

VERDI



Modification de droit commun n°7 du PLU de la  
commune de Montpon-Ménéstérol

## Notice Explicative

Verdi Conseil Midi Atlantique  
Bâtiment B - 13, rue Archimède CS 80083 - 33693 Mérignac Cedex  
Tél. +33 5 56 99 60 01  
[conseilmidiatlantique@verdi-ingenierie.fr](mailto:conseilmidiatlantique@verdi-ingenierie.fr)  
[www.verdi-ingenierie.fr](http://www.verdi-ingenierie.fr)

## TABLE des MATIÈRES

1 Préambule .....	2
2 Objet de la modification de droit commun .....	3
2.1 Cadre juridique de la modification de droit commun .....	3
2.2 Exposé des motifs et justification de la modification de droit commun.....	4
3 Déroulement de la procédure de modification de droit commun.....	8
4 Compatibilité de la modification de droit commun du PLU avec le PADD .....	10
5 Le projet de modification de droit commun .....	12
5.1 Modification du règlement écrit .....	12
5.2 Nouvelle annexe Coefficient de biotope par surface (CBS) .....	13
5.3 Modification du règlement graphique .....	15
6 Liste des modifications de la modification de droit commun.....	19
7 Impact de la modification de droit commun n°1 sur le PLU opposable .....	20

# 1 PREAMBULE

La municipalité de Montpon-Ménésterol, accompagnée par la Communauté de communes Isle Double Landais, qui détient la compétence urbanisme, a émis le souhait de faire évoluer son règlement d'urbanisme afin d'encadrer plus efficacement l'urbanisation, tout en renforçant la strate paysagère et végétale de son territoire. Elle a donc engagé une procédure de modification n°7 du PLU.

En effet, l'équipe municipale a entamé depuis quelque temps une réflexion concernant la qualité du cadre de vie des Montponnais(es). Face aux enjeux liés aux changements climatiques, mais aussi aux nouvelles attentes des populations, la municipalité souhaite remettre la nature au cœur de la ville, en témoigne l'étude réalisée récemment « Montpon-Ménésterol, un parc habité ». Pour répondre aux enjeux de résilience, aux problématiques des îlots de chaleur, aux risques d'inondation pour lesquelles la commune demeure de plus en plus exposée, plusieurs objectifs ont été déterminés pour construire le Montpon de demain, structuré autour d'une vision globale qui souhaite :

- Se réapproprier et mettre en valeur de l'Isle
- Verdir le tissu urbain
- Revitaliser le centre-bourg
- Elargir la place de la nature en ville

Cette étude a débouché sur un projet urbain ambitieux qui a débuté par la restauration des berges de l'Isle et la création d'une large zone de transition entre la rivière et la prairie végétalisée.

Pour être cohérent avec cette vision, une évolution du PLU est rendu nécessaire. Elle permettra de conforter le projet urbain entamé tout en structurant le développement de la commune.

La présente notice est le document constitutif de cette modification de droit commun. Il expose les motifs, le cadre réglementaire et les effets de cette démarche sur le PLU et sur l'environnement.

# 2 OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

## 2.1 Cadre juridique de la modification de droit commun

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification de droit commun du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montpon-Ménéstérol. La procédure de modification de droit commun du PLU est règlementée par les articles L153-36 à L153-48 du Code de l'Urbanisme :

- Article L153-36 : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
- Article L153-37 : La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.
- Article L153-38 : Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- Article L153-39 : Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.  
Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.
- Article L153-40 : Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.  
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.
- Article L153-40-1 : A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L.153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :
  - 1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L.151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenu dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L.151-5.

- Article L153-41 : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
  - 1° 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 ;
  - 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  - 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
  - 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.
- Article L153-42 : Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
- Article L153-43 : A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.
- Article L153-44 : L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26.

Ce projet d'adaptation du PLU relève d'une procédure de modification de droit commun telle que définie par l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme.

## 2.2 Exposé des motifs et justification de la modification de droit commun

### 2.2.1 EVOLUTION DU PLU

La commune de Montpon-Ménéstérol est dotée d'un PLU, approuvé le 03 avril 2009. Il a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications, modifications simplifiées et révisions allégées :

- modification n°1 transformant une zone 1AUc en une zone 2AU au lieu-dit « Massias Sud », approuvée le 20 septembre 2010,
- modification n°2 permettant la transformation d'une zone UB en une zone UL au lieu-dit « Le Clédier », approuvé le 19 décembre 2013,
- modification simplifiée n°3 permettant la transformation d'une zone UY1-a en une zone UY1-c au lieu-dit « Massias », approuvée le 24 août 2016,
- modification n°4 concernant l'évolution du règlement des zones A et N au regard de la loi Macron, approuvée le 07 décembre 2016,
- modification n°5 permettant de réparer une erreur matérielle et de reclasser le camping de la Cigaline en zone NL (Naturelle de Loisirs), approuvée le 24 août 2016,

- modification n°6 concernant la création d'une zone destinée à l'implantation d'une maison de culte, approuvée le 07 décembre 2016,
- révisions allégées n°1, 2 et 3 approuvées le 20 septembre 2010,
- révisions allégées n°4 et 5 approuvées le 22 novembre 2012,
- révision allégée n°6 approuvée en juin 2016,
- mises en compatibilité par déclarations de projets.

