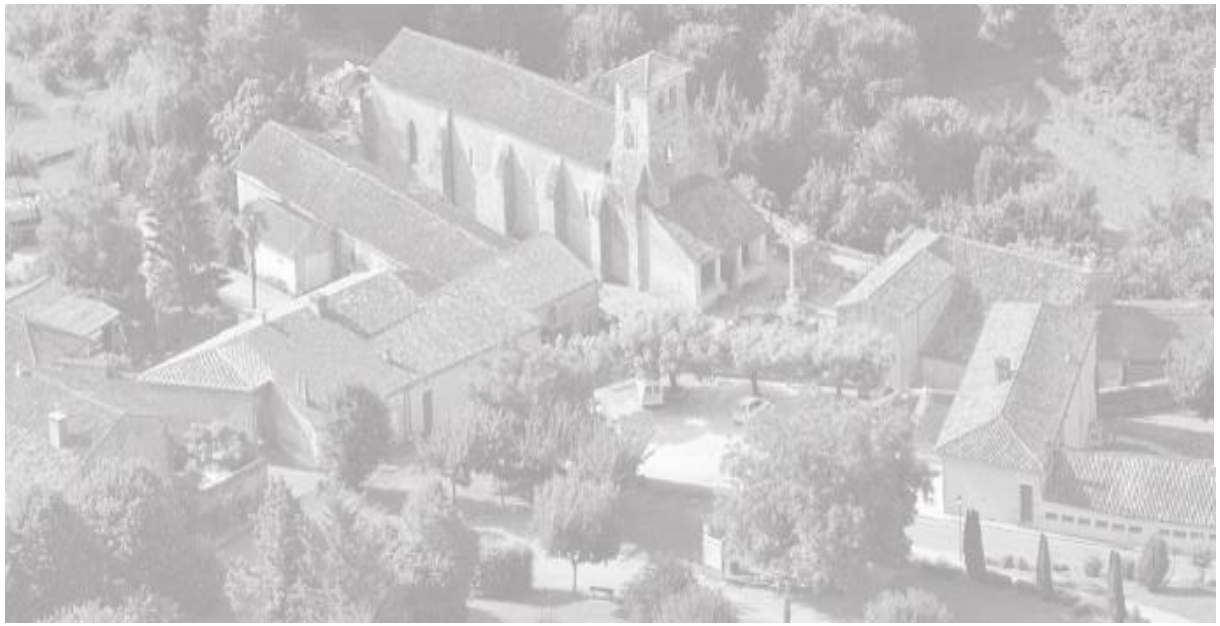


COMMUNE DE
SAINT-AUBIN-DE-BRANNE

PLAN LOCAL
D'URBANISME
Approuvé le 01/02/2011

RAPPORT DE PRESENTATION

PROJET DE MODIFICATION

Modification n°2 du PLU prescrite le	Modification n°2 du PLU mise à l'enquête publique le	Modification n°2 du PLU approuvée le
12/09/2019	Du 18/11/2019 au 18/12/2019	28/01/2020

GRAND Libournais
Pôle Territorial

SOMMAIRE

I. Introduction p.3

II. La procédure de modification p.4
- Rappel des textes en vigueur
- Champ d'application de la modification
- Déroulement de la procédure
- Composition du dossier

III. Ouverture de la zone 2AU Pérey à l'urbanisation p.7
Les possibilités d'ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation p.7
Choix de la zone à ouvrir à l'urbanisation p.17
Modifications apportées dans les OAP du PLU p.22
Modifications apportées dans le règlement et le zonage du PLU p.29
Modifications apportées dans le rapport de présentation du PLU p.31

IV. Incidences sur les orientations générales du PLU p.32

V. Compatibilité de la modification du PLU p.33
- Compatibilité avec les lois « Solidarité et Renouvellement Urbain », « Urbanisme et Habitat », « Engagement National pour l'Environnement », « Accès au Logement et Urbanisme Rénové »
- Compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais
- Compatibilité avec les servitudes d'utilités publiques
- Compatibilité avec les projets d'intérêt général

VI. Incidences sur l'environnement p.35
Analyse des incidences générales sur l'environnement p35
Analyse des incidences détaillées sur l'environnement p39

I – Introduction

La commune de SAINT-AUBIN-DE-BRANNE a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal en date du 01 février 2011. Depuis, il a fait l'objet d'une modification en juillet 2015 et d'une modification simplifiée en juin 2017.

Depuis son approbation en 2011, la commune dispose d'une zone 2AU située en périphérie immédiate du hameau de La Hage, la zone urbaine la plus dense de la commune, qui ne peut être ouverte qu'en cas de modification du PLU survenant dans les 9 ans après sa création.

De plus, des évolutions législatives sont intervenues permettant la clarification et la modernisation des documents d'urbanisme ; il serait opportun que le règlement du PLU intègre ces nouvelles dispositions.

Aussi, la commune de SAINT-AUBIN-DE-BRANNE a fait le choix d'engager dès à présent une procédure de modification du Plan local d'urbanisme, conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, afin d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU Pérey.

.

La présente notice est spécifique à la 2ème modification du P.L.U. et a pour objet d'expliquer les modifications opérées et à les justifier.

Pour tout renseignement concernant la commune et les motivations qui ont conduit à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, il y a lieu de se reporter aux rapports de présentation du PLU approuvé le 1er février 2011.

II – La procédure de modification

II-1 Rappel des textes en vigueur

- Loi 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction

- loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

- Décrets n°2009-722 du 18 juin 2009 et n°2009-1414 du 19 novembre 2009

- Articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme

II-2 Champ d'application de la modification

Conformément aux dispositions des articles L153-31, L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que l'évolution du contenu du PLU concerne le règlement ou les orientations d'aménagement et qu'elle n'a pas pour effet de :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels ;

- comporter de graves risques de nuisances ;

- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, une procédure de modification de droit commun doit être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée a pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre réglementaire et au regard de la modification du PLU envisagée qui concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU datant de moins de 9 ans mais majorant de plus de 20% les possibilités de construction sur cette zone, la procédure de modification a été retenue.

II-3 Déroulement de la procédure de modification

La mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU nécessite l'organisation d'une enquête publique avec les documents modifiés, dont les modalités sont définies par délibération de l'autorité compétente, et une délibération pour approuver le dossier de modification.

Cette procédure ne comporte pas de concertation préalable du public.

La délibération approuvant la modification du plan est affichée pendant un mois en mairie et au siège de la communauté d'agglomération. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

<u>La procédure se déroule de la façon suivante :</u>

- Délibération motivée du Conseil communautaire prescrivant la modification du PLU et justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ;
- Transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées à l'élaboration des PLU (Etat, Région, département, chambre de commerce et d'industrie, PETR…) ;
- Enquête publique durant un mois minimum, par arrêté de la Communauté de communes ;
- Un bilan des observations recueillies est établi et des modifications éventuelles seront apportés pour tenir compte des avis ;
- Le Conseil Communautaire approuve, par délibération, le dossier de modification.

II-4 Composition du dossier

La modification proposée conduit à établir un dossier spécifique, composé comme suit :

Pièce n°1 : la présente notice explicative

Pièce n°2 : l'OAP modifiée

Pièce n°3 : le règlement modifié

Pièce n°4 : le zonage modifié

III – Ouverture de la zone 2AU Pérey à l'urbanisation

La commune a pour ambition de conforter le hameau de La Hage par une ouverture à l'urbanisation raisonnée en cohérence avec la capacité des équipements et services, de diversifier le parc immobilier et assurer la mixité sociale, ainsi que de promouvoir la qualité des implantations résidentielles, comme le précise le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

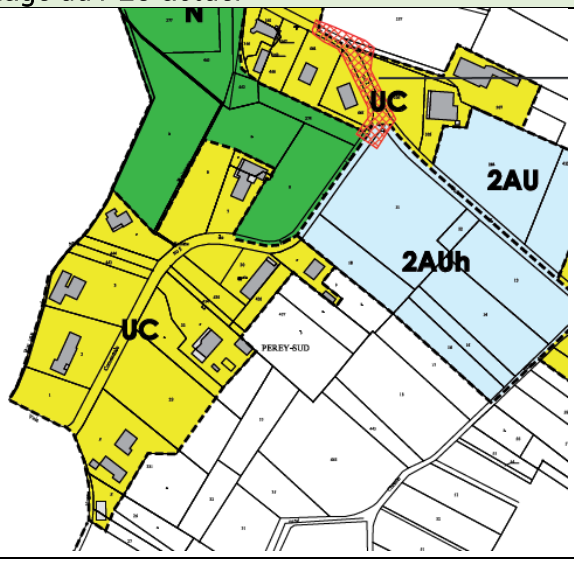
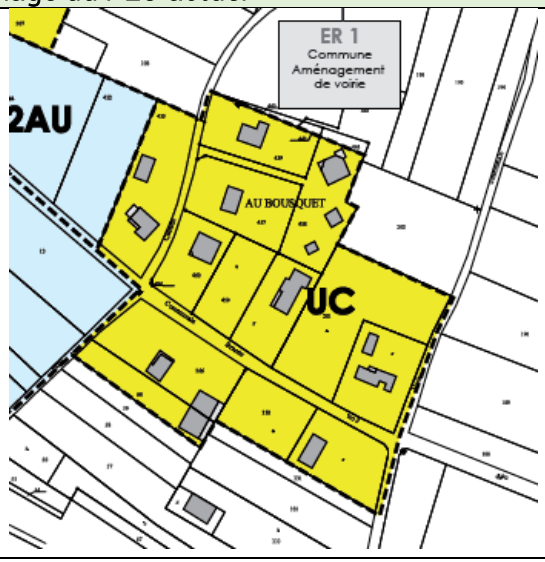
Les possibilités d'ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation :

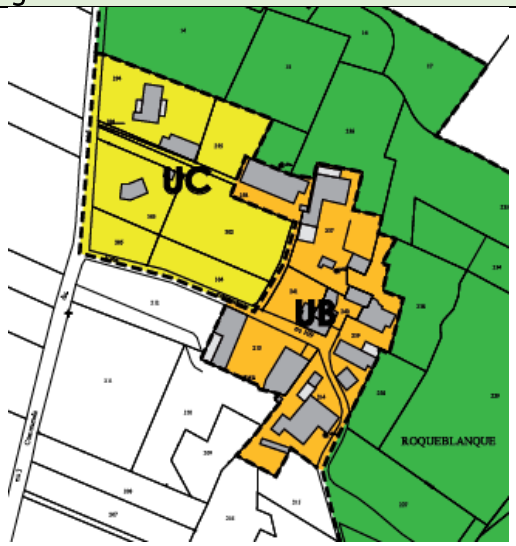
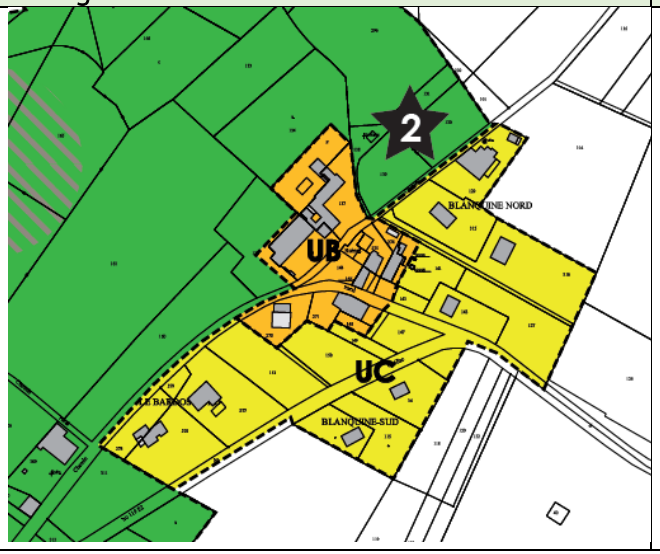
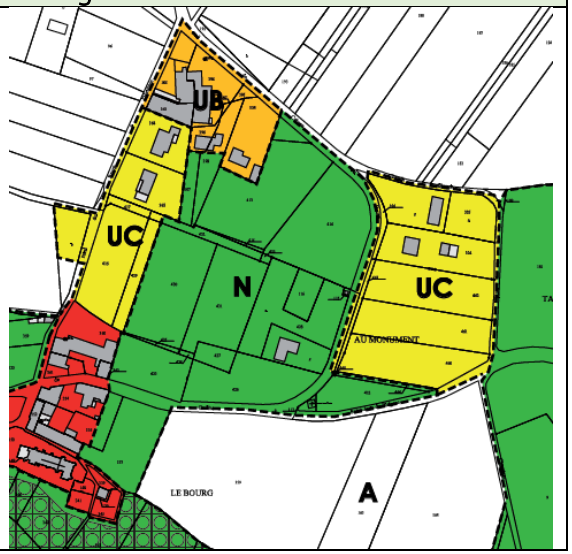
Au regard du potentiel d'urbanisation restant dans le PLU approuvé en 2011, 4,2 ha restent à consommer en zones U et 1,9 ha dans les zones 2AU à vocation résidentielle (cf. Evaluation du potentiel restant en zones urbaines du PLU en vigueur ci-dessous et cartes ci-après).

