Département de la Gironde

Commune de Saint Laurent d'Arce

PLAN LOCAL D'URBANISME PLU

PIECE N° 1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

id de ville urbanisme

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)			
	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION DU P.L.U.	Le 23/11/2004	Le 19/10/2009	**Le 30/11/2010**
Modification n°1 du PLU			*Le 27/12/2013*

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 27 décembre 2013

Le Maire Jacques BASTIDE

TABLE DES MATIÈRES

1 - CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF 3

1.1 LOCALISATION ET SITUATION GÉOGRAPHIQUE 3

1.2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET JURIDIQUE 3

1.3 CONTEXTE ADMINISTRATIF ET INTERCOMMUNAL 5

2 - ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT 7

2.1 LE MILIEU PHYSIQUE 7

2.1.1 TOPOGRAPHIE 7

2.1.2 GÉOLOGIE 7

2.1.3 HYDROGRAPHIE 7

2.1.4 RISQUES 11

2.2 PROFIL ECOLOGIQUE & PAYSAGER 15

2.2.1 PROTECTIONS & INVENTAIRES DE RÉFÉRENCE 15

2.2.2 STRUCTURE DU PAYSAGE 17

2.2.3 COMPOSANTES DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE 18

2.2.4 LIGNES DE FORCE 20

3 - DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE 21

3.1 L'EVOLUTION DE LA COMMUNE 21

3.1.1 LOGIQUE D'IMPLANTATION DANS LE SITE 21

3.1.2 CHRONOLOGIE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN 21

3.2 LES COMPOSANTES DU DÉVELOPPEMENT URBAIN 24

3.2.1 LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT 24

3.2.2 LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 26

3.2.3 LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES COLLECTIFS PUBLICS 30

3.2. 4 LES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL 30

3.3 LE BATI ET LES FORMES URBAINES 31

3.3.1 LES TYPOLOGIES BÂTIES 31

3.3.2 LES FORMES URBAINES 37

3.4 FONCTIONNEMENT URBAIN 40

3.4.1 HIÉRARCHIE VIAIRE 40

3.4.2 STRUCTURE URBAINE 40

3.4.3 LES ESPACES PUBLICS 44

4 - LES ENJEUX-BESOINS A PRENDRE EN COMPTE 48

5 - LES RAISONS DES CHOIX POUR ETABLIR LE PADD 49

5.1 LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION 49

5.1.1 LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'HABITAT 49

5.1.2 LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS 50

5.1.3 LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 51

5.2 LA PRISE EN COMPTE DU « DÉVELOPPEMENT DURABLE » 51

6- JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES PAR LE PLU 53

6.1 JUSTIFICATIONS DU DÉCOUPAGE EN ZONES 53

6.1.1 LA MÉTHODE POUR ÉTABLIR LES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT 53

6.1.2 MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES 55

6.1.3 TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES 57

6.2 JUSTIFICATIONS DES REGLES ÉDICTÉES 57

6.2.1 LES PIECES DU PLU : COMPOSITION ET EFFETS 57

6.2.2 LES MESURES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT 59

6.2.3 LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES URBAINS 61

6.2.4 LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ DES VOIES PUBLIQUES 64

6.2.5 LES INTENTIONS OPÉRATIONNELLES 65

6.3 ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER (ZONES 1AU ET 2AU) 67

7- INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR 69

7.1 LES ZONES URBAINES 69

7.2 LES ZONES A URBANISER 69

7.3 LA ZONE AGRICOLE 71

7.4 LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE 72

1 - CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF

1.1 LOCALISATION ET SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Située en frange Nord de l'agglomération bordelaise, Saint Laurent d'Arce bénéficie d'une très bonne accessibilité routière à travers :

- l'autoroute A10 dont l'échangeur de St André de Cubzac place la commune à moins de 20 minutes de la métropole régionale ;
- la RD 137 (ancienne RN 137), voie de liaison inter-régionale entre Bordeaux et la Charente Maritime, qui relie notamment St André de Cubzac - Blaye - Royan.

Territoire à mi-parcours entre Blayais et Fronsadais-Libournais, la commune appartient au réseau de villages sous l'influence de Saint André de Cubzac, principal pôle urbain local (équipements et services à la population).

Cette localisation est à l'origine de la dynamique foncière et démographique que connaît la commune depuis la fin des années 1960.

Le territoire de Saint Laurent d'Arce s'organise principalement autour des voies suivantes :

- la RD 137 qui traverse la commune selon un tracé Sud-Est/Nord-Ouest, et sur laquelle se raccorde quasiment l'ensemble du réseau viaire ;
- la RD 737 (rue des Faures, rue de Montaigne, Route de l'Ange, Rue des Coureaux) ;
- la RD 133 (rue de l'Hurbe et rue de Cablanc) ;
- la RD 142 (Route de Puymorin) ;

A signaler que ce réseau de voies permet également d'accéder à la commune de Prignac Marcamps qui jouxte la partie Sud Ouest du ban communal, et de rejoindre la RD 669, axe de liaison direct entre Blaye et St André de Cubzac.

1.2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET JURIDIQUE

⇨ **Droit des sols**

La commune ne dispose pas de document d'urbanisme en vigueur sur son territoire. En effet, la commune disposait d'un document d'urbanisme simplifié (DARNU) qui est aujourd'hui caduque. Le Règlement National d'Urbanisme s'applique donc pour l'heure sur Saint Laurent d'Arce.

Ce cadre réglementaire minimal qui s'appliquent sur la commune est devenue inadapté pour encadrer l'évolution du village placé sous l'influence de l'agglomération Bordelaise.

C'est pourquoi, le conseil municipal a décidé d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

⇨ **Cadre juridique**

Un ensemble de lois (Lois sur l'Eau, sur l'Air, sur les Risques Majeurs, l'Elimination des Déchets, le Bruit, etc.) s'impose aux Plans locaux d'Urbanisme, notamment à travers le Code de l'Urbanisme qui encadre ainsi la planification communal. Les principales obligations et objectifs auxquels le PLU de St Laurent d'Arce doit répondre, sont :

- Equilibre entre renouvellement urbain et extension du développement urbain ;
- Equilibre entre développement urbain et préservation des «espaces naturels» en respect avec les principes de développement durable ;
- Diversité des fonctions urbaines ;
- Mixité sociale ;
- Utilisation économe de l'espace ;

- Maîtrise des besoins de transport / circulation automobile ;
- Préservation de la qualité de l'air, eau, sol, sous-sol, écosystème, espaces verts ;
- Préservation des sites et paysages naturels ou urbains, des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
- Prévenir les nuisances sonores, et les risques naturels prévisibles, les risques technologiques, les pollutions et les nuisances de toute nature.

Ainsi, la loi sur l'Air et l'utilisation rationnelle de l'Energie du 30 décembre 1996 devra se traduire dans le Plan Local d'Urbanisme de Saint Laurent d'Arce par **la maîtrise des besoins déplacements** et par la prévention des pollutions et nuisances.

Le cadre législatif relatif à la politique de l'habitat est très important : il affirme la nécessité d'une offre diversifiée et équilibrée, sans discrimination.

Les lois et décrets relatifs à l'archéologie impliquent que le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite. Ils précisent également les opérations susceptibles d'affecter des éléments de patrimoine archéologique, qui ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation et de sauvegarde.

A signaler que dans le dossier de DARNU, 14 sites sensibles sont signalés.

Le Plan Local d'Urbanisme doit veiller à la prise en compte des intérêts de l'**agriculture**. L'avis de la Chambre d'Agriculture, de l'INAO et du CRPF sur le dossier de PLU est obligatoire.

La loi sur le Bruit du 31 décembre 1992 vise à renforcer la prévention des nuisances d'une part, et à contraindre l'occupation des sols d'autre part, quand la nuisance ne peut être évitée. La commune est concernée plus précisément par des zones de bruit aux abords de l'A10 et la RD 137, instituée par l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 30 janvier 2003 (bandes de 300 et 100 m de part et d'autre de ces voies respectives à reporter sur document graphique annexe du PLU). Faute d'arrêté préfectoral, le règlement du PLU édictera les prescriptions d'isolation acoustique des constructions.

S'agissant de la protection de l'environnement, la commune est concernée par un périmètre de protection «NATURA 2000». Il s'agit du site d'importance communautaire n°FR7200685 « Vallée et palus du Moron ». Deux ZNIEFF de type I sont inventoriées sur le territoire communal, à savoir :

- la ZNIEFF n° 3511 0000 « La vallée et les palus de Moron »
- la ZNIEFF n° 3557 0000 « Anciennes carrières de St Laurent d'Arce et de Marcamps ».

Dans cette logique de protection de l'environnement, l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'applique sur la commune : il définit des bandes inconstructibles le long des infrastructures de transport importantes, à savoir :

- de part et d'autre de l'A10 sur une largeur de 100 m,
- de part et d'autre de la RD 137 sur une bande 75 m de large.

Cette interdiction de construire peut être levée uniquement après réalisation d'une étude spécifique, justifiant et encadrant l'ouverture à l'urbanisation de ces bandes inconstructibles, intégrée dans le présent PLU.

⇨ **Les Servitudes d'Utilité Publique s'imposant à la commune**

La commune de St Laurent d'Arce est concernée par les Servitudes d'Utilité Publique suivantes (qui s'imposent au présent PLU) :

- **Servitudes de protection des monuments historiques** autour :

- La Chapelle de Magrigne (Classé MH 10/11/1921)

- L'Eglise du bourg (Inscrite le 21/12/1925)
- La Chapelle de Lurzine (Inscrite 24/12/1925)

La commune de Saint Laurent d'Arce et le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine pourraient engager une réflexion sur la révision du périmètre de protection autour de la Chapelle de Lurzine.

- **Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques** (non représentées sur le plan des SUP)
- **Servitudes de protection des centres de réception et d'émission radioélectriques** contre les perturbations électromagnétiques et contre les obstacles
- **Servitudes attachées aux réseaux de télécommunication** (câble France Telcom reprennat le tracé de la RD 137)
- **Servitude liée au risque inondation** à travers le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Dordogne approuvé le 9 mai 2005 (secteur Bourg-Izon)

D'ailleurs, la commune de St Laurent d'Arce est également concernée par les risques suivants (ne faisant pas l'objet de servitudes) :

⇨ **Le risque effondrement de carrière** (mouvements du sol et du sous sol liés à la présence de cavités souterraines). Pour l'instant, la commune dispose d'une connaissance relativement fragmentaire sur le sujet compte (établissement d'une cartographie schématique et incomplète). Le zonage du risque effondrement des carrières souterraines devra être établi sur le plan cadastral en concertation avec le Bureau des Carrières du Conseil Général de la Gironde. Des prescriptions spécifiques seront édicter dans le PLU pour prévenir ce risque.

⇨ **Le risque Retrait – gonflement des argiles** (le plan de zonage et les prescriptions règlementaires devront prendre en compte ce risque).

⇨ **Le risque incendie** (la commune travaille en coordination avec le SDIS 33 pour assurer un niveau de défense incendie satisfaisant sur l'ensemble de la commune).

Enfin, l'Etat rappelle dans le cadre de son Porté à Connaissance, la nécessité de prendre en compte les enjeux paysagers s'exprimant le territoire communal :

- Le PLU devra veiller à préserver les éléments de paysage importants ;
- La RD 137 constituant un axe de circulation d'intérêt régional, elle constitue un axe de découverte où la qualité des paysages participe à l'image et à l'expression de l'identité départementale ;
- Le PLU devra veiller à éviter la dissémination excessive de l'habitat dans l'espace rural (mitage).

1.3 CONTEXTE ADMINISTRATIF ET INTERCOMMUNAL

La commune de St Laurent d'Arce fait partie :

- du Canton de St André de Cubzac (10 communes) ;
- de la Communauté de Communes du Cubzaguais (périmètre du canton) ;
- du Pays Haute Gironde ;
- du Syndicat Intercommunal des Lycées et LEP (St André de Cubzac) ;
- du Syndicat de Versant du Moron (Prignac et Marcamps) : un SAGE approuvé encadre les travaux d'entretien sur le Moron et le Riou Long ;
- du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement (SIAEPA) du Cubzaguais Fronsadais.

Un **Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)** est en cours d'élaboration sur le périmètre de la Communauté de Communes du Cubzaguais. Le diagnostic a été validé en juillet 2006. Les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations du SCOT.

En matière d'**assainissement collectif des eaux usées et pluviales**, une première tranche de travaux a été réalisée sur une partie du centre bourg (132 branchements). Une canalisation de refoulement vers la station de lagunage de Prignac et Marcamps (capacité de 1800 equivalent Habitants) permet le traitement des éfluents. L'autorisation d'exploitation et de rejet vers le ruisseau Le Moron via le Petit Estey est accordée pour 15 ans, avec un débit moyen journalier de 3,13 litres/seconde et sur la base d'une DBO5 maximum de 40 Mg/litre (arrêté préfectoral en date du 19 décembre 2005).

Un Schéma Directeur d'Assainissement réalisé en juillet 2005 a permis d'établir une carte d'aptitudes des sols à l'assainissement autonome sur la commune. Le présent PLU doit en tenir compte.

En vertu du Plan Départemental d'Élimination des **Déchets** approuvé le 15 décembre 2003, la commune dépend du SMICVAL. Les ordures ménagères transitent par le Pôle Environnement Multi filières à St Denis de Pile. Les refus sont enfouis au CET de Lapouyade.

La déchetterie la plus proche est à St Gervais.

Les déchets doivent faire l'objet de collectes sélectives en vue de leur valorisation matière et organique.

2 - ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 LE MILIEU PHYSIQUE

2.1.1 TOPOGRAPHIE

La topographie est en pente douce suivant la direction sud-nord vers la plaine alluviale du Morron et parfois vallonnée entre les deux versants du Ruisseau de Biquet.

Le type "plaine alluviale" est sans relief. Aussi, les faibles variations altimétriques conditionnent-elles le caractère inondable des terrains situés en bordure du Morron. Une partie du territoire communal est donc inondable et porte des dénominations significatives : les palus. Dans ce sens, on pourrait distinguer les terres basses des terres hautes qui sont, par principe, non inondables.

En outre, on observe de fortes variations topographiques perçues localement aux endroits des anciennes carrières.

2.1.2 GÉOLOGIE

La commune de Saint Laurent d'Arce est composée d'au moins **trois unités géologiques** qui découpent le territoire communal selon un axe est-ouest :

- la partie du centre au nord est formée de produits de remaniement (remaniements colluvionnaires) et de sables et graviers (de Pugnac).
- la partie sud de nature calcaire couvre un tiers de la surface communale. Ces calcaires ont fait l'objet d'une exploitation. En outre, deux anciennes carrières constituent aujourd'hui des plans d'eau en relation avec la nappe phréatique. Ils sont situés au sud de la commune entre la RD 133 et la RD 737.
- ces deux unités sont découpées par une troisième constituée d'alluvions subactuelles et dépôts flandriens de l'estuaire (épaisseur de la couche de 1 à 20 m) et, de colluvions sableuses. Cette troisième unité correspond en général aux lits majeurs des principaux cours d'eau.

2.1.3 HYDROGRAPHIE

Le réseau hydrographique draine le territoire du nord vers le sud. Les éléments du réseau se rejoignent avant de se jeter dans le Morron qui forme la limite ouest de la commune au lieu-dit "à l'église de Magrigne".

Le réseau est composé :

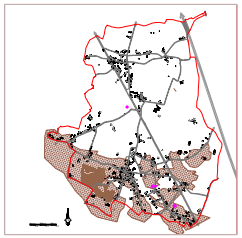
- du cours d'eau formé par les ruisseaux du Biquet et des Moulins qui coulent du sud vers le nord en traversée des principaux secteurs d'habitat.
- du ruisseau Thibaud en limite ouest de la commune,
- du ruisseau du Riou-Long qui coule d'est en ouest au centre du territoire de la commune et traverse la RD 137 aux lieux-dits "Bec Danbe" et "A la rivière".
- du ruisseau de Saint Martial qui coule d'est en ouest en limite nord de la commune avant de se jeter dans le Morron,
- du ruisseau du Morron dont les affluents sur la commune sont les ruisseaux inventoriés ci-dessus.

En outre, le réseau est aussi composé d'un réseau de fossés (cadastrés) qui alimentent les principaux émissaires du réseau.

Ces éléments du réseaux, ruisseaux et fossés, reçoivent l'ensemble des eaux de ruissellement par ruissellement des surfaces adjacentes (les infrastructures routières) et par rejet dans les milieux naturels.

Commune de St Laurent d'Arce

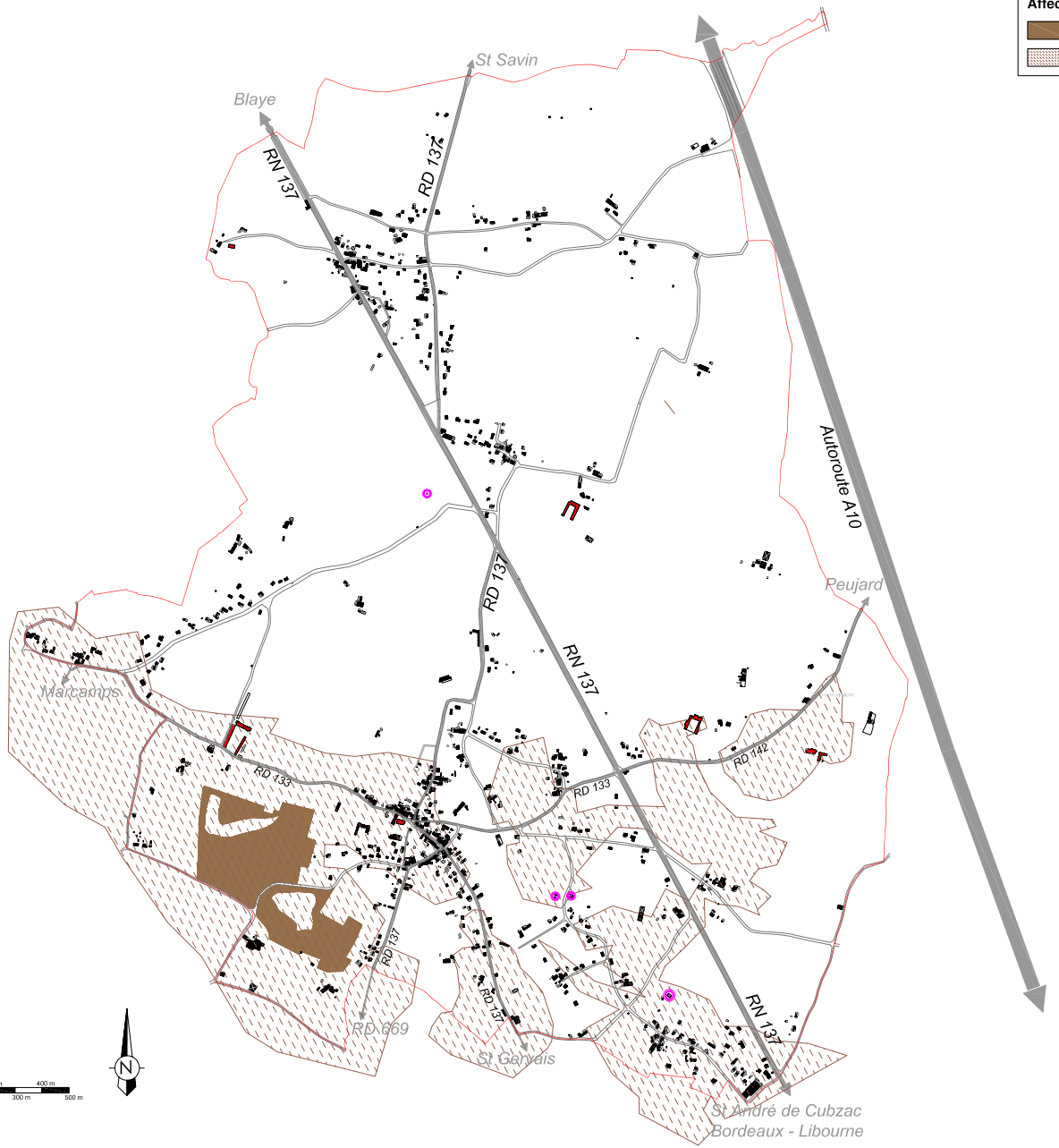
Géologie



LEGENDE

Affectations du sol

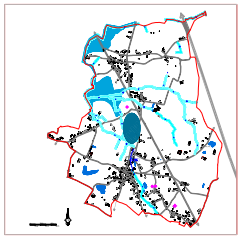
- Carrières à ciel ouvert abandonnées
- Calcaire à astéries (5 à 20 m)

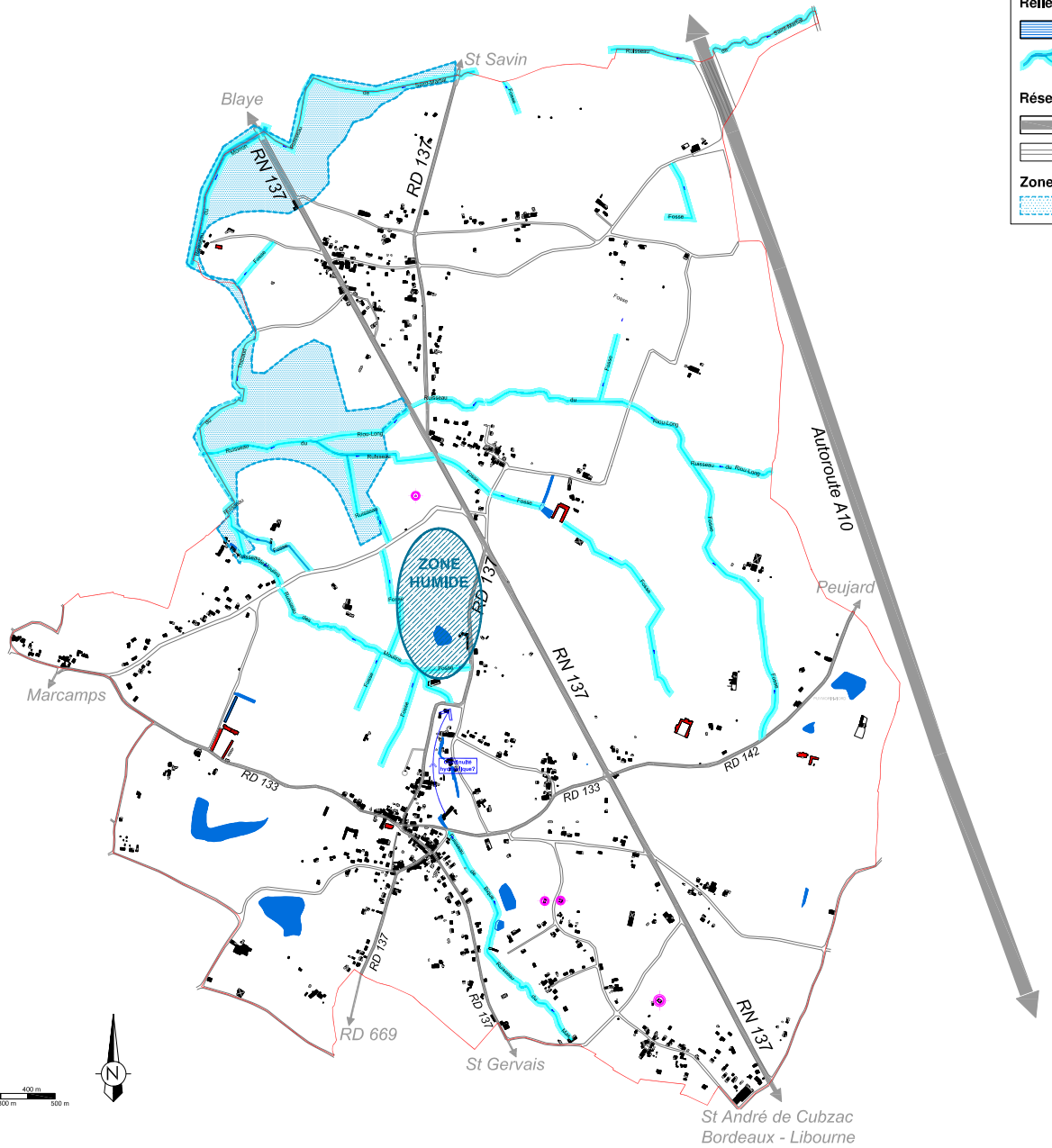


Réalisation graphique AéS - 2007

Commune de St Laurent d'Arce

Hydrograhie





LEGENDE

Relief

- Plans d'eau
- Chemins de l'eau à ciel ouvert : cours d'eau, ruisseaux, fossés, un atout pour le paysage ?

Réseau routier

- Routes principales
- Voies secondaires et tertaires : mise en réseau (parcours, découverte, ...)

Zones Protégées

- Zone Inondable, PPRI de la Dordogne (09.05.2005)

Réalisation graphique AéS - 2007

Enfin, l'exploitation du calcaire a produit des plans d'eau situés au sud de la commune entre la RD 133 et la RD 737.

Il ressort à cet inventaire l'importance des eaux sous des formes diverses (courantes et dormantes) tant d'un point quantitatif que d'un point de vue qualitatif suivant le fonctionnement des systèmes d'assainissement existants.

À ce titre, la prise en compte de ces éléments relève d'enjeux de préservation des milieux naturels : **la présence de l'eau, un atout pour la paysage.**

La commune de Saint-Laurent d'Arce fait partie du **schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux** (SDAGE) du Bassin Adour-Garonne (loi sur l'eau du 3 janvier 1992) approuvé par arrêté du Préfet coordinateur de bassin en décembre 2009 (bassin hydrographique).

Les priorités du SDAGE sont de :

- focaliser l'effort de dépollution sur les programmes prioritaires ;
- restaurer les débit d'étiage sur les rivières les plus déficitaires ;
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et littoraux remarquables, ouvrir les cours d'eau aux poissons grands migrateurs ;
- remettre et maintenir les rivières en bon état de fonctionner ;
- sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce nécessaires à l'alimentation humaine ;
- délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation ;
- instaurer la gestion équilibrée et globale par bassin versant, grande vallée et par système aquifère.

Le PLU doit être compatible avec le SDAGE (Loi du 21 avril 2004, Code de l'Environnement, art. L.212-1 et s.). Enfin, les objectifs de qualité et de quantité des eaux énoncés dans le SDAGE sont à atteindre au pus tard le 22 décembre 2015.

Un Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) est en cours d'élaboration sur un périmètre de 185 communes autour de l'Estuaire, de la Garonne, de la Dordogne et de 18 cours d'eau affluents principaux. Le SAGE de l'Estuaire devra être mis en service à partir de 2009. Le PLU devra être compatible avec les mesures de préservation établies.

Enjeux de la gestion des eaux pluviales pour le développement de la commune

L'urbanisation programmée se traduira par une augmentation significative de l'imperméabilisation des sols (augmentation des volumes d'eau ruisselée et accroissement des vitesses d'écoulement) pour l'état futur. Les réponses aux enjeux de la préservation des milieux naturels supposent aujourd'hui la mise en œuvre d'une politique de gestion cohérente des eaux pluviales sur l'ensemble des bassins versants concernés, à tout le moins d'une politique de maîtrise des eaux pluviales sur la commune de Saint Laurent d'Arce.

- Impacts potentiels de la modification des sols sur le devenir des eaux pluviales :
- modification de la destination des sols : croissance urbaine imperméabilisation des sols accélération des écoulements, construction d'obstacles à l'écoulement, artificialisation des ruisseaux urbains pollutions des milieux récepteurs, ...
- modification de l'exploitation du territoire : pratiques culturales, drainage des sols, suppression de haies, ...
-

2.1.4 RISQUES

Au moins cinq types de risques concernent la commune de Saint Laurent d'Arce. À ce stade des études, seul l'inventaire des risques est proposé ci-dessous. C'est pourquoi, l'analyse des risques et l'évaluation de leurs incidences dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme devra faire l'objet d'approches plus approfondies avec les acteurs concernés.

⇨ **Risques d'exposition au plomb**

L'ensemble du département de la Gironde a été classé en zone d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000.

⇨ **Risques incendie**

- L'un des enjeux de la révision du PLU s'inscrit dans le mise en oeuvre d'un programme de protection contre les risques d'incendie en coordination avec le SDIS 33.

⇨ **Risques inondation**

- PPRI de la Dordogne approuvé le 9 mai 2005.

Le risque inondation concerne les palus du Morron en limite est de la commune. Toutefois, sans maîtrise des eaux pluviales, le risque inondation pourrait s'étendre au contact des secteurs urbanisés et à urbaniser. Cette position prospective trouve d'abord un écho dans le cas de l'urbanisation des lits majeurs des principaux émissaires. Ainsi, un des enjeux sera de préserver les lits majeurs de toute construction.

⇨ **Risques naturels majeurs pour «effondrement de carrières souterraines»**

Les carrières souterraines sont d'anciens travaux souterrains d'extraction de pierre de construction. Elles peuvent représenter de sérieuses menaces pour les personnes et les biens, en raison d'un risque d'effondrement.

Les périmètres de risques d'affaissement de carrières sont établis par le Bureau des Carrières Souterraines du Conseil Général de la Gironde : la carte présentée page suivante ne concerne que les seules carrières souterraines exploitées par l'homme, à l'exclusion des souterrains, des caves bâties, des grottes, rivières souterraines et autres cavités naturelles. Il n'indique pas les mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles, ni ceux éventuellement liés à un aléa sismique. La cartographie ainsi établie par le Bureau des Carrières Souterraines définit deux types de périmètres :

- les mouvements de terrain limités : il s'agit de petites carrières, isolées, où le risque est maîtrisable car l'étendue de la carrière connue. La construction y reste donc possible sous certaines conditions et mesures de sauvegarde préalables (notamment études de sol par un bureau d'études agréé).
- les mouvements de terrain de grande ampleur : ils concernent les grandes carrières de la commune (La Gresseuse, Le Mass, ...) dont la délimitation n'est pas précises car elles n'ont pas été entièrement visitées. Le risque d'affaissement n'y est pas maîtrisable.

Ne sont pas concernés uniquement les terrains à l'aplomb des cavités souterraines, mais également les terrains périphériques pouvant également être affectés par un effondrement.

Il est à noter que la connaissance du risque est évolutive en fonction des découvertes et visites réalisées sur la commune et selon l'évolution des carrières elles-mêmes.

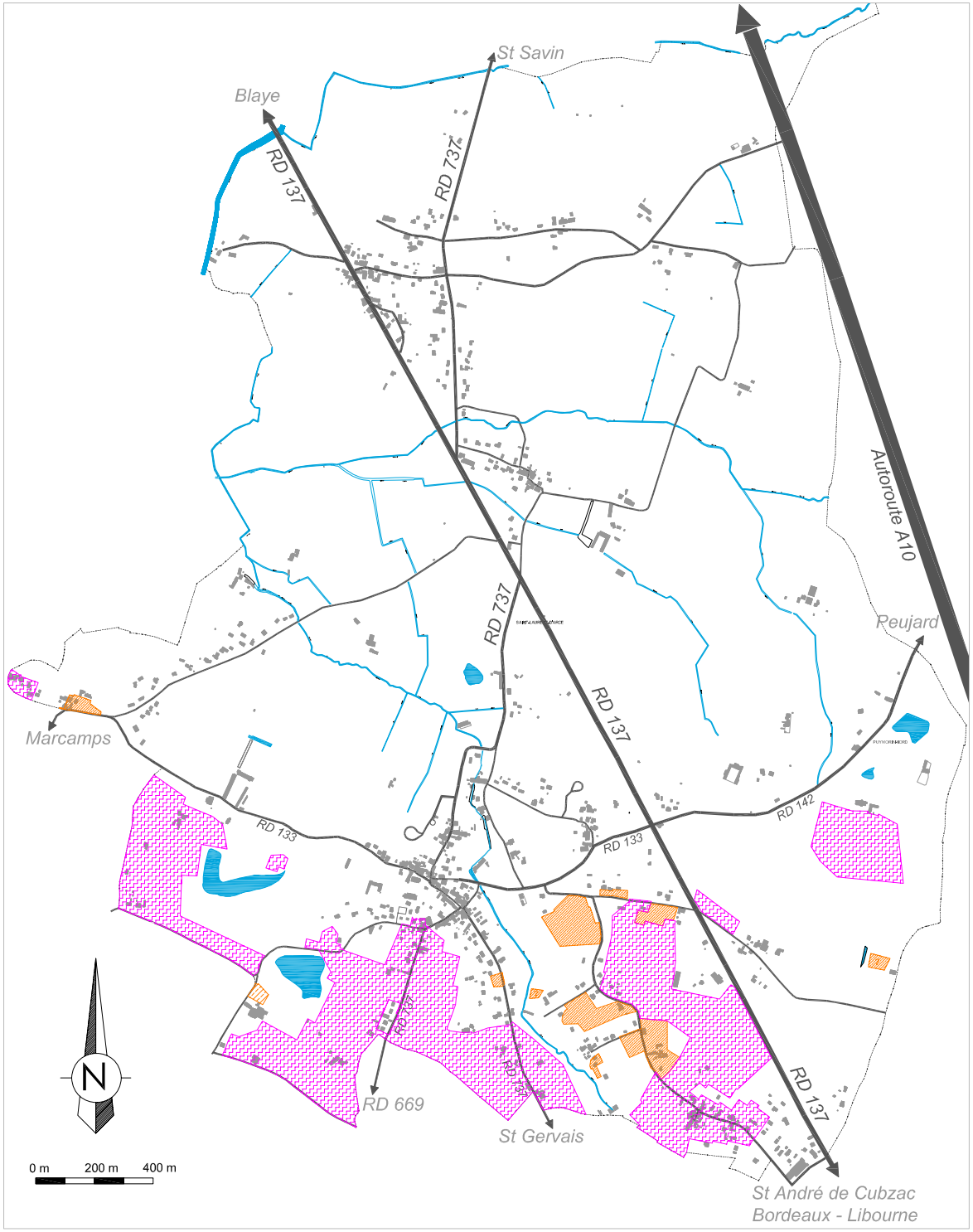
Commune de St Laurent d'Arce

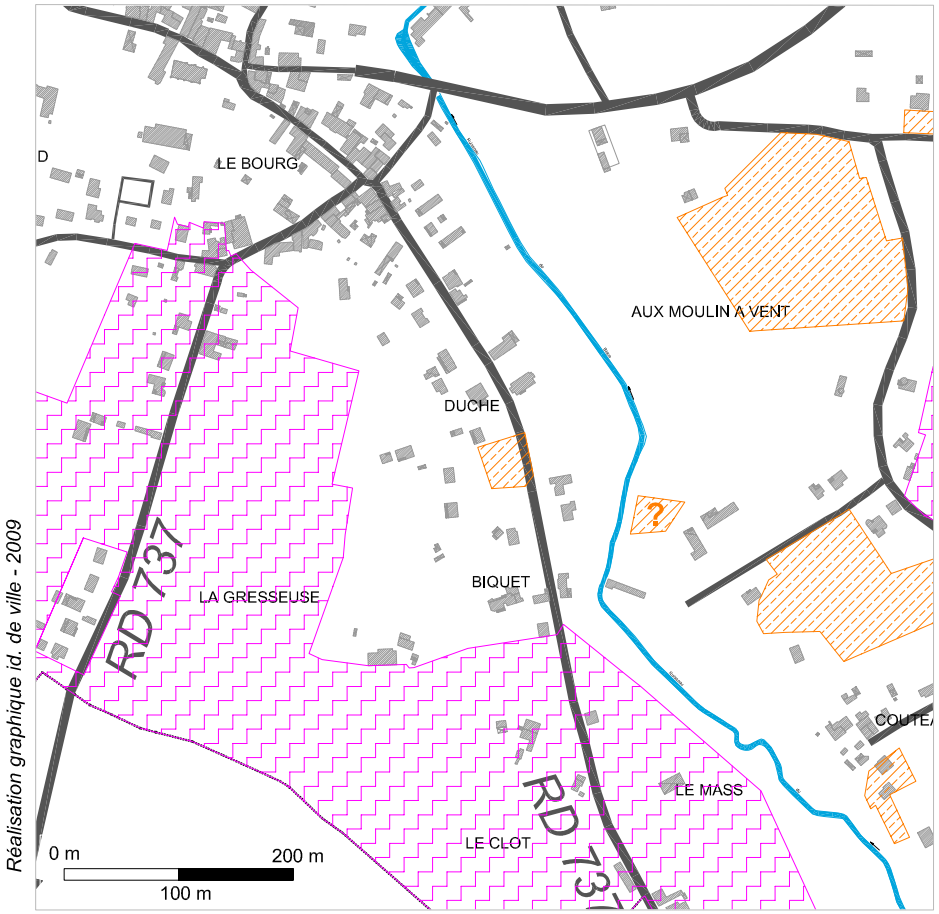
INVENTAIRE DES CARRIERES SOUTERRAINES

Périmètre de mouvements de terrain limités

Périmètre de mouvements de terrains de grande ampleur

Source : CG 33 - Bureau des Carrières Souterraines
Etat des connaissances à jour en décembre 2008





Réalisation graphique id. de ville - 2009

⇨ **Risques naturels majeurs pour «retrait et gonflement des argiles»**

La carte ci-contre localise les zones d'aléa d'exposition au risque de retrait-gonflement des argiles à Saint Laurent d'Arce (source : www.argiles.fr).