## 2.2.2 LES MOTIFS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

L'objet de la présente modification, modification de droit commun n°7 du PLU, est la **modification de plusieurs sections du règlement écrit afin de clarifier et faire évoluer certaines dispositions, d'encadrer l'urbanisation et de renforcer la strate paysagère et végétale. Mais aussi l'ajout d'EBC sur le règlement graphique.**

Les zones concernées par cette procédure sont :

- Les zones UA et UB dont le règlement doit être modifié afin d'établir un taux d'implantation maximum et un coefficient de biotope puis compléter sur les articles abordant le paysage, l'architecture et la volumétrie des bâtiments ;
- Différentes zones où sont localisées de nouveaux EBC.

## 2.2.3 LA JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Ces modifications correspondent aux objectifs de développement de la commune.

- **Répondre à la demande en habitat (locatif social ou privé et en accession) de manière cohérente, tout en conservant l'identité de la commune.**

L'attractivité de la commune de Montpon-Ménéstérol est basée sur sa proximité avec les grandes agglomérations girondines (Bordeaux, Libourne) et de Dordogne (Bergerac et Périgueux), sur son cadre de vie (équipements, services et gare de train) et le caractère à la fois rural et urbain qu'elle propose.

Le développement de la commune et notamment des secteurs centraux a entraîné une minéralisation progressive de l'espace urbain, un effacement partiel du patrimoine naturel et une déconnexion avec les éléments constitutifs du paysage (Isle, rivières, boisés, etc.). En parallèle, les changements climatiques ont amplifié le phénomène des îlots de chaleur impactant directement la qualité de vie des habitants.

Afin de répondre à ces enjeux, la municipalité souhaite remettre la nature au cœur de la ville. Elle a notamment débuté la mise en œuvre du projet urbain « Montpon-Ménéstérol, un parc habité ».et souhaite voir évoluer le PLU en lien avec cette vision du Montpon de demain.

Pour maintenir cette cohérence, plusieurs points de modification du règlement sont proposés :

- Ajouter une emprise bâtie maximale adaptée aux caractéristiques urbaines des zones pour mieux encadrer l'occupation du sol et la consommation d'espaces ;
- Modifier la réglementation au regard de l'aspect extérieur des constructions et des espaces libres.

La modification de certains éléments du règlement écrit des zones UA et UB dans un objectif de préserver l'identité de la commune, mais aussi le caractère paysager de son environnement tout en permettant une certaine densification de ces quartiers centraux et ceux aux portes de la ville, est en accord avec certaines

orientations du PADD. L'ajout d'une emprise maximale encourage notamment une densification verticale moins consommatrice d'espaces. En effet, **il est y fait mention de conforter les secteurs bâtis existants en prenant compte des caractéristiques et contraintes de ces secteurs, mais aussi de favoriser des formes urbaines plus économes d'espaces.**

#### Enjeu 1 : Renforcer le développement urbain autour du bourg et des secteurs bâtis existants

- **Garantir et valoriser les espaces naturels, ruraux et paysagers**

Dans sa volonté de faire de Montpon « un parc habité », la commune aspire à accroître la proportion de zones boisées protégées sur son territoire. À ce jour, excepté les berges de l'Isle, aucun EBC n'est répertorié sur le centre-ville. Or plusieurs chapelets arborés composent le paysage (voir photo aérienne ci-dessous) et accompagnent bien souvent les ripisylves des ruisseaux affluents de l'Isle.



**Photo aérienne du centre-ville de Montpon-Ménéstérol, *GoogleEarth***

Dans un objectif de valoriser ses espaces naturels et paysagers, la municipalité souhaite faire évoluer le règlement graphique du PLU de la manière suivante :

- Ajouter de nouveaux EBC.

La classification de ces espaces boisés a pour objectif la protection de boisements ou d'espaces verts afin de préserver les sols d'une artificialisation excessive et sauvegarder des espaces naturels. Elle permet aussi de lutter contre l'érosion des sols, de protéger les ripisylves et de conserver les caractéristiques naturelles du paysage de la commune.