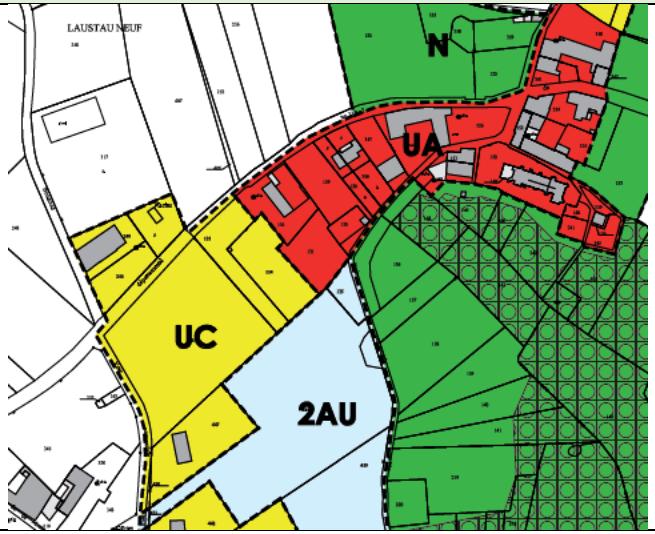
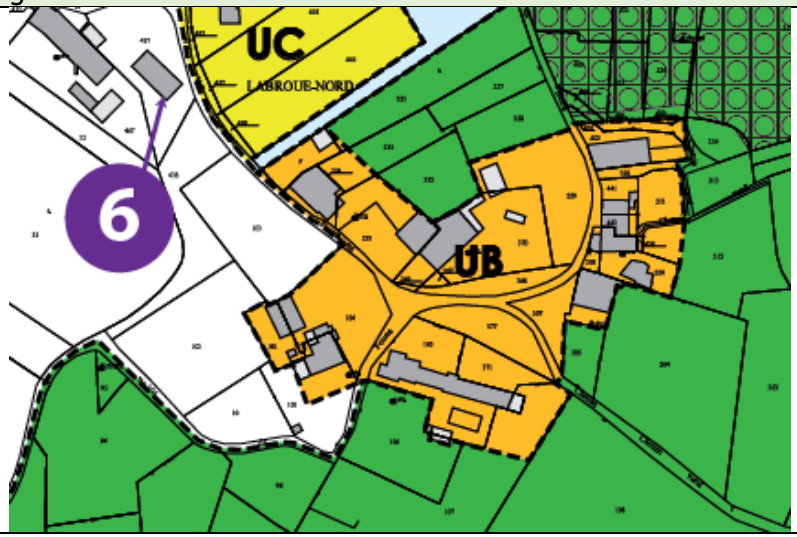
Synthèse du potentiel restant dans les zones urbaines du PLU en vigueur

Zone	Lieu-dits	Surfaces	Logements potentiels	Surfaces des parcelles libres	Logements potentiels sur les parcelles libres	Logements potentiels sur les parcelles bâties
UC	Pérey-Sud	5 712 m²	6	3 254 m²	4	2
UC	Au Bousquet	3 637 m²	3	2 577 m²	2	1
UA et UC	La Hage	695 m²	1	695 m²	1	0
UB et UC	Roqueblanque	3 259 m²	4	1 789 m²	2	2
UB et UC	Blanquine	10 000 m²	12	5 876 m²	7	5
UB et UC	Au Monument et l'Hérisson-Est	3 440 m²	4	1 477 m²	2	2
UA et UC	Le Bourg	6 403 m²	7	3 734 m²	4	3
UB et UC	Labroue	2 727 m²	3	1 415 m²	2	1
UB et UC	Laborie de Prussi	4 872 m²	6	1 564 m²	2	4
UB et UC	Meynard	1 065 m²	1	0 m²	0	1
Total		**41 810 m²**	**47**	**22 381 m²**	**26**	**21**

Evaluation du potentiel restant en zones urbaines du PLU en vigueur :

Pérey-Sud	Au Bousquet	La Hage
Potentiel restant : 6 constructions	Potentiel restant : 3 constructions	Potentiel restant : 1 construction
		
Zonage du PLU actuel	Zonage du PLU actuel	Zonage du PLU actuel
		

Roqueblanque	Blanquine	Au Monument et l'Hérisson-Est
Potentiel restant : 4 constructions	Potentiel restant : 12 constructions	Potentiel restant : 4 constructions
		
Zonage du PLU actuel	Zonage du PLU actuel	Zonage du PLU actuel
		

Le Bourg	Labroue
Potentiel restant : 7 constructions	Potentiel restant : 3 constructions
	
Zonage du PLU actuel	Zonage du PLU actuel
	

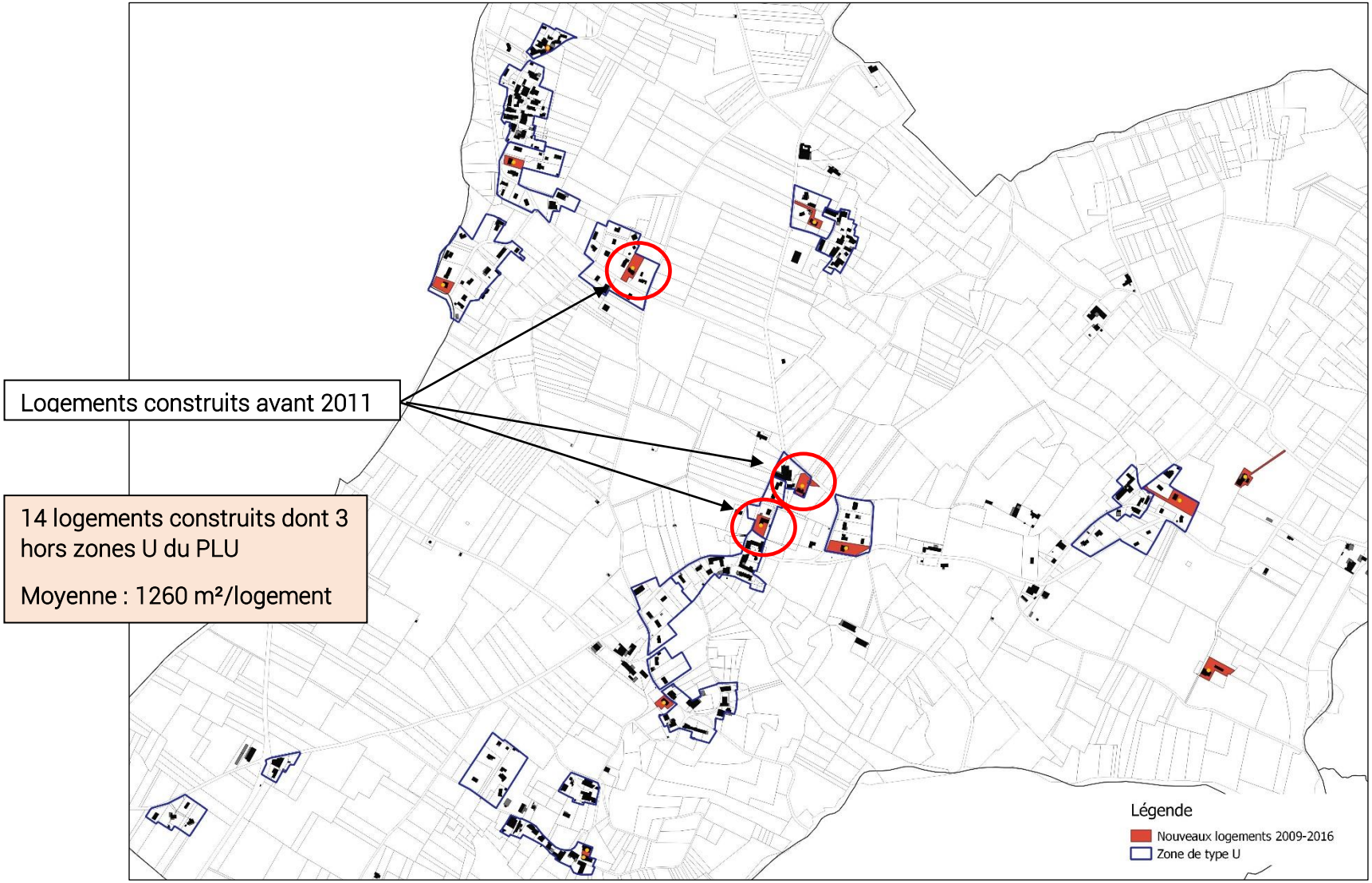
Laborie de Prussi	Meynard
Potentiel restant : 6 constructions	Potentiel restant : 1 construction
	
Zonage du PLU actuel	Zonage du PLU actuel
	

Au vu de l'évaluation globale des capacités restantes, le PLU en vigueur pourrait encore accueillir environ 47 logements au sein des zones urbaines, soit une densité moyenne de 11,2 logements par hectares. Toutefois, ce potentiel est fortement recensé sur les parcelles déjà bâties : 16 parcelles sont libres sur 22 381 m² souvent appartenant à une unité foncière déjà bâtie, soit 53,5% de la surface potentielle et un nombre de 26 logements potentiels. Ainsi, 21 des logements potentiels sont situés sur des parcelles déjà bâties.

Selon l'étude sur l'identification des capacités de division parcellaire menée à l'échelle du SCoT du Grand Libournais en 2018, la commune de Saint-Aubin-de-Branne appartient à la zone de marché foncier n°2, la moins tendue du territoire, pour laquelle la vitesse d'activation du potentiel divisible est évalué entre 0,75%/an et 2,5%/an. Cela augure d'une production réelle dans ces zones comprise entre 3 et 11 logements entre 2015 et 2035.

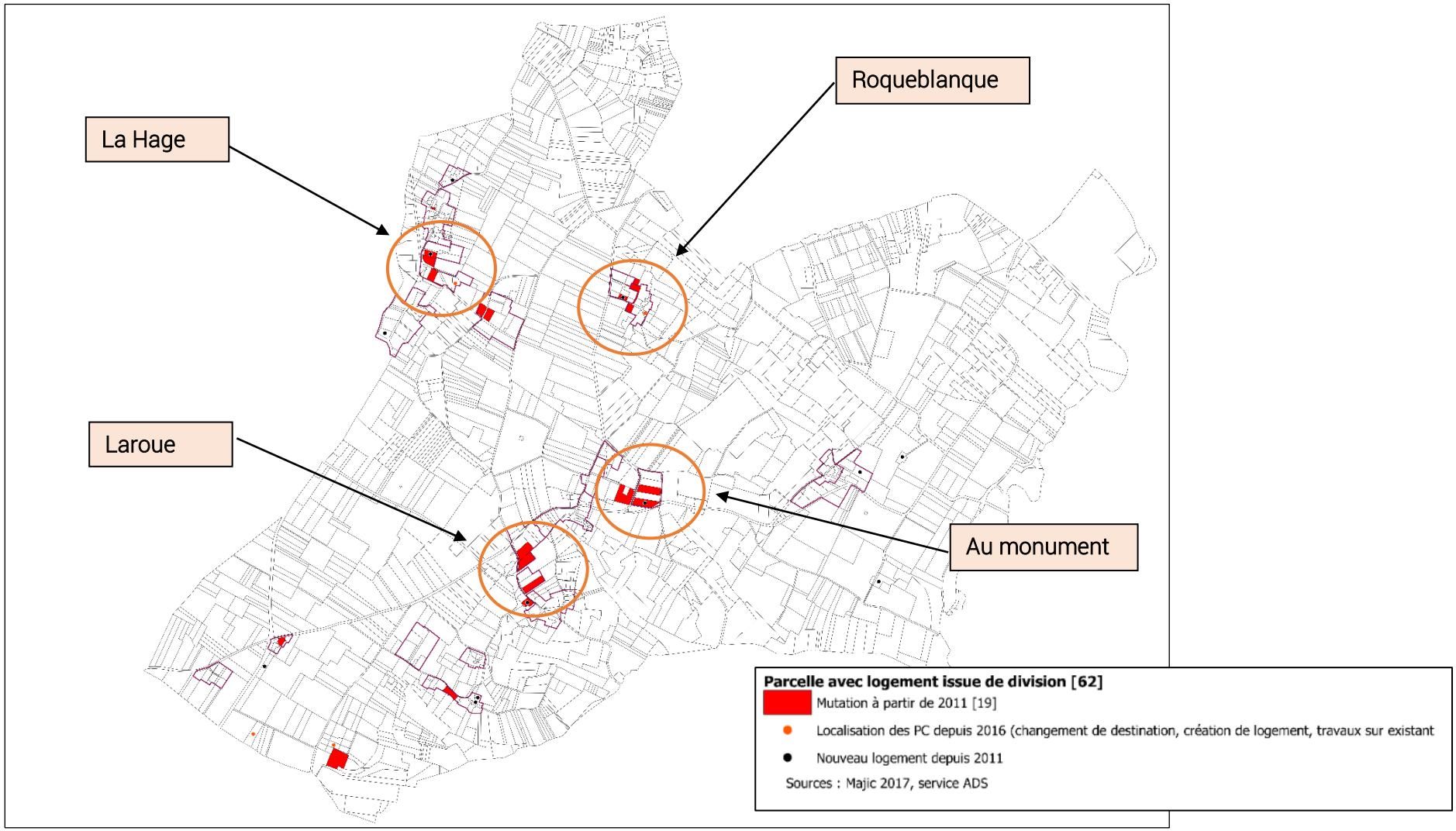
Entre 2009 et 2016, le recensement de l'INSEE a évalué l'augmentation du parc à 13 logements. Sur la même période, selon les données MAJIC, Saint-Aubin-de-Branne a accueilli 14 nouveaux logements répartis sur l'ensemble du territoire communal (voir carte ci-dessous).

