



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Martillac

Notice complémentaire au rapport de présentation Mars 2026

Elaboration du PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du :12 février 2007

Modification n°1 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du :20 décembre 2007

Modification n°2 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du :27 février 2014

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du :25 février 2019

Modification simplifiée n°1 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du :25 février 2021

Modification simplifiée n°2 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du :21 juin 2022

Révision à modalités allégées n°1 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du : ..27 juin 2022

Révision à modalités allégées n°2 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du : ..27 juin 2022

Modification n°3 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du
approuvant le projet de modification du PLU

Le Maire,



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARTILLAC

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARTILLAC

*Notice complémentaire au rapport
de présentation*

Avril 2026



SOMMAIRE

SOMMAIRE	5
PREAMBULE.....	7
1. Maître d'ouvrage et responsable du projet	9
2. Le document d'urbanisme en vigueur	9
3. L'objet du présent dossier de modification	10
4. La procédure de modification	10
4.1. Justification et contenu de la procédure	10
4.2. Le déroulement de la procédure	10
4.3. Le contenu du dossier de modification	11
4.4. Les textes réglementaires régissant la procédure de modification.....	12
PARTIE 1 LE CADRE DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	13
1. Le territoire communal	15
2. État initial de l'environnement.....	17
2.1. Présentation des sites concernés par la mise en œuvre de la politique de logements communale.....	17
2.2. Le milieu physique.....	22
2.2. Le milieu naturel	25
2.3. Les risques naturels et technologiques.....	29
2.4. Paysage et patrimoine	36
2.5. Réseaux.....	38
3. Le cadrage socio-démographique	44
3.1. Les défis face aux évolutions socio-démographiques	44
3.2. Les enjeux d'une extension urbaine moderne très rapide	51
3.3. L'analyse des capacités d'accueil au sein du bâti constitué	56
3.4. La politique du logement.....	59
4. Nature des évolutions apportées au document d'urbanisme.....	67
4.1 Les évolutions apportées aux pièces du PLU pour mettre en œuvre la nouvelle politique de logements communale.....	67
4.2 Les autres évolutions du PLU.....	97
PARTIE 2 ANALYSE DES INCIDENCES.....	130
1. L'impact sur le milieu naturel, les paysages, les risques de nuisances, les réseaux et l'assainissement.....	132
1.1. Évolutions portées liées à la mise en œuvre de la politique de logements sociaux de la commune.....	133
1.2. Évolutions relatives aux emplacements réservés	134
1.3. Évolutions relatives à l'ajout de prescriptions au titre de l'article L.151- 23 du CU.....	134
1.4. Évolutions relatives au règlement écrit.....	134
2 Conclusion	135
EQUIPE D'ETUDE.....	136



Préambule

Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 stipule, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».

1. MAITRE D'OUVRAGE ET RESPONSABLE DU PROJET

Commune de MARTILLAC

Monsieur le Maire : Dominique CLAVERIE

Mairie, 14, avenue Charles de Gaulle - 33650 Martillac

Téléphone : 05 56 72 71 20

Courriel : secretariat@mairie-martillac.fr

2. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur de Martillac a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 février 2007. Sept évolutions ont été apportées à ce document jusqu'à ce jour :

Évolution	Date d'approbation
Modification n°1	20 décembre 2007
Modification n°2	27 février 2014
Révision générale	25 février 2019
Modification simplifiée n°1	25 février 2021
Modification simplifiée n°2	21 juin 2022
Révision à modalités allégées n°1	27 juin 2022
Révision à modalités allégées n°2	27 juin 2022

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de Martillac s'applique à la totalité de son territoire communal.

La Commune de Martillac appartient à l'arrondissement de Bordeaux et au Canton de La Brède et fait partie de la Communauté de Communes de Montesquieu. Elle est également incluse dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise**.

La Communauté de Communes dispose également d'un **Programme Local de l'Habitat (PLH)** approuvé en conseil communautaire le 13 octobre 2022.

Le PLU de la Commune et le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise en vigueur sont donc les documents légaux de planification s'appliquant sur la Commune, mais la modification devra également prendre en considération le PLH communautaire.

3. L'OBJET DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION

Le présent dossier de modification est motivé par plusieurs objets principaux :

- > Faire évoluer les prescriptions graphiques du plan de zonage, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'identifier des sites accueillant des opérations de logements permettant de **mettre en œuvre en leur sein une première étape d'une politique de mixité sociale à la fois réaliste, volontariste et acceptée par les services de l'État, répondant aux objectifs l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 « relative à la solidarité et au renouvellement urbains », dite loi SRU**. En tant que de besoins, les dispositions du règlement écrit seront adaptées pour favoriser et encadrer ces opérations.
- > Par la même occasion, un certain nombre d'imprécisions et de coquilles relevées dans le règlement écrit seront corrigées.
- > Enfin, le règlement graphique sera actualisé et complété afin d'intégrer les évolutions souhaitées par la commune.

4. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

4.1. Justification et contenu de la procédure

Conformément au Code de l'Urbanisme¹, une modification peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour objet « soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ».

Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de cette procédure au dossier de PLU, consistant en des adaptations limitées des pièces écrites et graphiques du règlement qui ne font pas évoluer significativement les capacités d'accueil du document d'urbanisme et ne touchent pas aux zones agricoles et naturelles, s'inscrit totalement dans ce cadre.

Aussi, en application de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, c'est **la procédure de modification** qui doit s'appliquer pour porter les évolutions souhaitées du Plan Local d'Urbanisme de Martillac.

4.2. Le déroulement de la procédure

Quatre grandes étapes jalonnent la procédure :

1 – Le lancement de la procédure et la réalisation des études

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification (L.153-37 du Code de l'Urbanisme).

¹ Article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme.

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de délibération de prescription. Le conseil municipal peut délibérer (art. L2121-29 CGCT) mais ce n'est pas obligatoire (CE 4 juin 2014, req. n° 360950). De la même manière, la concertation prévue à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme est purement facultative.

Le maire conduit la procédure de modification (L.153-37 du Code de l'Urbanisme).

2 – La transmission du dossier de modification aux Personnes Publiques avant l'ouverture de l'enquête publique

Aux Personnes Publiques

Ainsi qu'il résulte de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié avant ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Sont également consultés à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation, mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification envisagé.

A l'Autorité Environnementale

Le projet de modification est soumis à l'avis de l'Autorité Environnementale compétente dans le domaine de l'environnement : la MRAE, dans le cadre de la procédure de « cas par cas ad hoc ».

3 – L'enquête publique

Le Maire publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). Celle-ci est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales. Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois.

4 - L'approbation de la modification

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification du PLU est approuvé par délibération du Conseil municipal.

Il est toujours possible de modifier le projet de PLU après enquête pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à la double condition : que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique (L.153-43 du Code de l'Urbanisme).

La délibération d'approbation de la modification du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure. Ces formalités sont inscrites aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme et doivent être rigoureusement respectées.

4.3. Le contenu du dossier de modification

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comporte les pièces suivantes :

- > La présente **notice complémentaire au rapport de présentation** détaillant les évolutions du PLU (objectifs et présentation technique) engendrées par la modification et venant actualiser ce dernier sur les points qui le demandent. Ce complément a pour objet de justifier les évolutions du document d'urbanisme et de démontrer qu'elles ont bien un impact sur l'environnement acceptable (ou compensable) et qu'elles ne remettent pas en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur.
- > Les **différentes pièces du dossier de PLU modifiés dans le cadre de cette procédure**, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion. Dans le cas présent, il s'agit de :
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
 - La pièce écrite du règlement d'urbanisme.
 - La pièce graphique du règlement d'urbanisme.
 - Le tableau des emplacements réservés.

4.4. Les textes réglementaires régissant la procédure de modification

La procédure de modification est élaborée conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 à L.153-40 du Code de l'Urbanisme :

Article L.153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Article L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application 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 L.153-37

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 L.153-38

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 L.153-39

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 L.153-40

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.



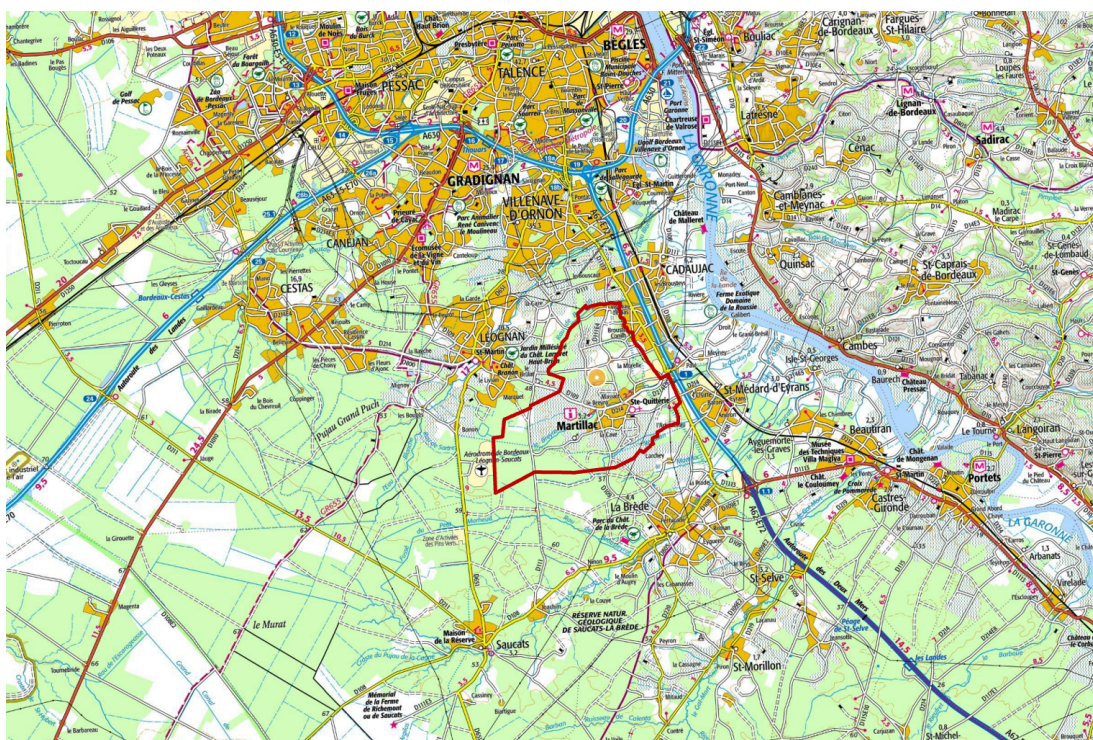
Partie 1

Le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme

Ce chapitre précise le contexte dans lequel s'effectue la présente modification du PLU en vigueur de Martillac.

1. LE TERRITOIRE COMMUNAL

Située dans la vallée de la Garonne, la commune de Martillac est située à 20 km environ au Sud-Est de Bordeaux, dans l'aire urbaine de Bordeaux. Rattachée à la Communauté de communes de Montesquieu, elle est entourée par les communes de Saint-Médard-d'Eyrans à l'Est, de Léognan et Saucats à l'Ouest, de La Brède au Sud et de Cadaujac au Nord. Elle appartient au Canton de La Brède et fait partie de la Communauté de Communes de Montesquieu.



Son territoire s'étend depuis la vallée de la Garonne jusque sur les coteaux des Graves à l'Ouest du fleuve. Il reste historiquement marqué par une forte ruralité, fondée sur la culture de la vigne au sein de « châteaux » prestigieux (haute terre des graves ; AOC des Graves) notamment sur le plateau qui a subi un important déboisement alors que les pentes du coteau vers la Garonne sont plutôt vouées au maraîchage. Il présente également la particularité de regrouper trois pôles d'urbanisation distincts et anciens : le bourg, la Morelle et Vigneau-de-Bas.

La forêt, qui marque fortement le territoire communal avec près de 32% de la superficie communale en 2020, et la viticulture dont l'emprise s'est largement accrue au cours des dernière décennies (34% de la superficie communale en 2015), jouent un rôle majeur dans la constitution des paysages.

Le réseau hydrographique communal est marqué par la présence de trois affluents de la Garonne, le ruisseau de Bourran, le ruisseau du Breyra ainsi que le ruisseau Le Nouchet, cours d'eau présentant des états écologiques dégradés (moyen voire médiocre, soumis à des pressions diffuses dont celles issues des pesticides).

La commune profite depuis plusieurs décennies du dynamisme de l'agglomération bordelaise : incluse dans sa première couronne, elle bénéficie d'un accès privilégié à l'A 63 par l'échangeur n°1 et d'une bonne desserte par la RD 1113. Cette situation conditionne une croissance démographique régulière et soutenue. Ainsi, Martillac accueille 3 504 habitants en 2021 et, depuis la fin des années 1960, la commune a vu sa population multipliée par 2,6 et le développement s'est même accéléré dans la dernière décennie.

Parallèlement, en raison de la baisse de la taille moyenne des ménages (passant de 3,33 personnes en 1968 à 2,54 personnes par ménage en 2021), le parc de logements a été multiplié par 3 au cours de la même période. Évolution qui a, bien sûr, marqué fortement l'occupation du sol sur la commune avec le développement pavillonnaire caractéristique du dernier demi-siècle. Si celui-ci s'est principalement approprié les terres autour du bourg, mais aussi au Nord à la Morelle et Vigneau-de-Bas.

A cette urbanisation vouée principalement à l'habitat, se sont ajoutées les espaces voués aux activités économiques, à l'Est avec la zone d'activité de La Grange, bénéficiant d'une desserte directe par la RD 1113, et à l'Ouest avec la Technopole. Au total, les espaces urbanisés occupent aujourd'hui 20% du territoire communal.

Le statut de centralité à l'échelle du canton permet l'existence d'un tissu de commerces et de services attractifs.

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. Présentation des sites concernés par la mise en œuvre de la politique de logements communale

2.1.1. Avertissement

La présente modification n°3 du PLU de Martillac est un outil décidé par la Municipalité pour mettre en place une première étape de la réponse aux obligations réglementaires de la loi SRU en matière de pourcentage de logements sociaux dans le parc de logements communal. Outre des évolutions du règlement écrit, elle a pour objet d'identifier plusieurs sites pour satisfaire en partie aux objectifs de production de la première période triennale du plan de rattrapage.

On notera qu'il avait été envisagé dans une première version du document d'identifier davantage de sites permettant une production sensiblement plus importante dans les délais les plus rapides possibles. Toutefois, après prise de conseil auprès des services de l'État, il est apparu que, dans ce cas, les évolutions apportées au PLU remettaient en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en modifiant de manière trop importante les objectifs de production de logements inscrit dans ce PADD.

Comme on l'a vu plus haut, Conformément au Code de l'Urbanisme, une modification ne peut pas changer les orientations du PADD. Seule une révision le peut.

Il a donc été convenu de relancer la procédure de révision générale déjà engagée par la Commune, mais qui avait été mise en sommeil au profit de cette procédure plus rapide de modification, pour la mise en place de la totalité du programme envisagé.

Dans l'intervalle, la modification est maintenue comme une première étape et redimensionnée pour respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de cette modification, **5 sites** ont été sélectionnés parmi ceux qui avaient été initialement étudiés, comme étant à la fois les plus favorables à des opérations principalement orientées vers la production de logements sociaux et ceux sur qui une maîtrise publique à court terme s'avérerait la plus nécessaire.

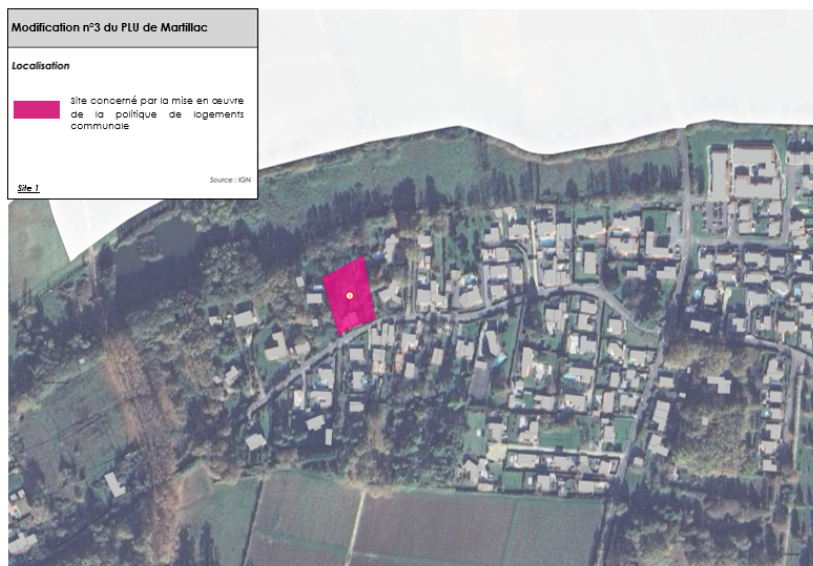


Localisation des secteurs sur la commune de Martillac

2.1.1. Le site n°1

Ce premier site concerné par la mise en œuvre de la politique communale de logements (parcelles A 94, A 96, A97, A98, A99 et A100, d'une superficie totale de 2 809 m²) est localisé au Nord de la commune, à environ 3,1 km du centre-bourg. Cet ensemble de parcelles en partie bâties est desservi par la route de Jean de Ramon.

Ce site présente un potentiel de densification réel grâce notamment à la division parcellaire.



Site n°1

2.1.2. Le site n°2

Ce deuxième site (parcelles A368, A369, A370 et A371, d'une superficie totale de 4 736 m²) est localisé au Nord-Est de la commune, à environ 1,8 km du centre-bourg. Ce site est desservi par le chemin la Roche et l'impasse Méjean.

Ici aussi, on note un important potentiel de densification grâce notamment à la division parcellaire.



Site n°2

2.1.3. Le site n°3

Ce troisième site (parcelle C1178, d'une superficie totale de 2 891 m²) se localise au centre de la commune, au Sud-Ouest du centre-bourg, à une distance de 600 m de ce dernier. Il est desservi par la route du Stade et l'impasse du Muguet.

Comme pour les précédents, ce site, bâti, offre une capacité d'accueil liée à la division parcellaire potentielle et au renouvellement urbain.

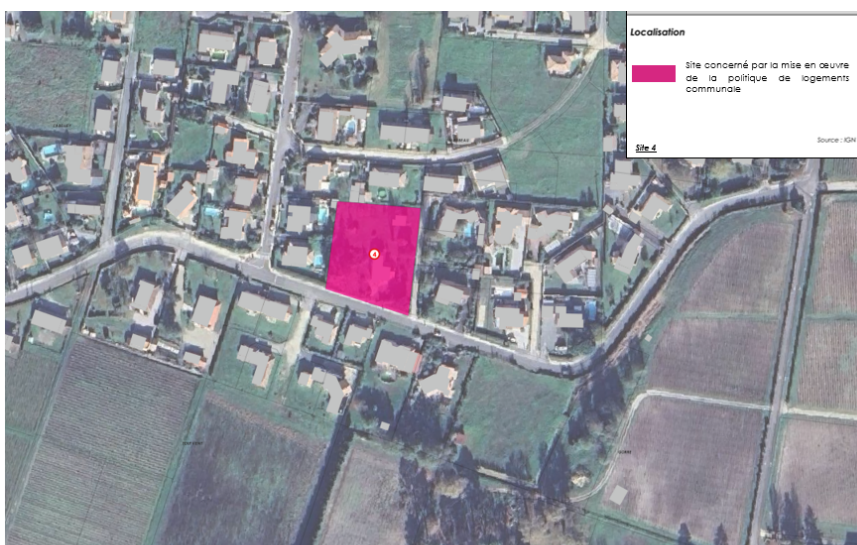


Site n°3

2.1.4. Le site n°4

Ce quatrième site (parcelle B1664, d'une superficie totale de 2 707 m²) se localise au centre de la commune, au Nord du centre-bourg, à une distance de 600 m de ce dernier. Il est desservi par la route de Cadaujac et l'impasse des Lilas.

Comme pour les précédents, ce site, bâti, offre une capacité d'accueil liée à la division parcellaire potentielle et au renouvellement urbain.



Site n°4

2.1.5. Le site n°5

Ce dernier site (parcelle D401, d'une superficie totale de 2 061 m²) est également localisé au centre de la commune, Sud-Ouest du centre-bourg, à une distance de 900 m de ce dernier. Il est desservi par la route de Tout Vent.

Comme pour les précédents, ce site, bâti, offre une capacité d'accueil liée à la division parcellaire potentielle et au renouvellement urbain.



Site n°5



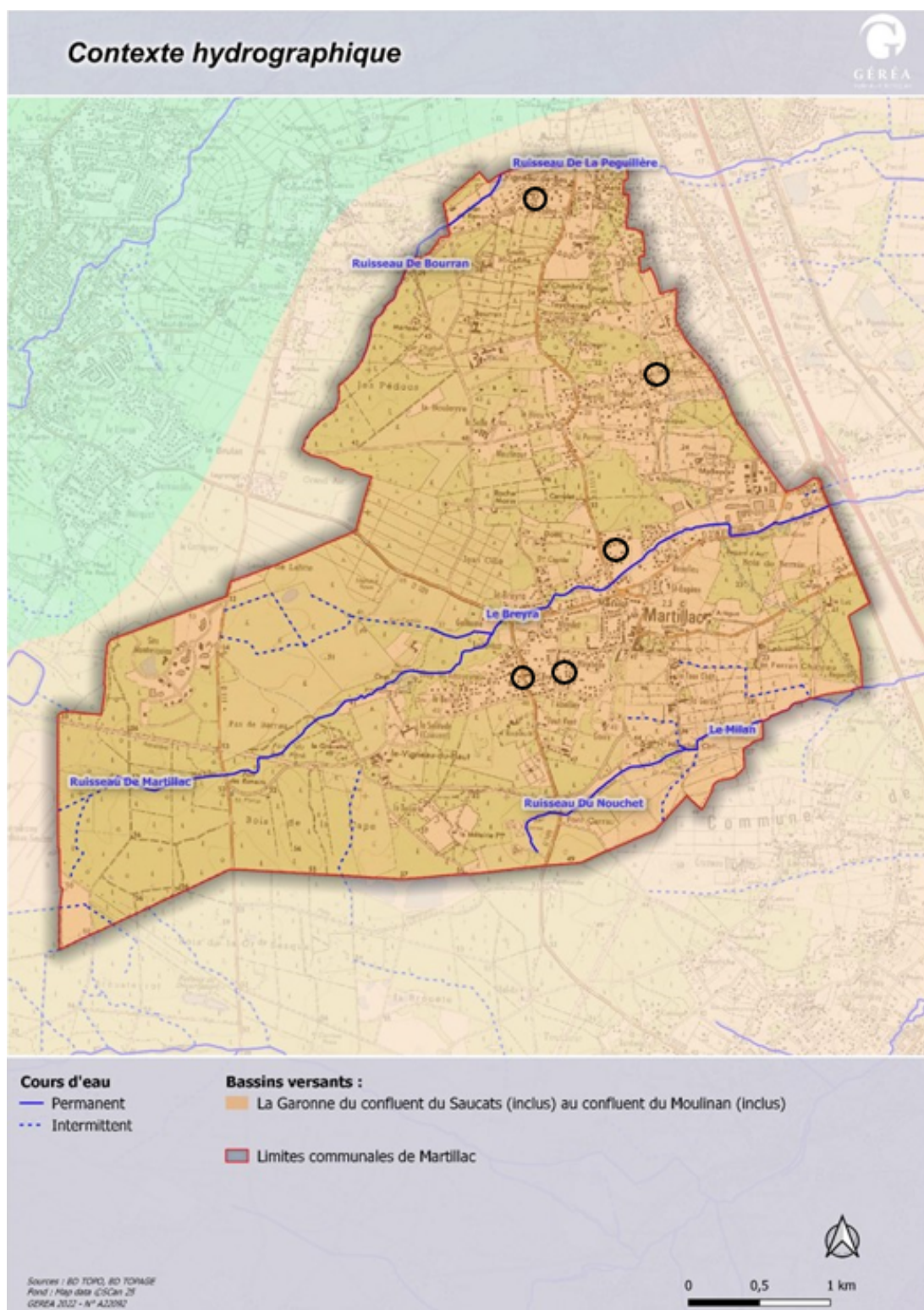
2.2. Le milieu physique

Située dans la vallée de la Garonne, la commune de Martillac est située à 20 km environ au Sud-Est de Bordeaux, dans l'aire urbaine de Bordeaux. Rattachée à la Communauté de communes de Montesquieu, elle est entourée par les communes de Saint-Médard-d'Eyrans à l'Est, de Léognan et Saucats à l'Ouest, de La Brède au Sud et de Cadaujac au Nord.

Son territoire s'étend depuis la vallée de la Garonne jusque sur les coteaux des Graves à l'Ouest du fleuve. Il reste historiquement marqué par une forte ruralité, fondée sur la culture de la vigne (haute terre des graves ; AOC des Graves Pessac-Léognan) notamment sur le plateau qui a subi un important déboisement alors que les pentes du coteau vers la Garonne sont plutôt vouées au maraîchage et à la culture du muguet. Il présente également la particularité de regrouper trois pôles d'urbanisation distincts et anciens : le bourg, la Morelle et Vigneau-de-Bas.

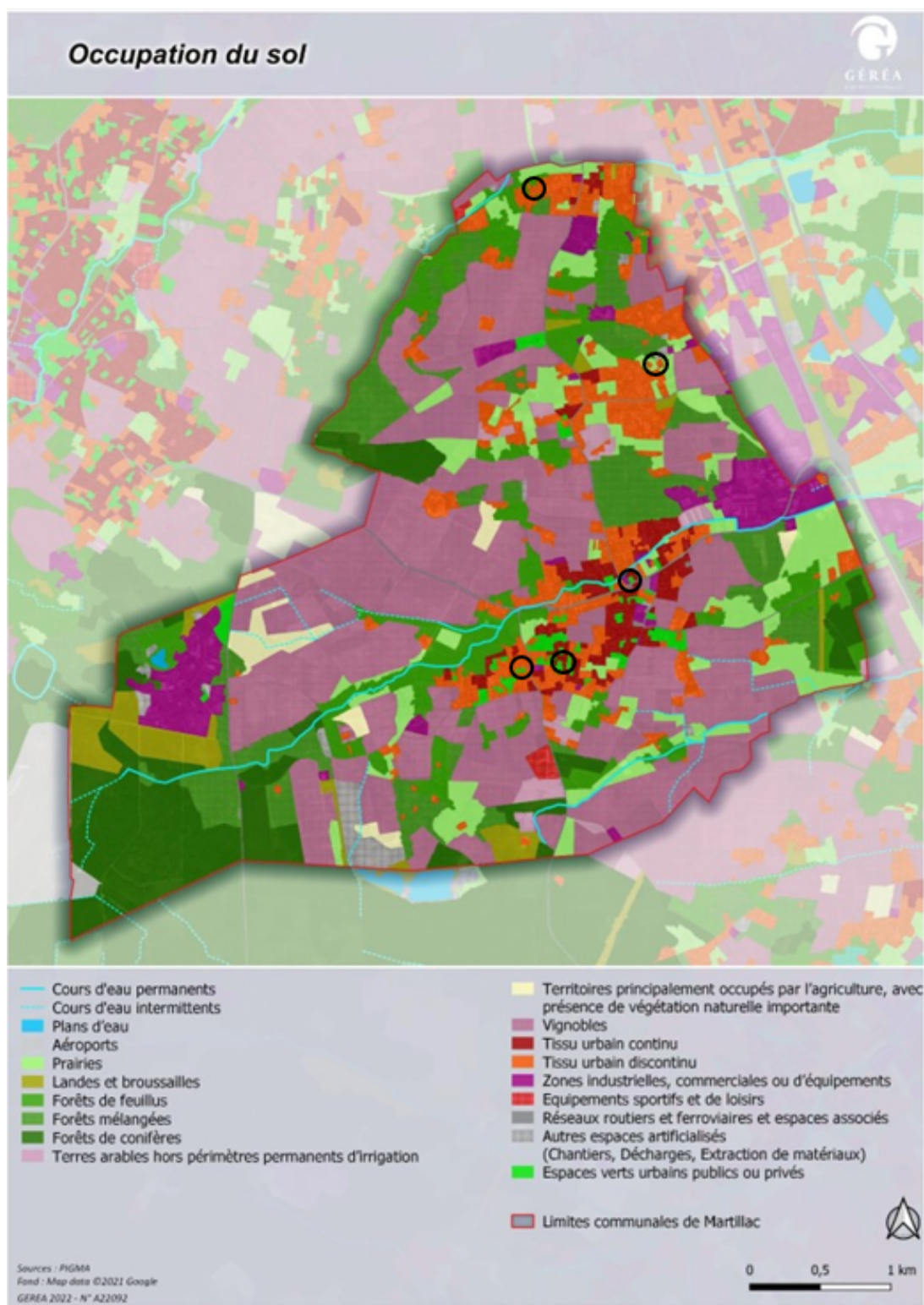
La forêt, qui marque fortement le territoire communal avec 28% de la superficie communale en 2015, et la viticulture dont l'emprise s'est largement accrue au cours des dernières décennies (36% de la superficie communale en 2020), jouent un rôle majeur dans la constitution des paysages.

Le réseau hydrographique communal est marqué par la présence de trois affluents de la Garonne, le ruisseau de Bourran, le ruisseau du Breyra ainsi que le ruisseau Le Nouchet, cours d'eau présentant des états écologiques dégradés (moyen voire médiocre, soumis à des pressions diffuses telles que les rejets de stations d'épurations).



Réseau hydrographique¹.

¹ Les cercles sur l'ensemble des cartes représentent les sites des projets.



Structure générale de l'occupation du sol de Martillac.

2.2. Le milieu naturel

2.2.1. Inventaire et protection du patrimoine naturel

2.2.1.1. Les zonages de protection du patrimoine naturel

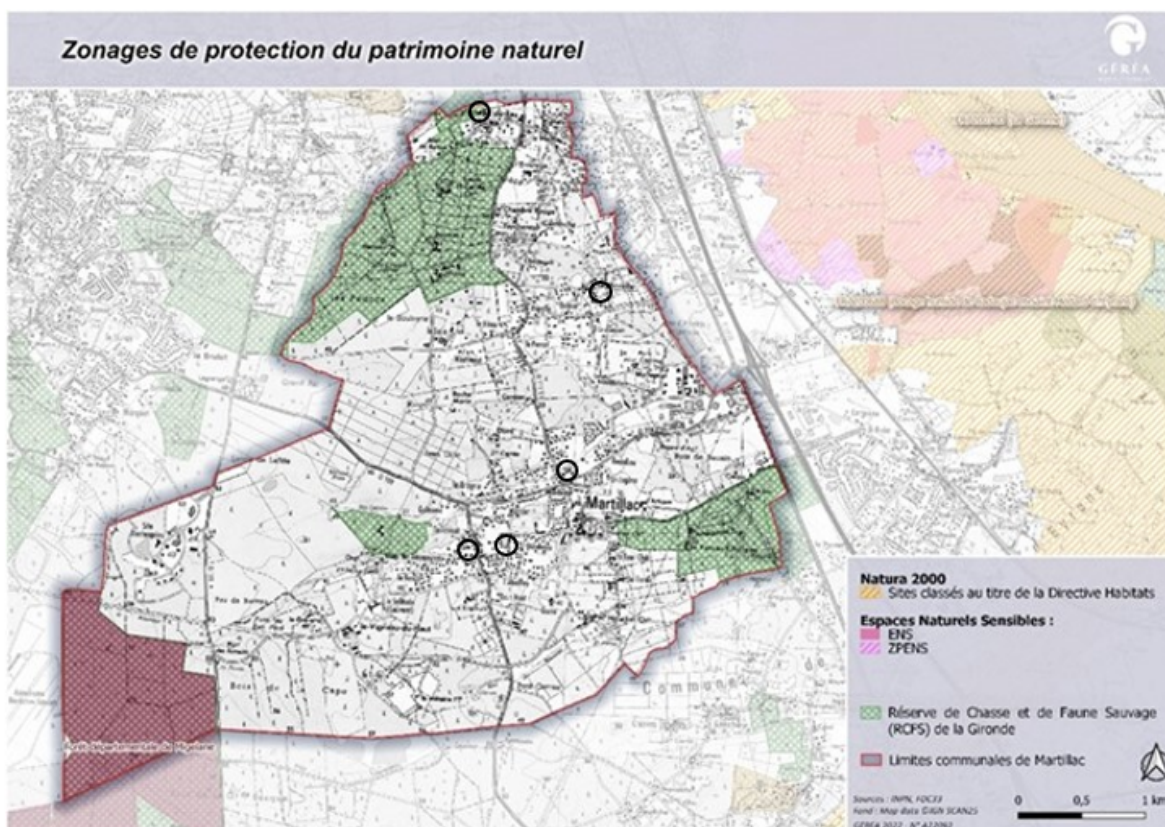
Le territoire communal n'est concerné par la présence **d'aucun espace protégé selon le Code de l'environnement** (Arrêté préfectoral de Protection de Biotope, Réserve Naturelle Nationale ou Régionale, Réserve Biologique, Parc National, etc.).

En matière de protections foncières, le territoire communal est directement concerné par la présence **d'un Espace Naturel Sensible (ENS)** géré par le Conseil Départemental de la Gironde, celui de la forêt de Migelane, extrémité Sud-Ouest de la commune. A noter la présence d'aucun site géré par le Conservatoire d'Espaces Naturels.

Concernant les protections contractuelles (sites Natura 2000, Parcs Naturels Régionaux, Réserves de Biosphère, zones humides RAMSAR, etc.), la commune de Martillac n'est directement concernée par la présence **d'aucun site bénéficiant d'une telle protection**.

Plusieurs sites Natura 2000 sont toutefois à signaler à proximité du territoire communal :

- > site n°FR7200688 « Le bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard d'Eyrans » à environ 800 m.
- > site n°FR7200797 « Le réseau hydrographique du Gât Mort et du Saucats » à près de 1 km.
- > site n°FR7200700 « La Garonne » à environ 2,4 km.



Zonages d'inventaires et de protection du patrimoine naturel.

2.2.1.2. Les zonages d'inventaire du patrimoine naturel

Le territoire communal n'est **pas directement concerné** par la présence de Zone Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) ou Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

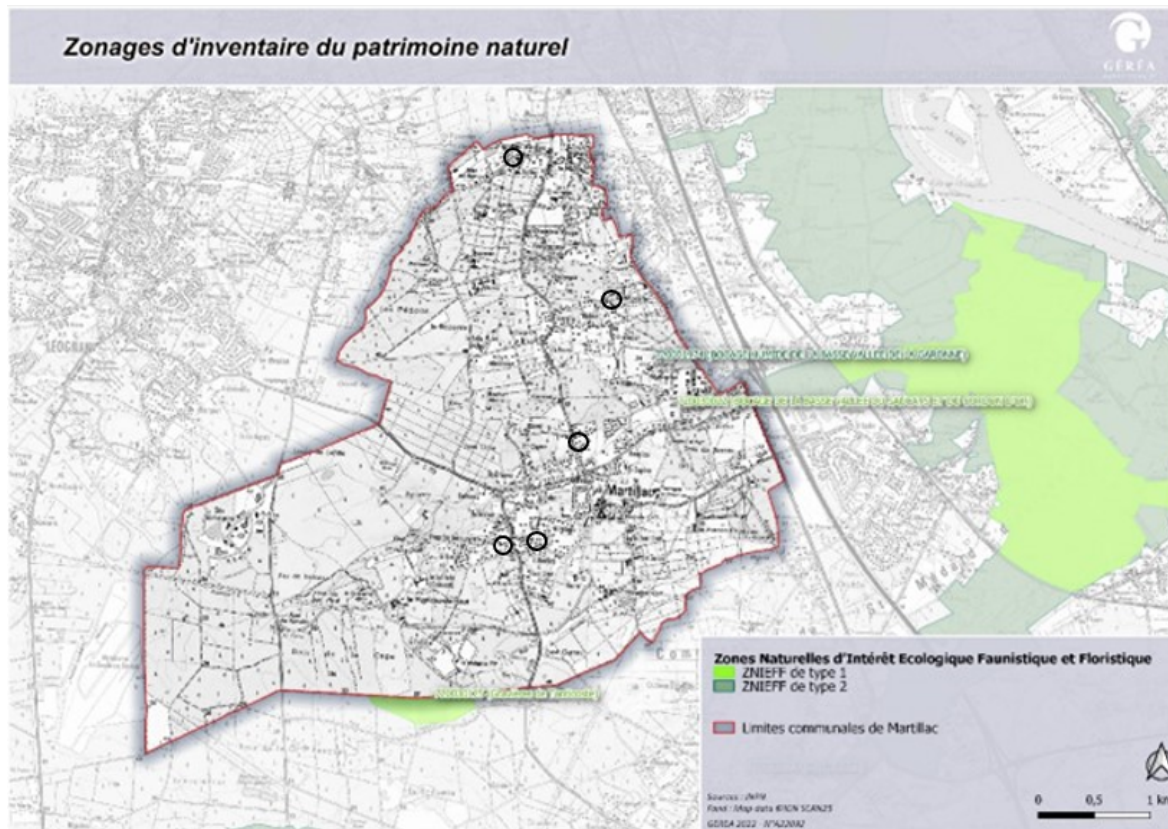
Plusieurs ZNIEFF sont néanmoins inventoriées à proximité de Martillac :

> **ZNIEFF de type 1 :**

- N°720030125 « Gravières de Tanticoste », immédiatement limitrophe au sud de la commune.
- n°720030022 « Bocage de la basse vallée du Saucats et du Cordon d'Or » à 800 m.
- n°720020117 « Bocage de la basse vallée de l'Eau Blanche » à 1,5 km.
- n°720030076 « Habitats humides du Gât Mort aval et moyen » à environ 4,3 km.

> **ZNIEFF de type 2 :**

- n°720001974 « Bocage humide de la basse vallée de la Garonne » à environ 170 m des limites de la commune.
- n°720030023 « Le Saucats » à près de 700 m au Sud du territoire.
- n°720012948 « Coteaux calcaires des bords de Garonne de Quinsac à Paillet » à 4 km.
- n°720030050 « Têtes de bassin versant et réseau hydrographique du Gât Mort » à 4,3 km.
- n°720002389 « Réseau hydrographique de la Pimpine et coteaux calcaires associés » à 4,6 km.



Zonages d'inventaire du patrimoine naturel.

2.2.2. La Trame Verte et Bleue

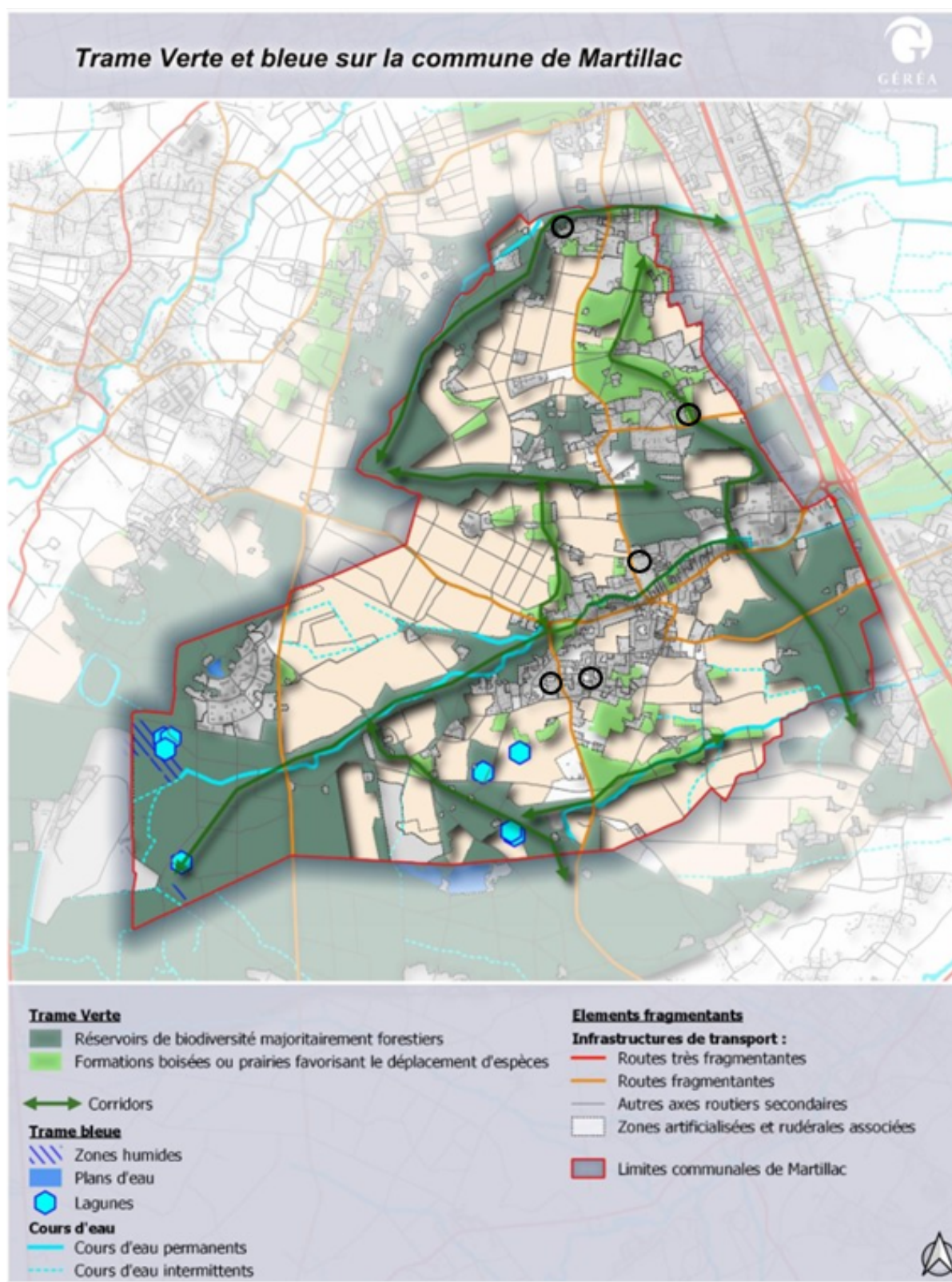
A l'échelle régionale, l'atlas cartographique du SRADDET Nouvelle-Aquitaine ne fait apparaître qu'un seul élément à prendre en considération sur le territoire communal : la frange du vaste réservoir de biodiversité que constitue le massif forestier des Landes de Gascogne (boisements de conifères et milieux associés) qui occupe une partie de pointe Sud-Ouest de la commune.