Ce choix de la municipalité de protéger ces ensembles paysagers au potentiel écologique significatif s'inscrit dans les orientations du PADD. En effet, il est fait mention dans le projet politique de la commune, de la nécessité de prendre en compte l'environnement naturel et agricole comme cadre de vie harmonieux et de le protéger (forêt, abords de l'Isle, etc.).

#### Enjeu 3 : Préserver les secteurs d'enjeux environnemental, patrimonial et de risques

L'ensemble de ces évolutions du document d'urbanisme n'entraîne aucune modification du PADD.  
Au vu de ces éléments, cette évolution du PLU s'inscrit dans les champs d'application des articles L.153-36 et L.153-43 du code de l'urbanisme régissant la modification de droit commun.

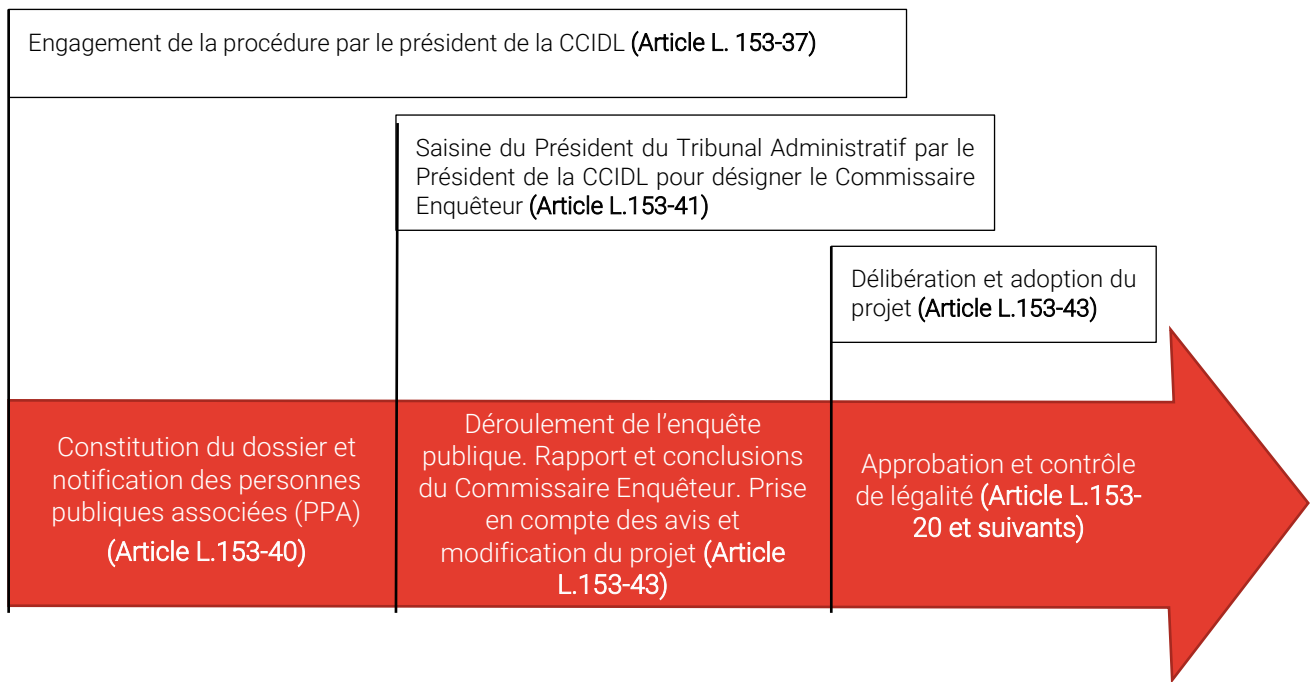


# 3 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

- ❑ La procédure de modification de droit commun n°7 a été engagée en Conseil Communautaire par arrêté du président en date du 02/02/2024 ;
- ❑ Le projet sera notifié au Préfet et à l'ensemble des personnes publiques associées, notamment la MRAe, leurs avis seront recueillis et mis en annexe du projet ;
- ❑ Le Président de la CCIDL saisit le Président du Tribunal Administratif pour désigner le Commissaire Enquêteur ;
- ❑ Le Président soumet par arrêté le projet de modification de droit commun à enquête publique. L'avis de mise en enquête publique sera publié suivant les mesures de publicité classiques ;
- ❑ L'enquête publique sera réalisée pendant une durée d'un mois, le Commissaire Enquêteur rendra son rapport et les conclusions issues de l'enquête publique ;
- ❑ Le projet de modification prendra en compte les conclusions de l'enquête publique et d'éventuelles modifications seront apportées au projet ;
- ❑ La modification de droit commun du PLU sera approuvée par délibération du Conseil Communautaire ;
- ❑ La modification de droit commun du PLU sera exécutoire une fois les mesures de publicité classiques réalisées et après transmission de la délibération au Préfet de la Gironde. L'existence d'un SCoT approuvé rend le PLU exécutoire à partir du moment où les mesures de publicités sont réalisées et la délibération du Conseil Communautaire est transmise au Préfet.