Logements créés entre 2009 et 2016 (source MAJIC 2017)

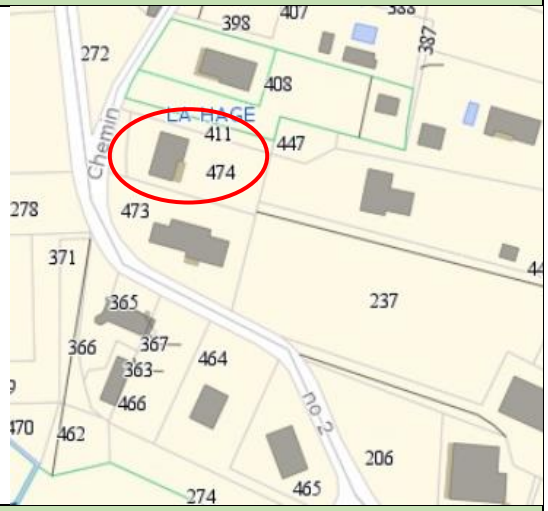
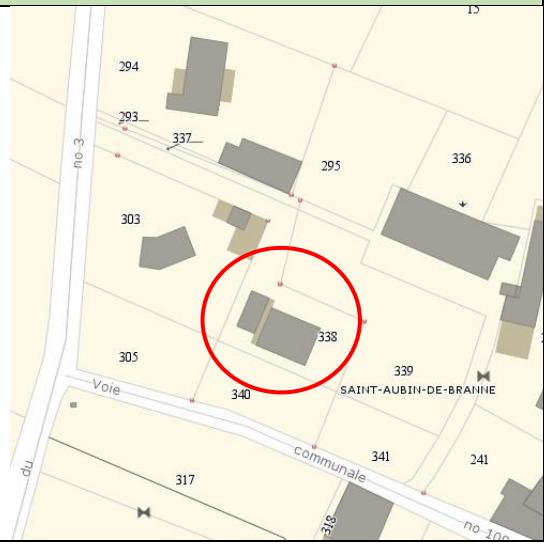


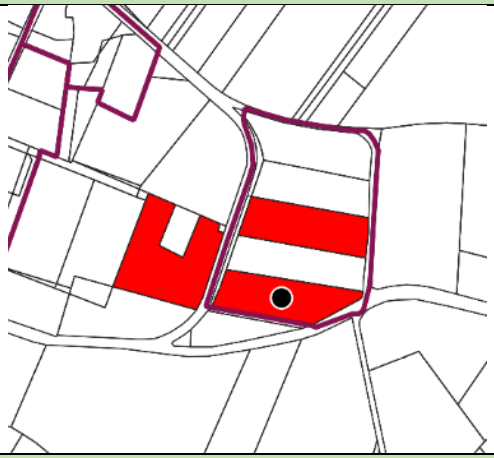
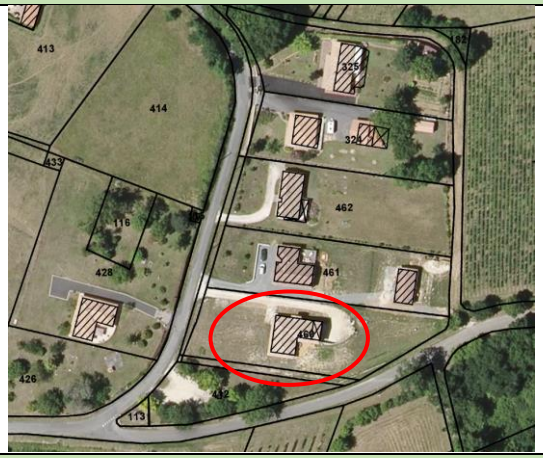
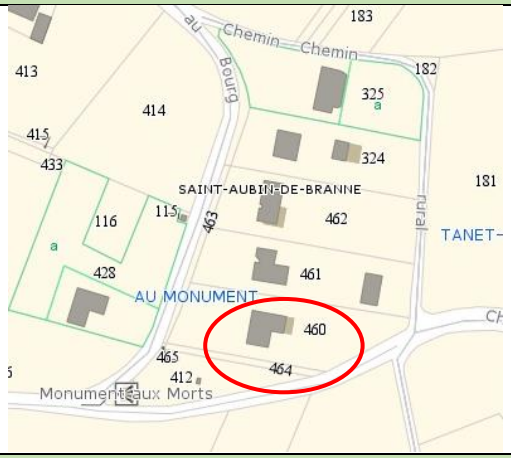
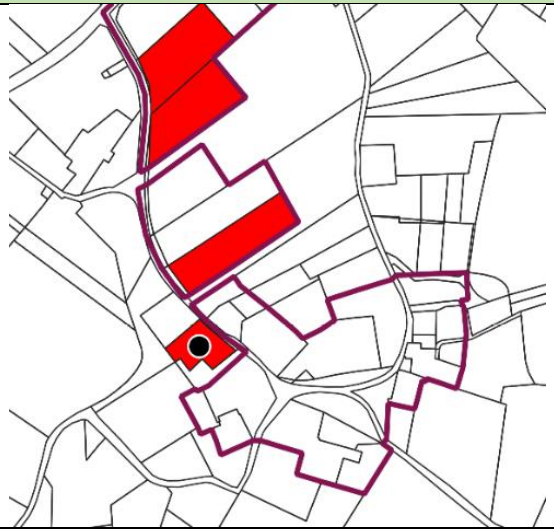
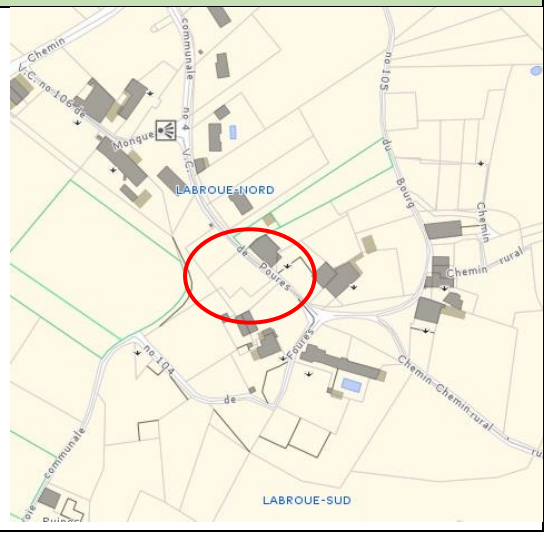
Sur cet ensemble de logements créés, 3 d'entre eux ont été construits avant 2011, date d'approbation du PLU. Ainsi, depuis son approbation, le PLU a vu la réalisation de 11 logements. En parallèle, la commune a connu 19 mutations de terrains depuis 2011, dont 4 ont données lieu à la construction de logements, achevés avant 2016 (voir cartes ci-après).

Entre 2011 et 2019, la production de logements issus de division parcellaire est de l'ordre de 36,4% de la production totale.



Logements neufs achevés après 2011 sur terrain issu d'une division :

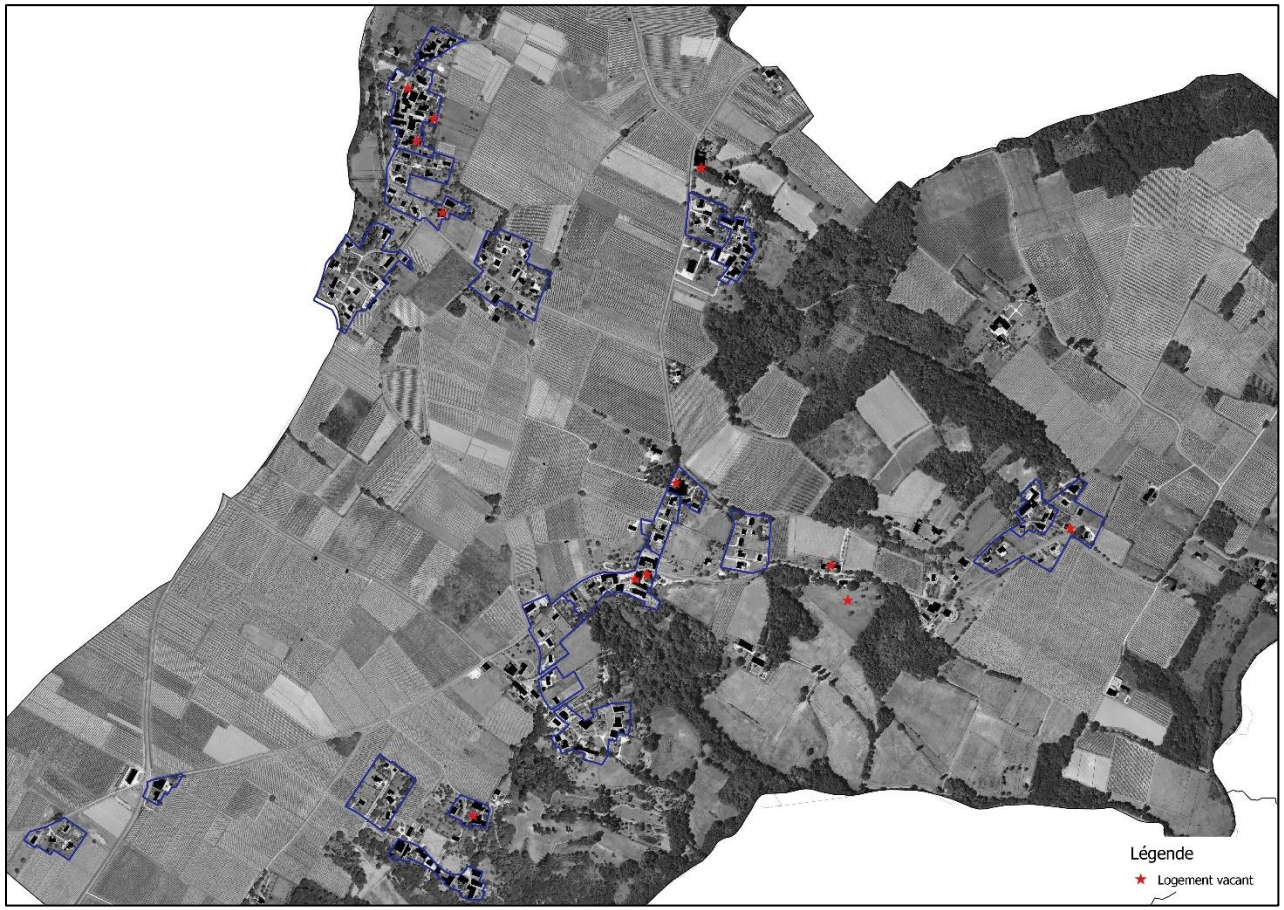
La Hage : Maison de 108 m² achevée en 2012		
		
Roqueblanque : Maison de 105 m² achevée en 2015		
		

Au Monument : Maison de 140 m² achevée en 2014		
		
Labroue : Maison de 132 m² achevée en 2015		
		

Ainsi, sur le potentiel de 21 logements présents en zone urbaine et par division parcellaire, 11 logements devraient être réellement mobilisés à l'horizon 2035 si l'on estime que l'activation du potentiel divisible sera favorable sur la commune.

De plus, selon le recensement de l'INSEE de 2016, la commune dispose d'un nombre conséquent de logements vacants, en forte augmentation depuis le recensement précédent. En effet, 8,5% de son parc de logements soit 16 unités sont vacants en 2016 contre 3 logements en 2011. L'analyse des données MAJIC démontre que la commune dispose de 12 logements vacants en 2016 répartis sur l'ensemble du territoire communal (voir carte ci-dessous). 7 des 12 logements vacants se situent dans les zones les plus centrales de la commune : le bourg et le hameau de La Hage. Ainsi, la remise sur le marché de 2 logements à l'horizon 2035 aura pour effet, si elle se produit dans ces tissus urbains les plus dense, de renforcer leur rôle de polarité.

Nombre de logements vacants en 2016 :



Sources : MAJIC 2017

Zones	Lieu-dits	Logements vacants
Urbaines	La Hage	4
	Blanquine	1
	Bourg et l'Hérisson-Est	3
	Prussi	1
Agricoles et naturelles	Cobeyre	1
	Tanet	2
Total		12

Le SCoT a évalué, pour la période 2015-2035, un besoin global de 53 logements dont au moins 50% de la production devra être réalisée dans le périmètre aggloméré et 3% minimum des logements produits devront être issus de la remise sur le marché des logements vacants, soit 2 logements pour Saint-Aubin de Branne.

Afin de rester dans les objectifs du SCoT pour la période 2015-2035, les autorisations délivrées depuis 2016 pour du logement, le potentiel restant en zone U et les logements vacants devront être étudiés pour évaluer les possibilités d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU.

Synthèse des possibilités de la commune en fonction des modes de production de logements :

Mode de production	Logements
Potentiel des zones urbaines mobilisable sur des parcelles libres	26
Potentiel des zones urbaines mobilisable sur des parcelles bâties	11
Autorisations pour du logement délivrée depuis 2016	1
Logements vacants à remettre sur le marché (minimum du SCoT)	2
Total de la production dans le tissu constitué	**40**
Ouverture de zone 2AU	13
Total	**53**

Compte-tenu des densités minimales définies dans le SCoT du Grand Libournais pour les communes « hors centralité », l'ouverture de l'ensemble des zones 2AU (site du Pérey et site de Labroue) permettrait de produire de l'ordre de 19 logements en zones 2AU (une densité de 10 logements par hectares hors périmètre aggloméré).

