir isolé sur une unité foncière, ou accolé ou jumelé par 2 ou plusieurs unités d'habitation, par le garage ou par une façade mitoyenne.

- Un lot destiné à la création de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation économique (commerce, service et artisanat), pouvant être associé à des unités d'habitation en lien avec l'activité économique (cf principe développé page 6),

### MESURES DE MISE EN VALEUR PAYSAGERE ET EN FAVEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

(aménagements à caractère d'espace collectif de l'opération) :

L'opération d'aménagement devra comprendre dans son programme de travaux, les dispositions de mise en valeur paysagère et environnementale suivantes, portées au plan de zonage ou au schéma d'aménagement ci-après :

- une trame verte et bleue Est /Ouest , reconstituant la trame bleue originelle du site (craute qui traversait le site, canalisée et déviée plus au sud lors de son exploitation) d'une emprise de 20 à .35 m minimum enherbée et plantée d'arbres ou d'arbustes, en complément des arbres existants ;
- une trame verte Nord/Sud, reliant la trame décrite précédemment et le parc public de la rue du Pignadey, d'une emprise variable de .15 à 20 m minimum enherbée et plantée d'arbres ou d'arbustes Son traitement devra intégrer l'aménagement d'une voie verte jusqu'à la rue du Pignadey ;

En outre,

- Afin de reconstituer le long de la RD219 et le long de la voie de desserte interne, une ambiance paysagère qualitative, un recul des constructions sera respecté afin de mutualiser par 2 les accès aux lots privatifs (cf principe page 6) et permettre une végétalisation du recul en limite d'emprise de la voie ;
- Afin de préserver le long de la piste cyclable une ambiance paysagère en cohérence avec la matrice forestière des lieux, un recul des constructions de 3 m sera respecté.

### PRISE EN COMPTE DES ENJEUX BIOLOGIQUES

- Les chênes pédonculés remplissant une fonction « d'arbre gîte » pour certaines espèces d'intérêt communautaire (Lucane cerf-volant) et Grand capricorne ou chauve-souris), sont identifiés comme arbres à préserver et reportés sur le schéma d'aménagement et le plan de zonage ;
- Afin d'éviter l'introduction d'espèces invasives nuisibles à la flore indigène et de favoriser le redéploiement d'un cortège floristique favorable à la faune inféodée aux milieux naturels observés sur le site, une liste d'espèces invasives interdites et une palette végétale à utiliser pour les plantations à réaliser dans le cadre du projet d'aménagement, sont jointes en annexe page 9.

### GESTION PLUVIALE

Outre les mesures paysagères et environnementales énoncées précédemment qui vont permettre de recomposer des sols infiltrants et le coefficient de pleine terre de 30 à 40 % introduit dans le règlement d'urbanisme, les mesures suivantes sont déclinées dans l'OAP :

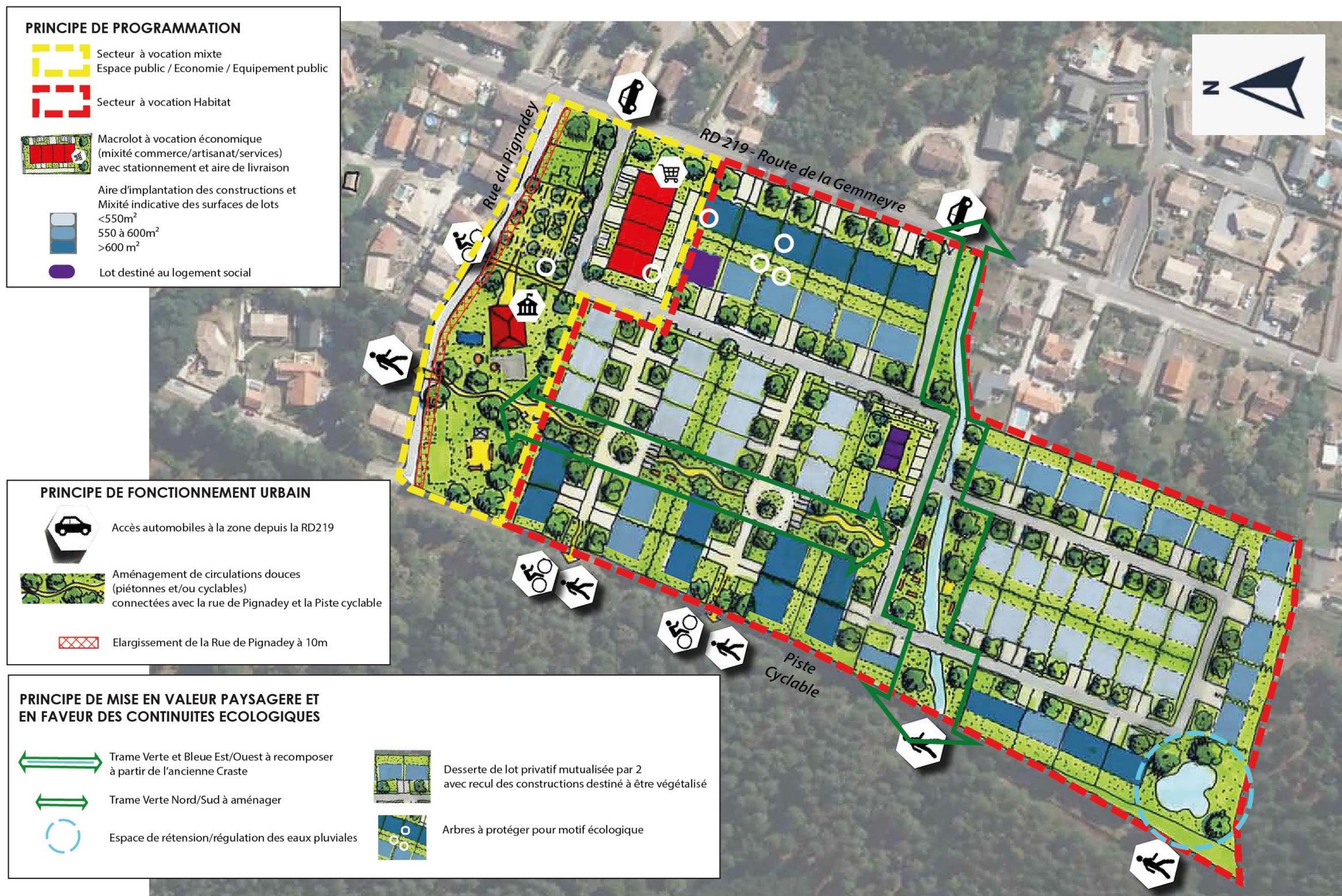
- L'aménagement d'un ouvrage de régulation pluviale au point le plus bas de la zone, au sud -Ouest,
- Des modalités de traitement des espaces de stationnement et de cheminement.