Dans le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise (carte « la métropole nature »), la plus grande partie du territoire communal fait l'objet d'une « préservation et valorisation des terroirs viticoles ».

Deux « continuités naturelles majeures » dont il convient de « maintenir et préserver la qualité écologique » traversent également selon une direction nord-sud la commune : à l'Est au contact de la vallée de la Garonne, au centre, en frange du massif forestier.

Enfin, le Breyra constitue un « affluent majeur » de la trame bleue dont il convient de « retrouver et renforcer la continuité ».

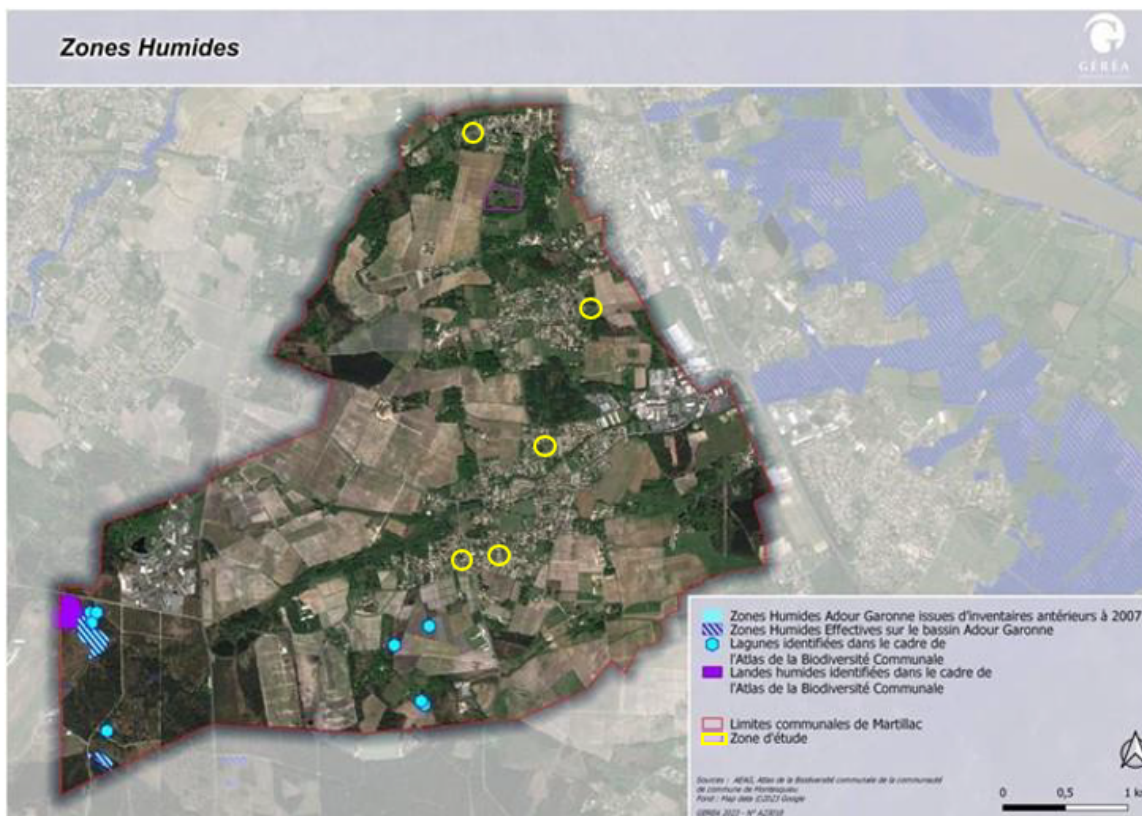
A l'échelle communale, un travail d'identification des trames vertes et bleues à l'échelle locale a été conduit mettant en exergue la présence de sous-trames forestières et associées aux milieux aquatiques et humides, ces sous-trames confortant les continuités naturelles majeures identifiées dans le cadre du SCoT.



Trame verte et bleue communale

2.2.3. Les zones humides issues de la bibliographie

La compilation des données sur les zones humides du bassin Adour-Garonne recense peu de zones humides sur le territoire communal, **aucune n'est présente sur ou à proximité des sites d'études.**



Zones humides bibliographiques

2.3. Les risques naturels et technologiques

Vis-à-vis des risques naturels et technologiques, la commune de Martillac est directement concernée par :

- Risque inondation par débordement de cours d'eau et remontées de nappe.
- Aléa mouvements de terrain lié aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles.
- Risque feux de forêt.
- Risque tempête, répertorié au niveau départemental.
- Risque sismique : commune répertoriée au sein de la zone de sismicité 2 (faible).
- Risque industriel.

A noter l'absence de cavité souterraine ou mouvement de terrain répertorié sur la commune d'après la base de données Géorisques du BRGM.

Les sites de projet ne sont bien sûr, pas concernés par l'ensemble de ces risques. L'analyse ci-dessous ne s'intéressera donc qu'à ceux pouvant avoir des interactions potentielles avec les occupations du sol autorisées par la modification simplifiée du PLU.

2.3.1. Le risque feu de forêt

La commune de Martillac est exposée, au vu de sa situation en bordure de la forêt des Landes de Gascogne et de sa superficie boisée (environ 40% de surface forestière et prairial dont un quart correspond à des boisements de conifères), au risque feu de forêt. La commune est ainsi classée comme à dominante forestière dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Gironde.

2.3.2. Le risque « inondation »

2.3.2.1. Débordement de cours d'eau

La commune est identifiée comme inondable au niveau de l'aval du Bourran (PPRI Garonne). De plus, elle peut être sujette aux débordements des cours d'eau communaux et notamment le Breyra dans le bourg et au niveau de la zone d'activités. Cette sensibilité a été formalisée dans le SCoT de l'agglomération bordelaise. Au vu de l'ensemble des études, l'emprise non aedificandi de 30 m de part et d'autre de ces cours d'eau, telle que préconisée dans le SCoT, suffit pour la prise en compte des débordements. Ce recul de 30 m est inscrit dans le règlement des zones naturelles N du PLU.

Les sites d'études sont éloignés du réseau hydrographique. Ils ne sont pas concernés par le risque inondation par débordement de cours d'eau.

2.3.2.2. Par remontée de nappes phréatiques

Rappelons que les nappes phréatiques sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe.

Si, dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

Les dommages occasionnés par ce phénomène sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit (inondations de sous-sols, fissuration d'immeubles, désordres aux ouvrages de génie civil, pollutions, etc.).

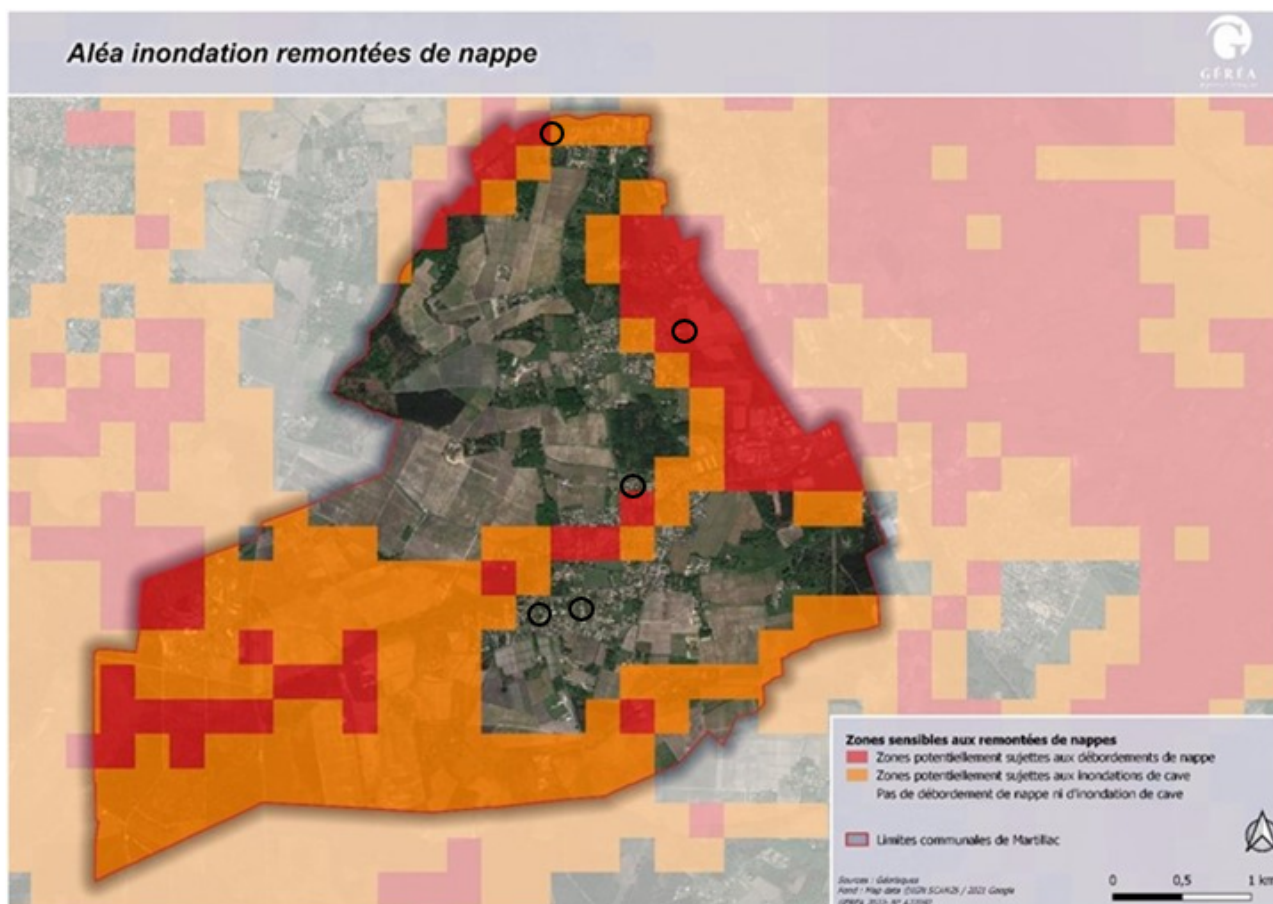
La collectivité doit donc veiller à exposer le moins possible les constructions et aménagements à ces désordres.

Sur la commune, les risques les plus importants (zones sujettes aux débordements de nappe) sont localisés au niveau des ruisseaux du Breyra et du Bourran, ainsi qu'au niveau du Nouchet.

La plus grande partie de la commune n'est pas concernée par ce type d'aléa.

Certains secteurs sont concernés par le risque d'aléa important. Ce risque sera pris en compte dans le cadre du projet.

Des actions sont inscrites dans le règlement du PLU pour l'urbanisation future dans les zones où la sensibilité est très élevée à moyenne.



Aléas remontés de nappe.

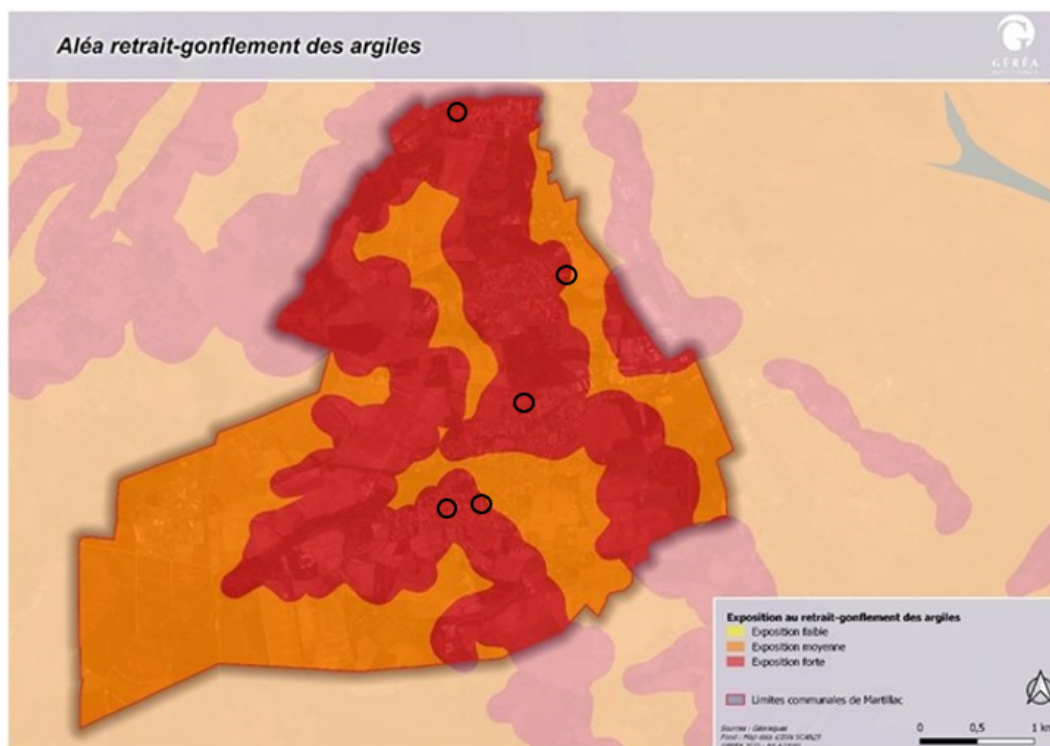
2.3.3. Le risque mouvement liés au sol

2.3.3.1. Mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles

Le sous-sol alluvionnaire peut parfois comporter des terrains argileux et marneux qui ont une capacité de stockage de l'eau et qui peuvent présenter un risque de gonflement ou de retrait des sols. En effet, en période de sécheresse, les sols pauvres en eau se retirent alors qu'en période de fortes eaux, ils peuvent gonfler.

La commune de Martillac est exposée au risque naturel majeur « Retrait-Gonflement des argiles ». Elle est soumise aux risques moyens à fort sur l'ensemble du territoire.

Certains secteurs sont concernés par le risque d'aléa important. Ce risque sera pris en compte dans le cadre du projet.



Aléa retrait-gonflement des argiles.

2.3.3.2. Risque sismique

L'ensemble du territoire communal de Martillac est concerné par l'existence d'un risque sismique de niveau 2 (faible).

2.3.3.3. Cavités souterraines et mouvements de terrain

Aucune cavité souterraine ni aucun phénomène de mouvement de terrain n'a été recensé sur le territoire communal et donc au niveau des sites d'études.

2.3.4. Les risques technologiques

2.3.4.1. Installations classées

L'unique Installation Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) recensée sur la commune de Martillac (dénommée « MAIRIE-Martillac »), qui correspond en réalité à l'ancienne décharge de Martillac au lieu-dit « Malleprat ») n'est plus en activité aujourd'hui.

2.3.4.2. Sites et sols pollués ou potentiellement pollués

Un seul site (potentiellement) pollué est recensé dans la base de données BASOL du BRGM sur le territoire communal de Martillac : il s'agit de l'ancienne décharge de Martillac au lieu-dit « Malleprat ».

D'après l'inventaire BASIAS (inventaire historique des sites industriels et activités de service), deux sites industriels sont présents sur la commune de Martillac :

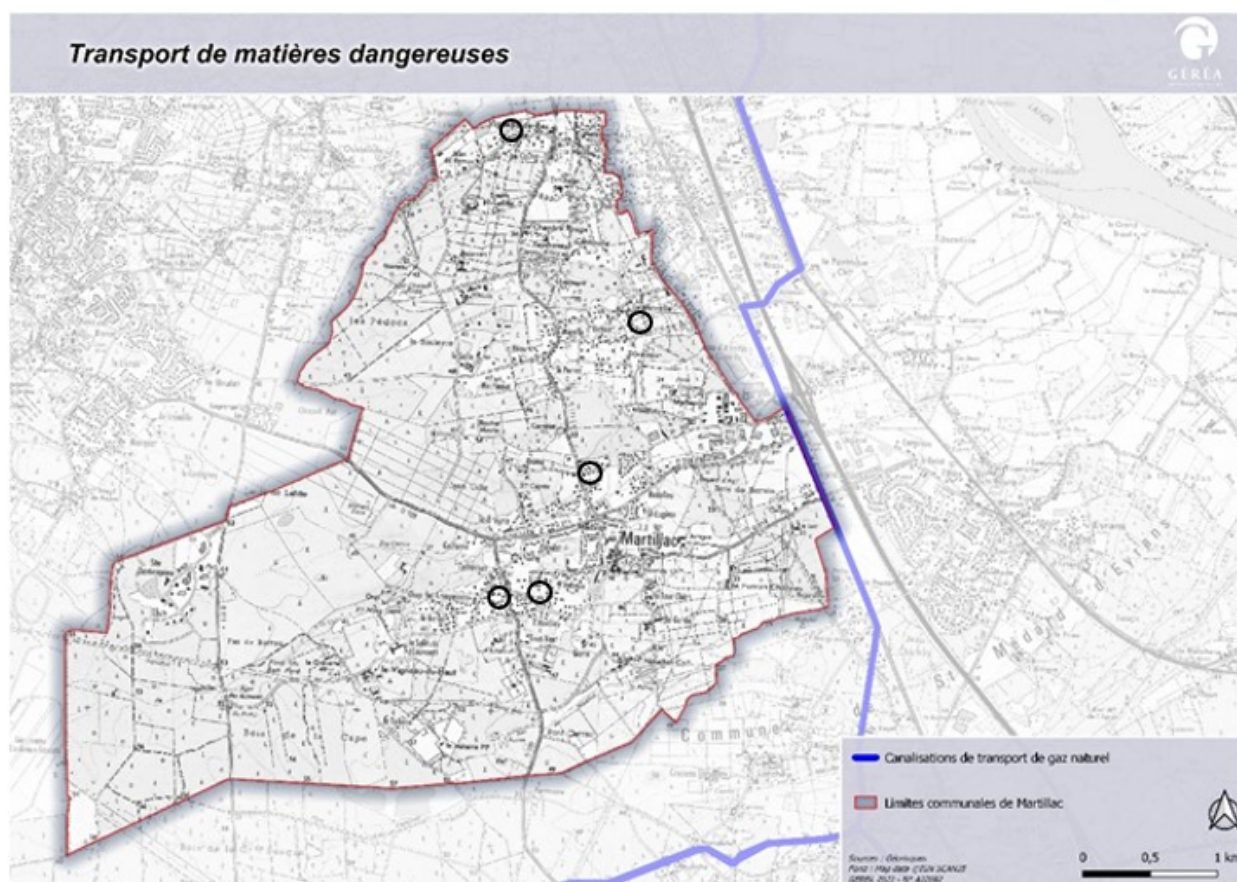
- L'ancienne décharge de Martillac au lieu-dit « Malleprat ».

- L'ancienne Tuilerie des Ecus (fabrication de matériaux de construction en terre cuite), le long de la RD 1113.

2.3.4.3. Transport de matières dangereuses

Une canalisation de transport de gaz naturel haute pression (DN200 « La Brède – Bègles Station »), exploitée par la société Teréga (anciennement TIGF) longe l'extrémité est de la commune au niveau de la RD 1113. Les abords de la canalisation font l'objet de servitudes d'utilité publique où de nouveaux secteurs d'habitat ne pourront être construits. Cette bande non aedificandi est large de 60 m de part et d'autre de la canalisation.

Le site le plus proche est à environ 1,2 km l'Est de cette canalisation de transport de gaz naturel.



Canalisations de gaz.

2.3.4.4. Risque de rupture de barrages

La commune de Martillac **n'est pas concernée par le risque de rupture de barrages.**

2.3.4.5. Les autres risques

Les autres risques recensés sur le territoire communal n'ont aucune incidence sur le site. Il s'agit notamment :

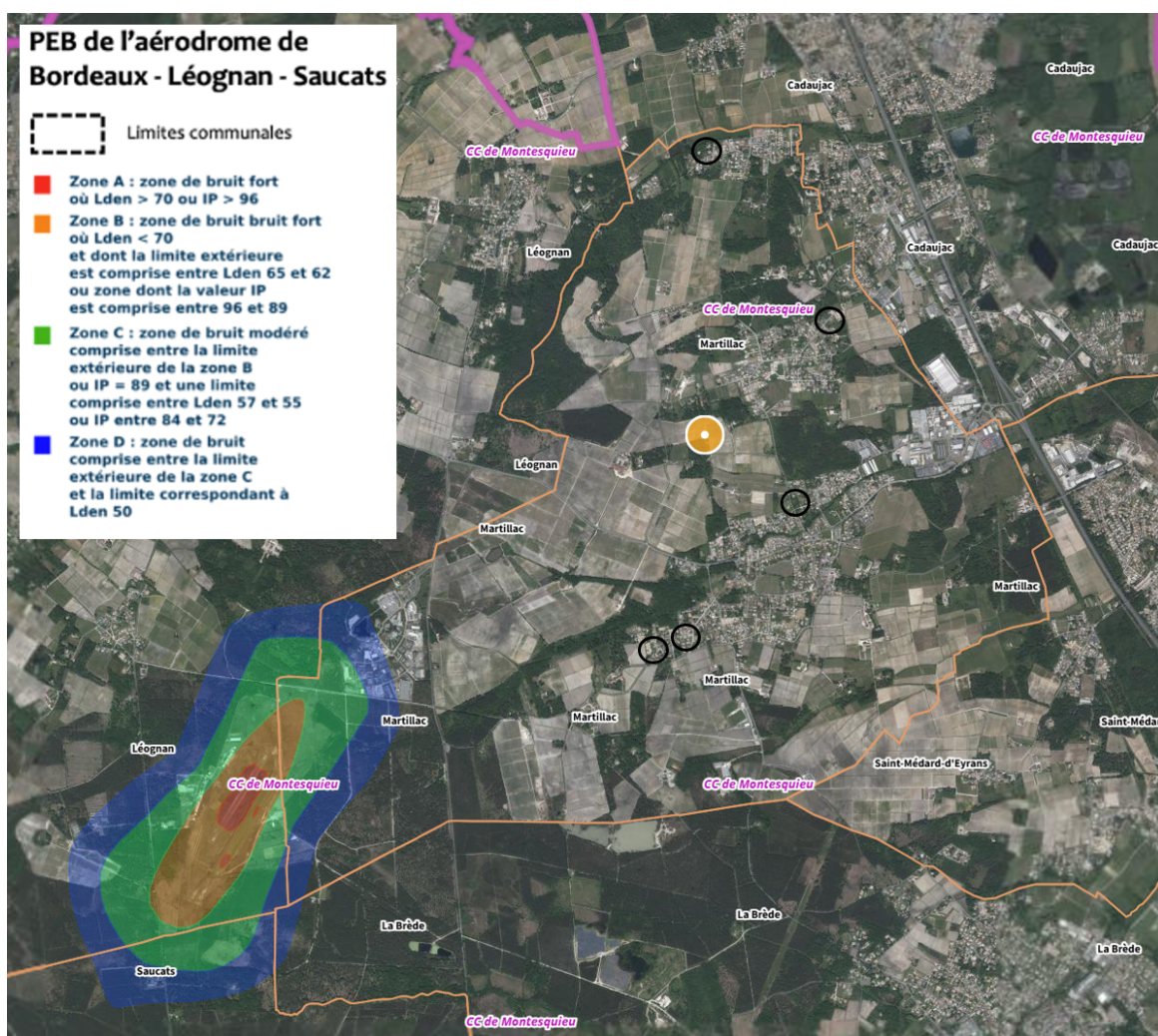
- Du **risque radon** : la commune de Martillac est classée en catégorie 1 correspondant donc à la catégorie la plus faible.

2.3.5. Les nuisances

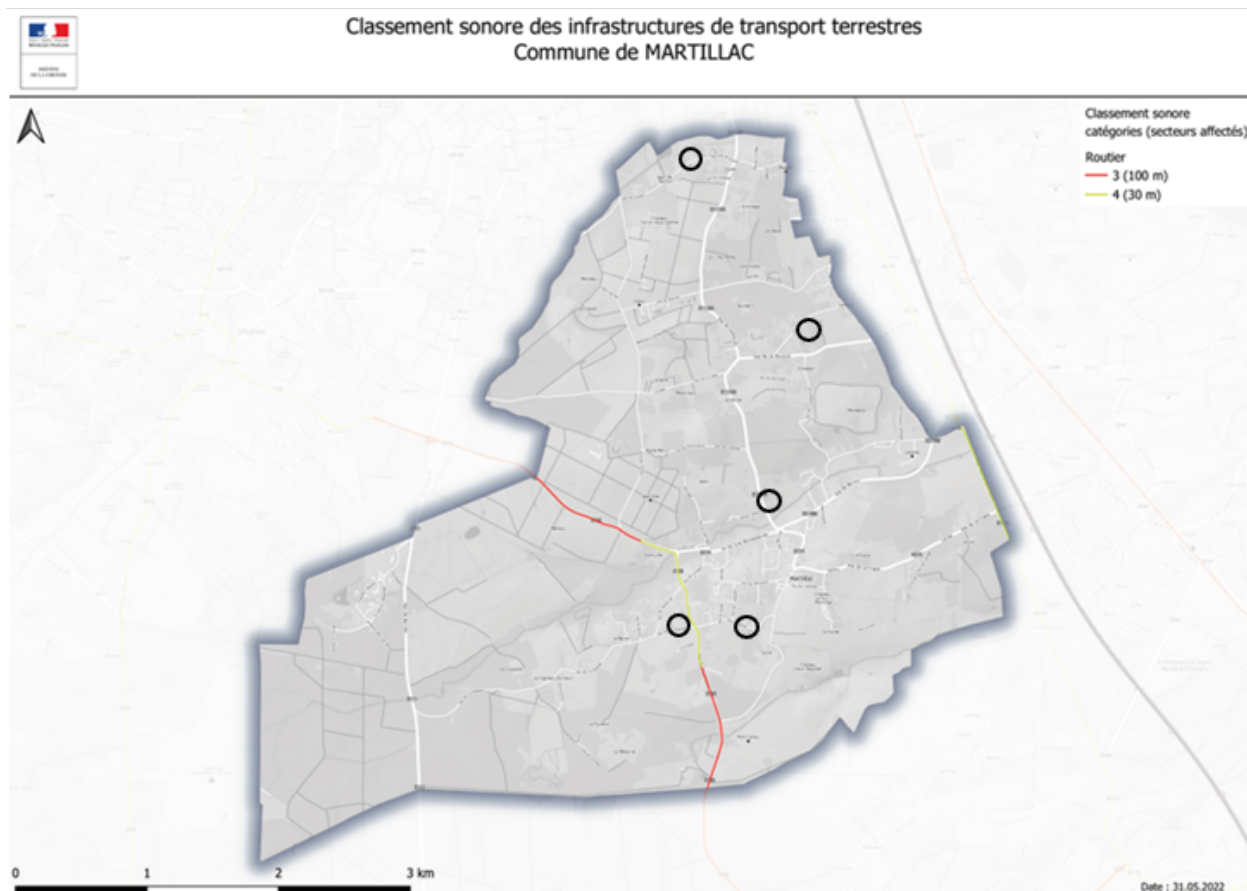
Aucune industrie émettrice d'odeurs particulières, comme le pourrait être une usine papetière par exemple, n'est recensée sur le territoire communal. Aucune nuisance lumineuse n'est portée à connaissance.

La commune de Martillac est néanmoins soumise à des nuisances sonores de deux types :

- Martillac est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Bordeaux-Léognan-Saucats qui couvre une partie du site de la Technopole à l'ouest de la commune.
- La commune est traversée en son centre par la RD109 considérée comme une voie bruyante par l'arrêté préfectoral du 16 octobre 2023 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres et longée à l'est par l'A 62 (par l'intermédiaire de son échangeur avec la RD 1113) et la RD 1113.



PEB de l'aérodrome Bordeaux-Léognan-Saucats.



Classement sonore des infrastructures de transports terrestres (Source : arrêté préfectoral modificatif du 16 octobre 2023).

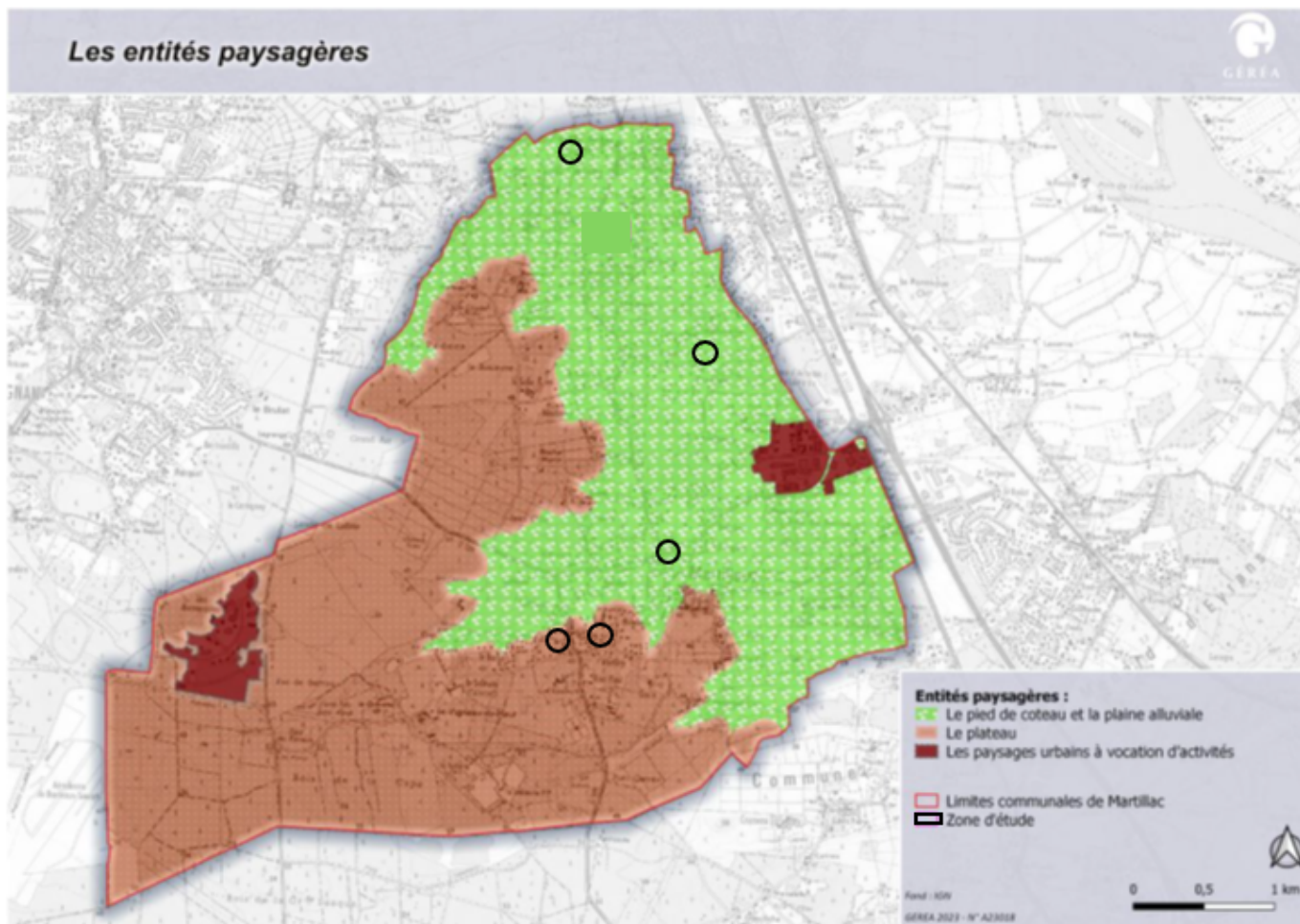
2.4. Paysage et patrimoine

2.4.1. Contexte paysager de la commune

Selon l'analyse paysagère développée dans la révision générale du PLU, la commune de Martillac présente deux grandes entités paysagères qui orientent les usages du sol et la répartition des structures territoriales :

- Le plateau (zone graveleuse).
- Le pied de coteau (fin de zone alluviale et zone de transition avec le plateau à l'Ouest) et la plaine alluviale (lit majeur de la Garonne).

Ces deux grandes entités paysagères sont complétées par une dernière entité distincte plus ponctuelle, celle des paysages urbains à vocation d'activités.



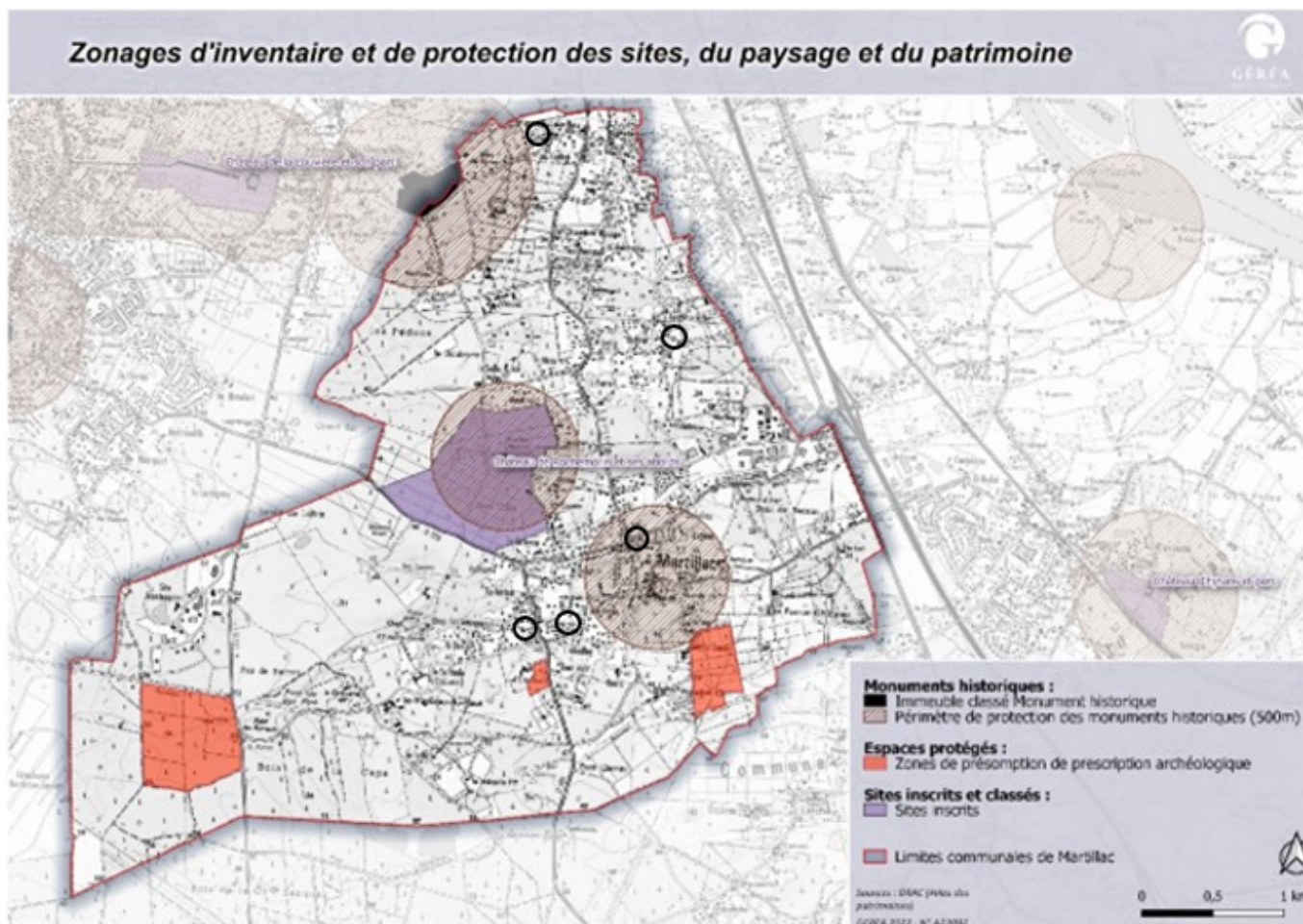
2.4.2. Les zonages d'inventaire et de protection du patrimoine

La commune de Martillac ne dispose d'aucun Site Patrimonial Remarquable (SPR) ou site classé sur son territoire. Néanmoins, le territoire communal est directement concerné par la présence de **monuments historiques (ou périmètres de protection associés)** et d'un **site inscrit au titre du Code de l'environnement** :

- > Monuments historiques (tous inscrits) :
 - Château de Rochemorin (logis, enclos, pavillon, cheminée, élévation, clôture et toiture.
 - Église Notre Dame et son abside datée du XII^{ème} siècle.
 - Le Château du Thil (parcours d'eau, ses franchissements et ponts, le mur d'appui et le vestibule de l'ancienne serre à l'exclusion du château et des autres bâtiments) implanté sur la commune voisine de Léognan voit quant à lui ses périmètres de protection chevaucher la commune de Martillac.
- > Site inscrit :
 - « Château de Rochemorin et ses abords »

En matière de patrimoine archéologique, selon le Service Régional de l'Archéologie de la DRAC Nouvelle-Aquitaine, la commune de Martillac abrite **trois sites archéologiques sensibles** implantés au centre de la commune, mais une dizaine d'autres sites potentiels sont également répertoriés sans localisation précise :

- > Champ des romains vestiges néolithiques.
- > Rochemorin : occupation paléolithique.
- > Pas de Barreau, Les Sablières : occupation de l'âge de bronze.
- > Landes de Lafitte, Menaut : occupation paléolithique.
- > Rochemorin, Domi : vestiges médiévaux et gallo-romains.
- > Lespault : tumulus protohistorique.
- > Haut-Nouchet : vestiges de l'âge de fer.
- > Tanticoste : vestiges épipaléolithiques.
- > Château Lagarde : occupation néolithique.



Zonages d'inventaire et de protection des sites, du paysage et du patrimoine.

Plusieurs sites faisant l'objet de la présente procédure sont directement concernés par un zonage d'inventaire ou de protection du patrimoine. Trois de ces sites sont localisés à l'intérieur du périmètre des 500 m de protection de monument historique associé à l'église Notre Dame et son abside.

Les travaux projetés dans les abords des monuments historiques sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Ce dernier s'assure que le projet ne porte pas atteinte au monument historique ou à ses abords.

2.5. Réseaux

2.5.1. Le réseau viaire

Dans le cadre de la présente modification, les accès existants seront à privilégier.

2.5.2. Les réseaux divers

2.5.2.1. Assainissement collectif

Le réseau de collecte séparatif et les stations d'épuration de Martillac (station de Martillac Bourg et station de la Technopole) sont gérés par SUEZ. Selon le RPQS établi en 2021, 20 903 ml

de réseau sont comptabilisés sur le territoire communal desservant 1 290 abonnés. A noter que, sur la commune de Martillac, la société Merck SERONO fait l'objet d'une convention spécifique de raccordement en raison de la nature des effluents qu'elle produit. Cet industriel dispose de pré-traitements pour envoyer dans le réseau des effluents qui devraient les rendre compatibles avec les stations d'épuration du Syndicat. **Le rapport du délégataire ne fait pas état pour 2021 de problème de rejets d'origine non domestique.**

Les effluents communaux sont traités par trois stations :

a) La station de Martillac Bourg, située à l'est du territoire.