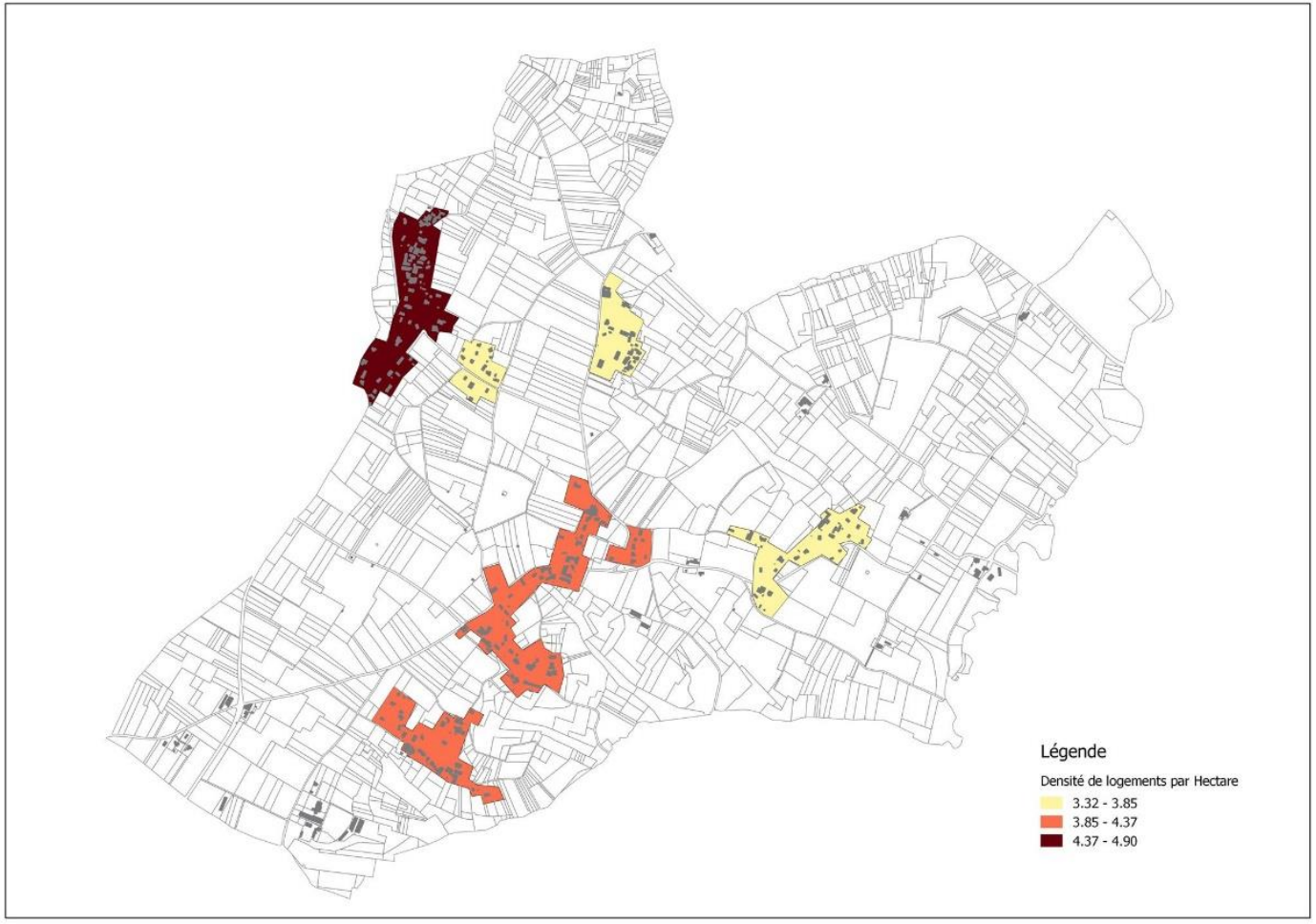
Au vu des éléments exposés ci-dessus, la commune ne pourra ouvrir à l'urbanisation qu'une partie de ces zones 2AU, soit au maximum 1,3 ha de zone AU.

Choix de la zone à ouvrir à l'urbanisation

Le périmètre aggloméré, tel que défini dans le SCoT du Grand Libournais, s'appuie sur les conditions cumulatives de continuité du bâti (une distance inférieure à 100 mètres entre deux constructions existantes), de compacité (un ensemble bâti d'un seul tenant) et de densité (une densité supérieure à 7 logements par hectare). De plus, ils doivent accueillir un nombre de logements relativement important.

Au regard de ces éléments, deux périmètres agglomérés peuvent être retenus sur la commune de Saint-Aubin-de-Branne : le bourg et le hameau de La Hage. Tous deux correspondent aux centralités à affirmer et à renforcer dans le PADD du PLU en vigueur. A noter que le hameau de La Hage constitue l'enveloppe urbaine la plus dense de la commune (Cf. carte ci-dessous) et donc le secteur le plus proche de la définition du SCoT du périmètre aggloméré.

Densités bâties sur la commune :



Source : MAJIC 2017

Synthèse des éléments liés à l'environnement des zones 2AU :

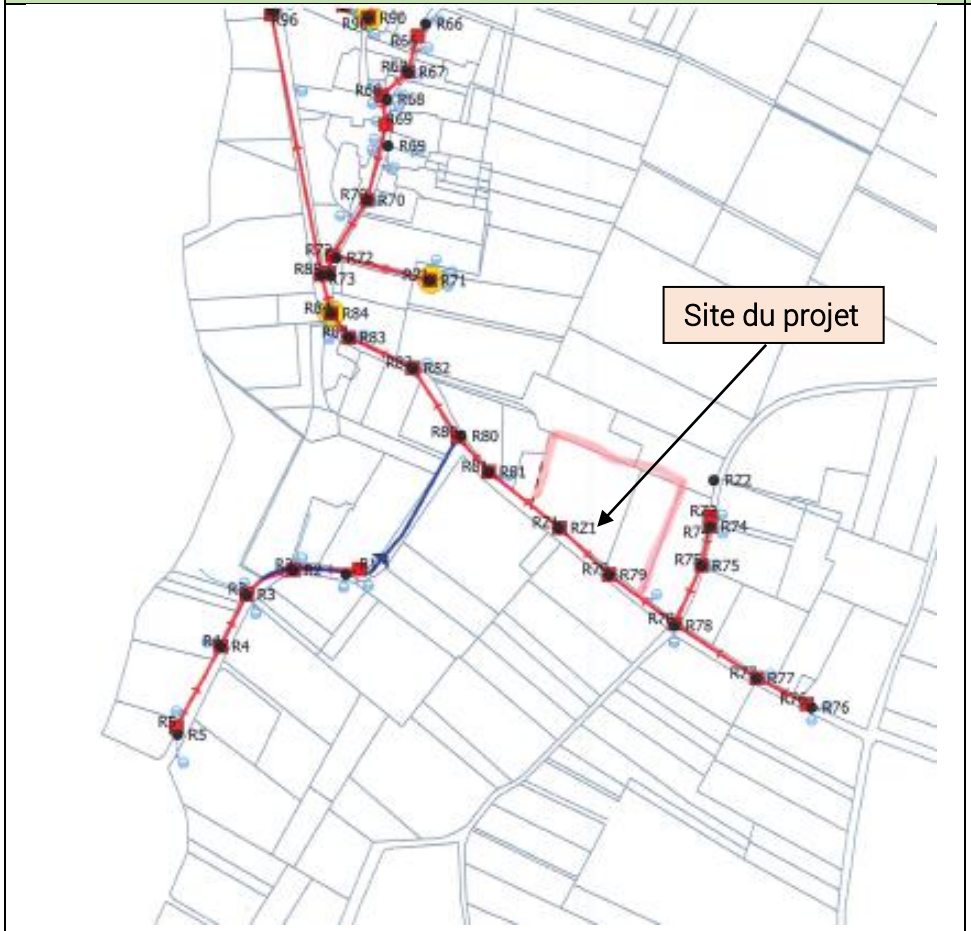
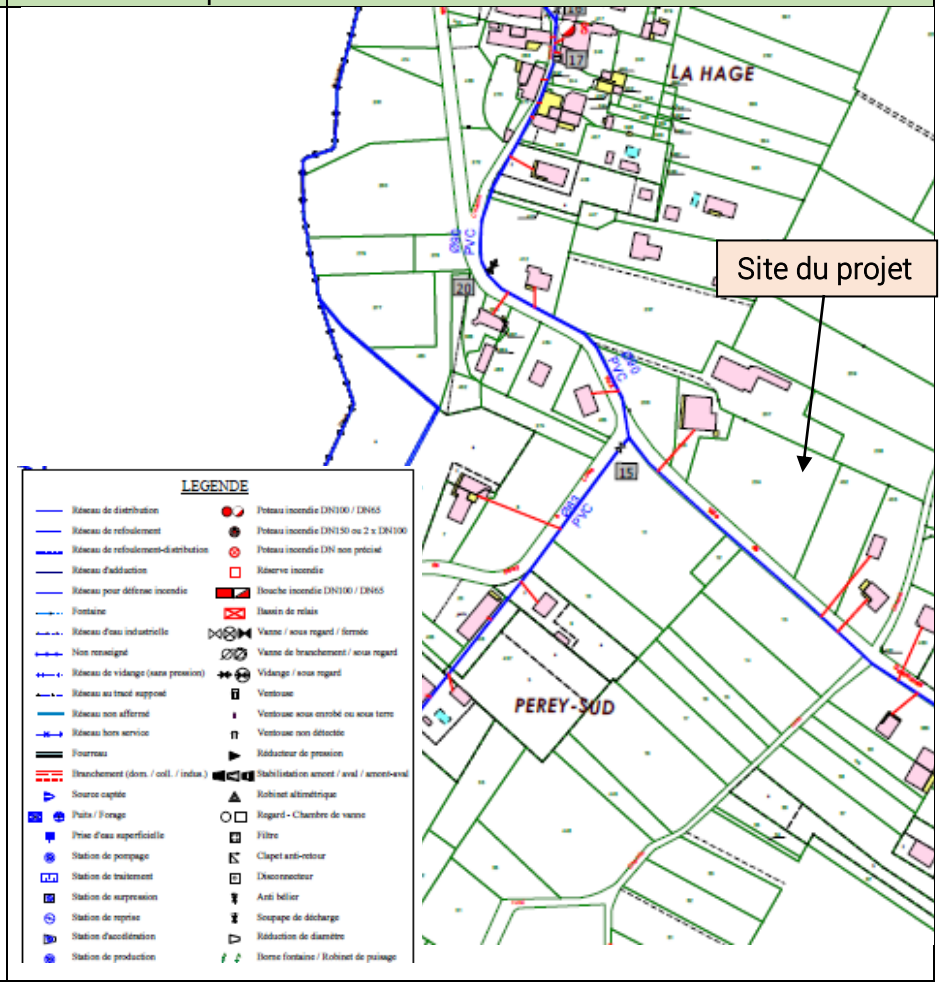
Zone 2AU	Surfaces (ha)	Nombre de logements minimal	Assainissement collectif	Eau potable	Electricité	Protection incendie (< 200m)	Proximité des équipements et services
Pérey (La Hage)	0,6	6	Oui	Oui	Oui	Non	Oui
Labroue (Le Bourg)	1,3	13	Non	Oui	Oui	Non	Non

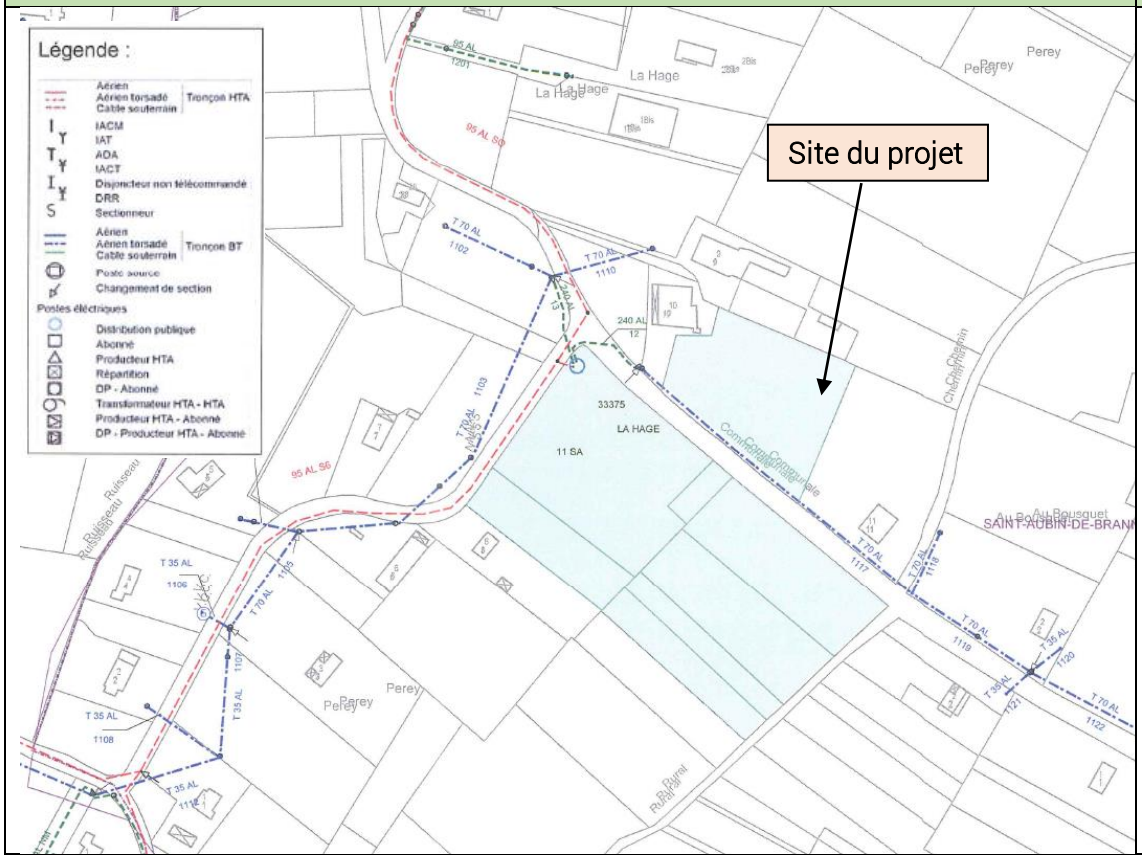
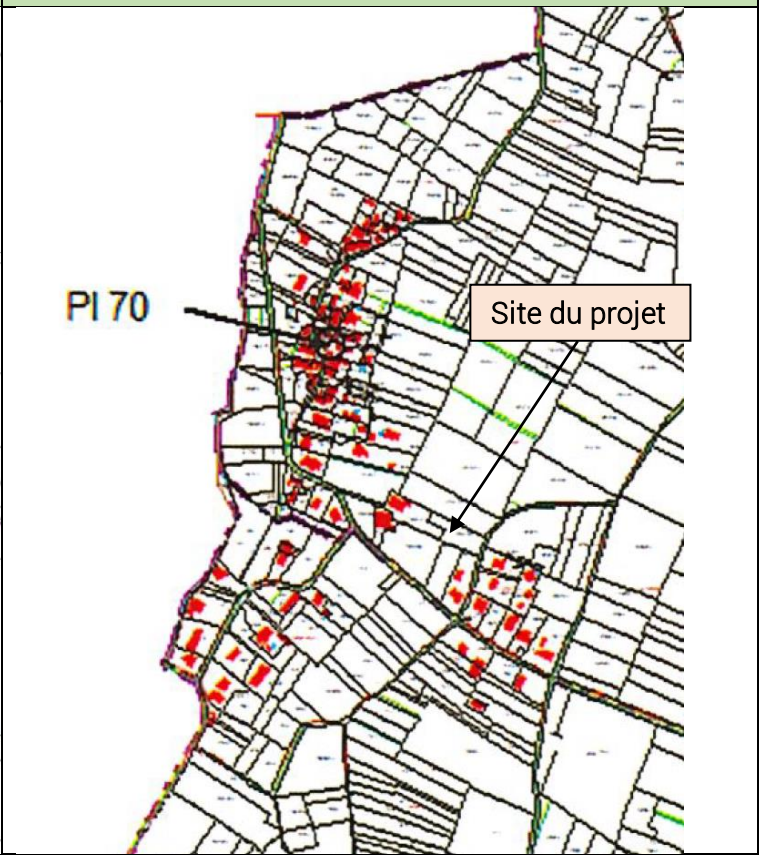
La zone 2AU, située à proximité immédiate du hameau de La Hage, dispose de la présence de l'ensemble des réseaux nécessaires à son urbanisation : assainissement collectif, électricité, eau potable, etc. (voir plan des réseaux ci-dessous). La protection incendie constitue le point faible du secteur à urbaniser : la borne la plus proche se situe à environ 350 mètres du site. Toutefois, afin de solutionner cette problématique, les élus prévoient la création d'une borne incendie, alimentée par les canalisations existantes du réseau AEP, qui permettra de sécuriser le secteur contre ce risque, aussi bien pour les habitations existantes que pour l'urbanisation future.

