Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Département de la Gironde

Commune de TRESSES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

PIÈCE N°1

PAGES MODIFIÉES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal pour approbation le 11 juillet 2022

Le Maire **Christian SOUBIE**

id de ville urbanisme
49, rue Cazenave
33 100 BORDEAUX
id.ville@gmail.com

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Les modifications apportées à la pièce du PLU sont signalées, en haut de page par un encart Rouge :

Page après modification

Les dispositions ajoutées apparaissent en rouge et gras

Dispositions ajoutées

Les dispositions supprimées apparaissent barrées en vert

~~Dispositions supprimées~~

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

de dégager une vision globale de l'organisation spatiale. De nombreuses interruptions du bâti, par des friches, vignes, bois ou prés, attestent de cette évolution au coup par coup. **En tout état de cause, le projet municipal s'emploiera à mieux structurer ce développement**. Il pourra, pour cela, s'appuyer sur un atout intéressant : l'organisation de son centre bourg.

Enfin, il existe incontestablement **des espaces à revaloriser**, comme les entrées de ville et les abords de la RD 936.

3.1 Caractères du bâti

~~Le bâti communal se signale par sa très grande diversité et, assez fréquemment, sa grande qualité. On l'abordera ainsi, du vernaculaire au monument historique, en passant par le classique et la modernité.~~

~~3.1.1 Le bâti traditionnel~~

~~Il exprime les traits dominants de l'architecture Girondine. On distinguera :~~

- ~~La maison traditionnelle.~~
- ~~Les châteaux.~~
- ~~Les bâtiments agricoles.~~

~~*3.1.1.1 Volumétrie*~~

~~Les constructions sont de plan rectangulaire et s'élèvent au maximum sur deux niveaux (rez-de-chaussée + étage). Elles sont couvertes par un toit à deux pentes minimum. Les pignons peuvent être droits avec ou sans débord de toiture, soit recevoir une croupe.~~

~~*3.1.1.2 Toitures*~~

~~Les toitures sont d'une façon dominante couvertes en tuiles *« canal »* avec une penteassurant l'étanchéité autour de 35 %. Toutefois des constructions de caractère plus agricole,plus rares, comme grange ou chais, sont couvertes avec de la grande tuile plate mécanique (dite de Marseille) avec la même pente. De même, quelques belles maisons bourgeoises, encore plus rares, sont couvertes en ardoise (pente 100 %, toit à 4 pentes ou mansarde).~~

~~Outre les 2, 3 ou 4 pentes classiques, on trouve peu de fantaisie architecturale sur le bâti communal. Hormis quelques tours pigeonniers, la sobriété est de mise.~~

~~*3.1.1.3 Murs*~~

~~Les murs sont bâtis en moellons de pierres enduits ou en pierres appareillées. Ils confèrent une couleur à l'ensemble des constructions qui évoluent dans les tons sable et gris quand ils ne sont pas entretenus. On trouve ainsi de belles maisons sur de grandes parcelles et souvent bien restaurées sur le territoire communal.~~

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

~~3.1.1.4 Ouvertures~~

~~De proportion rectangulaire et verticale (souvent deux fois plus hautes que larges), les ouvertures sont réparties symétriquement dans la façade. Elles peuvent être décorées de façons plus ou moins sophistiquées suivant les moyens mis par son constructeur.~~

~~On ne trouve pas de forme sophistiquée de linteaux à l'exception des grandes portescochères en anse de panier ou en arc surbaissé.~~

~~3.1.1.5 Rives de toits~~

~~Les rives sont traitées de façon multiple. On rencontre ainsi des rives sans débord en *« bardelis »* (tuiles plates). Plus généralement, les débords sont traités soit par de la charpente, soit par une corniche en pierres. Peu de génoises en tuiles existent sur le territoire communal.~~

~~3.1.1.6 Balcons~~

~~Cet élément d'architecture est absent du vocabulaire de l'architecture locale.~~

~~3.1.1.7 Clôtures et portails~~

~~Les murs de clôtures sont pratiquement absents dans la commune. Par contre, de beaux portails avec colonnes en pierres et grille de fer forgé sont le plus souvent utilisés pour délimiter l'espace privé, mais sont, hélas, souvent en mauvais état. La clôture traditionnelle est constituée généralement de potelets (acacias) avec fil de fer, doublée ou non de haies arbustives. Leur hauteur se limite à environ un mètre.~~