Réhabilitée en 2009, cette station dessert la zone du Bourg, de la Morelle et de la ZA de Martillac. D'une capacité nominale de **3 700 équivalents habitants (EH)**, elle fonctionne sur le principe des boues activées. Après traitement, son rejet rejoint le ruisseau du Breyra. Les boues sont traitées par déshydratation mécanique puis envoyées vers une filière de compostage. A noter que les effluents issus d'abonnés de Cadaujac (130 abonnés dont des entreprises et des immeubles) sont également traités sur cette station, pour une pollution maximale prévue par la convention de 600 EH.

Selon les données issues du portail national sur l'assainissement, **la charge maximale reçue atteignait 2 650 H en 2023**. La station n'apparaît pas en surcharge hydraulique en temps normal et seuls les événements pluvieux importants ont un impact sur le débit entrant. Elle présente une réaction très rapide aux eaux météoriques, dont la ZA de la Grange qui peut être submergée, et un peu aux eaux de nappe. Le délégataire estime que les eaux parasites de nappe représentent environ 90 m³/jour au maximum.

Les rendements sont bons et la station présente une conformité aux normes de rejet sur tous les paramètres, sauf le phosphore. Le nouvel arrêté est entré en vigueur en 2020, mais l'équipement de traitement n'a été fonctionnel que mi-2021. Lors de son contrôle sur les données 2021, le service de la Police de l'Eau a indiqué en juin 2022 que la station était conforme en termes de collecte, traitement et performance par rapport à la Directive ERU, mais pas à l'arrêté national à cause du phosphore, le traitement n'ayant été mis en place qu'en cours d'année. Les mesures sur le milieu naturel en amont et aval du rejet montrent seulement un impact sur le paramètre phosphore en mars, mais qui disparaît en juillet après la mise en route du traitement.

Ainsi, la station peut, à la suite de la mise en route du traitement, être jugée conforme.

b) La station de la Technopole, située à l'ouest du territoire.

Mise en service en 1990, l'arrêté de rejet a été modifié en 2012 (passage de 2 000 à 1 000 EH). La station dessert la zone de la Technopole de Martillac et de la ZA du Pin Vert (34 abonnés) sur la commune de Saucats. **La charge moyenne reçue était comptabilisée à hauteur de 227 EH selon les données du RPQS 2021.**

Après traitement, il n'y a pas de rejet mais une infiltration. Cependant, le SATESE signalait dès 2014 que cette zone fonctionnait difficilement en période de nappe haute et qu'alors les effluents traités débordaient vers les terrains adjacents. Ce phénomène a été confirmé lors d'hivers pluvieux. Des charges hydrauliques anormalement élevées, en particulier en période de nappe haute, permettent également de conclure à des entrées permanentes de nappe.

Les rendements sont tout à fait corrects pour ce type de station. La Police de l'eau a déclaré cette station conforme en collecte et performance pour 2021.

c) La station de Cadaujac, située hors du territoire communal.

La commune de Cadaujac est équipée d'une station d'épuration mise en service en 2010 avec un type d'épuration secondaire bio (lagunage naturel) et d'une capacité de 6 500 EH (6 000 EH pour Cadaujac et 600 EH pour Martillac, secteur Vigneau Bas).

Selon les données du portail gouvernemental d'assainissement collectif, cette station est conforme en équipement et en performance au 31 décembre 2020. La charge maximale en entrée constatée en 2023 atteignait 6 202 EH.

2.5.2.2. Assainissement non collectif

Sur l'ensemble du territoire du SIAEPA, le S.P.A.N.C¹ dessert 1 916 habitants, pour un nombre total d'habitants résidant sur le territoire du Service de 13 242, soit environ 14% de la population totale.

D'après les informations communiquées par le SIAEPA, en 2022, 251 installations sont dénombrées sur le territoire de Martillac. **Ces dernières présentent un taux de conformité de 87%** (installations ne présentant pas de danger pour la santé des personnes ni de risque environnemental avéré).

A noter que durant l'exercice de 2021, aucuns travaux n'ont été réalisés sur les installations. Les missions du Service étant limitées aux opérations de contrôle, aucun investissement n'a été engagé.

2.5.2.3. Eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune de Martillac est aujourd'hui assurée par l'intermédiaire de deux forages appartenant au SIAEPA (Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement) de la région de La Brède : La Blancherie sur la commune d'Ayguemorte-les-Graves ainsi que Marsalette sur la commune de La Brède. Les caractéristiques principales des forages en service sont les suivantes (source : Rapport Annuel sur le Prix et la Qualité du Service d'eau potable de 2023) :

Nom	La Blancherie	Marsalette	
Commune	Ayguemorte	La Brède	
Code BSS	08277X0215	08277X0170	
Date mise en service	1985	1972	
Profondeur	360 m	110 m	
Nappe captée	Éocène Moyen Déficientaire	Oligocène centre A l'équilibre	
Débit nominal (m³/h)	150	100	
Débit journalier autorisé	3 000 m³/j	2 000 m³/j	Valeurs globales selon arrêté du 26/12/2022
Débit annuel autorisé* • mode normal • mode dégradé	570 000 m³/an 940 000 m³/an	730 000 m³/an	1 150 000 m³/an
Débit exploitation (m³/h)	150	80	
Périmètre de protection	11/12/1989	28/11/2011	
Utilisation	Permanent	Permanent	

Comme on peut le constater, si la nappe captée par le forage de Marsalette est à l'équilibre, celle captée par le forage de la Blancherie est en revanche déficientaire.

Ainsi, par l'intermédiaire de ces captages, 949 684 m³ d'eau potable ont été produits en 2023, **volume inférieur à l'autorisation globale de prélèvement désormais délivrée au syndicat qui atteint 1 150 000 m³.**

De plus, le territoire du syndicat fait partie intégrante du projet de substitution de la nappe Oligocène de Sainte-Hélène, les réseaux de Bordeaux Métropole traversant les communes du syndicat. Selon le schéma opérationnel de substitution dont le contenu a été validé par délibération de tous les services concernés, il est prévu que le SIAEPA de la Région de La Brède importe 308 000 m³/an d'eau potable issue de ce projet de substitution à l'horizon 2029.

¹ Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Une étude de renouvellement du diagnostic eau potable est en cours depuis 2023 et doit déterminer les besoins à venir en la matière.

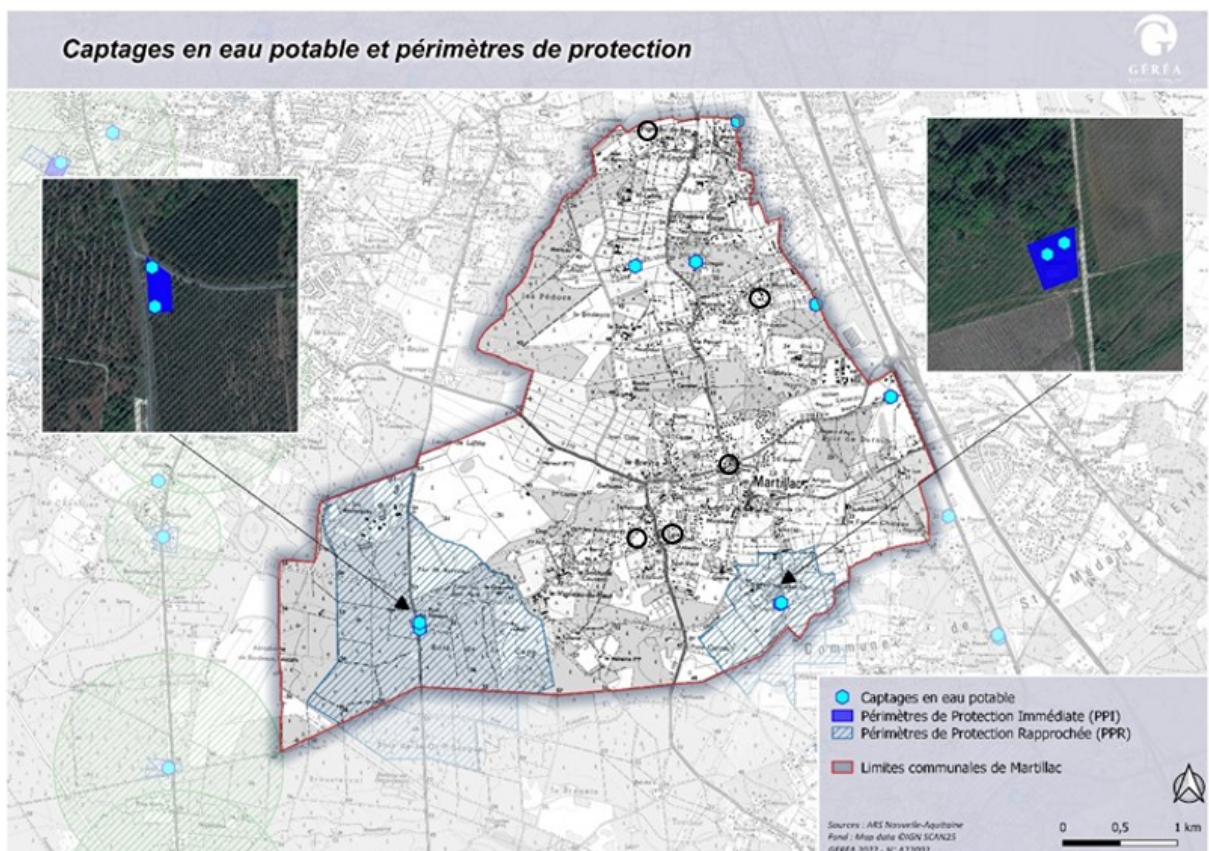
A noter que pour compléter les besoins en eau, en cas de problèmes ou de travaux sur l'un des services, il existe aussi une possibilité d'échange d'eau avec le Syndicat de l'ARPOCABE. Cette interconnexion doit être régularisée par une convention avec l'ARPOCABE.

La zone de la Technopole de Martillac est desservie par le Syndicat de Léognan-Cadaujac.

Le réseau d'eau potable desservait 1 572 clients à Martillac en 2021. L'eau subit un traitement de déferisation (suppression du fer sur La Blancherie à Ayguemorte) et de chloration (à partir d'eau de Javel) pour être distribuée. L'exploitation du réseau est déléguée à SUEZ EAU France, le contrat d'affermage arrivant à échéance le 31 décembre 2025. Selon le RPQS de 2023, le rendement primaire du réseau était de 84,2% et le rendement net était de 86%, au-dessus du rendement cible (85%), et peut donc être qualifié de bon.

Si la commune de Martillac est alimentée par deux forages localisés hors du territoire communal, il convient de mentionner la présence de 9 captages sur la commune :

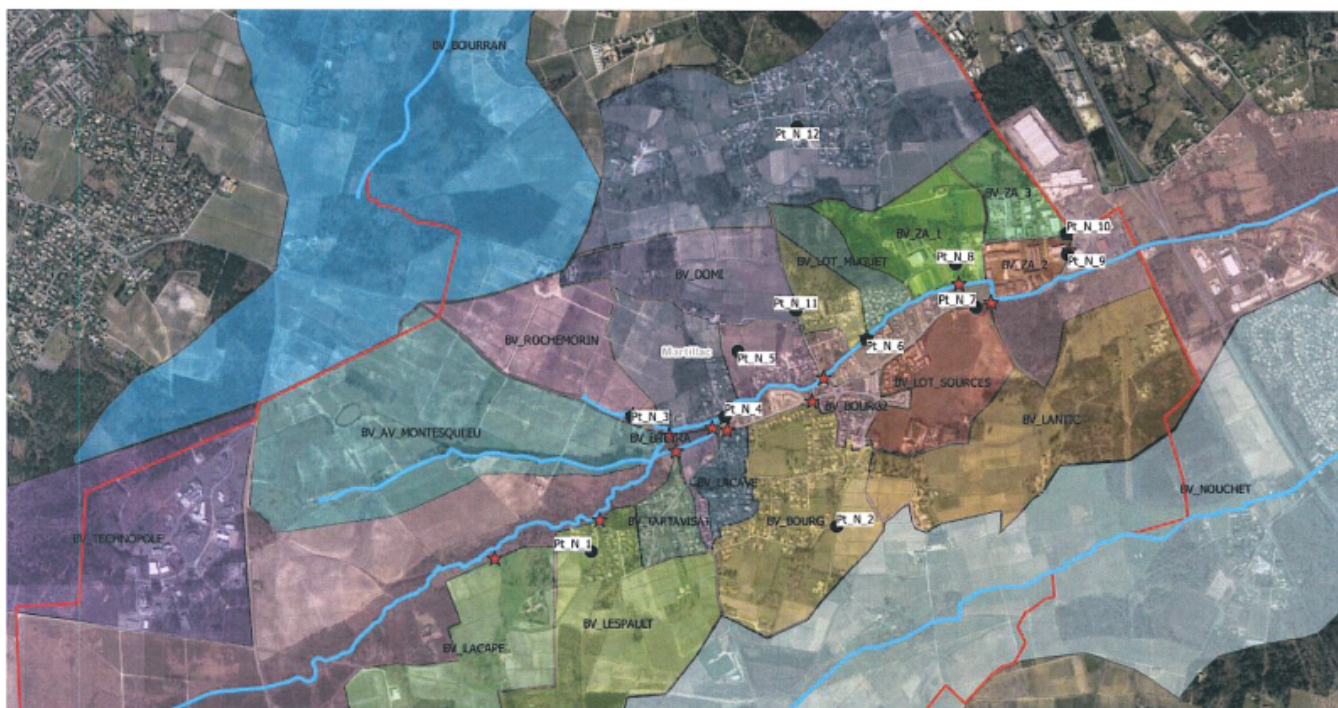
- > 8 captages d'adduction collective publique alimentant la métropole bordelaise : Cape 1 (575 m³/j), Cape 2 (2 010 m³/j), Castaing (1 440 m³/j), Haut Nouchet 1 (660 m³/j), Haut Nouchet 2 (1 780 m³/j), Le Cordon (1 380 m³/j), Matasset (650 m³/j) et Sautegrit (1 440 m³/j). Ils captent les aquifères de l'Éocène et de l'Oligocène. Ces ouvrages bénéficient d'arrêtés de périmètres de protection.
- > Un captage d'adduction collective privée géré par le centre de Spa « Les Sources de Caudalie ». Il capte dans la nappe du Crétacé supérieur et le volume de prélèvement autorisé est de 200 m³/j et 60 000 m³/an.



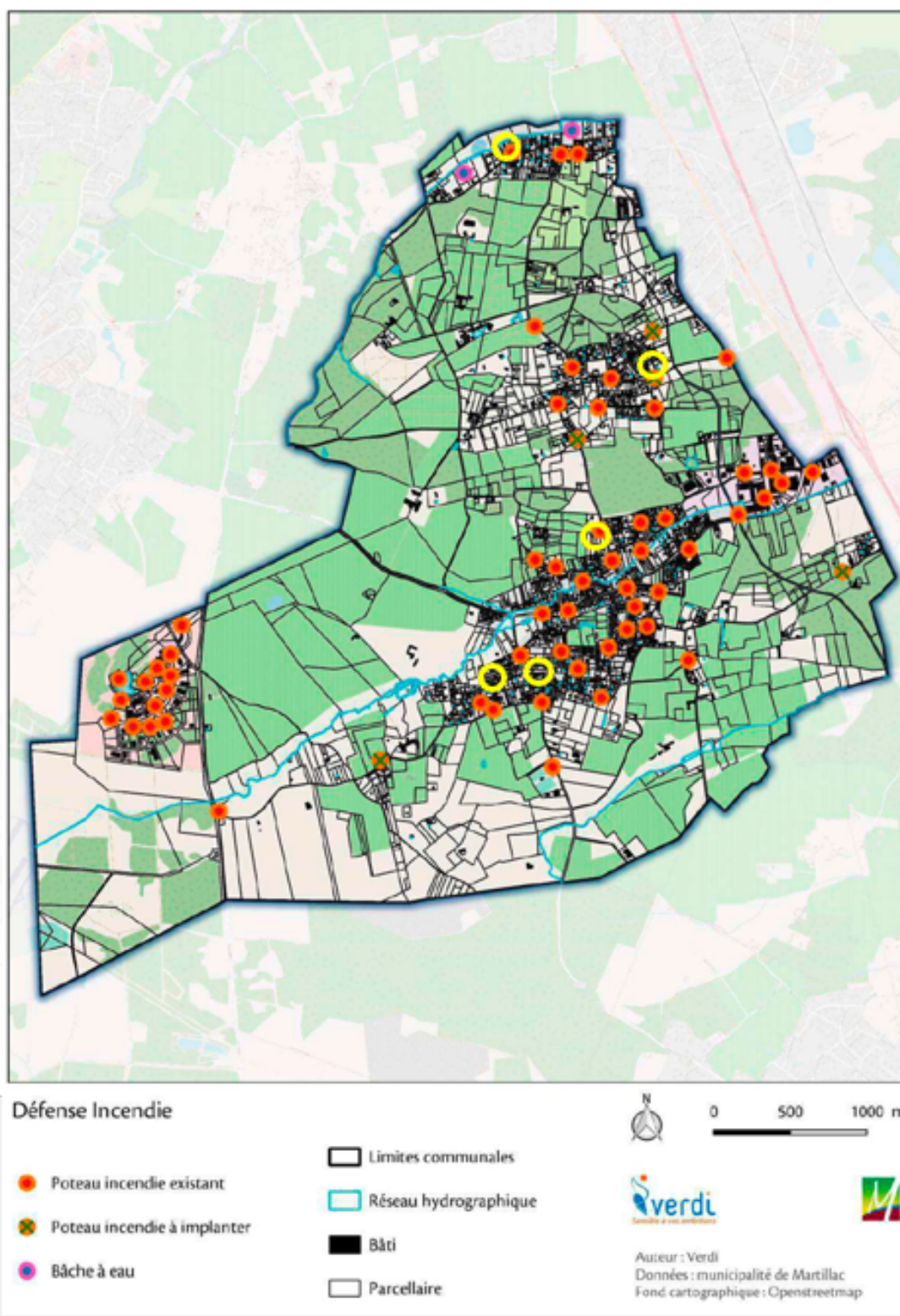
Périmètres de protection de captages AEP.

Enfin, il convient également de noter que la commune de Martillac est traversée à l'Est par l'aqueduc de Budos géré par Bordeaux Métropole.

Dans le cadre de ce schéma, 12 dysfonctionnements hydrauliques (points noirs) ont été identifiés sur la commune :



La commune de Martillac dispose de dispositifs de défense incendie répartis sur l'ensemble du territoire communal (47 poteaux incendie disponibles). Un diagnostic mené en 2016 sur la commune a permis d'identifier les secteurs bénéficiant d'une défense incendie sous-dimensionnée et d'engager une programmation d'installation de bornes incendie visant à conforter et étendre ce réseau.



Dispositifs de défense incendie (Source : rapport de présentation du PLU en vigueur, Verdi Conseil, 2018).



3. LE CADRAGE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Afin de bien comprendre les enjeux de la motivation principale de la présente modification, il convient d'apporter une analyse des principaux phénomènes démographiques et de la production de logements au cours du dernier demi-siècle sur la commune de Martillac.

3.1. Les défis face aux évolutions socio-démographiques

3.1.1. Le contexte démographique : le territoire du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise et la Communauté de communes de Montesquieu

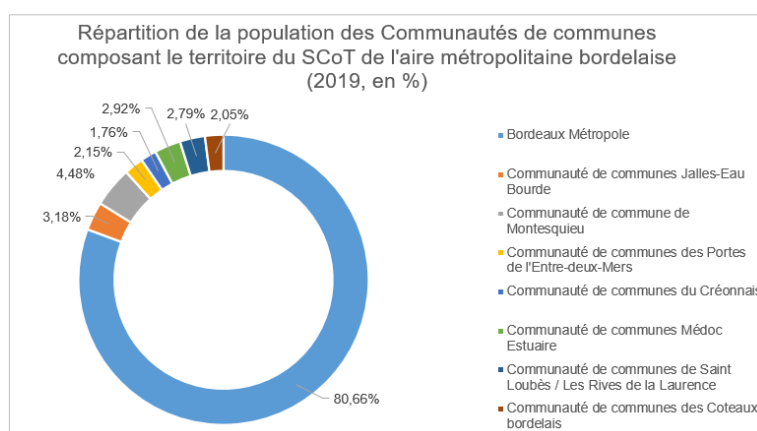
D'un point de vue démographique, durant la période 1962-2020, **la Gironde fait partie des départements ayant connu l'une des plus fortes croissances**. Entre 2014 et 2020, elle compte parmi les 7 départements métropolitains¹ qui affichent une croissance démographique de 1% ou plus en moyenne.

Dans ce contexte, la **métropole bordelaise** connaît un fort solde migratoire (excédent important entre les arrivées et les sorties d'un territoire), mais celui-ci est encore plus élevé dans sa périphérie.

La commune est bien ancrée dans le bassin métropolitain de Bordeaux, dans sa deuxième couronne, dont elle ressent fortement les influences, tout particulièrement en termes de dynamique démographique.

Avec **1 017 474 habitants** en 2020 (dont 819 604 dans Bordeaux Métropole, soit 81%, et 197 870 hors Bordeaux Métropole), **le territoire du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise** est bien évidemment le territoire le plus peuplé de Gironde.

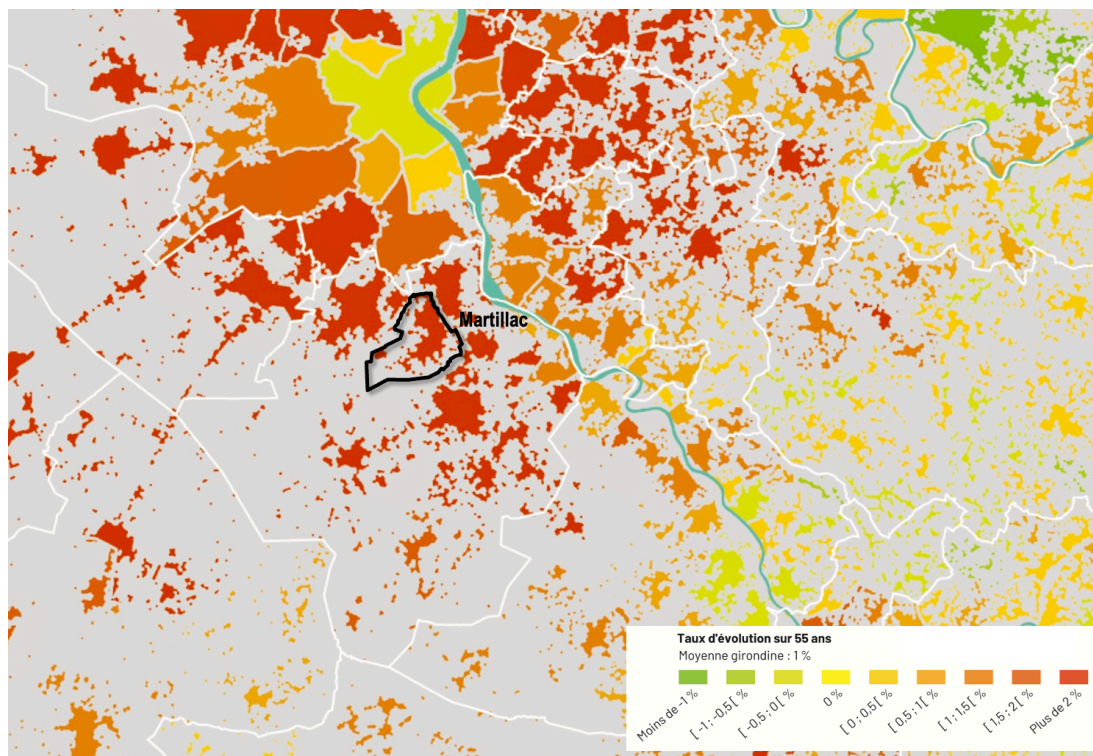
En son sein, la population de la **Communauté de communes de Montesquieu** y représente 4,6% de la population totale (46 703 habitants). La commune de Martillac pèse 0,3% de cette même population.



Source : Insee, séries historiques du RP, exploitations principales

¹ Les deux départements de Corse, la Haute-Savoie, la Gironde, la Loire-Atlantique, la Haute-Garonne et l'Hérault.

Depuis plus d'un demi-siècle (entre 1968 et 2020), la population du territoire du SCoT a augmenté de près des deux tiers (64%). Cette croissance apparaît relativement constante, même si depuis la fin des années 1990 celle-ci a connu une certaine accélération avec une augmentation de la population de plus de 13% entre 1999 et 2013 (contre 5,95% entre 1990 et 1999). **Le territoire du SCoT apparaît donc fortement attractif et la croissance s'explique par un important solde migratoire.**



Source : Démographie girondine - août 2020 / a'urba (agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine)

Toutefois au sein de territoire, la croissance n'est pas répartie de façon homogène. Ainsi, alors que Bordeaux Métropole voyait sa population croître de 48%, les autres EPCI de SCoT¹ triplaient la leur (+208%).

Ce phénomène bien documenté de centrifugation de la population s'applique particulièrement à la Communauté de communes de Montesquieu qui a vu sa propre population plus que tripler (+226%) avec l'arrivée de 32 368 nouveaux habitants en 50 ans, modifiant fortement la morphologie des communes concernées.

3.1.2. Martillac, une commune attractive

3.1.2.1. Les évolutions constatées

Comme la Communauté de communes, Martillac a connu une évolution démographique régulière au cours du demi-siècle écoulé pour atteindre une population de **3 504 habitants en 2021²**.

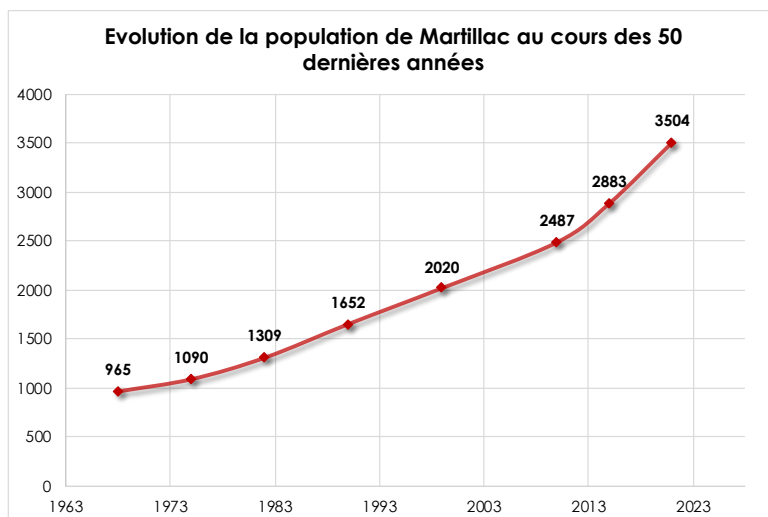
Ainsi, la commune, qui comptait 965 habitants en 1968, atteint les 3 500 habitants en 2021, soit **une évolution de 2 539 habitants en 50 ans**, et plus qu'un triplement (+263%).

¹ Communauté de communes Rives de la Laurence, CC Médoc Estuaire, CC Les Coteaux Bordelais, CC du Créonnais, CC des Portes de l'Entre-Deux-Mers, CC de Montesquieu et CC Jalle-Eau-Bourde.

² L'ensemble des analyses statistiques sur la démographie, le logement, l'activité et l'emploi sont établies sur la base des données INSEE 2021.

Plus précisément, si pendant près de 40 ans, la croissance démographique reste à peu près constante, sur un rythme certes déjà élevé, avec un taux de croissance annuel de 2,3% sur toute la période, **on constate une nette accélération du phénomène dans les 10 dernières années connues, avec un taux de croissance annuel de 3,2%.**

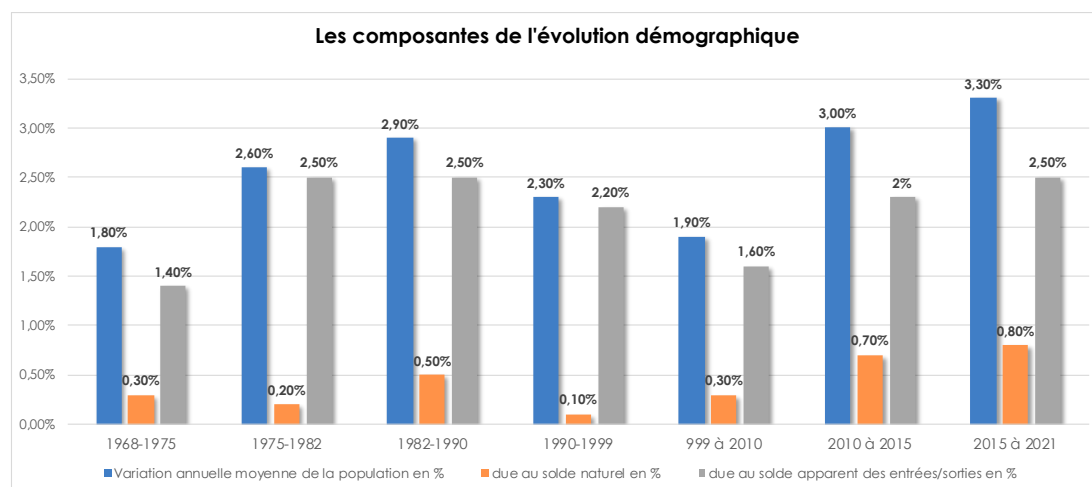
Ainsi, si en 40 ans, entre 1968 et 2010, Martillac a accueilli 1 522 nouveaux habitants, elle en a reçu 1017 en 10 ans. **C'est donc bien à une arrivée massive de population à son échelle qu'a été confronté Martillac ces dernières années.**



Source : INSEE, 2021

Ce phénomène, au demeurant classique dans des communes périurbaines de grande métropole, même s'il n'atteint pas partout la même intensité, est, bien sûr, essentiellement caractérisé par **une entrée de nouveaux résidents sur le territoire communal**, dont la variation annuelle n'est jamais inférieure à 1,4% au cours des différentes périodes intercensitaires. Mais, compte tenu du constat précédent, si entre 1975 et 1990 les entrées culminent à 1,50% par an, de la dernière période retrouve ce même taux.

Autre phénomène remarquable : le **solde naturel**¹ reste toujours positif au cours de ces 50 années, venant de fait renforcer le solde migratoire. Mais, surtout, à rebours des tendances régionales et nationales, il a sensiblement augmenté au cours de la dernière décennie, marquant le fait que les nouveaux arrivants sont majoritairement des familles avec enfants.



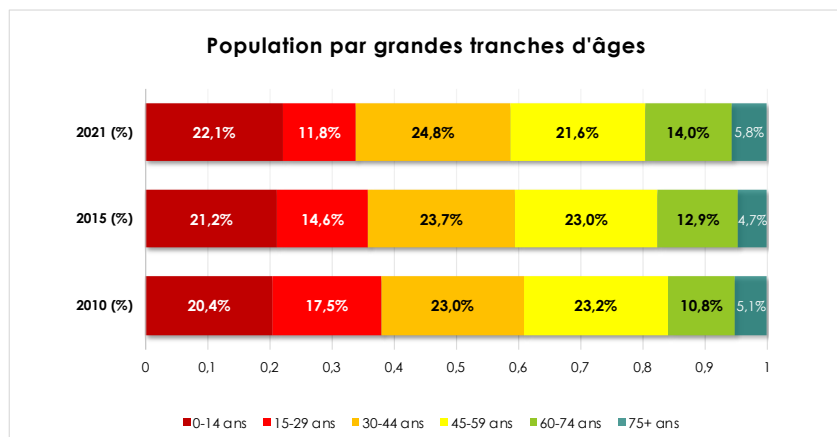
Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales - État civil

¹ Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances vivantes et le nombre de décès calculé le plus souvent au cours d'une année.

La commune de Martillac est très nettement attractive et cette tendance semble appelée à se poursuivre.

3.1.2.2. Une part importante de jeunes et une population qui vieillit moins qu'ailleurs

Bien que la répartition des tranches d'âge reste relativement stable entre 2010 et 2021, **les parts des jeunes tend à diminuer et celle des seniors n'en est pas moins en augmentation sur le territoire, conduisant à une pyramide des âges plus contrastée qu'auparavant.**



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

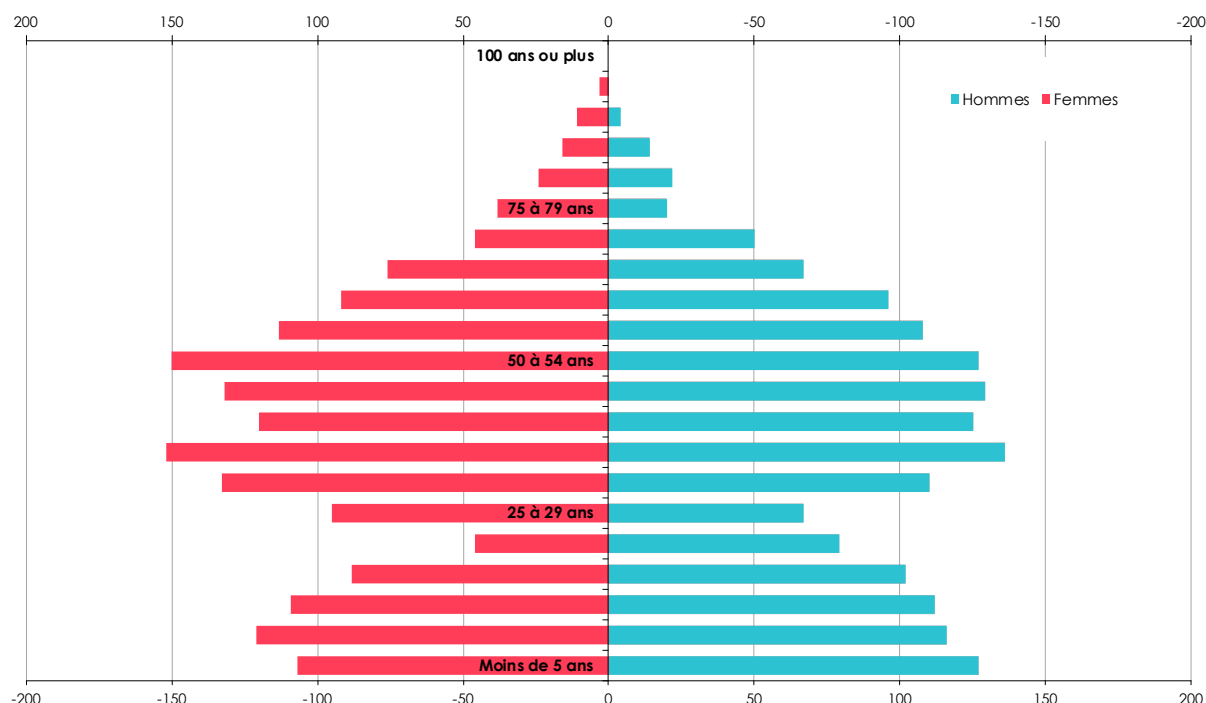
Quoi qu'il en soit, dans la suite logique des analyses précédentes, on soulignera **une augmentation de la part des enfants** (0-14 ans) au cours des 10 dernières années, passant de 20,4% en 2010 à 22,1% en 2021, corollaire du dynamisme démographique local. Par contre, on constate une nette baisse des 15-29 ans, qui peut notamment s'expliquer par le départ pour des études supérieures extérieures.

La pyramide des âges 2020 ci-après montre un « socle » large typique d'une population de ménages jeunes avec de jeunes enfants, manifestant le dynamisme démographique local, et cet étranglement, également assez classique de la part des adultes jeunes (20-24 ans) dans les communes n'accueillant pas d'enseignement supérieur.

La tranche des adultes (45 à 59 ans) apparaît par contre remarquablement stable pendant la période avec 46% de la population.

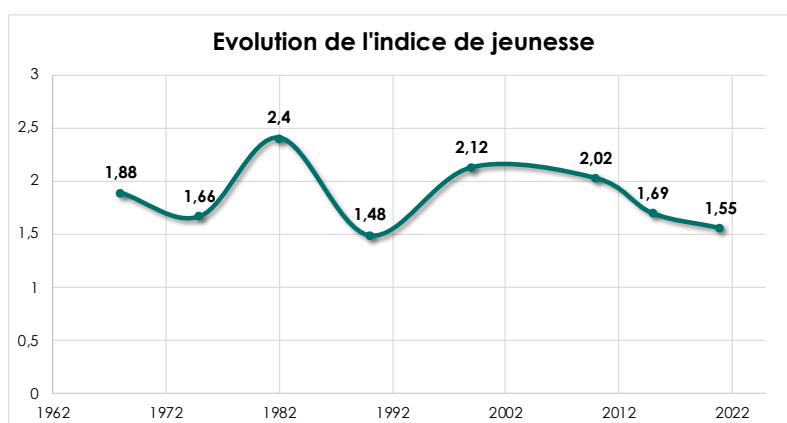
Enfin, les seniors (plus de 60 ans) se renforcent assez sensiblement, passant de 16% à 19,7%. Même s'il s'agit ici d'une évolution suivant fidèlement les tendances nationales, cela pose la question des politiques locales d'accompagnement de cette population et de ses besoins spécifiques.

Pyramide des âges en 2020 de Martillac



Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

L'**indice de jeunesse**, qui donne une indication précise sur la jeunesse d'une population par un rapport du nombre des moins de 20 ans sur celui des plus de 60 ans vient confirmer ce constat¹. Avec un résultat de 1,55, il est très largement supérieur à celui du Département (0,93). Cela témoigne d'une population communale relativement jeune, à l'image de celle de la Communauté de communes (1,02). Toutefois, celui-ci ne cesse de baisser depuis 20 ans en raison de l'accroissement des seniors, même si les jeunes augmentent aussi, mais moins fortement.



Source : INSEE, 2020

Cette évolution de la structure de la population, marquée par l'accroissement de la proportion d'enfants et l'augmentation de la population âgée pose des enjeux de mixité générationnelle

¹ Précisons que plus l'indice est faible, plus il est favorable aux personnes âgées et inversement.

et pourrait induire de nouveaux besoins en termes d'équipements et de services dans les années à venir.

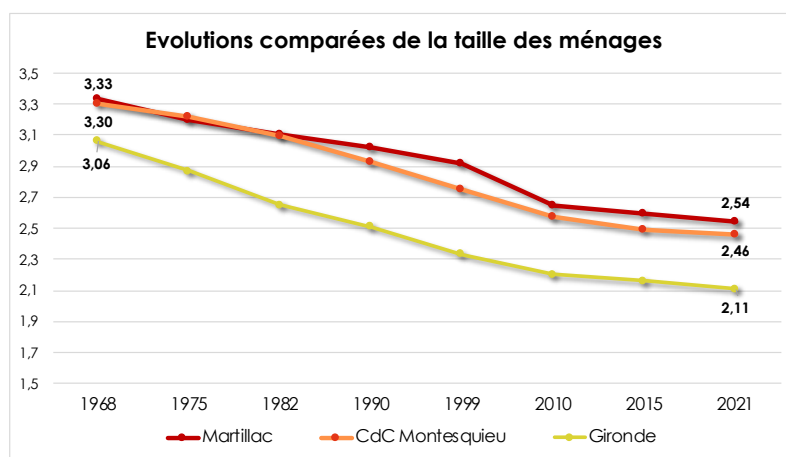
3.1.2.3. De plus en plus de familles

En 2021, la commune abritait 1 360 ménages, contre 1 079 ménages en 2015 et 908 en 2010, résultat de l'accélération du solde migratoire excédentaire, soit **450 ménages supplémentaires en 10 ans**.

Suivant la tendance nationale, la taille des ménages a baissé à Martillac, comme partout ailleurs. En moyenne sur la commune en 2021, un ménage est ainsi composé de 2,54 personnes, contre 3,02 en 1999 et 3,33 au début des années 1970.