De plus, la station d'épuration de Branne dispose d'une capacité nominale de 1 900 équivalent-habitants dont une partie est prévue pour le hameau de La Hage à Saint-Aubin-de-Branne, par convention avec le SIVU. Actuellement, le SIVU du Brannais est en phase de construction d'une deuxième station d'épuration d'une capacité d'environ 600 équivalents-habitants afin de répondre à la croissance de population de Branne et des communes membres du syndicat. Ce projet devrait être concrétisé à un horizon de 3 à 5 ans.

Au vu des capacités restantes pour la commune de Saint-Aubin-de-Branne et du projet du SIVU, les nouveaux habitants de la commune (une quinzaine environ) pourront être raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Enfin, la commune de Saint-Aubin-de-Branne ne dispose pas de commerces et services de proximité, excepté la mairie et 1 classe de CP, les autres classes étant réparties entre Cabara et Naujan-et-Postiac. La plupart des commerces et services se situent dans le pôle de Branne-Grézillac. Le hameau de La Hage dispose de la situation géographique la plus favorable à propos des équipements et services : la zone du Pérey est à environ 1,5 kilomètre du collège de Branne, soit 5 minutes en vélo contre 2,6 kilomètres pour la zone de Labroue).

Réseau d'assainissement collectif	Réseau d'eau potable
	

Réseau d'électricité	Protection incendies
	

Au regard de ces éléments, des capacités d'urbanisation encore présentes restantes dans l'enveloppe urbaine, des préconisations du SCOT du Grand Libournais et de la faisabilité opérationnelle d'une opération dans le prolongement du Hameau de La Hage, le choix de la commune s'est porté sur une ouverture à l'urbanisation la zone 2AU du Pérey dans le cadre de cette modification du PLU de Saint-Aubin-de-Branne. Les nouvelles surfaces créées, nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle, permettront d'accueillir de l'ordre de 6 logements supplémentaires.

Cette modification a pour effet de classer en zone 1AU, environ 0,6 hectare de la zone 2AU Pérey du PLU en vigueur, et le reste en zone UC. Cette évolution du zonage s'accompagne de la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation nouvelle et d'un règlement de zone 1AU, n'existant pas dans le PLU en vigueur.

Modifications apportées dans les OAP du PLU

OA actuelle sur le site Pérey

Superficie à aménager (ha) : 0.6ha

O SITE 1 : Perey (2AU)

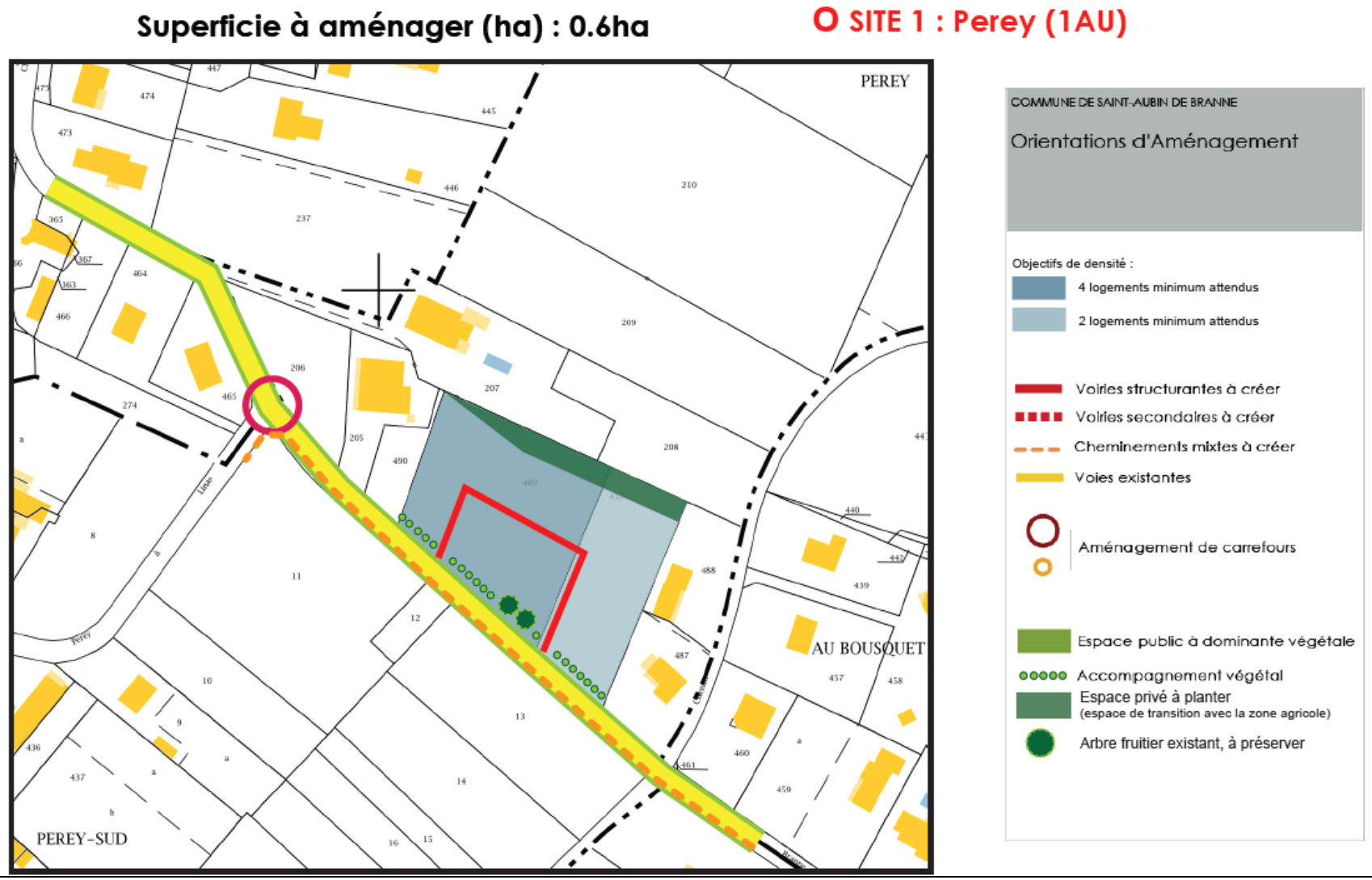




Thématiques	Dispositions ayant une caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit être respecté	Dispositions indicatives a simple titre de conseil
CIRCULATION VOIRIE	• Les voies en impasse sont autorisées à titre temporaire et doivent permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger • La cote précisant les largeurs de chaussée doit être respectée	• Création d'une voie nouvelle structurante de desserte interne pouvant être prolongée vers la zone 2AU au Sud • Distinguer les flux automobiles et piétons • Mettre en place une voirie interne devant répondre à des conditions satisfaisantes de desserte • Aménager des voies dans un soucis de cohérence d'ensemble	• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif
FORME URBAINE et ARCHITECTURE	• Envisager les règles d'implantation des constructions et de hauteurs dans un objectif de continuité urbaine et d'insertion paysagère • Etablir un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites avec les espaces agricoles et naturels	• Introduire une variation des densités bâties (forme et taille des parcelles à construire) • Assurer des alignements et des continuités bâties autour des espaces urbains structurants (rues et places) • Définir des espaces verts structurant et agrémentant les formes urbaines • Proposer une continuité avec les quartiers environnants	• Le tracé des ilots à bâtir, des alignements de constructions reporté sur le plan est indicatif • Mettre en œuvre une organisation des futurs quartiers en cohérence avec l'existant • Définir les règles permettant le développement d'un éco habitat
INSERTION PAYSAGERE	• Reconstituer un front paysager entre urbanisation future et espaces urbains, naturels ou agricoles	• Aménager des bandes paysagères non constructibles en bordure des voies les plus importantes (protection auditive et visuelle) • Elargissement des espaces publics diminution des surfaces dédiées à la circulation l'automobile • Création de cheminements piétons et cycles	• Le tracé des espaces verts, des coupures d'urbanisation et des bandes paysagères est indicatif • Les fonds de parcelles peuvent participer à l'élargissement des coupures vertes • Palette végétale : utilisation d'essences locales

OAP du PLU modifié sur le site Pérey

Voir document joint au dossier « 2-OAP ».



Éléments d'aménagement et de programmation

ORIENTATION 1 : un préalable

/ Conditionner l'ouverture à l'urbanisation du secteur à la réalisation d'une opération d'ensemble sur un terrain d'assiette d'une taille minimale de 3 500 m² (pouvant être réalisée en 2 phases) engageant une réflexion globale et une desserte par une voirie commune.

ORIENTATION 2 : accueillir de nouveaux programmes d'habitats

/ Renforcer le hameau existant et prévoir la création de 6 logements minimum et de typologies variées *(lots à bâtir en construction libre, maisons, parcellaire plus étroit pour regrouper le bâti 2 à 2)* dans un souci de mixité sociale et générationnelle et pour permettre une économie d'espace par rapport au modèle de la maison individuelle *(en accord avec les densités prescrites par le SCoT du Grand Libournais).* Ainsi, un minimum de 4 logements est envisagé sur la parcelle AB 489 et un minimum de 2 logements sur la parcelle AB 432.

ORIENTATION 3 : qualifier le système de desserte interne

/ Conditionner l'ouverture à l'urbanisation du secteur à la réalisation d'une voie de desserte mutualisée pour les deux opérations, toutefois un accès en impasse pourrait être accepté dans l'attente de l'aménagement de l'ensemble de l'opération, si le projet était réalisé en deux temps.

/ Prévoir l'emprise et le caractère de la nouvelle desserte en privilégiant l'aménagement d'une voie de gabarit modeste et de conception sobre préservant ainsi l'ambiance paysagère du hameau.

/ Ménager des emprises publiques latérales d'accotement principalement non revêtues et maintenues en pleine terre pour offrir un support aux pratiques de déplacements doux, aux dispositifs de gestion de l'hydraulique urbaine *(noue ou fossé pour la gestion des eaux pluviales)* et aux éventuelles plantations d'accompagnement paysager.

/ Réaliser les accès aux futurs lots/logements uniquement depuis la voie de desserte interne à l'opération (aucun accès direct depuis la voie communale).

ORIENTATION 4 : déployer une offre de stationnement ajustée

/ Déterminer les besoins quantitatifs engendrés par les nouveaux programmes *(minimum de 6 logements supplémentaires soit une 12^{aine} de véhicules supplémentaires dédiés au stationnement des nouveaux habitants)*.

/ Prévoir l'offre de stationnement des nouveaux programmes en dehors des voies ouvertes à la circulation *(sur la parcelle privée)*.

/ Identifier le besoin en offre de stationnement « visiteurs » dans le cas d'une opération d'ensemble et s'il nécessite la création de places mutualisées les envisager regroupées, éventuellement intégrées au sein d'espaces collectifs et limitant l'imperméabilisation des sols *(réalisée sur emprises perméables)*.

ORIENTATION 5 : s'appuyer sur la topographie et la structure paysagère

/ Prendre en compte la topographie, en pente douce vers le sud, ainsi que la ligne boisée en surplomb au nord lors de l'aménagement du site *(réseau viaire, gestion des eaux pluviales)* et de l'implantation des constructions en fonction de leur gabarit *(privilégier les constructions en R+1 en bas de pente)*.