~~3.1.2 Le bâti contemporain~~

~~Ce bâti présente également une certaine diversité, mais c'est incontestablement l'image du pavillon individuel qui prédomine.~~

~~3.1.2.1 La maison individuelle~~

~~Elle possède une grande homogénéité d'aspect et prend la forme caractéristique du *« pavillon »* classique couvert en tuiles romanes, la pente de toit est d'environ 30 % et les murs sont le plus souvent enduits *« ton pierre »*, mais quelques utilisations de teintes pastel plus diversifiées peuvent être relevées.~~

~~Ces formes s'inspirent du bâti traditionnel, mais les proportions sont plus petites, les hauteurs d'étage étant passablement diminuées. L'ornementation a disparu et la tuile *« canal »* est souvent remplacée par la tuile romane. Les enduits ciments ou plastiques ont remplacé la chaux et la pierre qui réapparaît sous forme de placage (baies, angles).~~

~~La qualité globale se maintient toutefois.~~

~~Peu d'exemples d'architecture contemporaine existent sur la commune (aucune construction individuelle avec toiture terrasse n'est visible).~~

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

~~3.1.2.2 Les immeubles collectifs~~

~~Peu nombreux sur la commune et souvent liés à des opérations de logements social, ils sont, en général, de facture très classique, avec une toiture apparente en tuiles et sont de taille modeste (R+2), ce qui leur permet de s'intégrer plutôt bien dans le contexte largement pavillonnaire de la commune.~~

~~Ils présentent le plus souvent une bonne qualité architecturale.~~

~~3.1.2.3 Les bâtiments d'activité~~

~~Ces constructions destinées aux activités artisanales ou commerciales introduisent un vocabulaire architectural totalement différent de ce qui précède : formes cubiques, volumes parfois importants, matériaux nouveaux pour les toits et toitures (bardages métalliques) et des couleurs « criardes ».~~

~~**Au final, la question de la qualité architecturale est posée**, surtout lorsque l'on se trouve aux abords de la RD 936, grevés par les obligations de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.~~

~~**C'est dans ce domaine que le PLU veillera à une plus grande maîtrise de l'aspect extérieur des bâtiments. (Article 11) en s'appuyant sur l'étude spécifique d'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.**~~

~~3.1.2.4 Les équipements publics~~

~~La commune comporte plusieurs bâtiments publics récents (presque tous datent d'une vingtaine d'années). Ils sont traités de façon très traditionnelle avec la présence de grands toits en tuiles *« canal »*.~~

~~Seule la gendarmerie se distingue par une *« timide »* présence de modernité architecturale…~~

~~Les couleurs utilisées reprennent les teintes de la pierre.~~

~~**L'ensemble de ces bâtiments récents concourt à donner une image homogène de qualité au centre bourg** d'autant qu'ils s'accompagnent de traitements végétaux de qualité.~~