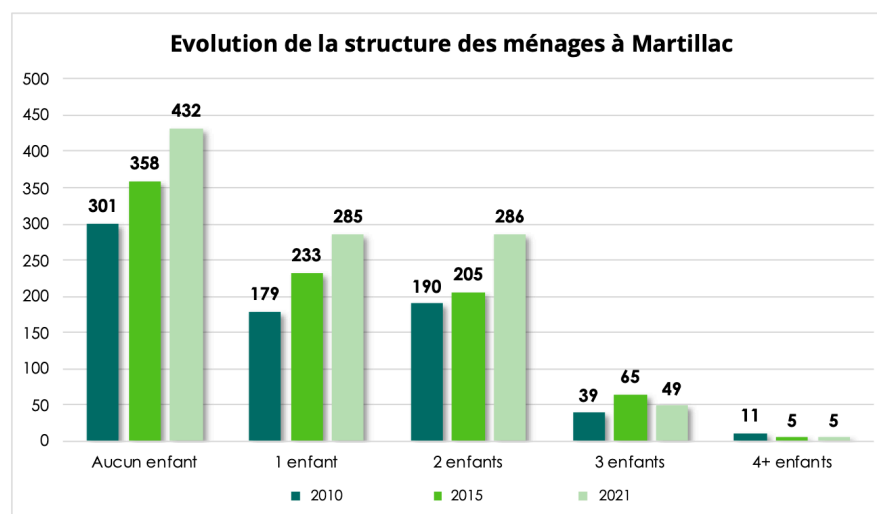
Si cette évolution se confond avec celle de la Communauté de communes, ces deux collectivités se situent toujours sensiblement au-dessus des chiffres de la Gironde, manifestant à nouveau la place de familles avec enfants.

Le constat de ces évolutions est qu'à population égale, il est nécessaire aujourd'hui de construire plus de logements pour l'accueillir qu'il y a 15 ans ou plus.



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales

Parallèlement, la structure des ménages présente des évolutions notables depuis 2010 :



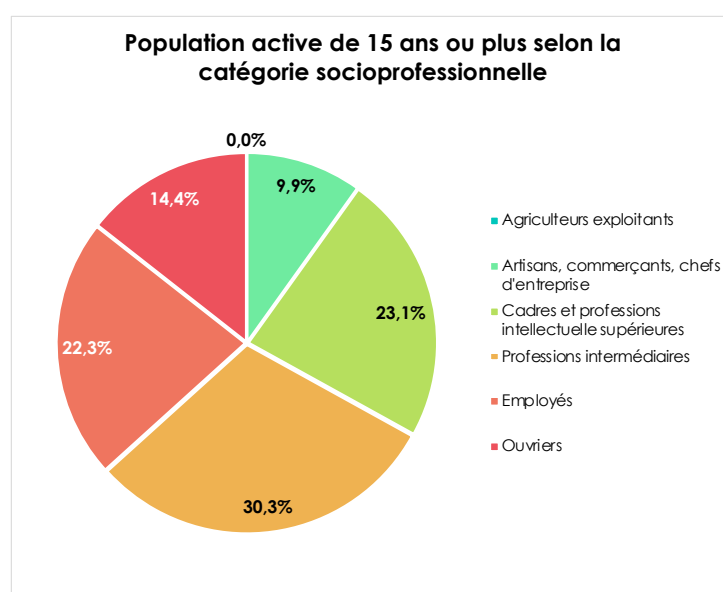
Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2024

- > Une stabilisation de la taille des foyers au cours des 10 dernières années.

- > Une stabilité sur 10 ans des couples avec enfant(s), majoritaires représentant 60% des ménages, même si le nombre d'enfants par ménage tend à diminuer.
- > En plus des données présentées dans le graphique ci-dessus, on soulignera le net accroissement des ménages d'une seule personne (172 en 2010, 303 en 2021, soit presque un doublement), manifestant certainement le vieillissement d'une partie de la population communale.

3.1.2.4. Structure sociale : la prédominance des classes moyennes

L'organisation des catégories socioprofessionnelles (CSP)¹ sur la commune est marquée par **l'importance des classes moyennes** (professions intermédiaires, employés, ouvriers) représentant 67% de la population active. La présence d'une zone d'activités importante sur la commune explique plus particulièrement cette surreprésentation.



Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2024

Toutefois, sur la dernière décennie on note **un certain glissement dans le partage des CSP** :

- > La proportion de professions intermédiaires connaît en effet une **diminution**, passant de 724% des actifs en 2010 à 67% en 2021.
- > A l'inverse, la proportion des CSP+ (artisans, commerçants, chefs d'entreprise, d'une part, cadres et professions intellectuelles supérieures, d'autre part) a **augmenté** assez nettement, passant de 27% en 2010 à 33% en 2021.
- > Enfin, donnée assez surprenante dans une commune viticole active comme Martillac, les chiffres de l'INSEE indiquent la disparition des agriculteurs sur la commune.

¹ Les catégories socioprofessionnelles (CSP) constituent un classement de la population réalisé par l'INSEE en ensembles cohérents à partir des professions. L'INSEE regroupe les professions en fonction de critères tels que le métier exercé, la place dans la hiérarchie du travail et le fait d'être salarié ou non. L'objectif est de disposer d'un outil qui permette de décrire la société (par exemple les modes de vie, la scolarisation, etc.) en fonction de milieux sociaux relativement homogènes.

Les professions intermédiaires constituent le cœur des couches moyennes : leur ancienne appellation était d'ailleurs « cadres moyens ». Une partie des ouvriers et des employés pourrait se ranger parmi les classes moyennes, ainsi que certains cadres dits « supérieurs » mais qui ont des salaires et des niveaux de responsabilité moyens.

Les CSP+ constitue un groupe qui comprend les chefs d'entreprise, les cadres et les professions intellectuelles supérieures.

Les catégories des non-salariés (agriculteurs, commerçants, etc.) sont difficiles à classer dans leur globalité sur cette échelle, car elles sont composées de populations très variées, à la fois très qualifiées et très peu qualifiées.

On note donc, pour l'aspect positif, un certain rééquilibrage dans l'organisation des CSP sur la commune. Mais, pour l'aspect négatif, cette évolution peut aussi témoigner d'une difficulté accrue pour les classes moyennes à venir habiter à Martillac en raison d'un renchérissement du coût des terrains à bâtir...

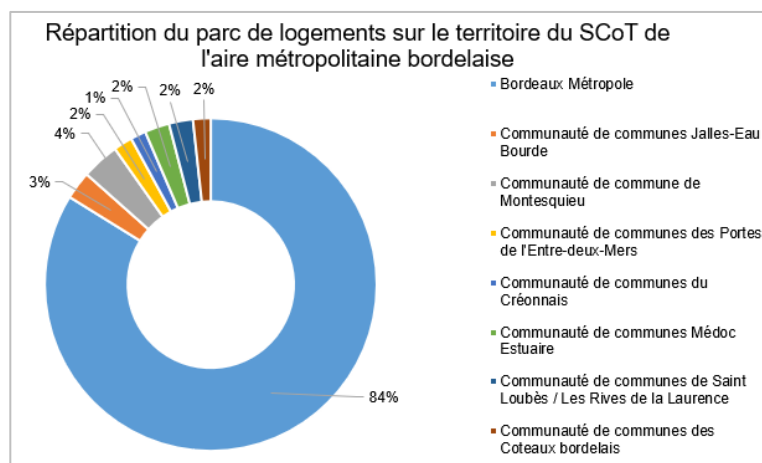
Pour être complet, on notera aussi une augmentation du nombre de retraités (370 en 2010 et 545 en 2021), plus rapide (+47,3%) que la croissance de la population totale sur la commune (40,9%), à mettre en lien avec le vieillissement constaté.

3.2. Les enjeux d'une extension urbaine moderne très rapide

3.2.1. Le contexte : le territoire du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise et la Communauté de communes de Montesquieu

Le territoire du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise comptait **522 614 logements en 2019**. A l'échelle du territoire, le parc de logements est majoritairement localisé sur la métropole bordelaise (84% du parc), compte tenu de son poids démographique.

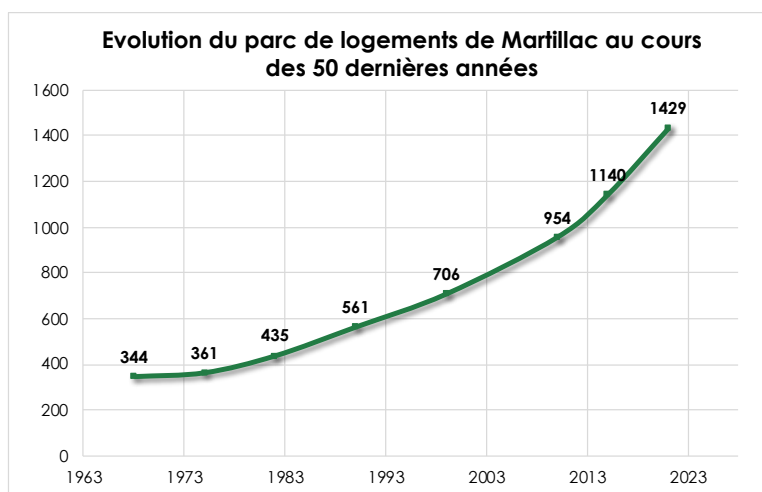
Martillac abritait 1 429 logements en 2021, soit environ 0,3% du parc du SCoT.



Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale – 1968 à 2019

3.2.2. L'évolution du parc de logements communal

La croissance du parc de logements de Martillac au cours du dernier demi-siècle est bien corrélée au dynamisme de la population communale.



Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales

Elle s'avère de fait très importante et même sensiblement plus forte que la croissance démographique, puisque lorsque la population était multipliée par 3,6, **le parc de logements a pratiquement été multiplié par 4,2** avec la création de **1 085 nouveaux logements** depuis 1968.

Cette divergence entre croissance démographique et développement du parc s'explique aisément par les évolutions sociétales qui ont marqué ce demi-siècle entraînant la diminution de la taille des ménages¹ (décohabitations, divorces, vieillissement de la population, etc.) et qui, pour une même population imposent un nombre de logements plus important.

Plus précisément, on peut noter que :

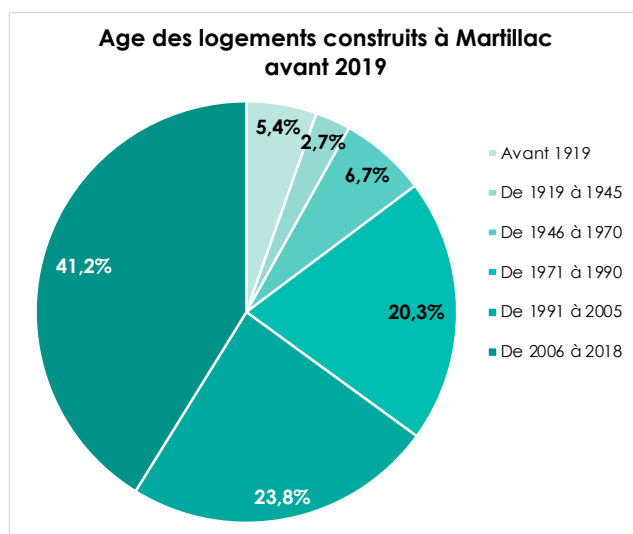
- > Le nombre de **résidences principales** ne cesse d'augmenter depuis 1968, connaissant un accroissement de 355% en 52 ans. Comme pour la population, on note une accélération du rythme de construction au cours de la dernière décennie.
- > La part des **logements vacants** est restée stable ces dernières décennies à un niveau très bas (inférieur à 4% et 48 logements en 2021)², montrant l'absence de problèmes structurels dans ce domaine sur la commune et de réel « gisement » de logements à réhabiliter. Une telle situation se comprend aisément par la structure d'âge du parc comme on le verra plus loin.
- > Le parc étant récent, cela se traduit par un **bon état général** sans phénomène de vétusté préoccupant ni d'un besoin de rénovation important. En effet, dans le cadre de la loi du 25 mars 2009 qui initie le concept de « **logements potentiellement indignes** », en 2015 le PLH de la Communauté de communes Montesquieu ne recensait que **16 logements** relevant de cette catégorie sur la commune de Martillac.

3.2.3. Un parc récent, essentiellement constitué après 1970

Le parc de logements de Martillac est relativement récent puisque **seuls 8,1% des logements sont antérieurs à la deuxième guerre mondiale**. Ces logements sont d'ailleurs particulièrement reconnaissables du fait de leur architecture « vernaculaire », souvent d'une réelle valeur.

¹ Voir paragraphe 4.4.1.3. : entre 1968 et 2021, la taille moyenne des ménages est passée de 3,33 à 2,54.

² Selon l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), un taux de vacance raisonnable, correspondant à la vacance dite « frictionnelle » ou « de courte durée », nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc du logement, se situe autour de 6 à 7%. On peut donc affirmer qu'il n'y a pas de réel problème de bâti vacant sur la commune.



Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024

Ainsi, l'essentiel du parc de logements communaux date d'après les années 1950. Cette configuration, qui s'observe aussi à l'échelle de la Communauté de communes, traduit l'importance de la périurbanisation sur ce territoire.

Une analyse générale de l'âge du parc (résidences principales) permet **d'apprécier les mécanismes de l'urbanisation** depuis la seconde guerre mondiale sur la commune. Le graphique ci-après met en avant les mécanismes suivants :

- > Le parc communal apparaît très jeune avec **85% des logements construits après 1970**, soit en 45 ans (21 logements par an en moyenne).
- > **Plus des deux tiers de logements (65%) ont été construits dans les 30 dernières années, depuis 1991, dénotant la forte accélération de l'urbanisation communale.**

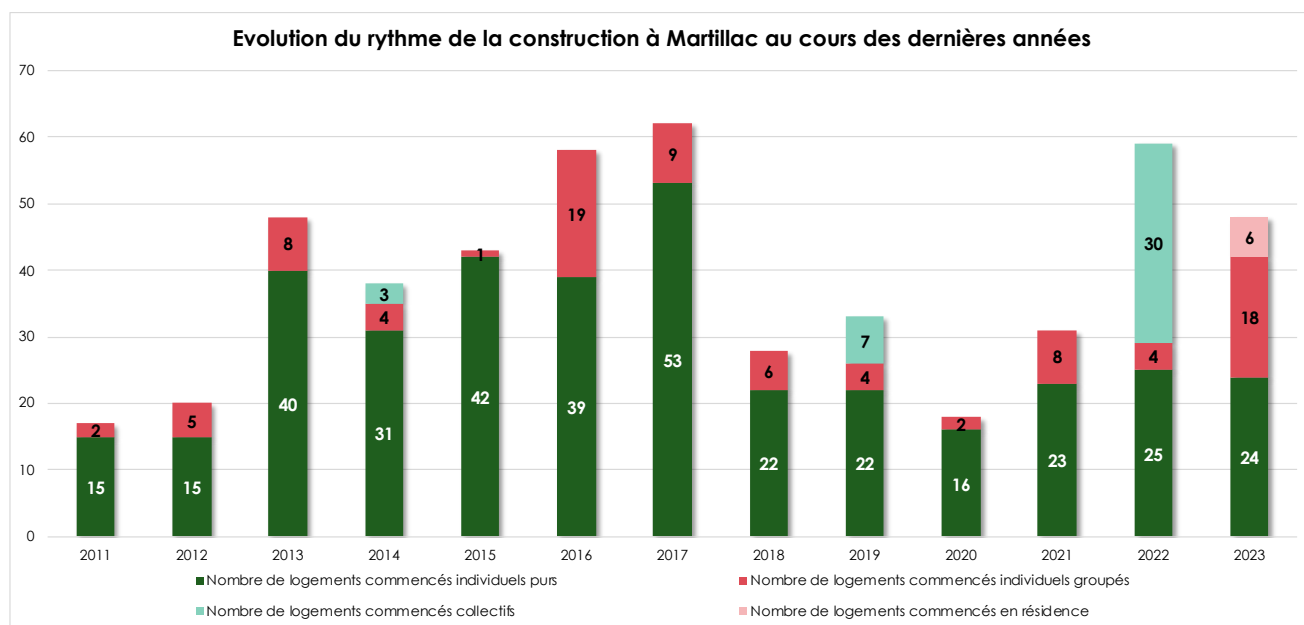
3.2.4. Une dynamique de construction toujours intense

Dans ce contexte, le rythme de construction est toujours élevé et la pression foncière s'accroît, comme le montrent le graphique suivant issu de l'exploitation des données SITADEL¹ sur la dernière décennie

Entre 2011 et 2023, ce sont 503 logements qui ont été commencés sur la commune, soit une moyenne de 39 logements par an. Cette moyenne cache toutefois un rythme beaucoup plus irrégulier avec 5 années avoisinant ou dépassant les 50 logements. Tandis que 3 années se situent en dessous de 20 logements.

Ce sont les **logements individuels purs** qui représentent la très grande majorité des constructions (**73%**) et pourtant, un développement des **logements individuels groupés (18%)** et des **logements collectifs (8%)** apparaît. Sur cette même période, prémices d'une diversification de l'offre de logements ?

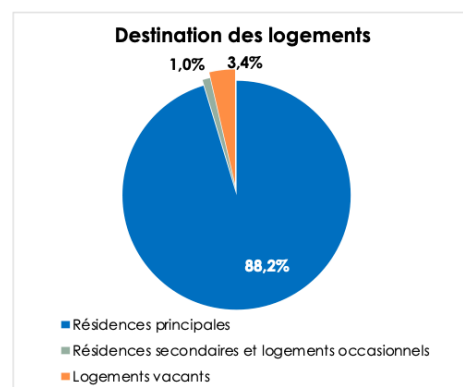
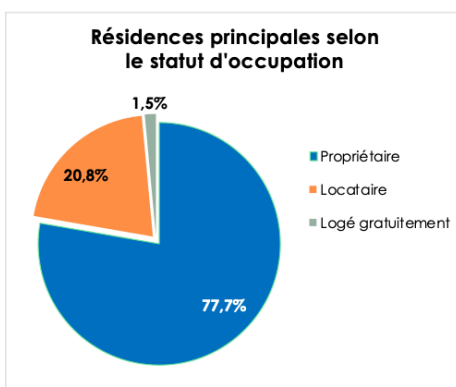
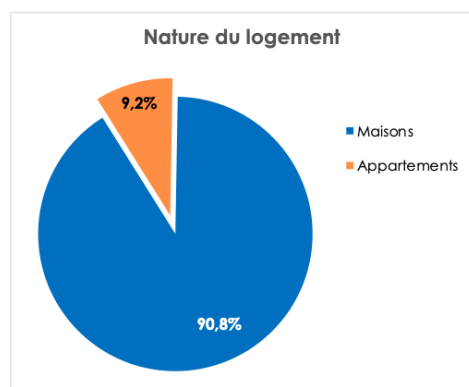
¹ Le Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux (SITADEL) est une base de données qui recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire.



Évolution du rythme de construction entre 2011 et 2023 (Source : statistiques.developpement-durable.gouv.fr – Sitadel2)

3.2.5. La typologie du parc de logements communal

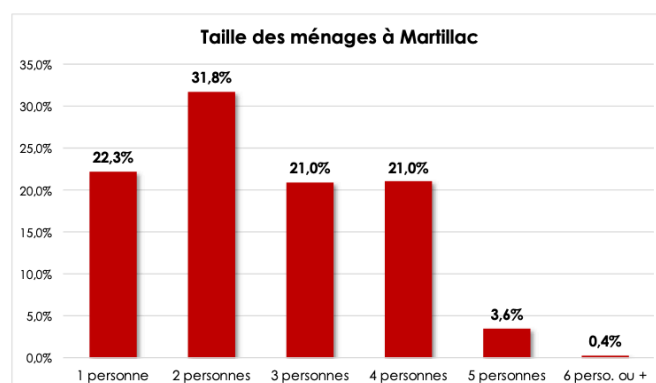
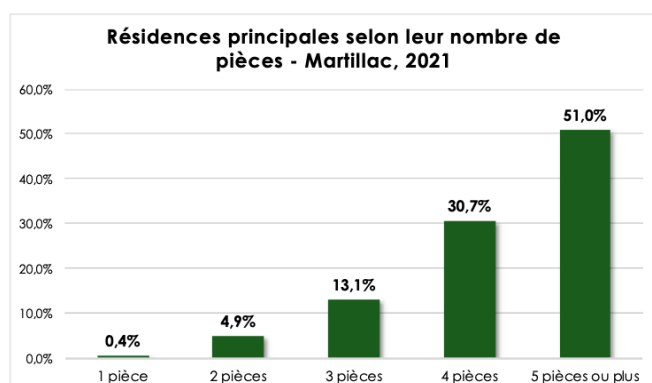
Le parc de logements sur le territoire de Martillac est **principalement composé de maisons individuelles** (91%) contre un pourcentage très faible (9%) d'appartements. Cette typologie, héritage d'un développement sous l'influence du modèle pavillonnaire répond aux attentes des familles qui souhaitent acquérir une maison individuelle avec jardin. En effet, **plus des trois-quarts des résidents de Martillac sont propriétaires de leurs logements**, c'est-à-dire que moins d'un quart des habitants sont locataires, ce qui interroge sur la diversification de l'offre de logements.



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales

Si l'on s'intéresse à la **taille des logements**, on note que la part **des maisons avec au moins 4 pièces représente 82% du parc communal**, caractéristiques largement répandues des maisons pavillonnaires en communes périurbaines.

Toutefois, au regard de la composition des ménages, il existe une **divergence** entre la **taille des ménages** et cette **taille des logements**. En effet, seuls **25% des ménages** sont composés **d'au moins 4 personnes** alors qu'à l'inverse, les **ménages de 1 à 2 personnes** représentent **54% des ménages** pour seulement **18% de logements avec 1 à 3 pièces**.



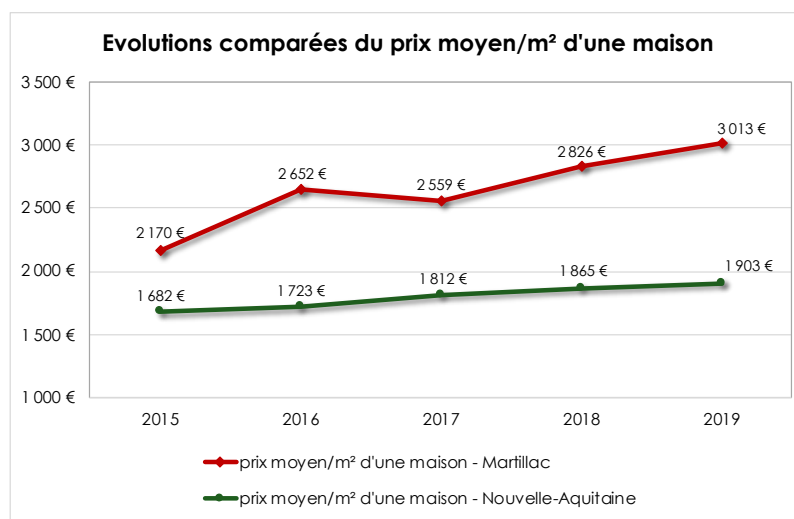
Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2024

Une inadéquation entre l'offre de logements et la taille des ménages peut donc être évoquée de prime abord. Mais, il est important de noter que la demande de logement la plus forte aujourd'hui porte, selon le diagnostic du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Montesquieu, sur des logements de 3 à 4 pièces. Ainsi, bien que la taille des logements puisse apparaître très largement dimensionnée vis-à-vis de la taille des ménages occupants ou demandeurs, cela relève grandement d'un fait culturel, d'une pratique sociale où l'usage de l'espace bâti et non bâti est naturellement plus extensif qu'en milieu urbain.

De fait, les statistiques de l'INSEE n'enregistrent aucun état de suroccupation¹ des logements sur la commune, puisque en 2024 seuls 32% des logements sont considérés comme « sous-occupés ».

Cependant, **pour l'avenir de la commune, il semble nécessaire d'envisager de nouvelles formes d'habitat afin de répondre aux besoins de décohabitation des ménages, mais aussi d'anticiper le vieillissement de la population.**

3.2.6. Les prix du logement



Prix médian d'une maison par an - marché résidentiel de la maison
(Source : <https://observatoire-nafu.fr/> DGFIP, DVF)

Les prix immobiliers à Martillac commencent à être **marqués par la proximité de la métropole bordelaise**. Ils ont ainsi connu une hausse significative de 39% entre 2015 et 2019 et se situent

¹ Le **taux d'occupation** se définit comme étant le **nombre d'habitants** par résidence principale. A l'échelle nationale, le nombre d'occupants par résidence principale diminue en raison de l'augmentation des **ménages de petite taille**. Le phénomène de **décohabitation** est à prendre en compte dans les perspectives d'évolution communale. En effet, en raison de la **diminution du nombre d'occupants**, il faut prévoir **davantage de logement** pour une population équivalente.

nettement au-dessus des prix moyens de la région Nouvelle-Aquitaine avec un prix moyen de vente pour une maison de **3 013 euros le m²** en 2019.

Une telle évolution ne manque pas de créer des difficultés d'accès à la propriété pour une part croissante de la population et demande des réponses adaptées.

3.3. L'analyse des capacités d'accueil au sein du bâti constitué

Cette analyse des capacités d'accueil des espaces bâtis vise à identifier les terrains disponibles sur lesquels pourraient être réalisées des constructions de toutes natures et, plus particulièrement des opérations de logements sociaux.

3.3.1. Les critères de sélection

Pour mener à bien ce travail, il a d'abord été nécessaire de délimiter l'**enveloppe bâtie actuelle**, à partir de l'analyse des photographies aériennes les plus récentes (IGN 2024) et du cadastre en vigueur.

Au sein de ces espaces, et compte tenu des spécificités communales, les capacités résiduelles offertes par le tissu urbain constitué sont de plusieurs types et leurs mobilisations ne sont pas identiques :

- > Le **foncier disponible** dans le tissu urbain constitué offrant des droits à construire **immédiatement mobilisables** :
 - Les parcelles urbaines non bâties ou « **dents creuses** » (> 500 m²) immédiatement urbanisables (hors espaces verts communs et récréatifs et équipements divers et non enclavés).
 - Les « **parcelles divisibles** », accueillant déjà une ou plusieurs constructions et dont la taille est suffisamment grande (> 1000 m² et dont l'emprise du bâti au sol est inférieure à 20%) pour envisager un découpage potentiel de celle-ci par division parcellaire, dans le respect des dispositions du nouveau document d'urbanisme.
- > Le **renouvellement urbain** : au sens premier, le renouvellement urbain consiste en une réappropriation du bâti vacant ou la reconstruction de nouveaux bâtiments, voire de quartiers entiers dans le cadre d'opérations d'urbanisme, après destruction totale ou partielle de l'existant. Cette démarche de reconquête et la transformation du bâti existant est un choix fort de la municipalité dans l'optique de répondre à ses obligations en matière de logements sociaux. Elle s'appuie sur l'identification d'un certain nombre d'immeubles ou maisons anciennes qui pourraient être réhabilités ou reconstruits pour créer de nouveaux logements, notamment dans le centre-bourg.

Dans le cadre de l'analyse qui va suivre, on ne s'intéressera toutefois qu'au foncier disponible. Ce n'est que dans la présentation des choix d'aménagement retenus pour mettre en œuvre la nouvelle politique sociale de la commune que seront décrits en détail les sites de renouvellement urbain et leurs capacités d'accueil.

3.3.2. Les chiffres

3.3.2.1. Les surfaces disponibles

Rappelons que les chiffres ci-après résultent du croisement entre les données issues du cadastre en vigueur, des photographies aériennes datant de 2024 et des vérifications de la commune (notamment pour valider les terrains relevant des espaces verts communs et récréatifs, équipements divers et des terrains enclavés).

La carte ci-après localise les différents types de capacités d'accueil. En termes de surface, le tableau donne les résultats suivants :

	Habitations	
	Surface en ha	%
Dents creuses	3,61 ha	26,74%
Parcelles divisibles	9,89 ha	73,26%
TOTAL	13,50 ha	100,00%

Les capacités brutes de densification au sein des enveloppes bâties sont au total de 13,50 ha.

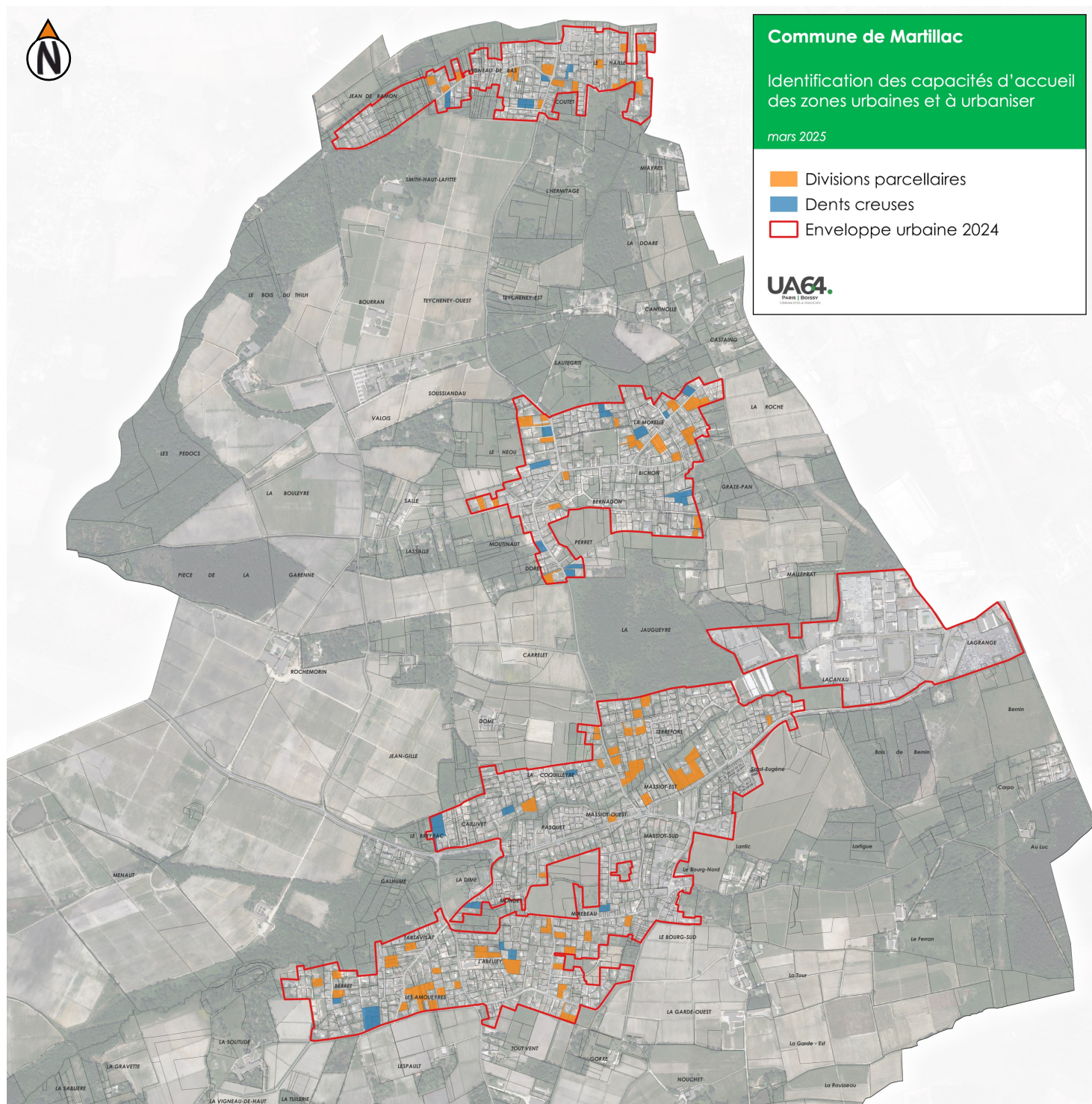
A part quelques exceptions, ces terrains, largement dispersés dans l'enveloppe urbaine, sont de petite taille, destinés à accueillir de petites opérations. Seuls quelques emprises apparaissent plus vastes et peuvent autoriser des opérations groupées significatives.

Toutefois, ces données brutes ne donnent pas une idée exacte de ce qui sera réellement utilisé aux cours des années à venir des capacités identifiées. Il convient, en effet, d'appliquer sur ce potentiel théorique un **coefficient de rétention**. Ce dernier reflète les réalités du marché immobilier local pour déterminer la capacité d'accueil potentiel véritablement constructible à partir de ce gisement foncier. **On ne s'intéresse ici bien sûr qu'aux surfaces destinées à accueillir l'habitat et répondant à la définition stricte de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :**

- > **Pour des terrains non bâtis et réputés constructibles pour tout ou partie**, qui ne sont pas mis sur le marché, ce phénomène a plusieurs raisons d'origines différentes : des contraintes d'accès qui entraînent des difficultés à optimiser l'espace disponible, l'attachement à un bien patrimonial, l'usage pour une autre destination et, enfin, la « spéculation » financière (la terre est considérée comme un « placement » qui pourra en outre permettre de faire face à des besoins financiers ultérieurs).
- > **Pour les parcelles déjà bâties et suffisamment grandes** pour accueillir de nouvelles constructions par processus de détachements parcellaires, plusieurs motifs peuvent en limiter la pratique : des contraintes d'accès qui entraînent des difficultés à optimiser l'espace disponible restant, l'attachement à un bien patrimonial, l'usage de l'espace libre comme de jardins et espace de détente, une demande plus faible pour ce type de bien particulier, la concurrence avec d'autres offres foncières plus facilement mobilisables, la problématique des servitudes privées...

Ajuster le niveau de ce coefficient n'est pas une science exacte. Elle relève de l'observation des mises sur le marché au cours des années passées. Rappelons qu'à Martillac, où la pression de la demande est forte on a retenu **un coefficient de 25%**, chiffre maximum, de manière identique pour les terrains libres et les découpages parcellaires.

En appliquant ce coefficient, la surface réellement disponible dans les années à venir pour accueillir de nouveaux logements est de 10,13 ha.



3.3.2.2. La production potentielle de logements

Sur la base de ces surfaces disponibles, il est possible d'estimer la production de logements qui pourrait être possibles dans les zones du PLU prévues à cet effet dans les années à venir.

Il s'agit, ici aussi, de donner des ordres de grandeur fiable, et non pas un objectif précis.

Ce calcul a été réalisé en appliquant à la superficie donnée ci-dessus, un paramètre simple : la densité maximale donnée par l'emprise au sol imposée à l'article 9 de chaque zone.

Ce calcul permet d'aboutir au nombre de logements à l'hectare suivant par zone :

- > Zone UA : 33 logements/ha.
- > Zone UB : 33 logements/ha.
- > Zone UC : 25 logements/ha.
- > Zone UD : 25 logements/ha.
- > Zone 1AU : 37 logements/ha.

A ce stade des estimations, il n'a pas été jugé nécessaire de répartir précisément la surface de 10,13 ha par zone, mais de proposer simplement une fourchette chiffrée, avec pour borne inférieure 25 logements à l'hectare et pour borne supérieure 30 logements à l'hectare.

Production de logements	
33 logements à l'hectare	37 logements à l'hectare
335 logements	375 logements

Selon cette méthode de calcul les zones urbaines et à urbaniser du PLU de Martillac en vigueur offrent la possibilité de construire entre 330 et 375 logements dans les prochaines années.

3.4. La politique du logement

3.4.1. Un déficit de logements sociaux, des efforts importants à engager par la municipalité

(Sources : préfecture de la Gironde et Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux - RPLS -)

3.4.1.1. Contexte et cadre réglementaire

Selon la préfecture, Martillac abritait **103 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2025**. Le taux de logements locatifs sociaux rapporté aux résidences principales s'établissait à environ **6%** du parc communal.

La commune de Martillac est observée dans le cadre du dispositif SRU¹ depuis 2002 du fait de son appartenance à l'agglomération de Bordeaux. Ayant atteint 3 504 habitants au 1^{er} janvier 2024, **elle est donc être soumise au dispositif depuis le début de 2025**.

Elle doit donc pouvoir proposer un taux minimum de 25% de logements sociaux rapporté aux résidences principales.

Selon les calculs de la DDTM de la Gironde, **le nombre de logements manquants pour atteindre ce taux de 25% était de 237** au 1^{er} janvier 2025.

Ce chiffre est à mettre en regard des capacités d'accueil des zones urbaines et à urbaniser calculées ci-dessus. Ce rapprochement montre dans un premier temps qu'une grande partie de ces disponibilités devrait être mobilisée pour répondre à ces obligations, mais qu'il est également bien nécessaire de réfléchir sur les capacités supplémentaires que pourrait offrir la reconquête et la transformation du bâti existant dans une optique de renouvellement urbain

¹ L'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation dispose qu'une commune dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui est comprise dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants et comprenant une ville de plus de 15 000 habitants, doit respecter un taux de logements locatifs sociaux au moins égal à 25% (ou 20%) du parc de logements communal total au 1^{er} janvier de l'année précédente.

pour satisfaire à ces exigences réglementaires tout en assurant un bon équilibre du marché de l'immobilier.

3.4.1.2. La constitution du parc existant capacités

La mise en place du parc de logements sociaux existant sur la commune est plutôt récente, puisque la première opération date de 2010.

Depuis **2024**, un **nouvel élan de production s'observe afin compenser une croissance démographique qui s'est accélérée**.

3.4.1.3. La structure du parc

Le parc de logements sociaux sur la commune s'organise en **plusieurs opérations** de tailles inégales, les plus importantes étant celles de la résidence de « La Gravelle » de l'opérateur « OPH de la communauté urbaine de Bordeaux » et la résidence « le Clos de Martillac » de l'opérateur « OPH Gironde habitat ».

Non de la résidence	Gestionnaire	Date de construction	Total
Le clos de Martillac	OPH Gironde habitat	2024	30
Villa Leana	SCI du grivet	2024	6
Le Clos Montesquieu	AXANIS	2020	8
Clos des Grives	MESOLLIA	2017	6
La Gravelle	OPH de la communauté urbaine de Bordeaux	2011	38
Les Ajoncs	OPH de la communauté urbaine de Bordeaux	2010	14
/	Commune de Martillac	2003	1

Enfin, trois types de logements sociaux sont proposés à Martillac, le **PLAI**¹, le **PLUS**, et le **PLS** et le correspondant chacun, a une situation sociale différente. Les prix immobiliers à Martillac commencent à être **marqués par la proximité de la métropole bordelaise**. Ils ont ainsi connu une hausse significative de 39% entre 2015 et 2019 et se situent nettement au-dessus des prix moyens de la région Nouvelle-Aquitaine avec un prix moyen de vente pour une maison de **3 013 euros le m²** en 2019.

PLUS	48
PLAI	40
PLS	15
Total	103

¹- Les logements **PLAI**, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

- Les logements **PLUS**, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).

- Les **logements PLS**, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

Récapitulatif	
65	Nombre de logements locatifs sociaux ordinaires (AL1 + AL2 + AL3)
0	<i>Dont nombre total de logements conventionnés ANAH</i>
30	Nombre d'équivalents-logements pour les logements-foyers (foyers, RPA, CHRS, CADA, etc.) <i>Équivalents logements = AL4 Log + (AL4 Lits ÷ 3)</i>
0	Nombre de logements en Inter médiation locative (IML) (location sous location non conventionnés ANAH)
8	Nombre de logements en accession sociale (PSLA)
0	Nombre de logements en Bail Réel Solidaire (BRS)
0	Nombre de Terrains Familiaux GDV – Équivalents logements
103	Nombre total de logements



3.4.1.4. Un profil des demandeurs plus familial et moins précarisé que dans le département

Selon le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Montesquieu **les demandes de logements sociaux sont fortes sur le territoire** et le profil des demandeurs est similaire à celui observé à l'échelle du département et de la région malgré quelques différenciations :

- > Une très large majorité de petits ménages (personnes seules, personnes isolées, couples, familles monoparentales etc.) avec 66% de l'ensemble des demandeurs. Ce constat est lié à la présence importante des moins de 30 ans parmi les demandeurs (21%) et celle des 60 ans et plus (12%).
- > Un profil familial d'une partie des demandeurs : 34% des demandeurs correspondent à des ménages de plus de 3 personnes, une part plus élevée que sur les territoires de comparaison (28% sur le Département et 29% en Nouvelle-Aquitaine).
- > Une demande moins précaire que sur les autres territoires : 50% des demandeurs sont éligibles à un logement PLAi (contre 58% aux échelles régionale et départementale).

3.4.2. Les objectifs de production fixés par le PLH de la Communauté de communes Montesquieu

Dans ses hypothèses retenues à l'horizon 2028, le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes Montesquieu se fixe un objectif qui respecte les ambitions annuelles de construction affichées au SCot sans tenir compte de la tendance passée, avec une production de **400 logements par an sur son territoire, dont 137 logements sociaux répartis sur ses différentes communes.**

Ces objectifs sont établis sur une hypothèse de croissance démographique pendant la période de 1,41% par an.

Il s'agit là d'objectifs de construction sur la période inférieure au rythme constaté depuis 2017.