### PRISE EN COMPTE DU RISQUE FEU DE FORET

- Retrait des constructions de 3m par rapport à l'emprise publique de la piste cyclable, au titre de l'aléa feu de forêt,
- Circulation des véhicules incendie le long de la piste cyclable ;

<sup>2</sup> L'habitat collectif réunit plusieurs logements situés dans un même bâtiment ou immeuble collectif dans lequel sont regroupées au moins deux habitations desservies par des parties communes, telles qu'un hall d'entrée, des escaliers, un ascenseur ou un sous-sol.

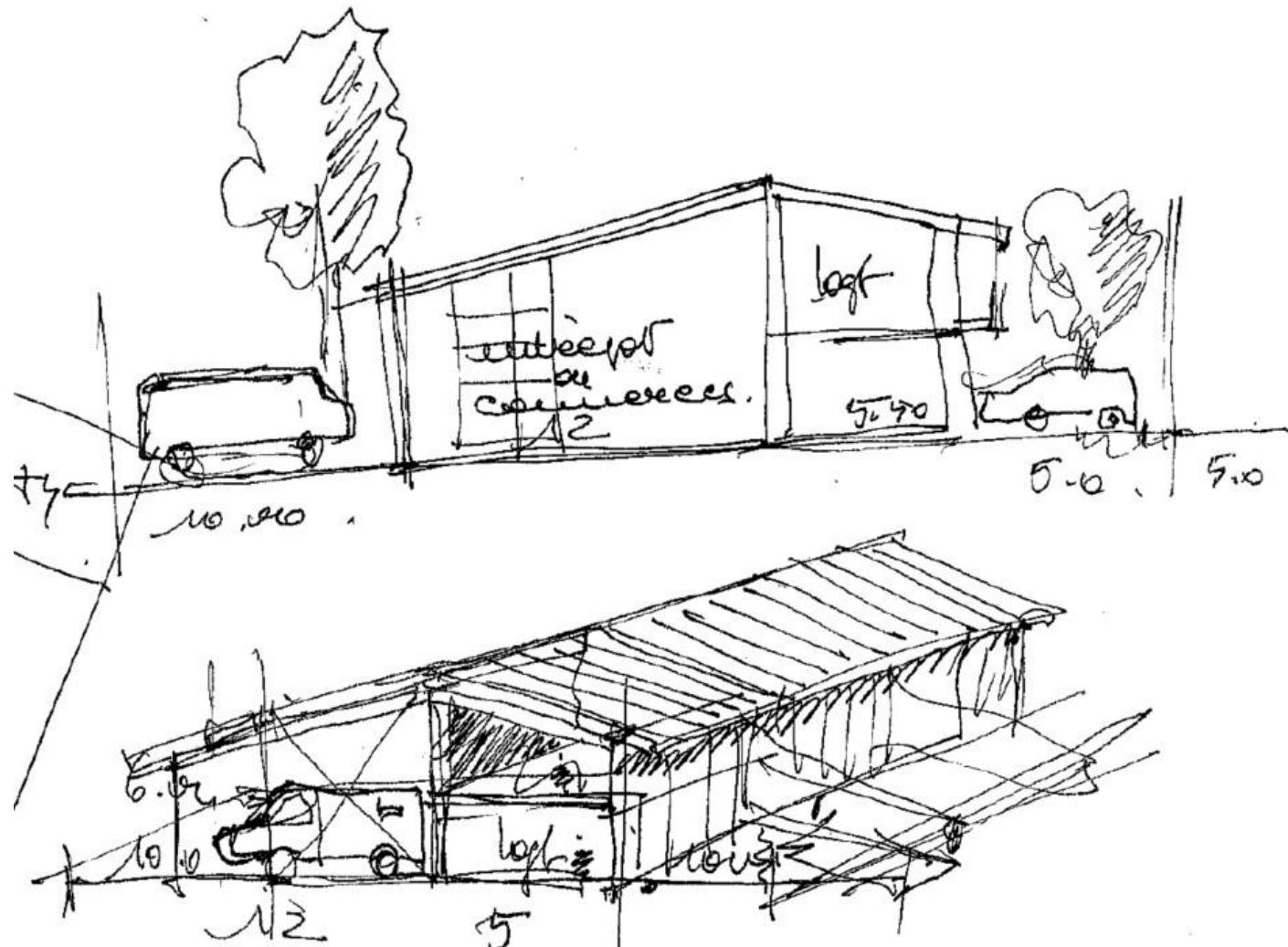
### III. SCHEMA D'AMENAGEMENT



Source : A26 Architectures, 21 03 2023

## PRINCIPE DE BATIMENT MIXTE ACTIVITE ECONOMIQUE/LOGEMENT

Afin de faciliter l'installation de porteurs de projets économiques sur la commune (commercial, de service, artisanal...), le macro-lot destiné à cette vocation en secteur URe, offre la possibilité de mutualiser au sein du même local ou volume bâti, l'exercice d'une activité professionnelle et un usage d'habitation.



Source : A26 Architectures, 21 03 2023

## PRINCIPE DE MUTUALISATION PAR 2 DES ACCES AUX LOTS PRIVATIFS



## TRAITEMENT DES ESPACES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les surfaces de stationnement devront comporter des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Dans cet objectif, les espaces de circulation et aires de stationnement extérieures devront être traitées à base de matériaux clairs et poreux/perméables et/ou bien de surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « Evergreen » (cf. image de référence ci-après).

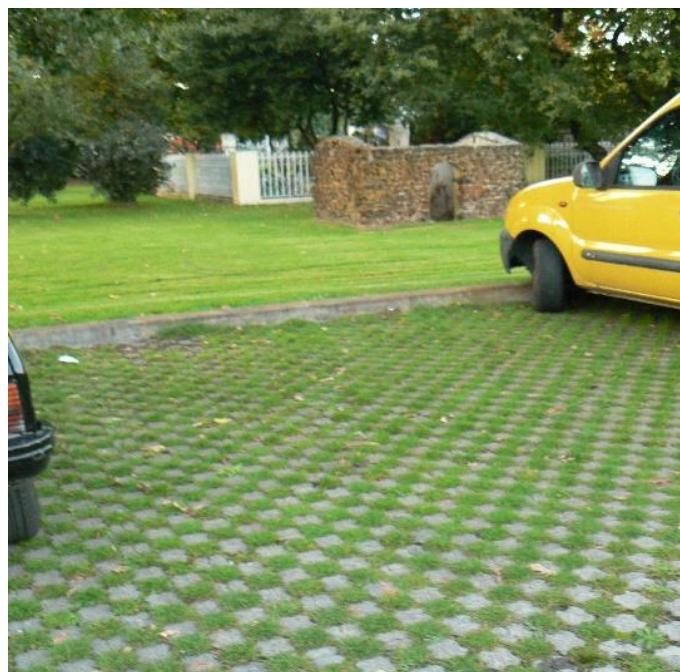


Allée en stabilisé renforcé ou béton ocre



Allée en enrobé clair

## TRAITEMENT DES ESPACES DE STATIONNEMENT



## RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DU CLIMAT DANS UNE DEMARCHE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