Les cartes départementales d'aléa retrait-gonflement élaborées par le BRGM peuvent ainsi contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre

Les dispositions préventives pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants :

* Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, au minimum 0,80 m).

* Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

* La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

* Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

* Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

* Entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

* Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

Extrait de la carte départementale d'aléa retrait-gonflement des argiles de la Gironde
(Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable
et de la Mer, le BRGM - www.argiles.fr - 2010)

2.2 PROFIL ECOLOGIQUE & PAYSAGER

2.2.1 PROTECTIONS & INVENTAIRES DE RÉFÉRENCE

Le territoire communal est concerné par **un site Natura 2000** regroupant l'ensemble des espaces désignés en application des directives "Oiseaux" et "Habitats" (L. 414-1 s. et R. 414.1 s. du Code de l'Environnement), à savoir :

- Site d'importance communautaire n° FR7200685 « Vallée et palus du Morron ».

En outre, deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ont été délimitées sur le territoire communal, à savoir :

- ZNIEFF Type I N°3511 0000 « La vallée et les palus du Morron »,
- ZNIEFF Type I N°3557 0000 « Anciennes carrières de Saint Laurent d'Arce et de Marcamps »,

⇨ **Le site NATURA 2000 et la ZNIEFF N°3511** 0000 couvrent une surface de 771 ha répartis sur cinq communes.

Statut

- propriété privée.

Types de milieu

- prairies humides semi-naturelles et mésophiles améliorées,
- forêts caducifoliées ;
- marais, tourbière, forêt, bois, cours d'eau lent, eaux douces intérieures.

Faune : loutre, vison d'europe, frayères à brochet, amphibiens, reptiles, avifaune diversifiée représentative des zones humides (oiseaux migrateurs)

Activités : pêche, chasse

Problèmes : fragilité des berges, travaux autoroutiers*, remembrement et chasse*.

La ZNIEFF Type I N°3557 0000 couvre une surface de 108 ha sur deux communes concernées.

Statut

- propriété privée.

Types de milieu

- pelouse, lande, garrigue, maquis, friche,
- parois rocheuses, carrière, grotte, amas rocheux.

Flore : flore calcicole riche (rare dans le département).

Activités : chasse, exploitation de carrières (plus en activités sur St Laurent)

Ces espaces naturels sensibles répertoriés dans l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique font l'objet d'une protection particulière mise en œuvre dans le cadre des articles L. 142.1 s. du Code de l'Urbanisme.

La protection de ces zones est importante à de nombreux égards, et notamment pour les fonctionnements écologiques au niveau du paysage et la qualité des cours d'eau.

Par ailleurs, l'ouverture au public relève, à ce titre, d'un enjeux à prendre en compte au regard de leur protection.

Descriptif écologique et paysager autour du site des anciennes carrières

Le site des anciennes carrières est structuré autour de deux éléments fondateurs : les plan d'eaux des anciennes carrières. La route des Lacs vient les séparer pour former deux entités distinctes qui peuvent être étudiées séparément. L'étendue aquatique de chacune de ces entités a ses propres caractéristiques et l'espace autour de chaque étendue diffère également de celui de l'autre entité.

L'intérêt écologique de l'intégralité du site est souligné par son classement en ZNIEFF de type 1 « Ancienne carrières de Saint-laurent d'Arce et Mercamps ». Une trentaine d'espèces florales d'intérêts y sont répertoriées et douze de celles-ci sont des espèces réglementées. Trois sont des espèces d'orchidées inscrites dans liste rouge des orchidées de France (Orchis pyramidal, Orchis Bouc et l'Ophrys Abeille). Une espèce présente : le Bugle Petit Pin (Ajuga Chamaepitys) fait partie des espèces protégées dans la région car étant inscrite dans l'arrêté du 4 mai 2002, relatif à la liste des espèces végétales protégées en Aquitaine qui complète la liste nationale.
La présence de ces espèces d'intérêt écologique pour la biodiversité incite à freiner fortement l'anthropisation du site en restreignant l'espace où la pratique de l'activité de motocross est autorisée.

Le Bugle Petit-Pin

L'Ophrys Abeille

La gestion des espèces invasives

Une espèce envahissante est une espèce qui occupe un site donné, en colonisant les habitats disponibles, souvent au détriment des espèces indigènes présentant une moindre agressivité. Deux touradons d'herbe de la pampa ont étés localisés pour le moment sur le site des anciennes carrières, leur éradication constitue un acte important pour le bon développement de la flore locale.

Carrière Nord

Cette partie du site est marquée par la présence d'un plan d'eau résultant du comblement de la carrière par la nappe phréatique. L'eau constitue l'élément idyllique du paysage de cette partie du site. L'étendue aquatique y est bien intégrée, avec un relief relativement plat qui l'encercle et met la scène en valeur.

L'eau aux extrémités du plan est très claire, d'un bleu limpide qui permet de voir nettement un fond plat. Le tout incite fortement à la baignade.
Au centre, le plan peu devenir très profond par endroits (due à des gouffres issus de l'exploitation de la carrière) et les écarts de températures ne permettent pas à de s'y baigner.

La couverture végétale des espaces autour du plan est peu arborée, conférant à certains endroits du site un caractère dénudé.
Quelques bosquets de peupliers ponctuent cependant la zone, notamment l'entrée.

Le remplissage de l'ancienne carrière par l'eau a permis l'émergence et le développement d'une végétation herbacée inféodée aux zones humides (phragmites, jonc…). Celle-ci constitue un élément écologique et paysager intéressant.

Le relief de la zone est à la fois marqué par l'ancienne exploitation de la carrière avec un grand monticule de déchets d'exploitation, de la roche affleurant et par des dénivelés et bosses liées à l'activité de motocross dans la partie de la zone d'entraînement.

Le site est faiblement pourvu en bâti, seuls deux bâtiments techniques sont présents en lien avec le loisir du motocross.

Panorama à l'entrée de la carrière Nord

Il apparaît sur le terrain que l'usage de l'espace par cette activité ne se limite pas à la piste d'entraînement. L'appropriation du site est forte et concerne l'intégralité du pourtour du plan d'eau jusque dans des recoins parfois inattendus.

Zone d'entrainement de motocross

Bien que cette activité dispose d'une zone d'entraînement affichée, elle génère ainsi en dehors des nuisances visuelles à canaliser telles que les dépôts de matériels ainsi que le marquage de parcours par des glissières de sécurité dans la partie Nord de la zone. Elle entraîne globalement une péjoration du site.

Dépôt de pneu en marge de la zone d'entraînement

Matériel «lourd» au sein de la zone

Carrière Sud

ous entités :

Les caractéristiques paysagères à la fois du plan d'eau et de l'espace environnant diffèrent de celles de la zone Nord. Cette zone revêt globalement un caractère plus naturel, «sauvage» et paraît moins hospitalière que l'autre.

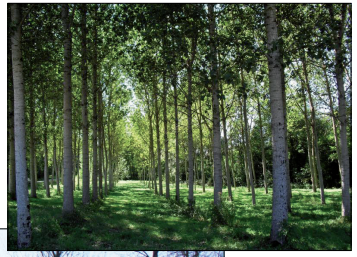
1. Le plan d'eau moins translucide que celui de la carrière Nord et affiche un fond pollué par quelques déchets et un relief irrégulier voire incisif.

2. Les pourtours directs du plan d'eau semblent également créer un environnement hostile. Friches et roches sont très présentes et l'étendue d'eau est encaissée dans le relief calcaire escarpé à certains endroits. La pratique occasionnelle du motocross autour du plan a également marqué le paysage dans cette zone avec une glissière de sécurité.

Une glissière de sécurité nuisant au paysage naturel

3. L'atout de cet espace est la présence d'un boisement d'intérêt paysager à proximité du plan d'eau. Il s'agit d'un boisement constitué essentiellement de peupliers plantés de manière éparse sur un sol en mousse relativement plat. Bien que les peupleraies contribuent à une banalisation paysagère des territoires et ne présentent pas d'intérêt au niveau de la biodiversité, l'ambiance paysagère à l'intérieure d'une peupleraie est intéressante, les alignements d'arbres tracent des voies et les arbres filtrent la lumière et laissent passer des rayons feutrés, le tout créant un environnement propice à la promenade.

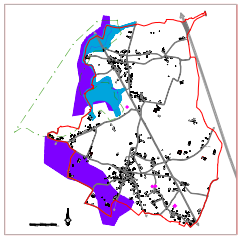
Exemple de sous-bois de peupleraie

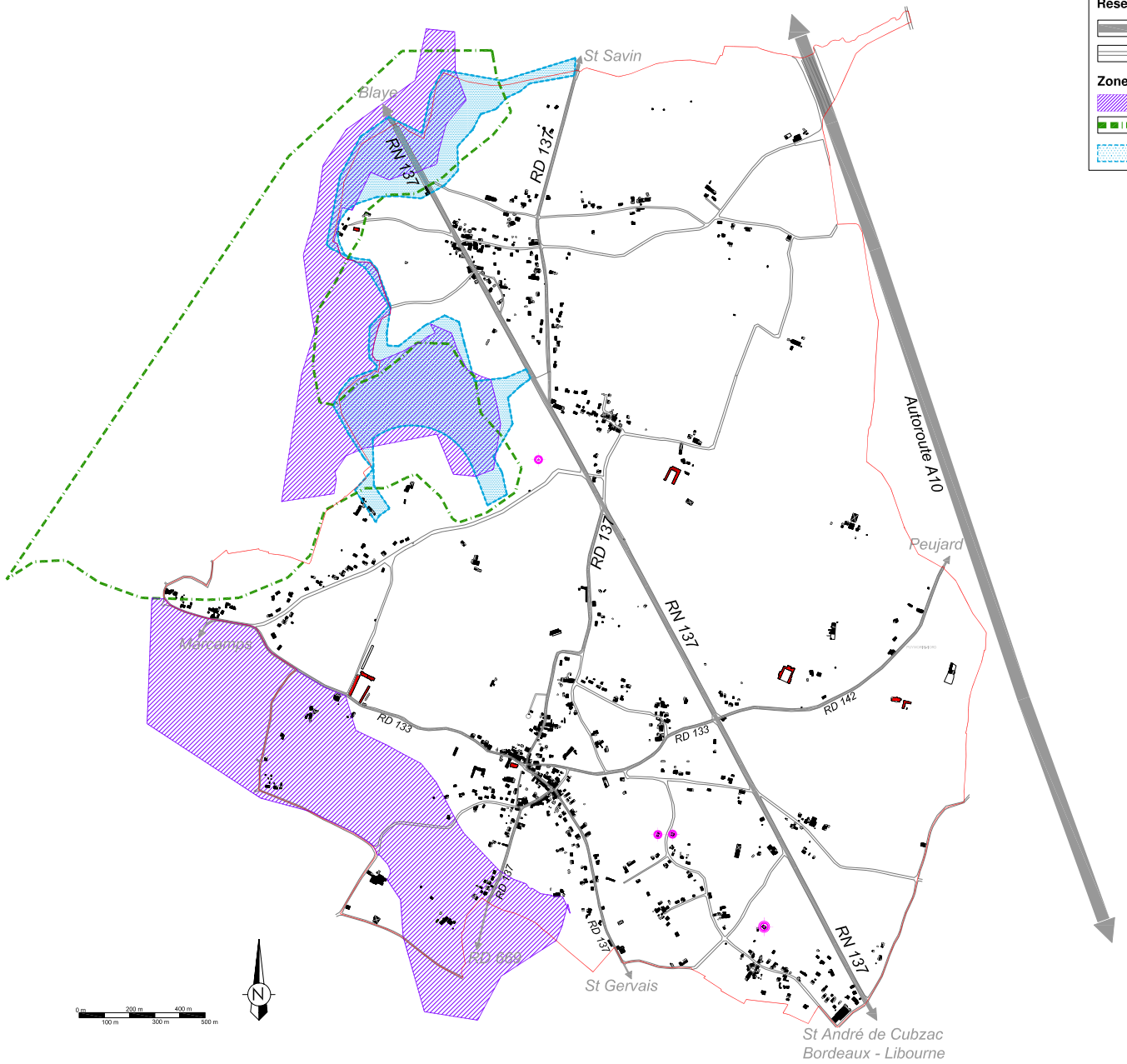


4. La frange Sud de la zone est composée de volumes calcaires taillés, résultant de la fin de l'exploitation de la carrière. La possibilité d'y accéder représente un danger en cas d'effondrement pour les vacanciers potentiels.

Commune de St Laurent d'Arce

Protections & inventaires de référence





LEGENDE

Réseau routier

- Routes principales
- Voies secondaires et tertaires : mise en réseau (parcours, découverte, ...)

Zones Protégées

- Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)
- Zone Natura 2000
- Zone Inondable, PPRI de la Dordogne (09.05.2005)

Réalisation graphique AéS - 2007

2.2.2 STRUCTURE DU PAYSAGE

Deux unités paysagères composent la structure paysagère de la commune de Saint Laurent d'Arce. La structure paysagère, c'est la perception par le spectateur des rapports (rapports de dimensions, de formes et de localisation dans l'espace) entre les différentes masses et entre celles-ci et les espaces ouverts. Ces rapports sont créés par les dimensions, les formes respectives et la localisation des masses dans l'espace.

Le découpage géologique est le premier facteur d'explication de la structure paysagère. En effet, il détermine sur le territoire la répartition des occupations et usages des sols.

Dans ce sens, on observe la répartition schématique suivante :

- la partie nord, à l'ouest de la RD 137, est principalement occupée par prairies,
- la partie nord, à l'est de la RD 137, est couverte principalement de bois et de prairies intercalées,
- la partie sud qui couvre un tiers de la surface communale est occupée principalement par des vignes et les secteurs d'habitat.

Les RD 133 et 142 marquent la limite entre ces deux unités reliées par des terrains en pente douce vers le nord. Elles marquent aussi la limite des collines de Bourg et Blaye. C'est depuis ces itinéraires, que s'ouvrent des vues dominantes et étendues vers la Dordogne et au-delà et, vers la plaine du Morron et au-delà. Ces vues dominantes et longues, repérées sur la carte des paysages, relèvent d'enjeux essentiels de préservation. Elles délimitent des zones de soumission à la vue à l'intérieur desquelles les projets devront faire l'objet d'études approfondies et attentives à leur intégration.

Ainsi, on pourrait diviser le territoire en deux unités paysagères formées par le **plateau** au sud des RD142 et 133 et au nord par la **plaine alluviale** du Morron.

On peut opposer les ambiances et les caractères de ces deux unités par l'absence ou la présence d'eau ; la plaine étant irriguée par un réseau hydrographique dense porteur de valeurs environnementales (corridors), paysagères (diversité des points de vue) et hydraulique (transport des eaux de ruissellement) de premier ordre.

⇨ **La plaine du Morron**

La plaine du Morron est marquée par ses ambiances végétales et son caractère bocager. La plaine désigne ici la campagne nue, où tout est visible, exposé, menacé, convoité, à l'opposé des masses qui offrent des refuges. La topographie ne joue aucun rôle et les masses délimitent seules les vues et donnent au paysage sa **structure** (organisation et inter-relation) qui joue ici un **rôle primordial**. Les dimensions verticales du paysage proviennent exclusivement de la hauteur de ces masses. Celles-ci lui donnent une grande partie de sa valeur.

Les masses végétales à l'intérieur de cette unité relèvent d'une spécialisation verticale marquée.

Les forêts occupent à l'est de la RD 137 une partie comprise entre la RD 142 et la voie communale n°11. Les forêts expriment davantage un paysage au caractère stable et unitaire.

A l'ouest de la RD 137, entre la RD 133 et la limite nord du territoire communal, prairies, haies bocagères, arbres isolés, peuplements ripicoles et boisements épars décrivent des ambiances paysagères diversifiées suivant les ouvertures et les fermetures des vues et la position de ces masses végétales. La structure payagère reflète d'abord un caractère bocager déprécié par les effets du mitage.

C'est bien à l'intérieur de cette unité que les effets du mitage seront ou sont les plus visibles et portent atteinte à la qualité des paysages quand les éléments de la structure disparaissent ou se banalisent (les peupleraies).

Les enjeux relèvent donc de la préservation des caractères paysagers dominants et de la restauration du cadre paysager dans les secteurs marqués par le mitage.

Les RD 142 et 133 qui traversant le territoire d'est en ouest en passant par le centre ancien, composent une ligne de frontière ou de liaison entre ces deux unités. Au-delà de son rôle dans la structure urbaine, leur position et direction donnent à lire les paysages de la commune. De là, s'expriment autour des ces infrastructures, des enjeux paysagers de premier ordre en terme de valorisation des déplacements doux et de prise en compte des cônes de vue repérés sur la carte des paysages.

⇨ **La plateau**

Le plateau désigne ici une unité paysagère aux reliefs très adoucis qui correspondent aux derniers vallonnements des collines de Bourg et Blaye. Le paysage de l'unité est aussi marqué par des évènements de valeurs patrimoniales qui enrichissent la qualité du paysage : les carrières et les moulins.

2.2.3 COMPOSANTES DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE

⇨ **Les masses**

- les éléments vivants : les arbres isolés ou en groupes, les haies, les bosquets, les cortèges végétaux, les espaces boisés ;
- les éléments construits : isolés ou en groupes.

En dehors des espaces boisés, subsistent des bosquets, haies et ripisylves d'intérêt paysager local et départemental. Ces masses vivantes forment un **réseau** entre les différentes composantes de la plaine. Elles portent des intérêts écologiques (notion de corridor) et paysagers (structure paysagère) de premier ordre. D'un point de vue paysager, les endroits les plus sensibles sont les bords de routes et les franges des secteurs urbanisés. Ces masses végétales délimitent aussi des espaces de type prairial, temporaires ou permanents. Ces espaces semi-ouverts forment des habitats importants pour la faune et notamment pour l'avifaune associée à ces milieux (effet de la parcelle sur la bordure, sur la structure des masses linéaires).

Un des enjeux sera de maintenir la diversité des masses végétales et les espaces de type prairial comme zones de protection.

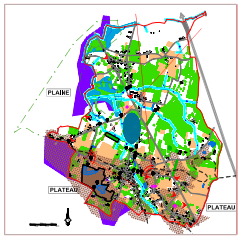
⇨ **Les espaces ouverts**

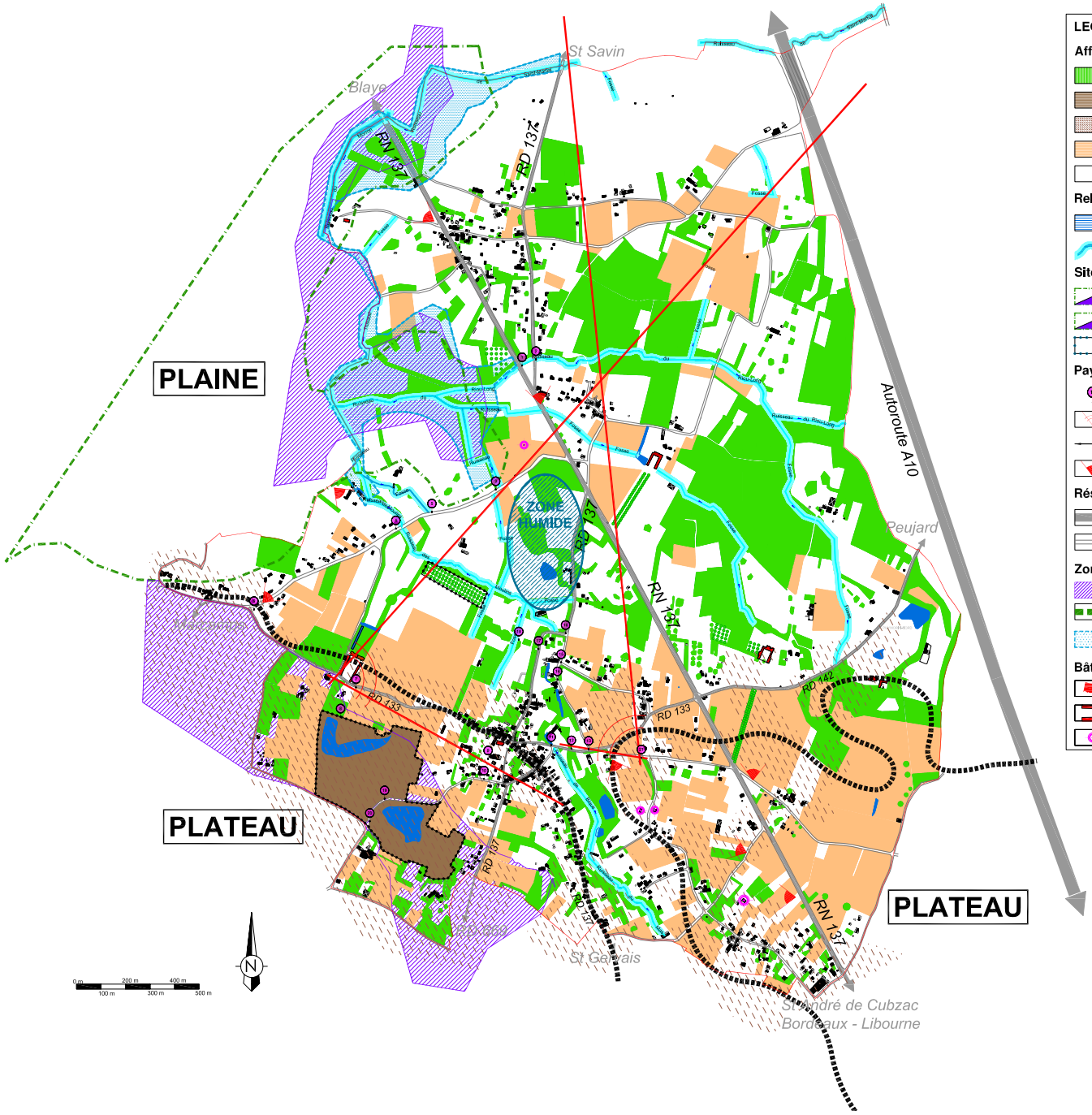
- les **espaces ouverts vivants** : les prairies et les champs ainsi que leurs correspondants naturels : clairières ;
- les **espaces ouverts techniques** : les routes et les chemins ;
- les **plans d'eau**.

Le système de production agricole se traduit par un paysage ouvert avec des prairies éparses intercalées entre les champs cultivés. Ces espaces semi-ouverts forment des habitats importants pour la faune et notamment pour l'avifaune associée à ces milieux. Dans le cas de prairies au contact des secteurs de croissance, ces espaces portent des enjeux importants au regard des fonctionnements écologiques du paysage.

Commune de St Laurent d'Arce

Structuration paysagère





LEGENDE

Affectations du sol

- Masses vivantes : forêts, bois, ripisylves, haies, arbres isolés ou en groupes
- Anciennes carrières à ciel ouvert
- Calcaire à astéries (5 à 20 m)
- Vignes
- Prairies et champs

Relief

- Plans d'eau
- Chemins de l'eau à ciel ouvert : cours d'eau, ruisseaux, fossés, un atout pour le paysage ?

Sites

- Intérêt paysager : préservation et mise en valeur
- Intérêt écologique : préservation et gestion
- Sites de valeur négative altérant le paysage dont les peupleraies, les carrières abandonnées et la RN 137

Paysage

- Stations principales de point de vue
- Cône de vue : angle de visée avec champs de visée lointains
- Points de vue latéraux dans les fonds de vallon
- Liaisons visuelles principales existantes ou à créer

Réseau routier

- Routes principales
- Voies secondaires et tertaires : mise en réseau (parcours, découverte, ...)

Zones Protégées

- Zones naturelles d'Intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)
- Zone Natura 2000
- Zone Inondable, PPRI de la Dordogne (09.05.2005)

Bâtiments

- Eglises
- Châteaux
- Fermes et moulins remarquables

Réalisation graphique AéS - 2007

2.2.4 LIGNES DE FORCE

⇨ **Un paysage façonné par l'eau**

L'eau, facteur d'organisation et de l'évolution des paysages, joue un rôle important dans les paysages de la commune.

Les zones inondables et la plaine alluviale du Morron sont occupées par des prairies. Suivant les secteurs, celles-ci sont ouvertes ou bordées de haies. On rencontre cette structure de type bocage principalement dans le secteur à l'ouest de la RD 137 comprise entre la RD 133 et la limite nord du territoire communal (palus).

En général, les ruisseaux sont accompagnés d'une succession de boisements et de prairies humides souvent bordées de haies. Pour autant, les épaisseurs des plantations ripicoles sont variables suivant les secteurs traversés. En traversée du bourg, les épaisseurs diminuent au contact des jardins. à l'est de la RD 137, les plantations d'accompagnement du ruisseau du Riou-Long se confondent avec les forêts. A l'ouest de la RD 137, les plantations de haut jet sont davantage discontinues laissant place à des plantations de haies.

En outre, une tendance régressive peut être observés de certains milieux associés au réseau hydrographique au regard de la discontinuité des composantes du couloir formé (mitage et effets de coupures des infrastructures). Aussi, la conservation et la revitalisation des masses favoriseront l'insertion des extensions urbaines. Aussi, l'un des enjeux sera de préserver les plantations existantes et restaurer les milieux les plus fragiles où les impressions de régression sont les plus marquées.

⇨ **Un paysage d'alternances**

La carte Michelin ne mentionne aucun point de vue, parcours pittoresques ou panoramas sur la commune de Saint Laurent d'Arce. Pour autant, les paysages décrits ci-dessus ne sont pas aujourd'hui révélés, d'où l'importance des points hauts à partir desquels on découvre les paysages.

⇨ **Profil paysager**

Paysage agricole et agraire porteur de valeurs environnementales, paysagères et patrimoniales marqué par son caractère cloisonné (bocager).

3 - DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

3.1 L'EVOLUTION DE LA COMMUNE

3.1.1 LOGIQUE D'IMPLANTATION DANS LE SITE

A l'origine, le village de Saint Laurent d'Arce s'organise autour d'une citadelle gallo-romaine fortifiée (Arx), située sur la ligne de crête (à proximité de l'Hurbe) bordant au Nord Est la voie reliant Cubzac à Bourg. Cet opidum domine également la vallée du Moron, important couloir de communication à l'époque, comme en témoigne la chapelle Hospitalière de Magrigne, notamment pour les pèlerins de Saint Jacques de Compostelle.

La localisation et la dispersion des foyers d'habitat sur le reste de la commune étaient liées à l'exploitation des ressources naturelles : moulins à eau, domaines agricoles et viticoles (châteaux et métairies), moulins à vent sur les points hauts, exploitation des coteaux calcaires (carrières souterraines).

La carte de Cassini levée au 18ième siècle (carte ci-contre) nous indique les différents lieux occupés par l'habitat. Cette occupation ancienne du territoire communal correspond alors à une répartition régulière des espaces agricoles de la commune entre différents hameaux d'habitats groupés, reliés entre eux par un réseau viaire dense : le Bourg, Bonneau, Coudoin, Couteau, Barreau, Languirot, Magrigne.

3.1.2 CHRONOLOGIE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

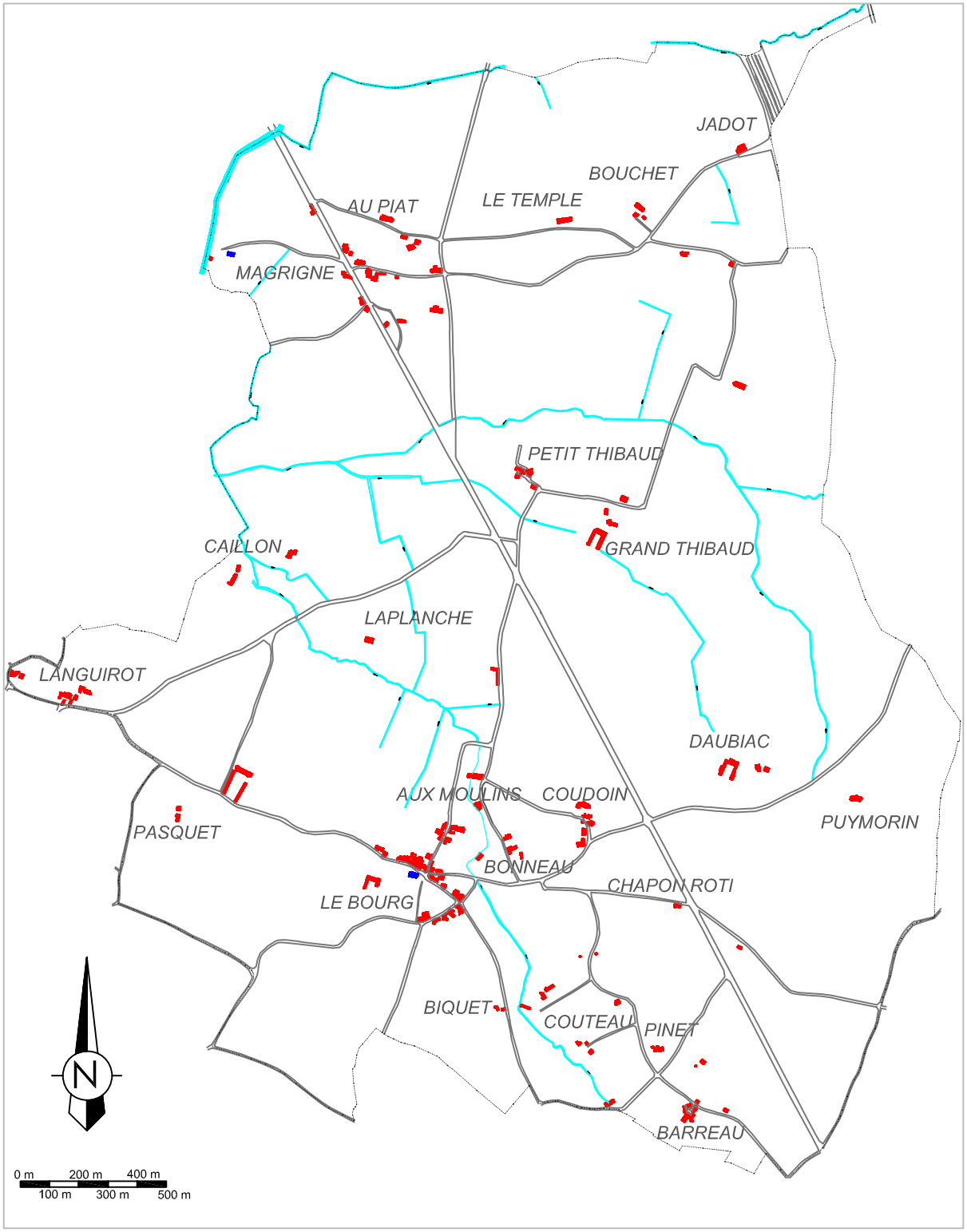
L'analyse de l'état du bâti au 19ième siècle (à partir du cadastre napoléonien réalisé en 1836 à St Laurent d'Arce) démontre la persistance des foyers d'implantation humaine par rapport ceux déjà mentionnés sur la carte de Cassini.

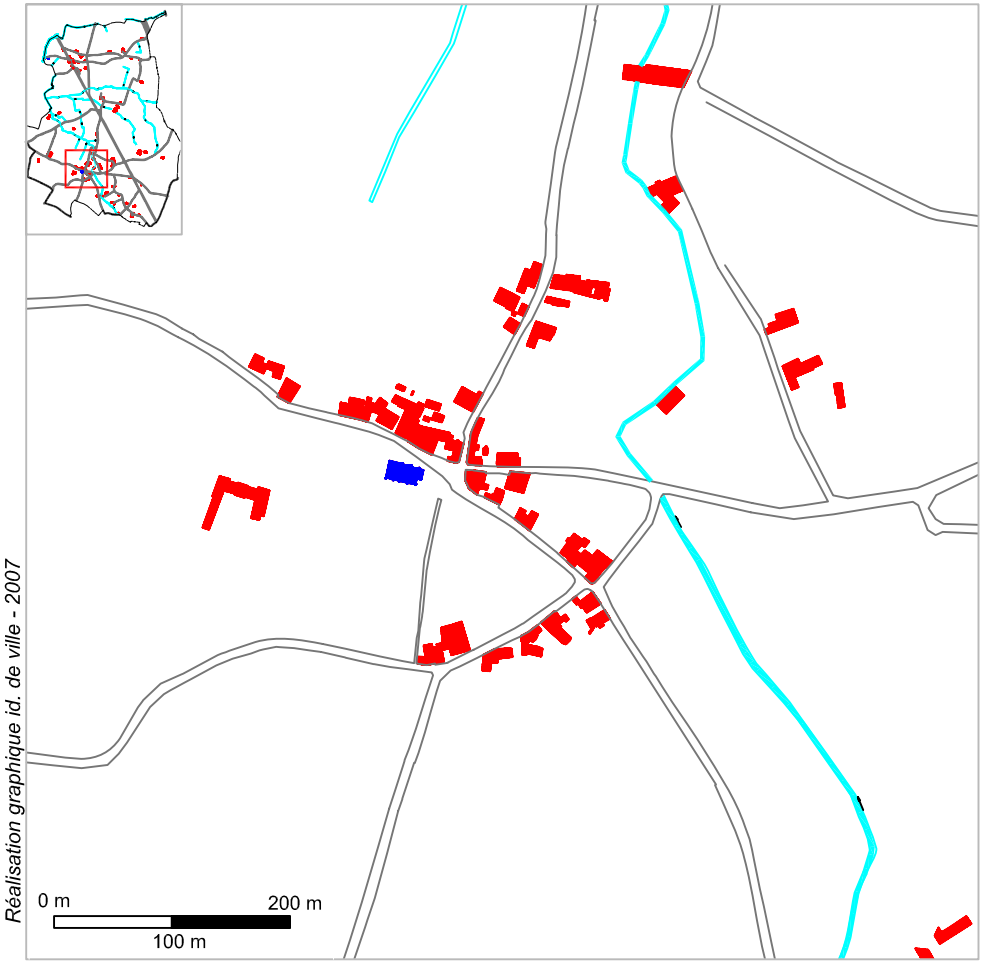
Par contre, le développement urbain de Saint Laurent d'Arce depuis 1950 a été soutenu : il s'est essentiellement réalisé de manière diffuse le long des voies existantes, et au coup par coup (à l'initiative des propriétaires privés).