Pour ce qui concerne plus précisément Martillac, les objectifs sont une production totale de logements annuelle de 30 logements dont 6 logements sociaux, soit un total de 180 logements sur la période d'application du PLH, dont 36 logements sociaux.

Il apparaît donc très clairement que ces chiffres ne pourront pas suffire pour répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU en matière de production de logements sociaux.

3.4.3. La mise en œuvre à venir de l'article 55 de la loi SRU

3.4.3.1. Rappel des principes

Le dispositif de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 « relative à la solidarité et au renouvellement urbains », dite loi SRU, **vise à rééquilibrer l'offre de logement social et abordable sur l'ensemble du territoire, en favorisant une répartition équilibrée du parc social, garante de la mixité sociale et de la solidarité territoriale.** C'est pourquoi il impose aux communes les plus peuplées de disposer d'une part minimale de logements sociaux au sein de leur parc résidentiel.

Il s'applique plus précisément, aux communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Dans ce cas, elles doivent disposer de 25% de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales, ou 20% dans les territoires moins tendus.

La commune de Martillac, ayant atteint 3 504 habitants lors du dernier recensement de l'INSEE de 2021, est désormais soumise à compter de 2025 aux obligations de l'article 55 de la loi SRU.

L'agglomération de Bordeaux, à laquelle appartient la commune de Martillac, étant considéré comme un territoire tendu¹, la commune est donc soumise à l'obligation de réaliser 25% de logements locatifs sociaux.

3.4.3.2. Le fonctionnement du mécanisme

Un inventaire des logements locatifs sociaux est réalisé chaque année par la DDTM de Gironde au 1^{er} janvier de l'année sur le territoire de la commune.

Les logements locatifs sociaux retenus sont ceux énoncés à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) :

- > Les **logements PLUS**, financés par le *Prêt Locatif à Usage Social*, correspondant aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- > Les **logements PLS**, financés par le *Prêt Locatif Social*, attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.
- > Les **logements PLI**, financés par le *Prêt Locatif Intermédiaire* et également attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.
- > Les **logements PLAI**, financés par le *Prêt Locatif Aidé d'Intégration*, attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- > Les **logements IML**, d'*Intermédiation Locative*, proposant, à partir du parc privé, une offre destinée à accueillir, de manière pérenne ou temporaire, des ménages en difficultés pour accéder à un logement autonome.
- > Les **logements PSLA**, financés par le *Prêt Social Location Accession*, dispositif d'accession à la propriété qui permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaire de leur résidence principale, à prix maîtrisé avec un statut de locataire accédant.
- > Les **logements BRS** en *Bail Réel Solidaire*, nouveau dispositif d'accession à la propriété. Il permet à des ménages modestes de devenir propriétaire d'un logement neuf situé en zone tendue, et ce, à un prix abordable. Ce dispositif permet à des organismes fonciers solidaires (OFS) de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti, et ainsi de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale.
- > Les **terrains familiaux des Gens du Voyage**² qui répondent à une demande des gens du voyage qui souhaitent disposer d'un ancrage territorial à travers la jouissance d'un lieu stable aménagé et privatif, sans pour autant renoncer au voyage une partie de l'année.
- > Les logements-foyers, les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) et les Centres d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA).

Sur la base de l'inventaire est établi le constat d'un éventuel **déficit de logements sociaux** par rapport au taux imposé.

Si celui-ci est constaté, en application de l'article L.302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), est effectué chaque année un **prélèvement** sur les ressources fiscales de la commune déficitaire.

¹ Cf. décret n° 2023-325 du 28 avril 2023.

² La notion de gens du voyage renvoie à des personnes dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet (article 1 de la loi n°2000-614 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage).

Selon ce même article il est fixé à 25% du potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier de l'année N-1

Toutefois, toujours en application de l'article L 302-7, les nouvelles communes soumises pour la première fois au dispositif SRU sont exonérées les 3 premières années.

La commune de Martillac est donc concernée par cette disposition. Elle ne sera donc soumise au prélèvement qu'à partir de 2028.

3.4.3.3. Les modalités de rattrapage

Pour atteindre le taux de 25% de logements sociaux, le représentant de l'État dans le département notifie à la commune, en application de l'article L.302-8 du CCH, un plan de rattrapage fixant l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale,

Les communes soumises à ces obligations de réalisation sont tenues d'établir, en fin de période, un bilan portant sur le respect de ce plan de rattrapage.

L'objectif de réalisation par période triennale est fixé à 33% du nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux de 25%.

Toutefois, cet objectif de réalisation est porté :

- > A 50% pour les communes dont le taux de logement social au 1^{er} janvier de l'année précédant la période triennale présente un écart compris entre 21% et 23%.
- > A 100% pour les communes dont le taux de logement social au 1^{er} janvier de l'année précédant la période triennale présente un écart compris entre 23% et 25%.

Cependant, pour les communes nouvellement entrantes, un dispositif transitoire existe, avec des objectifs de réalisation :

- > De 15% pour la première période triennale pleine, puis 25% pour le second triennal, pour atteindre le taux de référence à compter de la troisième période triennale.
- > De 10% pour les communes entrées en cours de triennal (triennal partiel).

Étant donné que la commune de Martillac est soumise au dispositif à partir de 2025, elle dispose d'une première période triennale partielle, puis de périodes triennales pleines avec l'application des taux suivants :

- > **10% pour la première triennale (triennale partielle).**
- > **15% pour la première triennale pleine.**
- > **25% pour la seconde triennale pleine.**
- > **Taux de référence de 33% à compter de la troisième triennale (droit commun si le taux de logements sociaux est inférieur à 21%).**

3.4.4. Les dispositions du PLU en matière d'accueil des logements sociaux

3.4.4.1. Descriptif

Rappelons que la révision générale du PLU en vigueur a été approuvée le 25 février 2019, alors qu'à l'époque la population communale était de l'ordre de 2 900 habitants.

Bien que l'axe 2 de son PADD « la ville dans la ville : investir le tissu bâti de Martillac » pose comme principes :

- > D'inciter les opérateurs à une grande diversification de la typologie des logements.

- > De diversifier l'offre par l'implantation de petites unités locatives collectives - surtout dans les opérations d'ensemble à venir-, en favorisant l'implantation de locatif à vocation sociale.

Force est de constater que les dispositions adoptées par ce PLU pour favoriser le développement du logement social s'avèrent de fait quasi inexistantes. Et les évolutions apportées à ce document depuis lors n'ont pas fait évoluer cet état de fait.

Ainsi, le **règlement écrit** n'impose à l'article 2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »¹ des différentes zones urbaines ou à urbaniser principalement dédiées à l'habitat, **aucune obligation en matière de pourcentage de logements sociaux à produire dans le cadre d'opérations d'ensemble.**

De son côté, le **règlement graphique** n'utilise aucun des outils réglementaires favorisant la production de logements sociaux proposés par le Code de l'urbanisme, identifiant des sites où des quotas précis de logements sociaux doivent être respectés dans les opérations qui y seront réalisées, soit :

- > Les « emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements », essentiellement sociaux, mis en œuvre en application des articles L. 151-41, alinéa 4 et R. 151-38, alinéa 1 du Code de l'Urbanisme dans les zones urbanisées (U) ou à urbaniser (AU) du PLU.
- > Les « servitudes de mixité sociale », en application des articles L.151-15 et R. 151-38, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, également utilisables dans les zones urbanisées (U) ou à urbaniser (AU) du PLU.

Par contre l'examen des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** fait apparaître, dans certaines d'entre elles destinées principalement à l'habitat, **des indications sur une part de logements locatifs sociaux à respecter** dans les opérations permises.

Le tableau ci-après présente les données des 6 OAP concernées. Il fait toutefois apparaître une certaine divergence entre les chiffres issus des calculs théoriques effectués à partir des densités de logements et les pourcentages de logements sociaux affichées, d'une part, et les « chiffres objectifs » indiqués, d'autre part :

	Superficie (ha)	Densité logements à l'ha	Données théoriques calculées			Chiffres objectifs de l'OAP	
			Nombre total de logements	Dont logements sociaux		Nombre total de logements	Dont logements sociaux
				%	nombre		
Zone 1AUa « Hermitage Nord »	1,55	32	50	40%	20	25	10
Zone 1AUb « impasse de la Morelle »	1,1	29	32	0%	0	16	6
Zone 1AUc « route de Bernadon »	1,85	15	28	0%	0		
Zone 1AUd « Beaulieu »	1,55	23	36	55%	20	18	10
Zone 1AUe « impasse de la Prairie – étang du bourg »	1,75	45	79	0%	0	40	0
Zone UDa « Jean-de-Ramon »	3,2	8	26	0%	0	8	0
TOTAL	11		249		39	107	26

On note que les chiffres objectifs sont assez sensiblement inférieurs aux données calculées et restent très en deçà de ce qu'il serait nécessaire de produire pour répondre à l'objectif des 25%.

Toutefois, bien que ces OAP soient opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité, une jurisprudence constante

¹ Rappelons que ce PLU, datant de 2007, a été élaboré sous l'empire du Code de l'urbanisme avant sa réforme du 1^{er} janvier 2016 qui a profondément remanié la structure du règlement écrit. Cette dernière fait désormais apparaître un article sur la « mixité fonctionnelle et sociale » comportant un paragraphe relatif aux « conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux et l'accèsion sociale ».

vient préciser que cela n'est possible qu'en cohérence avec les autres pièces du PLU, en premier lieu les règlements écrit et graphique.

Or, on a déjà souligné l'absence d'emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements » ou de « servitudes de mixité sociale » sur le plan de zonage, seuls outils aptes à rendre réellement opposables les dispositions des OAP concernant la part de logements sociaux souhaités dans les opérations qu'elles permettent.

En conclusion, on peut affirmer que ces dispositions ne peuvent être réellement opposées aux porteurs de projet dans le cadre de ces OAP.

3.4.4.2. Conclusion

Dans sa configuration actuelle, le PLU ne joue donc pas le rôle qu'il pourrait jouer dans la mise en œuvre de la politique de logements sociaux qui s'impose désormais à la commune.

Il doit pour cela élargir très nettement le dispositif esquissé par les OAP analysées ci-dessus, en identifiant sur le plan de zonage les sites où seraient privilégiées les opérations sociales et, surtout, en rendant réellement opposables les programmes qui y seraient arrêtés par l'application des outils réglementaires disponibles à cet effet.

C'est le principal objet d'une évolution du PLU engagée par la commune en deux étapes :

- > La présente modification n°3 du PLU de Martillac, constituant une première étape dans le cadre de l'économie générale du PLU en vigueur.
- > La révision générale du PLU, seule à même de permettre de déployer totalement une politique de logements répondant pleinement aux attentes de la loi SRU.

4. NATURE DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU DOCUMENT D'URBANISME

Rappelons que cette modification est motivée par un objectif principal : celui de répondre dans les meilleures conditions possibles aux nouveaux impératifs de politique de logements qui lui sont assignés par la loi SRU.

En même temps cette procédure prend en charge un certain nombre d'évolutions apparues nécessaires soit pour corriger différentes pièces du PLU, soit pour les actualiser ou les compléter.

Pour cette raison, la présentation qui suit est découpée en deux chapitres distincts :

- > Le premier consacré aux évolutions apportées aux pièces du PLU pour mettre en œuvre la première étape de la nouvelle politique de logements communale :
 - La pièce graphique du règlement (plan de zonage) pour localiser les nouveaux « Secteurs de Mixité Sociale » (SMS) mis en place pour encadrer les programmes de logements retenus en première étape dans la présente modification n°3.
 - Le règlement écrit pour préciser le programme des opérations autorisées au sein de ces SMS (création d'une annexe « mixité sociale ») et pour faire évoluer les obligations de pourcentage de logements sociaux dans les différentes zones urbaines et à urbaniser dédiées principalement à l'habitat (articles 2).
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour y ajouter de nouvelles OAP venant préciser l'organisation spatiale des aménagements dans les SMS les plus importants. En même temps, les OAP existantes seront actualisées pour les porter au même standard que les nouvelles OAP.
- > Le deuxième sera consacré aux autres évolutions apportées :
 - Dans la pièce graphique du règlement pour actualiser et compléter :
 - Les emplacements réservés « classiques », ainsi que le tableau des emplacements réservés.
 - L'ajout d'élément de paysage, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre du L.151-23 du CU, éléments isolés.
 - Dans le règlement écrit pour apporter un certain nombre de corrections aux articles en vigueur.

4.1 Les évolutions apportées aux pièces du PLU pour mettre en œuvre la nouvelle politique de logements communale

4.1.1 Les principes guidant les évolutions apportées au PLU dans ce domaine

En raison des contraintes et obligations décrites précédemment, et sans attendre une éventuelle révision du PLU, la Commune entend se doter, dans la mesure de ce que permet une procédure de modification, des prémices d'un arsenal réglementaire en faveur du logement locatif social, en identifiant clairement les sites dédiés aux opérations de mixité sélectionnés et en tirant profit des outils offerts par le Code de l'Urbanisme dans ce domaine.

La démarche de la municipalité s'est déroulée en deux temps :

- > **Dans un premier temps**, il s'agit d'identifier très largement au sein du tissu bâti couvert par les zones urbaines du PLU les plus grandes parcelles encore non bâties (« dents creuses ») ou bâties mais susceptibles de faire l'objet d'un découpage ou d'un renouvellement urbain et pouvant accueillir, dans l'un et l'autre cas, des opérations logements suffisamment importantes pour y prévoir une part de logements locatifs sociaux.

5 sites ont été sélectionnés au sein de ce pannel initialement étudié, comme étant à la fois les plus favorables à des opérations principalement orientés vers la production de logements sociaux et ceux sur qui une maîtrise publique à court terme s'avérerait la plus nécessaire.
- > **Dans un deuxième temps**, selon la taille et la nature des terrains concernés, la municipalité a fait le choix de l'outil réglementaire le plus adapté : soit l'inscription simple d'une « *servitude de mixité sociale* » sur le plan de zonage pour les sites les plus petits, soit en plus du SMS, la création d'une OAP encadrant l'aménagement du site en tenant compte de ses particularités et de ses sensibilités.

4.1.2 L'identification des sites favorables à des opérations de mixité

4.1.2.1 Localisation

Les 5 sites retenus dans la présente modification, sont constitués par des parcelles où les opérations envisageables en fonction des dispositions du règlement pouvaient engendrer un nombre significatif de logements et pour lesquelles il apparaissait nécessaire de moduler spécifiquement la part de logements locatifs sociaux.

Ces sites ont été retenus car ils offraient des capacités d'accueil qui apparaissaient suffisante pour y insérer une part de logements sociaux susceptibles de retenir l'attention des bailleurs sociaux.

Ils représentent une superficie totale de **1,52 ha**.

La carte, page suivante, les localise et les tableaux qui suivent en donnent les principales caractéristiques.

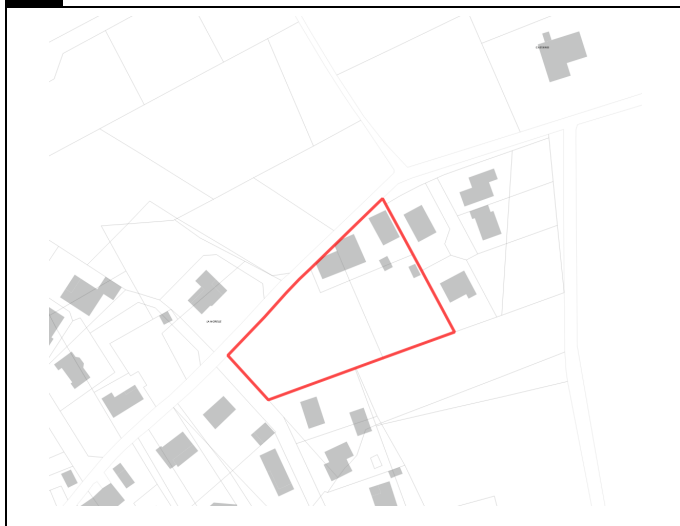
1 Identification des parcelles urbaines concernées

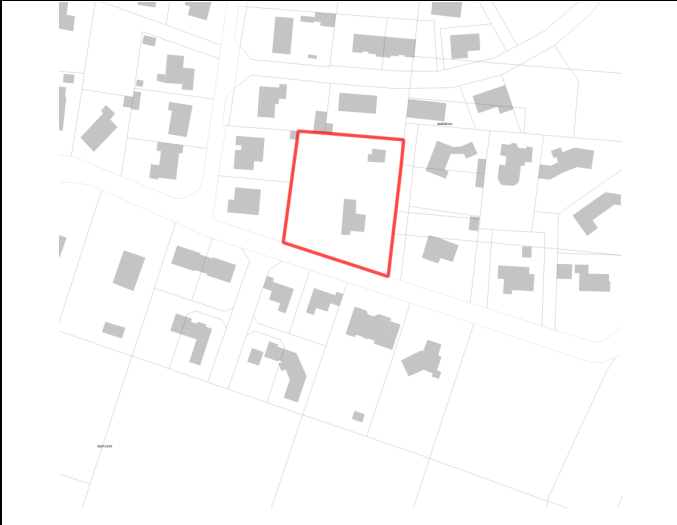


1	Localisation	Route Jean de Ramon
	Zonage PLU	UC
	Identification parcelles	A 100, 99, 96, 94, 98 et 97
	Superficie	2 809 m²
	Synthèse projet	> SMS 1 – individuels groupés. Total logements : 8. 75% LS, soit un potentiel de 6 LS > Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



2	Localisation	Chemin la Roche et Impasse Méjean
	Zonage PLU	UB
	Identification parcelles	A 368, 369, 370 et 371
	Superficie	4 736 m²
	Synthèse projet	> SMS 4 – individuels groupés. Total logements : 25. 80% LS, soit un potentiel de 20 LS > Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



3	Localisation	Route de Cadaujac et Impasse des Lilas
	Zonage PLU	UC
	Identification parcelles	B 1664
	Superficie	2 707 m²
	Synthèse projet	> SMS 6 – Petit collectif. 100% LS, soit un potentiel de 8 LS > Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
		
4	Localisation	Route du Stade
	Zonage PLU	UA
	Identification parcelles	C 1178
	Superficie	2 891 m²
	Synthèse projet	> SMS 11 – Petit collectif + maison individuelle. Total logements : 8. 75% LS, soit un potentiel de 6 LS > Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
		

5	Localisation	Route de Tout Vent
	Zonage PLU	UC
	Identification parcelles	D 401
	Superficie	2 061 m ²
	Synthèse projet	> SMS 13 – Petit collectif, 100% LS, soit un potentiel de 8 LS > Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
		

4.1.2.2 Calcul des capacités d'accueil et part des logements sociaux

Rappelons que le choix de ces sites est motivé par la volonté communale, quel que soit le dispositif réglementaire retenu, d'aller au-delà de la règle générale qui sera également inscrite dans le règlement du PLU en matière de pourcentage de logements locatifs sociaux dans chaque zone (voir plus loin dans les modifications apportées au règlement écrit).

Trois critères ont ainsi été croisés pour définir le pourcentage le plus adapté :

- > **La localisation**, en premier lieu. L'impératif est ici la proximité des commerces et services. C'est la raison pour laquelle, les sites proches du bourg auront les taux les plus élevés (jusqu'à 100%).
- > En même temps, il fallait s'assurer de la faisabilité opérationnelle de ces parts de logements locatifs sociaux, c'est-à-dire que l'on atteigne dans chaque opération **un nombre minimal de ce type de logements** qui soit supportable par les bailleurs sociaux à même de les réaliser. Compte tenu des opérations réalisées ces dernières années sur la commune et de la connaissance des bailleurs sociaux par la municipalité, ce nombre minimal est de l'ordre de 4 logements sociaux, même si des opérations plus petites ont déjà vu le jour sur la commune.
- > Enfin, pour répondre aux exigences du Code de l'urbanisme (voir ci-après), il convenait de préciser les principales caractéristiques des opérations envisagées, à savoir à minima la « *forme bâtie* » retenue : bâtiments collectifs, semi-collectifs, individuels groupés ou un « *mix* » des trois. Ce choix renvoie, bien sûr, à la densité retenue précédemment.

Au final, la part minimum de logements locatifs sociaux sur ces différents sites ne sera jamais inférieure à 50% et pourra monter jusqu'à 100% pour les localisations en centre bourg, les plus proches des commerces et services.

On trouvera, page ci-dessous, un tableau récapitulant ces différents calculs.

N°	Localisation	Identification parcelles	Destination	Superficie terrain	Potentiel LS constructible	Capacités d'accueil		Logements total	Zonage PLU en vigueur
1	Rte Jean de Ramon	A 100, 99, 98, 97, 96 et 94,	Individuels groupés	2 809 m²	75% LS	Log/ha :	40	8	UC
						Dont LS :	6		
2	Chem. la Roche et Imp. Méjean	A 371, 369, 370 et 368	Individuels groupés	4 736 m²	80% LS	Log/ha :	50	25	UB
						Dont LS :	20		
3	Rte de Cadaujac et Impasse des Lilas	B 1664	Petit collectif	2707 m²	100% LS	Log/ha :	40	8	UC
						Dont LS :	8		
4	Rte du Stade	C 1178	Petit collectif + maison individuelle	2 891 m²	75% LS	Log/ha :	25	8	UA
						Dont LS :	6		
5	RD 109	D 401	Petit collectif	2 061 m²	100% LS	Log/ha :	25	8	UB
						Dont LS :	8		

TOTAL de sites	Capacités d'accueil	
5	Nombre total de logements	57 log
	Dont LS :	48 LS

Sur ces 5 sites, 57 logements devraient être construits dont 48 seront des logements sociaux, ce qui représente environ 84% de la production totale.

Afin de déterminer le nombre le nombre total de logement sociaux possiblement construits, dans cette première étape nous pouvons y ajouter :

a) Les logements en cours de construction

Afin d'avoir une vue complète de la production des logements sociaux sur la commune, il convient également de considérer les opérations en cours.

D'après les données fournis par la municipalité 5 projets sont en cours de réalisation dont environ 62% des logements produits sont sociaux.

Modification n°3 du PLU de Martillac

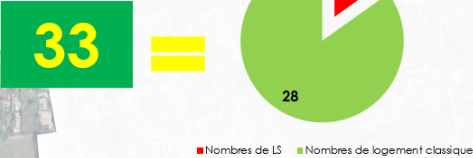
Localisation

Sites en cours de réalisation

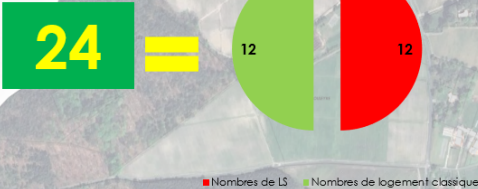
Secteur 1

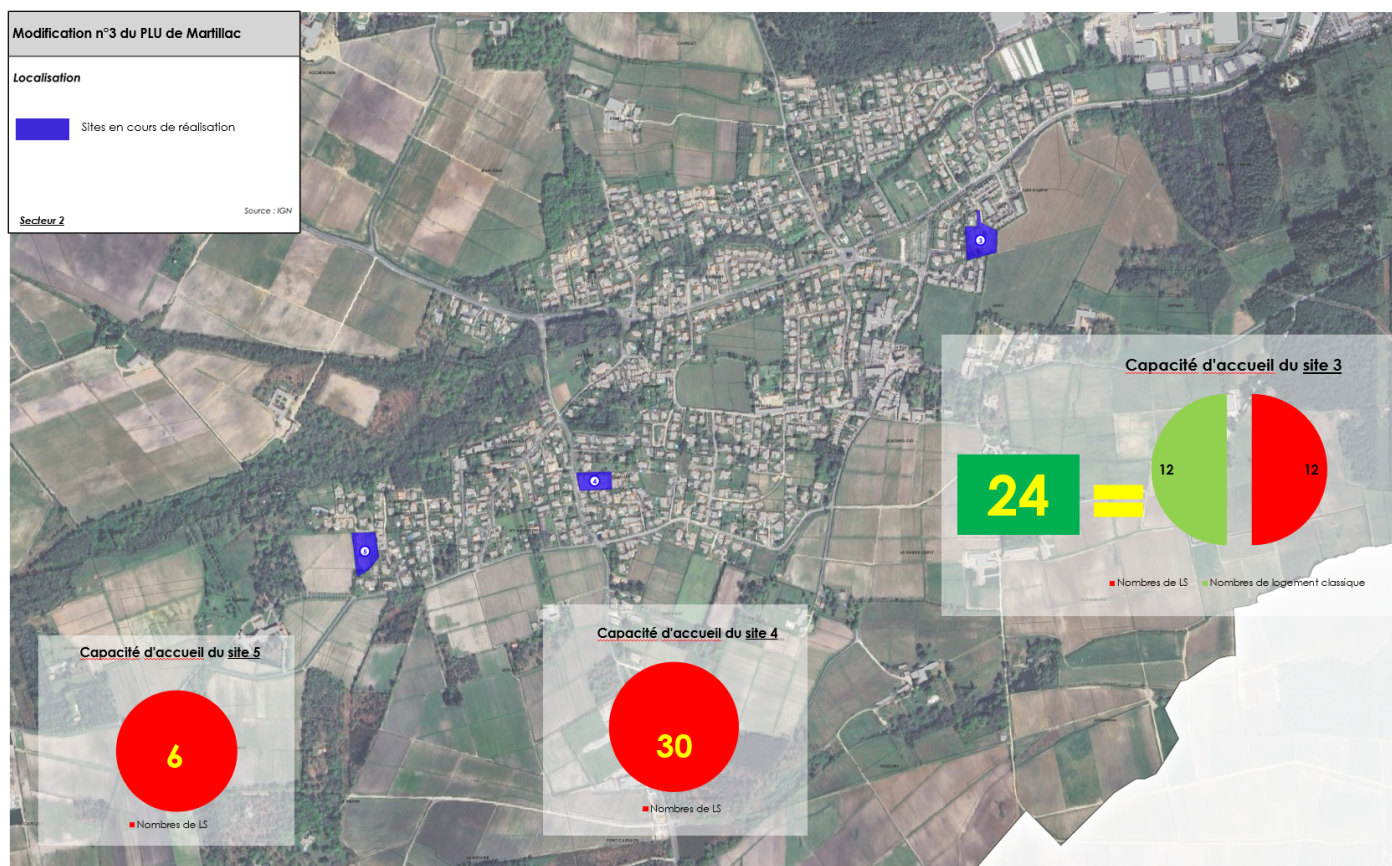
Source : IGN

Capacité d'accueil du site 1



Capacité d'accueil du site 2





TOTAL de sites en cours de réalisation	Capacités d'accueil	
	Nombre total de logements	105 log
	Dont LS :	65 LS

Synthèse des logements en cours de réalisation

a) Le potentiel issu des capacités d'accueil

Des logements sociaux peuvent être également produits sur le territoire communal, en dehors des sites décrits plus haut. Afin de maîtriser et encadrer cette production, la commune a également décidé d'inscrire dans le règlement de chaque zone (UA, UB, UC et UD) des dispositions spécifiques à cet effet.

Si l'on développera plus loin le détail de ces dispositions, il convient toutefois, dès maintenant, d'en retenir l'obligation principale, à savoir, le pourcentage de logements sociaux à produire dans les opérations groupées pour pouvoir estimer cette production dans les prochaines années qui viendra compléter les chiffres précédents.

Dans ce but, la démonstration qui suit s'articule en deux étapes :

■ L'analyse des capacités d'accueil dans chaque zone

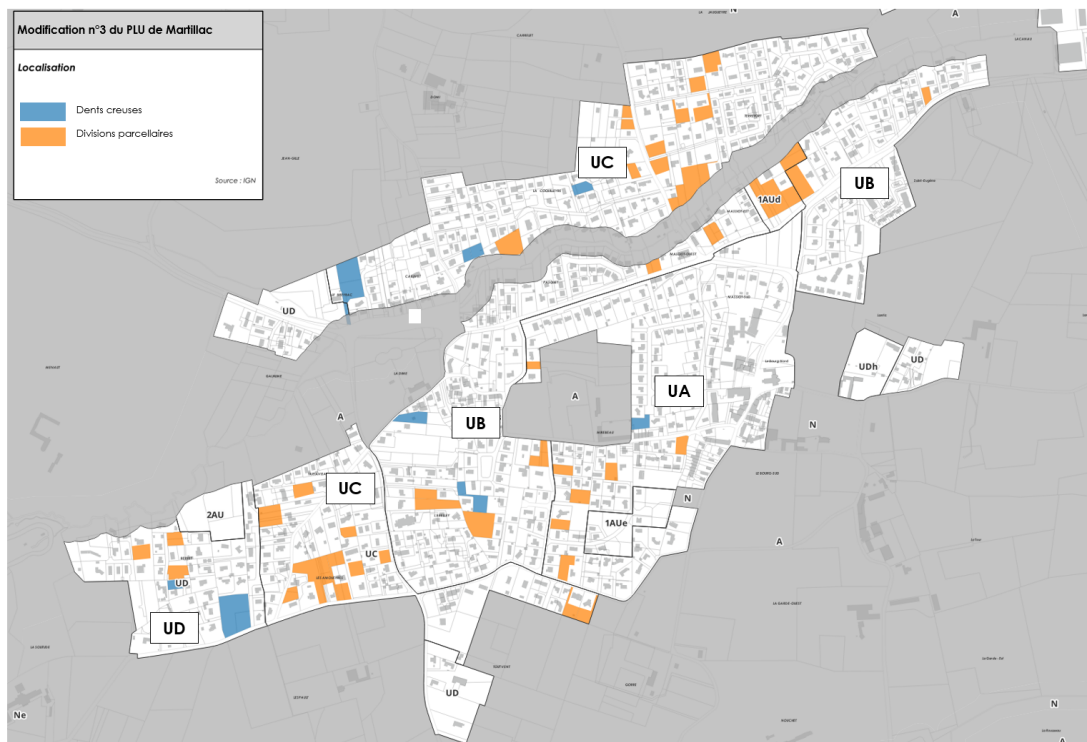
Il s'agit, dans un premier temps, d'identifier dans zonage en vigueur les disponibilités existantes (voir cartes ci-dessous), lesquelles conditionnent directement les capacités d'accueil. Comme on l'a vu plus haut, chaque zone est soumise à une densité de construction découlant des

dispositions réglementaires¹, ce qui permet d'estimer le nombre total de logements pouvant être produits en fonction de la surface disponible dans chaque zone.



¹ Pour rappel :

- Zone UA : 33 logements/ha.
- Zone UB : 33 logements/ha.
- Zone UC : 25 logements/ha.
- Zone UD : 25 logements/ha.



■ Application des obligations en matière de logement social

À partir du nombre total de logements estimés dans chaque zone, il convient d'appliquer les obligations réglementaires en matière de logement social imposant un pourcentage minimal de logements sociaux à produire par hectare, en fonction du type de zone. Cette étape permet de quantifier le volume potentiel de logements sociaux intégrables à l'échelle de chaque secteur.

Il est donc décidé qu'**au sein des zones, or OAP, s'appliqueront désormais les règles suivantes selon les zones :**

- > **En zones UA et UB pour les opérations de 3 logements et plus est imposé un pourcentage de logements sociaux à produire de 60%.**
- > **En zones UC et UD pour les opérations de 4 logements et plus est imposé un pourcentage de logements sociaux à produire de 50%.**

Un seuil plutôt bas de « déclenchement » (dès le troisième logement dans les zones les plus denses et le quatrième en périphérie) de cette obligation apparaît pertinent au regard du pourcentage croissant des opérations privées de taille réduite, au sein d'un tissu urbain constitué présentant essentiellement des unités foncières de dimensions limitées et souvent contraintes (enjeux patrimoniaux et paysagers, contraintes techniques liées aux réseaux, etc.).

La traduction en chiffre de ce dispositif réglementaire n'est, bien sûr, pas automatique, mais repose sur des hypothèses. Au vu de l'organisation des parcelles identifiées lors de l'analyse des capacités d'accueil et de leur taille moyenne, on estime, dans une approche réaliste, que **seul un tiers des opérations de constructions se situeront en dessous du seuil d'application de ces servitudes.**

Selon cette approche, certes grossière, on peut estimer dans ce cas la production de logements sociaux de l'ordre de 115 à 120 logements qui pourraient être construits au sein de l'espace urbain. On notera que ce chiffre ne tient pas compte de la production de logements liés à des opérations de démolition/reconstruction, par définition plus difficile à estimer.

Le tableau ci-après présente les détails des calculs par zones.

	Surface en ha encore constructible	Densité moyenne (logements/ha)	Production prévisionnelle totale de logements	Logements produits dans des opérations de 3 logements et plus en UA et UB et 4 logements en plus en UC et UD	Pourcentage de LS par type de zonage	Nombre de logement sociaux prévisible
TOTAL des capacités d'accueils en UA	0,66	33	22	15	60%	9
TOTAL des capacités d'accueils en UB	3,4	33	112	75	60%	45
TOTAL des capacités d'accueils en UC	6,22	25	156	104	50%	52
TOTAL des capacités d'accueils en UD	1,05	25	26	18	50%	9
TOTAL			316	210	/	114

TOTAL de sites disposant des capacités	Capacités d'accueil	
88	Nombre total de logements	316 log
	Dont LS :	114 LS

b) Synthèse

Type de capacité	Nombre total de logements	Dont LS :	Total LS avec rétention foncière de 25%
Futur site (SMS / OAP)	57 log	48 LS	36 LS
Sites en cours de réalisation	105 log	65 LS	65 LS
Capacités d'accueil issues du zonage	316 log	114 LS	86 LS
TOTAL	478 log	227 LS	171 LS

En données brutes en appliquant les règles de densité du PLU en vigueur dans chaque zone, **478 logements pourront être construits, dont 227 logements sociaux.**

Sur ces 227 logements, **une rétention foncière de 25%** doit être imputée¹, afin de tenir compte du fait que tous les terrains ne seront pas libérés dans les années à venir.

Ainsi, ce sont au total 171 logements sociaux qui pourront être produits sur la commune au cours des prochaines années.

¹ Ce taux ne s'applique bien sûr pas aux opérations en cours où le nombre de logements sociaux est déjà arrêté.

Rappelons que le décompte des services de l'État indiquait que le nombre de logements manquants pour atteindre le taux de 25% était de 273 au 1^{er} janvier 2025. On peut donc affirmer que les dispositions mises en place par la présente modification permettent de satisfaire à l'obligation de 10% de ces logements à produire lors de la première période triennale du plan de rattrapage.

4.1.3 Le choix des outils réglementaires

4.1.3.1 Rappel réglementaire

Afin de pouvoir encadrer le plus précisément possible la production de logements sociaux pour répondre aux obligations légales décrites plus haut, **la commune entend généraliser dans son PLU l'usage des « secteurs de mixité sociale » en application des articles L.151-15 et R.151-38, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme¹ qui seront appliqués à tous les sites identifiés dans les paragraphes précédents.**

Cette servitude de mixité sociale consiste à affecter un pourcentage d'un programme de logements déterminé par le PLU à des logements locatifs ou en accession à la propriété, sociaux, intermédiaires ou privés.

Elle est applicable en zone urbaine et en zone à urbaniser.

Sa mise en œuvre doit respecter les modalités suivantes :

- > Le rapport de présentation doit justifier l'instauration des secteurs de mixité sociale, leur délimitation, la catégorie de logements concernés et le pourcentage fixé. C'est ce à quoi s'est employé ci-dessus le présent rapport.
- > L'institution de la servitude doit être cohérente avec le PADD du PLU et compatible avec le SCoT et le PLH. Le présent rapport a démontré cette cohérence.
- > Dans ces secteurs, la pièce écrite du règlement fixe un pourcentage devant être affecté, en cas de réalisation d'un programme de logements, à des catégories de logements qu'il définit. Ce pourcentage peut éventuellement être fixé en fonction du nombre de logements envisagés ou en fonction de la surface de plancher du projet global.
- > Le document graphique du règlement doit faire apparaître ces secteurs dont le périmètre peut être plus ou moins étendu.

La servitude de mixité sociale encourage l'équilibre entre les logements sociaux et les autres types de logements. En dehors du pourcentage imposé pour une catégorie définie de logements, le programme est libre. Il y a donc, *a priori*, assez peu de risques de blocage des projets. Les SMS peuvent cependant indiquer la répartition de catégories de logements sociaux (PLAI/PLUS/PLS) que chaque programme de logements devra respecter.

Toutefois, en effet, l'absence de définition de programme de logement par cette servitude laisse à l'opérateur le choix du type et de la catégorie de logement à produire. La servitude ne s'appliquera qu'au programme de logements et si le règlement de la zone permet également

¹ Article L. 151-15 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article R. 151-38 du Code de l'urbanisme

Les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu :

[...]

^{3°} Les secteurs où, en application de l'article L. 151-15, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

les bureaux et les commerces, par exemple, cela peut éventuellement diminuer d'autant la surface programmée pour du logement.

4.1.3.2 Les choix de la commune

a) Les secteurs de mixité sociale et les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Compte de tenu de ce qui précède et des enjeux évoqués pour chacun des sites, dans le nouveau dispositif retenu par la municipalité, **ces 5 sites feront l'objet de secteurs de mixité sociale (SMS) et d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

N°	Localisation	Type d'outil réglementaire
1	Route Jean de Ramon	SMS / OAP
2	Chemin la Roche et Impasse Méjean	SMS / OAP
3	Route de Cadaujac et Impasse des Lilas	SMS / OAP
4	Route du Stade	SMS / OAP
5	RD 109	SMS / OAP

c) Actualisation des dispositions réglementaires

Afin de rendre totalement opposable le dispositif mis en place pour rendre effective la politique de logements sociaux de la commune, le règlement écrit doit être complété de dispositions imposant la production de ces logements aussi bien au sein des secteurs de mixité sociale que dans le reste des zones urbaines.

Dans le respect du Code de l'Urbanisme, ce sont les articles UA 2, UB 2, UC 2 et UD 2 « occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières » qui doivent être complétés pour imposer ces nouvelles obligations.

▪ Les dispositions d'ordre général

Dans la logique de ce qui précède, si les secteurs de mixité sociale sont les lieux stratégiques de mise en œuvre de la politique de logements sociaux de la commune, il importe également d'encadrer les opérations de logements qui viendront à être réalisées en dehors afin de maintenir un équilibre général de la production et de pas creuser un déficit engendré par des opérations qui ne produiraient pas de logements sociaux.

Comme on l'a vu plus haut, il a donc été décidé qu'au sein des zones, hors OAP, les règles suivantes s'appliquent désormais :

- > En zones UA et UB pour les opérations de 3 logements et plus est imposé un pourcentage de logements sociaux à produire de 60%.
- > En zones UC et UD pour les opérations de 4 logements et plus est imposé un pourcentage de logements sociaux à produire de 50%.

Cette dégressivité est justifiée par le souci de localiser en priorité ces logements à proximité des services et commerces de la commune en tenant compte de la configuration des terrains existant dans chaque zone.

Un alinéa est ainsi rajouté à l'article 2 de chacune de ces zones, dont le libellé est le suivant (exemple de la zone UA) :

Sont autorisés sous conditions :

2.1 - Les opérations d'ensemble à usage d'habitation (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) à maîtrise d'ouvrage publique ou privée de 4 logements et plus à condition de comporter au minimum 60% de logements sociaux.

▪ **Les dispositions propres aux secteurs de mixité sociale**

Ces mêmes articles doivent également être complétés pour rappeler les obligations qui s'imposent aux opérations de construction de logements sur les terrains grevés par une servitude de mixité sociale pour rendre opposables le nombre et la nature des logements sociaux imposés pour chacun d'eux dans les tableaux présentés plus haut.

Dans ce but, l'alinéa suivant est rajouté à l'article 2 de chacune de ces zones :

2.2 - Les opérations de logements réalisées sur les terrains grevés par une **servitude de mixité sociale** qui doivent respecter les dispositions exposées dans l'annexe « mixité sociale » du présent règlement.

La création de cette annexe a pour objet de préciser, conformément aux indications du Code de l'Urbanisme, les modalités d'application de la servitude.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le contenu de cette annexe reprend les éléments figurant dans le tableau de la page 80 ci-avant en précisant qu'ils sont tous concernés par une servitude de mixité sociale.