Le dossier sera consultable sur le site de la communauté d'agglomération : <https://www.ccidl.fr/>.

Cette procédure est donc conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme (articles L.153-36 à L.153-43).



**Figure 1 : Déroulement schématique d'une modification de droit commun**

# 4 COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU AVEC LE PADD

Cette évolution du document d'urbanisme n'entraîne aucune modification du PADD.

Le PADD se structure autour de 3 enjeux :

- Enjeu 1 : Renforcer le développement urbain autour du bourg et des secteurs bâtis existants
- Enjeu 2 : Soutenir et renforcer la dynamique économique du territoire
- Enjeu 3 : Préserver les secteurs d'enjeux environnemental, patrimonial et de risques

Les modifications des règlements écrit et graphique, objet de la modification de droit commun n°7 du PLU de Montpon-Ménéstérol, sont compatibles avec les thèmes suivants :

Objectifs de la thématique	Moyens	Compatibilité du projet avec le PADD
<b>Enjeu 1 : Renforcer le développement urbain autour du bourg et des secteurs bâtis existants</b>		
Affirmer le poids du bourg comme « centralité » dans la distribution spatiale du territoire communal, et en affirmant les limites	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser et renforcer le rôle central du bourg par une mise en valeur de la traversée et des entrées du bourg</li> <li>- Favoriser des formes urbaines plus économes d'espaces</li> </ul>	Les modifications proposées sur le règlement ont pour objectifs l'augmentation de la qualité du cadre de vie, notamment par la végétalisation des parcelles, ayant un impact positif à la fois sur la traversée du bourg via les changements effectués sur la zone UA et sur ces entrées via les changements effectués sur la zone UB. Les taux d'implantation maximaux associés aux coefficients de biotope par surface encouragent des formes urbaines plus économes et préservant la végétation existante, élément constitutif de l'identité de la commune en lien direct avec la proximité de l'Isle. L'ensemble de ces éléments sont en adéquation avec les orientations préconisées dans le PADD.
Conforter les secteurs bâtis existants	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte les caractéristiques et les contraintes de ces secteurs bâtis</li> </ul>	Les modifications proposées sur le règlement de la zone UB ont pour objectifs une meilleure prise en considération des caractéristiques des secteurs urbains existants. La proximité avec l'Isle (site Natura 2000), mais aussi la présence d'un réseau hydrique pénétrant le tissu urbain, confèrent au territoire un caractère naturel certain qu'il faut savoir préserver tout en affirmant la centralité du bourg et la stratégie de densification. Cette densification demeure permise, mais encadrée par le biais d'un taux

		d'implantation maximal adapté aux caractéristiques urbaines des zones. Le CBS offre quant à lui divers outils pour permettre de concilier densification et nature en ville.
<b>Enjeu 2 : Soutenir et renforcer la dynamique économique du territoire</b>		
Non concerné. Secteurs économiques non impactés.	-	-
<b>Enjeu 3 : Préserver les secteurs d'enjeux environnemental, patrimonial et de risques</b>		
Garantir et valoriser les espaces naturels, ruraux et paysagers	Prendre en compte les éléments du patrimoine naturel et environnemental : vallée de l'Isle, forêt et clairières de la Double et du Landais, zones vertes du Chavans.	L'Isle, le Cussonna ou encore le Chavat font partie du patrimoine naturel et environnemental de Montpon-Ménéstérol, tout comme les ensembles boisés qui peuplent le territoire. La délimitation de nouveaux EBC et la végétalisation des zones urbaines qui se sont amplement minéralisées avec le temps participent à valoriser les espaces naturels et à garantir leur préservation.
Prendre en compte les secteurs de risques	Préserver les « biens et les personnes » : du risque d'inondation (...)	L'ajout d'un CBS favorise l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et prévient le risque d'inondation par ruissellement, notamment dans les secteurs urbains où la part des espaces minéralisés est importante (ou proche de secteurs sensibles d'un PPRI). Les différentes options d'aménagement proposées permettent de répondre aux différentes situations urbaines et offrent un libre choix des solutions dans cette recherche de densification (toiture végétale, stationnement perméable, etc.).