Commune de St Laurent d'Arce

Etat de l'urbanisation vers 1850

Localisation du bâti et des hameaux



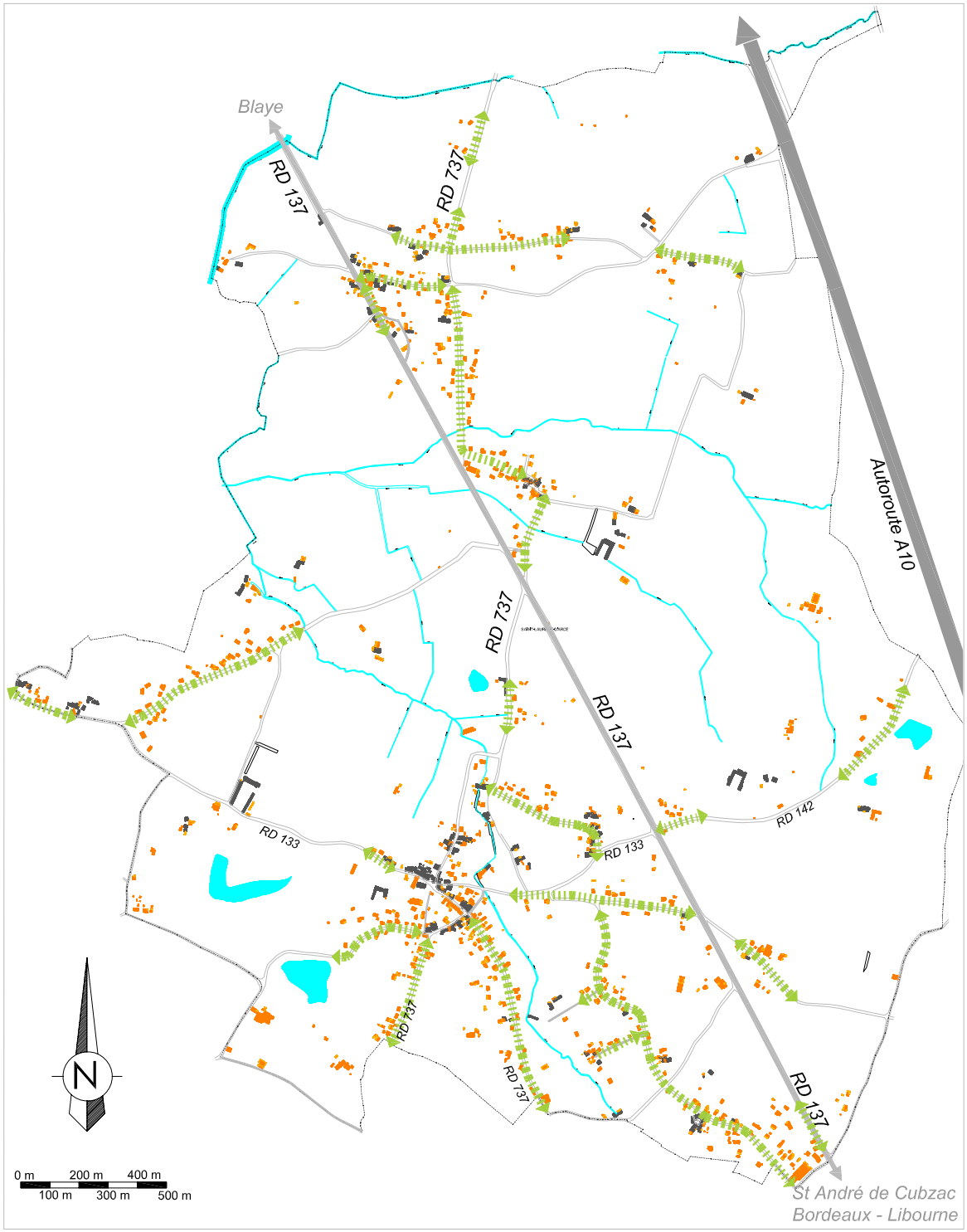


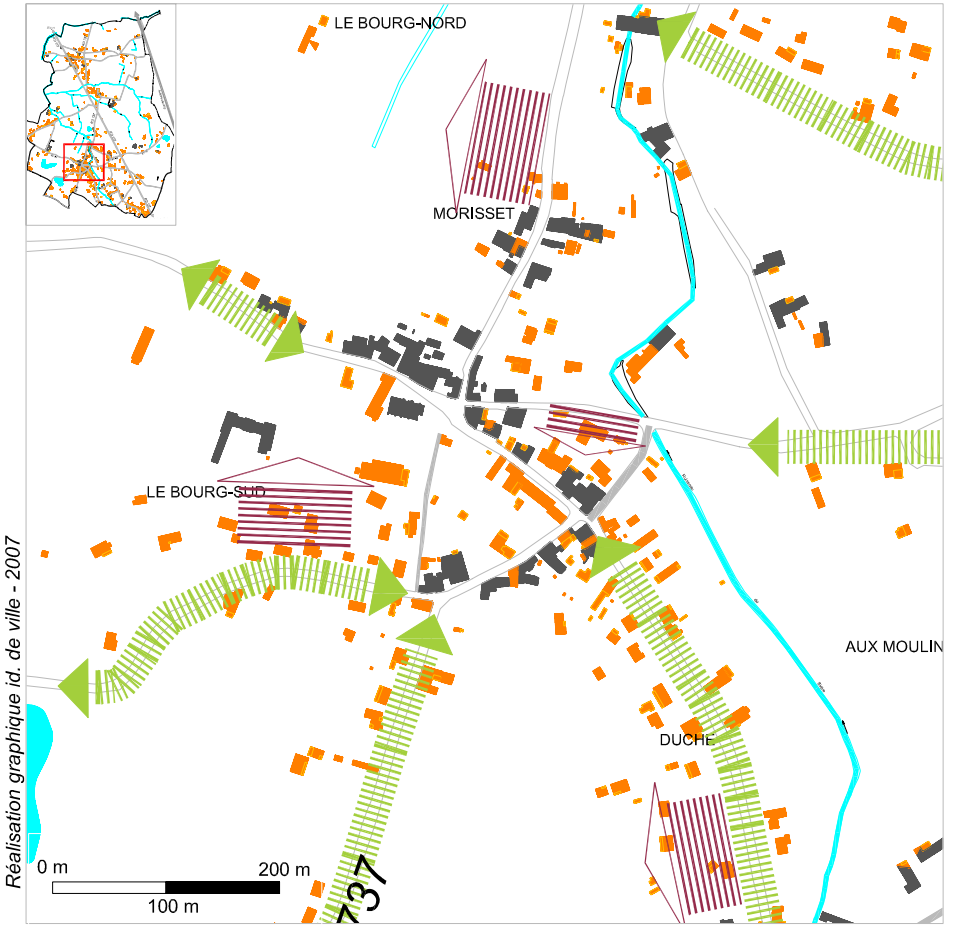
Réalisation graphique id. de ville - 2007

Commune de St Laurent d'Arce

Logique de développement urbain

- Tissu bâti édifié avant à 1850
- Constructions édifiées entre 1850 et aujourd'hui
- Axe support de l'extension urbaine
- Epaississement du tissu bâti



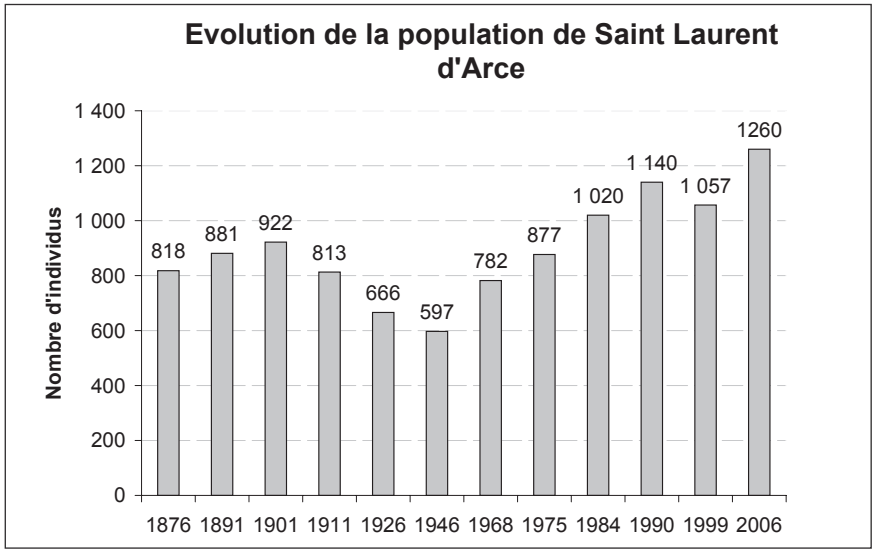


Réalisation graphique id. de ville - 2007

Cette extension des parties urbanisées de Saint Laurent d'Arce concerne plus particulièrement :

- Le Bourg, autour des rues Michel de Montaigne, de l'Ange et des Lacs, et autour de 2 opérations de lotissement (le Prieuré : 1983/6 lots ; Morisset: 2005/23 lots).
- Les hameaux anciens : rue de Barreau, rue de Coudoin (lotissement de 6 lots en 2006), Route de Caillon, Rue du Temple, Rue de Magrigne, Route des Courreaux, Rue de Coudet.
- De nouveaux secteurs comme le long de rue des Moulins à vent, de la route de Cablanc et de la Route de Puymorin.

Cette évolution profonde de St Laurent d'Arce est très récente puisque la population du village est restée à un niveau relativement stable, compris entre 800 et 900 habitants (19° et 20° siècles). Jusqu'à très récemment (1960), le territoire communal a donc conservé sa physionomie initiale fondée sur les foyers d'implantations anciens (relevés sur le cadastre napoléonien).



Dès 1975, la commune retrouve son niveau de population de 1874, mais les parties urbanisées ont déjà évolués de façon significative. Après une courte période de diminution entre 1990 et 1999, le nombre d'habitants à St Laurent d'Arce a fortement augmenté ces dernières années : +20% entre 1999 et 2006 pour atteindre 1260 habitants.

Le développement récent a conduit à un étalement très important des secteurs urbanisés, avec les conséquences que cela suppose : allongement des réseaux et infrastructures, éloignements des équipements, consommation et disparition d'espaces agricoles et viticoles, banalisation du paysage (mitage), surcoûts pour les services publics, dépendance à l'automobile pour tous les motifs de déplacement.

3.2 LES COMPOSANTES DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

3.2.1 LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT (INSEE RGP 1999-2006 / Mairie-2006)

⇨ Le parc de logements

Le parc de logement de Saint Laurent d'Arce a quasiment doublé entre 1968 et 2006, passant de 268 à 516 logements. Malgré une diminution de population entre 1990 et 1999, le nombre des résidences principales avait quand même progressé de 6%. Sur la période suivante, l'évolution du parc de logements a été bien plus rapide : l'augmentation des résidences principales atteint 22% entre 1999 et 2007. Les logements vacants ont légèrement diminué sur la même période.

Témoin de l'évolution profonde de Saint Laurent d'Arce ces dernières années, les logements anciens (édifiées avant 1945) qui dominaient jusqu'en 1999 le parc des résidences principales (48%), sont aujourd'hui dépassés par les habitations implantées depuis 1975 ans.

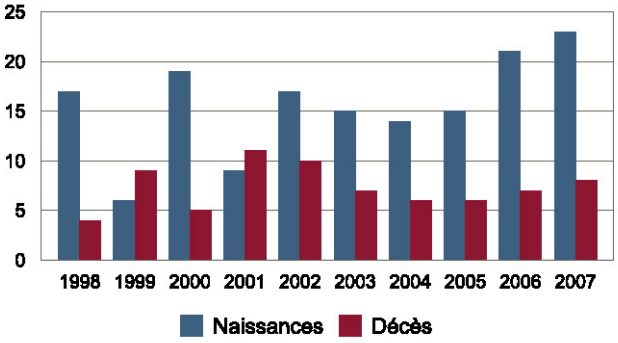
Même s'il reste largement dominé par les maisons individuelles (96%) occupées par leurs propriétaires (85%), la parc de logements de Saint Laurent d'Arce se diversifie sur la période récente :

- les logements en appartements progresse de 0,2 à 3,2% entre 1999 et 2006,
- le nombre de logements locatifs a suivi la progression de l'ensemble du parc, conservant ainsi la même part entre 1999 et 2006 (près de 13% des résidences principales avec 63 locataires en 2006),
- la part des logements locatifs sociaux est représentée avec 2 logements sociaux privés (soit 0,2% des résidences principales).

Très logiquement, le parc de logement regroupe une très grande majorité de grands logements (80% de logements de plus de 4 pièces). Depuis 1999, la part des habitations de 2 et 3 pièces a le plus fortement diminué (de moitié).

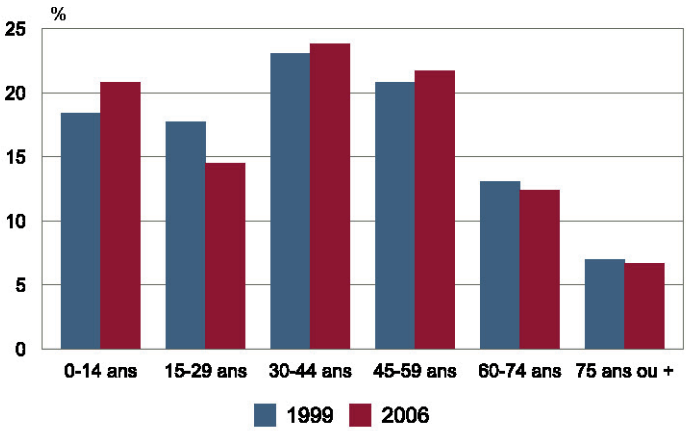
⇨ Caractéristiques de la population et des ménages

La forte augmentation de la population observée depuis 1999 s'explique par la combinaison d'un solde migratoire largement positif (+2%) et à un solde naturel positif (stable depuis 1982 autour de +0,5%). En effectif, le nombre de naissance atteint des chiffres records sur les années 2006 et 2007, laissant entrevoir le maintien d'un taux d'élèves par logement à un niveau haut (0,37 élèves par logement à St Laurent d'Arce en 2007 - 0,43 au niveau national).



Source : Insee, État civil.

L'analyse de la pyramide des âges des deux derniers recensement démontre un relatif rajeunissement de la population : la part des moins de 19 ans est en progression (ils représentent 1 habitant sur 4) et la part des personnes âgées est en diminution proportionnellement par rapport à 1999.



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

La classe d'âge 30-59 ans est en progression, en lien avec le rythme de construction récent et le profil majoritaire des logement produits sur la commune (maison individuel de 4 pièces au moins). D'ailleurs, plus de 30 % des ménages de Saint Laurent d'Arce habitent leur résidence principale depuis moins de 5 ans.

L'accueil de nouveaux habitants entre 1999 et 2006 (+ 200 habitants) a donc permis de renouveler la population communale (essentiellement par l'accueil de primo-accédant) ce qui se traduit par :

- un rajeunissement de la population,
- une stabilisation de la diminution de la taille des ménages,
- une natalité particulière dynamique impliquant de renforcer la capacité des équipements scolaires aujourd'hui insuffisant.

Les perspectives d'évolution de la population de Saint Laurent d'Arce devront prendre en compte :

- les enjeux d'organisation urbaine et de consommation d'espace décrits dans le paragraphe précédent ;

- les enjeux liés à la diversification du parc de logement, notamment en terme de terme de logements de petites tailles et de locatif social ;

- les enjeux de préservation du patrimoine bâti dans le cadre de projet de réhabilitation ou d'extension ;

- les besoins de renforcement des équipements scolaires.

- les hypothèses de développement à l'étude dans le cadre du Schéma de Cohérence Territorial de la Communauté de Communes du Cubzaguais : au stade actuel d'avancement du document de planification, une croissance de 10 à 11% de la population est envisagée jusqu'en 2020 pour le territoire intercommunal. Ces prévisions sont établies par rapport à la capacité d'accueil du cubzaguais et par rapport aux différents usages du sol à concilier (utilisation viticole et agricole, milieux naturels à préserver, infrastructures et équipements publics, etc.).

Appliquées à Saint Laurent d'Arce, ces perspectives de développement correspondraient à l'accueil d'environ 120 nouveaux habitants à l'horizon 2020. Compte tenu des tendances observées entre 1999 et 2006, l'enjeu du présent PLU consiste également à mettre en place les conditions d'une maîtrise de l'urbanisation diffuse, coûteuse en terme d'investissement et de gestion publique, et d'impact environnemental (consommation d'espace, artificialisation des sols, dépendances à l'automobile, ...).

3.2.2 LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

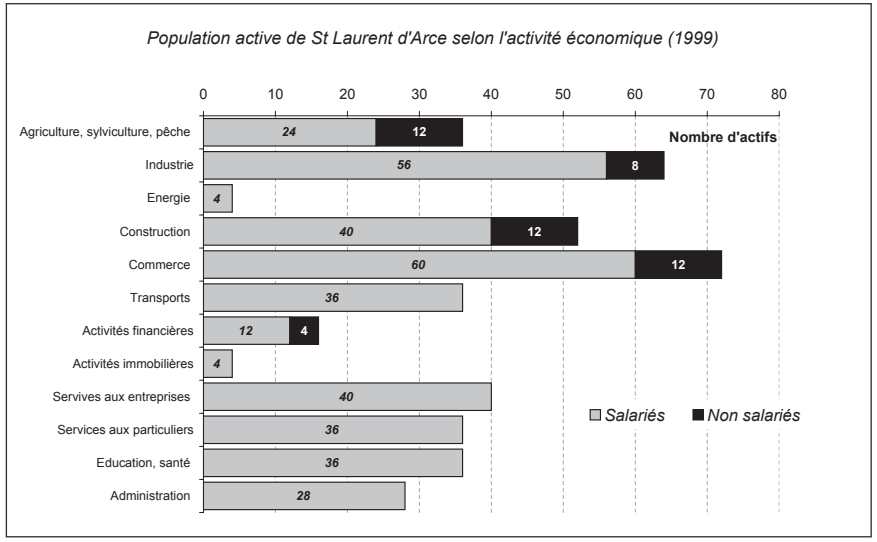
⇨ **La population active** (INSEE RGP 1999-2006 / Mairie-2006)

En 2006, la population active de Saint Laurent d'Arce est de 614 personnes contre 487 en 1999. L'augmentation du nombres d'actifs est lié à l'installation de nouveaux ménages possédant déjà un emploi mais aussi à l'augmentation du nombre d'emploi sur place qui passe de 130 à 162 en 2007.

Toutefois, la grande majorité des actifs de St Laurent d'Arce travaillent sur une autre commune : ils dépendent principalement des secteurs de l'industrie, de la construction et des activités commerciales.

La commune compte 60 chômeurs en 2006 soit 14,6% des actifs (l'un des taux les plus élevés du Cubzaguais).

Au sein de la population active de 1999, les catégories socioprofessionnelles dominantes sont les ouvriers, les retraités et les professions intermédiaires (données non disponibles en 2007).



⇨ **L'agriculture** (AGRESTE RGA 2000 / Mairie-2006)

Caractéristiques des exploitations

Suivant le recensement agricole 2000 (Fiche comparative 1979-1988-2000), la Superficie Agricole Utilisée communale représente en 2000 un peu moins d'un tiers de la surface totale de la commune (234 ha sur 807 ha).

Les exploitations de Saint Laurent d'Arce disposent d'une Superficie Agricole Utilisée (SAU) stable depuis 1988 :

	1979	1988	2000
SAU en ha	364	256	256

La Superficie Agricole Utilisée par les exploitations se répartit ainsi :

- Viticulture : 131 hectares
- Prairie (fourrage et surfaces toujours en herbe) : 75 hectares
- Terres labourables : 47 hectares

Si la SAU est restée stable depuis 20 ans, le nombre d'exploitations a diminué de 58 % entre 1979 et 2000. Cette diminution concerne d'abord les exploitations non professionnelles (moins 64 %). Depuis 1988, le nombre d'exploitations professionnelles reste stable (3 exploitant une surface de plus de 30 ha).

En 1988, 68% des exploitations étaient viticoles, en 2000 ce chiffre était de 81 % (8 des exploitations professionnelles sur les 9 sont spécialisées en viticulture). La vigne constitue donc la culture principale. Le reste des terres est exploité en jachère ou prairie.

Au niveau du cheptel, en 1979, la plupart des exploitations avaient quelques volailles, une exploitations sur six avait des bovins, ovins ou caprins et certaines possédaient un cheval. En 2000, on constate qu'il n'y a plus d'élevage bovins sur la commune. Des ovins et des volailles peuvent être présents (résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique). Par contre au niveau de l'élevage équin, trois exploitations possédaient en 2000 un cheptel moyen de 8 chevaux. Ce type d'élevage constitue un des moyens permettant d'assurer l'entretien des prairies et les espaces bocagers de la commune.

Concernant les moyens de production, les agriculteurs sont propriétaires de leur terre, moins d'une exploitation sur trois a des terres en fermage. Le statut de ces exploitations est en majorité des exploitations individuelles.

En 2000, 65 % des chefs d'exploitants ont plus de 55 ans, les autres exploitants ayant moins de 55 ans (résultat confidentiel non publié par application de la loi sur le secret statistique). La question de la transmission et du devenir d'un majorité des exploitations se posera dans la prochaine décennie.

Analyse de la production viticole

La plupart des exploitations viticoles vendent directement leur production en cave coopérative. En 2000, quatre exploitations font leur propre vinification et vendent leur vin en direct. Au niveau du volume, cela représente 56% en cave particulière et 44 % en cave coopérative.

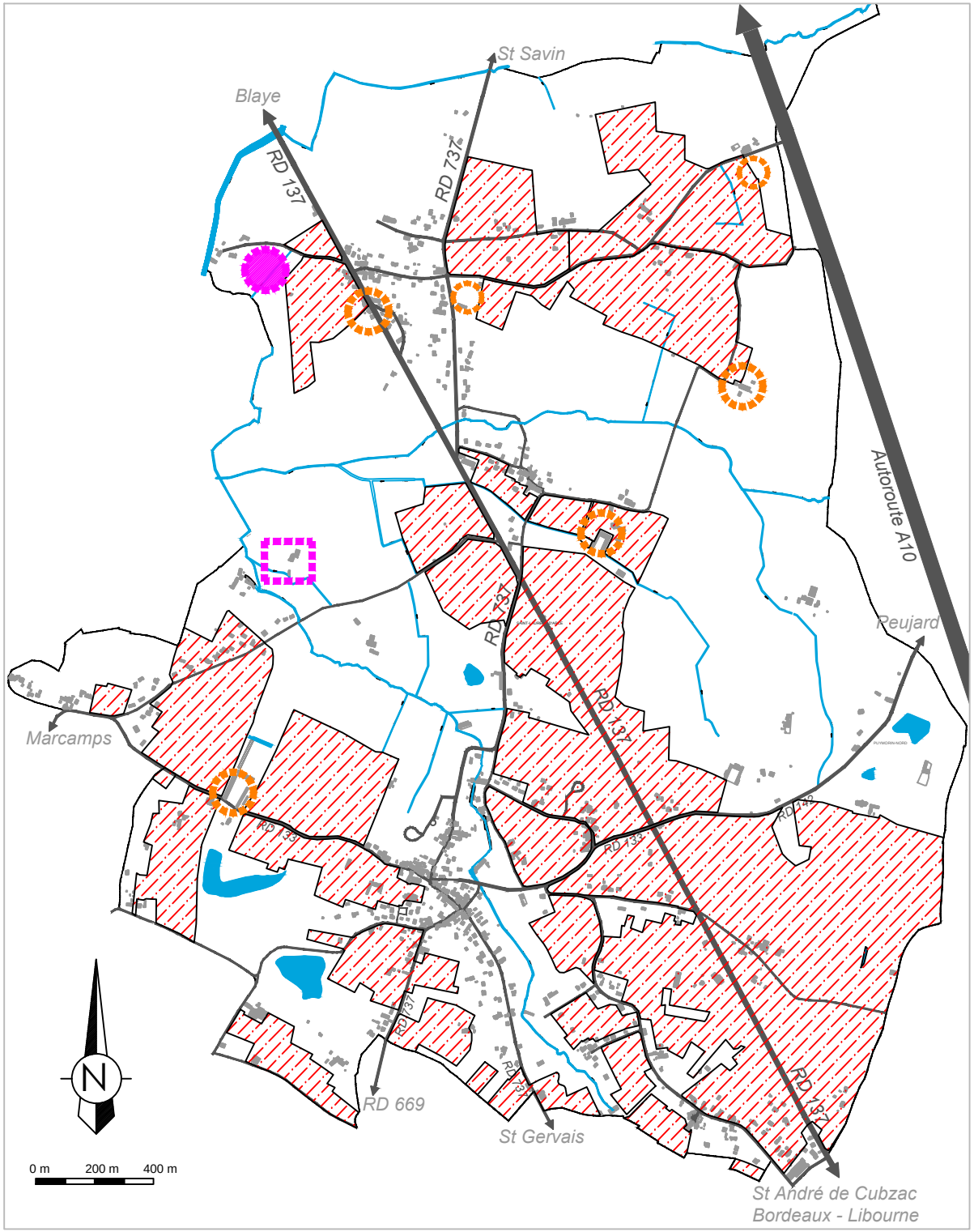
La totalité de la production se fait sous appellation : AOC ou VDQS. Plus de la moitié concernent l'appellation Bordeaux Supérieur, un quart l'appellation Côtes de Bourg, le reste est sous le nom Bordeaux, Premières Côtes de Blaye ou Blaye.

Concernant l'âge des vignes, en 2000 la moitié du vignoble a plus de 20 ans, et 20% des vignes ont moins de 10 ans.

Le principal enjeu pour le PLU est de pouvoir concilier le maintien voire le développement des exploitations agricoles existantes avec les possibilités de régulation et d'organisation du développement urbain, puisqu'ils concernent tous deux la partie Sud de la commune, autour du bourg de St Laurent d'Arce.

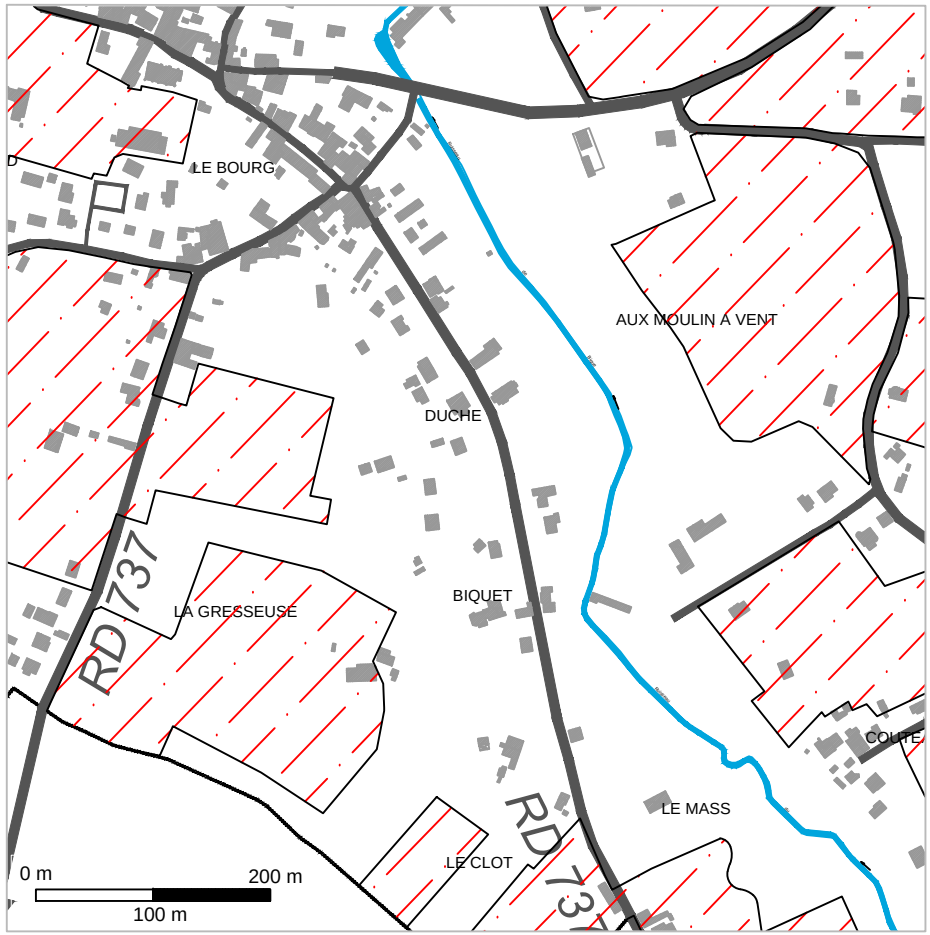
Commune de St Laurent d'Arce

L'ACTIVITE AGRICOLE ET VITICOLE



- Bâtiment agricole d'élevage intensif
- Elevage extensif
- Autre bâtiment agricole / siège d'exploitation
- Périmètre de l'aire AOC

Source : Commune de Saint Laurent d'Arce - INAOC



Réalisation graphique id. de ville - 2010

⇨ **Le tissu économique** *(Source : Commune de St Laurent d'Arce - 2007)*

La plus grande partie des entreprises installée à St Laurent d'Arce relève des secteurs secondaire et tertiaire. Les artisans du bâtiments constituent le principal gisement d'emplois offerts sur place.

Nom commercial	Effectif	Activité principale
Secteur primaire		
EARL Pascale Levreaud	2	Activités vinicole - vente
Les Grands Thibauds	2	Activités vinicole - vente
Château de l'Hurbe	5	Activités vinicole - vente & Polyculture
Sous-total Primaire	***9***	
Secteur secondaire		
Souda Elec	1	Entreprise d'électricité
Quittic André	1	Entreprise de peinture
Bureau Jean Patrick	1	Entreprise de peinture
EGB Hamaidi	1	Entreprise générale de bâtiment
TPE Hiverniau Jean Michel	3	Entreprise générale de bâtiment
SARL Nicolas Jean Michel	2	Couverture - charpente
SARL Tavernier	6	Taille pierre - Travaux
SARL Arroniz	6	Chauffage Plomberie
SARL SNT Abribat	6	Terrassement
Menuis Elec	2	Entreprise d'électricité
PME Embouteillage	2	Mise en bouteille
Sous-total Secondaire	***31***	
Secteur tertiaire		
Le P'tit Panier	2	Alimentation
Aux Amis Réunis	2	Bar - Restaurant
Boulangerie Mr Picard	2	Boulangerie
Macouillard Josianne	1	Coiffeuse à domicile
Taxi Bombal	1	Taxi
Labasse Patrick	1	Vente - dépannage électroménager
Garage - Carrosserie Viaud	2	Réparation automobile
Etablissement Labasse	1	Assureur
Cave Coopérative	?	Vente de vin au détail
Mairie	15	Administration
Sous-total Tertiaire	***27***	
NOMBRE TOTAL D'EMPLOI	**67**	

Le secteur primaire ne représente plus en 2006 que 9 emplois (dont 3 chefs d'exploitation) sur la commune. Cette évolution (-75% d'emplois agricoles entre 1999 et 2007) illustre un phénomène de restructuration du secteur agricole, et surtout viticole, lié au contexte économique actuel.

Le secteur tertiaire forme un peu plus du tiers des emplois de la commune, dont une moitié assumé par les petits commerces et les équipements publics (services de la mairie, scolaires et péri-scolaires) qui participent à l'animation du bourg de Saint Laurent d'Arce.

Une part non négligeable de la population exerce une activité non salariée (65 en 2006 dont 34 indépendants).

Une grande partie des activités économiques sont directement insérés aux différents quartiers d'habitation (principe de mixité des quartiers). A signaler, le caractère particulièrement attractif des abords de la RD 137 (effet de vitrine) notamment pour les commerces.

Le développement économique est de la compétence de la Communauté de Communes du Cubzaguais. Deux zones d'intérêt intercommunal sont ainsi envisagées sur le territoire communautaire :

- Un village des Marques consistant à créer 110 boutiques de marques renommées sur une superficie de 18 hectares en première phase, sur la commune de St André de Cubzac. L'objectif est de tirer partie d'un potentiel de développement économique et d'un rayonnement large (proximité de la CUB, 30 millions de véhicules par an sur l'autoroute). Ce projet devrait permettre la création d'un millier d'emplois.
- Une zone logistique située entre la RN 10 et la voie ferrée Bordeaux-Saintes sur les communes d'Aubie-Espessas, Gauriaguet et Peujard.

Sur la commune de St Laurent d'Arce, aucun besoin ou demande n'est recensée en matière de création d'offre foncière réservée aux activités économiques.

3.2.3 LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES COLLECTIFS PUBLICS

Outre l'Eglise et la mairie, la commune dispose :

- d'une école maternelle de deux classes (48 élèves pour l'année scolaire 2006-2007), et d'une école maternelle de 4 classes (100 élèves) ;
- d'un service de ramassage scolaire pour les enfants scolarisés sur place ;
- d'un service de garderie péri-scolaire et d'un système de ramassage scolaire ;
- d'une salle polyvalente située à l'arrière de l'Eglise ;
- d'un stade de football (2 terrains, un vestiaire) à mi-chemin entre le bourg et le quartier de Magrigne ;
- de salles de réunions (dans les locaux de la mairie) mises à disposition du club de football, des personnes du 3ième âge ;
- d'un circuit de promenade «La boucle locale de l'Europe» reliant notamment la Chapelle Magrigne du 12ième siècle, l'Eglise du bourg et les sous-bois de la partie Est de la commune.

Concernant les équipements scolaires, l'arrivée de nouvelles population a entraîné une augmentation sensible des effectifs scolaires. La municipalité mène actuellement une étude préalable à une convention d'aménagement d'école (engagée avec le CG33 depuis fin 2008) réalisée par le cabinet Metaphore. Un bâtiment mobile est utilisé provisoirement pour répondre à ces nouveaux besoins.

Les multiples associations existantes sur la commune disposent des moyens et équipements répondant à leurs besoins actuels.

Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement du Cubzadais-Fronsadais assure l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées sur l'ensemble du territoire syndical, soit 34 communes. Pour l'eau potable, le service qui est délégué à un fermier, la SOGEDO.

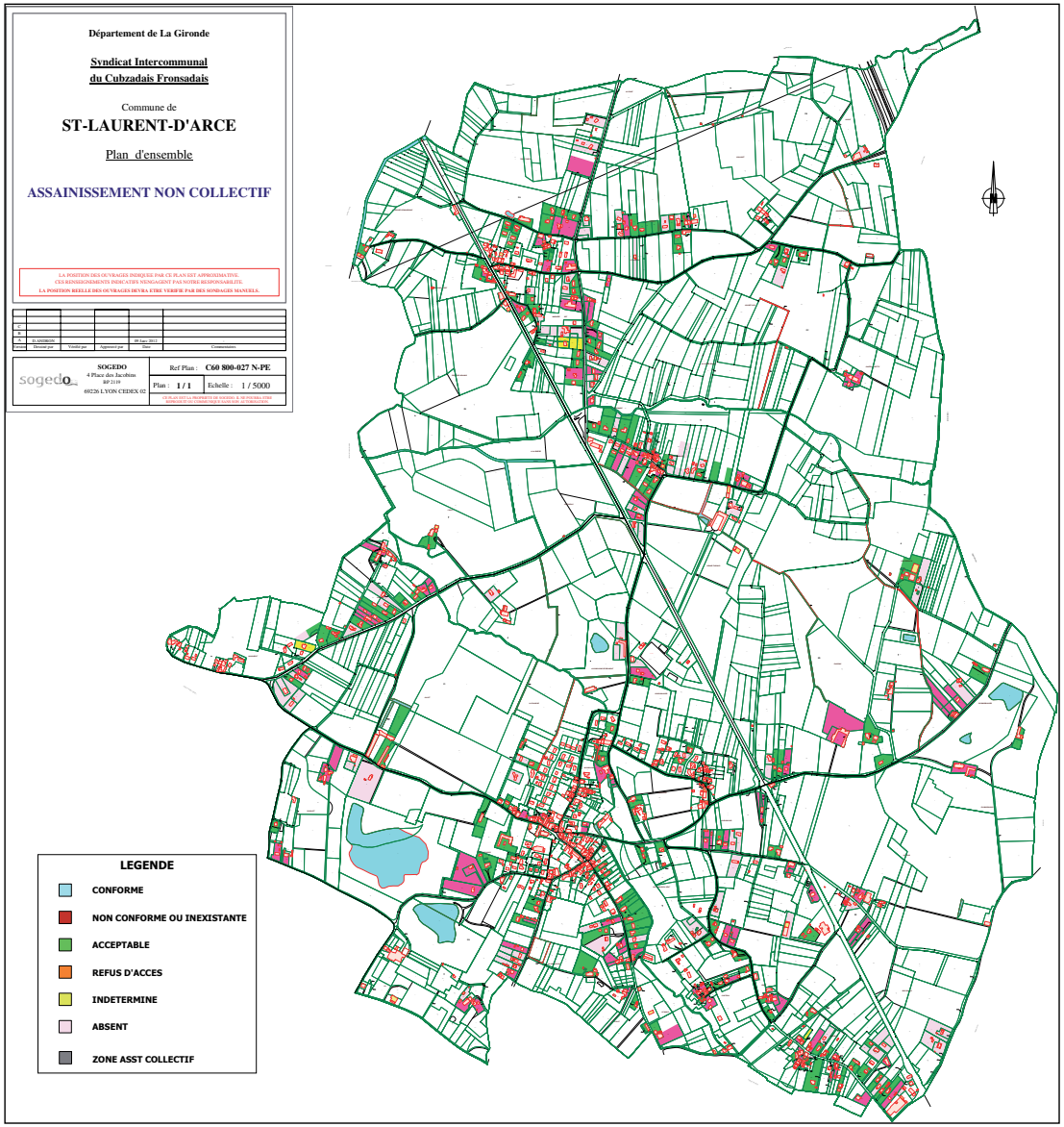
La production en eau potable du Syndicat des Eaux du Cubzaguais est assurée par 6 forages, situés tous en dehors de Saint Laurent d'Arce. Deux ouvrages permettent de produire l'eau nécessaire notamment aux habitants de Saint Laurent d'Arce (532 abonnés) : les deux forages de « Doret » à Saint André de Cubzac (le forage 2 n'est utilisé qu'en été en pointe). La capacité de production du SIAEPA et les caractéristiques du réseau d'AEP de la commune permettent de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs. Par contre, il ne permet pas d'assurer la défense incendie de plusieurs secteurs de la commune : Magrigne, Grand Thibaud, Route de Caillon et Barreau.

En matière d'**assainissement collectif des eaux usées et pluviales**, une première tranche de travaux a été réalisée sur une partie du centre bourg (132 branchements). Une canalisation de refoulement vers la station de lagunage de Prignac et Marcamps (capacité de 1800 equivalent Habitants) permet le traitement des éfluents. L'autorisation d'exploitation et de rejet vers le ruisseau Le Moron via le Petit Estey est accordée pour 15 ans, avec un débit moyen journalier de 3,13 litres/seconde et sur la base d'une DBO5 maximum de 40 Mg/litre (arrêté préfectoral en date du 19 décembre 2005).