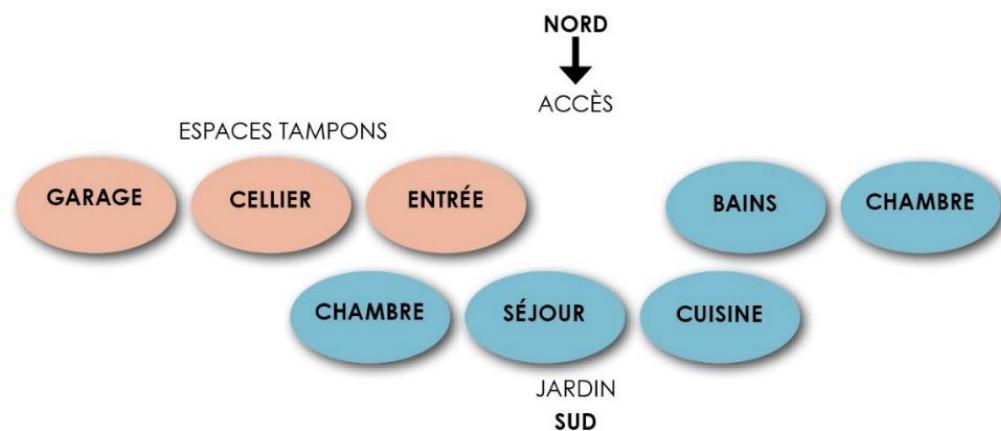
Les réflexions engagées dans le cadre du Grenelle de l'Environnement ont conduit à mettre en évidence l'importance de la prise en compte des aspects climatiques dans le cadre des projets urbains.

En effet, la forme urbaine, l'aménagement, l'ensoleillement et les vents sont autant de facteurs qui influencent la consommation énergétique des constructions. L'implantation d'une nouvelle construction pose la question de son orientation par rapport à son environnement.

Cette réflexion s'inscrit dans une démarche de développement durable ou de qualité environnementale et peut se traduire par la prise en compte des aspects suivants :

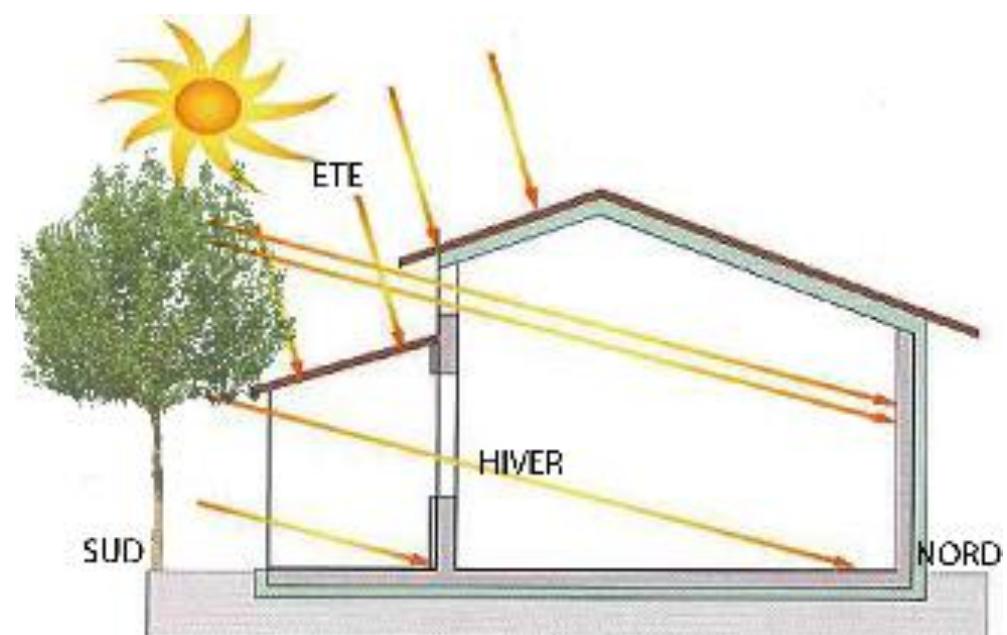
### → UNE ORGANISATION DES ESPACES ADAPTEE AU CLIMAT

Sans être absolu, ce type d'organisation est à privilégier en l'adaptant au contexte et à la parcelle