Au vu de ces éléments, ces évolutions du PLU s'inscrivent dans les champs d'application des articles L.153-36 et L.153-43 du code de l'urbanisme régissant la modification de droit commun.

# 5 LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

## 5.1 Modification du règlement écrit

La présente modification de droit commun porte sur la modification du règlement écrit de plusieurs zones du PLU.

Les éléments de texte repérés en rouge ou rouge correspondent aux modifications du règlement, les éléments en noir au texte existant conservé.

### □ CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### Article UA 9 : EMPRISE AU SOL

**Non-réglémenté.** L'emprise au sol au sol maximale des constructions ne pourra excéder 80 %.

#### Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

**Toitures** – Les constructions doivent être terminées par des toitures en pentes, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art : tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45% - tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%.

La réalisation de toitures selon les pentes intermédiaires, entre 45% et 120% ou l'utilisation de matériaux de couvertures autres que ceux cités ci-dessus sont interdits, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuile d'une autre nature, ou en ardoise.

La réalisation de toits-terrasses est autorisée **et peuvent être végétalisées.**

(...)

#### Article UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5% de la surface du terrain. Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

**Le Coefficient de Biotope par Surface doit être égal à 0.3 minimum.**

### □ CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### Article UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière située en zone UB. **L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 60 % en UB1 et 50% en zone UB.**

Non réglementée dans les autres cas.

#### Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

**Toitures** – Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45 %.
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus sont interdits, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans la toiture.

Seules les couleurs traditionnelles de toitures sont autorisées.

La réalisation de toits-terrasses est autorisée, revêtue d'une étanchéité ou bac acier **et peuvent être végétalisées**.

Ces caractéristiques ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt collectif.

(...)

#### Article UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et notamment les marges de recul sur la R.D.6089 doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

Les espaces verts communs des opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 2 constructions devront représenter au moins 10 m<sup>2</sup> par logement de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant, soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

**Le Coefficient de Biotope par Surface doit être égal à 0.6 minimum.**

## 5.2 Nouvelle annexe Coefficient de biotope par surface (CBS)

Afin d'accompagner les projets de constructions et d'expliquer la démarche, une annexe « Coefficient de Biotope par Surface » sera intégrée au dossier existant. En voici le contenu :

### LE COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Mode d'emploi :

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est une règle d'urbanisme qui impose aux nouvelles constructions une part minimale de surfaces favorables à la nature (surfaces éco-aménageables). Il permet ainsi de renforcer la strate paysagère du territoire et la nature en ville en :

- Préservant la végétation existante et en la développant dans les quartiers les moins fournis en végétation

- Favorisant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (réduisant ainsi les risques d'inondation)
- Régulant le microclimat par la présence de la nature et de l'eau en ville (potentiel de fraîcheur)

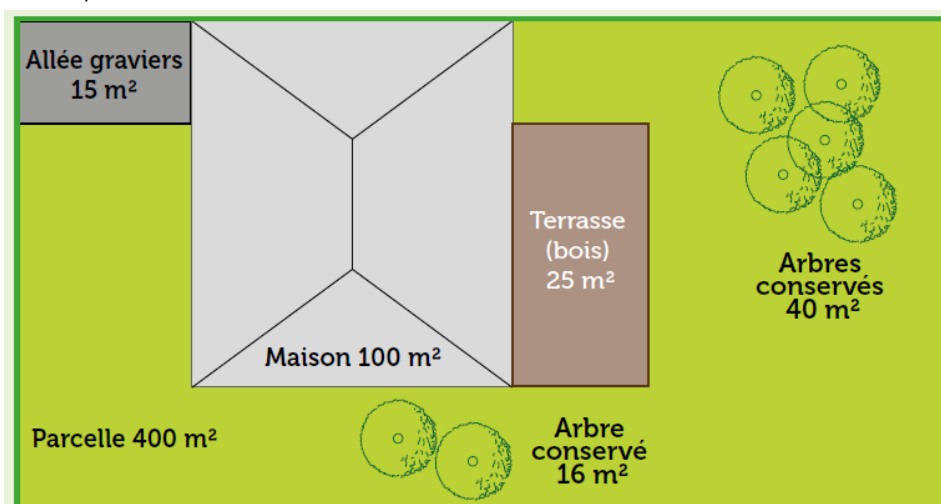
Ce coefficient permet de concilier construction et nature en ville. Chaque propriété possède un potentiel à la fois de constructibilité et de développement de la biodiversité. Le CBS offre plusieurs options d'aménagement pour développer un terrain en incitant la préservation des arbres existants et en offrant un choix libre des solutions d'aménagement des sols, terrasses et toitures tout en densifiant.