/ Prendre en compte la gestion alternative des eaux pluviales et de ruissellement *(mettre en œuvre des dispositifs d'infiltration à la parcelle, sur des accotements maintenus perméables, sur noue enherbée, pour éviter de recourir à la mise en œuvre de seuls dispositifs hydrauliques aériens classiques)*.

/ Maintenir les structures végétales existantes repérées sur le site *(arbres fruitiers le long de la voie)*.

/ Préserver un espace de transition ou tampon le long des zones agricoles qui sera aménagé sous forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10m d'épaisseur. Elle sera composée d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques *(conformément aux prescriptions du SCoT énoncées dans le DOO)*. Cet espace tampon pourra être maintenu en fond de parcelles privées.

Justifications : Le schéma de principe de l'Orientation d'aménagement actuelle a été réalisé au moment de l'élaboration du PLU approuvé en 2011.
Aujourd'hui, la commune souhaite organiser l'urbanisation future de ce secteur constituant le prolongement du Hameau de La Hage en redéfinissant des orientations d'aménagement et de programmation, adaptées au contexte urbain actuel, et en établissant des règles (cf. modifications apportées sur le règlement du PLU).

L'OAP ci-dessus est issue de la réflexion menée sur le site en tenant compte des éléments de contexte suivants :

1 - Le FONCIER et sa CAPACITE

/ Les parcelles concernées par un projet d'urbanisation future représentent une superficie totale de 5.741 m² et correspondent aux parcelles AB 489 de 3.631 m² et AB 432 de 2.110 m².

/ La parcelle AB 490 a été détachée de la parcelle 489 et acquise par les propriétaires de la bâtisse implantée sur la parcelle AB 205 afin d'agrandir leur espace d'agrément.

/ La commune a rencontré les deux 2 propriétaires des parcelles concernées par le projet.

/ L'estimation de la capacité du site au regard de la densité recommandée par le SCoT *(10 logts/ha)* : 6 logements sur les 2 parcelles représentant une superficie totale de 5.741m².



2- Le CADRE et l'OCCUPATION

/ Le secteur de projet ne comporte aucune construction et présente une structure paysagère périphérique qui marque l'horizon du site.

/ La parcelle AB 489 est actuellement exploitée *(culture céréalière)* alors que la parcelle voisine AB 432, ancienne terre agricole, est aujourd'hui en friche.

/ La qualité d'ambiance paysagère provient du caractère largement ouvert du site et de sa configuration en pente douce vers le sud, au niveau de la route *(dont le projet mérite de tirer parti en matière de gestion hydraulique urbaine)*.

/ En surplomb du site, un cordon boisé composé d'essences variées de parc *(chêne, tilleul, pin parasol, conifère, acacia, ...)*.



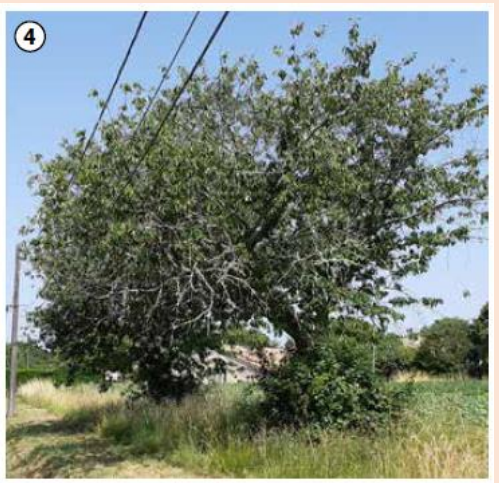
/ Seuls, deux arbres fruitiers sont implantés en limite de la parcelle AB 489, le long de la route *(dont le projet mérite de tirer parti en matière d'intégration paysagère des futures constructions depuis la voie).* Il s'agit d'arbres anciens qui nécessiteraient des travaux d'entretien *(lierre grimpant, branches mortes, ...)*.











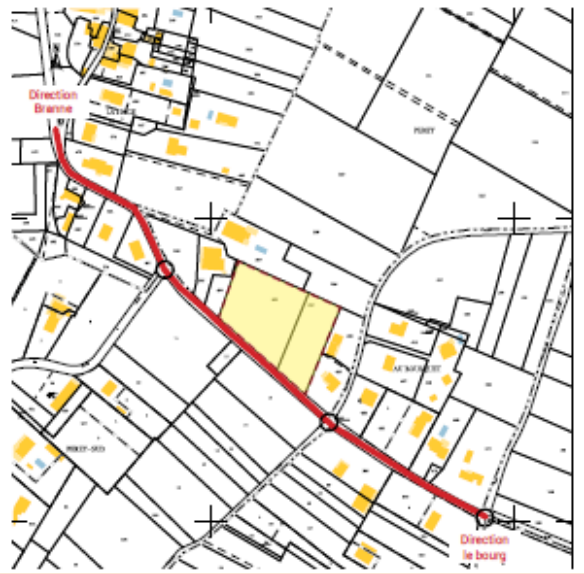
/ Sur la parcelle AB 489 présence d'une construction ancienne en cours de rénovation, pouvant a priori être assimilée à une « coucoute » : habitat spécifique dont l'appellation est liée au fait qu'il ressemble à une poule qui couve ses œufs en écartant les ailes.

3- La DESSERTE et l'ACCES

/ Le site est longé par une voie aux caractéristiques rurales : chaussée étroite permettant juste à 2 véhicules de se croiser, bas-côtés enherbés accompagnés de fossés.
/ En arrivant de Branne, depuis le hameau de La Hage, le site est en sortie de virage. Par mesure de sécurité, il conviendra donc de limiter le nombre d'accès sur la voie rurale et d'éloigner les accès principaux des points d'intersection ( ).

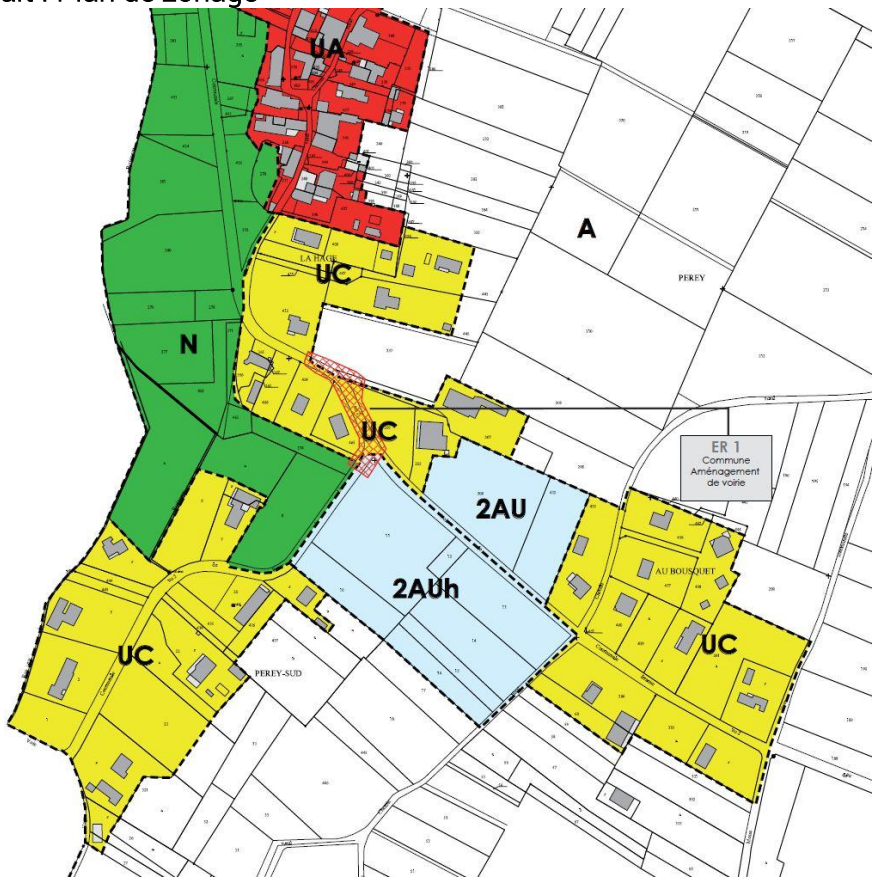
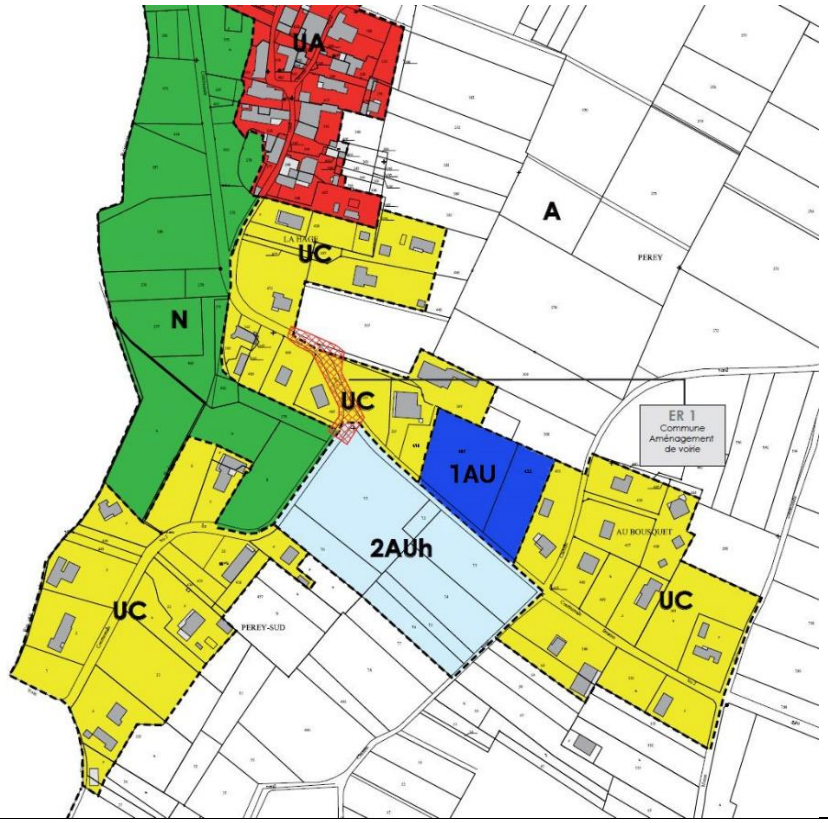






De plus, les élus ont souhaité la conception d'un projet d'ensemble sur la majorité de la zone soit sur 3500 m² minimum, afin que les parcelles ne s'urbanisent pas indépendamment l'une de l'autre.
Au regard de ces éléments, les élus ont souhaité réaliser une nouvelle OAP, conçue sur la partie urbanisable de la zone 2AU Pérey dans le PLU en vigueur. Il est donc proposé de modifier l'ensemble de l'Orientation d'aménagement et de programmation existante.

Modifications apportées dans le règlement et le zonage du PLU

Zonage actuel du PLU	Zonage futur du PLU
Extrait : Plan de zonage  	Voir document joint au dossier « 4- Zonage – M2 St Aubin de Branne ». Extrait : Plan de zonage 

Rédaction actuelle du PLU	Rédaction future du PLU
Pas de rédaction de la zone 1AU dans le règlement actuel.	Voir document joint au dossier « 3- Règlement – M2 St Aubin de Branne »
Justifications : La zone 2AU Pérey a été créée dans le PLU approuvé en 2011. Le règlement de la zone 2AU n'autorisait aucune construction nouvelle. Aujourd'hui, la commune souhaite organiser l'urbanisation future de ce secteur constituant la jonction urbaine entre le hameau de La Hage et le secteur résidentiel Au Bousquet. Il est donc proposé de créer un règlement de zone 1AU, qui s'appuie sur le règlement de la zone UC existante et sur l'OAP, et de modifier le plan de zonage en conséquence. La zone 1AU recouvrera les parcelles 489 et 432 de l'ancienne zone 2AU. La parcelle 490 constituant le jardin de la maison installée sur la parcelle 205 a été intégrée à la zone UC pour garantir une cohérence avec la réalité de l'occupation du sol et créer une continuité dans le plan de zonage.	