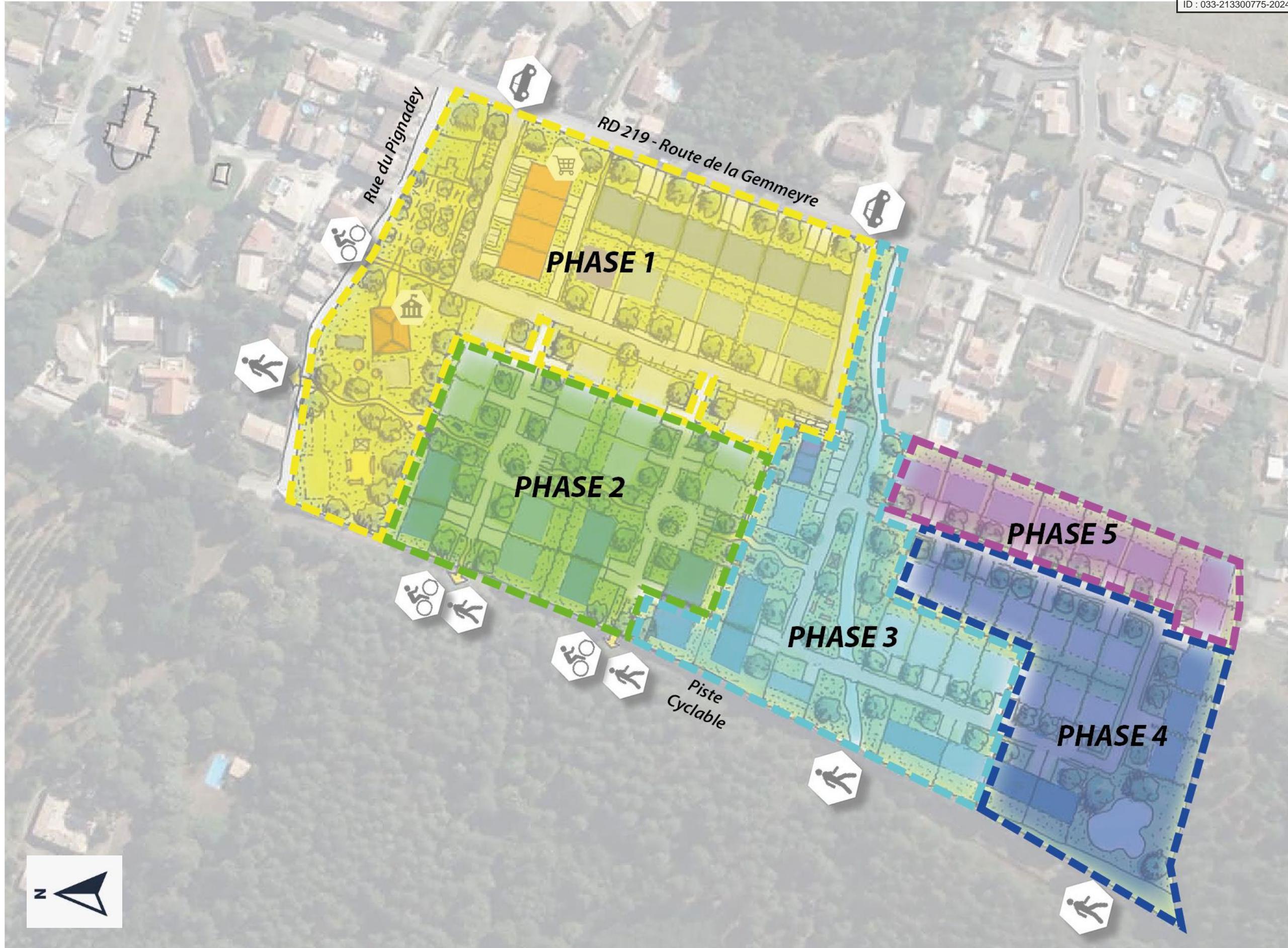


### → UN TRAITEMENT DE L'EXPOSITION AU SUD OPTIMISANT LES APPORTS SOLAIRES SELON L'EXPOSITION

- Valorisation maximale des apports solaires en hiver
- Protection solaire maximale l'été : auvent, brise-soleil, végétation caduque



## PLAN DE PHASAGE



Source : A26 Architectures, 21 03 2023

## ANNEXES



## PALETTE VEGETALE

Dans le cadre d'une politique de développement durable, voici une liste de végétaux classés par secteur, adaptés aux caractéristiques pédologiques et visant à favoriser l'intégration paysagère des projets dans le territoire.

### **ESSENCES ADAPTÉES AUX MILIEUX HUMIDES OU DESSÉCHANT** (trame verte et bleue Est/Ouest, secteur de régulation pluviale)

#### PLANTATIONS ARBOREES

- Chêne des marais : *Quercus palustris*
- Frênes : *Fraxinus excelsior*, *Fraxinus angustifolia*,
- Saules, Aulnes
- Chênes
- Platane, Tilleul
- Erable champêtre
- Charmes
- Châtaigniers
- Prunelier : *Prunus spinosa*

#### PLANTATIONS ARBUSTIVES (haies arbustives, clôtures végétales)

- Saules : *Salix rosmarinifolia*, *Salix repens*
- Viornes : *Viburnum lantana*,
- Bourdaine : *Rhamnus frangula*
- Sureau : *Sambucus nigra*
- Noisetier : *Corylus avellana*
- *Cornus sp*
- Cornouiller : *cornus sp*
- Noisetier : *Corylus avellana*
- Arbutus unedo
- Houx : *Ilex sp*
- Cistus sp
- Prunelier : *Prunus spinosa*

### **ESSENCES DE BOISEMENT MIXTE, RUSTIQUES ET TOLÉRANTES À LA SÈCHERESSE, ADAPTÉES AUX SOLS SABLO-GRAVELEUX** (parc public, trame verte nord/sud, haies...)

#### PLANTATIONS ARBOREES (en boisements mélangés)

- Pin parasol ou pin franc : *Pinus pinea*
- Pin maritime : *Pinus pinaster*
- Chêne : *Quercus robur*, *Quercus suber*
- Châtaignier : *Castanea sativa*
- Platane commun : *Platanus acerifolia*
- Noyer : *Juglans sp*
- Arbres fruitiers (Cerisier, Figuier, Pommier, Poirier, Prunier)

#### PLANTATIONS ARBUSTIVES (haies arbustives, clôtures végétales)

- Cornouiller : *cornus sp*
- Noisetier : *Corylus avellana*
- Arbutus unedo
- Houx : *Ilex sp*
- Cistus sp
- Fusain : *Euonymu europaeus*
- Charme : *Carpinus betulus* (charmeille)
- Viorne : *Viburnum tinus*
- Camelia sasanqua
- Laurier du Portugal : *Prunus lusitanica*
- Troène commun : *Ligustrum vulgare*

## PLANCHE PHOTO DES ESPECES INVASIVES INTERDITES



Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)



Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)



Séneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)



Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)



Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*)



L'herbe de la Pampa



# Cabanac-et-Villagrains

## Département de la Gironde(33)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Procédure :

PLU approuvé le 24 février 2014

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

VERSION - DU 31 10 2024

# Sommaire

---

<b>Titre 1 Dispositions générales</b>	<b>2</b>
<b>Titre 1 Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière</b>	<b>6</b>
<b>Titre 1 Dispositions applicables à la zone agricole</b>	<b>12</b>
<b>Titre 1 Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>17</b>
<b>Titre 1 Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	<b>37</b>
<b>Lexique technique</b>	<b>45</b>



**DECLARATION DE PROJET RECONVERSION FRICHE CLUZANT ET DEMOLIN EMPORTANTMISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CABANAC ET VILLAGRAINS – Version 2024-07-25**

**VOCATION DE LA ZONE**

**UR**

**La zone UR est une zone de Renouvellement urbain qui correspond au site de la friche CLUZANT ET DEMOLIN, destinée à recevoir un projet de reconversion ; la zone UR comprend deux secteurs à vocations différentes :**

- **Un secteur URh destiné à une vocation Habitat,**
- **Un secteur URe destiné à une vocation économique et d'équipement public.**

La zone UR fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui vient compléter les dispositions du présent règlement.

## **Article UR 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

### Opérations d'aménagement

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

### Constructions

1.2 - Les constructions isolées non comprises dans une opération d'aménagement globale.

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

1.4 - En secteur URh : les constructions à usage agricole ou forestier, de commerce, de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier.

1.5 - En secteur URe : les constructions à usage agricole ou forestier, d'industrie, d'hébergement hôtelier, d'habitation à l'exception des cas visés à l'article 2-5.

### Dépôts

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

## **Article UR 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### Opérations d'aménagement

2.1 - Les opérations d'aménagement (lotissements, permis d'aménager, permis groupé valant division) à condition :

- Que les mesures de dépollution qui s'imposent préalablement à la réalisation de nouvelles constructions aient été effectuées et validées par les autorités compétentes.
- De respecter la décomposition par phase indiquée dans l'OAP de la zone UR,
- De respecter un objectif de consommation foncière moyenne maximale de 900 m<sup>2</sup> par logement,
- Que 25 % minimum du programme des logements ou 25% de l'assiette foncière de l'aménagement (surface accessible), se compose d'habitat individuel dense (maisons de villes accolées /maisons jumelées),
- En secteur URh, de comporter l'affectation d'un minimum de 8 logements à caractère social, locatif ou en accession sociale.