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables, une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface (cf. tableau).

Types de surface	Description du type de surface	Coefficient
1. Surface imperméable	Revêtement imperméable, sans végétation (toiture traditionnelle, béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)	0
2. Surface partiellement perméable	Revêtement en partie perméable (pavés à large joints, béton poreux, etc.)	0.3
3. Surface perméable	Gravier, dalle végétalisée, terrasse en bois sur plots, espace vert sur dalle (épaisseur de terre végétale inférieure à 80cm), etc.	0.5
4. Toiture végétalisée	Revêtement perméable et drainant sur toiture	0.6
5. Surface en pleine terre	Espace vert en pleine terre	1
6. EBC	Surface huppier des éléments composant l'EBC	1.2
7. Pleine-terre avec arbres	Surface huppier des arbres localisée en pleine terre	1.2

$$\text{CBS} = \left( (\text{surface en m}^2 \text{ type1} \times \text{coefficient type 1}) + (\text{surface en m}^2 \text{ type2} \times \text{coefficient type 2}) + \dots \right) / \text{Surface du terrain en m}^2$$

Exemple :



Maison individuelle de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

Arbres conservés : 56 m<sup>2</sup> houppiers

Allée en graviers : 15 m<sup>2</sup>

Terrasse en bois : 25 m<sup>2</sup>

Pleine terre : 204 m<sup>2</sup>

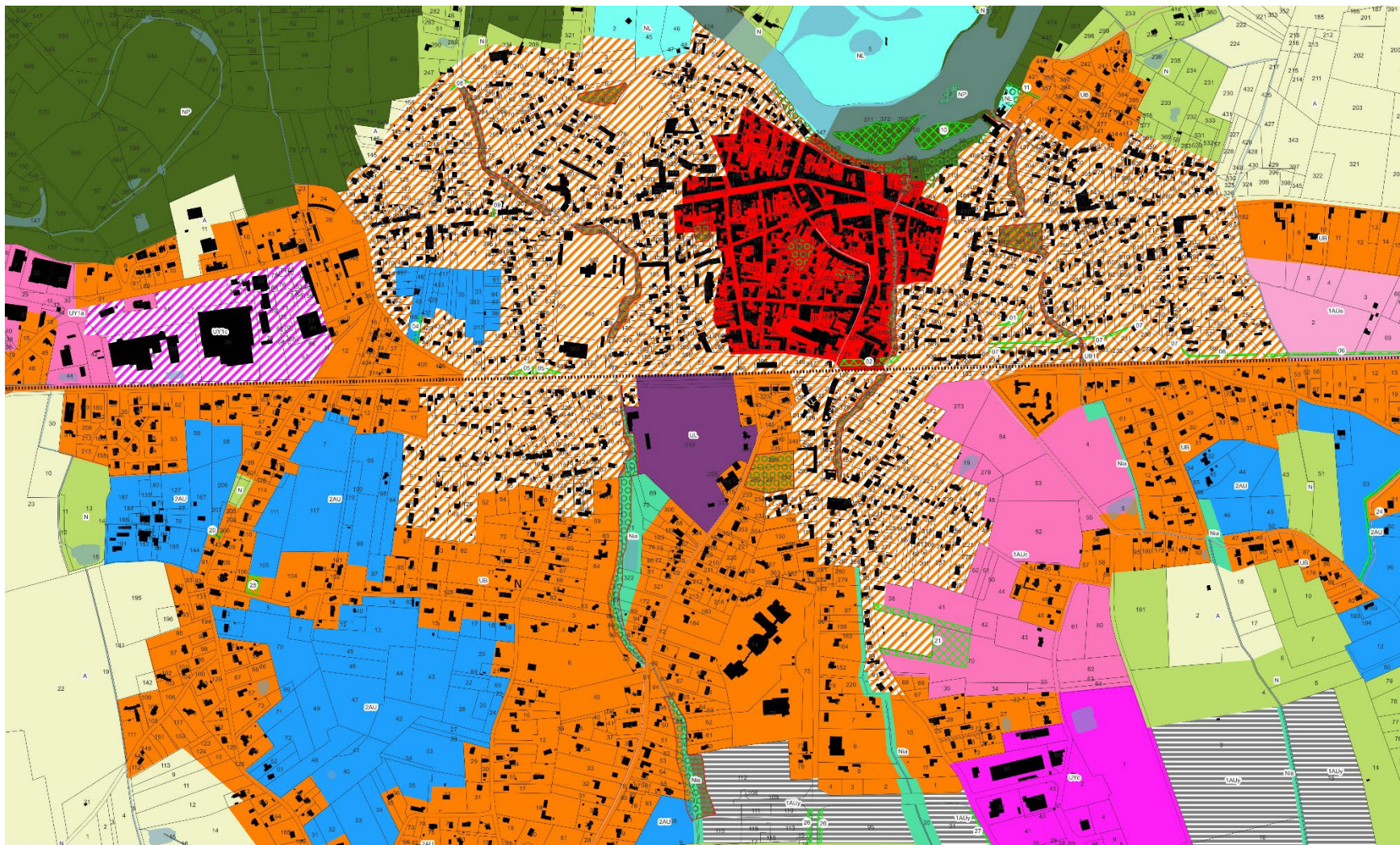
Surface du terrain : 400m<sup>2</sup>

$$\text{CBS} = (100 \times 0 + 56 \times 1.2 + (15+25) \times 0.5 + 204 \times 1) / 400 = 0 + 67.2 + 20 + 204 / 400 = 291.2 / 400 = 0.7$$




## 5.3 Modification du règlement graphique

La présente modification de droit commun porte sur la modification du règlement graphique afin d'intégrer plusieurs ensembles boisés de qualité en EBC afin de s'assurer de leur préservation.