4.1.4 Les autres évolutions apportées aux différentes pièces du PLU

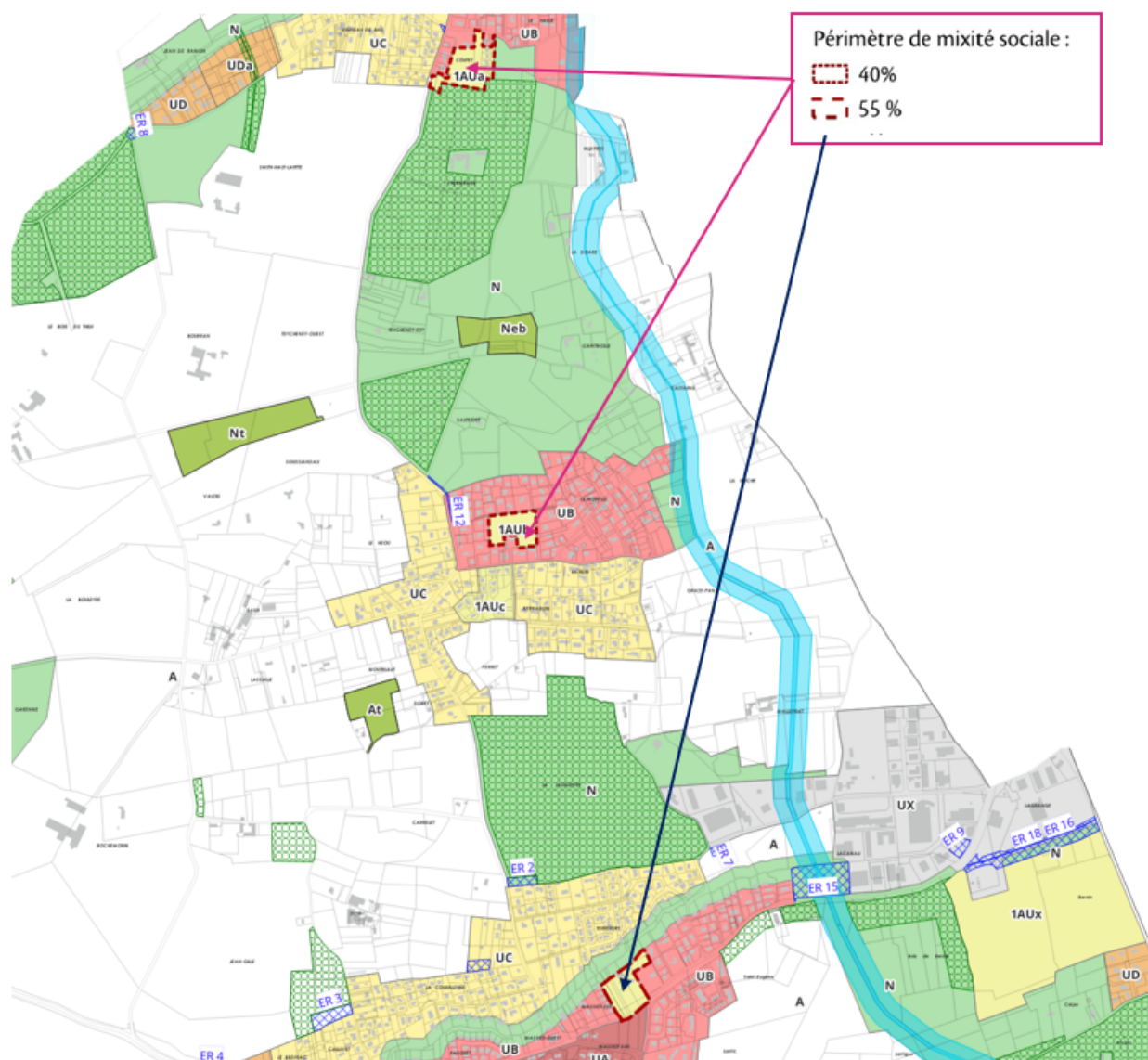
4.1.4.1 Les modifications apportées à la pièce graphique du règlement

Les modifications apportées à la pièce graphique du règlement visent à faire apparaître sur le plan de zonage les nouveaux secteurs de mixité sociale.

Mais, en même temps, sont remis en forme des SMS attachées à certaines OAP pour qu'ils soient harmonisés avec les nouveaux, dans le strict respect des obligations faites par le Code de l'urbanisme.

d) La suppression de la notion de périmètre de mixité sociale dans le plan de zonage existant

Dans le PLU actuel est plus précisément sur le plan de zonage, 3 sites font l'objet de périmètre de mixité sociale, dont deux avec une règle à 40% de LS et le dernier à 55% de LS.



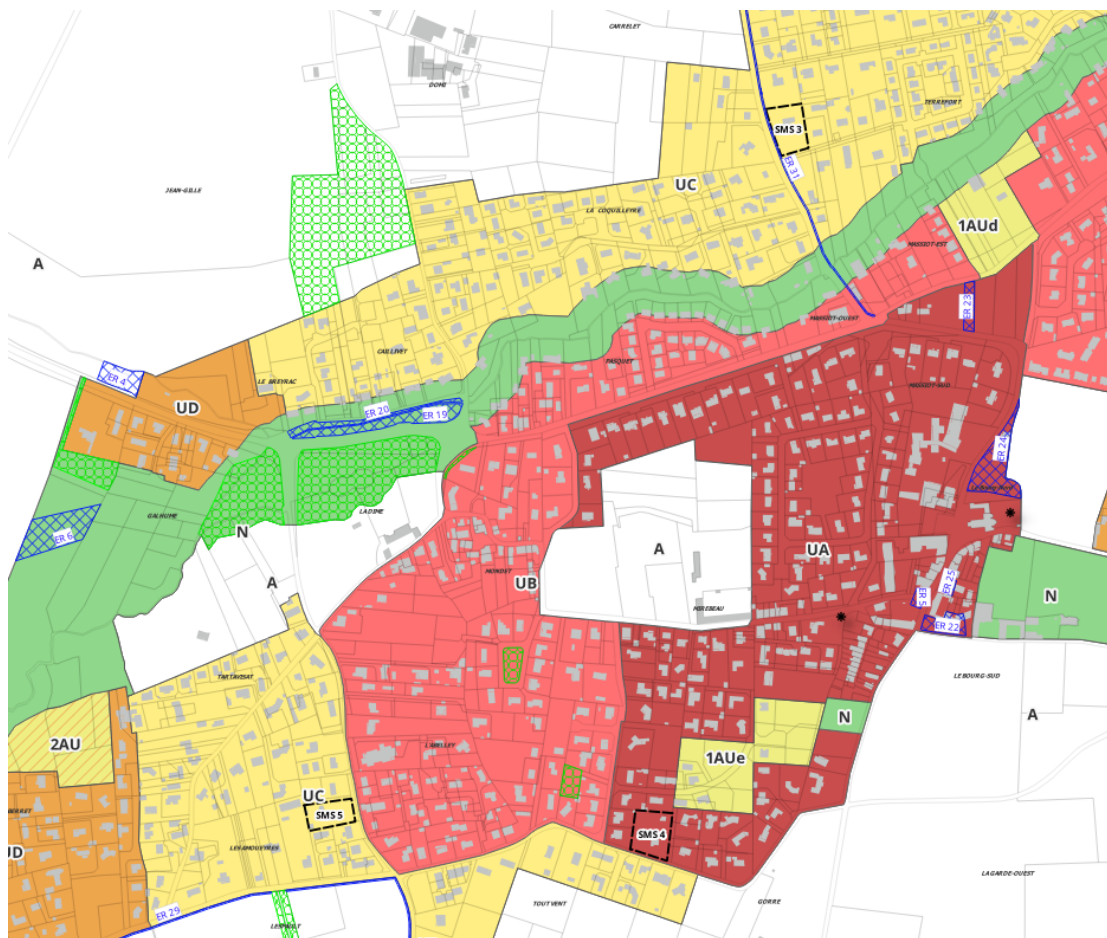
Extrait du plan de zonage en vigueur

Dans le cadre de cette procédure, la commune fait le choix de supprimer ces périmètres pour différentes raisons :

- > Les opérations ont déjà été réalisées ou sont en cours ;
- > La suppression de deux périmètres, remplacés par un nouveau secteur de mixité sociale ou par des dispositions du règlement écrit.



La légende du plan est également complétée pour faire apparaître ce nouveau figuré et en préciser la nature :



- > **Des principes de programmation et morphologie urbaine** afin d'intégrer les projets d'aménagement ou les nouvelles zones urbaines en harmonie avec le tissu construit existant. Les opérations étant principalement tournées vers l'habitat, il sera important d'y de favoriser la mixité urbaine, sociale et fonctionnelle.
- > **Des principes de qualité architecturale des constructions**, visant ici aussi une intégration respectueuse des sites (topographie, hydrographie, etc.), la recherche d'une cohérence globale avec le bâti existant et la définition de volumes bâtis établie en fonction du contexte. Pour les sites implantés aux abords d'un monument historique, une exigence en matière de qualité architecturale est requise, en concertation avec le Service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP).
- > **Des principes d'amélioration des espaces publics et déplacements** en privilégiant l'insertion de la voirie nouvelle dans le réseau viaire existant afin d'améliorer les liaisons intra et inter-quartiers. Il s'agira également d'éviter un traitement trop routier de l'espace public et d'aménager des voies privilégiant une « circulation apaisée » et des modes de déplacements mixtes. Les espaces de stationnement automobiles sont à mutualiser, dans une recherche de limitation des linéaires de voies routières.
- > **Des principes de préservation du paysage et de la trame végétale**, par la valorisation des espaces naturels et paysages identitaires et le cadre de vie et les espaces publics. La mixité des espèces végétales est à favoriser notamment par l'utilisation d'essences locales, et en prohibant les espèces invasives ou banalisantes.
- > **Des principes de préservation de l'environnement et de l'hydrographie**, en plaçant la question environnementale au cœur de la conception du projet d'urbanisme par le maintien des continuités écologiques identifiées, la limitation des surfaces imperméabilisées, la gestion naturelle des eaux de ruissellement et la récupération des eaux pluviales.

▪ **Mise en place**

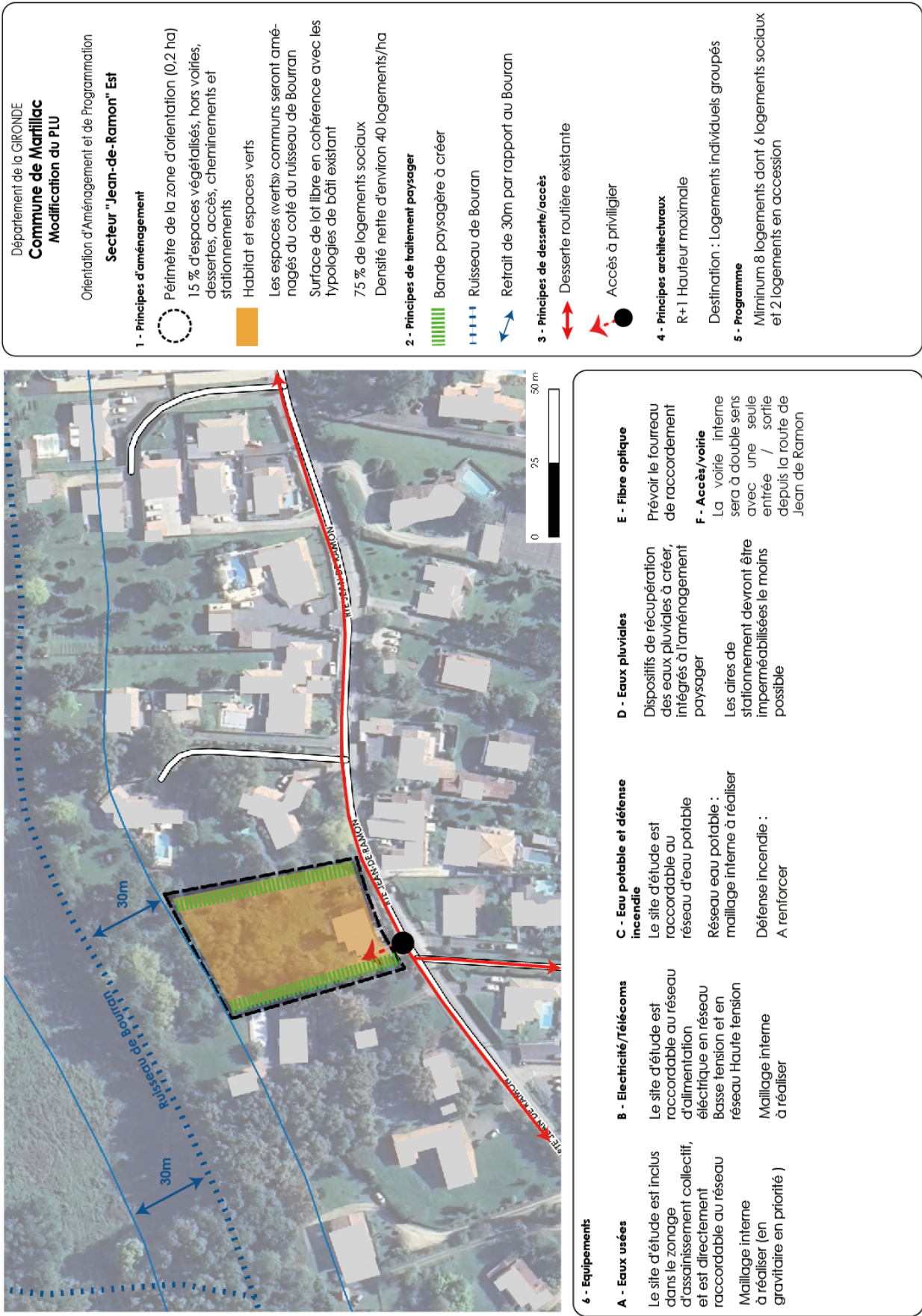
Ces **5 nouvelles OAP** seront introduites dans la pièce « orientations d'aménagement » du dossier de PLU.

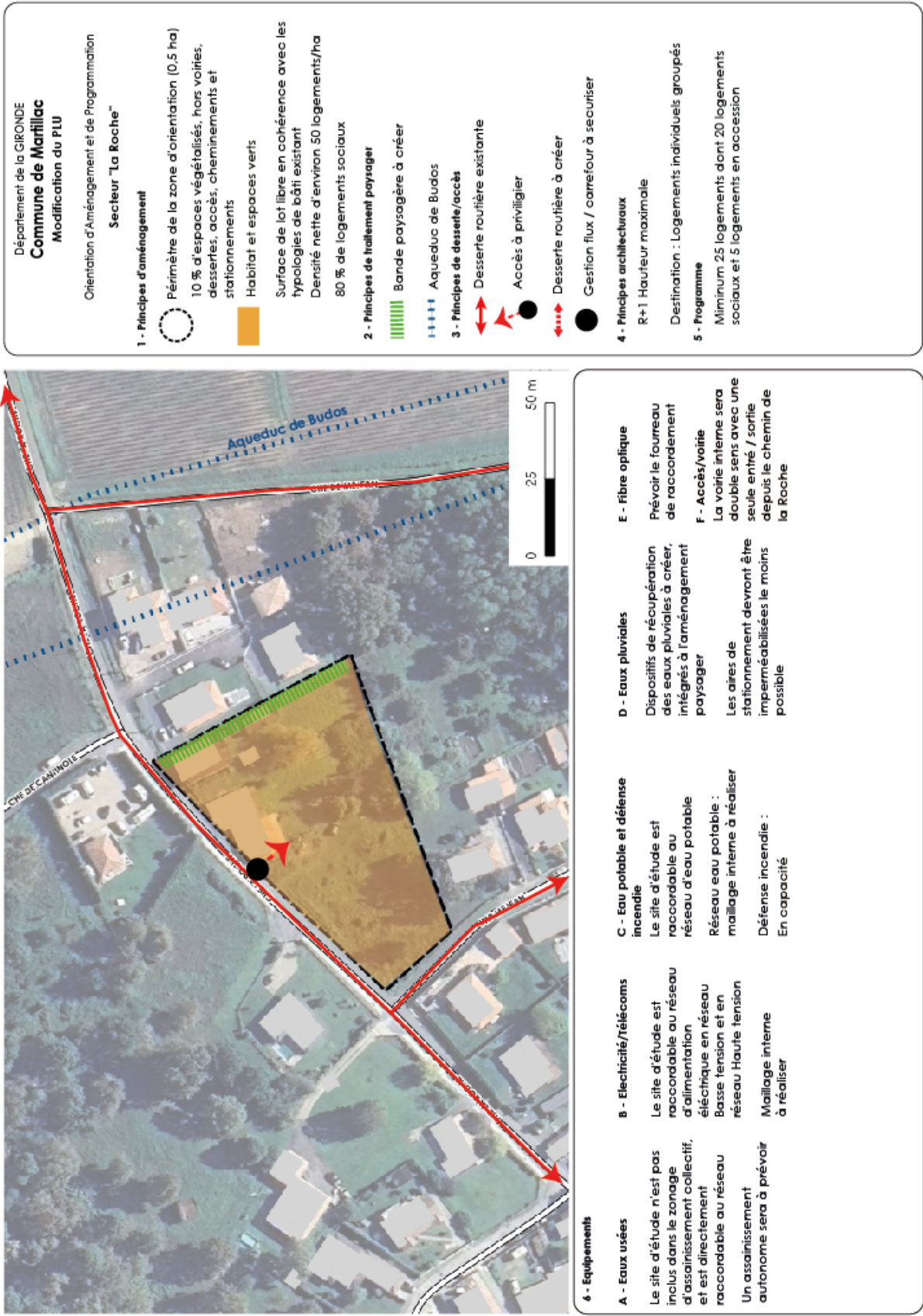
Ces nouvelles OAP, dont le contenu est défini aux articles L.151-6 à L.151-7-2 et R.151-6 à R.151-8 du Code de l'urbanisme, reprendront la même présentation que l'ensemble des OAP figurant déjà dans le dossier de PLU en vigueur.

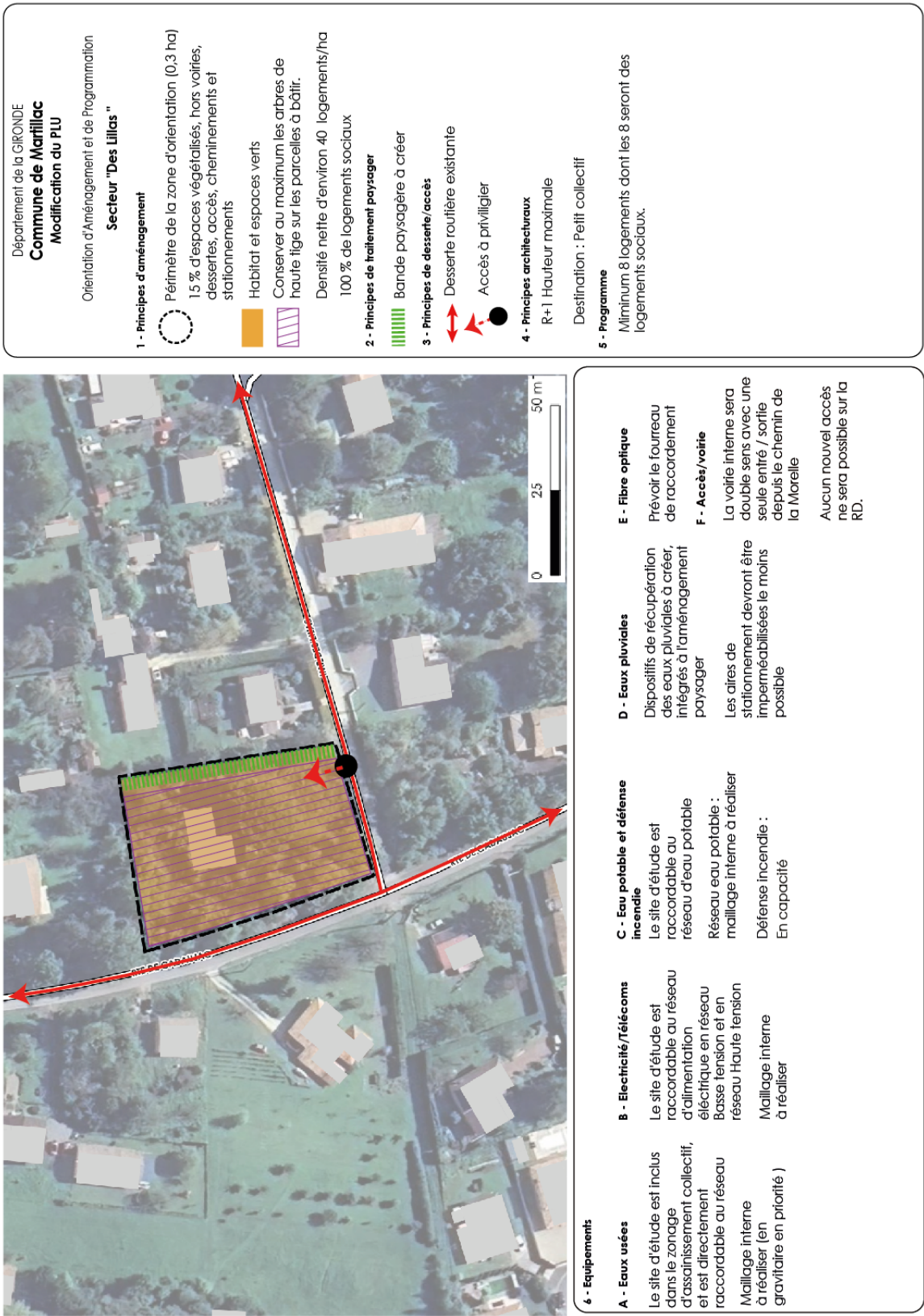
Pour être complet, rappelons que les dispositions des OAP se combinent avec celle :

- > Du règlement écrit.
- > Du règlement graphique.

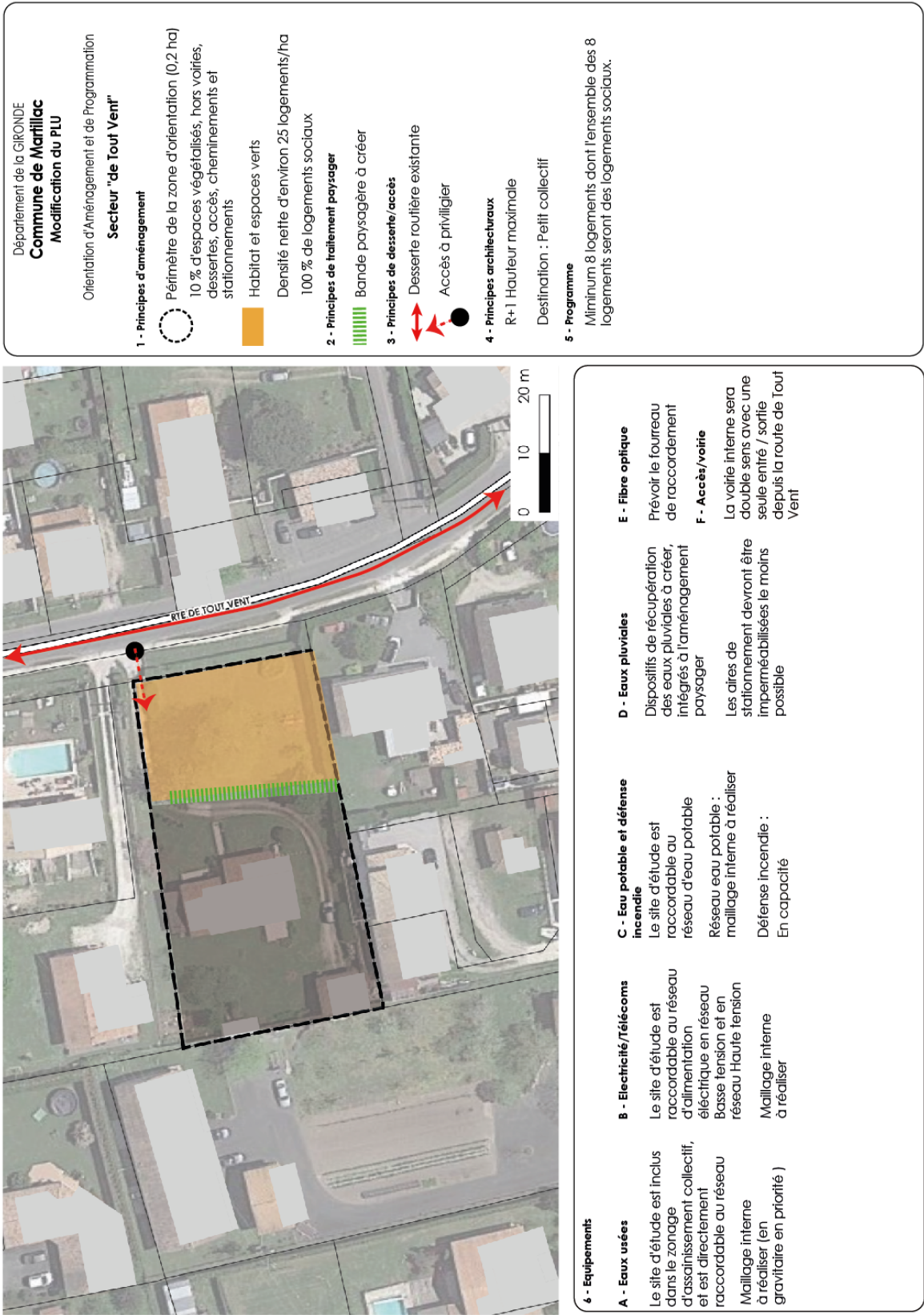
On trouvera ci-après les nouvelles OAP qui viendront compléter les éléments figurant déjà dans la pièce n°3 « Orientations d'Aménagement » du dossier de PLU.











4 - Equipements

A - Eaux usées Le site d'étude est inclus dans le zonage d'assainissement collectif, et est directement raccordable au réseau Maillage interne à réaliser (en gravitaire en priorité)	B - Electricité/Télécoms Le site d'étude est raccordable au réseau d'alimentation électrique en réseau Basse tension et en réseau Haute tension Maillage interne à réaliser	C - Eau potable et défense incendie Le site d'étude est raccordable au réseau d'eau potable Réseau eau potable : maillage interne à réaliser Défense incendie : En capacité	D - Eaux pluviales Dispositifs de récupération des eaux pluviales à créer, intégrés à l'aménagement paysager Les aires de stationnement devront être imperméabilisées le moins possible	E - Fibre optique Prévoir le fourreau de raccordement F - Accès/voirie La voirie interne sera double sens avec une seule entrée / sortie depuis la route de Tout Vent
---	---	---	--	--

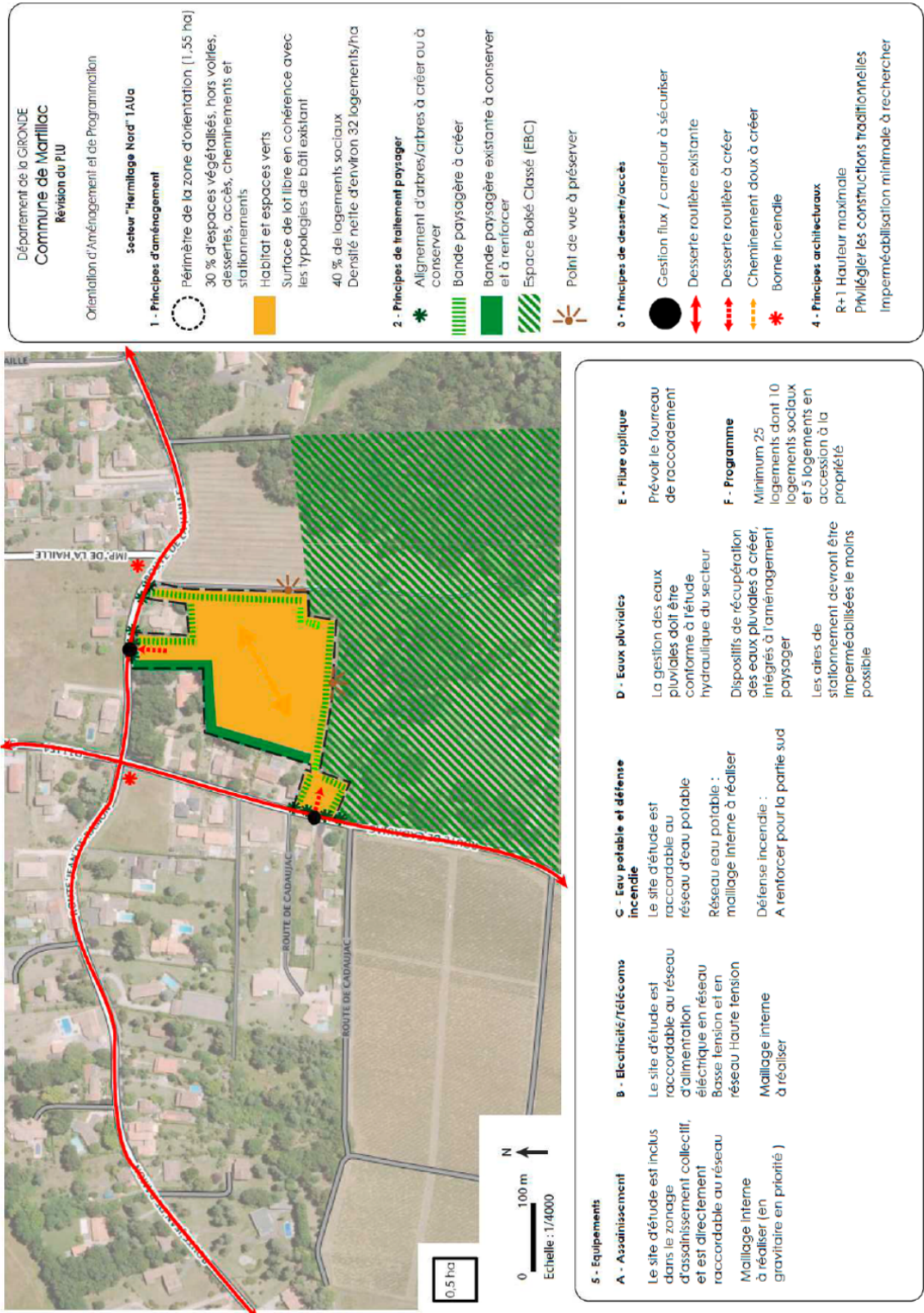
f) Modification d'OAP existantes

▪ **La justification**

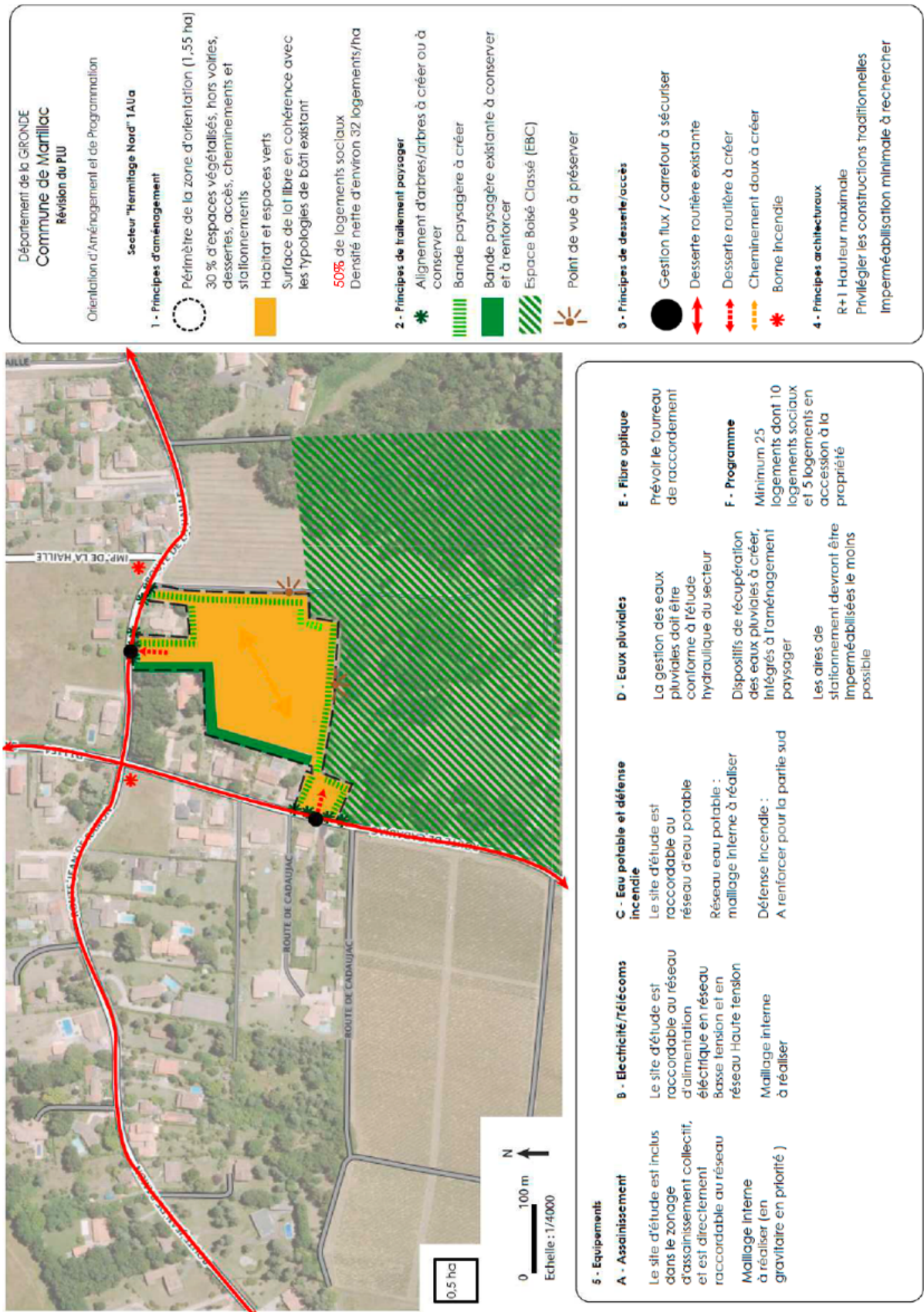
Dans le cadre de cette procédure la commune a souhaité également modifier les OAP « Hermitage Nord » et « Beaulieu » existant dans le PLU en vigueur. L'objectif étant de modifier le pourcentage de logement sociaux dans les OAP afin d'être cohérent avec les évolutions du règlement écrit.

▪ **Nature de la modification**

Le schéma des orientations d'aménagement et de programmation de « Hermitage Nord » et « Beaulieu » est mis à jour uniquement pour ce qui concerne les indications écrites du pourcentage de logements sociaux à produire dans les opérations autorisées dans l'OAP.



Orientation d'aménagement et de programmation avant modification





Département de la GIRONDE
Commune de Martillac
Révision du PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur "Beaulieu" LAUD

1 - Principes d'aménagement

- Périmètre de la zone d'orientation (1,55 ha)
- 30 % d'espaces végétalisés, hors voiries, dessertes, accès, cheminements et stationnements
- Habitat et espaces verts
- Surface de lot libre en cohérence avec les typologies de bâti existant
- 55 % de logements sociaux

Densité nette d'environ 23 logements/ha

Habitation existante

2 - Principes de traitement paysager

- Bande paysagère à créer
- Bande paysagère existante à conserver et à renforcer
- ✱ Alignement d'arbres/arbres à créer ou à conserver
- Retrait de 30 m par rapport à l'axe du Breyra

3 - Principes de desserte/accès

- Carrefour / entrée de zone à sécuriser
- ➔ Desserte routière existante
- ➔ Desserte routière à créer
- ➔ Cheminement doux existant
- ➔ Cheminement doux à créer
- ✱ Barre incendie

4 - Principes architecturaux

- R+1 Hauteur maximale
- Privilégier les constructions traditionnelles
- Imperméabilisation minimale à rechercher

5 - Equipements

A - Assainissement

Le site d'étude est inclus dans le zonage d'assainissement collectif, et est directement raccordable au réseau

Maillage interne à réaliser (en gravitaire en priorité)

B - Electricité/Télécoms

Le site d'étude est raccordable au réseau d'alimentation électrique en réseau Basse tension et en réseau Haute tension

Maillage interne à réaliser

C - Eau potable et défense Incendie

Le site d'étude est raccordable au réseau d'eau potable

Réseau eau potable : maillage interne à réaliser

Défense incendie : En capacité

D - Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être conforme à l'étude hydraulique du secteur

Dispositifs de récupération des eaux pluviales à créer, intégrés à l'aménagement paysager

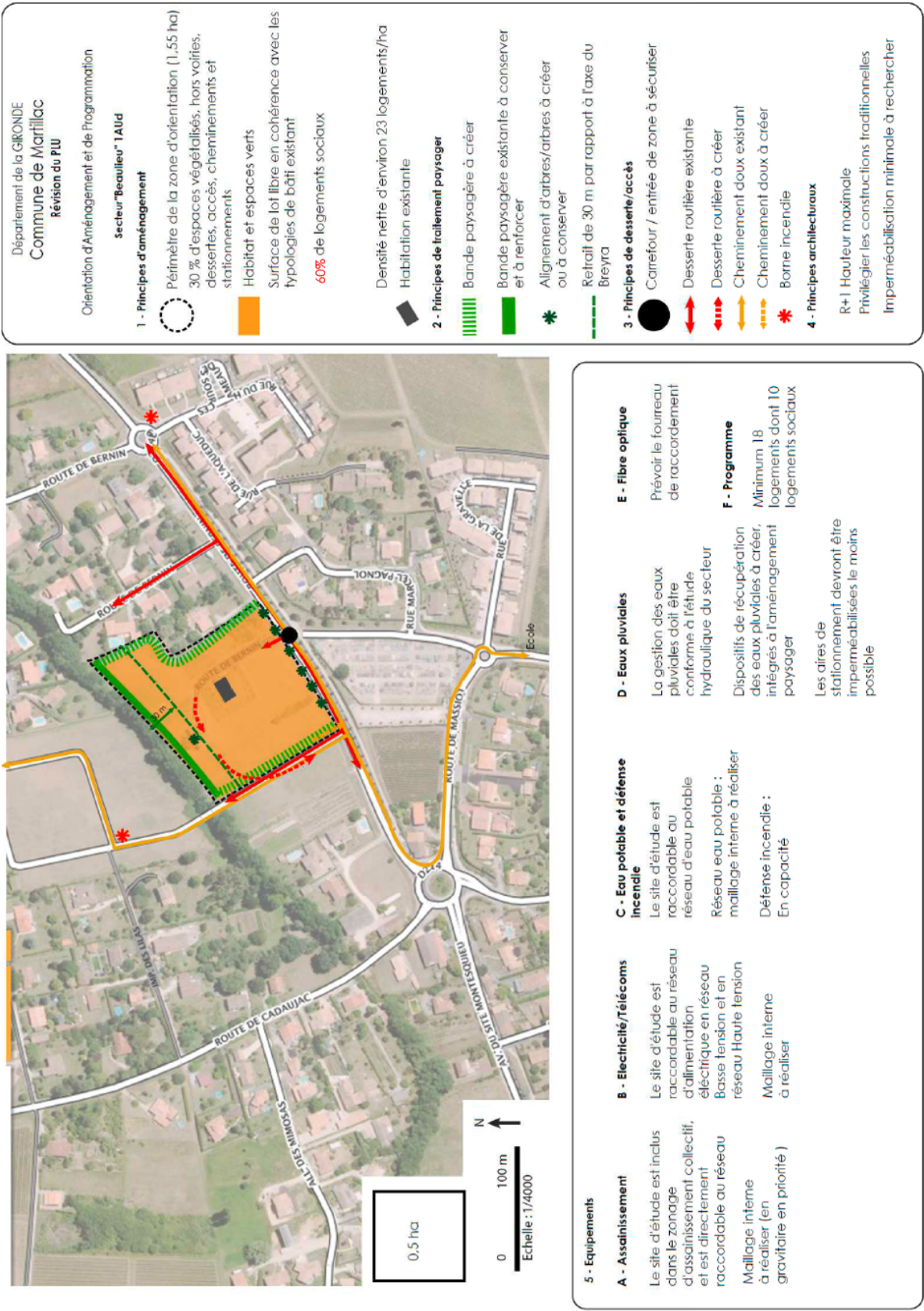
Les aires de stationnement devront être imperméabilisées le moins possible

E - Fibre optique

Prévoir le fourreau de raccordement

F - Programme

Minimum 18 logements dont 10 logements sociaux



Orientation d'aménagement et de programmation avant modification

4.2 Les autres évolutions du PLU

4.2.1 Les évolutions touchant la pièce graphique du règlement d'urbanisme

4.2.1.1 Mise à jour et ajouts d'emplacements réservés (ER)

En plus des évolutions déjà apportées ci-dessus, la « Liste des Emplacements Réservés » et le plan de zonage sont également modifiés pour :

- > Supprimer les emplacements n°2, 3, 9 et 13.
- > Modifier l'emplacement n°14.
- > Créer de nouveaux emplacements réservés.