### Constructions

2.2 - Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif à condition de s'intégrer dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.3 - En secteur URh : Les constructions nouvelles à condition d'être à usage d'habitation.

2.4 - En secteur URe : les constructions nouvelles à conditions d'être à usage de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt.

2.5 - En secteur URe : les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition d'être liée à une construction à usage artisanal.

## Article UR3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

### UR 3.1 - Accès

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 est de 3,50 mètres.

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.

### UR 3.2 - VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 3,50 m. Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de deux logements doivent être aménagées pour assurer le retourement aisément des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

## Article UR4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de la mairie. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

### UR 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, par une conduite de capacité suffisante à la destination de la construction et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### UR 4.2 – TRAITEMENT DES EAUX USÉES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées 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.

### UR 4.3 – TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Un Schéma Directeur des Eaux Pluviales est joint en annexe du PLU ; il définit des modalités de traitement des eaux pluviales à prendre en compte parallèlement aux dispositions ci-après.

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

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

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

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

## UR 4.4 – AUTRES RÉSEAUX

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

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

## Article UR 5 : Caractéristique des terrains

Article non réglementé.

## Article UR 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et entreprises publiques

En l'absence d'indication graphique contraire portée sur les documents graphiques (zonage ou Orientation d'Aménagement et de Programmation), les dispositions d'implantation des constructions nouvelles sont les suivantes :

Vis-à-vis de la RD 219 (route de Gemmeyre) : les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 15 mètres pour rapport à la limite d'emprise publique de la voie. Cette disposition ne s'applique pas à l'implantation des piscines.

Vis-à-vis de la piste cyclable : les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 3 mètres pour rapport à la limite d'emprise publique de la voie. Cette disposition ne s'applique pas à l'implantation des piscines.

Vis-à-vis de la rue de Pignadey : les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise publique de la voie existante ou projetée.

Vis-à-vis des voies de desserte internes : l'implantation des constructions doit respecter un recul de 5 m minimum ; ce recul a pour vocation d'accueillir un accès mutualisé pour 2 lots mitoyens pouvant servir de « place de midi »<sup>1</sup> et un traitement paysager dont les modalités de réalisation sont définies dans l'OAP. Cette disposition ne s'applique pas à l'implantation des piscines.

## Article UR 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En l'absence d'indication graphique contraire portée sur les documents graphiques (zonage ou Orientation d'Aménagement et de Programmation), les dispositions d'implantation des constructions nouvelles sont les suivantes :

- Vis-à-vis des limites séparatives latérales : les constructions pourront s'implanter le long des limites séparatives latérales ; dans le cas d'une implantation en retrait, celui-ci devra respecter une distance minimale de 3 m ; Cette disposition s'applique à l'implantation des piscines.
  
- Vis-à-vis des limites séparatives de fond de lot : seules les annexes n'excédant pas 3,5 m à l'égout du toit pourront s'implanter en limite séparative de fond de lot. Cette disposition ne s'applique pas à l'implantation des piscines.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

## Article UR 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article non réglementé.

<sup>1</sup> Le parking de midi est un emplacement de stationnement ouvert de généralement 4 (voire 5) mètres par 5 mètres créé par le recul du portail d'entrée.

## Article UR 9 : Emprise au sol des constructions

**DÉFINITION :** L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture inférieurs à 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

Article non réglementé.

## Article UR 10 : hauteur des constructions

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

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

Dans le secteur URe :

La hauteur des constructions à usage économique (à usage de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt) doit respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ou 12 mètres au faîte.

Dans le secteur URh :

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ou 8 mètres au faîte.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,50 m au faîte.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UR 11 : Aspect extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

#### UR 11.1 – FAÇADES ET MATERIAUX

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique ou les moellons et matériaux se rapprochant des teintes et enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre de Gironde (blanc, beige ou gris clair) ainsi que le bois.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres, ...) non conçus pour être laissés apparents sont interdits.

Dans le cas d'architecture d'inspiration contemporaine, l'emploi de matériaux de type bois, verre, résine synthétique de type corian, acier, acier corten, zinc, est autorisé. Les bardages en bois d'aspect naturel sont également admis

#### UR 11.2 – TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite de 21%.

Il est recommandé que les toitures à pentes soient couvertes de tuiles de terre cuite et conservent l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas.

Les toitures pourront être support de dispositifs de performance énergétique et/ou d'énergie renouvelable, dans le respect des recommandations développées au paragraphe UR 11.4.

### **UR 11.3 – ANNEXES ET COFFRETS TECHNIQUES**

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

En secteur URh :

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus.

### **UR 11.4 – INTÉGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET D'ÉNERGIES RENOUVELABLES**

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

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



La mise en place de panneaux en façade des constructions est interdite.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...)

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

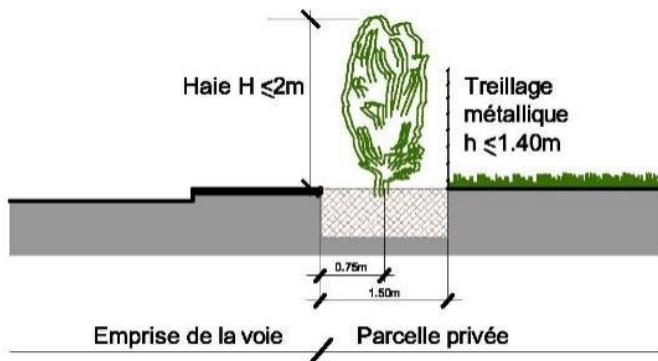
Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

## UR 11.5– CLÔTURES ET TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SÉPARATIVES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à rester discrètes et en cohérence avec le caractère naturel des lieux, en limite avec le massif forestier de la pinède. A ce titre, les clôtures pleines et maçonnerie sont interdites.

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

- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, le cas échéant surmonté d'une grille ou d'éléments à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur ;
- Haie vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,40 m et respectant les dispositions du schéma ci-contre :



Sur limite séparatives : Les clôtures implantées en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2 mètres pourront se composer :

- D'une clôture en grillage comprenant éventuellement un mur de soubassement,
- De haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique.

De surcroit les clôtures pleines sont interdites ; un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée.

## Article UR 12 : Conditions de réalisation des aires de stationnement

### 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 ouvertes à la circulation publique.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

### UR 12.1– 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, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

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.

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 :

- Pour les constructions comprenant 1 logement : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement ;
- Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; 1,5 places / logement entre 51 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 101 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

**2/constructions à usage commercial :**

- Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : aucune place n'est requise,
- Pour les constructions supérieures à 101 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée au-delà du seuil de 101 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**3/ constructions à usage de bureau :**

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**4/ constructions à usage artisanal :**

- 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**5/ constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de place de stationnement à réaliser sera déterminé en fonction de leur nature, de leur fréquentation, de leur localisation par rapport aux parkings publics existants à proximité et de l'éventuel foisonnement (usage non simultané).