**Légende**




-  Nouveaux EBC
- PLU existant :
-  Emplacement réservé
-  Espace boisé classé

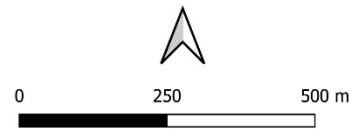


**VERDI**

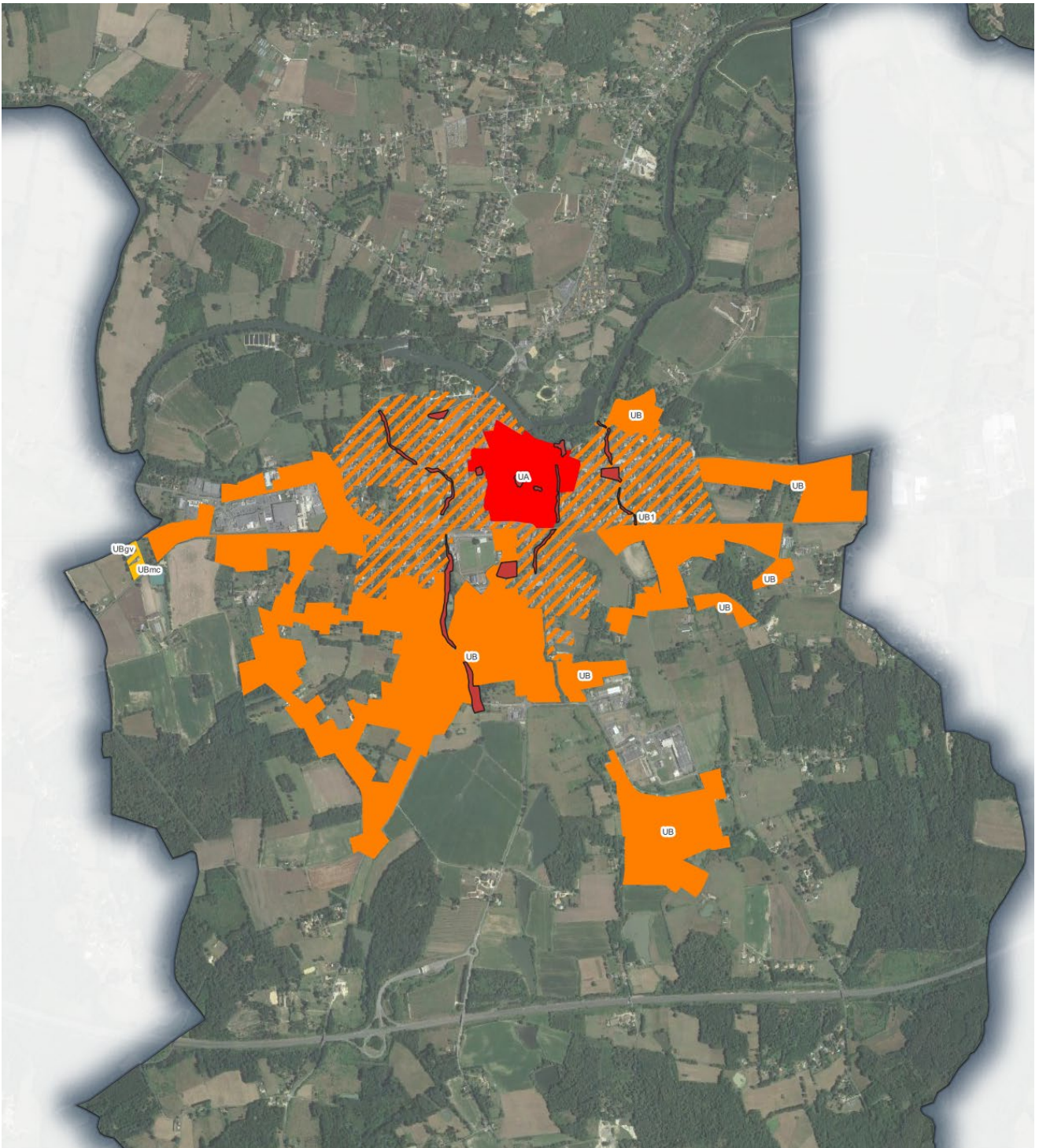


**Légende**

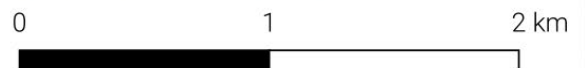
-  Nouveaux EBC
- PLU existant :
-  Emplacement réservé
-  Espace boisé classé



**VERDI**



□ Limites communales



**Zones concernées**

- UA
- UB
- UB1
- UBgv
- UBmc
- Nouveaux EBC

Auteur : Verdi  
 Source : BDTOP0  
 Fond : Google  
 Satellite

**VERDI**

# 6 LISTE DES MODIFICATIONS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

N°	Document concerné	Objet de la modification	Zone concernée	Nature de la modification
1	Règlement écrit	Modification du règlement écrit	Zone UA	Modification du règlement écrit : article UA 9, UA 11 et UA 13
2	Règlement écrit	Modification du règlement écrit	Zone UB	Modification du règlement écrit : articles UB 9, UB 11 et UB 13
3	Règlement écrit	Annexe CBS	Zone UA et UB	Présentation du CBS
6	Règlement graphique	Modification du règlement graphique	Zone UA et UB	Ajout d'EBC

# 7 IMPACT DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 SUR LE PLU OPPOSABLE

THEME	IMPACTS	QUALIFICATION
Consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers	Le projet concerne des zones déjà repérées comme urbanisées. Il n'impacte pas la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.	Impact nul
Economie	Le projet ne concerne pas les zones économiques de la commune et n'impacte pas les commerces existants.	Impact nul
Activité agricole	Le projet ne concerne pas les activités agricoles et n'impacte pas leur pratique ni leur pérennité.	Impact nul