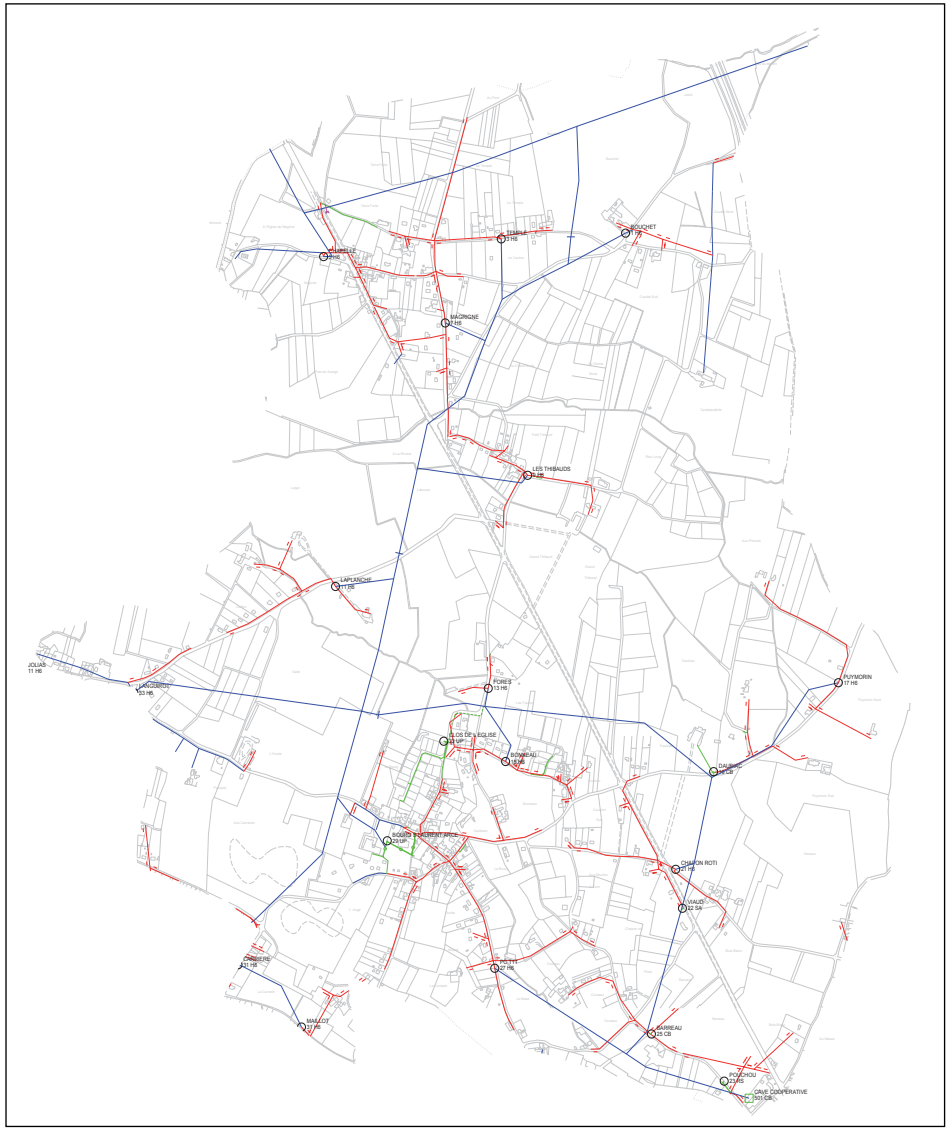
L'absence de réseau collectif de collecte des eaux usées sur le reste du territoire implique la réalisation de dispositif d'assainissement autonome adapté. Un Schéma Directeur d'Assainissement réalisé en juillet 2005 a permis d'établir une carte d'aptitudes des sols à l'assainissement autonome sur la commune. Des diagnostics effectués par le SPANC sur l'état de conformité des filières existantes de la commune a permis d'identifier plusieurs installations non conformes. Ainsi en 2011, sur les 326 installations visitées, 54% présentent des filières acceptables. La carte ci-contre permet de localiser l'état des installations selon les secteurs de la commune. Les secteurs habités les plus proches de la zone Natura 2000 de la Vallée du Moron présentent majoritairement des installations en bon état de fonctionnement.

Le réseau EDF de la commune dessert l'ensemble de zones urbanisées. En terme de puissance ce réseau est essentiellement constitué de lignes basse tension. Le gestionnaire du réseau d'énergie électrique n'ayant pas transmis les éléments cartographiques, le plan des Servitudes d'Utilité Publique relatif aux lignes électriques (servitudes I4) n'est pas cartographié. Il en est de même des servitudes de télécommunication, France Telecom (servitudes PT3), son gestionnaire n'ayant pas répondu aux sollicitions de la commune.

Localisation des contrôles des installations d'assainissement non collectif réalisé par le SPANC en 2011



Carte du réseau électrique (Source ERDF)



3.2. 4 LES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

La grande majorité des actifs de Saint Laurent d'Arce (85% en 2006) travaillent sur une autre commune (CUB, Libournais, Blayais, etc.), dépendant exclusivement de l'automobile. La localisation des arrêts de bus des lignes inter-urbaines en direction de Bordeaux ou de Blaye (en bordure de la RD 137) ne facilitent pas l'alternative des transports collectifs, en particulier pour les quartiers autour du bourg. Le taux de motorisation est d'ailleurs en augmentation sur le village.

A signaler toutefois, les déplacements en deux roues et à pied étaient quand même représentés pour 6% des trajets domicile-travail en 1999.

3.3 LE BATI ET LES FORMES URBAINES

L'aspect du village de Saint Laurent d'Arce tel qu'il apparaît aujourd'hui, résulte de différentes époques de construction qui se sont succédées depuis l'origine de la commune. Se dégagent de chacune d'elles, des formes urbaines particulières liées principalement à l'organisation du bâti sur sa parcelle et au langage architectural employé. Schématiquement, l'ensemble des constructions de Saint Laurent d'Arce peut être classé en trois catégories :

- les constructions édifiées avant 1945 (fermes, maisons d'ouvriers agricoles, et maisons nobles qui forment les hameaux anciens) correspondant à des maisons d'architecture dite classique de 1 à 2 niveaux (R+Combles ou R+1) ;
- les maisons individuelles postérieures à 1950 (urbanisation le long des routes existantes et opérations de lotissements) d'architecture plus fonctionnelle et économique organisant l'habitation de plein pied sur un simple rez de chaussée, plus rarement avec un étage ;
- les constructions à usage d'activités insérées directement dans le tissu bâti des différents quartiers.

3.3.1 LES TYPOLOGIES BÂTIES

⇨ **Le bâti ancien (avant 1945)**

Le tissu bâti ancien de Saint Laurent d'Arce constitué par le bourg et les foyers d'habitat isolés (château, moulins, hameaux, etc.) dégage une très forte unité d'aspect. Ces qualités architecturales et paysagères sont liées à la fois :

- aux savoirs faire constructifs qui portaient une attention toute particulière à l'harmonie se dégageant de la construction
- aux modes d'implantation du bâti ancien engendrent des configurations remarquables (place, effet de porte, perspectives, mises en scène, …) qui contribuent à l'identité de chacun des lieux.

Le bâti ancien de Saint Laurent d'Arce recouvrent deux typologies architecturales : la maison rurale à un seul niveau avec grenier, la maison à deux niveaux. Ces deux typologies présentent des traits communs :

- une allure franche liée à la réalisation d'un volume élémentaire (carré ou rectangle) associé à une toiture reprenant ce plan simple (à deux ou quatre pentes comprises entre 18 et 26 degré) ;
- une recherche de proportion entre chaque élément de détails architecturaux et l'impression d'unité d'ensemble qui se dégage du bâtiment et de son terrain : alignements des ouvertures et rapport de taille entre elles pour dégager un effet de symétrie des façades ; unicité des matériaux utilisés pour le bâtiment (murs en pierre, génoise maçonnée, tuile en terre cuite) et ses annexes (mur de clôture, dépendances réalisés avec les mêmes matériaux).

Le souci esthétique et de recherche d'harmonie d'ensemble (s'exprimant par un volume unique, simple, clé de tous les rapports particuliers qui le forment) caractérisent donc l'ensemble des bâtiments anciens. Leur édification remontant pour la plupart au 19ème siècle, l'emploi d'une architecture dite classique constitue une survivance de la renaissance et notamment de l'architecture française du 17ième et 18ième siècle.

Le tissu bâti ancien révèle :

- Une structure foncière non remaniée composée de parcelles rectangulaires le plus souvent, de taille irrégulière (les grands terrains sont plus fréquents dans le cas d'implantations isolées alors que dans le bourg, les parcelles présentent une taille plus réduite) ;
- Une implantation du bâti à l'avant du terrain ;
- Une implantation sur les limites séparatives latérales afin de ménager des espaces libres d'un seul tenant et permettre l'évolution ultérieure du bâti ;
- Une densité bâtie élevée dans le cas de petits terrains, particulièrement dans le bourg.

Le modèle le plus représenté du bâti ancien correspond à la maison à 2 niveaux (R+1). Cette typologie est largement présente dans le bourg mais également dans les différents quartiers et hameaux anciens de la commune.

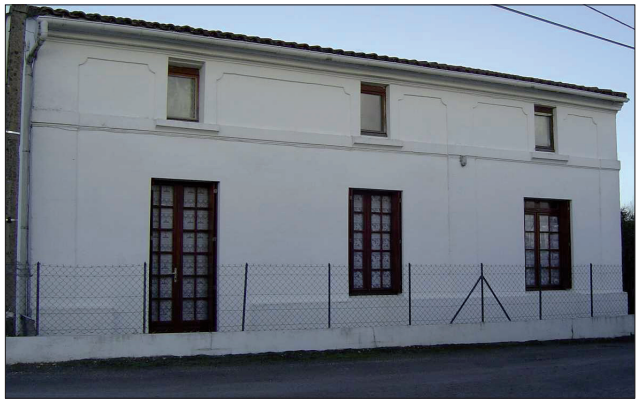
Ci contre, l'unique exemple de maison R+2 présente dans le bourg.

L'implantation du bâti à l'avant du terrain permet : de préserver des facilités d'extension ultérieure, de dégager un espace libre utile plus important à l'arrière et plus intime. La continuité d'une limite séparative à l'autre liée au parcellaire permet également de limiter les possibilités d'accès à la façade arrière moins visible.

La juxtaposition de volumes liés à l'habitation et à l'activité agricole forme des ensembles bâtis d'une grande unité qui participent à sigulariser l'espace communal.

Les fermes isolées appartiennent à la typologie des maisons à 2 niveaux, avec des dimensions souvent plus importantes. En effet, le nombre de travées est compris le plus souvent entre 3 et 5, mais peut atteindre des dimensions bien plus importante (ancien moulin ci-dessous).

Le maintien d'une activité agricole implique une nécesaire réflexion par rapport à l'intégration des nouveaux bâtiments de stockage : l'exemple en haut à droite est relativement intéressant par le caractère symétrique de l'extension réalisée qui crée un ensemble bâti harmonieux.



Le maison rurale en rez de chaussée surmontée d'un demi étage servant de grenier : l'un des deux modèles de base de l'architecture locale traditionnelle.

Ci-contre, exemple d'une maison individuelle récente reprenant le volume tradfitionnel du type «rez de chaussée + grenier» , rythme des ouvertures, pentes de toiture dissymétriques, unité du volume et des matériaux de construction.

L'architecture plus standardisée des maisons individuelles édifiées depuis 1945.

L'implantation du bâti au milieu de la parcelle constitue un modèle constant, au détriment du paysage de la rue, de l'usage optimal de du terrain et de la capacité d'évolution du bâti.

⇨ **Les maisons individuelles**

Il s'agit du modèle architectural dominant à Saint Laurent d'Arce depuis ces 40 dernières années (les constructions réalisées durant cette époque représentent aujourd'hui plus de 50% de la totalité des habitations).

Les maisons individuelles résultent de deux modes d'urbanisation différents :

- d'un développement diffus (au gré des initiatives privées) le long des nombreuses routes et rues existantes ;
- de la réalisation d'opérations de lotissement qui se sont appuyées sur la création de voies internes permettant d'optimiser le découpage foncier en parcelles de taille régulière.

Dans le premier cas, l'urbanisation du parcellaire d'origine présente des terrains rectangulaires allongés de taille variable, le long côté étant le plus souvent perpendiculaire à la voie. Ce mode de développement n'a pas permis de conforter ou de mailler le réseau viaire existant : des terrains enclavés à l'arrière ou trop étroits peuvent en résulter.

Pour les deux modes d'urbanisation contemporains, les dimensions de l'habitation sont en général plus réduites que celles du bâti ancien (en lien avec la diminution de la taille des ménages et l'absence d'activité agricole) : le volume correspond à une emprise au sol de l'ordre de 100/150 m² pour un seul niveau. En terme d'architecture, la maison individuelle se caractérise le plus souvent par l'absence de recherche de composition : les ouvertures sont davantage traitées vis à vis de la disposition des pièces que vis à vis d'une recherche esthétique de la façade et du volume, la multiplication des matériaux et des types de clôtures participent également au manque d'élégance parfois constaté.

Ces deux constats se traduisent par une allure moins gracieuse des pavillons, leur hauteur étant souvent insuffisante par rapport à leur largeur, les décrochements de toitures n'améliorant pas l'impression se dégageant de l'habitation.

L'absence de relation paysagère avec l'environnement proche du terrain est également récurrente : édifiées le plus souvent en retrait de la rue et des limites séparatives (ce qui ménage un jardinet autour), les maisons individuelles ne participent ni à la constitution de l'image de la rue ni à celle d'un quartier, les maisons ne formant pas un tout mais une somme de bâtiments sans relation visuelle. D'ailleurs, le bâtiment est implanté au milieu de sa parcelle, souvent au détriment de son intimité, de son ensoleillement et des possibilités d'extension ultérieure.

⇨ **Les bâtiments à usage d'activités**

Le bâti à usage d'activités exprime encore davantage que les maisons individuelles contemporaines une logique économique dans le volume et les matériaux employés. Ces constructions présentent en effet un volume composé d'un seul niveau sur une emprise de 200 à 500 m² le plus souvent, habillé par une structure métallique, accompagnée d'un bardage et d'une couverture métallique.

Nonobstant ce caractère architectural, l'aspect renvoyée par les bâtiments d'activités varie en fonction notamment des critères suivants :

- la couleur des bardages,
- le traitement des abords de l'entreprise, et notamment du recul qu'elle ménage généralement par rapport à la voie qui la dessert ;
- le type de clôture mis en œuvre, la présence d'aménagements paysagers et de plantations ou non, déterminants dans la perception de ses espaces libres ou de ses aires de stockage.

Lers constructions à usage d'activités dont l'architecture fonctionnelle est généralement rudimentaire (volume et matériaux). Le traitement et l'aménagement de leurs espaces libres participent fortement à l'image renvoyée, en particulier pour les activités implantées le long de la RD 137.

Certains éléments bâtis comme les moulins à vent, constituent un témoignage de l'histoire et de la culture locale.

3.3.2 LES FORMES URBAINES

Le paysage urbain offert à l'observateur traversant Saint Laurent d'Arce aujourd'hui, renvoie une image assez confuse globalement.

En effet, l'intensité du développement urbain des 40 dernières années tend à rendre de moins en moins lisible le village, son organisation et son site. Le développement urbain a non seulement élargi très généreusement les espaces urbanisés (sans limite claire aujourd'hui) de la commune, mais il s'est également inséré au sein des hameaux anciens : il se dégage de moins en moins une forte unité d'ensemble des groupes de bâtiments anciens avec la réalisation de constructions récentes niant les valeurs architecturales et paysagères de leur site d'implantation.

Le paysage du bâti ancien peut être qualifié de paysage pittoresque, illustré par la fermeture du paysage et par a mise en scène des vues offertes à l'observateur (il doit progresser pour découvrir le paysage urbain).

Ce caractère du paysage urbain ancien résulte de la combinaison d'un front bâti continu ou semi continu (constitué par l'alignement des façades d'architecture dite classique) et du tracé généralement courbe des rues, qui bloquent ainsi les perspectives lointaines. Le paysage du bourg et des hameaux anciens offre des vues fermés (les limites visuelles sont proches) sur un espace public délimité clairement par l'implantation du bâti.

La disposition des bâtiments anciens sur leur terrain d'assiette étant systématiquement particulière, chaque foyers d'habitat ancien possède un paysage unique. Ainsi, le bâti participe à marquer les lieux en créant des effets visuels (effets de porte, de place) qui participent à la lisibilité et à l'identité de Saint Laurent d'Arce.

Le centre Bourg se démarque quelque peu du paysage des hameaux anciens par l'existence de fronts bâtis continus beaucoup plus lisibles car plus étendus. Le paysage du centre bourg dégage une très forte unité d'aspect reflétant l'histoire de la communauté locale. Cet intérêt patrimonial prend également davantage de valeurs par le regroupement de la majorité des édifices publics dans le bourg.

Les formes urbaines sont également soulignées par plusieurs éléments d'intérêt paysage**r** :

- le secteur humide accompagnant le ruisseau du Cablanc (notion de coulée verte) à l'entrée Est du bourg ;
- les cônes de vues lointaines sur le bourg, notamment depuis la Route de Caillon et la Route de l'Hurbe ;
- les propriétés bourgeoises ponctuant la commune à travers leur architecture majestueuse ou leur paysage mis en scène : allées plantées des Châteaux Grand Thibaud et Daubiac par exemple, maison noble et son espace paysager à l'entrée Ouest du Bourg par le rue de l'Hurbe, etc.
- les éléments remarquables de petits patrimoine : les murets en pierre, les vestiges de moulins à vent, cabannes de vigneron, puits collectifs, pigeonnier, etc.

A contrario, le paysage des secteurs pavillonnaires se caractérise davantage par une ouverture des vues liée à l'implantation du bâti en retrait de la voie. Le tracé relativement rectiligne des rues offre alors plutôt de longues perspectives visuelles monotones.

La perception d'un front bâti reste en effet plutôt ponctuelle, compte tenu de l'espace séparant les différentes constructions. Le traitement végétal des clôtures et des marges de recul par rapport à la limite d'emprise publique soulignent le tracé de la voie, mais ne lui donnent pas forcément un caractère de rue, mais davantage une allure routière.

L'unité architecturale des maisons issue des opérations de lotissements n'a pas réellement permis de constituer l'image d'un ensemble bâti formant un tout : la trop grande régularité des découpages fonciers et plus encore, celle des implantations du bâti sur leur terrain se conjuguent pour renvoyer une image assez banale et monotone.

Les effets visuels du paysage urbain du bâti ancien :

- *front bâti continu ou semi continu formé par l'alignement des façades, donnant son caractère à la rue ;*
- *fermeture des vues et mise en scène du paysage ;*
- *perspectives visuelles unique à chaque tissu ancien ;*
- *effets de place ou de porte liés à l'implantation et la configuration des bâtiments, et des emprises publiques qui en résultent.*

Ces effets du paysage urbain ancien sont également perceptibles pour l'automobiliste : l' étroitesse de la chaussé et son partage avec d'autres usages, les étranglements, l'absence de visibilité, etc. participent à rendre plus prudent les usagers motorisés.

Par contre, l'étroitesse des rues n'est pas compatibles avec un traitement routier des espaces publics du bourg.

Le développement urbain sous forme de maisons individuelles propose un paysage assez monotone en lien avec un mode d'implantation récurrent sur le terrain et une architecture n'exprimant pas le plus souvent, une recherche esthétique.

La dispersion des secteurs ouverts à la construction implique un mitage du paysage communal : une image assez confuse s'en dégage.

Le long des rues qui ont l'objet d'extension linéaire, le bâti étant peu perceptible, la voie présente souvent un caractère plutôt routier qu'urbain (pouvant entraîné des situations d'insécurité et des nuissances sonores accrues pour les riverains).

Le paysage des opérations de lotissements est marqué principalement par le découpage foncier standardisé et le mode d'implantation des maisons beaucoup trop réguliers. L'image globale renvoyée participe à la banalisation du paysage urbain de la commune.

3.4 FONCTIONNEMENT URBAIN

3.4.1 HIÉRARCHIE VIAIRE

Le réseau viaire de Saint Laurent d'Arce est dominé par l'axe Sud-Est/Nord-Ouest formé par la RD 137. (ancienne RN) Cette voie supporte un trafic de transit important ainsi que la majorité des déplacements des habitants de la commune se rendant à l'extérieur du village : la quasi totalité des voies secondaire de la commune se greffe en effet sur la RD 137, à l'exception des voies reliant Marcamps (RD 133), ou la RD 669 et St Gervais (RD 737).

L'importance de la RD 137 pour l'organisation de la circulation du Blayais-Cubzaguais soulève également le problème de son insertion dans le territoire traversé : franchissements (effet de coupure), modalités d'accès et de débouchés sur la voie, zone affectée par le bruit. Un projet déclaré d'utilité publique conduit par l'Etat prévoit la réalisation d'aménagements de sécurisation de certains débouchés sur la RD 137. ***Cet objectif de sécurité doit toutefois pouvoir être concilié avec le fonctionnement interne de la commune, et particulièrement l'importance de la rue des Faures dans le fonctionnement de la commune***.

En effet, le réseau de voies secondaires de Saint Laurent d'Arce assure un rôle de liaison inter-quartiers. Elles correspondent aux voies héritées de la structure urbaine primitive de la commune (Voir § «*Logique d'implantation dans le site*»). Le trafic de transit à destination d'une autre commune y est relativement marginale, à l'exception de la Route de Puymorin (RD 142) et de la Route des Coureaux (RD 737).

L'éparpillement de l'urbanisation d'une part, et la structure urbaine schématiquement organisée en deux entités (le Bourg et Magrigne) d'autre part, implique un rôle important des voies de liaisons perpendiculaires à la RD 137 pour le fonctionnement interne à Saint Laurent d'Arce.

A signaler d'ailleurs, l'organisation radioconcentrique des rues depuis le bourg, qui témoigne de son rôle central en favorisant son accessibilité depuis les différents quartiers de la commune (position de carrefour de 6 routes départementales ou communales).

Le dernier niveau du réseau viaire est constitué par des chemins et voies jouant uniquement un rôle de desserte des habitations implantées de part et d'autre. Contrairement aux opérations de construction récentes, ces voies participent traditionnellement au maillage du réseau viaire (dans l'histoire de Saint Laurent d'Arce, l'impasse est rarement un support de l'urbanisation).

3.4.2 STRUCTURE URBAINE

Le fonctionnement de Saint Laurent d'Arce repose tout d'abord sur sa situation en frange de l'agglomération bordelaise et du blayais, entraînant à la fois des migrations pendulaires des habitants, et un trafic de transit important sur la RD 137.

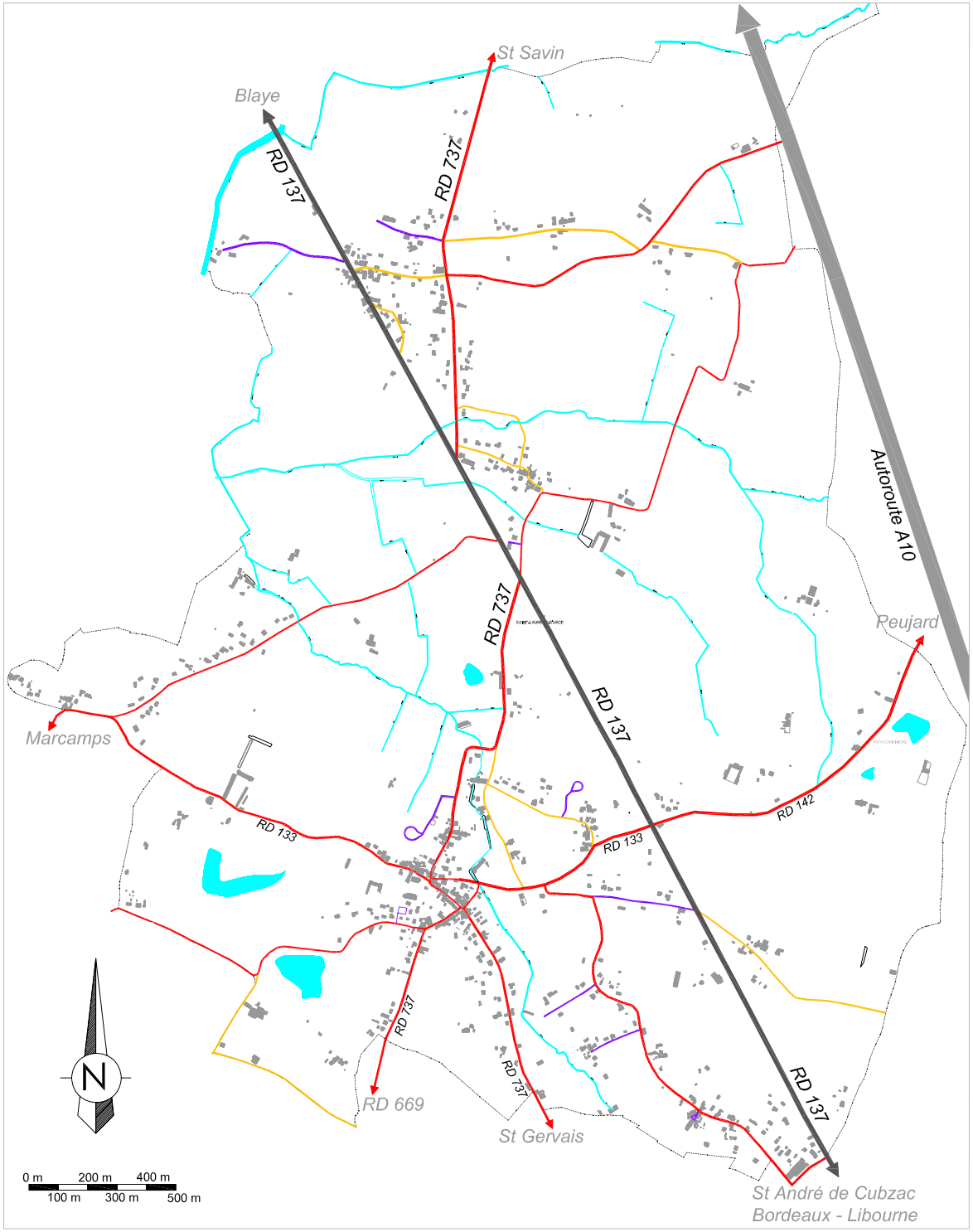
D'un autre côté, le fonctionnement urbain est également marqué par l'ensemble des déplacements internes à la commune à destination des principaux équipements collectifs, regroupés dans le bourg.

Les voies structurant ce fonctionnement interne au village correspondent à la RD 737 (rue de Montaigne et rue des Faures) et de la RD 133 (rue de l'Hurbe et rue de Cablanc).

Les abords de la RD 137 accueillent quelques activités (cave, garage, etc.) bénéficiant d'un effet de vitrine par rapport à l'important trafic supporté par la voie. Elles bénéficient le plus souvent d'un accès direct sur la voie. Les autres activités économiques se répartissent sur les différents secteurs urbanisés.

Commune de St Laurent d'Arce

HIERARCHIE DU RESEAU VIAIRE

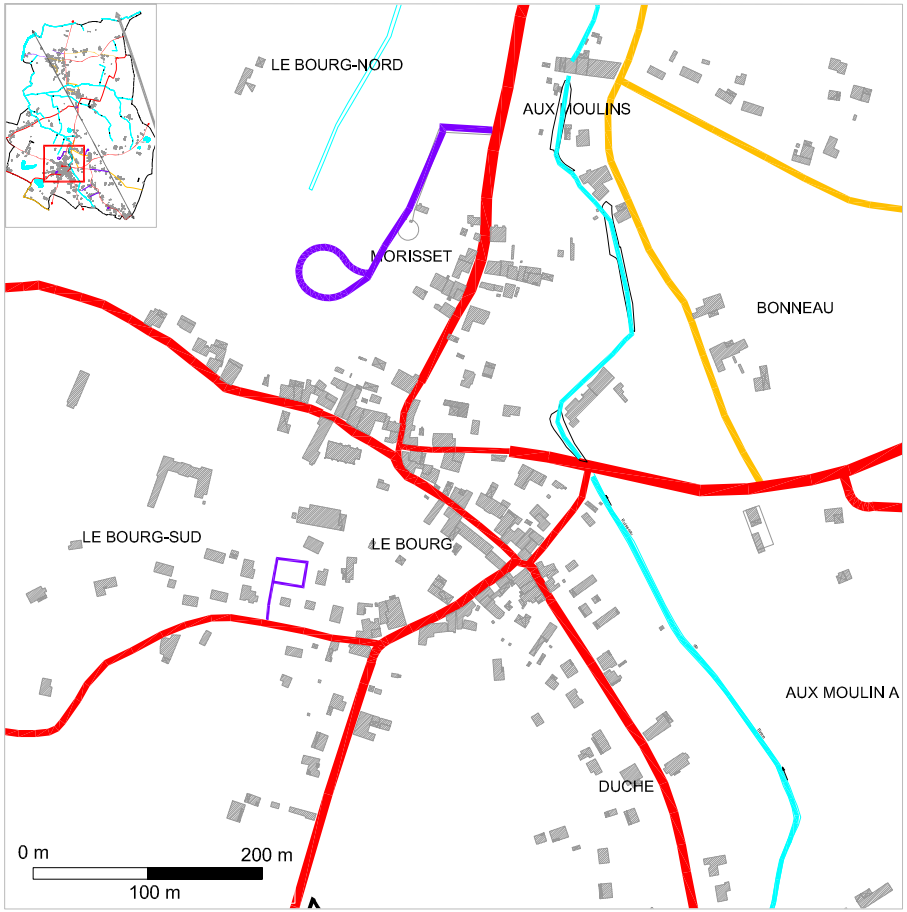


Voie principale

Liaison inter-quartier

Voie de dessserte locale

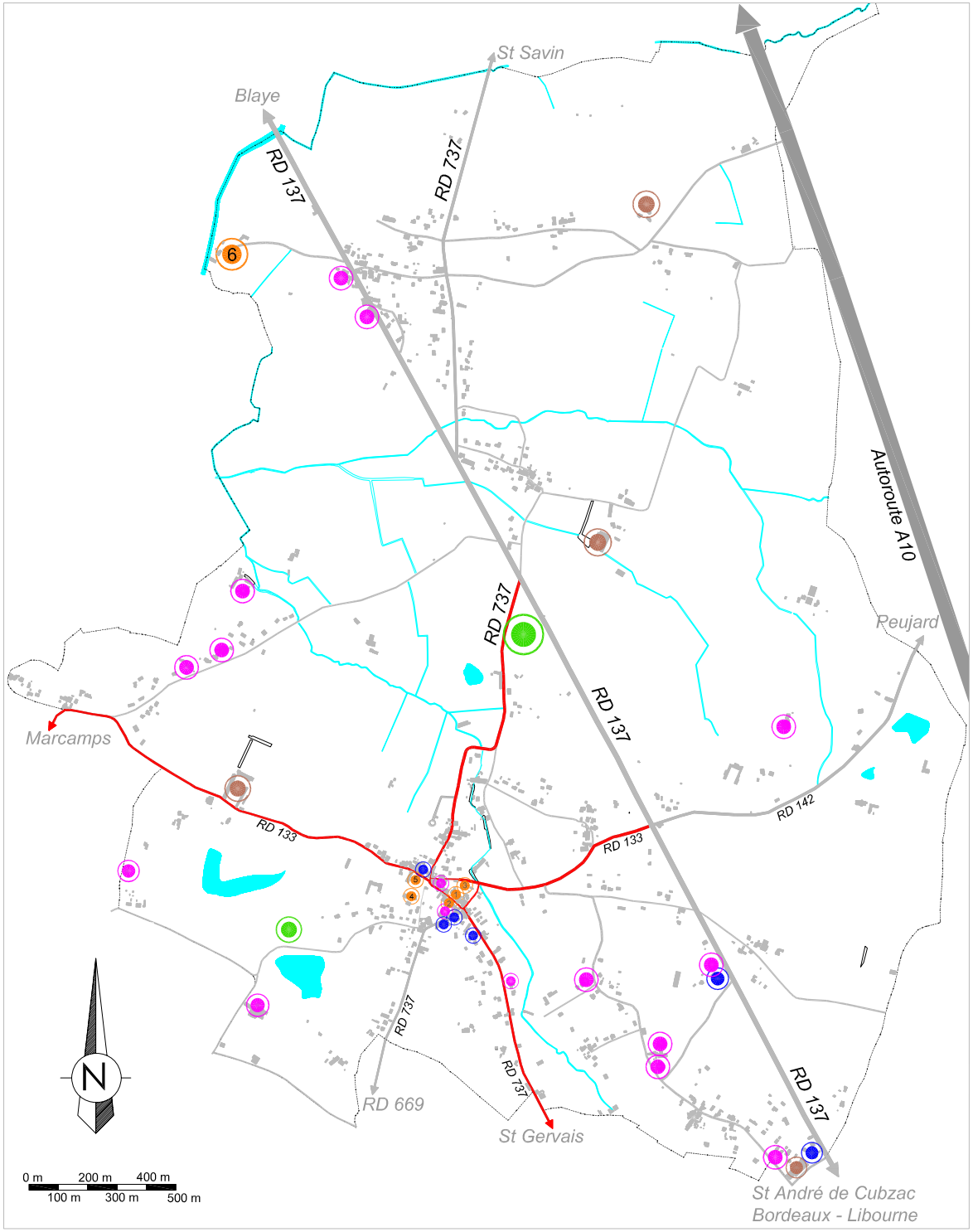
Voie en impasse



Réalisation graphique id. de ville - 2007

Commune de St Laurent d'Arce

Structure urbaine et fonctionnement



VOIES STRUCTURANTES

EQUIPEMENTS PUBLICS

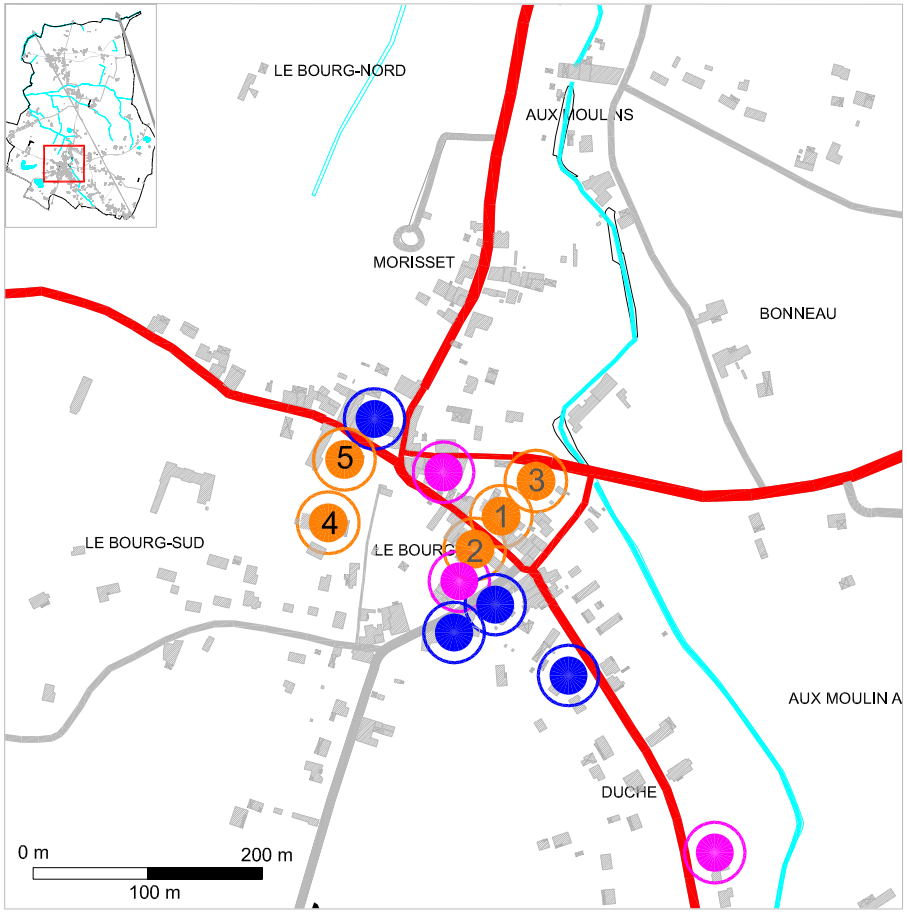
1 : Mairie + 3 salles de réunion + cantine scolaire
2 : Ecole
3 : Ecole et garderie
4 : Salle polyvalente
5 : Eglise
6 : Chapelle de Magrigne

Equipements sportifs - loisirs

Commerces - services

Activités viticoles

Autres activités économiques



Réalisation graphique id. de ville - 2007

Les espaces publics autour de l'Eglise du bourg (parvis de l'Eglise, proximité du bar-restaurant du bourg) : valorisation du lieu et besoins en stationnement induit, réseaux aériens - affichage routier - mobilier urbain peu valorisant.