Modifications apportées dans le rapport de présentation du PLU

Rédaction actuelle du PLU

ZONE	SUPERFICIE (ha)	%
Zones urbaines destinées principalement à l'habitat		
UA	3,7	0,7%
UB	5,4	1,0%
UC	16,0	2,9%
Sous total	25,1	4,5%
Zones d'urbanisation future à long terme		
2AU	1,9	0,3%
2AUh	1,6	0,3%
Sous total	3,5	0,6%
Zones agricoles protégées		
A	309,0	56,0%
Zones naturelles protégées		
N	172,9	31,3%
NP	41,7	7,5%
Sous total	214,6	38,9%
TOTAL	552	100%

Rédaction future du PLU

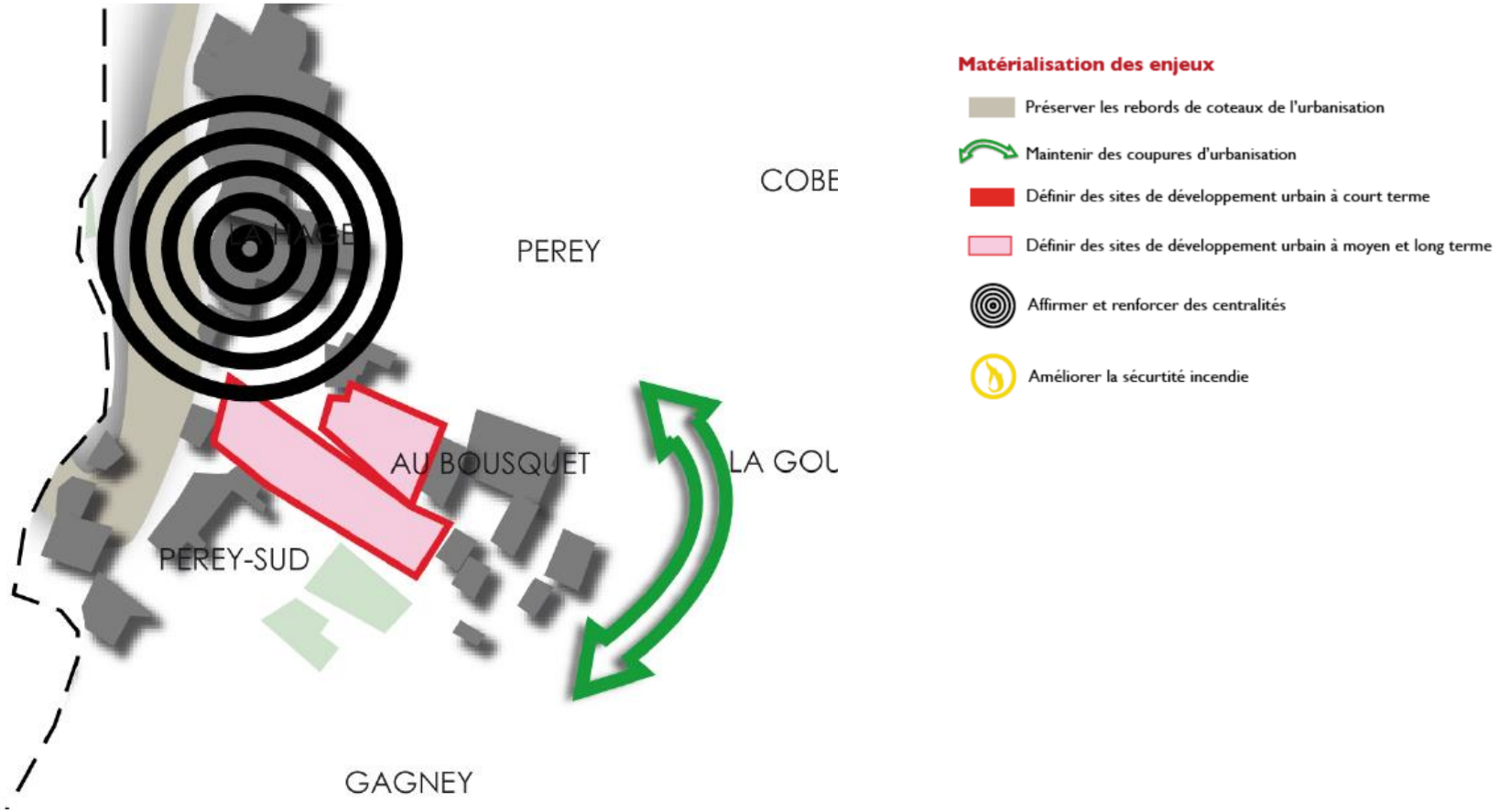
ZONE	SUPERFICIE (ha)	%
Zones urbaines destinées principalement à l'habitat		
UA	3,7	0,7%
UB	5,4	1,0%
UC	16,0	2,9%
Sous total	25,1	4,5%
Zones d'urbanisation future		
1AU	0,6	0,1%
2AU	1,3	0,2%
2AUh	1,6	0,3%
Sous total	3,5	0,6%
Zones agricoles protégées		
A	309,0	56,0%
Zones naturelles protégées		
N	172,9	31,3%
NP	41,7	7,5%
Sous total	214,6	38,9%
TOTAL	552	100%

Justifications : La zone 2AU Pérey a été classée en zone 1AU et UC ce qui a pour effet de modifier le tableau des surfaces du rapport de présentation (voir justification ci-dessus).

IV - Incidences sur les orientations générales du PLU

Cette modification ne remet pas en cause les orientations générales du PLU et s'inscrit au contraire pleinement dans la volonté communale d'affirmer et de renforcer les centralités notamment en confortant le hameau déjà constitué par l'urbanisation du site du Pérey.

Extrait du PADD



Conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme, ces modifications apportées n'ont pas pour effet de :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels ;
- Comporter de graves risques de nuisances ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

V - Compatibilité de la modification du PLU

- Compatibilité avec les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains », « urbanisme et habitat » et « Engagement National pour l'Environnement »

Par sa nature et son caractère ponctuel, la modification proposée respecte les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains », « Urbanisme et habitat » et « Engagement National pour l'Environnement » ainsi que les articles L.101-1, L.101-2 et L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- Compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais

La modification du PLU intègre, pour l'OAP et le règlement, les prescriptions du DOO du SCoT, notamment dans ses chapitres *« Economiser et rationaliser l'usage de l'espace »* et *« Préserver et valoriser les espaces agricoles et viticoles »*.

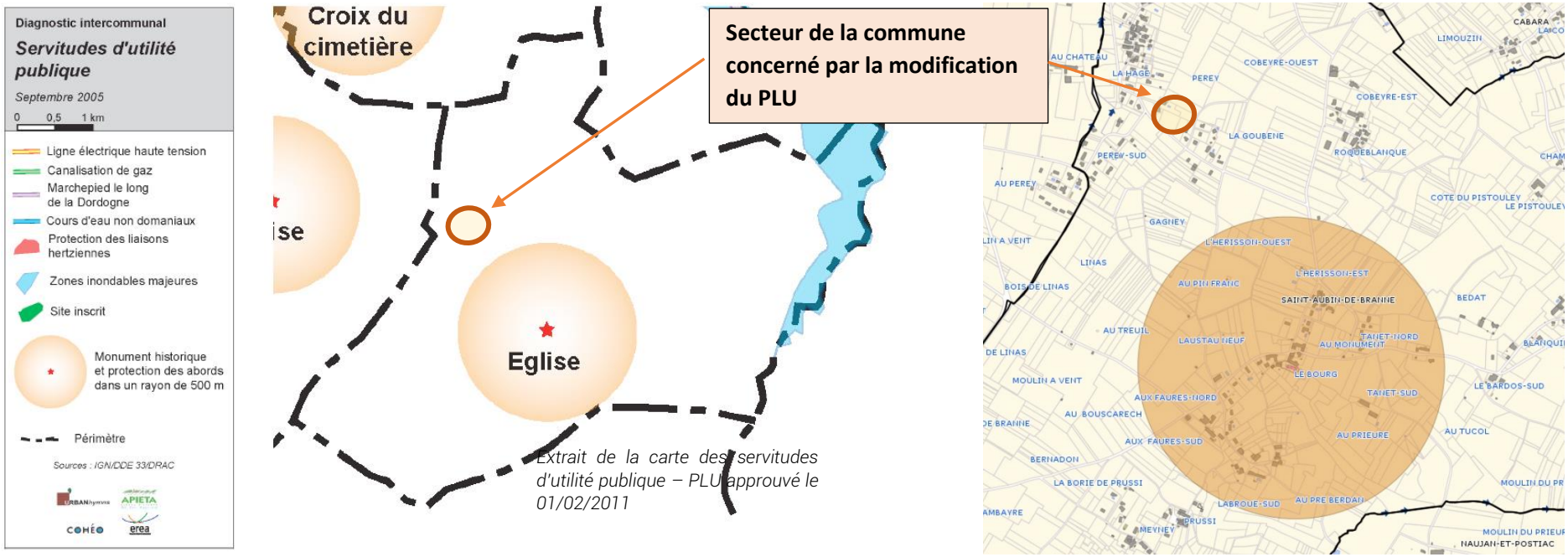
Dans le cadre de cette modification, le PLU permet le développement de l'urbanisation dans le prolongement de la zone la plus dense de la commune, le hameau de La Hage, secteur le plus proche des critères du périmètre aggloméré défini dans le SCoT. La zone du Pérey est positionnée en continuité de ce périmètre aggloméré et bénéficie de la présence de l'ensemble des réseaux, notamment l'assainissement collectif. De plus, l'OAP et le règlement de la zone 1AU permettront de maîtriser les formes urbaines produites sur le secteur, conformément à la prescription du SCoT visant à *« encadrer les extensions urbaines pour produire une urbanisation plus harmonieuse »* (p 72 du DOO).

Plus importantes que celles observées sur les constructions des 10 dernières années, les densités proposées dans les Orientations d'aménagement et de programmation respectent la prescription du SCoT visant à *« accroitre la densité bâtie pour optimiser l'usage de l'espace »* (p 74 du DOO). En effet, à l'échelle de la future zone 1AU, la densité moyenne sera de l'ordre de 10,5 logements par hectare, le SCoT fixant une densité moyenne minimale de 10 logements par hectare pour les extensions de l'urbanisation dans les communes « hors centralité ».

Enfin, l'ambition du SCoT visant à *« gérer les zones de contact pour prévenir les conflits d'usages et limiter les nuisances »* (p 56 du DOO) se traduit dans cette modification du PLU par l'introduction d'une bande tampon de 10 mètres d'épaisseur, boisée et arborée, pour les zones de contact entre la future zone à urbaniser et la zone agricole. Le règlement proposé va également au-delà de cette prescription du SCoT puisqu'il introduit l'interdiction de réaliser des piscines dans cet espace tampon.

- Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique

La modification du PLU n'est pas concernée par les servitudes d'utilité publique en annexes du PLU approuvé.



- Compatibilité avec les projets d'intérêt général

La commune de SAINT-AUBIN-DE-BRANNE n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

VI – Incidences du projet sur l'environnement

Analyse des incidences générales sur l'environnement

Incidences sur le paysage et le cadre de vie :

Le PLU ne modifie pas l'équilibre entre les espaces naturels, les zones agricoles et les secteurs d'habitat et d'activités industrielles. Il préserve le caractère naturel du territoire et ne réduit pas les zones naturelles protégées, dont les Espaces boisés classés.

La modification du zonage ne porte pas atteinte aux ruptures d'urbanisation qui préservent des perspectives paysagères de qualité.

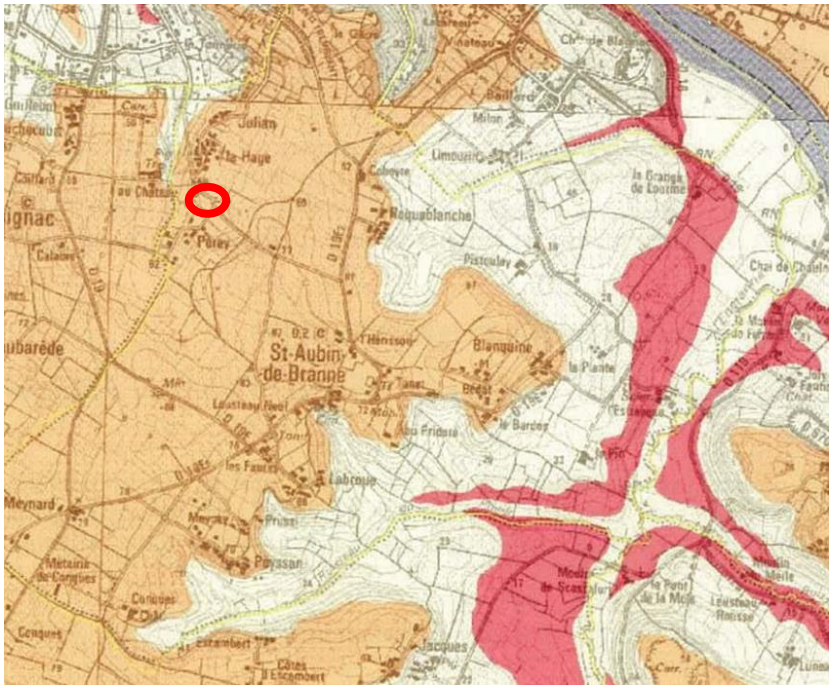
Les éléments du petit patrimoine culturel non protégé, représentatifs de l'histoire et des traditions locales, ne sont pas présents dans la zone de modification du PLU.

Incidences sur les risques :

La commune n'est exposée à aucun risque technologique. Le seul risque naturel présent dans les parcelles concernées est l'aléa de retrait-gonflement des sols argileux, qui est de niveau "moyen". Les recommandations constructives à mettre en œuvre devront être communiquées par la commune aux pétitionnaires.

Les risques d'inondation et de mouvement de terrain liés aux anciennes carrières souterraines, identifiés dans la commune, ne concernent pas la zone de modification du PLU.

Carte de l'aléa de retrait / gonflement des argiles :



Incidences sur le milieu physique

- *Incidences sur le sol et le sous-sol*

Le PLU n'autorise aucune zone d'ouverture d'exploitation de matériaux du sous-sol.

Les constructions nouvelles sont autorisées dans un secteur desservi par un réseau d'assainissement collectif. Il n'y aura pas d'incidence sur la qualité des eaux souterraines.

L'ouverture de la nouvelle zone à l'urbanisation représente environ 0,1 % de la superficie de la commune. Dans cette zone, le PLU demande le maintien d'espaces en pleine terre autour des bâtiments.

La modification du PLU n'induit aucun effet notable sur les composantes géologiques et hydrogéologiques ni sur le relief du territoire.

- *Incidences sur le climat*

La création très limitée de la nouvelle zone à urbaniser n'est pas de nature à affecter les composantes climatiques du territoire.