**UR 12.2– MODALITÉS DE TRAITEMENT DES ESPACES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 2 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les surfaces de stationnement devront comporter des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Dans cet objectif, les aires de stationnement extérieures devront être traitées à base de matériaux clairs et poreux et/ou bien de surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « evergreen » (cf. image de référence ci-après).

**UR 12.3– NORMES QUANTITATIVES DE STATIONNEMENT DES VÉLOS**

Il est rappelé que des obligations concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides sont prévues au code de la construction et de l'habitation. Par conséquent les constructeurs devront justifier qu'ils respectent les normes en vigueur qui sont applicables à la catégorie de construction concernée.

A ce titre, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m<sup>2</sup> par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Opération comprenant moins de 10 logements : aire d'une capacité de 5 places de stationnement des vélos
- Opération comprenant plus de 10 logements : aire d'une capacité de 8 places de stationnement des vélos

**Article UR 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme pour motif écologique, portés sur le plan de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

Les plantations existantes seront conservées au maximum, la conception des opérations d'aménagement et l'implantation des constructions nouvelles devront préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.

Dans les opérations d'aménagement un minimum de 20 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement. Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre.

Il pourra être envisagé une répartition différente des 20 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement indiqués dans le cadre de l'OAP du secteur justifié (trame boisée paysagère, noue et espace de régulation des eaux pluviales,...)..

Les opérations immobilières, groupes d'habitations et lotissements devront être équipés d'un dispositif de récupération des eaux pluviales destiné à l'arrosage des espaces verts collectifs si ces derniers sont conçus pour être arrosés.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

Sur chaque parcelle individuelle, il est attendu un pourcentage minimum d'espace en pleine terre<sup>1</sup> destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de la manière suivante :

- Parcelles de superficie inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> : 30 %.
- Parcelles de superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> et inférieures à 800 m<sup>2</sup> : 40 %.
- Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre.

La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Séneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), la Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'herbe de la Pampa. Une planche photo de ces espèces invasives figure en annexe du présent règlement d'urbanisme.

Pour rappel, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique aux propriétaires de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts. Les obligations légales de débroussaillement s'appliquent au titre des articles L131-10 à L131-16 du code forestier.

## **Article UR 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **Article UR 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'aménagement, l'ensoleillement et les vents sont autant de facteurs qui influencent la consommation énergétique des constructions. Des recommandations relatives à la prise en compte du climat à des fins de performances énergétiques sont jointes aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur.

## **Article UR 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

Article non réglementé.

<sup>1</sup> Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâties ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'evergreen », et leurs accès sont exclus du calcul des EPT),
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

## LISTE DES ESPECES INVASIVES INTERDITES

### PLANCHE PHOTOS DES ESPECES INVASIVES INTERDITES



Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)

Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)



Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)

Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)



Vergérette du Canada (*Conyza canadensis*)

L'herbe de la Pampa

## PALETTE VEGETALE

Dans le cadre d'une politique de développement durable, voici une liste de végétaux adaptés aux caractéristiques pédologiques et visant à favoriser l'intégration paysagère des projets dans le territoire.

Envoyé en préfecture le 10/12/2024

Reçu en préfecture le 11/12/2024

Publié le

ID : 033-213300775-20241209-2024\_79-DE



### ESSENCES ADAPTÉES AUX MILIEUX HUMIDES OU DESSÉCHANT

#### PLANTATIONS ARBOREES

- Chêne des marais : *Quercus palustris*
- Frênes : *Fraxinus excelsior*, *Fraxinus angustifolia*,
- Saules, Aulnes
- Chênes
- Platane, Tilleul
- Erable champêtre
- Charmes
- Châtaigniers
- Prunelier : *Prunus spinosa*

#### PLANTATIONS ARBUSTIVES (haies arbustives, clôtures végétales)

- Saules : *Salix rosmarinifolia*, *Salix repens*
- Viornes : *Viburnum lantana*,
- Bourdaine : *Rhamnus frangula*
- Sureau : *Sambucus nigra*
- Noisetier : *Corylus avellana*
- Cornus sp
- Cornouiller : *cornus sp*
- Noisetier : *Corylus avellana*
- Arbutus unedo
- Houx : *Ilex sp*
- Cistus sp
- Prunelier : *Prunus spinosa*

### ESSENCES DE BOISEMENT MIXTE, RUSTIQUES ET TOLÉRANTES À LA SÈCHERESSE, ADAPTÉES AUX SOLS SABLO-GRAVELEUX

#### PLANTATIONS ARBOREES (en boisements mélangés)

- Pin parasol ou pin franc : *Pinus pinea*
- Pin maritime : *Pinus pinaster*
- Chêne : *Quercus robur*, *Quercus suber*
- Châtaignier : *Castanea sativa*
- Platane commun : *Platanus acerifolia*
- Noyer : *Juglans sp*
- Arbres fruitiers (Cerisier, Figuier, Pommier, Poirier, Prunier)

#### PLANTATIONS ARBUSTIVES (haies arbustives, clôtures végétales)

- Cornouiller : *cornus sp*
- Noisetier : *Corylus avellana*
- Arbutus unedo
- Houx : *Ilex sp*
- Cistus sp
- Fusain : *Euonymus europaeus*
- Charme : *Carpinus betulus* (charmeille)
- Viorne : *Viburnum tinus*
- Camélia : *Camellia sasanqua*
- Laurier du Portugal : *Prunus lusitanica*
- Troène commun : *Ligustrum vulgare*

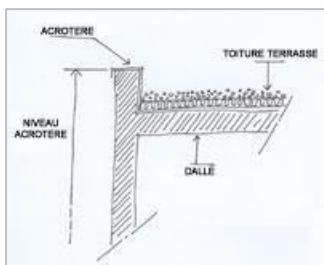
## Définitions

### ACCÈS

Correspond à la limite du terrain (portail) ou de la construction (porche ou porte de garage) ou de l'espace (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte (publique ou privée) ouverte à la circulation générale. Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.

### ACROTERE

Elément d'une façade situé en bordure d'une toiture terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité du bâtiment, et constituant un rebord ou garde-corps plein ou à claire voie.



### ALIGNEMENT

Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Ni les voies privées ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier.

### AMÉNAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### ANNEXE (OU CONSTRUCTION ANNEXE)

L'annexe (à un bâtiment ou une construction principale) constitue un accessoire et non une extension du bâtiment principal. C'est une construction qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'exploitation agricole ni à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, l'annexe est séparée matériellement et ne communique pas avec le bâtiment principal. Les piscines ne constituent pas une annexe à l'habitation : elles sont considérées comme une construction à part entière.

### BAIE

Ouverture dans un mur, constituant l'éclairage principale d'une pièce et qui crée une vue vers l'extérieur.