Le terrain à l'arrière de l'Eglise accueille la salle des fêtes entouré d'un espace vert aérant le tissu bâti du bourg. A proximité immédiate, un vaste terrain traité de façon sobre constitue une aire de stationnement pour la salle des fêtes et d'appoint pour la mairie.

La ruette qui relie la place de l'église et le lotissement du Prieuré est en mauvaise état, notamment sa rampe débouchant sur la place.

Les terrains au contact direct de la place de l'Eglise et de la salle des fêtes assument un rôle paysager et un statut particulier liés à leur localisation centrale.

3.4.3 LES ESPACES PUBLICS

L'intérêt paysager du bourg, des hameaux bien constitués (Barreau par exemple) ou de la Chapelle de Magrigne, ne s'exprime pas forcément dans le traitement des espaces publics : la requalification de ces lieux permettrait de révéler le patrimoine bâti, et de favoriser la vie locale et l'animation des espaces publics (terrasse, lieu de rencontre et de promenade, animation festive, organisation du stationnement, confort pour les déplacements piétons et deux roues).

Le caractère et la configuration des espaces publics du bourg offrent de nombreuses opportunités de mise en valeur du paysage urbain : la place de l'Eglise et ses deux parvis, la ruette entre l'église et le lotissement du Prieuré, le vaste espace formé entre la salle des fêtes et son parking, les abords de la Mairie et des écoles, le tracé étroit et pittoresque des rues organisant le bourg. La commune souhaiterais d'ailleurs prendre en compte les besoins de stationnement de camping-cars à proximité dans le bourg.

Le caractère relativement réduit des flux de circulation sur les principales rues du bourg garantie une sécurité satisfaisante de ces espaces publics. Le traitement de ces emprises devrait toutefois accentuer la mixité des usages et le confort pour les modes de déplacement doux, notamment en raison de l'absence de trottoirs (réalisé ou réalisable). Un réflexion sur l'élargissement de certaines rues pourrait ainsi être menées.

Les entrées Sud du bourg s'effectuent globalement de façon progressive : les extensions urbaines récentes qui se sont réalisées dans le prolongement du tissu ancien assurent une transition paysagère (à travers la marge de recul observées par les pavillons) annonçant l'alignement de façades bâties du bourg.

Les entrées Ouest (rue de l'Hurbe) et Est (RD 133) sont marqués par la présence d'espaces paysagers valorisant et annonçant l'entrée du Bourg.

Par contre, l'omniprésence de réseaux aériens, dans le bourg et sur l'ensemble de la commune, trouble et dégrade la perception du paysage. De même, l'affichage le long de la RD 137 participe dans une certaine proportion à l'image confuse renvoyée par la traversée de la commune.

Les voies support de l'urbanisation linéaire ont généralement conservé une allure routière (bâti imperceptible, largeur de chaussée et profil en travers de la voie) favorisant des vitesses élevées des véhicules, et une dépendance à l'automobile pour les déplacements interne à la commune, faute d'alternatives réelles.

Une réflexion concernant les mobilités douces devra notamment permettre d'améliorer les liaisons entre le bourg et les deux principaux foyers d'habitat plus éloignés à savoir, le quartier de Magrigne et le secteur autour de la rue des Moulins à Vent.

La sécurisation de la RN 137 doit prendre en compte le fonctionnement de Saint Laurent d'Arce (liaisons entre les quartiers et le bourg) et en particulier les besoins de franchissement de l'infrastructure pour l'ensemble des modes de déplacements (trajets le plus court et facile pour les modes doux).

Dans cet ordre d'idée, la localisation et le traitement des arrêts de bus des lignes inter-urbaines ne sont pas en mesure, en l'état actuel de favoriser le recours aux transports collectifs. Un itinéraire desservant directement le bourg serait susceptible de rendre plus attractif et accessible l'usage de ce mode de transport.

A gauche, l'espace public «organique» formé par le bâti du hameau de Barreau. (lampadaire planté au beau milieu, besoin en stationnement à satisfaire)

A droite, l'entrée Est possède un cachet particulier lié notamment à la zone humide accompagnant le ruisseau du Cablanc.

Les entrées du bourg et les transitions paysagères liés au bati (effets de porte, perception progressive du bâti, front bâti continu).

La valorisation des rues du bourg permettrait de favoriser la vie locale (partage de l'emprise, accès riverains, confort des déplacements piétons et vélos, etc.)

Les murets en pierre participent à l'identité et à l'intérêt paysager de la commune.

L'omniprésence des réseaux électriques et téléphoniques aériens est fortement perceptible dans le paysage de la commune. C'est particulièrement le cas pour le cône de vue sur la Chapelle Magrigne depuis la RD 137. D'ailleurs, la vocation collective et touristique de cet espace soulève la problématique de son accéssibilité et de son débouché sur la RD 137.

L'affichage participe également à la lisiblité et au caractère du paysage offert par la commune.

La réalisation de plantations peut provoquer le blocage de cônes de vues intéressantes.

Le projet de mise en sécurité de la RD 137 doit prendre en compte le fonctionnement urbain de Saint Laurent d'Arce, et en particulier les liaisons entre le secteur du bourg et celui de Magrigne, pour tous les modes de déplacement.

4 - LES ENJEUX-BESOINS A PRENDRE EN COMPTE

LES ENJEUX DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT LAURENT D'ARCE

LES RISQUES

Risque d'inondation : Le Moron

Les risques d'affaissement de carrières limitent fortement les possibilités d'extension du village (localisation des futures opérations,)

Sécurité le long de la RD 137

Sécurité et confort des espaces publics notamment pour les déplacements DOUX

LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Pression foncière et gestion econome

L'offre en logement : diversité - quantité (répondre à l'ensemble des besoins...)

Dépendance à la voiture et accessibilité au centre bourg et à ses équipements

Image et identité de la commune

Capacité des réseaux, défense incendie et des écoles

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE

LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES

Les sites inventoriés : NATURA 2000, ZNIEFF

Les espaces liés à l'eau

La qualité de l'eau

Les continuités des habitats écologiques

LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

L'équilibre emploi - habitant en lien avec la politique intercommunale

Le maintien et le développemet d'activités commerciale en centre bourg

Le devenir et les conditions de pérennité de l'activité agricole

LE PAYSAGE

L'entretien des espaces agricoles et naturels : l'avenir de l'agriculture et de la viticulture, les ressources de demain

La découverte de l'Eau : les fossés, les zones humides,...

L'image et l'insertion dans l'environnement des activités économiques

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et ses formes urbaines

La lisibilité des lieux représentatifs de l'histoire locale : le bourg, Magrigne, les hameaux anciens, les moulins, etc...

5 - LES RAISONS DES CHOIX POUR ETABLIR LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la commune de Saint Laurent d'Arce exprime les orientations de la municipalité pour les dix à vingt prochaines années. Ce projet a été élaboré suite à l'analyse des forces et faiblesses du territoire communal révélées par le diagnostic (Voir les quatre premières parties du présent rapport). Le projet communal veille également au respect des objectifs généraux du code de l'urbanisme et à la prise en compte des contraintes supra-communales.

Les choix d'orientation du P.A.D.D. résultent schématiquement de deux processus qui ont déterminés les décisions retenues :

- Le positionnement de la municipalité vis à vis des perspectives d'évolution du territoire et des besoins à prendre en compte, identifiés notamment dans le cadre des études et politiques supra-communales.
- La méthode de travail, plaçant le concept de *Développement Durable* au centre de la réflexion.

5.1 LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

5.1.1 LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'HABITAT

Les perspectives d'évolution de la population de Saint Laurent d'Arce peuvent s'appuyer sur :

• D'un côté, les prévisions du Schéma de Cohérence Territorial de la Communauté de Communes du Cubzaguais qui prévoit une croissance de 10 à 11% de la population jusqu'en 2025 (à partir des tendances moyennes observées entre 1990 et 1999). Ce taux de croissance correspond à environ 140 nouveaux habitants représentant 50 logements sur 15 ans (soit 3,3 logements/ an).

• D'un autre côté, le rythme de construction observé ces dernières années qui donne une indication du contexte foncier/immobilier de la commune :

- Période 1990-1999 = 4 logements / an
- Période 2000-2003 = 9 logements / an
- Période 2004-2006 = 20 logements / an

⇨ Soit un rythme de construction sur l'ensemble de la période 1990-2006 d'environ 8 logements par an.

Les prévisions de développement démographiques de St Laurent d'Arce, réalistes mais modérés conformément à la vision exprimée par la municipalité pourraient donc être estimées à :

- 10 logements / an ce qui correspondrait à une croissance de 20% de la population (moyenne entre les prévisions du SCOT et la croissance observée ces dernières années)
- soit sur 10 ans (échéance PLU) à une augmentation de 100 logements et l'accueil d'environ 250/350 habitants supplémentaires

Les perspectives d'évolution de l'habitat peuvent également être évaluées au regard de la capacité des équipements scolaires existants. Ainsi, pour l'année scolaire 2007-2008, la commune de St Laurent d'Arce compte 184 élèves répartis en 3 classes maternelles (80 élèves) et 4 classes de primaires (104 élèves). La capacité maximale des classes fixée par le ministère de l'éducation est de 30 élèves en classe maternelle et 27 élèves en classe élémentaire.

Donc, la capacité d'accueil maximale des écoles de St Laurent d'Arce représente (sachant que la commune a mis en place un bâtiment mobile pour l'année scolaire 2007-2008 et mène un projet de création d'une classe supplémentaire) :

- Maternelle : 3 x 30 = 90 élèves (capacité résiduelle de 10 places)
- Elémentaires : 4 x 27 = 108 (capacité résiduelle de 4 places)

⇨ Soit un apport de 14 élèves supplémentaires.

St Laurent d'Arce compte 184 élèves pour 497 résidences principales en 2006, ce qui donne un taux de 0,37 élèves par logement.

La capacité d'accueil résiduel en logement vis à vis de la capacité des écoles de St Laurent d'Arce s'élève donc à : 198 ÷ 0.37 = 535 logements soit 38 logements supplémentaires .

Compte tenu de la taille actuelle de l'école, le PLU ne pourrait permettre l'accueil que de 28 logements supplémentaires, puisque 10 constructions sont déjà autorisées pour 2007.

De plus, ce constat ne tient pas compte de l'urbanisation en cours où le taux d'élèves par logement n'est pas stabilisé : les nouveaux logements qui attirent "normalement" de jeunes familles, sont susceptibles de gonfler encore les effectifs scolaires (voir paragraphe suivant).

5.1.2 LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

⇨ **Les écoles**

Une simulation de l'augmentation des effectifs scolaires a été menée pour les 6 prochaines années afin d'évaluer les conséquences sur les équipements scolaires, de l'urbanisation en cours et du développement futur de l'habitat.

Les tendances observées permettent de considérer que les équipements existants (uniquement les salles de classe) sont suffisants pour satisfaire les besoins scolaires induits par l'urbanisation ancienne et les développements récents (jusqu'en 2006) durant les 6 prochaines années (voir tableau ci-dessous). A partir donc de l'hypothèse d'un rythme de construction de 10 logements par an (juste milieu réaliste entre la forte demande d'installation actuelle et les prévisions du SCOT relativement modérées), l'analyse des conséquences sur les effectifs scolaires laisse penser que la capacité de l'école nécessitera d'être adaptée par la création d'une classe primaire supplémentaire.

Dans l'hypothèse où une opération de lotissement de 20 lots se réaliserait en plus de l'urbanisation diffuse durant les 6 prochaines années (le rythme de construction passe alors de 10 logements/an à 13 logements/an), il faudrait alors prévoir la création, à la fois d'une classe maternelle (à partir de 2012) et de deux classes élémentaires (une dès 2009, la seconde à partir 2013).

Aussi, la commune souhaite prendre en compte les conséquences potentielles du développement de l'habitat en envisageant le renforcement des écoles (réorganisation, réhabilitation de bâtiments communaux, extension de la cour d'école, etc.). Une convention d'aménagement d'école a été engagée avec le CG33 depuis fin 2008. le cabinet Metaphore est chargée de mener les études (en cours). La mairie projette notamment de racheter une maison vosine des équipements existants à restructurer.

		1ère échéance	2ème échéance	3ème échéance	4ème échéance	5ème échéance
		2007	2008	2009	2010	2011
Ensemble des urbanisations						
Nombre de logements occupés à échéance		497	497	497	497	497
Effectifs scolaires cumulés	***Maternelle*** *(maxi 90)*	**79**	**79**	**77**	**75**	**73**
	Elémentaire *(maxi 108)*	**103**	**104**	**103**	**102**	**97**
TOTAL		**182**	**183**	**179**	**177**	**170**

Rappel :
497 résidences principales en 2006
184 élèves scolarisés 2007-2008
- 80 élèves en maternelle (3 classes)
- 104 élèves en primaire (4 classes)

Effectifs maximum par classe :
- Maternelle = 30 élèves
- Primaire = 27 élèves

Taux d'élève par logement constaté en 2007 à SLA : 0,37
Maternelle 0,16
Elémentaire 0,21

Taux moyen constaté France : 0,43

Impacts de l'urbanisation existante et en cours sur les effectifs scolaires

Evaluation des besoins scolaires induits par l'urbanisation existante et les hypothèses de développement urbain retenues

	1ère échéance	2ème échéance	3ème échéance	4ème échéance	5ème échéance	6ème échéance
Échéance d'évaluation des besoins	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Evaluation des effectifs scolaires liés à une urbanisation diffuse (10 log/an)						
Effectifs scolaires						
Maternelle	3	6	9	12	15	18
Elémentaire	4	8	12	16	20	24
TOTAL	**6**	**14**	**21**	**28**	**35**	**42**
Effectifs cumulés liés à l'urbanisation existante et diffuse						
Nombre de logements occupés à échéance	507	517	527	537	547	557
Effectifs scolaires						
Maternelle *(maxi 90)*	**81**	**85**	**86**	**87**	**88**	**89**
Elémentaire *(maxi 108)*	**107**	**111**	**114**	**118**	**116**	**122**
Effectifs induits par une opération de lotissement de 20 lots						
Nombre de logements occupés à échéance			4	10	20	20
Commercialisation : 20% la 1ère année, 50% la 2ème année, 30% la 3ème année						
Taux d'élèves par logements						
Maternelle			0,27	0,31	0,32	0,31
Elémentaire			0,375	0,4	0,41	0,42
Effectifs scolaires						
Maternelle			**1**	**3**	**6**	
Elémentaire			**2**	**4**	**8**	
Effectifs cumulés liés à l'urbanisation existante, diffuse et au lotissement						
Nombre de logements occupés à échéance	507	517	531	547	567	577

⇨ **Les réseaux techniques**

Un système d'assainissement collectif a été mis en place dans le bourg depuis 2008. Les orientations retenues en matière de développement durable impliquent une urbanisation s'appuyant sur cet équipement. Sur le reste de la commune, l'assainissement autonome (en lien avec l'aptitude des sols) continue à s'imposer.

Un besoin de renforcement de la production en eau potable n'apparaît pas nécessaire jusqu'au seuil de 2000 habitants. Au delà, il sera sans doute nécessaire de l'envisager lors de la prochaine décennie. Cette augmentation de la capacité de production en eau potable relève d'une réflexion à l'échelle des moyens du SIAEPA du Cubzaguais.

Concernant la défense incendie, une campagne de contrôle a permis d'identifier quelques secteurs où les points d'eau présentent quelques défectuosités. La commune souhaite intervenir sur ces points d'eau pour se conformer aux besoins des services de lutte contre l'incendie. De même, le développement urbain devra s'accompagner de la mise en place de moyens suffisants.

5.1.3 LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Le développement économique est de la compétence de la Communauté de Communes du Cubzaguais. Elle prévoit notamment la création de deux zones d'intérêt intercommunal : un village des Marques sur St André de Cubzac, et une zone destinée aux activités logistiques située sur les communes d'Aubie-Espessas, Gauriaguet et Peujard.

Ces prévisions de développement économique peuvent être porteuses d'une demande supplémentaire d'installation de nouveaux ménages sur la commune, compte tenu du nombre d'emplois nouveaux qui seront créés à l'échelle du canton.

La commune de Saint Laurent d'Arce souhaite de son côté maintenir la mixité habitat-activités qui caractérise aujourd'hui son tissu bâti. Une attention particulière est également portée aux conditions d'évolution des exploitations agricoles, notamment à travers la concertation avec les agriculteurs.

5.2 LA PRISE EN COMPTE DU « DÉVELOPPEMENT DURABLE »

Le concept de développement durable se caractérise par une interrelation forte entre trois composantes : l'environnement, l'économie, le social.

Ainsi, l'application de ce concept dans le cadre de l'élaboration du PLU de Saint Laurent d'Arce porte notamment sur les mesures permettant de lutter contre les changements climatiques, les pollutions ou les risques, de préserver les ressources (naturelles, agricoles, le foncier,...), de favoriser la mixité sociale et la solidarité, et d'assurer les conditions d'un développement économique du territoire respectueux de son environnement.

Aussi, **la commune de Saint Laurent d'Arce s'inscrit** pleinement dans **une démarche de développement durable** en exprimant les objectifs suivants :

- Eviter l'étalement urbain, ce qui limitera la consommation d'espace, le mitage du paysage et l'éloignement entre habitat et équipements ;
- Favoriser la proximité des équipements publics pour permettre une accessibilité douce, voire une desserte du bourg par les transports collectifs (limiter le recours à l'automobile, favoriser les déplacements alternatifs à la voiture)
- Choix de localisation et densité des opération de développement de l'habitat à proximité du bourg, pour offrir une alternative à l'usage de l'automobile, notamment pour les déplacements en direction des équipements scolaires, sportifs ou de loisirs.
- Engager une réflexion sur les formes urbaines (densité-compacité-orientation du bâti) et leur intégration dans le paysage du bourg.
- Aménager et embellir les espaces publics favorisant et sécurisant les déplacements piétons et vélos

La commune souhaite également prévoir une diversification de son offre en logement afin de répondre à l'ensemble des besoins et améliorer la mixité sociale de sa population.

La prise en compte de l'environnement naturel participe également à un développement durable et harmonieux du territoire. Aussi, la commune souhaite définir les conditions permettant de préserver ses richesses écologiques et ses ressources naturelles, à savoir :

- La protection stricte des secteurs inventoriés comme présentant un intérêt écologique (ZNIEFF, NATURA 2000). Concernant les anciennes carrières au Sud du bourg, la commune souhaite valoriser ces deux sites à vocation de sports et de loisirs, en compatibilité avec leur sensibilité environnementale.
- La préservation de la biodiversité des milieux existants sur la commune identifiés dans le cadre de l'analyse de l'état initial du site : forêts, haies, cordons boisés, ripisylves et milieux humides associés au réseau hydrographique.
- Le maintien voire l'amélioration de la qualité des cours d'eau et de la nappe phréatique en limitant les nouvelles possibilités de développement en dehors des parties actuellement urbanisées où le recours à un système d'assainissement autonome est nécessaire.
- La prise en compte de la capacité de production intercommunale d'eau potable pour définir l'ampleur du développement urbain à satisfaire dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme. Compte tenu de la capacité actuelle des six forages du Syndicat intercommunal, St Laurent d'Arce peut envisager une augmentation de population autour de 1500 habitants.

La protection des espaces agricoles s'inscrit une logique de préservation à long terme du potentiel agronomique de la commune en rationnalisant les nouveaux prélèvements de terres agricoles et en évitant leur fractionnement par un urbanisation désorganisée. La dimension économique, ainsi que le rôle d'entretien des paysages assumés par l'activité agricole, motivent une attention particulière aux besoins d'évolution des exploitations existantes.

Les orientations retenues par la commune de Saint Laurent d'Arce s'appuient sur un souci de **prévention des différents types de risques** qui s'expriment sur le territoire : risque d'inondation par débordement du Morron ; risque d'affaissement d'anciennes carrières souterraines qui concerne essentiellement la partie sud de la commune ; risque lié à la circulation routière aux abords de la RD 137 et sur le réseau routier départemental en dehors des parties urbanisées ; risque lié à l'insuffisance des dispositifs de lutte contre l'incendie sur différents secteurs de la commune.

La prise en compte de ces risques se traduit ainsi dans le PADD par les choix de limiter le développement urbain dans les zones à risques, de localiser les nouvelles extensions de l'urbanisation de manière adéquate, d'améliorer les conditions de circulation sur certaines voies notamment pour les piétons.

6- JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES PAR LE PLU

6.1 JUSTIFICATIONS DU DÉCOUPAGE EN ZONES

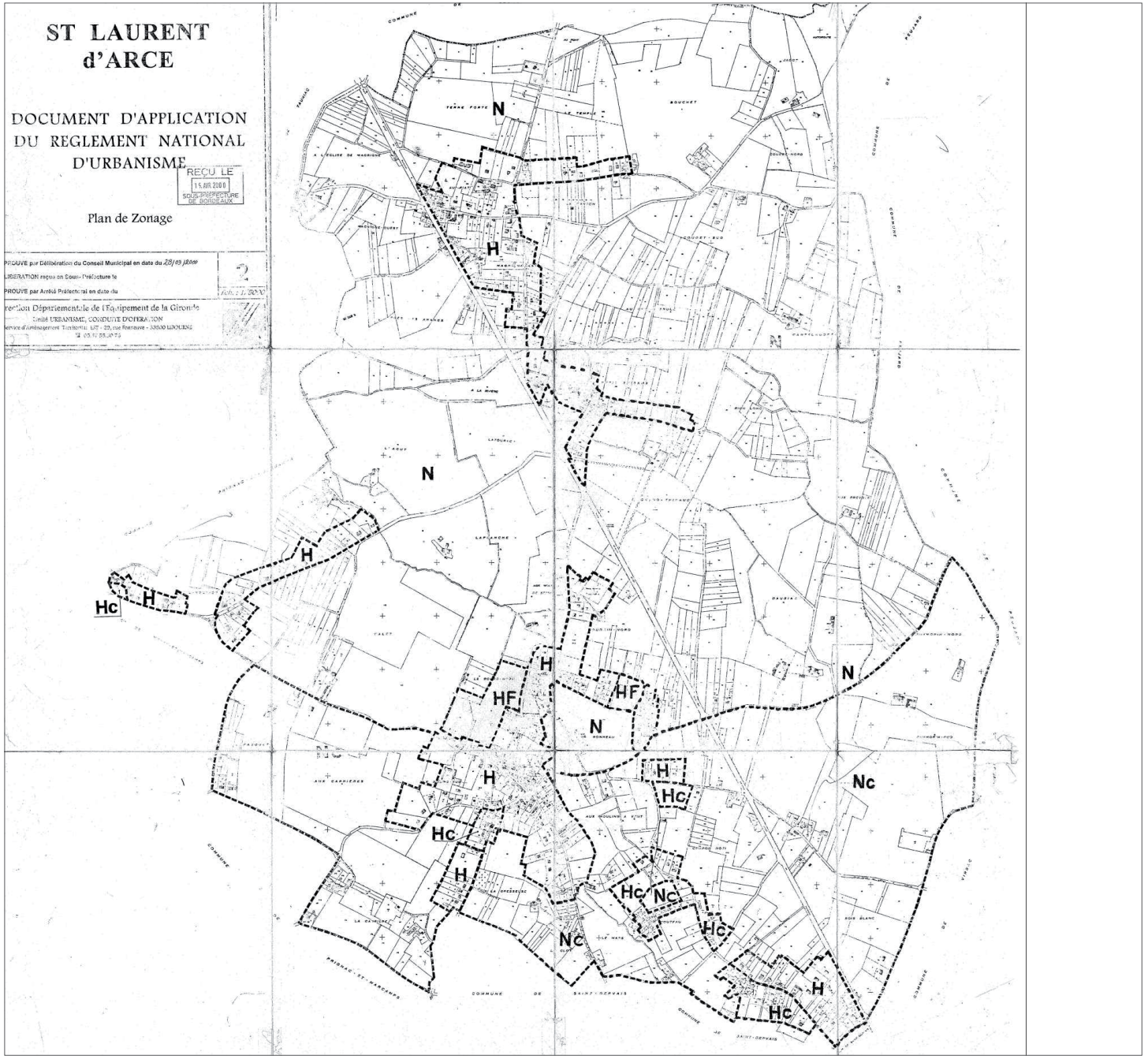
6.1.1 LA MÉTHODE POUR ÉTABLIR LES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

Le territoire communal de Saint Laurent est intégralement couvert par le Plan Local d'Urbanisme. Il définit les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol à travers le règlement. Ce dernier se compose d'une pièce écrite et des documents graphiques qui couvrent l'ensemble de la commune selon quatre grandes catégories de zone :

- **Les zones urbaines dites zones U**, sont celles où l'urbanisation dans ses formes les plus variées, est normalement admise.
- **Les zones à urbaniser dites zones AU**, correspondent à des secteurs destinés à être ouvert à des opérations d'ensemble.
- **Les zones agricoles dites zones A**, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières dites zones N**, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le découpage du territoire communal en fonction de ces quatre grandes catégories de zones s'est appuyé sur un ensemble de critères et objectifs :

- Les orientations du PADD : elles correspondent au projet communal fixant les prévisions de développement de la ville et les mesures de protection de l'environnement qui trouvent leur traduction dans le règlement du PLU.
- Les caractéristiques de chaque secteur de la commune, identifiées dans le cadre du diagnostic, et en particulier de l'intérêt historique, paysager, environnemental ou patrimonial des espaces.
- L'existence de risques ou de nuisances avérés qui génèrent des contraintes pour l'occupation et l'utilisation des sols : zones inondables, mouvements de terrains liés d'anciennes carrières, nuisances et risques routiers à proximité de la RD 137, etc.
- La présence ou non d'éléments de viabilité du terrain permettant de considérer le terrain comme constructible : un accès sécurisé à une voie publique, un raccordement possible sur les réseaux d'alimentation en eau potable et d'électricité, la possibilité d'assainir les eaux usées soit par raccordement au réseau collectif soit par la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, la capacité suffisante de la défense incendie.
- Le découpage du territoire en zone par le Document d'Application du Règlement Nationale d'Urbanisme élaboré le 28 mars 2000 par les services de la Direction Départementale de l'Equipement de la Gironde : les contours ont été réexaminés notamment au regard des principes d'équité entre propriétaires, de maîtrise de l'urbanisation, de la capacité des éléments de viabilité (réseaux, voie publique), du contexte paysager ou agricole et des préoccupations liées à l'environnement.
- Les demandes ou remarques issues de la concertation avec la population (durant toute la durée de la phase «étude» de la procédure) qui ont fait l'objet d'un avis motivé et adopté par le Conseil Municipal sur la base notamment des orientations du PADD.



Le MARNU de Saint Laurent d'Arce approuvé en 2000 et caduque depuis 2005.

6.1.2 MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES

La zone urbaine dite zone UA, correspond au bourg de Saint Laurent d'Arce et à deux hameaux anciens (Magrigne et Petit Thibaud) . Ils se caractérisent par un regroupement d'édifices aux formes urbaines homogènes et d'une densité relativement constante.

La zone urbaine dite zone UB, correspond aux quartiers d'habitat individuel qui se caractérise par un bâti peu dense, en ordre discontinu, le plus souvent en retrait des voies. Elle couvre la quasi totalité des extensions urbaines réalisées depuis les années 1960.

La zone UA et la zone UB comprennent un secteurs de zone spécifique repéré par un indice «a» qui correspond aux terrains qui ne sont pas desservi par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

La zone urbaine dite zone UE, couvre des terrains destinés aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle se localise autour des équipements sportifs en bordure de la rue des Faures.

La zone urbaine dite zone UX correspond aux terrains occupés par des activités économiques existantes, implantées en bordure de la RD137.

La zone à urbaniser dite zone 1AU, correspond à des terrains dont les éléments de viabilité (voirie, réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable) sont insuffisants ou inexistants, et dont l'urbanisation pourra être engagée, sous forme d'opération d'ensemble, à court ou à moyen terme.

La zone 1AU correspond à un ensemble foncier en périphérie immédiate du bourg, destinée à une urbanisation d'une densité proche de celle du bâti ancien : il s'agit du seul secteur destiné au développement urbain du bourg à court terme conformément aux orientations du PADD. La délimitation de la zone s'est appuyée sur :

- les limites des terrains construits en première profondeur de la route des Faures et du lotissement du Clos de l'Eglise (Morisset),
- la limite des milieux naturels à préserver au lieu dit Aux Moulins de Branda,
- la proximité de l'aire AOC au lieu dit Galet.

La limite Sud de la zone 1AU au lieu dit Bourg Nord a été défini par rapport aux terrains urbanisables qui ne seront pas desservis directement par le chemin Galet.

La zone à urbaniser dite zone 2AU, correspond à des terrains destinés à l'urbanisation à long terme, qui sont provisoirement inconstructibles en raison de l'absence ou de l'insuffisance des éléments de viabilité (voirie, réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable). Une procédure de modification ou de révision du PLU sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation ces zones. Sont ainsi classés en zone 2AU, les terrains au lieu-dit Magrigne : il s'agit des terrains compris entre le Chemin de 5 Minutes et la route des Courreaux.

Le dimensionnement des zones urbanisées (7 ha) correspond à la mise en œuvre des objectifs de développement démographiques., pondéré du potentiel de remise sur le marché de logements vacants et de remplissage des parties urbanisées :

- L'étude OPAH du Pays de Haute Gironde dénombre en 2008 : 11 habitations vacantes de plus de 2 ans et 6 de plus de 5 ans, selon le recensement des services fiscaux. Ce niveau relativement et le caractère structurel de la vacance implique une faible participation de ce mode de production de logements aux objectifs démographiques
- La capacité d'accueil des zones constructibles du PLU (zones U) représente environ une quinzaine de nouvelles constructions (une dizaine dans le bourg, autour de cing à Magrigne, une à trois sur la Route de Caillon).

La zone agricole dite zone A, correspond aux terres agricoles de la commune à préserver pour leur potentiel biologique, économique et agronomique. Le découpage des zones agricoles de Saint Laurent d'Arce qui s'est accompagné

d'une volonté de simplification du découpage du territoire en zone, s'est appuyé sur un travail de concertation avec les agriculteurs: une partie des terres agricoles a été classée en zone N pour éviter la création de multiples découpage compte tenu de l'étroite imbrication des espaces naturels, des constructions diffuses et des espaces agricoles. D'ailleurs, quelques espaces agricoles classés en zone Naturelle constituent également des ensembles d'intérêt paysager justifiant d'un tel classement:

- les secteurs aux abords de la Chapelle et du hameau de Magrigne,
- le secteur autour du croisement entre la route de Caillon et la RD 137

Sur l'ensemble de la partie Sud de la commune, l'existence de risques d'affaissement d'anciennes carrières souterraines (motivent un classement en zone N incluant certains terrains agricoles (prévenir pour les risques y compris pour les constructions agricoles).

La zone naturelle et forestière dite zone N, correspond aux espaces naturels ou forestiers de la commune à préserver. Les possibilités de constructions y sont nulles, les extensions habitation sont autorisé mais forment limitées. Sont ainsi classés en zone N,

- Les zones humides qui présentent un écosystème particulier: le secteur du vallon du Cablanc en contrebas du bourg de part et d'autre de la route de Cablanc ; le secteur autour du Cablanc situés entre la Route de Caillon et la rue des Faures.
- Les couloirs formés autour des ruisseaux de la commune (Marron hors périmètre Natura 2000, le Cablanc, le Riou-Long) pour préserver les habitats qu'ils constituent et la stabilité de leurs berges.
- Les boisements formant un massif discontinu qui occupent une grande partie des terrains compris schématiquement, à l'Est de la RD 137, entre la Route de Puymorin et la limite communale septentrionale. Au sein de cet espace, plusieurs terrains bocagers présentent également un intérêt par l'alternance d'ouvertures paysagères et de cloisements liés aux haies bocagères ou aux cordons boisés (ripisylve, bois).
- Les lieux offrant un point de vues emblématiques du territoire communal. Ces cônes de vues sont situés : depuis la route de Caillon vers le bourg ; depuis le croisement Route de Caillon/Route de l'Hurbe; depuis la route de l'Hurbe vers le Nord ; l'entrée Ouest du bourg par la route de l'Hurbe ; l'entrée Est du bourg par la route de Cablanc; le lieu-dit Bonneau en limite Est du bourg.
- L'ensemble des terrains concernés par la zone rouge du PPRI de la Dordogne (repérés aux documents graphiques par une trame sous la ment ion «Risque d'inondation par débordement du Morron»).
- Les terrains concernés par les risques de mouvements de terrain de grande ampleur d'anciennes carrières souterraines.

La zone N comprend deux secteurs de zone :

- un secteur Nr quireprend le périmètre NATURA 2000 (Vallée et Palus du Morron).
- un secteur Nsl destiné aux activités de loisirs de plein air. Il se localise au Sud du bourg aux abords de l'un des plans d'eau des anciennes carrières de St Laurent d'Arce et de Marcamps. Pour tenir compte de la sensibilité écologique du site (ZNIEFF), le périmètre du secteur Nsl est réduit aux espaces les moins fragiles et présentant une configuration adéquate pour accueillir les occupations du sol admises par le règlement : il s'agit en particulier de l'activité de motocross existante, afin de restituer la plus grande partie du site aux dynamiques naturelles porteuses de biodiversité.

6.1.3 TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES

Elaboration du PLU - Modification simplifiée n°1		
	ZONE / SECTEUR	SURFACES (en hectares)
Les zones urbaines	UA	11.3
	UAa	4.8
	UB	5.4
	UBa	44.8
	UE	4.9
	UX	2.8
Total	74	
Les zones à urbaniser	1AU	5.6
	2AU	1.4
Total	7	
La zone agricole	A	237
Total	237	
La zone naturelle et forestière	N	432.2
	Nsl	3
	Nr	53.8
Total	489	

TOTAL TERRITOIRE COMMUNALE 807 ha

6.2 JUSTIFICATION DES REGLES EDICTEES

6.2.1 LES PIECES DU PLUS : COMPOSITION ET EFFETS

Le règlement se compose **d'une pièce écrite et de documents graphiques**. Ces derniers permettent non seulement de repérer le découpage du territoire communal en zone (Voir Partie 6.1 du présent document) mais ils sont également le support d'un certain nombre de règles : ainsi les documents graphiques du règlement ont par eux même une portée normative et sont ainsi directement opposable aux décisions d'occuper ou d'utiliser le sol.

Pour chaque zone délimitée par le PLU, la **pièce écrite du règlement** s'organise autour de plusieurs articles qui permettent d'encadrer :

- La destination des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (articles 1 et 2) ;
- Les conditions d'accès aux voies et de raccordement aux différents réseaux (articles 3 et 4) ;
- L'intégration des constructions dans leur environnement (articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13) ;

Ces dispositions réglementaires, adaptées pour chacune des zones présentées dans la partie 6.1 précédente, encadrent les demandes d'occupations et d'utilisation du sol.

Le règlement du PLU soumet en effet à autorisation ou à déclaration préalable l'exécution d'un projet susceptible de faire l'objet d'un contrôle (certificat d'urbanisme, déclaration des travaux, déclaration valant division foncière, permis de démolir, permis de construire, permis d'aménager un camping, d'implanter un habitat léger de loisirs, etc.) La commune contrôle alors la conformité du projet envisagé par rapport aux règles fixées par le PLU.

Outre les limites des différentes zones, l**es pièces graphiques du règlement** indiquent :

- Les emplacements réservés aux équipements publics futurs (création de voies et emprises publiques, élargissement de voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- La localisation des éléments bâtis ou de paysage protégés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7° du code de l'urbanisme ;
- Les servitudes de mixité de l'habitat instaurées au titre de l'article L.123-2 alinéa d) du code de l'urbanisme ;
- Les secteurs affectés par des risques naturels :
    - Les secteurs affectés par le risque d'inondation par débordement de la Dordogne (zone rouge du PPRI) ;
    - Les périmètres de mouvements de terrain selon l'état des connaissances des secteurs concernés par la présence d'anciennes carrières souterraines (mouvements limités et de grande ampleur) ;
- Les zones archéologiques de saisine du Préfet

En outre, des orientations d'aménagement peuvent couvrir des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Le PLU de Saint Laurent d'Arce comporte des orientations d'aménagement uniquement sur la zone 1AU (Voir Pièces N° 4). Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en terme de compatibilité.

Certains informations sont répertoriées à titre d'information, sur un Document Graphique Annexe (Voir Règlement - Pièce 3.3). Il s'agit : des couloirs affectés par le bruit aux abords des infrastructures de transport ; du périmètre du Droit de Préemption Urbain ; du périmètre de l'aire Appellation d'Origine Contrôlée.

Enfin, les Servitudes d'Utilité Publique et les limitations administratives au droit de propriété instituées sur le territoire de la commune figurent en annexe du présent dossier (Voir Servitudes d'Utilité Publique - Pièces N° 5.1).