Incidences sur le milieu naturel

- *La consommation d'espaces naturels*

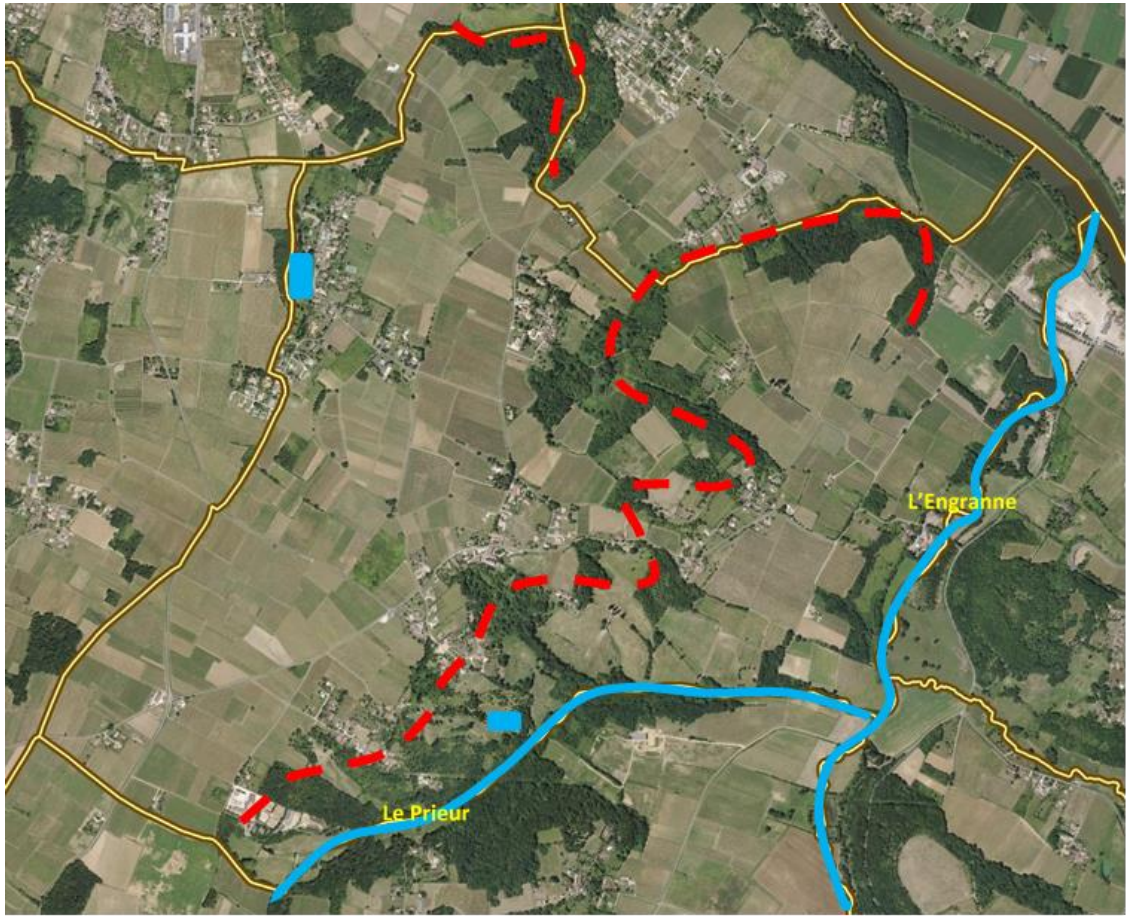
La modification du PLU ne prévoit pas de consommation d'espaces naturels et forestiers. Le potentiel urbanisable est situé à l'écart des foyers de biodiversité et de la trame verte et bleue de la commune.

- *Le respect de la trame verte et bleue*

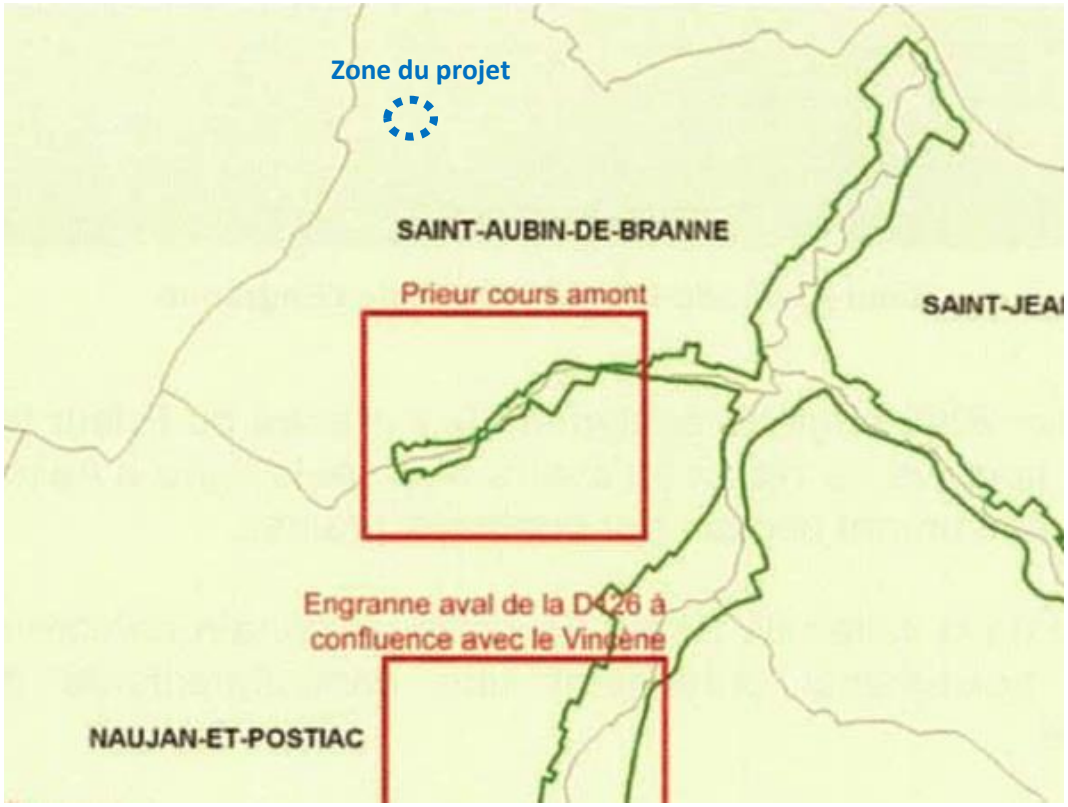
La trame à l'échelle communale est constituée d'une part par les rivières l'Engranne et le Prieur qui marquent la limite de la commune à l'est et au sud, et par deux retenues collinaires artificielles, d'autre part par le coteau boisé de manière discontinue qui borde le plateau et traverse la commune sur un axe nord-sud.

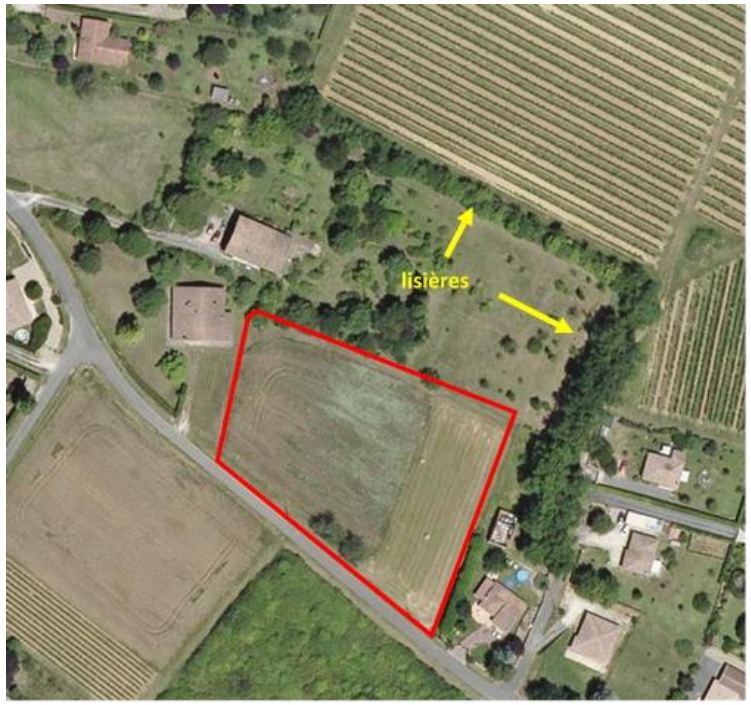
Le terrain est situé sur le plateau largement occupé par l'agriculture. Il n'est pas en connexion avec les massifs forestiers et les cours d'eau.

Carte de la Trame verte et bleue :



Les lisières arborées au nord et à l'est du terrain ne sont pas dans l'emprise de l'opération et seront donc conservées.





Les secteurs à forte valeur écologique sont les cours de la Dordogne et de l'Engranne, tous deux classés en sites Natura 2000 et en Znieff de type 2. La zone modifiée est située à plus de 1,5 km des zones les plus proches que constituent les vallées de l'Engranne et de son affluent le Prieur.

Incidences sur les ressources

- *L'eau*

Le PLU envisage un accueil très limité de population à court terme, avec 6 logements nouveaux prévus.

Les incidences sur les cours d'eau

La pression sur la ressource en eaux superficielles provient essentiellement des pollutions diffuses d'origine agricole. Le volume d'activités agricoles n'est pas destiné à augmenter du fait de la modification du zonage.

Les incidences sur l'assainissement

L'accueil de nouveaux habitants générera un faible accroissement des volumes d'eaux usées, qui pourront être collectés par le réseau d'assainissement collectif existant (voir plus haut p. 21) dont la capacité est suffisante : la station d'épuration de Branne recueille les eaux usées des hameaux de La Hage et de Pérey.

Les incidences sur les eaux pluviales

Le changement d'occupation du sol aura peu d'effet sur l'écoulement des eaux pluviales. La suppression de surfaces végétalisées au profit de surfaces imperméabilisées sera très limitée et aura une influence imperceptible sur l'augmentation du ruissellement et contribuera de manière négligeable aux effets de crue.

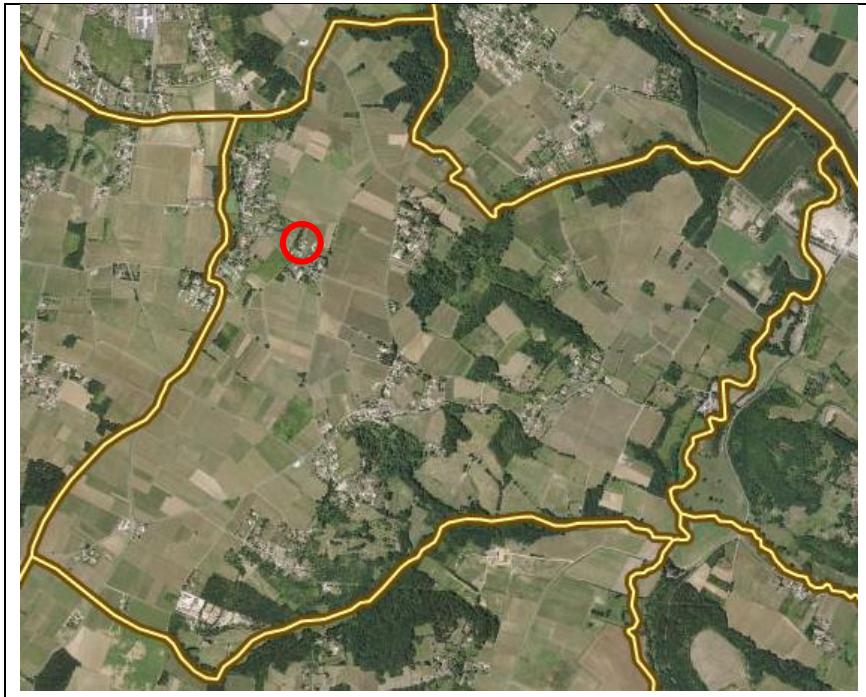
- *Les déchets*

La collecte séparative des déchets en porte-à-porte est assurée par le Semoctom (Syndicat de l'Entre-deux-Mers Ouest pour la collecte et le traitement des ordures ménagères). L'augmentation démographique maîtrisée et le choix d'un développement privilégiant la densification de l'urbanisation facilitent la prise en compte de l'augmentation de la production de déchets. Les circuits de collecte ne seront pas modifiés.

- *Énergie*

Le PLU encourage le recours aux énergies renouvelables, dans le respect du contexte architectural et paysager, dans le cas présent en dehors de tout périmètre de monument historique.

Analyse des incidences détaillées du projet sur l'environnement





Diagnostic environnemental de la zone

Morphologie
Le terrain est en légère déclivité vers le sud.
Patrimoine naturel
Le secteur ne fait l'objet d'aucune protection réglementaire. Aucune espèce de faune ou de flore protégée n'est recensée.
Le site Natura 2000 de la vallée de l'Engranne est situé à 1,5 km à l'est.
Patrimoine culturel
La zone n'est pas comprise dans le périmètre de protection d'un monument historique. Elle ne comporte pas d'élément du petit patrimoine non protégé.

Risques
La zone est exposée à un aléa moyen de retrait / gonflement des argiles
Divers
Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement de la station d'épuration de Branne.

Contraintes environnementales
Ce secteur associé au hameau de la Hage ne présente pas d'intérêt écologique particulier.

Incidences	Mesures d'atténuation
Pollution et qualité des milieux • Pollution possible mais limitée par les huiles et hydrocarbures des véhicules et par les engins de chantier de construction. *Gestion des ressources naturelles* • Consommation d'espaces agricoles. *Risques naturels et technologiques* • Sans objet. *Cadre de vie* • Continuité du tissu urbain existant.	*Mesures de réduction* • Maîtrise des nuisances et pollutions de chantier. • Gestion des eaux de ruissellement par un fossé en bordure de voirie. • Raccordement des futurs bâtiments au système d'assainissement collectif.