### BÂTIMENT D'EXPLOITATION (AGRICOLE OU FORESTIER)

Bâtiment servant à stocker les productions agricoles ou sylvicoles (excepté les silos), les outils et le matériel mécanique, les intrants (engrais, etc.) ainsi que les bâtiments de stabulation (nécessaire à l'hébergement des animaux d'élevage).

### CARAVANE

Véhicule (équipé à fins d'habitation ou pour l'exercice d'une activité) qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer pour lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

### CHAUSSEE

Partie d'une voie destinée à la circulation automobile.

### CLAIRE-VOIE

Elément d'une construction ou d'une clôture qui présente des vides.



**CLOTURE**

Enceinte construite ou végétale qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Une déclaration est obligatoire pour tous travaux de clôture, faisant l'objet de l'édification d'un ouvrage. Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration. Les haies végétales ne sont également pas soumises à demande d'autorisation de clôture.

**CONSTRUCTION****CONSTRUCTION ANNEXE**

Voir **ANNEXE**.

**CONSTRUCTION A USAGE D'ARTISANAT**

Construction destinée à abriter des activités de fabrication, de transformation, de réparation, de prestations de service, ou de commercialisation de produits issus d'un métier d'art manuel, exercées par un artisan seul ou avec l'aide d'un nombre maximum de 10 salariés.

**CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAU**

Construction destinée à abriter des activités économiques de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, d'informatique ou de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

**CONSTRUCTION A USAGE DE COMMERCE**

Construction destinée à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

**CONSTRUCTION A USAGE D'ENTREPOT**

Construction destinée au stockage des marchandises, pour une durée limitée.

**CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION**

Concerne toutes les catégories de logements y compris loge de gardien, chambre de service, logement de fonction, logement inclus dans un bail commercial, local meublé en location, etc.

**CONSTRUCTION A USAGE D'HEBERGEMENT HOTELIER**

Inclus les hôtels, motels, pension de famille, résidences hôtelières, les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux étudiants, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants ainsi que les internats et les colonies de vacances.

**CONSTRUCTION A USAGE INDUSTRIEL**

Construction destinée à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

**CONTIGU(É)**

Est contigu (ou en contiguïté) un bâtiment accolé à une limite ou à un autre bâtiment. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, ou un porche, ne constituent pas des constructions contigües.

**COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL)**

Rapport entre le nombre de m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette susceptible d'être construit sur un terrain par rapport à la superficie de ce terrain.

Le COS exprime une densité maximale de construction admise pour un terrain.

[exemple : un COS de 0,5 pour une surface de terrain de 100 m<sup>2</sup> donne un droit à construire de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ou un COS de 0,25 pour une surface de terrain de 1000 m<sup>2</sup> donne un droit à construire de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher].

**DISTANCE (ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS)**

Distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux (y compris les bow-windows et les balcons) et les parties enterrées de la construction.

**EAUX****EAUX INDUSTRIELLES**

Ensembles des eaux dont les caractéristiques varient d'une industrie à l'autre. En plus de matières organiques, azotées ou phosphorées, elles peuvent également contenir des produits toxiques, des solvants, des métaux lourds, des micropolluants organiques ou des hydrocarbures. Certaines d'entre elles doivent faire l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte.

**EAUX MENAGERES**

Eaux rejetées par les installations domestiques (hors eaux vannes) provenant des salles de bains et cuisines, généralement chargées de détergents, graisses, solvants et débris organiques.

**EAUX PLUVIALES**

Eaux provenant des chutes atmosphériques.

**EAUX USEES**

Ensembles des eaux rejetées par les installations domestiques (eaux ménagères + eaux vannes).

**EAUX VANNES**

Eaux rejetées depuis les toilettes. Elles nécessitent un traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

**EGOUT DU TOIT**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissent les eaux de pluie. La ligne d'égout du toit correspond généralement à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

**EMPRISE****EMPRISE AU SOL**

Correspond au rapport entre la surface du terrain d'assiette du projet et la surface occupée par la projection verticale au sol de la construction projetée. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature ou détails architecturaux de façade inférieurs ou égaux à 0,6 mètre (bow-windows, balcons, débords de toits, etc.) ;
- les terrasses non couvertes et les balcons inférieurs à 0,60 mètre,
- les rampes d'accès et les parties totalement enterrées de la construction.

Les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

**EMPRISE D'UNE VOIE**

Assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie carrossable, y compris les accotements (plantés ou non), trottoirs et le cas échéant, ses terre-pleins centraux et/ou espaces dédiés à la circulation douce (piétons et 2 roues).

**EMPRISE PUBLIQUE**

Constitue une emprise publique, tout espace faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains : voie publique, place, square, dégagement urbain ouvert à la circulation piétonne, sente piétonne, aires de stationnement, cours d'eau, etc.

**ESPACE BOISE CLASSE (EBC)**

Bois, forêt, parc, jardin, haie, réseaux de haies, plantations d'alignement ou arbre isolé, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non (article L130.1 du Code de l'Urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**ESPACE LIBRE**

Surface de terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaire à la construction ou l'opération présente sur la parcelle. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

**ESPACE VERT**

Correspond aux surfaces libres recevant un traitement paysager à dominante végétale, qui peut être aménagé en square, jardin, aire de jeux, etc.

**EXISTANTE (CONSTRUCTION OU INSTALLATION)**

Est réputée existante à la date d'approbation du PLU, une construction ou installation dont la structure et le gros œuvre existe à la date du **24 février 2014**.

**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.

**FAÇADE (D'UNE CONSTRUCTION)**

Face verticale d'un bâtiment, située au-dessus du niveau du sol. Elle peut comporter une ou plusieurs baies.

**FAITAGE**

Limite supérieur d'une toiture à pentes, quelque soit le type (deux pentes, mono-pente, etc.). Dans le cas d'une toiture architecturée à plusieurs hauteurs et pentes de toits, la hauteur de faitage sera mesurée au point le plus haut de la toiture la plus élevée (cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus).

**FOND DE PARCELLE**

Limite d'un terrain qui n'a aucun contact avec une emprise publique ou une voie ouverte à la circulation générale et située à l'opposé de celle-ci. Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

**HAUTEUR**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'à la hauteur de l'égout du toit ou du faîtage (lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente), ou de l'acrotère (en cas de toiture terrasse).

**IMPERMEABILISATION (DU SOL)**

Surfaces imperméables (caractérisées par la somme des routes, parkings, trottoirs, toitures et autres surfaces imperméables) empêchant l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol, générant ainsi des eaux de ruissellement.

**INSTALLATION CLASSEE (ICPE)**

Equipement ou installation qui par sa nature présente un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger pour le voisinage ou l'environnement, répertorié en deux catégories à la nomenclature des ICPE établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976 :

- **les installations classées soumises à simple déclaration préalable**, pour celles qui présentent un risque considéré faible ;
- **les installations classées soumises à autorisation préalable**, pour celles qui présentent un risque considéré important.