Les dispositions du PLU peuvent être expliquées à travers :

⇨ Les dispositions de protection et de mise en valeur de l'environnement (Partie 6.2.2)

⇨ Les dispositions de protection et de mise en valeur des paysages urbains (Partie 6.2.3)

⇨ Les dispositions relatives à la sécurité routière (Partie 6.2.4)

⇨ Les intentions opérationnelles ((Partie 6.2.5)

Cette présentation illustre la démarche d'allers-retours menée tout au long de l'élaboration du PLU, afin de placer la préservation de l'environnement comme un postulat de départ. En effet, cet objectif qui fait partie intégrante du Projet d'Aménagement de Développement Durable de Saint Laurent d'Arce, fonde plusieurs dispositions spécifiques du règlement.

6.2.2 LES MESURES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

⇨ La prévention du risque d'inondation par la Dordogne

Le Plan de Prévention du Risque Inondation « Vallée de la Dordogne - Secteur de Bourg à Izon » (P.P.R.I. de la Dordogne) est approuvé depuis mai 2005. Ce Plan définit des prescriptions qui s'imposent au règlement du PLU (Voir Servitudes d'Utilité Publique - Pièce N°5.1.3).

Aussi, une trame spécifique repérée aux documents graphiques du règlement localise les terrains affectés par le risque d'inondation. Cette trame graphique représente la zone rouge du PPRI (pas de zone bleue à St Laurent d'Arce) : les terrains concernés sont également classés en zone naturelle.

La pièce écrite du règlement renvoie au règlement du PPRI concernant les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions. Ainsi, le règlement du PPRI définit pour les terrains concernés par la trame repérés aux documents graphiques par la mention «Risque d'inondation par débordement du Morron» l'interdiction d'édification de nouvelles constructions et il encadre strictement les possibilités d'aménagement des constructions existantes (conditions de transformation et d'extension des constructions, mouvements de terrain, mesures de sauvegarde ou de compensation, etc.).

⇨ La prévention des risques liés à la nature du sous-sol

Le territoire communal comporte plusieurs anciennes carrières souterraines présentant des indices de risque d'instabilité. Les périmètres des secteurs où le risque d'affaissement de carrières existe, ont été établis par le Bureau des Carrières Souterraines du Conseil Général de la Gironde, selon l'état des connaissances au 31 décembre 2008.

Les deux types de risque définient par le Bureau des Carrières Souterraines sont repris dans le règlement du PLU. Ses documents graphiques repèrent ainsi les terrains concernés par :

- les mouvements de terrain limités (petites carrières, isolées) où le risque est maîtrisable car l'étendue de la carrière connue. La construction y reste donc possible sous certaines conditions et mesures de sauvegarde préalables (notamment études de sol par un bureau d'études agréé).
- les mouvements de terrain de grande ampleur : ils concernent les grandes carrières de la commune (La Gresseuse, Le Mass, ...) dont la délimitation n'est pas précises car elles n'ont pas été entièrement visitées. Le risque d'affaissement n'y est pas maîtrisable. Les terrains concernés par ce risque sont classés en zone N : les nouvelles constructions de toute nature y sont interdites.

Dans les secteurs de mouvements de terrain limités, la pièce écrite du règlement (article 2 de la zone UB) impose aux futures constructions admises dans la zone, de prendre toutes les mesures permettant d'éliminer les risques d'affaissement du sol ou du sous-sol.

A signaler, les possibilités de construction ont été très strictement encadrées le long de la route des Moulins à Vents en raison de l'existence de cavités souterraines sous l'emprise de la voie publique. Il s'agit de ne pas aggraver l'instabilité de cette rue par une augmentation trop importante de la circulation routière sur la voie.

⇨ La protection des milieux naturels par l'assainissement des eaux usées

Conformément à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, le dossier de PLU est accompagné en annexe, d'un zonage d'assainissement (Voir Annexes Sanitaires - Pièces N° 5.2) définissant les zones d'assainissements collectifs et les zones relevant de l'assainissement non collectif. Ce document graphique est opposable au tiers.

Compte tenu de la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif depuis 2008 sur une partie du bourg, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est rendu obligatoire par l'article 4 de la pièce écrite du règlement pour la zone UA ou la zone 1AU (zone à urbaniser à court terme).

La prise en compte du zonage d'assainissement dans le règlement du PLU se traduit par la mise en place de secteurs de zone spécifiques (secteur UAa et secteur UBa) lorsque le raccordement des terrains au réseau collectif n'est pas envisageable immédiatement ou avant l'échéance du présent PLU. Pour ces secteurs de la commune, une surface minimale de terrain s'impose donc pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature des terrains (article 5 des zones concernés). En effet, la majorité du territoire possède une nature de sol peu perméable ou une profondeur de sol insuffisante : une surface relativement importante est donc à prévoir pour permettre un fonctionnement optimum des systèmes d'assainissement non collectif en assurant l'infiltration des eaux usées traitées sur la parcelle. Toutefois, les techniques en matière d'assainissement ont largement évolué ces dernières années, et les dernières évolutions réglementaires en la matière autorisent de nouveaux dispositifs d'épuration qui remettent en cause la pertinence des dispositions de la MISE. Dans un courrier en date du 22 octobre 2012, le SPANC (SIAEPA du Cubzadais - Fronsadais) précise que «des études de sol sont obligatoires avant tout projet de réalisation ou de réhabilitation d'un assainissement individuel. Il n'est pas possible de conclure sur un secteur global concernant l'aptitude des sols à l'assanissement non collectif, cependant, des solutions techniques existent pour chaque type de terrain et pour chaque situation».

⇨ **La préservation du périmètre NATURA 2000**

Le règlement prévoit un classement en zone naturelle inconstructible (secteur Nr) de l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre NATURA 2000 existant sur Saint Laurent d'Arce (site d'importance communautaire «Vallée et Palus du Morron»). La création d'un secteur de zone spécifique conjugué à l'application du PPRI de la Dordogne sur une partie de cet espace d'intérêt écologique réduit très strictement les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol.

De plus, l'ensemble des constructions isolées au sein des espaces naturels font l'objet d'un classement dans un secteur spécifique (secteurs Ah et Nh) qui n'autorise que les extensions des constructions existantes.

La zone Natura 2000 jouxte les lieux dits La Rivière et Terre Forte. Pour le premier, il s'agit d'un espace à dominante naturelle ou agricole où seule une exploitation agricole existe (soumise au RSD). Au sein de la zone UBa le long de la Route de Caillon, la capacité d'accueil de nouvelles maisons est très réduite (3 maisons) et le contrôle effectué par le SPANC sur la conception des dispositifs d'assanissement non collectif, permet de considérer que cette urbanisation n'aura pas d'incidences sur les milieux couverts par le périmètre Natura 2000. Pour Terre-Forte, le hameau de Magrigne est relativement éloigné et les secteurs encore constructibles restent de taille et de capacité d'accueil très limitées (potentiel d'environ 5 maisons) De même, l'urbanisation et le renforcement du bourg prévoit le raccordement des futures opérations au réseau d'assainissement collectif (refoulement vers la station de lagunage de Prignac et Marcamps) ce qui excluera tout rejet d'eaux usées dans les affluents du Moron. En matière de gestion des eaux pluviales, la pièce écrite du règlement favorise l'infiltration directe sur les terrains bâtis (pourcentage minimale d'espace non imperméabilisé), limitant ainsi le ruissellement pluvial et les risques de pollution des milieux aquatiques. Ainsi, globalement, la capacité d'accueil offerte par le présent PLU apparaît compatible avec les enjeux de préservation du périmètre Natura 2000 Vallée du Moron.

Toutefois, certains travaux dispensés d'autorisation au titre du code de l'urbanisme pourraient avoir un impact sur le milieu naturel. Aussi, tout programme, projet, travaux, ouvrage ou aménagement susceptible d'avoir des incidences significatives sur ce site Natura 2000 doit faire l'objet d'une étude d'incidence (selon l'article L. 414-4 précisé par l'article R. 414-19 du code de l'environnement).

Au regard de la capacité d'accueil relativement réduite (une quinzaine de maisons) en dehors des secteurs desservis par l'assainissement collectif, des évolutions techniques et règlementaires en matière d'installations d'assainissement non collectif, et de la localisation relativement éloignée des secteurs constructibles vis à vis de la zone Natura 2000, le présent PLU est compatible avec les orientations du SDAGE de 2009.

⇨ **La protection des Espaces Boisés**

Les boisements les plus significatifs ont fait l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'ensembles qui présentent un intérêt particulier dans le paysage de la commune, par leur position ou leur configuration :

- Les deux Espaces Boisés Classés créés au lieu dit Coudoin Nord afin d'assurer une transition paysagère et une présence arborée entre le village et la RD137.
- Les deux Espaces Boisés Classés créés sur les alignements arborés soulignant le tracé des allées d'accès aux Châteaux Daubiac et de Petit-Thibaud.
- L' Espace Boisé Classé créé au lieu dit Bourg Nord pour assurer l'intégration paysagère de la future opération d'urbanisation (zone 1AU). Cet ensemble boisé constituera également une protection climatique pour les futures habitations.
- Le boisement formant un ensemble relativement vaste le long de la rue des Faurès au sein du bourg : constitué d'arbres anciens à grand développement, cet espace boisé est particulièrement marquant pour le paysage de la rue et pour le cadre de vie des riverains de cette partie du bourg de Saint Laurent.

A signaler que d'autres boisements sont également protégés par un classement en zone naturelle, du fait de l'inconstructibilité de ces espaces. Toutefois, un phénomène d'enfrichement de certains terrains est observé, notamment dans les secteurs des Palus du Morron (zone NATURA 2000). L'enjeu principal réside donc davantage dans la capacité d'entretien de ces terrains et paysages bocagers de la commune.

⇨ **La préservation du périmètre AOC**

Les dispositions du règlement permettent de limiter les nouveaux prélèvements de terres classées en aire AOC, à travers :

- La localisation de la zone 1AU et des zones 2AU en dehors de l'aire AOC ou sur des terrains qui ne sont aujourd'hui plus exploités en vignes.
- Les contours et la limitation des profondeurs constructibles dans les secteurs ouverts à la construction (zone UBa) préservant ainsi les terres viticoles (comme au lieu dit Le Canton, Petit Thibaud, Duche, ...)
- Une partie des terrains en vignes classés AOC sont inclus dans la zone naturelle et forestière en raison soit de leur caractère soit d'espace d'intérêt paysager soit de la présence de risques d'affaissement d'anciennes carrières souterraines soit de l'imbrication des occupations et utilisations du sol.

⇨ **La préservation des zones agricole et naturelle du mitage**

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les habitations isolées au sein de la zone agricole (dite A) et de la zone naturelle et forestière (dite zone N) sont encadrées de manière stricte (aucune nouvelle habitation, limitation de la densité maximale des constructions, règles d'implantation et de hauteur maximale). L'objectif est de permettre une évolution douce des maisons existantes sans porter atteinte à la qualité des milieux (agricole, naturel ou forestier) qui jouxte ces terrains bâtis et éviter une densification inadapté à ce contexte.

6.2.3 LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES URBAINS

⇨ **La protection des couloirs écologiques et paysagers autour des cours d'eau**

Dans l'ensemble des zones du PLU, le règlement impose une marge de recul par rapport aux berges des cours d'eau et fossés. L'objectif est de préserver la stabilité des berges, et le cas échéant, la végétation de berge l'accompagnant support de biodiversité. La pièce écrite du règlement rappelle ce principe (article 13 des zones concernées).

Dans cet esprit, les abords du fossé s'écoulant au sein de la zone à urbaniser (zone 1AU) au lieu dit Bourg Nord fait l'objet d'un emplacement réservé destiné à la création d'un espace vert. Cette réserve permettra d'assurer la préservation des caractéristiques hydrauliques, écologiques et paysagères du fossé.

La création d'un emplacement réservé destiné à la création d'un cheminement piéton le long du ruisseau du Cablanc, entre le lieu dit Biquet (rue Montaigne) et la route de Cablanc, permettra également de faciliter l'entretien de ce tronçon du cours d'eau.

⇨ **La protection d'ensembles bâtis et paysagers particuliers**

Plusieurs ensembles bâtis d'intérêt patrimonial et paysager sont repérés aux documents graphiques du Règlement (par un symbole mentionné en légende sous «Ensemble bâti et paysager protégé»).

Ce régime de protection concerne 10 ensembles bâtis et paysagers du territoire (dont 2 ensembles compris dans la zone UA, et 8 dans la zone N), à savoir :

- L'ensemble formé par l'entrée Est du Bourg par la Route de Cablanc : sont concernés le Château de Cablanc (ou de Capblanc) et l'espace paysager formé entre le manoir et la route de Cablanc. Les terrains sur l'autre bordure de cette voie sont inscrits en emplacement réservé en vue de restaurer et de valoriser cet espace enfriché (le tracé d'un ancien bief constitue la limite de la réserve). Un peu plus à l'Ouest, le muret en pierre accompagnant et marquant l'entrée dans le bourg est également protégé.

- L'ensemble formé par le hameau ancien de Petit Thibaud : la configuration et l'unité des constructions autour de la rue des Petits Thibauds formant une placette est à préserver.

- L'ensemble formé autour de la Route de l'Hurbe : le domaine et la maison dite du Prieuré en bordure Sud de la voie marquent et confèrent une allure monumentale à l'entrée Ouest du Bourg de Saint Laurent d'Arce (muret en pierre de soutènement, ouverture de la vue sur la maison d'intérêt historique et architectural dite du Prieuré, espace enherbé ouvert valorisant la site et la situation, vue sur le clocher de l'église). Sont également concernés le muret en pierre qui accompagne le tracé de la Route de l'Hurbe entre le Bourg et Château de l'Hurbe, ainsi que la dépendance agricole en face du Château, et notamment sa façade ornée d'un fronton.

- L'un des trois moulins à vents que compte la commune, le long de la rue des Moulins à Vents. Il s'agit du moulin ayant fait l'objet d'une restauration sans création de couverture sur l'édifice, visible notamment depuis la RD137.

- Des vestiges de deux cabanes de vigneron, au lieu dit Genaux et Latourac, visibles notamment depuis la RD 137.

Ces ensembles bâtis et paysagers font l'objet de dispositions spécifiques visant la préservation de leur intérêt architectural, historique ou esthétique. Des règles spécifiques sont ainsi édictées au Titre VI de la pièce écrite du règlement pour conserver l'esprit et le caractère de ces lieux, comme témoin de la culture locale.

A signaler, que toute intervention affectant l'aspect et les abords de ces éléments identifiés est soumise à autorisation préalable. De même, les régimes du permis de démolir et de la déclaration de travaux pour l'édification de clôtures sont exigibles pour toutes intervention sur ces ensembles bâtis et paysagers protégés.

⇨ **La mise en valeur des lieux emblématiques de la commune**

Conformément aux objectifs du PADD, des aménagements soignés et symboliques sont envisagés afin de révéler le paysage urbain et favoriser la vie locale. Certains nécessitent la création d'emplacements réservés :

- La création d'un espace paysager au droit de l'accès à la Chapelle de Magrigne visant à signaler et valoriser la présence du monument historique, notamment vis à vis des usagers de la RD137. Cet aménagement pourra également être l'occasion d'améliorer les conditions de raccordement entre le Chemin Pierre Levreaud et la RD 137.

- La restauration hydraulique et paysagère d'un espace enfriché en bordure de la Route de Cablanc en entrée Est du Bourg. Cet espace vert à créer (l'emprise de la réserve est délimitée par le tracé d'un ancien bief) appartient à un ensemble paysager protégé autour du Château de Cablanc (ou de Capblanc).

- La préservation de la vue sur l'ensemble bâti ancien de Bonneau à travers l'emplacement réservé destiné à préserver la possibilité de création d'un accès au lieu-dit Coudoin Nord.

⇨ **La préservation et la mise en valeur des formes urbaines**

Pour assurer la protection et la mise en valeur des formes urbaines identifiées dans le cadre du diagnostic, la pièce écrite du règlement définit plusieurs mesures portant sur les réseaux aériens, les modalités d'implantation des constructions, l'emprise au sol et la hauteur maximale des constructions, leur aspect extérieure ou le traitement des espaces libres :

- ***Les modes d'implantation des constructions*** sont définis en fonction des caractéristiques urbaines dominantes de chacune des zones urbaines analysées : dans les zones UA, le principe d'une implantation proche de l'alignement et des limites séparatives latérales est imposé pour préserver la continuité et l'unité du front bâti sur rue ; à l'inverse, dans les zones UB, UE et UX, l'implantation en recul des constructions est imposée compte tenu de la morphologie «aérée» de ces tissus ; dans les zones 1AU, le règlement définit un cadre général relativement souple (qui peut être précisé dans le cadre des Orientations d'Aménagement le cas échéant). Ainsi, même si l'ordonnancement des constructions est recherchée, une liberté de conception est laissée aux concepteurs de ces futurs quartiers. Au sein des zones agricoles ou naturelles, les règles d'implantation visent à favoriser l'intégration paysagère des constructions, notamment en privilégiant des marges de recul (permettant le maintien de la végétation existante ou la réalisation de nouvelles plantations).

- ***Les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives*** distinguent pour la zone UB, la situation du projet selon une première profondeur de constructibilité et une seconde profondeur, mesurée par rapport à la limite de l'emprise publique. L'objectif est de permettre l'évolution et la densification (proportionnée) de la première profondeur ; et à l'inverse, de préserver le caractère plus aéré, ouvert, végétalisé et moins bâtie de la seconde profondeur. Pour ce faire, la pièce écrite du règlement (article 7 de la zone UB) précise la largeur de la première bande de constructibilité et les dispositions assurant la préservation du caractère paysager dominant de la zone. Dans la seconde bande de constructibilité, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est beaucoup plus strictement encadrée pour préserver l'ambiance des terrains.

- ***Les prescriptions relatives à l'emprise au sol maximale des constructions*** s'appliquent à l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser. Ces dispositions ont été établies pour encadrer l'urbanisation des terrains ou l'évolution des terrains déjà urbanisés, en définissant des emprises au sol maximales proportionnelles à la densité des tissus bâtis analysés (Voir Chapitre 3 du présent rapport de présentation). Ces surfaces maximales permettent également de limiter l'imperméabilisation du sol et favorisent la présence d'espaces verts.

- D'une façon générale, la pièce écrite du règlement définit ***les hauteurs maximales admises*** en fonction d'une part, des tissus bâtis analysés et de leur sensibilité vis à vis du cadre de vie des riverains, et d'autre part, des typologies bâties attendues dans chaque zone. Dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat (zone UA, UB et 1AU), les hauteurs maximales admises expriment une densité décroissante entre le centre bourg (zone UA) et les quartiers d'habitat individuel de lotissement ou diffus (zone UB). Ce dispositif réglementaire se fonde sur la volonté de rapprocher au mieux l'échelle des nouvelles constructions avec celles des bâtiments existants. Dans les zones spécialisées (zone UE et UX), les hauteurs sont définies par rapport à la destination des constructions attendues et à un objectif d'intégration dans le grand paysage. Dans les zones agricoles et forestières (zones A et N), compte tenu de la sensibilité paysagère de ces espaces, les hauteurs maximales sont limitées, en tenant compte toutefois des constructions existantes.

- ***Les dispositions en matière de traitements extérieurs des constructions*** (volume, façades, toitures, etc.) expriment une volonté de conserver le caractère et l'identité architecturale du paysage urbain de Saint Laurent d'Arce à travers des dispositions visant une unité esthétique entre l'existant et les nouvelles implantations (notamment pentes de toitures maximales, aspect de la couverture). Toutefois, l'article 11 de la pièce écrite du règlement offre également la possibilité de réaliser de projets architecturaux plus originaux notamment par le traitement et l'aspect de la toiture et/ou par l'utilisation de matériaux performants (qualités environnementales). Ces constructions d'architecture "plus contemporaine" (en rupture avec l'architecture traditionnelle (par les techniques constructives, les matériaux, ou les principes de composition) nécessitent une grande rigueur de conception, permettant de prendre en considération le contexte architectural, et de s'inscrire dans une ambiance paysagère existante sans la détruire. A signaler, dans le cas où le terrain est repéré aux documents

graphiques par la mention « Ensemble bâti et paysager protégé » (Voir le paragraphe 6.2.3 : *La protection d'ensembles bâtis et paysagers particuliers),* des dispositions complémentaires se superposent à aux règles des zones concernées (zones UB et N**).**

- ***Des mesures s'appliquent également aux clôtures*** (types et hauteurs) dans un souci d'harmonisation et d'unité à l'échelle des différents quartiers identifiés.
- ***Les dispositions relatives aux espaces libres et aux plantations*** qui concernent l'ensemble des zones visent à assurer la bonne tenue des espaces entourant les constructions et à assurer la réalisation de plantations d'accompagnement : des prescriptions imposent ainsi l'insertion paysagère des aires de stationnement, des aires de dépôts ou de stockage ou le recours aux essences locales notamment pour la réalisation des haies mitoyennes. A signaler que des prescriptions en matière de surfaces non imperméabilisées minimales (espace vert de pleine terre) s'appliquent également aux terrains (voir Partie 6.2.2 Les mesures de protection et de mise en valeur de l'environnement).

6.2.4 LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ DES VOIES PUBLIQUES

➢ **Les emplacements réservés pour l'aménagement de voies publiques à modifier ou à créer**

Plusieurs emplacements réservés sont localisés sur les documents graphiques du règlement. Ils concernent notamment la création ou l'aménagement de carrefours ou des rues de la commune afin d'améliorer:

- la sécurité de la RD 137 (débouché du chemin Pierre Levraud, liaison piétonne à créer dans l'emprise de la RD 137 entre le Bourg et Magrigne,
- le confort et le sentiment de sécurité des usagers piétons par l'élargissement des emprises de circulation (rue des Moulins à Vents, rue de Coudoin) ou par la création de cheminements piétons et deux-roues en site propre, pour favoriser et faciliter les liaisons entre le bourg et les lieux dits Biquet (le long du Cablanc) et Aux Moulins à Vents (chemin d'exploitation).
- les manœuvres des véhicules à l'extrémité du chemin de Couteau par la création d'une aire de retournement.

Des terrains sont également réservés pour préserver les possibilités d'accès et d'aménagement de jonctions adaptées pour desservir des zones d'urbanisation futures (zone 1AU au lieu-dit Galet et zones- 2AU au lieu-dit Magrigne Est).

➢ **Les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques**

La pièce écrite du règlement définit des marges de recul par rapport aux voies, notamment en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune (secteur peu ou pas urbanisé, où les usagers de la route perçoivent davantage un environnement de rase campagne que d'environnement urbain). Les marges de recul ainsi définies se fondent sur des objectifs de visibilité et de sécurité, ou de fonctionnement de ces emprises publiques.

L'article L.111-1-4 s'applique le long de l'A10 et de la RD 137, route classée à grande circulation. Cette article du code de l'urbanisme interdit en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations dans une bande de 100 et 75 mètres de part et d'autre de l'axe de chacune des voies.

Le présent PLU ne prévoit pas l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces dans cette bande de 75 m en bordure de la RD137. Pour les secteurs classés en zone urbaines (zones UA, UB, UE, UX) le long de l'ancienne route nationale, les dispositions l'article L.111-1-4 ne s'y appliquent pas compte tenu de secteurs déjà urbanisés.

Toutefois, la pièce écrite du règlement définit des marges de recul minimales le long de la RD 137, moduler selon :

- d'une part, les formes urbaines des tissus bâtis (possibilité de conserver le mode d'implantation traditionnelle du bâti en zone UA ; marge de recul minimale en zone UB; marge plus importante en zone UE, UX et A);

- et d'autre part, la vocation de la zone (marges de recul plus importantes pour les constructions que pour les installations en zones UE et UX).

Dans la zone UE et dans les zones agricoles et naturelles, l'article L.111-1-4 s'applique (marge de recul minimale fixée dans la pièce écrite du règlement).

Des marges de recul sont également fixées par rapport aux chemins ruraux ou d'exploitation, pour assurer le passage des engins notamment agricoles.

⇨ **Les conditions d'accès et de voirie des opérations**

Le règlement définit les principes généraux s'imposant au projet en matière de desserte des constructions et opérations : les dispositions précisent les conditions minimales à respecter, telles que le dimensionnement des accès ou des voies privées, l'obligation de réaliser un dispositif de retournement dans le cas de la réalisation d'impasse, une largeur minimale de chaussée afin d'assurer l'accès de tout type de véhicules, notamment ceux de lutte contre l'incendie.

Ces dispositions sont instituées pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques mais aussi celles des personnes utilisant ces accès ou voies privées. Il s'agit d'éviter la création de points de conflits et des situations accidentogènes.

Les normes minimales imposées varient d'une zone à l'autre selon la structure foncière et la destination du secteur (largeur des voies plus importante en zone UX à vocation d'activités qu'en zones UB et UA, car susceptible d'accueillir des poids lourds). Les conditions minimales définies par le règlement (article 3 toutes zones) pourraient également être complétées par des prescriptions particulières selon : la nature et l'intensité du trafic induit par le projet ; la position et la configuration exactes de ses accès ou de sa desserte.

⇨ **Les places de stationnement à réaliser sur les terrains**

L'article 6 du Titre 1 du règlement définit le nombre de places de stationnement selon la destination des constructions. Pour toutes les catégories de construction, le règlement impose le stationnement sur la parcelle en fonction des besoins. Il s'agit d'éviter l'utilisation des emprises publiques pour les besoins en stationnement ce qui entraînerait des situations conflictuelles et accidentogènes pour les rues dont l'aménagement n'est pas prévu à cet effet.

En matière d'habitat, le nombre de places exigées prend en compte le taux de motorisation des ménages de Saint Laurent d'Arce relativement important compte tenu des modes de déplacements observés (le taux de motorisation est en augmentation, près la moitié des ménages actifs disposent de deux véhicules par foyer). Les normes imposées varient également selon la taille des constructions.

L'article 12 de chaque zone rappelle les dimensions minimales des aires de stationnement à prendre en compte. En zone UE et 1AU, le règlement impose en outre, la réalisation d'aires de stationnement sécurisées à l'attention des cyclistes.

6.2.5 LES INTENTIONS OPÉRATIONNELLES

⇨ **Les servitudes de mixité sociale de l'habitat**

En cohérence avec les objectifs d'accueil et de mixité sociale énoncés dans les orientations générales du PADD, plusieurs terrains sont repérés aux documents graphiques par la mention «Secteur de mixité de l'habitat». Ils correspondent à la zone à urbaniser au lieu dit Bourg Nord (zone 1AU).

Les futures opérations destinées à l'habitat qui s'y réaliseront, devront comporter au minimum 20% de logements locatifs sociaux. Cette servitude est instituée au titre de l'alinéa d° de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme. Les terrains concernés par cette mesure ont été délimités selon les critères suivants :

1) Terrain non bâti, pouvant être destiné principalement à l'habitat, et n'étant pas concerné par la proximité de risques naturels ou technologiques.

2) Superficie du terrain suffisamment importante pour permettre la réalisation d'une opération de plusieurs logements.

3) Situation au contact du Bourg et de ses équipements collectifs

La pièce écrite du règlement (article 2 de la zone 1AU) précise les effets de la servitude mixité sociale, et notamment les conditions d'application du pourcentage minimale de logements sociaux selon le nombre de logements et de mètres carrés de surface de plancher destinée à l'habitat.

L'ensemble de ces logements sociaux à usage locatif feront l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du code de la construction et de l'habitat. Les catégories de logements locatifs sociaux ainsi imposées permettront d'envisager la diversification du parc de logements au sein de la commune dont le parc de logements est très spécialisé (logement individuel, propriétaire-occupant).

⇨ **Les conditions et orientations d'aménagement de la zone à urbaniser à court terme (zone 1AU)**

La pièce écrite du règlement impose l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble pour les terrains classés en zone à urbaniser 1AU, dans un souci de gestion économe du foncier et d'organisation rationnelle (dimensionnement des infrastructures, articulation avec les quartiers voisins, ordonnancement du bâti). Pour ce faire, une surface minimale d'opération est imposée par l'article 2 de la zone 1AU.

Des orientations d'aménagement présentent le parti d'aménagement à respecter sur la zone 1AU au lieu dit Bourg Nord. Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en terme de compatibilité.

Ces orientations d'aménagement détaillent à l'échelle de l'ensemble de la façade Ouest du Bourg : l'organisation spatiale, les voies à valoriser ou à créer et la position des équipements publics, les principaux espaces constructibles, les formes urbaines et la répartition des différentes typologies bâties, les mesures en faveur de l'intégration paysagère et environnementale des constructions, la localisation des principaux espaces verts.

Le schéma d'aménagement présenté est une illutration de la mise en oeuvre des objectifs retenus pour la frange Ouest du bourg. D'éventuels échanges fonciers sont indiqués à titre informatif (pour améliorer le confort des parcelles riveraines des zones à urbaniser).

⇨ **Les conditions et orientations d'aménagement de la zone à urbaniser à long terme (zone 2AU)**

Les zones à urbaniser qui ne seront desservis par le réseaux d'assainissement collectif à court terme, sont classées en zone 2AU. Elles ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après réalisation de cet équipement (Voir ci-après l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et Voir ANNEXES Pièce N° 5.2.2 Plan du réseau d'assainissement collectif des eaux usées existant et projeté). Une modification du PLU devra être engagée pour déclasser ces terrains de zone 2AU en zone 1AU ou en zone U.

6.3 ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER (ZONES 1AU ET 2AU)

Lieu-dit	Classement PLU	Surface en hectare	Vocations principales	Existence ou capacité suffisante des équipements publics à proximité de la zone		Conditions d'ouverture à l'urbanisation*	Echéance d'ouverture à l'urbanisation indicatif
				Voirie	Réseaux		
Bourg -Nord	**1AU**	5.5	**Habitat Mixte**	oui	non	Urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble Réalisation des ouvrages et réseaux liés à l'assainissement collectif Route des Faures - Route de l'Hurbe	Approbation du PLU 2010 - 2015
Magrigne - Est	**2AU**	1,5	**Habitat**	non	non	Réalisation des ouvrages et travaux liés à la défense incendie & étude de faisabilité d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées	Après 2020

** Raccordement obligatoire au réseau collectif d'Alimentation en Eau Potable (AEP) pour toutes les zones à urbaniser*

7- INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Un certain nombre de dispositions du PLU sont justement mis en place pour traduire une attention particulière à l'environnement naturel ou humain de la commune : ces mesures sont présentés dans la partie précédente (notamment le Paragraphe 6.2.2 "Les dispositions de protection et de mise en valeur de l'environnement").

7.1 LES ZONES URBAINES

Le PLU se fixe comme objectif de préserver la qualité et le cadre de vie des habitants tout en laissant des possibilités d'évolution aux terrains et aux constructions existantes.

Les terrains couverts par un classement en zone urbaine ne présentent pas de particularités environnementales puisqu'ils sont pour la plupart déjà bâtis. Les zones urbaines font néanmoins l'objet d'une réglementation spécifiques de préservation de l'environnement à travers :

- L'obligation de raccordements aux réseaux d'assainissement de toutes les constructions existantes ou édifiées en zone UA, et à plus long terme de l'ensemble du bourg. Les dispositifs d'assainissement autonome autorisés dans les secteurs qui ne seront pas desservis par le réseau collectif d'assainissement, assureront la protection contre les pollutions du milieu naturel (conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome).
- La définition d'une emprise au sol maximale des constructions afin d'encadrer la densification des quartiers et préserver des surfaces minimales d'espaces libres.
- Les dispositions concernant les surfaces de pleine terre et les plantations accompagnant certaines installations (parking, stockage).

Le règlement prévoit également la mise en œuvre de dispositions pour une meilleure prise en compte des incidences sur l'environnement urbain :

- S'agissant des activités, les occupations et utilisations du sol qui comportent des risques ou des nuisances pour les populations avoisinantes sont strictement encadrées.
- Des mesures sont prises concernant la sécurité et les conditions de circulation sur la commune (emplacements réservés, règles d'accès et de desserte, normes de stationnement).

Les contours de zone définis (profondeur maximale notamment) participent également à la préservation des espaces agricoles et naturels de la commune et à la maîtrise de l'urbanisation.

7.2 LES ZONES A URBANISER

De manière générale, les incidences attendues de l'ouverture des zones à urbaniser sont principalement liées à l'accueil de nouveaux habitants ou de nouvelles activités. Ces impacts négatifs concernent : 1) la réduction des espaces agricoles ou naturels, 2) l'atteinte à la biodiversité, 3) l'imperméabilisation des sols, 4) la transformation du paysage, 5) l'augmentation des déplacements et de la circulation, 6) les besoins énergétiques induits par les nouvelles constructions, 7) l'augmentation des quantités de déchets à traiter.

⇨ **La réduction des espaces agricoles ou naturels**

Le choix de ne pas ouvrir à l'urbanisation de grandes surfaces dans le cadre du présent PLU témoigne d'une volonté de limiter la consommation d'espaces et de rationaliser les prélèvements (Voir tableau des superficies de zone).

La superficie prélevée par le PLU représente un peu moins de 7 hectares. Elle concerne pour la plus grande part, le développement urbain du bourg. Le reste de l'espace prélevé pour l'extension du Bourg concerne des zones naturelles qui ne présentent pas d'intérêt écologique particulier. Rappelons que l'objectif retenu par les orientations d'aménagement et le règlement de la zone 1AU consiste à préserver une coulée verte formée autour du fossé et d'un boisement protégé : par rapport à la surface totale de la zone, la surface consacrée aux espaces verts représente donc une part plus importante que celle des opérations de lotissement comme Le Clos de l'Eglise.

Enfin, le principe d'opération d'ensemble imposé par le règlement de la zone à urbaniser (par une surface minimale d'opération) vise à garantir une urbanisation organisée, pour optimiser le foncier et ainsi limiter les prélèvements présents et à venir d'espaces agricoles ou naturels.

⇨ **L'atteinte à la biodiversité**

S'agissant de la biodiversité, les opérations de développement urbain de Saint Laurent d'Arce, par leurs localisations, ne remettent pas en cause l'existence d'espaces sensibles ou reconnus comme tel de ce point de vue. Les dispositions retenues à travers les contours de zone, règles écrites et orientations d'aménagement cherchent d'ailleurs, à rétablir ou à préserver les principales continuités écologiques existantes notamment par la protection des fossés et cours d'eau. L'artificialisation des terrains naturels en continuité du Bourg induits par leur urbanisation future (zone 1AU) sera compensée par la création d'une coulée verte centrale qui permettra de restaurer les qualités écologiques des milieux (entretien des fossés et cours d'eau et de sa ripisylve, création de milieux ouverts, etc.) et d'organiser leur découverte par la réalisation d'aménagements pédestres légers et respectueux de la sensibilité des lieux (liée au rôle de stockage, à l'instabilité des berges des fossés, à la conservation des arbres remarquables, etc.).

⇨ **L'imperméabilisation des sols**

Des mesures spécifiques sont inscrites dans le règlement pour limiter l'impact des nouvelles opérations d'aménagement sur le fonctionnement hydraulique de la commune : marge de recul par rapport aux fossés, surface minimale de pleine terre, protection de certains éléments de végétation existante (Voir Partie 6.2.2 du présent rapport).

⇨ **La transformation du paysage**

S'agissant de la transformation des paysages, plusieurs mesures sont inscrites au règlement soit pour assurer l'ordonnancement de l'urbanisation soit pour assurer la protection de la végétation (Voir notamment Parties 6.2.3 et 6.2.5 du présent rapport).

⇨ **L'augmentation des déplacements et de la circulation**

Des mesures sont également prises pour anticiper sur les besoins d'aménagement induits par l'évolution de la commune et des territoires alentours (emplacements réservés pour élargissement ou création d'emprises publiques, orientations d'aménagement pour assurer la structuration des opérations et leur articulation avec les quartiers voisins, marge de recul imposée, conditions d'accès, normes de stationnement). L'amélioration des conditions de déplacements piétons et deux-roues est également visée (Voir notamment Partie 6.2.4 du présent rapport).
D'ailleurs, les choix des sites de développement à proximité du Bourg constitue une orientation de premier ordre pour favoriser les déplacements de courte distance.

⇨ **Les besoins énergétiques induits par les nouvelles constructions**

Compte tenu de ses prérogatives en la matière, le PLU se contente de permettre la réalisation d'une ville plus compacte et moins consommatrice d'énergie (localisation et densité des zones à urbaniser à proximité des équipements collectifs et des dessertes en transport collectif, favoriser les déplacements doux de courte distance, possibilité de bâtiments mitoyens et à étage). Les règles du PLU s'attache également à rendre possible le recours aux matériaux de hautes performances environnementales et aux énergies renouvelables.