Paysages	Le projet apporte des dispositions plus précises et plus exigeantes en matière de paysage et de qualité environnementale pour les nouvelles constructions. Il préserve aussi le paysage existant par l'intermédiaire de nouveaux EBC.  Cette modification aura un impact positif sur le paysage.	Impact positif
Trame verte et bleue, zones humides	Le projet concerne des zones urbanisées traversées par des ensembles paysagers qui seront mis en valeur. De plus il propose une meilleure maîtrise de la consommation de l'espace, tout en renforçant la strate végétale de l'espace urbain.	Impact positif
Natura 2000	Certaines zones concernées par le projet se situent à proximité d'une zone Natura 2000. Cependant, les modifications proposées n'augmentent pas les droits à construire et n'entraînent pas d'aménagements ayant un impact significatif sur la zone Natura 2000.	Impact nul voir positif
Faune/flore	Le projet encourage la préservation de la végétation existante et l'aménagement de surfaces favorables à la nature (surfaces éco-aménageables) via l'établissement d'un CBS minimal.	Impact positif

Trafic	Le projet ne concerne pas le réseau viaire de la commune.	Impact nul
Eaux usées	Le projet ne concerne pas le réseau d'eaux usées de la commune.	Impact nul
Eaux pluviales	Les ratios d'emprise au sol imposés pour les constructions permettent de limiter l'imperméabilisation et de maintenir une bonne infiltration des eaux. De plus l'augmentation d'EBC et donc d'espaces verts protégés favorise l'infiltration des eaux.	Impact positif
Eau potable	Le projet ne présente aucun impact sur ce sujet.	Impact nul

**Charles LOPEZ**

Chef de projet en urbanisme

+33 6 40 74 44 69

clopez@verdi.fr

**VERDI**

**VERDI Conseil Midi-Atlantique**

+33 5 56 99 60 01

conseilmidiatlantique@verdi.fr

13 rue Archimède | CS 80083

33693 Mérignac Cedex

SIRET : 481 280 162 00092 RCS BORDEAUX

APE : 7112B

TVA : FR 57 481280162