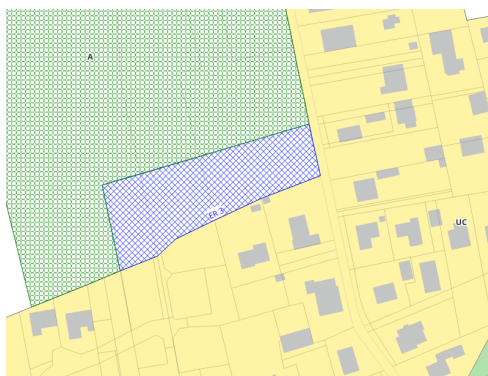
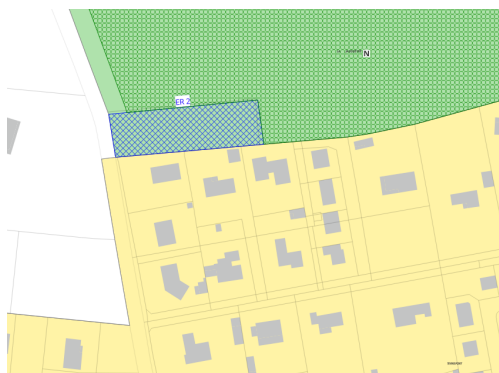
a) La suppression des emplacements réservés n°2, 3, 9 et 13

▪ La justification

Ces emplacements réservés n°2, 3, 9 et 13 au bénéfice de la commune et de la communauté de communes de Montesquieu avaient pour objet la réalisation de plusieurs bassins de rétention pour la gestion des eaux pluviales.

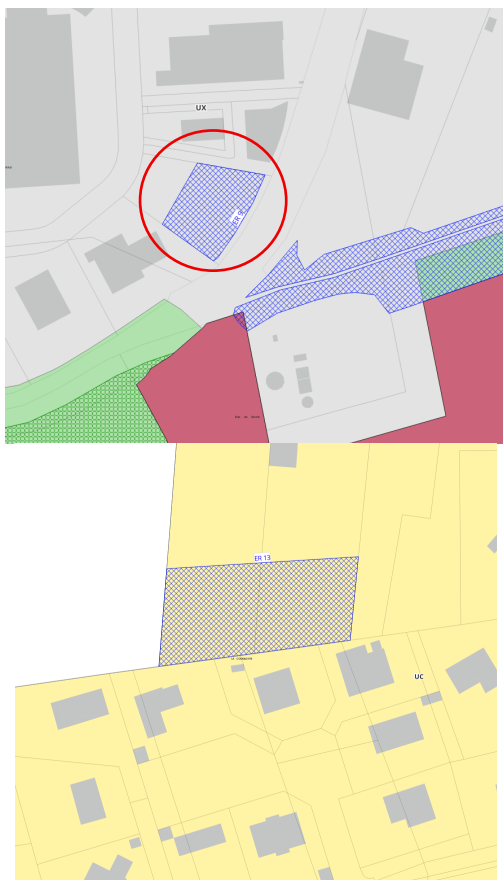
Comme le montre les photographies ci-dessous, les opérations ont été réalisées. Il y a donc lieu de supprimer ces emplacements réservés.

Extrait du plan de zonage en vigueur



Vue de l'aménagement





L'emplacement réservé n°13 a été géré de manière enterrée, donc pas de bassin visible

Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surface approximative (m ²)
2	CC Montesquieu	Création d'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales (bois de la Jaugueyre)	2 000
3	Commune	Création d'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales (bois de Jean-Gilles)	4 125
9	CC Montesquieu	Création d'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales (zone de Lagrange)	1 900
13	Commune	Création d'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales (La Coquilleyre)	1 800

Extrait du cartouche du plan de zonage en vigueur

■ Nature de la modification

Correction de la liste des emplacements réservés

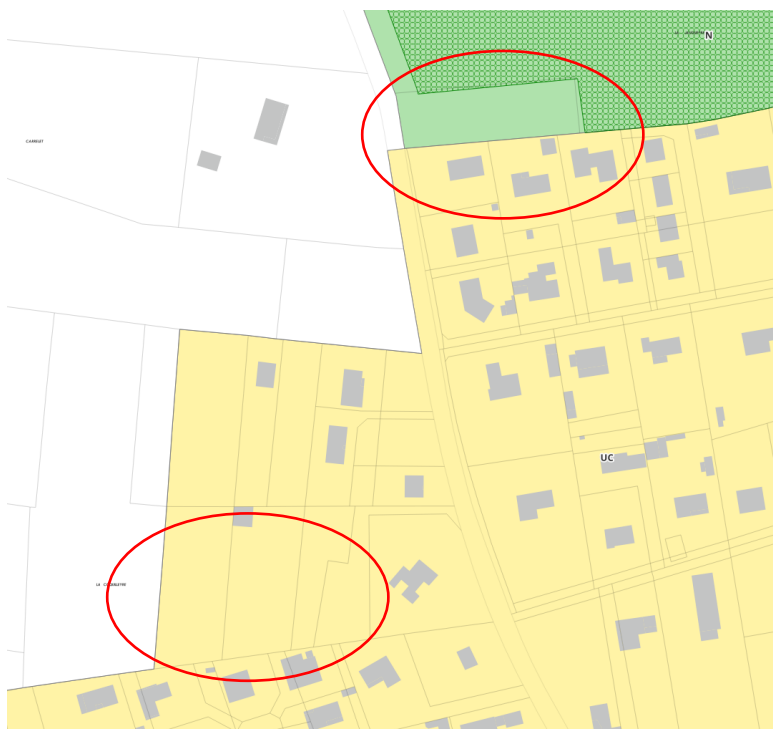
La modification aura pour effet de supprimer les libellés concernant les emplacements réservés 2, 3, 9 et 13 dans la « Liste des Emplacements Réservés ».

Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surface approximative (m²)
2	CC-Montesquieu	Création d'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales (bois de la Jaugueyre)	2 000
3	Commune	Création d'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales (bois de Jean-Gilles)	4 125
9	CC-Montesquieu	Création d'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales (zone de Lagrange)	1 900
13	Commune	Création d'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales (La Coquilleyre)	1 800

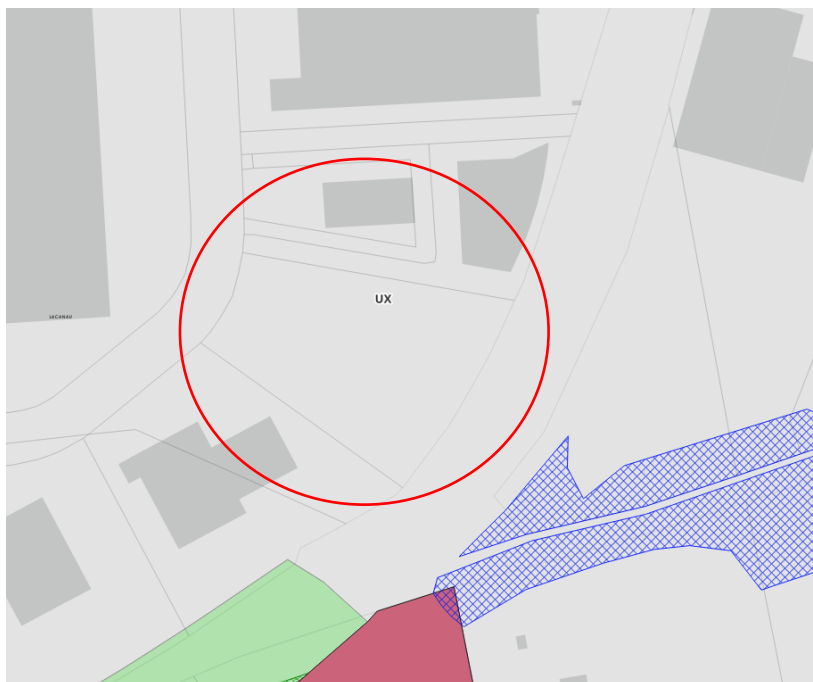
Extrait du cartouche du plan de zonage modifié

Correction de la pièce graphique du règlement d'urbanisme

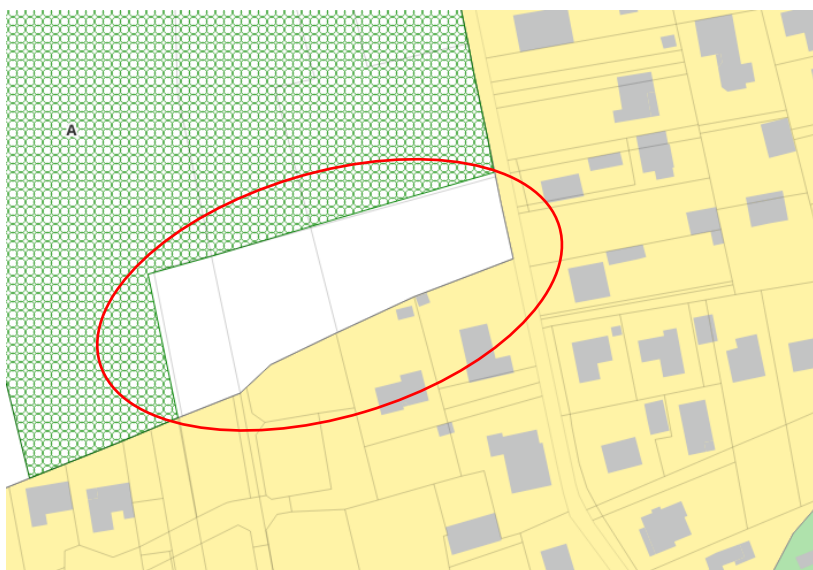
Sur la pièce graphique du règlement d'urbanisme, les emplacements réservés n°2, 3, 9 et 13 seront supprimés.



ER 2 et ER 13- Extrait du plan de zonage modifié



ER 9 - Extrait du plan de zonage modifié



ER 3 - Extrait du plan de zonage modifié

b) La modification de l'emplacement réservé n°14

▪ La justification

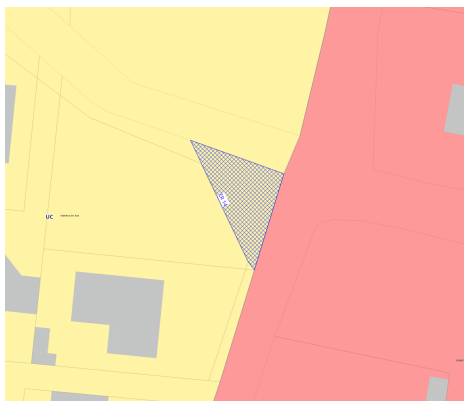
Cet emplacement réservé n°14 au bénéfice de la commune a pour objet l'aménagement de sécurité du carrefour de Vigneau-de-Bas sur la RD 111E4.

Toutefois, le dessin de cet emplacement réservé doit être revu. Lors de la révision du PLU, l'emprise a été mal dimensionnée et le tracé incohérent avec le projet.

Ainsi, afin de gérer la sécurisation du carrefour, il s'avère nécessaire de modifier l'assiette de l'emplacement réservé n°14, en modifiant son emprise.

La surface d'implantation de cet aménagement sera finalement d'environ 100 m², contre 140 m² environ dans le PLU en vigueur.

Extrait du plan de zonage en vigueur



Vue du carrefour



Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surface approximative (m²)
14	Commune	Aménagement de sécurité du carrefour de Vigneau-de-Bas sur la RD 111°4	140

Extrait du cartouche du plan de zonage en vigueur

▪ **Nature de la modification**

Correction de la liste des emplacements réservés

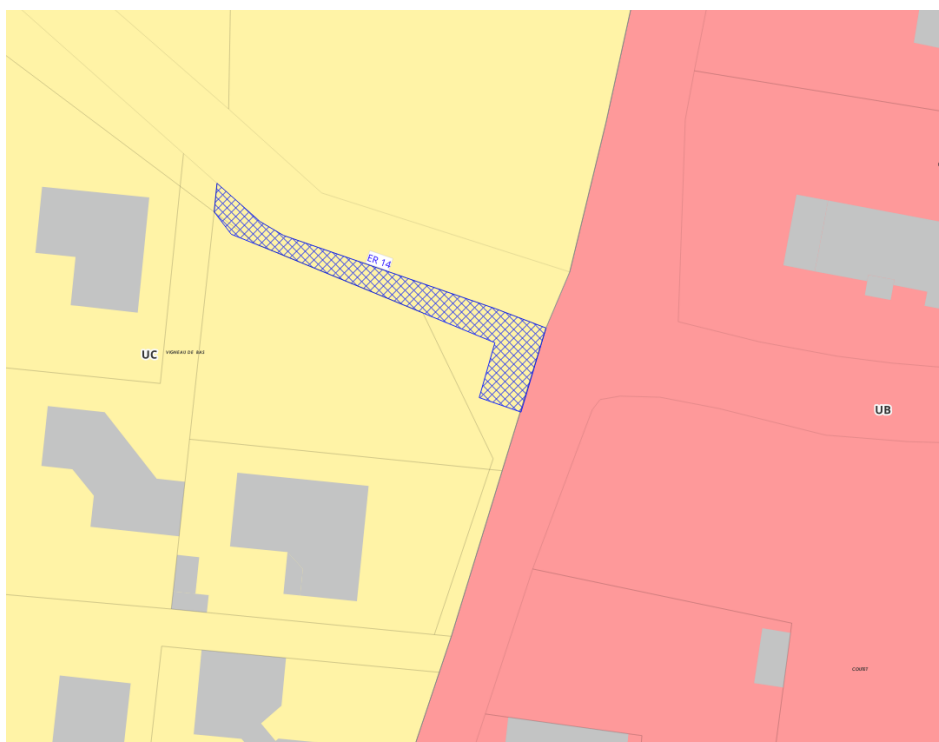
La modification aura pour effet de modifier la surface concernant l'emplacement réservé n°14 dans la « Liste des Emplacements Réservés ».

Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surface approximative (m²)
14	Commune	Aménagement de sécurité du carrefour de Vigneau-de-Bas sur la RD 111°4	140 173

Extrait du cartouche du plan de zonage modifié

Correction de la pièce graphique du règlement d'urbanisme

Sur la pièce graphique du règlement d'urbanisme, l'emplacement réservé n°14 sera modifié.



ER 14 - Extrait du plan de zonage modifié

c) L'ajouts d'emplacements réservés

Dans le cadre de cette procédure, la commune a également souhaité ajouter des emplacements réservés afin de permettre la réalisation de différents projets.

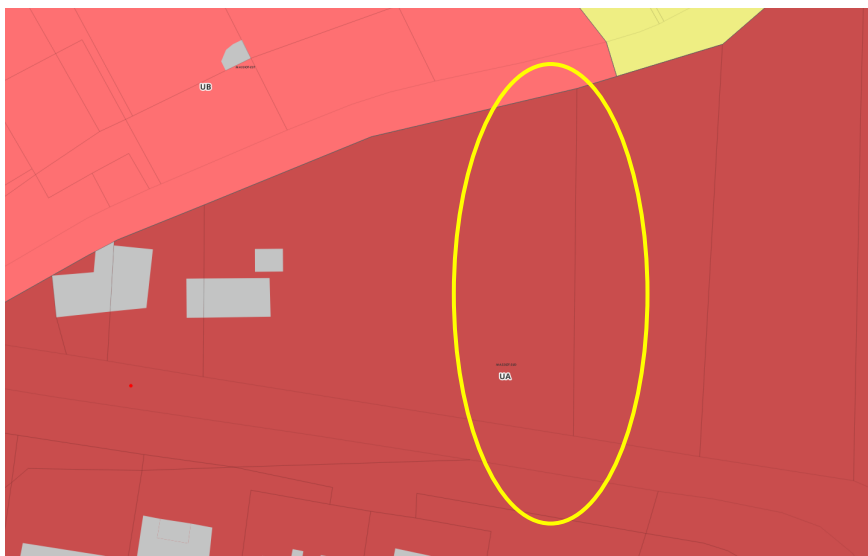
▪ Création de l'emplacement réservé n°23

La parcelle identifiée C169 pour partie sur la commune de Martillac fera l'objet de la création d'un emplacement réservé numéroté 23 pour l'extension du cimetière.

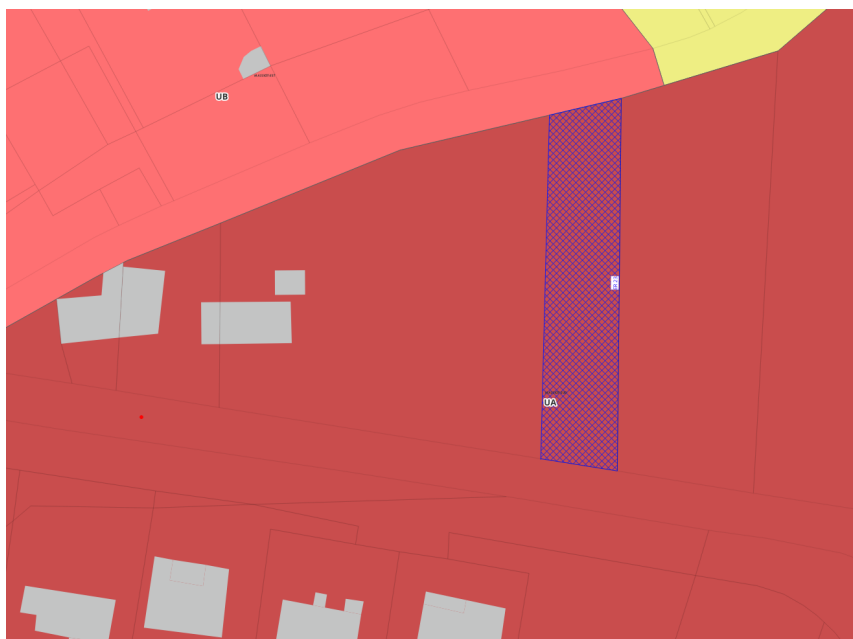
Par conséquent, cette évolution s'illustrera par une modification du plan de zonage du PLU en vigueur de Martillac.

Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surface approximative (m²)
23	Commune	Extension du cimetière	877

Extrait du cartouche du plan de zonage après modification



Zonage avant modification



Zonage après modification

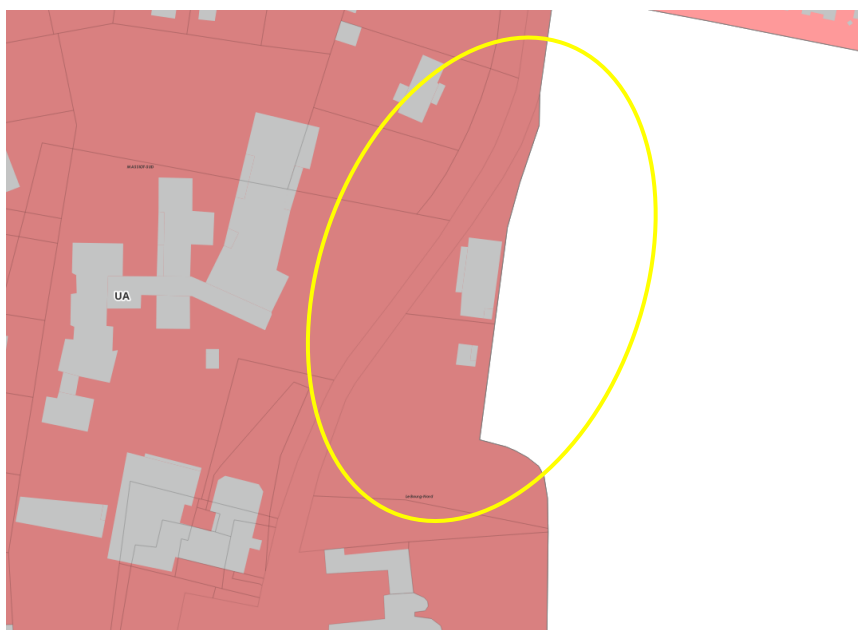
■ Création de l'emplacement réservé n°24

Les parcelles identifiées C1385 et C84 sur la commune de Martillac feront l'objet de la création d'un emplacement réservé numéroté 24 pour la réalisation d'une extension future du parking.

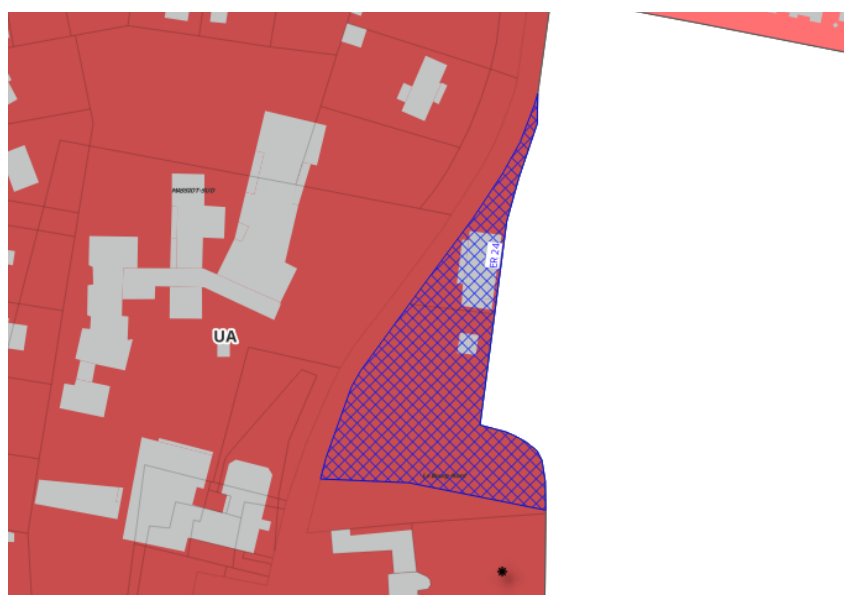
Par conséquent, cette évolution s'illustrera par une modification du plan de zonage du PLU en vigueur de Martillac.

Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surface approximative (m²)
24	Commune	Extension future du parking	3 540

Extrait du cartouche du plan de zonage après modification



Zonage avant modification



Zonage après modification

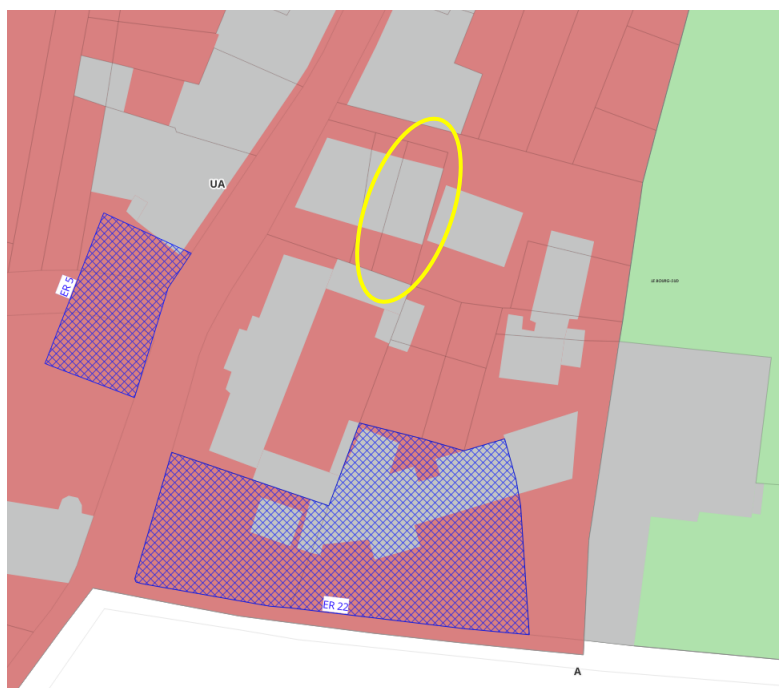
▪ Création de l'emplacement réservé n°25

La parcelle identifiée C502 sur la commune de Martillac fera l'objet de la création d'un emplacement réservé numéroté 25 pour l'aménagement du projet de centre bourg.

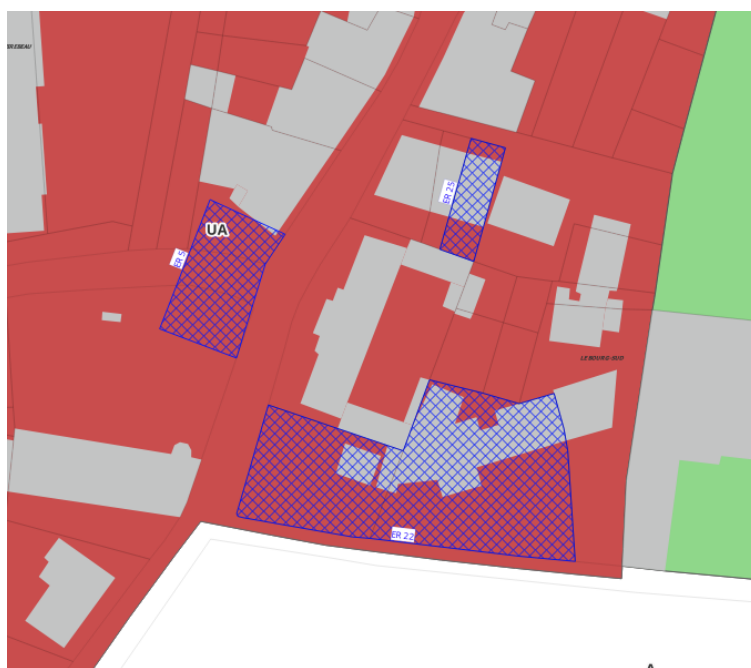
Par conséquent, cette évolution s'illustrera par une modification du plan de zonage du PLU en vigueur de Martillac.

Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surface approximative (m²)
25	Commune	Opération d'ensemble – projet de centre-bourg	130

Extrait du cartouche du plan de zonage après modification



Zonage avant modification



Zonage après modification

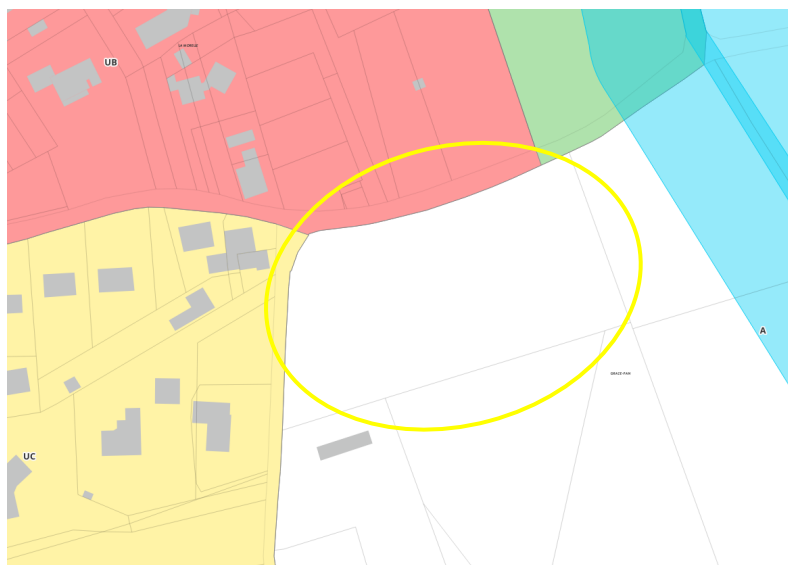
▪ **Création de l'emplacement réservé n°26**

La parcelle identifiée B 234 sur la commune de Martillac fera l'objet de la création d'un emplacement réservé numéroté 26 pour la réalisation d'un ouvrage destiné à la gestion des eaux pluviales.

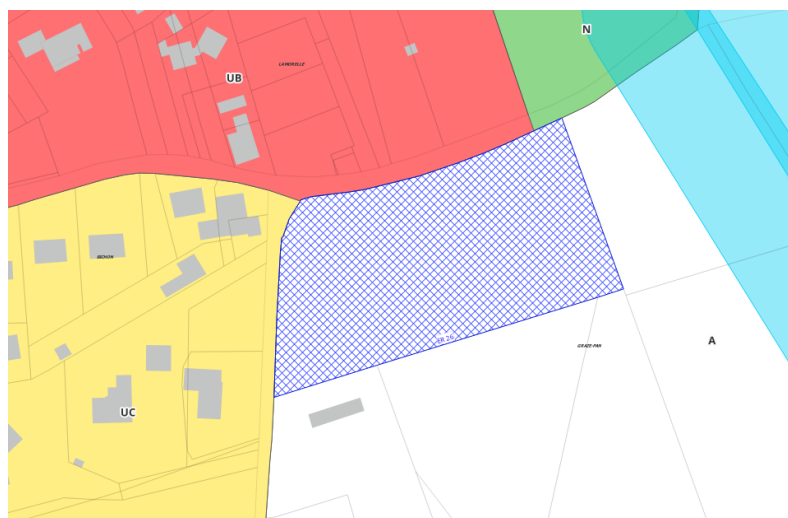
Par conséquent, cette évolution s'illustrera par une modification du plan de zonage du PLU en vigueur de Martillac.

Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surface approximative (m²)
26	Commune	Créalisation d'un ouvrage destiné à la gestion des eaux pluviales	7 370

Extrait du cartouche du plan de zonage après modification



Zonage avant modification



Zonage après modification

▪ **Création d'emplacements réservés destinés à la mobilité douce : ER n°27 à 32**

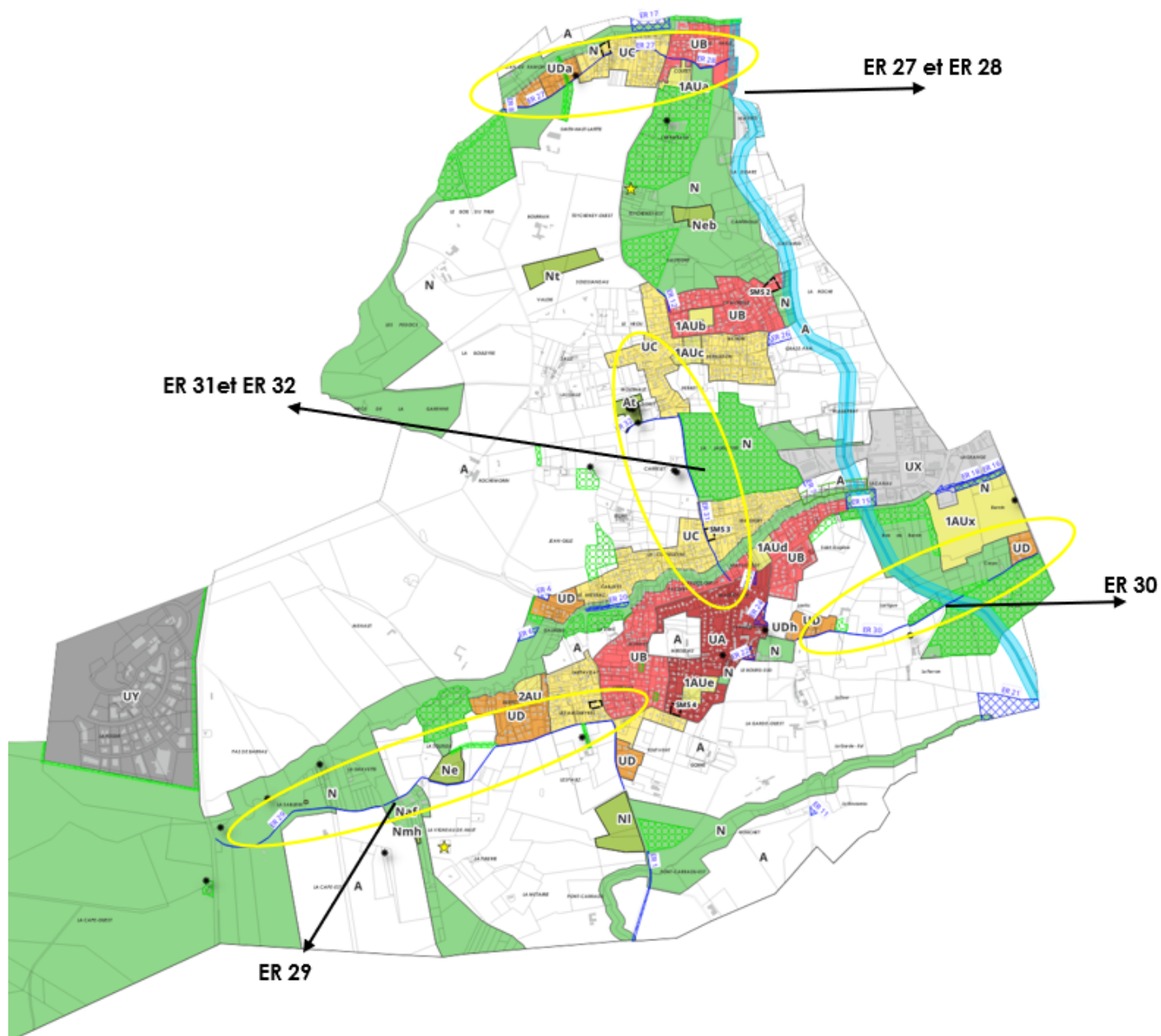
La création de nouveaux emplacements réservés numérotés 27 à 32 pour la réalisation et l'aménagement en lien avec la mobilité douce prend également place dans la présente modification.

Par conséquent, ces nouveaux emplacements s'illustreront par une modification du plan de zonage du PLU en vigueur de Martillac.

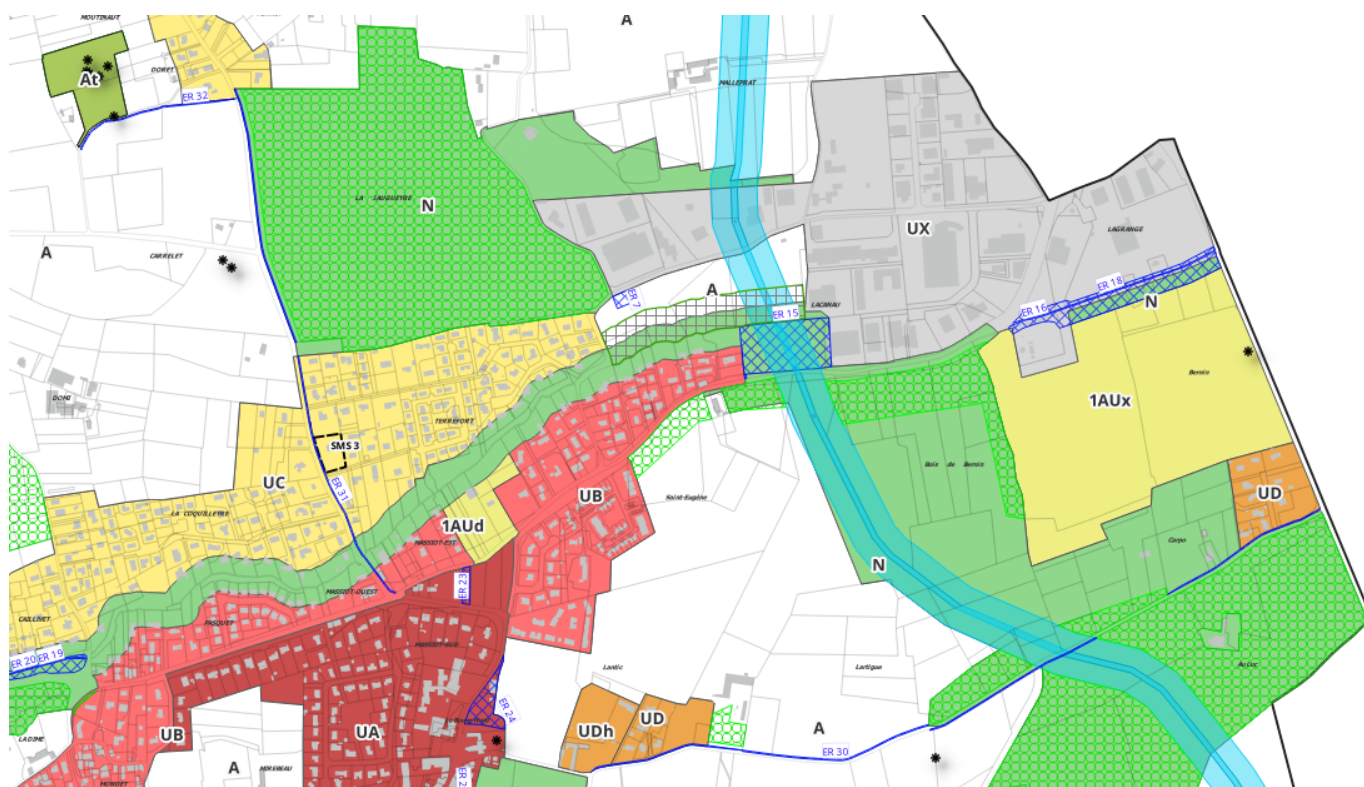
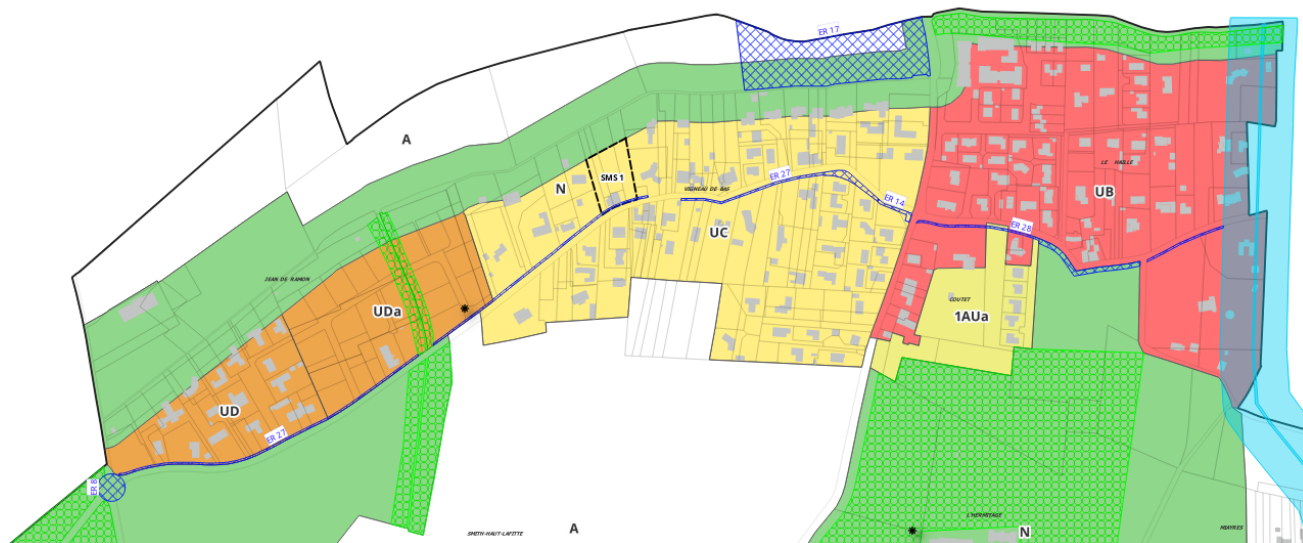
Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surface approximative (m²)
27	Commune	Réalisation et aménagement pour de la mobilité douce	1981
28	Commune	Réalisation et aménagement pour de la mobilité douce	1080
29	Commune	Réalisation et aménagement pour de la mobilité douce	5480
30	Commune	Réalisation et aménagement pour de la mobilité douce	3814
31	Commune	Réalisation et aménagement pour de la mobilité douce	2784
32	Commune	Réalisation et aménagement pour de la mobilité douce	606

Extrait du cartouche du plan de zonage après modification





Zonage après modification





Zoom sur les emplacements réservés

g) Liste des emplacements réservés mise à jour

En synthèse de ces évolutions, on trouvera ci-dessous la liste complète des emplacements réservés mise à jour figurant sur le plan de zonage, mise à jour.

Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surface approximative (m²)
1	Département	Réalisation et aménagement d'un chemin doux le long de la RD 109	3 990
2	CC Montesquieu	Création d'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales (bois de la Jaugueyre)	2 000
3	Commune	Création d'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales (bois de Jean-Gilles)	4 125
4	CC Montesquieu	Création d'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales (vigne Rochemorin)	1 500
5	Commune	Amélioration d'un carrefour devant la mairie entre l'avenue Charles-de-Gaulle et la route de Mirebeau	300
6	CC Montesquieu	Création d'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales (Galhume)	4 000
7	CC Montesquieu	Création d'un espace de retournement routier sur le chemin de Lagrange au lieu-dit Malleprat	625
8	Commune	Amélioration d'un carrefour entre le chemin de Carosse et la route de Jean-de-Ramon	700
9	CC Montesquieu	Création d'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales (zone de Lagrange)	1 900
10	SIAEPA	Déplacement d'un poste de relevage	20
11	SIAEPA	Création d'un réservoir d'eau potable - Surpresseur	2 000
12	Commune	Aménagement de circulations douces RD 111 ⁴	700
13	Commune	Création d'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales (La Coquilleyre)	1 800
14	Commune	Aménagement de sécurité du carrefour de Vigneau-de-Bas sur la RD 111 ⁴	140-173

Numéro	Bénéficiaire	Désignation de l'opération	Surface approximative (m²)
15	CC Montesquieu	Espace de renaturation d'un cours d'eau	13 700
16	CC Montesquieu	Espace de renaturation d'un cours d'eau	10 200
17	CC Montesquieu	Espace de renaturation d'un cours d'eau	11 1500
18	CC Montesquieu	Espace de renaturation d'un cours d'eau	2 670
19	CC Montesquieu	Espace de renaturation d'un cours d'eau	3 000
20	CC Montesquieu	Espace de renaturation d'un cours d'eau	1 110
21	CC Montesquieu	Espace tampon pour expansion de crue du Milan	31 300
22	Commune	Opération d'ensemble	1 310
23	Commune	Extension du cimetière	877
24	Commune	Extension future du parking	3 540
25	Commune	Opération d'ensemble – projet centre-bourg	130
26	Commune	Création d'un ouvrage destiné à la gestion des eaux pluviales	7 370
27	Commune	Réalisation et aménagement pour de la mobilité douce	1 981
28	Commune	Réalisation et aménagement pour de la mobilité douce	1 080
29	Commune	Réalisation et aménagement pour de la mobilité douce	5 480
30	Commune	Réalisation et aménagement pour de la mobilité douce	3 814
31	Commune	Réalisation et aménagement pour de la mobilité douce	2 784
32	Commune	Réalisation et aménagement pour de la mobilité douce	606



4.2.1.2 Les éléments de paysage identifiés

a) La justification

Dans le rapport de présentation du PLU de Martillac il est dit :

« Le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection (Art. L. 151-19 du code de l'urbanisme). Tous ces éléments doivent être reportés dans des documents graphiques. Huit éléments ont été identifiés sur la commune. »

Numéro	Dénomination	Illustration
1	Chêne de Montesquieu	 Pont des Romains / Puits de la Jaugueyre / Puits de Mondet
2	Vieux Rochemorin et bois de Rochemorin	
3	Abside de l'église	
4	Alignements d'arbres	
5	Fontaines et puits	
6	Pont des Romains	
7	Borne de Montesquieu	
8	Fontaine de Mirebeau	 Fontaine de Mirebeau / Fontaine Jean-Gille / Puits de La Roche / Puits de Carrelet

Lors d'une procédure d'évolution du PLU un neuvième élément a été ajouté.

Ils sont répertoriés dans une liste et sont également identifiés par un figuré spécifique et un numéro sur le plan de zonage.

Liste des éléments du patrimoine identifiés (symbole ✱)	
1.	Chêne de Montesquieu
2.	Vieux Rochemorin et bois de Rochemorin
3.	Abside de l'église
4.	Alignements d'arbres remarquables
5.	Fontaines et puits
6.	Pont des romains
7.	Borne de Montesquieu
8.	Fontaine de Mirebeau
9.	Arbres à cavités

Extrait du cartouche du plan de zonage en vigueur

Après analyse, le PLU de Martillac met en évidence des dispositifs de protection relevant, d'une part, de l'article L.151-19 du CU pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et, d'autre part, de l'article L.151-23 du CU pour des motifs d'ordre écologique.

b) Nature de la modification lié à l'article L.151-23 du CU

Dans le cadre de la présente procédure et de cette protection, l'article L.151-23 est utilisé pour la protection des ripisylves des cours d'eau nécessaires au maintien des continuités écologiques. Ces espaces sont à protéger. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales, présentes naturellement, sur une marge de recul de 60 m par rapport à l'axe du cours d'eau. Une déclaration préalable est nécessaire dans le cas de travaux.

Sur la pièce graphique du règlement d'urbanisme, la continuité écologique sera ajoutée en tant éléments de paysage, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre du L.151-23 du CU, éléments isolés.

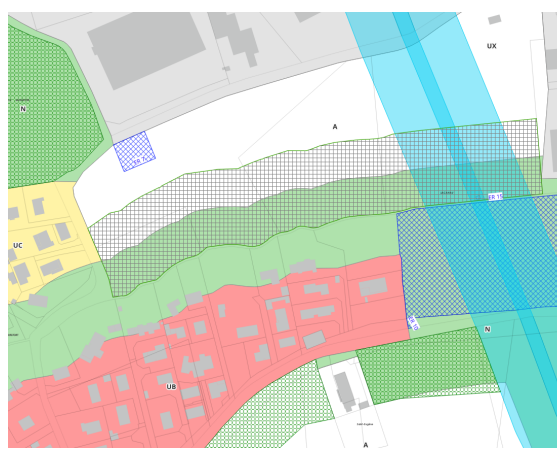


Eléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique

Extrait du plan de zonage en vigueur



Vue de l'aménagement

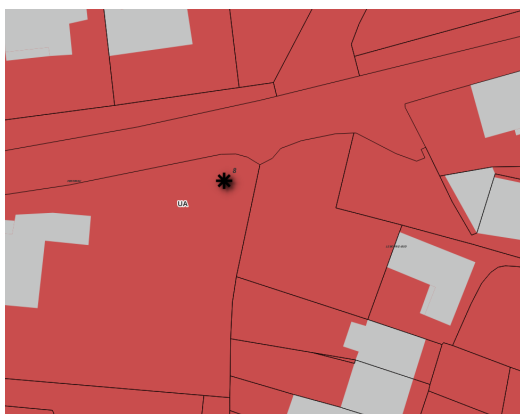


c) Nature de la modification lié à l'article L.151-19 du CU

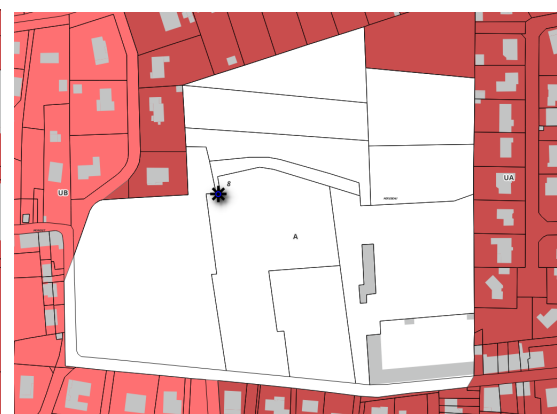
Dans le cadre de cette procédure la commune souhaite également corriger la localisation de la fontaine de Mirebeau et également rajouter une protection sur la Fontaine des Chambres au titre de l'article L.151-19 du CU.

> Fontaine de Mirebeau

Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du plan de zonage modifié





> **Fontaine des Chambres**

Extrait du plan de zonage modifié





d) Liste des protections mise à jour

En synthèse de ces évolutions, on trouvera ci-dessous la liste complète des éléments de protection mise à jour figurant sur le plan de zonage, mise à jour.

Liste des éléments du patrimoine identifiés (symbole ¹✱)

1. Chêne de Montesquieu
2. Vieux Rochemorin et bois de Rochemorin
3. Abside de l'église
4. Alignements d'arbres remarquables
5. Fontaines et puits
6. Pont des romains
7. Borne de Montesquieu
8. Fontaine de Mirebeau
9. Arbres à cavités
10. Fontaine des Chambres

4.2.2 Les évolutions touchant la pièce écrite du règlement d'urbanisme

Bien que la motivation principale de la présente modification soit de répondre aux obligations réglementaires qui s'imposent à elle en matière de production de logements sociaux, la commune profite également de la procédure pour procéder à un certain nombre de corrections et de compléments dans le libellé du règlement écrit.

4.2.2.1 Les compléments apportés au titre I « dispositions générales », à l'article 23 « Lexique et définitions »

a) Rajout d'une définition des accès et bande d'accès

Au vu de difficultés de compréhension survenues à plusieurs reprises sur la notion de « bande d'accès » telle qu'évoquée à l'article 3 « accès et voirie » des zones UB, UC et UD, il est apparu nécessaire d'en présenter une définition précise à l'article 23 « Lexique et définitions » du titre I « dispositions générales », du règlement. Celle-ci est ainsi rédigée, en précisant les limites d'application :

Accès – Bande d'accès

L'accès correspond, au sein d'un terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur une voie ouverte à la circulation (portail, porche). Lorsque le terrain n'est pas desservi directement par une voie ouverte à la circulation, l'accès peut prendre la forme d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage sur un fonds voisin rejoignant la voie : dans ce cas, on parle de « bande d'accès ». En cas de bande d'accès, le terrain ne peut pas accueillir plus de 2 logements.

b) Compléments apportés à la définition de l'emprise au sol

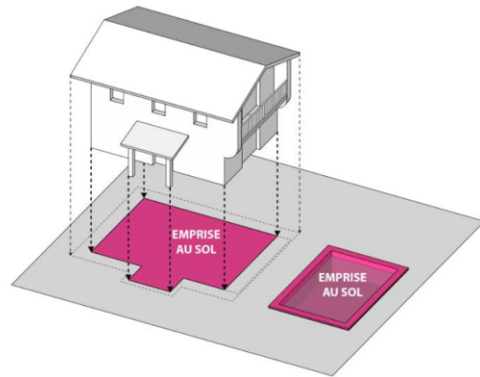
L'adaptation de cette définition est motivée par deux raisons complémentaires. La première résulte, comme ci-dessus, d'un souci de clarté. La seconde vise à faire évoluer l'application de la règle en apportant plus de souplesse dans la prise en compte des piscines dans le calcul de l'emprise au sol.

Sur ce dernier point, en tenant compte de la jurisprudence, rappelons qu'un PLU peut, s'il l'estime opportun, ne pas prendre en compte les bassins de piscine, enterrés et découverts dans ce calcul. Aussi, afin de ne pas grever l'emprise des constructions sur des terrains de petite taille, il est décidé de ne pas prendre en compte dans l'emprise au sol les piscines.

En conséquence, la définition de l'emprise au sol est complétée comme suit :

Emprise au sol (article R.420-1 du Code de l'urbanisme)

~~Projection verticale du volume de la construction tous débords confondus. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction et la surface du terrain d'assiette du projet.~~



L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Dans cette projection verticale :

- ☐ Sont inclus les éléments architecturaux suivants : les terrasses, et les piscines.
- ☐ Sont exclues les piscines, les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant avant travaux ainsi que les passages ou cours couverts, d'usage collectif et accessibles à tous, assurant des liaisons entre les voies ou places existantes, et laissant un passage libre d'une hauteur en tout point au moins égale à 6 m.

4.2.2.2 Aux articles UA 3, UB 3, UC 3, UD 3, 1AU3 « accès et voirie », réécriture des règles concernant les caractéristiques de voies à réaliser

a) Justification de la modification

Aux articles UA 3, UB 3, UC 3, UD 3, 1AU3 « accès et voirie » sont définis des gabarits de chaussées à respecter pour les voies nouvelles quelle que soit l'importance des opérations de logements qu'elles desservent : largeur minimum de chaussée de 5 mètres et une emprise totale de voie de 8 mètres.

A l'expérience, dans un souci à la fois de limiter l'imperméabilisation des sols, d'adapter la voirie au trafic supporté et de recherche d'un meilleur équilibre financier des opérations, il est apparu pertinent de distinguer les tailles imposées de voies en fonction du nombre de logements desservis.

La distinction se fera entre les petites opérations de deux logements au plus qui ne nécessitent pas de voirie importante et pour lesquelles une largeur minimum de chaussée de 3,50 mètres sera seulement imposée. Pour les opérations de plus deux logements, les exigences seront plus importantes et plus précises que les dispositions actuelles, en distinguant les voies à double sens (largeur minimum : 6 mètres) et les voies en sens unique (largeur minimum : 3,50 mètres)

b) Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de modifier le libellé des articles UA 3, UB 3, UC 3, UD 3 et 1AU3, selon les modalités ci-après.

▪ Article UA 3

La rédaction de l'article UA 3 est différentes des autres articles et la correction retenue est la suivante :

~~3.5 – Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 5 m et son emprise de 8 m. Toutefois, cette largeur pourra être inférieure dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble.~~

3.5 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique respecteront les gabarits minimums suivants :

- ☐ Pour les voies desservant au moins 3 logements, l'emprise minimale de la chaussée sera de 3,50 mètres en sens unique et 6 mètres en double sens.
- ☐ Pour les voies desservant au plus 2 logements, l'emprise minimale de la chaussée pourra être réduite à 3,50 mètres.

▪ Article UB 3, UC 3, UD 3 et 1AU3

Le libellé de ces 4 articles, différent de celui de UA 3, est identique, leur évolution est la suivante, sachant que le libellé de la correction est similaire à celui utilisé en UA 3 :

2 - VOIRIE

~~3.6 – La création des voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :~~

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 m	8 m
Voies non destinées à être incluses dans la voirie publique	3,50 m	6 m

3.6 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique respecteront les gabarits minimums suivants :

- ❑ Pour les voies desservant au moins 3 logements, l'emprise minimale de la chaussée sera de 3,50 mètres en sens unique et 6 mètres en double sens.
- ❑ Pour les voies desservant au plus 2 logements, l'emprise minimale de la chaussée pourra être réduite à 3,50 mètres.

4.2.2.3 A l'articles N 3 « accès et voirie », réécriture des règles concernant les caractéristiques de voies à réaliser

a) Justification de la modification

Il apparaît également nécessaire de faire évoluer les dispositions concernant les caractéristiques de voies en zone naturelle N.

En effet, l'article N3 fait figurer les mêmes dispositions concernant les caractéristiques des voies que dans les zones urbaines et à urbaniser, alors que qu'elles n'ont pas de raison d'être en zone naturelle où les opérations nécessitant la réalisation de voies nouvelles sont interdites.

L'existence de ces dispositions en zone N est d'autant plus surprenante qu'en zone agricole A figurent à l'article A3 des dispositions bien plus succinctes, adaptées à la vocation de cette zone.

Il est donc proposé de reprendre ces dispositions en zone N.

b) Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de modifier le libellé de l'articles N3, selon les modalités ci-après.

2 - VOIRIE

~~3.5—Sont autorisées les créations de nouvelles voies sur les zones N indicées uniquement sauf la zone Nmh. La création des voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :~~

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 m	8 m
Voies non destinées à être incluses dans la voirie publique	3 m	6 m

~~3.6—Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route, est obligatoire.~~

~~3.7—L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.~~

~~3.8—Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.~~

3.5 – Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

4.2.2.4 Complément apporté aux articles UA 6, UB 6, UC 6 et UD 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées » concernant la gestion des constructions existantes

a) Justification de la modification

A l'occasion de demandes d'informations et de dépôts de permis de construire, il est apparu **un oubli dans la rédaction des articles UA 6, UB 6, UC 6 et UD 6 concernant les règles d'extension des constructions existantes lorsque celles-ci ne sont pas implantées conformément aux règles imposées aux constructions neuves**. L'absence de toute dérogation dans ce domaine impose l'application de la règle générale de recul pouvant entraîner des discontinuités d'alignement des façades, préjudiciables à l'aspect des constructions.

Il est donc décidé d'introduire aux articles UA 6, UB 6, UC 6 et UD 6 un nouvel alinéa, au demeurant classique, autorisant explicitement la possibilité de ne pas respecter la règle générale de recul par rapport aux voies et emprises publiques dans le cas d'une construction existante implantée selon un recul différent.

b) Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de modifier le libellé des articles UA 6, UB 6, UC 6 et UD 6, selon les modalités ci-après : rajout d'un nouvel alinéa rédigé comme suit :

6.4 – Toutefois, en cas de travaux d'extension de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU et non implantée conformément à la règle ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

4.2.2.5 Complément apporté aux articles UB 6, UC 6 et UD 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées » concernant la gestion des annexes isolées

a) Justification de la modification

La commune souhaite accorder plus de souplesse dans l'implantation des annexes isolées de petite taille (inférieure à 10 m²), en leur accordant, comme pour les piscines, un recul moindre, voire l'implantation sur l'alignement des voies.

Cette adaptation de la règle vise à répondre à des demandes d'implantations d'annexes qui ne pouvaient être satisfaites autrement sur certaines parcelles trop étroites ou aux formes complexes.

Il est donc décidé d'autoriser l'implantation des annexes isolées de la construction principale de 10 m² ou moins sur l'alignement des voies et espaces publics.

b) Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de modifier le libellé des articles UB 6, UC 6 et UD 6, selon les modalités ci-après : rajout d'un nouvel alinéa rédigé comme suit :

6.2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² qui pourront être implantés à l'alignement des voies et espaces publics ou privés ouvertes à la circulation publique existants ou à créer, ou de toute limite s'y substituant.

4.2.2.6 Aux articles UA 7, UB 7, UC 7 et UD 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », réécriture du premier alinéa pour une meilleure compréhension de la règle d'implantation

a) Justification de la modification

Bien qu'assorti d'un schéma explicatif, l'alinéa 7.2. des articles UA 7, UB 7, UC 7 et UD 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », décrivant les modalités pratiques des reculs d'implantation des constructions par rapport aux différentes limites séparatives (latérales et de fond), apparaît très peu explicite et est source de nombreuses erreurs d'interprétation préjudiciables aux pétitionnaires lors de l'instruction des permis de construire.

Il est donc décidé de réécrire de façon plus explicite et détaillée cet alinéa sans, bien sûr, modifier la règle définie pour chaque zone.

b) Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de modifier le libellé des articles UA 7, UB 7, UC 7 et UD 7, selon les modalités ci-après.

▪ Article UA 7

La nouvelle rédaction est la suivante :

7.1 - Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative ~~latérale touchant la voie~~ à l'autre, ou en semi continu. ~~La distance de retrait au nu du mur de la construction par rapport aux limites séparatives restantes ne pourra être inférieure à 3 m. Pour une implantation en semi continu, la construction doit être implantées sur l'une au moins des limites séparatives touchant la voie et à 3 mètres minimum par rapport à l'autre limite.~~

[...]

▪ Article UB 7

La nouvelle rédaction est la suivante :

~~7.2 — Les distances de retrait au nu du mur de la construction par rapport aux limites séparatives restantes doivent être au minimum de 0 m — 3 m — 5 m et 5 m.~~

7.2 — Les distances de retrait au nu du mur de la construction par rapport aux limites séparatives doivent respecter les règles suivantes : la construction pourra s'implanter soit sur l'une des limites séparatives, soit à 3 mètres minimum de celle-ci. Elle devra en outre respecter un recul de 5 mètres par rapport aux autres limites séparatives.

[...]

▪ Article UC 7

La nouvelle rédaction est la suivante :

~~7.2 — Les distances de retrait au nu du mur de la construction par rapport aux limites séparatives restantes doivent être au minimum de 0 — 3 m — 5 m et 10 m.~~

7.2 — Les distances de retrait au nu du mur de la construction par rapport aux limites séparatives doivent respecter les règles suivantes : la construction pourra s'implanter soit sur l'une des limites séparatives, soit à 3 mètres minimum de celle-ci. Elle devra en outre respecter un recul de 10 mètres par rapport à une limite séparative et 5 mètres par rapport aux autres limites séparatives.

[...]

▪ **Article UD 7**

La nouvelle rédaction est la suivante :

~~7.2—Les distances de retrait au nu du mur de la construction par rapport aux limites séparatives doivent être de 15 m sur une limite séparative et de 5 m sur les deux autres (5 m, 5 m, 5 m et 15 m).~~

7.2 – Les distances de retrait au nu du mur de la construction par rapport aux limites séparatives doivent respecter les règles suivantes : la construction devra s'implanter à 15 mètres minimum d'une limite séparative. Elle devra en outre respecter un recul de 5 mètres par rapport aux autres limites séparatives.

[...]

Complément apporté aux articles UB 7, UC 7 et UD 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » concernant la gestion des constructions existantes

a) Justification de la modification

Comme pour les articles 6 corrigés plus haut, **les articles UB 7, UC 7 et UD 7, ne comportent aucune disposition dérogatoire pour gérer les extensions des constructions existantes lorsque celles-ci ne sont pas implantées conformément aux règles imposées aux construction neuves.** L'absence de toute dérogation dans ce domaine impose l'application de la règle générale de recul peut ici aussi entraîner des discontinuités d'alignement des pignons, préjudiciables à l'aspect des constructions.

Il est donc décidé d'introduire aux articles UB 7, UC 7 et UD 7 un nouvel alinéa autorisant explicitement la possibilité de ne pas respecter la règle générale de recul par rapport aux limites séparatives dans le cas d'une construction existante implantée selon un recul différent.

b) Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de modifier le libellé des articles UB 7, UC 7 et UD 7, selon les modalités ci-après : rajout d'un nouvel alinéa rédigé comme suit :

7.3 - Toutefois, en cas de travaux d'extension de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU et non implantée conformément à la règle ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

4.2.2.7 Aux articles UA 11, UB 11, UC 11 UD 11 et 1AU 11 « aspect extérieur », paragraphe D « Toitures », réécriture de la règle sur la forme des toitures des annexes à la construction principale

a) Justification de la modification

Comme aux articles UB 6, UC 6 et UD 6, la commune souhaite accorder plus de souplesse dans la gestion des annexes isolées de petite taille (inférieure à 10 m²) pour ce qui est de la forme de leur toiture. Il s'agit d'autoriser dans ce cas les toitures à une seule pente, uniquement autorisée dans le PLU en vigueur pour les annexes adossées à un mur, quelle que soit leur taille.

Cette évolution tient compte des propositions du marché dans ce domaine et n'aura que peu d'incidence sur l'aspect générale des constructions.

Il est donc décidé d'autoriser les toitures à une seule pente pour les annexes isolées de la construction principale de 10 m² ou moins.

b) Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de modifier le libellé des articles UA 11, UB 11, UC 11 UD 11 et 1AU 11, au paragraphe D « Toitures », selon les modalités ci-après.

11.13 - Les toitures des annexes adossées à un mur **et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m²** pourront être à une pente.

Aux articles UA 12, UB 12, UC 12 « stationnement des véhicules », rajout d'un alinéa pour imposer un parking visiteurs dans les opérations de plus de 5 logements

a) Justification de la modification

A la différence de nombreux règlements de PLU, celui de Martillac n'impose pas de « parkings visiteurs » dans les opérations de logements les plus importantes en zones UA, UB et UC, alors que cela est prévu en zone 1AU. Cela qui s'avère souvent problématique aussi bien pour les visiteurs que pour les résidents et générateur de stationnement illégal ou gênant.

Il est donc décidé de réparer cet oubli et d'imposer un « parkings visiteurs » pour les opérations de 4 logements et plus, dimensionné à raison d'une place de stationnement pour deux logements.

b) Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de modifier le libellé des articles UA 12, UB 12, UC 12, selon les modalités ci-après : rajout d'un nouvel alinéa rédigé comme suit :

12.3 - Les opérations comportant 4 logements et plus devront réaliser sur leur terrain d'assiette un ou des parkings banalisés destinés à l'accueil des visiteurs dimensionnés à raison d'une place de stationnement pour 2 logements projetés.

4.2.2.8 Modification du préambule des zones UX, UY et 1AU

a) Justification de la modification

Le bassin versant du Breyra fait l'objet de débordements récurrents du cours d'eau lors de fortes pluies (orage) sur sa partie aval, au niveau de la zone urbanisée. Ainsi, la bonne gestion des eaux pluviales sur la commune est primordiale afin de ne pas aggraver le risque inondation par débordement du Breyra.

Au vu des problématiques d'inondation connues sur ce bassin versant et des phénomènes pluvieux dont les fréquences et intensités sont croissants, la Communauté de communes Montesquieu préconise une période de retour de 30 ans pour le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales, dans le cadre des projets d'aménagement.

Le règlement du PLU en vigueur précise dans le préambule des zones UX, UY et 1AU que le dimensionnement des ouvrages de régulation des eaux de pluie doit être calculé sur la base d'une pluie décennale d'intensité moindre. **Il est donc indispensable d'y imposer cette référence trentennale pour plus de sécurité et des objectifs de meilleure protection des personnes et des biens. Le préambule des zones UX, UY et 1AU doit être corrigé en ce sens.**

b) Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de modifier le libellé du préambule des zones UX, UY et 1AU, comme suit.

[...]

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est de favoriser l'infiltration à la parcelle quand cela est possible (se référer à la carte d'infiltration en annexe). Dans les cas où l'infiltration n'est pas possible, des ouvrages de régulation des eaux de pluie doivent être mis en place et seront conçus selon une pluie ~~décennale~~ trentennale et un débit de rejet régulé de 3 l/ha/s. La gestion des eaux pluviales sera conforme aux prescriptions et documents donnés dans l'annexe sanitaire 6.3.

4.2.2.9 Aux articles UX1 et 1AUX1 « types d'occupation et utilisation des sols interdits », complément apporté à l'alinéa 1.2 pour mettre l'article en cohérence avec les articles UX2 et 1AUX2

a) Justification de la modification

Cette évolution du règlement de la zone UX vise à **corriger une incohérence** dans l'écriture des articles UX1 et 1AUX1 « types d'occupation et utilisation des sols interdits » et UX2 et 1AUX2 « types d'occupation et utilisation soumises à des conditions particulières ».

En effet, les premiers, à leur alinéa 1.2, interdisent toutes les constructions à usage d'habitations, alors que les seconds les autorisent pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.

Il convient donc de corriger les articles UX1 et 1AUX1 pour éviter tout risque de contentieux, en complétant leur alinéa 1.2, par une exception fondée sur la référence aux dispositions spécifiques des articles UX2 et 1AUX2 dans ce domaine.

b) Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de modifier le libellé des articles UX1 et 1AUX1, selon les modalités ci-après.

Sont interdits :

1.1 - Les occupations et utilisations du sol citées à l'article UX2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées ;

1.2 - Les constructions à usage d'habitations, **à l'exception des logements de fonction et de gardiennage visés à l'article UX 2 ci-après ;**

[...]

4.2.2.10 Aux articles UX6, UY6 et 1AUX6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées », rajout un point supplémentaire aux dérogations de l'alinéa 6.2

a) Justification de la modification

Cette adaptation du règlement des zones UX, UY et 1AUX, dédiées à l'accueil des activités, vise à prendre en compte les dernières évolutions législatives issues de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 et de la loi « relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables » du 10 mars 2023.

Cela concerne plus particulièrement l'obligation d'implanter des ombrières photovoltaïques sur au moins 50% de la superficie des nouveaux parkings extérieurs ouverts au public, de plus de 1 500 m².

Afin de permettre aux opérateurs concernés de pouvoir respecter ces nouvelles obligations sans contraintes excessives, la commune souhaite permettre à ces installations d'utiliser toute la superficie des parkings sur lesquels ils seront amenés à être implantés. **Dans ce but, elle décide de les exonérer des obligations de recul par rapport aux voies et emprises publiques et privées.**

L'alinéa 6.2. des articles UX6, UY6 et 1AUX6, listant les dérogations à la règle générale d'implantation est donc complété pour y inclure les ombrières photovoltaïques.

b) Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de modifier le libellé des articles UX6, UY6 et 1AUX6, selon les modalités ci-après.

6.2 - Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- ☐ Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...) à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices) ;
- ☐ L'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs dans le respect de la législation ;

[...]

4.2.2.11 A l'article UX12 « stationnement des véhicules », réécriture complète de l'alinéa 12.2 définissant les normes de stationnement

a) Justification de la modification

L'alinéa 12.2 définissant les normes de stationnement en zone UX a posé de nombreux problèmes en raison d'une rédaction défectueuse et incomplète, source réelle de risques contentieux.

En effet, le texte actuel omet un certain nombre de constructions autorisées dans la zone pour lesquelles aucune règle de stationnement n'est fixée. D'autre part le libellé des bâtiments pour lesquels des dispositions sont arrêtées ne correspond pas le plus souvent à la dénomination des destinations des constructions définies par le Code de l'urbanisme.

Il convient donc de proposer une nouvelle rédaction de cet alinéa conforme au Code de l'urbanisme sans omettre aucune des constructions autorisées dans la zone.

b) Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de modifier le libellé de l'articles UX12, selon les modalités ci-après.

1. Normes

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- ☒ ~~Pour les commerces : quatre places de stationnement par 100m² de surface de vente ;~~
- ☒ ~~Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : quatre places de stationnement par 80m² de surface de plancher ;~~
- ☒ ~~Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : deux places de stationnement par 30m² de surface de plancher.~~
- ☐ Pour les commerces : quatre places de stationnement par 100 m² de surface de vente ;
- ☐ Pour les logements de fonction et de gardiennage : deux places minimum par logement ;

- ❑ Équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : une place par ¼ d'effectif du public pouvant être reçu suivant le classement retenu comme ERP ;
- ❑ Pour les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat : une place de stationnement par 80m² de surface de plancher ;
- ❑ Pour les locaux et bureaux accueillant du public (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : une place de stationnement par 30 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place ;
- ❑ Pour les hébergements hôteliers et la restauration : une place par chambre, lorsque le nombre de chambres est supérieur ou égal à 8 ; une place par 10 m² de salle de restaurant lorsque celle-ci est supérieure à 30 m².

4.2.2.12 A l'article 1AUX12 « stationnement des véhicules », complément apporté à l'alinéa 12.2 définissant les normes de stationnement

a) Justification de la modification

Si la rédaction de l'alinéa 12.2 définissant les normes de stationnement à l'article 1AUX12 « stationnement des véhicules » ne présente pas les mêmes difficultés qu'à l'article UX12, elle n'en omet pas moins une destination importante autorisée dans la zone : les commerces.

Il est donc nécessaire de compléter cet alinéa avec les dispositions concernant ces commerces. Elles sont bien sûr identiques à celles arrêtées en zone UX.

b) Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de modifier le libellé de l'article 1AUX12, selon les modalités ci-après.

1. Normes

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- ❑ Pour les commerces : quatre places de stationnement par 100 m² de surface de vente ;
- ❑ Pour les logements de fonction et de gardiennage : deux places minimum par logement ;

[...]

4.2.2.13 Dans le préambule des zones A et N, suppression de la date d'approbation du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Bordeaux-Léognan-Saucats

a) Justification de la modification

Le préambule des zones A et N rappelle qu'une partie de ces deux zones est soumise à l'application du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Léognan-Saucats.

Si cette information est exacte et nécessaire en raison de l'obligation de respecter les servitudes qui se rattachent à ce document, elle est en partie erronée car il est fait mention d'une date d'approbation de ce document qui n'est pas la bonne (25 novembre 1986) car celui-ci a depuis lors été révisé (8 février 2007) et pourrait l'être à nouveau à l'avenir.

Si cette information erronée ne compromet pas la légalité du règlement, il apparaît plus pertinent de ne faire figurer aucune date dans le préambule, d'autant que si un nouveau PEB venait à être approuvé, dans la mesure où il s'agit d'une servitude, la commune aura

l'obligation de l'intégrer dans le dossier de PLU par une procédure de mise à jour du document en application de l'article R.153-18 du Code de l'urbanisme.

b) Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de modifier le libellé du préambule des zones A et N, comme suit.

[...]

Une partie de la zone est soumise à l'application du plan d'exposition au bruit (PEB) approuvé ~~le 25/11/1986~~ concernant l'aérodrome Bordeaux-Mérignac. Il fixe des prescriptions d'urbanisme spéciales délimitant des zones diversement exposées au bruit en évaluant la gêne due à cette nuisance.

4.2.2.14 Aux articles A 11 et N 11 « aspect extérieur », paragraphes F et E « Les clôtures », suppression d'une restriction sur l'application des règles aux seules clôtures sur voie pour les élargir à l'ensemble des limites de la parcelle

a) Justification de la modification

Les paragraphes F (A11) et E (N11) « Les clôtures » des articles 11 « aspect extérieur » des zones agricole et naturelle ne réglemente que les seules clôtures sur voie et reste muet sur les clôtures en limites séparatives.

A l'expérience, la commune souhaite aujourd'hui pouvoir également contrôler la forme des clôtures en limites séparatives pour mieux en maîtriser l'aspect afin d'éviter certains abus.

Les caractéristiques des clôtures sur rue peuvent être reprises sans dommage par les clôtures sur limites :

Les clôtures seront constituées par des haies vives ou des grillages de couleur neutre, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale n'excédera pas 1,80 m, mur bahut compris, dont la hauteur maximale sera de 0,80 m. Sont interdits tous les autres types de clôtures comme les claustras, les bâches ou brande, etc.

Aussi le libellé des paragraphes F (A11) et E (N11) est corrigé pour supprimer les mentions indiquant que les règles concernant les clôtures ne s'appliquent qu'aux seules clôtures sur voie.

b) Nature de la modification

En raison de ce qui précède, la municipalité décide de modifier le libellé des articles A11 et N11, selon les modalités ci-après.

▪ **Article A 11**

Ici, seul le titre du paragraphe F doit être modifié :

F - Les clôtures ~~(sur voies publiques exclusivement)~~

▪ **Article N 11**

Ici, c'est le premier alinéa du paragraphe qui doit être supprimé :

E - Les clôtures

~~11.10 – Les prescriptions suivantes ne s'attachent qu'aux clôtures sur voies publiques.~~

[...]



Partie 2

Analyse des incidences

1. L'IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL, LES PAYSAGES, LES RISQUES DE NUISANCES, LES RESEAUX ET L'ASSAINISSEMENT

Le tableau ci-dessous évalue, par thématique, conformément aux attendus de l'article R.104-34 du Code de l'urbanisme, les incidences potentielles des évolutions proposées dans le cadre de la procédure de de modification simplifiée du PLU de Limeyrat et tient lieu d'auto-évaluation.

L'évaluation des incidences réalisée ci-dessous a été conduite selon une réflexion en trois temps :

- > La procédure projetée a-t-elle une incidence sur la thématique considérée ?**
- > Cette incidence est-elle notable sur la thématique considérée ?**
- > La somme des incidences sur l'ensemble des thématiques caractérise-t-elle une incidence notable ?**

Rappelons toutefois que les évolutions apportées dans ce cadre sont par nature limitées puisque, comme on a pu le voir, cette procédure ne permet que des adaptations ponctuelles et strictement encadrées par le Code de l'urbanisme.

1.1. Évolutions portées liées à la mise en œuvre de la politique de logements sociaux de la commune

Thème	Auto-évaluation des incidences
Milieux naturels, biodiversité et zones humides Consommation de l'espace Trame verte et bleue Paysages et patrimoine bâti Ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales) Risques naturels et technologiques Emissions de gaz à effet de serre, air, énergie et climat	Rappelons que les évolutions de règlement et de zonage envisagées ne concernent que de nouvelles obligations en matière de types de logements admis sur certains sites des zones urbaines ou à urbaniser sans que cela n'entraîne un accroissement de la pression urbaine sur les milieux ou la ressource en eau. Elles ne font pas évoluer les capacités d'accueil des différentes zones concernées en dehors de ce le document avait dès l'origine envisagé. Cette modification ne contient donc aucune disposition susceptible de remettre en cause le caractère des zones naturelles et agricoles ou la qualité des paysages sur la commune. Elle permet en réalité d'assurer une meilleure prise en compte des sensibilités environnementales via l'ajout d'orientations d'aménagement encadrant mieux les aménagements projetés au sein même de la zone urbaine : pourcentage d'espaces végétalisés imposés, bandes paysagères à créer, points de vue préservés, ... Enfin, aucun risque technologique ou naturel nouveau n'est lié à ces évolutions.
Nuisances sonores	Au regard de la nature même de cet objet de la procédure, ayant trait exclusivement à faire évoluer les dispositifs réglementaires mis en application dans le PLU afin de mettre en œuvre une politique volontariste en termes de logements sociaux, aucune nuisance sonore significative supplémentaire n'est à attendre. Les évolutions apportées s'appliquent sur des secteurs aujourd'hui déjà aménageables et pouvant accueillir des logements sans en augmenter le nombre déjà possible. Elle permet en réalité de mieux maîtriser les phénomènes de divisions parcellaires en l'encadrant via des OAP qui intègrent les interfaces avec les habitations voisines.
Sols pollués et déchets	La procédure ne concerne pas un site ou sol pollué ou potentiellement pollué identifié dans les bases de données BASOL et BASIAS. Il ne s'agit pas d'un projet de carrière, d'extension de carrière ou encore d'établissement de traitement de déchets. Plus largement la procédure ne concerne pas un secteur soumis à des servitudes liées à des pollutions. De plus, les évolutions portées n'induisent pas d'augmentation du nombre de logements potentiellement construits et n'ont de fait pas d'incidence sur la production de déchets. En conséquence, aucune incidence significative particulière n'est attendue sur cette thématique.
Thématiques cumulées	Au regard de l'ensemble des éléments susmentionnés, la somme des incidences sur l'ensemble des thématiques considérées ne constitue pas d'incidence notable sur l'environnement.

1.2. Évolutions relatives aux emplacements réservés

La suppression des 4 emplacements réservés est sans incidence, les aménagements visés ayant été réalisés, celles s'appliquant sur des emplacements réservés existants ne généreront pas d'incidences supplémentaires par rapport à la situation actuelle du PLU en vigueur. Enfin, les emplacements réservés ajoutés visent à permettre un ensemble de projets d'intérêt général (la plupart positionnés au sein même de la zone urbaine), dont ceux liés à la création de cheminements doux ou encore la création d'un nouveau bassin de gestion des eaux pluviales.

1.3. Évolutions relatives à l'ajout de prescriptions au titre des articles L.151-19 et 151-23 du CU

La procédure de modification introduit l'ajout d'une prescription au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme visant la protection des abords du ruisseau du Breyra. **L'incidence est positive via la préservation dans le document graphique des abords du cours d'eau qui constitue un corridor écologique d'intérêt à l'échelle locale.**

De plus, la procédure est l'occasion de corriger une erreur de localisation de la prescription au titre de l'article L.151-19 du CU relative à la fontaine de Mirabeau et également rajouter une protection sur la fontaine des Chambres au titre du même article. **Ainsi la procédure est positive en matière de préservation du patrimoine local.**

1.4. Évolutions relatives au règlement écrit

Au regard de la nature des évolutions portées au règlement écrit, celles relatives au lexique, gabarit des voies, aux places de stationnement ou encore à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone à vocation urbaine ou à urbaniser n'a aucune incidence particulière sur l'environnement au sens large.

La modification n°3 du PLU est en réalité l'occasion d'accroître la portée du règlement écrit en matière de gestion des eaux pluviales via le passage à des règles imposant le respect d'un principe de crue trentennale et non plus centennale. Il s'agit enfin d'assouplir le règlement afin de permettre l'accueil plus aisé d'ombrières photovoltaïques sur stationnement en zone à vocation économique.

2 CONCLUSION

La présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Martillac vise à faire évoluer le PLU en vigueur afin de mettre en œuvre une politique de mixité sociale à la fois réaliste et volontariste répondant aux objectifs fixés pour la commune. L'engagement de cette procédure est également l'occasion d'opérer à la marge la rectification d'un certain nombre d'imprécisions et coquilles relevées dans le règlement écrit et à faire évoluer les emplacements réservés.

Dans la mesure où la présente modification n'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation, elle ne fait pas évoluer la politique de gestion de l'espace et de maîtrise de l'étalement urbain portée par le PLU en vigueur. Les impacts directs de cette modification sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, ou en termes de déplacements sont donc non significatifs.

Elle vise à engager une véritable politique liée à la mise en œuvre des logements sociaux en lien avec la loi SRU et le déficit important actuellement constaté sur le territoire communal. Les évolutions portées dans le cadre de la présente modification, initialement vouées à orienter les programmes de logements communaux sur des secteurs spécifiques, est l'occasion d'affiner la prise en compte des problématiques environnementales au sein même de l'enveloppe urbaine via l'ajout d'orientations d'aménagements sur des dents creuses n'en faisant pas l'objet à ce jour.

Compte-tenu de la nature des modifications apportées, de leur dimensionnement et de l'absence de contraintes environnementales au droit des secteurs faisant l'objet des évolutions les plus significatives, il peut être estimé que la procédure de modification n°3 du PLU de Martillac ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.

Ainsi, compte-tenu de la faible portée des évolutions générées par la présente procédure, une évaluation environnementale n'apparaît pas nécessaire.



Equipe d'étude

Étude réalisée par :

- > Philippe PARIS, Directeur d'études, expert UA64
- > Manon LAMARQUE, Chargée d'études, UA64
- > Audrey GONAIN, Chargée d'affaires et ingénieur écologue du bureau d'études GEREÀ