⇨ **L'augmentation des quantités de déchets à traiter.**

Le PLU ne prévoit aucune mesure concernant la gestion des déchets. Des actions relevant de dispositifs réglementaires ou opérationnels extérieurs au PLU sont à étudier. Toutefois, au sein de la zone 1AU, un point d'apport volontaire de déchets (tri) pourrait être implantés en lien avec la coulée verte et la future voie de desserte interne de la zone (intégration paysagère, localisation centrale à l'échelle de la zone pour facilité les pratiques de tri sélectif)

⇨ **L'augmentation du volume des eaux usées à traiter.**

Le réseau d'assainissement collectif communal doit être capable de traiter les volumes d'eaux usées rejetés par les futures zones ouvertes à l'urbanisation. La canalisation de refoulement vers la station de lagunage de Prignac et Marcamps dispose d'une capacité de traitement des effluents de 1800 équivalents habitants. En admettant un ratio de construction de 12 logements à l'hectare pour les 7 hectares de zones à urbaniser, l'apport serait de 84 logements venant s'ajouter aux 542 logements présents sur la commune en 2008. Cela représente seulement un peu plus du tiers de la capacité de traitement de la station d'épuration qui est donc en mesure d'assurer l'assainissement des zones à urbaniser.

7.3 LA ZONE AGRICOLE

La mise en œuvre des dispositions de la zone A vise avant tout à protéger les terres agricoles. Pour ce faire, le règlement n'autorise qu'un nombre limité d'occupations et d'utilisations du sol dont la nature se justifie au regard de la vocation de la zone.

Le découpage des zones agricoles de Saint Laurent d'Arce s'est appuyé sur la prise en compte des périmètres de risques d'affaissement de carrières souterraines et de la structure paysagère du territoire (classement en zone naturelle d'une partie des terres agricoles de la commune). Le découpage des zones agricoles de Saint Laurent d'Arce s'est accompagné d'un processus de concertation avec les agriculteurs. Ainsi, une partie des terres agricoles a été classée en zone N pour éviter la création de multiples découpage compte tenu de l'étroite imbrication avec les espaces naturels et forestiers. Certains espaces agricoles classés en zone N présentent un intérêt paysager justifiant d'un tel classement. Les habitations diffuses au sein de la zone agricole font l'objet d'un classement dans un secteur spécifique (Ah) afin de maîtriser leur densification et toute concurrence avec les surfaces exploitées.

Les principaux impacts de la zone agricole (relevant du PLU) pourraient être liés aux constructions agricoles autorisées, principalement en terme d'impact paysager. Aussi, les logements de fonction sont admis sous certaines conditions de façon à éviter la multiplication d'habitation dans un secteur inadapté à une telle évolution (conflits d'usage avec l'activité agricole, mitage du paysage,...). L'aspect des bâtiments à édifier est encadrée pour favoriser l'intégration paysagère des bâtiments (emploi de couleur sombre, maintien de la végétation existante, plantations d'accompagnement.).

Enfin, les incidences sanitaires et écologiques seront essentiellement pris en compte par le règlement sanitaire départemental qui encadre les installations agricoles et leurs éventuels impacts sur l'environnement.

7.4 LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La mise en œuvre des dispositions relatives aux zones naturelles vise avant tout la protection des espaces ainsi classé. Aussi, la constructibilité au sein de cette zone est très limitée et strictement encadrée. Les incidences sur l'environnement (contrôlables dans le cadre d'un PLU) sont donc minimes (Voir Partie 6.1 Découpage en zone du territoire et Partie 6.2. notamment concernant la protection des milieux naturels).

Pour les habitations présentes sur la zone, seul est autorisée une extension limitée (20% de surfaces de plancher avec un maximum de 50m²) et sont tous situés en dehors des périmètres recensés d'intérêt environnemental de niveau communautaire (NATURA 2000). Sur ce site, les dispositions du règlement n'autorisent aucune occupation ou utilisation du sol qui pourrait avoir des incidences significatives. Compte tenu de ce dispositif réglementaire et des surfaces relativement réduites qui sont destinées à l'urbanisation future (environ 7 ha), il est possible de conclure que le PLU n'a pas d'impact notable sur le périmètre NATURA 2000, et que par conséquent, il n'est pas soumis à la procédure d'évaluation environnementale instituée par l'ordonnance du 3 juin 2004 sur l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et à la circulaire du 12 avril 2006

La zone N comprend également un secteur Nsl d'une taille réduite (3 ha soit moins de 0,5% de la surface communale) qui est destiné aux activités de loisirs de plein air. Il se localise au Sud du bourg autour du plan d'eau occupant d'anciennes carrières à ciel ouvert, et couvrant une partie de la ZNIEFF "Anciennes Carrières de St Laurent d'Arce et de Marcamps". Le contour a été délimité pour préserver les espaces les plus sensibles et les moins artificialisés par l'activité existante sur le site.

Le règlement du secteur Nsl conditionne l'implantation de ces activités de loisirs à leur capacité à s'intégrer dans le site et à éviter tout impact dommageable pour le milieu naturel. Ce classement ne remettra donc pas fondamentalement en cause les caractéristiques des milieux existants.

Département de la Gironde

Commune de Saint Laurent d'Arce

PLAN LOCAL D'URBANISME PLU

PIÈCE N° 1.1 NOTICE DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 27 décembre 2013

Le Maire Jacques BASTIDE

id de ville urbanisme

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)			
	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION DU P.L.U.	Le 23/11/2004	Le 19/10/2009	**Le 30/11/2010**
Modification n°1 du PLU			*Le 27/12/2013*

OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La commune de Saint Laurent d'Arce est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 30 novembre 2010.

Le présent projet de modification du PLU a pour objet les changements sur les points suivants :

1. Réduction du secteur Nsl pour tenir compte de l'intérêt environnemental de la ZNIEFF « Ancienne carrières de Saint-laurent d'Arce et Marcamps ».
2. Modification des modalités d'encadrement des maisons isolées au sein de la zone agricole et de la zone naturelle.
3. Mise à jour du découpage en zone dans le bourg suite à la réalisation du réseau d'assainissement collectif
4. Suppression de la zone 2AU au lieu dit Coudoin Nord.
5. Reclassement de la zone 2AU en zone 1AU au lieu dit Galet
6. Création d'un Espace Boisé Classé dans le bourg de Saint Laurent d'Arce
7. Préciser le champ d'application de l'article 5 du règlement
8. Modification des marges de recul dans la zone UE
9. L'intégration des saillies dans le mode de calcul de l'emprise au sol (article 9 du règlement).
10. Le remplacement des termes « SHON » et « SHOB » de la pièce écrite du règlement par « surface de plancher ».
11. Modifier les longueurs maximales de construction admises sur limites séparatives dans la zone N.
12. Assouplir les prescriptions en matière de colories des façades dans la zone UX.
13. Préciser le traitement des clôtures maçonnées
14. L'ajout de compléments au rapport de présentation sur les thèmes suivants :
    - ⇨ La capacité d'accueil offerte par le PLU et la justification du dimensionnement des zones AU.
    - ⇨ La justification de l'aptitude à l'assainissement non collectif sur la commune, et la compatibilité avec le SDAGE
    - ⇨ L'état du réseau électrique.

L'article L123-13 du code de l'urbanisme stipule que :

> *« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*
>
> *La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :*
>
> *a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;*
>
> *b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
>
> *c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

La nature et l'objet des changements apportés au dossier de PLU de Saint-Laurent d'Arce par la présente procédure de modification, ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU en vigueur, ne réduisent pas un espace boisé classé ou une zone agricole ou une zone naturelle et ne présentent pas de graves risques de nuisances.

LES POINTS DE LA MODIFICATION

1.	**REDUCTION DU SECTEUR NSL**	**4**
2.	**MODIFICATION DES MODALITES D'ENCADREMENT DES MAISONS ISOLEES AU SEIN DE LA ZONE AGRICOLE ET DE LA ZONE NATURELLE**	**5**
3.	**MISE À JOUR DU DÉCOUPAGE EN ZONE DANS LE BOURG SUITE À LA RÉALISATION DU RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF**	**9**
4.	**SUPPRESSION DE LA ZONE 2AU AU LIEU DIT COUDOIN NORD.**	**11**
5.	**RECLASSEMENT DE LA ZONE 2AU EN ZONE 1AU AU LIEU DIT GALET**	**13**
6.	**CRÉATION D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ DANS LE BOURG DE SAINT LAURENT D 'ARCE**	**14**
7.	**PRECISER LE CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 5 DU REGLEMENT**	**15**
8.	**MODIFICATION DES MARGES DE RECUL DANS LA ZONE UE**	**16**
9.	**L'INTEGRATION DES SAILLIES DANS LE CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL**	**17**
10.	**REMPLACER LES TERMES « SHON » ET « SHOB » PAR « SURFACE DE PLANCHER »**	**17**
11.	**MODIFIER LES LONGUEURS MAXIMALES DE CONSTRUCTION ADMISES SUR LIMITES SEPARATIVES DANS LA ZONE N.**	**18**
12.	**ASSOUPLIR LES PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE COLORIES DES FAÇADES**	**18**
13.	**PRECISER LE TRAITEMENT DES CLOTURES MAÇONNEES**	**19**
14.	**COMPLETER ET METTRE A JOUR LE RAPPORT DE PRESENTATION**	**19**

1. REDUCTION DU SECTEUR Nsl

o Objet de la modification

La création du secteur Nsl lors de l'élaboration du PLU a été motivée par l'existence d'une activité motorisée de plein air sur le secteur des anciennes carrières et l'objectif de créer un hébergement de loisirs sur une partie favorable du site. Le secteur Nsl est concernée par la ZNIEFF de type 1 « Ancienne carrières de Saint-laurent d'Arce et Marcamps ». A la demande du Préfet, le secteur Nsl doit être revu dans le but de favoriser la protection de cet espace d'intérêt écologique. Le nouveau contour du secteur Nsl proposé, correspond ainsi aux espaces les moins sensibles et les plus adaptés à l'accueil des occupations du sol autorisées par le règlement.

o Sont modifiés en conséquence :

- **Rapport de présentation :**

Le rapport de présentation est modifié dans sa rédaction antérieure pour compléter la description des terrains inscrits dans le périmètre de la ZNIEFF (Partie « 2.2.1 Protections & inventaires de référence » page 15) et justifier des contours retenus pour le secteur Nsl modifié (Partie 6.1.2 « Motifs de délimitation des zones », page 56)
La surface du secteur Nsl est également modifié dans le rapport (dans les parties 6.1.3 « Tableau de superficie des zones » et 7.4 « la zone naturelle et forestière », aux pages 57 et 72).

- **Zonage :**

Les pièces graphiques du règlement sont également modifiées pour y faire figurer le nouveau contour du secteur Nsl.

Avant modification– Secteur Nsl **Après modification**

2. MODIFICATION DES MODALITES D'ENCADREMENT DES MAISONS ISOLEES AU SEIN DE LA ZONE AGRICOLE ET DE LA ZONE NATURELLE

- Objet de la modification

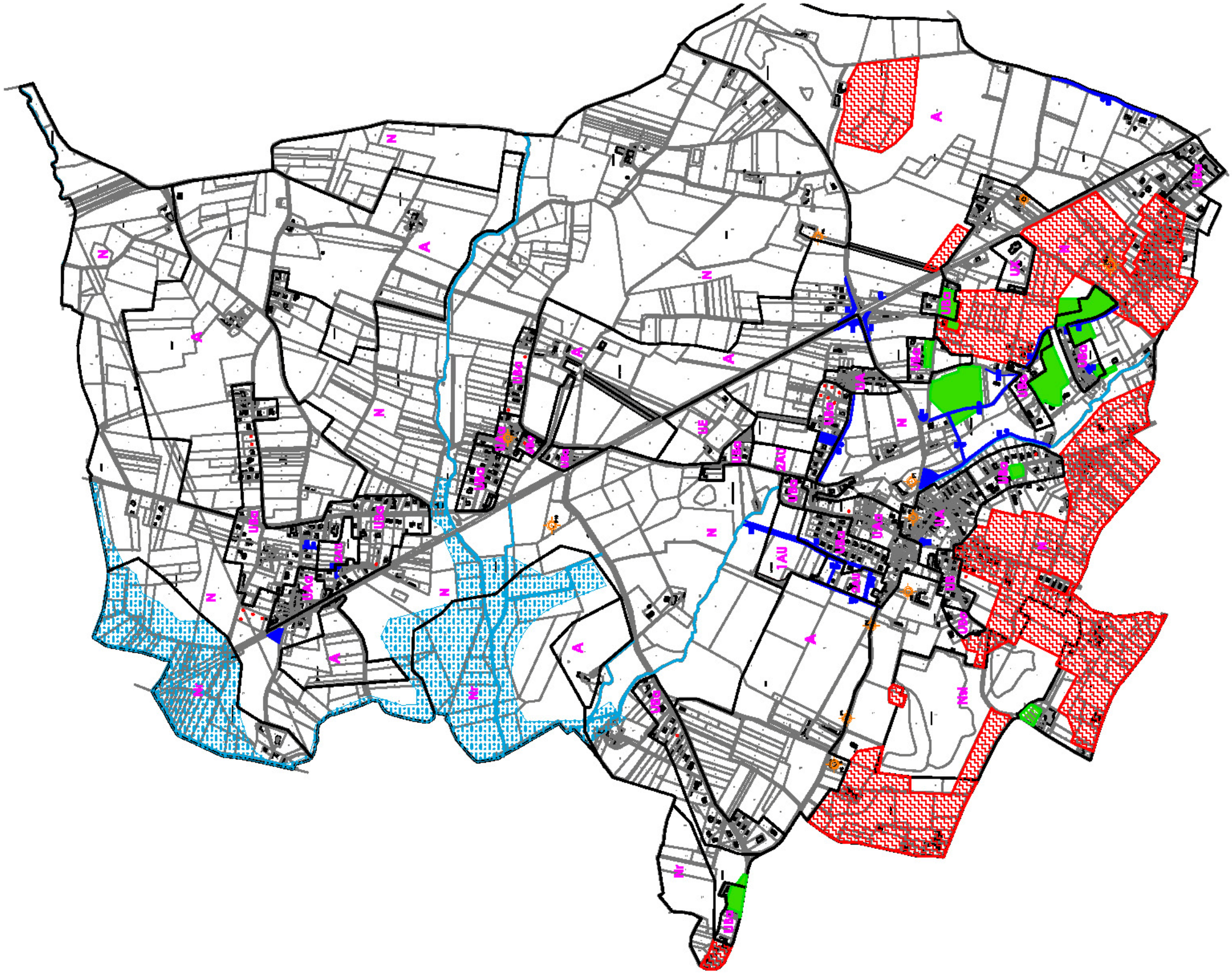
Suite à l'entrée en vigueur le 3 mars 2012 du décret n°2012-290 modifiant le code l'urbanisme, les droits à construire attachés aux habitations isolées au sein de la zone agricole et de la zone naturelle, nécessitent d'être encadrés d'une manière différentes à celle utilisée par le PLU en vigueur.

En effet, ces habitations doivent dorénavant être délimitées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, et elles ne peuvent donc plus être couvertes par la zone A ou la zone N proprement dites. Aussi, la présente procédure de modification propose de reclasser l'ensemble des habitations isolées dans un secteur dit « Ah » pour celle étant localisées au sein de la zone A, et dans un secteur dit « Nh » pour celles au sein de la zone N.

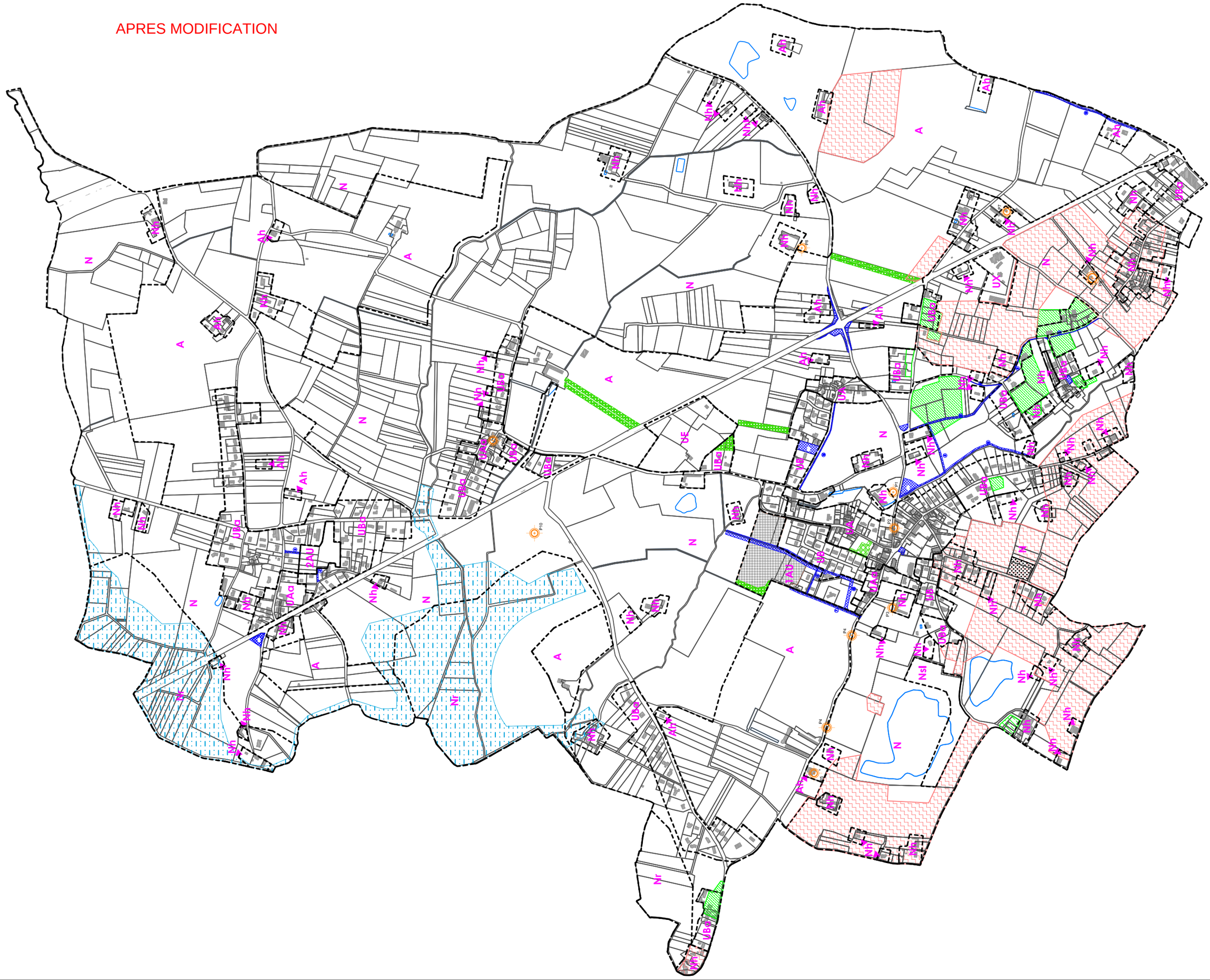
Les règles attachées aux habitations isolées sur la commune restent identiques puisqu'elles sont seulement reversées sous le secteur de zone concerné. Il est toutefois apporté deux modifications :

- Une clarification aux dispositions du règlement pour préciser les possibilités d'extension des constructions existantes : elles ne pourront être réalisées qu'une seul fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- L'obligation d'implanter les constructions accessoires dans un rayon de 30 mètres devient obsolète avec la création de secteur de zone qui délimite le périmètre constructible maximale des parcelles ou terrains.
- L'encadrement des surfaces constructibles maximales pour les constructions accessoires d'une habitation est exprimé en m² d'emprise au sol d'emprise au sol plutôt qu'en m² de surface de plancher pour clarifier la règle et l'application du droit des sols.

AVANT Modification – Secteurs Ah et Nh



APRES MODIFICATION



- Sont modifiés en conséquence :

- **Règlement :**

La présentation du découpage du territoire en zone de la pièce écrite du règlement (Titre 1 « Dispositions générales » page 4) est complétée par la mention des secteurs Ah et Nh.

Le caractère de zone est modifié pour mentionner et présenter le secteur Ah (zone A page 67) et le secteur Nh (page 77).

L'article 2 du règlement des zones A (page 68) et N (page 80) est modifié pour replacer les dispositions s'appliquant aux habitations isolées. L'encadrement de la densité des maisons isolées est ainsi défini :

> « Sont admis dans le secteur Ah / Nh :
>
> L'aménagement et l'extension des constructions existantes limitée à 20 % de la surface de plancher existante avec un maximum de 50 m², sous réserve de ne pas créer de nouveau logement. Le calcul des surfaces d'extension autorisées se fait à partir de la surface des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU. La possibilité d'extension de 50 m² maximum ne joue qu'une seule fois.
>
> Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sont admises sous réserve qu'elles présentent une emprise au sol maximale de 35 m². La possibilité d'édification d'une ou plusieurs nouvelles constructions accessoires dont les emprises au sol cumulées doivent restées inférieures ou égales à 35 m², ne joue qu'une seule fois à partir de l'entrée en vigueur du PLU. »

La mention « qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation. » est supprimée.

- **Zonage :**

Les pièces graphiques du règlement sont également modifiées pour y faire figurer les nouveaux contours des secteurs Ah et Nh.

- **Rapport de présentation**

Le rapport de présentation est modifié dans sa rédaction antérieure pour mentionner les secteurs Ah et Nh : Partie 6.1.2 « Motifs de délimitation des zones » (page 55) ; Partie « 6.2.2 Les mesures de protection et de mise en valeur de l'environnement / La préservation des zones agricole et naturelle du mitage» (page 61) ; Partie 7.3 « Incidence sur l'environnement / La zone agricole » (page 71) ; Partie 7.3 « Incidence sur l'environnement / La zone naturelle et forestière » (page 72).

Le tableau de superficie de zone est également modifié (dans les parties 6.1.3 « Tableau de superficie des zones », page 57).

3. MISE À JOUR DU DÉCOUPAGE EN ZONE DANS LE BOURG SUITE À LA RÉALISATION DU RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

- Objet de la modification

Depuis l'approbation du PLU en novembre 2010, des travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif ont été réalisés dans le bourg permettant le raccordement des constructions existantes et futures. Or le règlement des zones UA et UB distingue les terrains raccordables ou non au réseau d'assainissement collectif des eaux usées : un indice « a » localise pour chacune de ces deux zones, les secteurs où le recours à une installation d'assainissement non collectif est imposé. Il est donc proposé de modifier le découpage de la zone UA et de son secteur UAa d'une part, et de la zone UB et son secteur UBa d'autre part, pour tenir compte du nouveau tracé du réseau d'assainissement collectif dans le bourg de Saint Laurent d'Arce. De même, la zone UE est en cours de raccordement au réseau d'assainissement collectif, son règlement est adapté en conséquence.

A l'occasion de cette modification, les données présentées dans le rapport de présentation en matière d'assainissement collectif et non collectif sont actualisées à partir des dernières informations à disposition de la commune et du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

- Sont modifiés en conséquence :

- **Zonage :**

Les pièces graphiques du règlement sont modifiées pour ajuster le découpage des secteurs UAa et UBa au sein des zones UA et de UB, selon le nouveau tracé du réseau d'assainissement collectif.

- **Règlement**

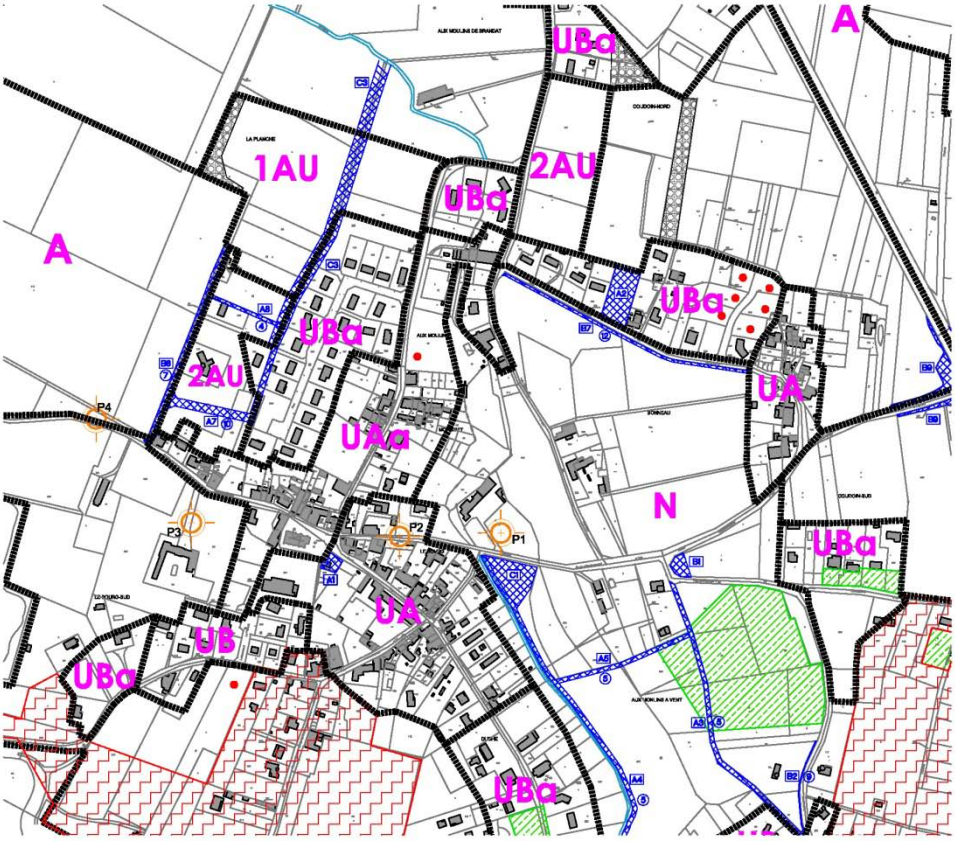
L'article UE 4 « Desserte par les réseaux » (page 37) de la pièce écrite du règlement est modifié pour imposer le raccordement à l'assainissement collectif. La mention suivante « Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire. » est remplacée par la règle suivante : « Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. »

- **Rapport de présentation**

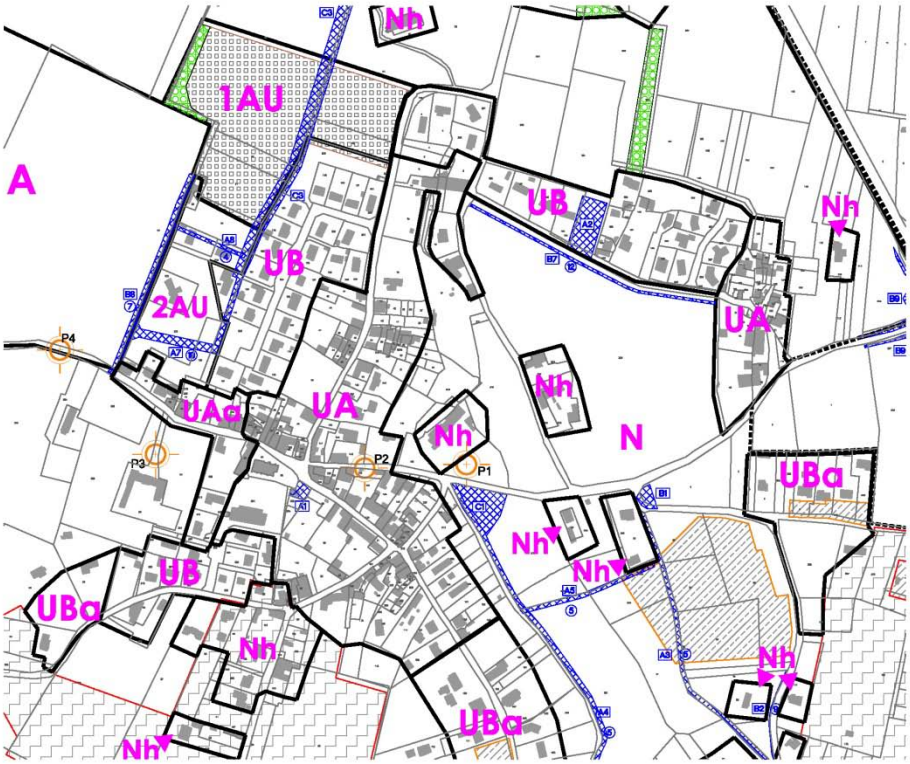
Le rapport de présentation est modifié dans sa rédaction antérieure pour actualiser le paragraphe relatif à l'assainissement des eaux usées (Partie « 3.2.3 Les équipements et services collectifs publics » page 30).

Le tableau de superficie de zone est également modifié (dans les parties 6.1.3 « Tableau de superficie des zones », p57) : les surfaces de la zone UA (et secteur UAa) et de la zone UB (secteur UBa) sont mises à jour selon le nouveau découpage proposé.

AVANT MODIFICATION – Zone UA/UAa et zone UB/UBa



APRES MODIFICATION



4. SUPPRESSION DE LA ZONE 2AU AU LIEU DIT COUDOIN NORD.

- Objet de la modification

A la demande de la Chambre d'Agriculture de la Gironde et de l'INAO, la zone à urbaniser à long terme (zone 2AU) inscrite le long de la rue des Faures au lieu dit Coudoin Nord est reversée en zone agricole. Les représentants de la profession agricole souhaitent en effet préserver la vocation agricole de ces parcelles compte tenu de leur occupation actuelle et de leur intérêt agronomique.

- Sont modifiés en conséquence :

- **Zonage :**

Les pièces graphiques du règlement sont modifiées, la zone 2AU à Coudoin Nord est reclassée en zone agricole.

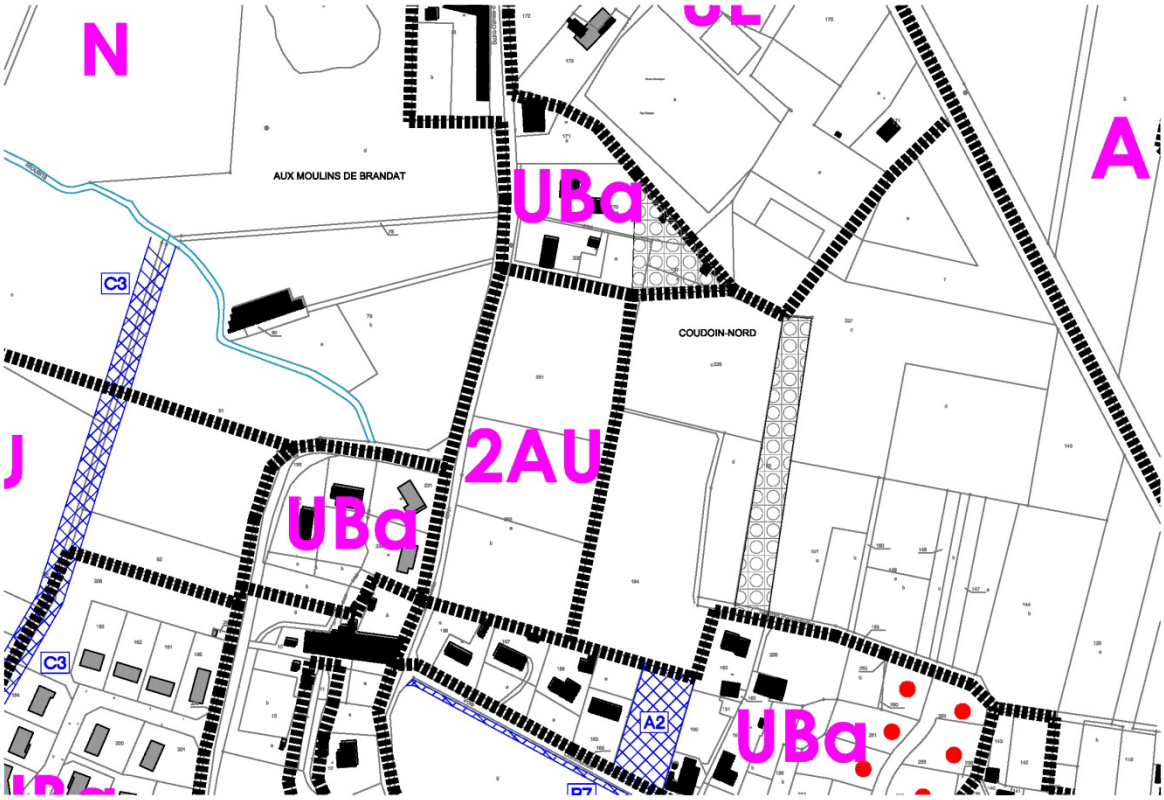
- **Rapport de présentation**

Le rapport de présentation est modifié dans sa rédaction antérieure pour supprimer la mention à la zone 2AU de Coudoin Nord : Partie 6.1.2 « Motifs de délimitation des zones » (page 55) ; Partie « 6.2.2 Les mesures de protection et de mise en valeur de l'environnement / La protection des Espaces Boisés » (page 60) ; Partie 6.2.3 La protection et la mise en valeur des paysages urbains (page 62) ; Partie « 6.2.4 Les dispositions relatives à la sécurité des voies publiques » (page 64) ; Partie « 6.2.5 Les intentions opérationnelles / Conditions et orientations d'aménagement » (page 68) ; Partie 7.2 « Incidence sur l'environnement / la zone à urbaniser » (page 70) ; ; Partie 7.2 « Incidence sur l'environnement / la zone naturelle » (page 72).

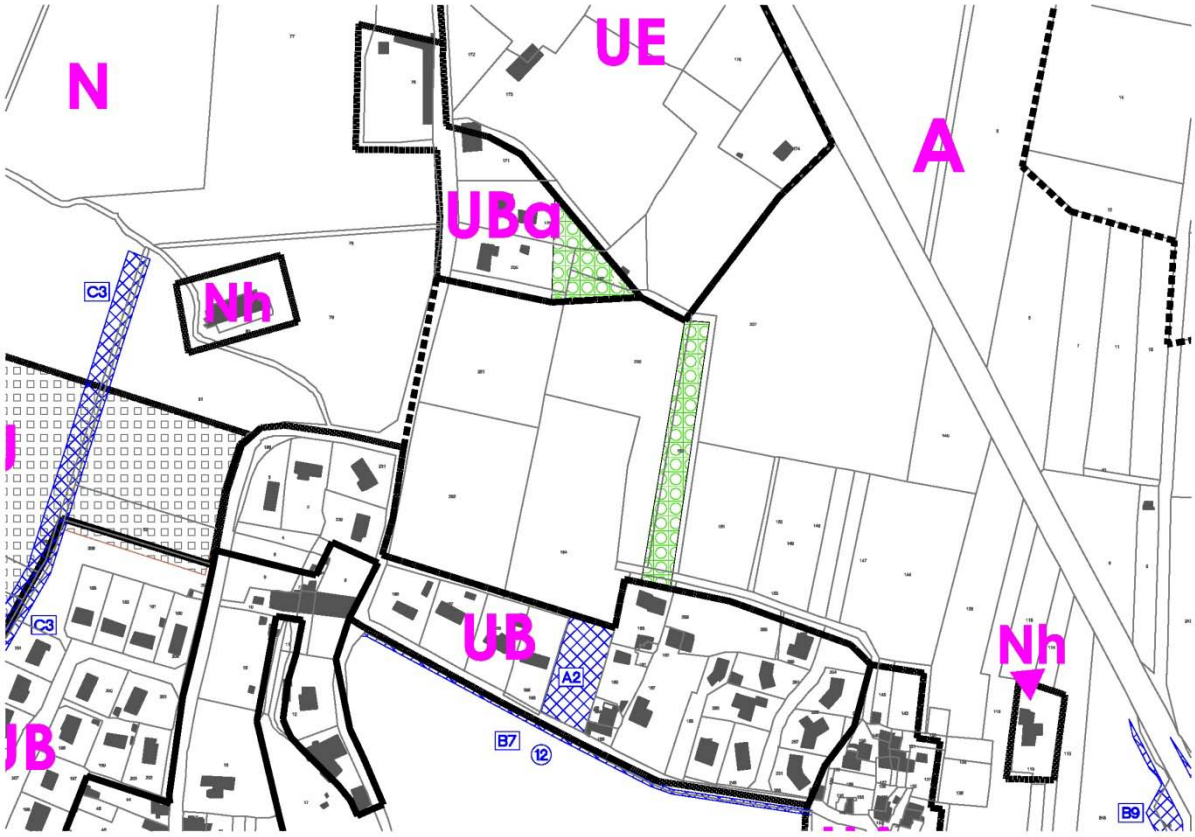
Le tableau de superficie de zone est également modifié (dans les parties 6.1.3 « Tableau de superficie des zones », p57) : la surface de la zone 2AU de Coudoin Nord (1,7 hectares) sont reversés dans la zone agricole (A) au détriment de la zone à urbaniser (AU).

Dans le tableau de la partie « 6.3 Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » (page 67), la ligne relative à la zone 2AU de Coudoin Nord est supprimée.