**LIMITE****LIMITE (DE LA VOIE OU DE L'EMPRISE PUBLIQUE)**

Limite extérieure du domaine public routier, d'une voie privée ou d'un chemin rural au droit de la propriété riveraine.

**LIMITE SEPARATIVE**

Limite du terrain d'assiette du projet avec une autre parcelle et/ou avec une voie ou emprise publique. Les limites séparatives peuvent être distinguées de deux manières :

- les limites latérales, correspondent aux limites aboutissant à une voie ou emprise publique (limites perpendiculaires à une voie ou emprise publique et mitoyennes avec celle-ci) ;
- les limites de fond de parcelle, correspondent aux autres limites du terrain d'assiette du projet, généralement situées à l'opposé de la voie.

**LOCAUX TECHNIQUES**

Construction nécessaire au fonctionnement d'une maison individuelle, d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble (comprenant chaufferie, machinerie d'ascenseur, gaines techniques, etc.), locaux de stockage des déchets et locaux nécessaires à l'entretien des piscines.

**MODENATURE**

Proportion et galbe des moulures d'une corniche et des éléments d'architecture caractérisant une façade.

**MUR****MUR BAHUT**

Mur bas éventuellement surmonté d'une grille ou d'éléments ajourés.

**MUR PIGNON**

Elément constitué par l'un des côtés, exposé à la vue, d'une construction, ne comportant aucune baie (façade aveugle).

**NIVEAU**

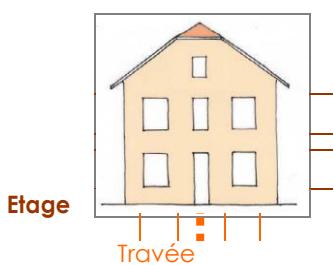
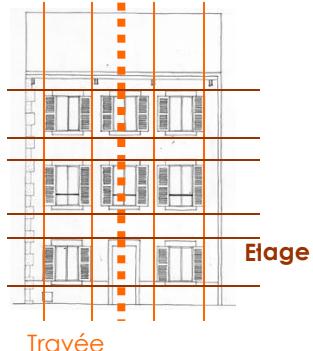
Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur, compté sur une même verticale, rez-de-chaussée compris (contrairement à la notion d'étage qui comptaibilise seulement les niveaux au-dessus du rez-de-chaussée).

**NOUE PAYSAGERE**

Une noue est une sorte de fossé peu profond et large, végétalisé, qui absorbe les pics de ruissellement, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer (évapotranspiration) ou l'infiltrer sur place. Les noues permettent de gérer et de traiter les eaux pluviales, tout en limitant la pollution des milieux et en améliorant la qualité de l'environnement urbain.

**ORDONNANCEMENT**

Agencement, rythme et disposition des façades sur rue.

**Axe de symétrie****Axe de symétrie****PIERRE APPAREILLEE**

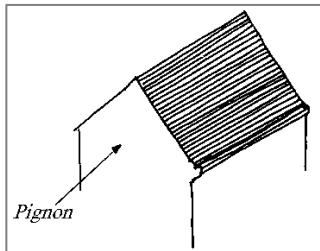
La pierre appareillée doit répondre à des règles strictes :

- qualité et résistance des matériaux,
- taille et assemblage réguliers,
- faible épaisseur des joints.



**PIGNON**

Partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit.

**PLEINE TERRE**

Espace considéré en pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune imperméabilisation en surface comme en sous-sol.

**RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE OU RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolи après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion), autorisée selon le volume existant tel qu'il existait au moment du sinistre. La reconstruction à l'identique vaut pour une construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).

**RECOL**

Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et une voie (publique et privée) ou une emprise publique. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

**REHABILITATION**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur (normes de confort, électriques, sanitaires, d'isolation, de chauffage, etc.) réalisés dans le volume de la construction existante, sans augmentation de surface.

**RENOVATION**

Désigne la remise à neuf d'une construction ou installation, dans un état analogue à son état d'origine. La rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

**RESTAURATION**

Désigne la remise en état (réparation des éléments détériorés, de couverture, enduits, menuiseries, planchers, etc.) à l'identique (en reproduisant fidèlement et avec les mêmes matériaux et procédés d'utilisation) d'un bâtiment ou d'un ouvrage présentant un intérêt architectural ou historique marqué.

**RESTRUCTURATION**

Réhabilitation qui comporte une modification des superstructures ou des infrastructures de l'ouvrage.

**RETRAIT**

Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

**REZ-DE-CHAUSSEE**

Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

**RUE**

Espace de circulation qui dessert les logements et les activités existantes (commerces, services, équipements, bureaux, etc.) La rue met en relation et structure les différents quartiers, s'inscrivant de fait dans un réseau de voies à l'échelle du territoire communal.

**SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

*Depuis le 1er mars 2012, la surface de plancher est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.*

**SOL NATUREL**

Niveau du sol, en continuité de la voie ou de l'espace public qui lui fait face, et tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire et à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

**Sous-sol**

Partie enterrée ou semi-enterrée d'une construction, à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre par rapport au sol naturel.

**SUPERSTRUCTURE TECHNIQUE**

Volume construit en superposition d'une toiture à pentes ou d'une toiture-terrasse, tels que cheminées, locaux techniques divers, machinerie d'ascenseur, dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, etc. Les antennes et paraboles ne sont pas considérées comme des éléments de superstructure technique.

**SURELEVATION**

La surélévation consiste en la création d'un étage supplémentaire au-dessus d'un volume existant. Contrairement à l'extension en plan, la surélévation permet d'augmenter la surface habitable sans modifier l'emprise au sol. La surélévation peut être totale ou partielle. Elle peut se limiter à la modification de la volumétrie d'une charpente ou être un nouveau niveau à part entière.

**TALUTAGE**

Action de relever la terre en talus, notamment pour construire de manière surélevée.

**TERRAIN (OU TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET)**

Bien foncier constitué par l'unité foncière, définie comme l'îlot de la propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, et délimité par les emprises publiques et autres unités foncières contigües.

**TOITURE****TOITURE-TERRASSE**

Couverture quasiment plate ou totalement plate d'une construction, ne comportant que de très légères pentes permettant l'écoulement des eaux de pluies.

**TOITURE A PENTE**

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés, symétriques ou non, concourant à définir le volume externe visible d'une construction.

**TRANSFORMATION**

Réhabilitation qui comporte un changement de destination ou de mode de fonctionnement de la construction.

**VOIE****VOIE (OU VOIRIE)**

De statut public ou privé, la voie inclue non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais également la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

**VOIE DE DESSERTE**

Voie ouverte à la circulation générale des véhicules et des piétons, qui constitue la desserte automobile de plusieurs propriétés. Ne sont pas considérés comme voie de desserte, les pistes cyclables, les cheminement piétons, les chemins ou sentiers.