AVANT MODIFICATION – Zone 2AU Coudoin Nord



APRES MODIFICATION

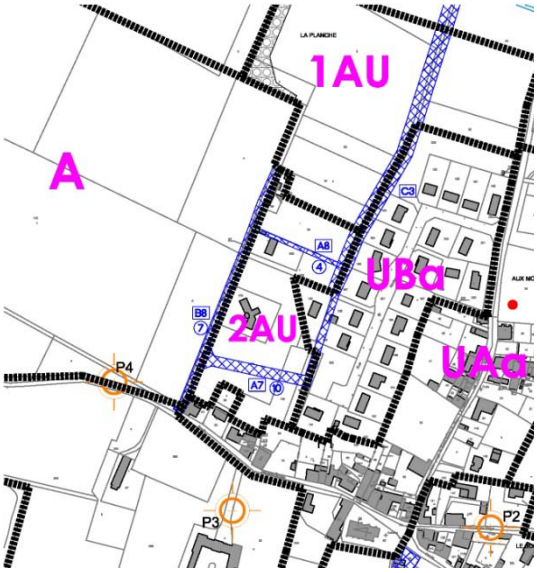


5. RECLASSEMENT DE LA ZONE 2AU EN ZONE 1AU AU LIEU DIT GALET

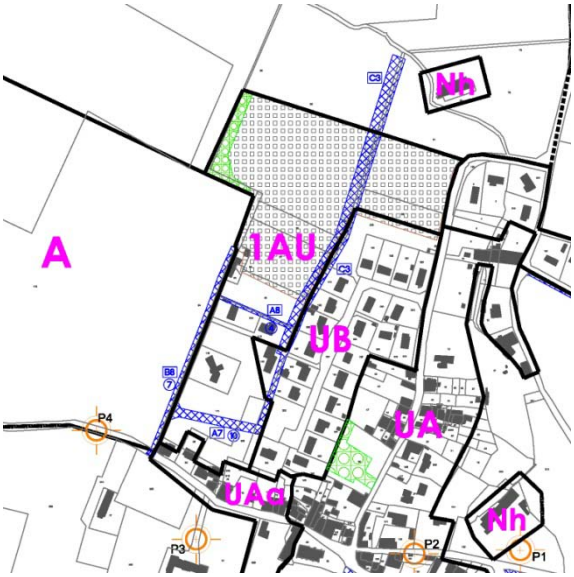
- Objet de la modification

La commune souhaite reclasser la zone 2AU au lieu dit Galet, sur la frange Ouest du bourg de Saint Laurent en zone 1AU. Ce reclassement permet d'ouvrir à l'urbanisation les terrains concernés dans le respect du règlement de zone et des Orientations d'Aménagement qui couvre le site.

AVANT MODIFICATION – Zone 2AU Chemin de Galet



APRES MODIFICATION



- Sont modifiés en conséquence :

- **Zonage :**

Les pièces graphiques du règlement sont modifiées pour reclasser la zone 2AU en zone 1AU.

- **Rapport de présentation**

Le rapport de présentation est modifié dans sa rédaction antérieure pour substituer la mention « zone 2AU » au lieu-dit Galet par « zone 1AU » :

- Partie « 6.2.4 Les dispositions relatives à la sécurité des voies publiques » (page 64).
- Partie « 6.2.5 Les intentions opérationnelles / Conditions et orientations d'aménagement » (page 66)

Le tableau de superficie de zone est également modifié (dans les parties 6.1.3 « Tableau de superficie des zones », p57) : la surface de la zone 2AU (1,9 hectares) est reversée dans la zone 1AU.

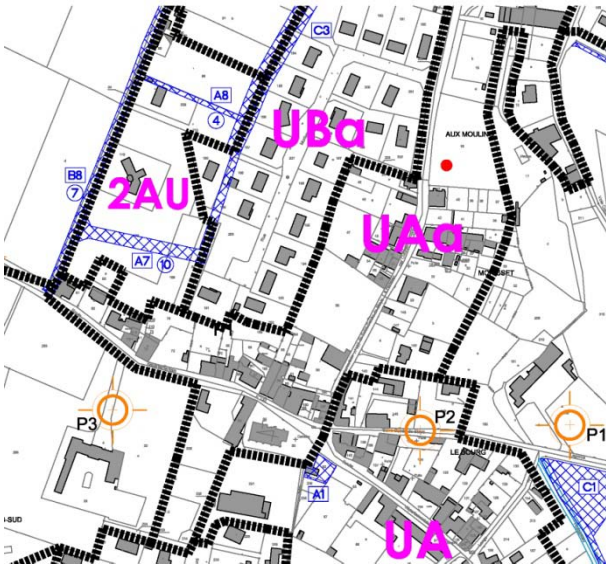
Dans le tableau de la partie « 6.3 Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » (page 67), la ligne relative à la zone 2AU « Morisset » est supprimée.

6. CRÉATION D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ DANS LE BOURG DE SAINT LAURENT D 'ARCE

- Objet de la modification

A l'occasion de cette modification, la commune de Saint Laurent d'Arce souhaite inscrire une protection sur un boisement formant un ensemble relativement vaste au sein du bourg. Constitué d'arbres à haut jet, ce boisement est particulièrement perceptible dans le paysage de la rue des Faurès et il participe au cadre de vie des riverains de cette partie du bourg de Saint Laurent (aération du tissu dense du tissu ancien, frondaison végétale, nature ordinaire, confort climatique,..). En concertation avec le propriétaire du terrain, il est proposé d'inscrire un Espace Boisé Classé préservant l'essentiel du massif boisé tout en ménageant une possibilité de construire sur une partie de l'unité foncière.

Avant modification – Espace Boisé Classé



Après modification

- Sont modifiés en conséquence :

- **Zonage :**

Les pièces graphiques du règlement sont modifiées pour intégrer la création d'un Espace Boisé Classé sur la parcelle AA55 rue des Faurès, dans le bourg de Saint laurent d'Arce. L'Espace Boisé Classé ainsi créé représente une surface d'un peu moins 1 900 m² sur un terrain d'une superficie totale d'environ 5 000 m².

- **Rapport de présentation :**

Le rapport de présentation est complété pour présenter ce nouvel Espace Boisé Classé dans la partie « 6.2.2 Les mesures de protection et de mise en valeur de l'environnement / La protection des Espaces Boisés » (page 60). Il est ainsi la mention suivante :
« Le boisement formant un ensemble relativement vaste le long de la rue des Faurès au sein du bourg : constitué d'arbres anciens à grand développement, cet espace boisé est particulièrement marquant pour le paysage de la rue et pour le cadre de vie des riverains de cette partie du bourg de Saint Laurent d'Arce. »

7. PRECISER LE CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 5 DU REGLEMENT

- Objet de la modification

L'article 5 des différentes zones du PLU impose une surface minimale de terrain pour pouvoir construire compte tenu de la nécessité d'implanter un système non collectif d'assainissement des eaux usées sur le terrain de construction.
Afin de faciliter l'application du droit des sols et la compréhension par les pétitionnaires des dispositions de l'article 5 de la pièce écrite du règlement, il est proposé de préciser que le calcul de la surface minimale prend en compte uniquement la partie du terrain qui est classée en zone constructible. Ainsi, la surface minimale de terrain encadre la réalisation des dispositifs d'assainissement non collectif sur la partie « constructible » du terrain d'assiette de la construction (à l'intérieur des contours de la zone constructible).

Enfin, le règlement de la zone N n'autorisant aucun nouveau logement (seule l'extension limitée des constructions existante est admise), l'obligation d'une surface minimale de 1000 m² prescrite par son article 5 peut donc être supprimée.

- Sont modifiés en conséquence :

- **Règlement :**

La pièce écrite du règlement dans sa rédaction antérieure est modifiée pour préciser les modalités d'application de la règle de surface minimale prescrite par l'article 5 de la zone UA (page 16), de la zone UB (page 27), et de la zone UX (page 45).

Les dispositions de l'article 5 de la zone A (page 70) et de la zone N (page 83) de la pièce écrite du règlement sont remplacées par la mention suivante :

> « Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement non collectif le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.
> Non réglementé dans les autres cas. »

8. MODIFICATION DES MARGES DE RECUL DANS LA ZONE UE

- Objet de la modification

A la demande du Préfet, la marge de recul s'appliquant aux constructions dans la zone Ue doit être modifiée pour tenir compte de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme qui s'applique le long de la RD137. Il en résulte une bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de l'ancienne route nationale n°137. La marge de recul inscrite dans le règlement du PLU en vigueur étant fixée à 50m par rapport à l'axe de la route, la règle est modifiée pour porter le recul minimal à 75m.
De plus, la rue des Faurès classée Route Départementale (RD737) au moment de l'approbation du PLU en 2010, a depuis été déclassée dans le domaine public communal. Aussi, la marge de recul par rapport à la rue des Faurès inscrite à l'article 6 du règlement de la zone UE est devenue obsolète et peut donc être supprimée.

- Sont modifiés en conséquence :

- **Règlement**

Dans la pièce écrite du règlement (article « UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », page 37), la mention «1/ Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 50 m mesurés par rapport à l'axe de la RD 137 » est modifiée par la mention suivante : « Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 75 m mesurés par rapport à l'axe de la RD 137 »

La mention « 2/ Toute installation devra être implantée à une distance au moins égale à 15 m mesurés par rapport à l'axe de la RD 737 (rue des Faurès) » est supprimée.

- **Rapport de présentation :**

Dans le rapport de présentation, il est ajouté la mention de la zone UE pour l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Partie « 6.2.4 Les dispositions relatives à la sécurité des voies publiques - page 65).

9. L'INTEGRATION DES SAILLIES DANS LE CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL

o Objet de la modification

Aux termes du décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 mis en application au 1er mars 2012, l'article R420-1 du code de l'urbanisme stipule que « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Le règlement actuel de Saint-Laurent d'Arce qui exclue la projection de saillies du calcul de l'emprise au sol doit donc être reformuler pour intégrer ce nouveau mode de calcul.

o Sont modifiés en conséquence :

- **Règlement :**

Le règlement est modifié pour l'article 9 des zones UA, UB, UX et 1AU avec l'inscription de la mention « La projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture est inclue » (aux pages 18, 29, 46 et 58).

10. REMPLACER LES TERMES « SHON » ET « SHOB » PAR « SURFACE DE PLANCHER »

o Objet de la modification

La circulaire du 3 février 2012 relative à la surface de plancher et l'emprise au sol simplifie les notions de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) en les regroupant toutes deux sous la même dénomination de « surface de plancher ». Les textes du PLU doivent en conséquence être mis à jour sur cette terminologie et remplacer les termes SHON et SHOB par la nouvelle notion.

o Sont modifiés en conséquence :

- **Rapport de présentation :**

Dans le rapport de présentation, le terme « surface hors œuvre nette » est remplacé par « surface de plancher » (dans la partie « 6.2. Justifications des règles édictées », à la page 66).

- **Règlement :**

Dans la pièce écrite du règlement, les termes « Surface Hors Œuvre Nette » et « SHON » sont remplacés par « surface de plancher » (aux pages 06, 07, 08, 33, 54, 61, 62, 63, 67 et 80).
A l'intérieur de cette même pièce du PLU, les termes « Surface Hors Œuvre Brute » et « SHOB » sont eux aussi remplacés par la même terminologie (aux pages 29, 41, 58 et 80).

11. MODIFIER LES LONGUEURS MAXIMALES DE CONSTRUCTION ADMISES SUR LIMITES SEPARATIVES DANS LA ZONE N.

o Objet de la modification

Dans le respect du caractère sensible de la zone N, la commune de Saint-Laurent d'Arce souhaite faciliter les possibilités d'aménagement des constructions existantes même si la densification admise reste très limitée par le règlement de la zone naturelle et forestière (zone N). Aussi, les longueurs maximales de constructions par rapport aux limites séparatives sont assouplies dans la zone N avec la redéfinition de seuils garant du respect du voisinage et de l'intégrité du paysage bâti de la zone.

o Sont modifiés en conséquence :

- **Règlement :**

Dans la pièce écrite du règlement, l'article 7 de la zone N sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est modifié. Pour les constructions implantées à la fois sur une limite séparative et la limite de fond de parcelle, les limites des longueurs cumulées mesurées sur deux côtés consécutifs passent de 10 à 14 m et la limite de longueur pour un des côtés de 5 à 7 m (page 84 du règlement).

12. ASSOUPLIR LES PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE COLORIES DES FAÇADES

o Objet de la modification

La zone UX est une zone destinée à accueillir des activités industrielles et artisanales. L'implantation d'activités sur le territoire est un phénomène à favoriser pour la commune, qui face au désir des enseignes d'ériger des bâtiments aux colories en lien avec l'image de leur marque, souhaite employer des couleurs vives pour les façades bâties. Aussi, l'article 11 du règlement de la zone UX est modifié pour supprimer l'interdiction des couleurs vives.

o Sont modifiés en conséquence :

- **Règlement :**

La pièce écrite du règlement dans sa rédaction antérieure est modifié pour supprimer la mention suivante « L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit » à l'alinéa A.6 de l'article 11 de la zone UX (page 50).

13. PRECISER LE TRAITEMENT DES CLOTURES MAÇONNEES

o Objet de la modification

L'article 11 du règlement des différentes zones du PLU encadre notamment les modalités de traitement des clôtures. La commune souhaite préciser la règle relative aux clôtures maçonnées et aux murs plein afin d'éviter qu'elles ne conservent un aspect inachevé. Il est ainsi proposé d'imposer un traitement de finition et d'interdire l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…).

o Sont modifiés en conséquence :

- **Règlement :**

Le paragraphe relatif aux clôtures de l'article 11 de la pièce écrite du règlement est complété par la mention suivante : « L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille…) est interdit, ces murs devront être enduits. ». Elle est ajoutée à l'article 11 de la zone UB (page 32), de la zone UX (page 48), et de la zone 1AU (page 60).

14. COMPLETER ET METTRE A JOUR LE RAPPORT DE PRESENTATION SUR LES POINTS SUIVANTS:

⇨ ***La capacité d'accueil offerte par le PLU et la justification du dimensionnement des zones à urbaniser (zone AU)***

o Objet de la modification

La satisfaction des besoins en logements sur la commune exposés dans le rapport de présentation, ne présente pas de manière suffisamment précise le dimensionnement des zones à urbaniser (zone AU) au regard de la capacité d'accueil des zones U et de la remise sur le marché des logements vacants existants sur la commune.
Il convient ainsi de mettre en avant dans le rapport de présentation que la détermination des zones AU s'est faite en adéquation avec les potentiels que représentent les logements vacants et le foncier non bâti mobilisables à l'échéance du PLU au sein des zones urbanisées.

o Sont modifiés en conséquence :

Le rapport de présentation (Partie « 6.1.2 Motifs de délimitation des zones » à la page 55) est complété par un paragraphe sur la capacité d'accueil offerte par les dispositions du PLU.

⇨ ***L'aptitude l'assainissement non collectif sur la commune et la compatibilité avec le SDAGE***

- Objet de la modification

Le rapport de présentation est complété par l'état des installations d'assainissement non collectif existant sur la commune. Une analyse permet de justifier le bon état de conformité des installations existantes notamment sur les secteurs de Caillon et de Magrigne situées à proximité de la zone Natura 2000 et de mettre en avant l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif sur les terrains constructibles non desservis par l'assainissement collectif.

- Sont modifiés en conséquence :

Le rapport de présentation est modifié dans sa rédaction antérieure pour actualiser le paragraphe relatif à l'assainissement des eaux usées (Partie « 3.2.3 Les équipements et services collectifs publics » page 30).

Le rapport de présentation est également complété par une analyse de la compatibilité des dispositions du PLU avec la sensibilité environnementale du périmètre Natura 2000 et les orientations du SDAGE, notamment à partir de l'avis technique émis par le SPANC dans un courrier daté d'octobre 2012 (Partie « La préservation du périmètre Nature 2000 », page 60).

⇨ ***La desserte de la commune par le réseau d'énergie électrique***

- Objet de la modification

A la demande du Préfet, le rapport de présentation doit être complété par l'analyse du réseau électrique. Il est précisé que le gestionnaire du réseau n'a pas transmis les éléments cartographiques permettant de mettre à jour le plan des Servitudes d'Utilité Publique relatif aux lignes électriques (servitudes I4). Il en est de même des servitudes de télécommunication, France Telecom (servitudes PT3), son gestionnaire n'ayant pas répondu aux sollicitions de la commune.

- Sont modifiés en conséquence :

L'analyse et la carte du réseau électrique couvrant la commune est intégrée au rapport de présentation (Partie « 3.2.3 les équipements et services collectifs publics », à la page 30). Est également mentionnée, l'absence de plan des réseaux de télécommunications disponible.

Département de la Gironde

Commune de Saint-Laurent-d'Arce

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

PIÈCE N° A

NOTICE DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du

Le Maire Jean-Pierre SUBERVILLE

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ÉLABORATION DU P.LU.	Le 23/11/2004	Le 19/10/2009	Le 30/11/2010
Modification n°1 du P.L.U.			Le 27/12/2013
Modification simplifiée n°1 du P.L.U.			Le .....

id de ville urbanisme

OBJET DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

La commune de Saint Laurent d'Arce est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 30 Novembre 2010. Il a fait l'objet d'une modification approuvée le 27 décembre 2013.

Le présent projet de modification simplifiée n°1 du PLU a pour objet les changements sur les points suivants :

- Mettre à jour les emplacements réservés inscrits aux documents graphiques du règlement ;
- Adapter le règlement pour tenir compte de l'évolution du code de l'urbanisme :
  - Suppression des articles 5 et 14
  - Suppression des secteurs de zone Ah et Nh
- Ajuster les dispositions réglementaires du PLU portant sur les clôtures (article 11)

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, l es orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environne ment par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; soit de diminuer ces possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée et qu'il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La procédure engagée a pour objet de modifier le règlement sans que ces changements n'entraînent une majoration ou une diminution des possibilités de construire. La procédure de modification simplifiée a donc été retenue.

LES POINTS DE LA MODIFICATION

1. METTRE A JOUR LES EMPLACEMENTS RESERVES INSCRITS AU REGLEMENT
2. SUPPRIMER LES SECTEURS DE ZONE AH ET NH DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DE LA LOI ALUR
3. METTRE A JOUR LE REGLEMENT SUITE A L'ENTREE EN VIGUEUR DE LA REFORME DE LA LOI ALUR
4. AJUSTER LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU PORTANT SUR LES CLOTURES

1. Mettre à jour les emplacements réservés inscrits au règlement

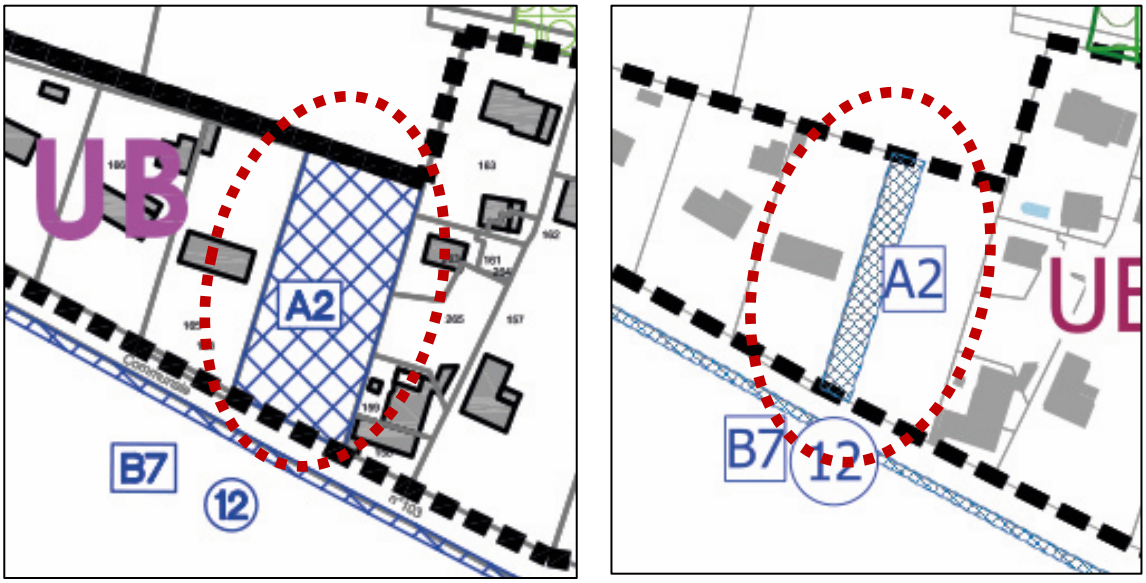
Objet de la modification

Cette modification vise à mettre à jour la liste des emplacements réservés inscrits au document graphique du règlement.

Ainsi, la présente modification prévoit :

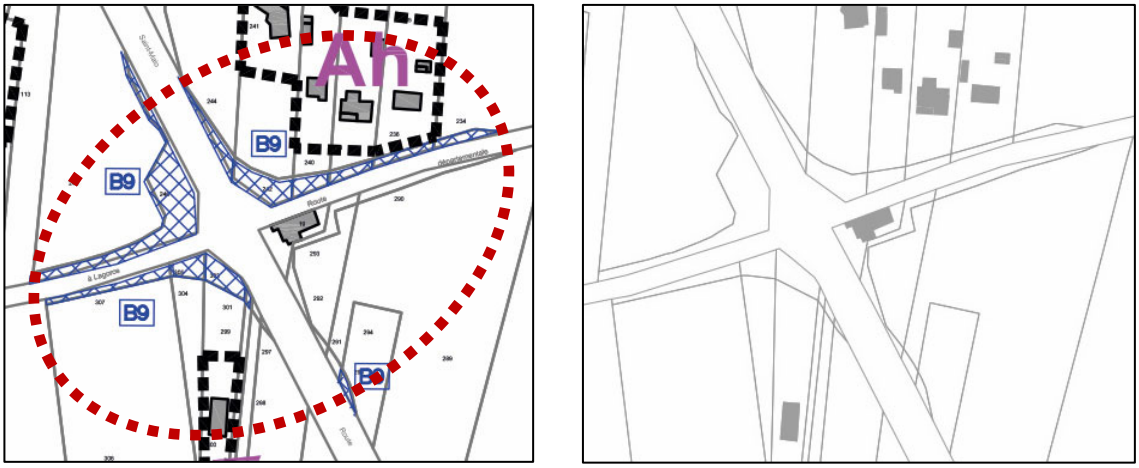
- **La modification de l'emplacement réservé A2** situé sur la rue de Coudoin. Cette réserve d'emprise est destinée à préserver une possibilité d'accès en cœur d'ilot et éviter son enclavement définitif. Il a été décidé de réduire la largeur de l'emplacement réservé et donc de sa superficie.

AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ***APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE***

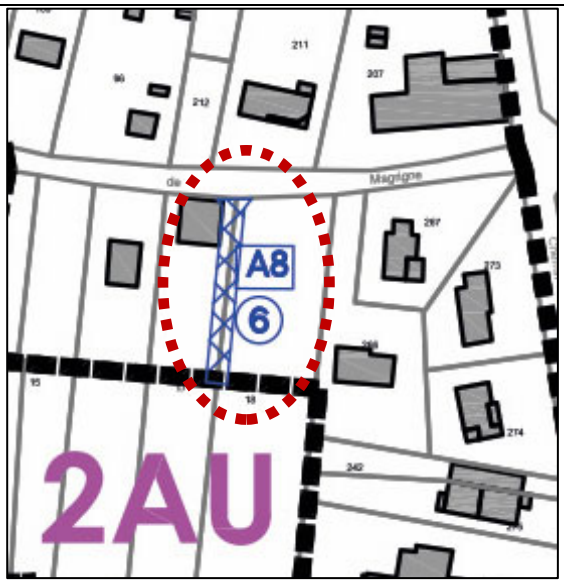
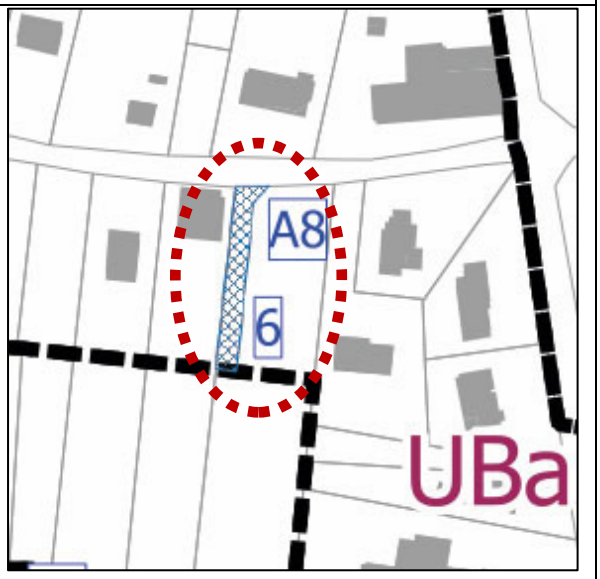


- **La suppression de l'emplacement réservé B9** située au croisement entre la RD137 et les routes de Cablanc et Puymorin. Cet emplacement réservé était destinée à la réalisation d'ouvrages et d'aménagements de mise en sécurité de la RD137 au profit du conseil départemental de Gironde. L'aménagement a été réalisé et l'emplacement réservé est supprimé.

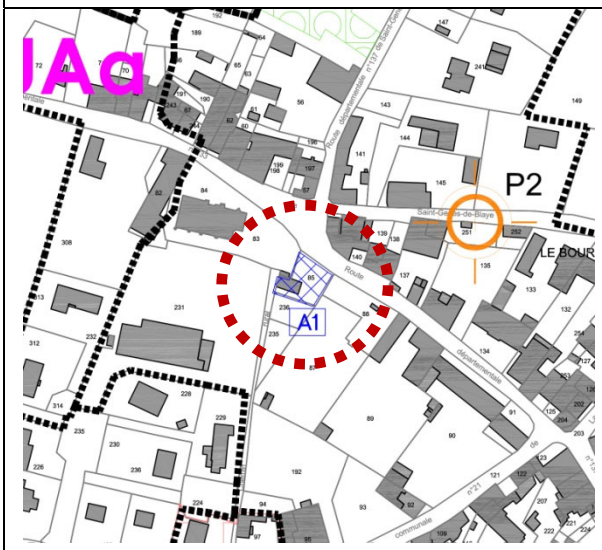
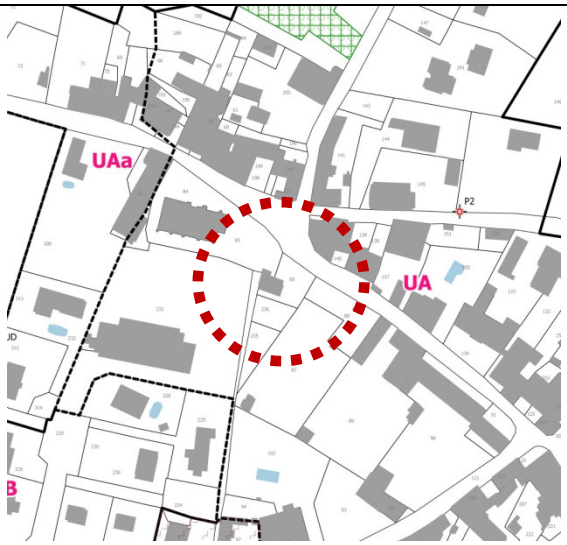
AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ***APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE***



- **Le repositionnement de l'emplacement réservé A8**, situé sur la rue Magrigne. Cet emplacement réservé est marqué comme destiné à la création d'un accès entre la rue de Magrigne et la zone 2AU. La présente modification propose de repositionner la réserve d'emprise sur la parcelle non bâtie uniquement.

AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	***APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE***
	

- **Suppression de l'emplacement réservé A1**, situé rue Pierre Georget, entre l'Eglise et le parking du centre bourg. Cet emplacement réservé était destinée à la réalisation d'une place publique au profit de la commune. La mairie a décidé d'abandonner. L'emplacement réservé est supprimé.

AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	***APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE***
	

- **Correction d'une erreur matérielle sur l'emplacement réservé B10**, situé route de Niaud, en limite avec la commune de Saint-Gervais. Sur la liste des Emplacements réservées, cet emplacement est noté pour « la réalisation d'ouvrages et d'aménagements de mise en sécurité de la RD137 au profit du conseil départemental de Gironde. Cette destination est celle de l'emplacement réservé B9. La présente modification propose de corriger la désignation de l'emplacement réservé B10 par « Élargissement de la Route de Niaud » au profit de la commune de Saint-Laurent-d'Arce.

~~B 9~~	~~Réserve pour la réalisation des ouvrages et aménagements de mise en sécurité de la RD137 (entre « La Garosse » et « Le Pontet »)~~	~~2615m²~~	~~Conseil Général de Gironde~~
B 10	~~Réserve pour la réalisation des ouvrages et aménagements de mise en sécurité de la RD137 (entre « La Garosse » et « Le Pontet »)~~ **Elargissement de la Route de Niaud**	2100m²	~~Conseil Général de Gironde~~ Commune de Saint Laurent d'Arce

Sont modifiés en conséquence :

- *Le rapport de présentation :*
  - *au chapitre 6.2.3 concernant les emplacements réservés pour la mise en valeur des lieux emblématiques de la commune (p.62)*
  - *au chapitre 6.2.4 concernant les emplacements réservés pour l'aménagement de voies publiques à modifier ou à créer (p.64)*
- *Les documents graphiques du règlement à savoir les pièces 3.2.1, 3.2.2 et 3.2.3 (pièces graphiques du règlement) pour mettre à jour la liste des emplacements réservés ;*

2. Supprimer les secteurs de zone Ah et Nh dans le cadre de l'application de la loi ALUR

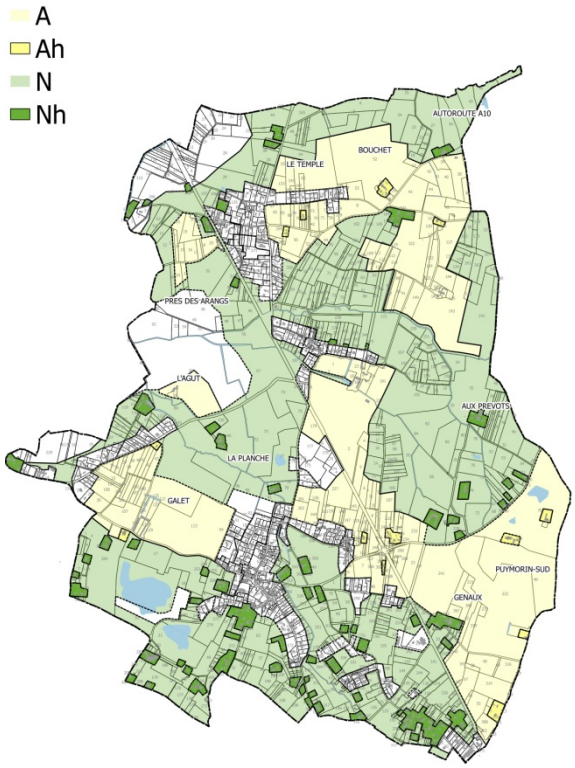
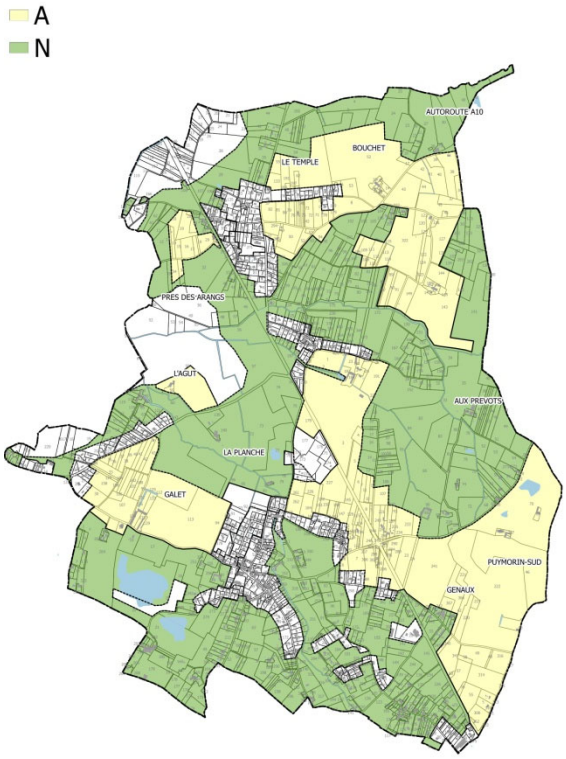
Objet de la modification

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) entrée en vigueur le 27 mars 2014 supprime la possibilité d'avoir des secteurs de zones Autorisant l'habitat même sous condition, dans les zones agricoles (Zone A) et naturelles (zone N).

La présente modification simplifiée propose donc de mettre à jour le règlement du PLU de Saint Laurent d'Arce en supprimant les secteurs de zones Ah et Nh. Les habitations isolées étant reversées dans les zones A et N.

Les règles des secteurs de zone Ah et Nh sont réintégrées, respectivement, aux règles de la zone A et N. Les règles des secteurs de zones prévoient la possibilité pour les constructions d'un aménagement et d'une extension limitée (extension maximale limitée à 20% de la surface de plancher avec un maximum de 50m², ne jouant qu'une seule fois) sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements. Les nouvelles règles des zones A et N reprennent ces dispositions d'un aménagement et d'une extension limitée pour les constructions à usage d'habitat existantes.

La modification précise, que les constructions accessoires des habitations existante, autorisées dans le PLU en vigueur, doivent être localisées dans un rayon de 30m par rapport au point le plus proche de l'habitation et que leur hauteur ne doit pas dépasser 3.50m au faîtage.

ZONAGE AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	*ZONAGE APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE*
	

La modification simplifiée précise les hauteurs maximales autorisées pour les extensions et aménagements des constructions existantes et des annexes afin de bien favoriser leur intégration paysagères au sein des zones agricole (zone A) et naturelles et forestières (zone N).

Sont modifiés en conséquence :

- *Le rapport de présentation est mis à jour en conséquence pour :*
  - *Supprimer les mentions aux secteurs de zones Ah et Nh dans le chapitre des motifs de délimitation en zones (p.56)*
  - *Modifier le tableau de superficie des zones (p.57)*
  - *Modification du paragraphe sur l'habitat diffus au sein de la zone A, au chapitre « Incidence sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur » (p71)*
  - *Modification du paragraphe sur l'habitat diffus au sein de la zone N, au chapitre « Incidence sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur » (p72)*

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
  - *Suppression de la mention des secteurs de zones Ah et Nh, au chapitre « Division du territoire en zones » (p.4)*
  - *Modification de l'article 2 de la zone A et suppression de la mention du secteur Ah (p.67 et 68)*
  - *Modification de l'article 2 de la zone N et suppression de la mention du secteur Nh (p.77 et 80)*
  - *Modification de l'article 10 de la zone A, précisant la hauteur maximale (p.72)*
  - *Modification de l'article 10 de la zone N, précisant la hauteur maximale (p.85)*

- *Les documents graphiques du règlement (Pièces 3.2.1, 3.2.2 et 3.2.3);*
  - *Suppression des périmètres des secteurs de zone Ah et Nh*
  - *Suppression des secteurs de zone Ah et Nh dans la légende du plan de zonage*

3. Mettre à jour le règlement suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR

Objet de la modification

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) entrée en vigueur le 27 mars 2014 supprime la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles et le coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU). La présente modification simplifiée propose donc de mettre à jour le règlement du PLU de Saint Laurent d'Arce en supprimant les dispositions relatives aux superficies minimales des terrains et celles relatives au COS. Les dispositions actuelles sont supprimées et remplacées par la mention « Sans objet ».

Sont modifiés en conséquence :

- *Le rapport de présentation est mis à jour en conséquence pour :*
  - *Supprimer la mention de l'article 14 (p.57).*
- *La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence pour :*
  - *Ajouter la mention "Sans objet" à l'article 5 « Superficie minimale des terrains » et à l'article 14 « Coefficient d'Occupation des Sols » des différentes zones du règlement :*
    - *La zone UA (p.16 et 21) ;*
    - *La zone UB (p.27 et 33) ;*
    - *La zone UE (p.37 et 40) ;*
    - *La zone UX (p. 45 et 50) ;*
    - *La zone 1AU (p.57 et 62) ;*
    - *La zone 2AU (p.64 et 65) ;*
    - *La zone A (p.70) ;*
    - *La zone N (p.83 et 87).*

4. Ajuster les dispositions réglementaires du PLU portant sur les clôtures

Objet de la modification

La commune souhaite modifier la règle des hauteurs des clôtures en mur plein sur rue de la zone UA de 2.00m à 1.20m. L'objectif de cette modification de la règle est la recherche d'une meilleur intégration visuelle des murs de clôture et d'éviter la fermeture visuelle et sociale de la rue et de l'espace public. Cette modification permet aussi de mettre en cohérence les règles hauteur des clôtures sur rue avec les autres zones accueillant de l'habitat (zones UB et 1AU).

La hauteur maximale de 2.00m pour les murs plein est ramenée à 1.20m maximum sur rue. Les murs plein préexistants pourront néanmoins être réhabilités à la hauteur d'origine. Les autres règles portant sur les clôtures ne change pas.

Est modifié en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est mise à jour. Modification de l'article 11 pour la zone UA (p.20)*