~~3.1.3 Conclusion~~

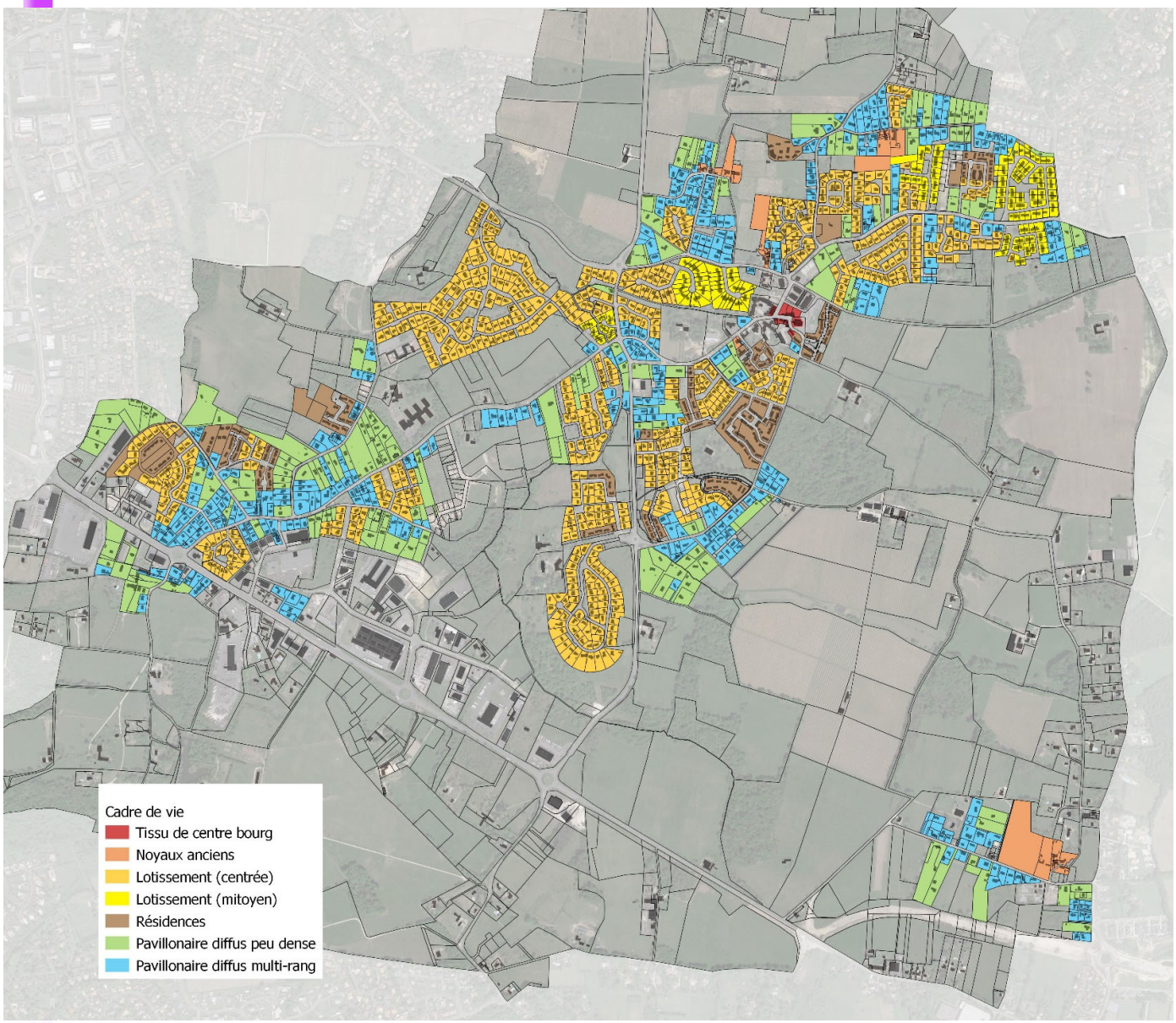
~~**Malgré l'existence de bâtiments anciens ou modernes, d'une grande qualité architecturale et qui marquent heureusement l'identité de la commune, l'image qui prédomine aujourd'hui est celle, composite, d'un tissu pavillonnaire relativement indifférenciés, classique d'une commune périurbaine au développement rapide et d'un bâti d'activité le long de la principale voie de découverte de la commune, la RD 936.**~~

❑ ❑ ❑

Page après modification

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

La diversité des tissus d'habitat sur le territoire a été appréciée par la définition de « cadres de vie ». Cette méthode propose de réaliser une photographie du territoire tel qu'il peut être ressenti par ses habitants : A quel mode de vie correspond ce quartier ? Quelle est son ambiance ? Le second objectif est de définir les grandes caractéristiques des unités foncières afin d'élaborer le zonage et le règlement le plus adapté possible aux tissus existants.



Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

3.1 Tissu de Centre Bourg

Localisé dans le centre-ville, il s'agit de bâti ancien qui se caractérise par un bâti implanté sur rue et forme un front bâti continu. Il s'agit de bâti le plus ancien de la commune, d'une hauteur moyenne comprise en R+1

3.2 Noyaux anciens

Il s'agit de constructions hérités d'anciens corps de ferme, localisé en différents endroits de la commune mais majoritairement autour du centre bourg. Il se caractérise par un parcellaire de tailles hétérogènes organisé autour d'anciens corps de ferme. Le bâti est implanté sur rue ou avec un léger retrait et forme un front bâti semi-continu avec une hauteur moyenne en R+1

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

3.3 Lotissement pavillonnaire

Ce type de tissu est plus récent, il comprend notamment les lotissements pavillonnaires construits dans les années 60 à aujourd'hui. Il diffère radicalement avec les caractéristiques du tissu ancien (implantation, parcellaire, hauteur, …)
Il se caractérise par des parcelles de tailles homogènes (830 m²) avec une implantation en retrait (5m environ) située au centre de la parcelle. L'emprise au sol médiane se situe autour de 20%.

3.4 Lotissement pavillonnaire mitoyen

Il s'agit du même tissu que le précédent. Il se distingue par une implantation sur une des 2 limites latérales et une emprise au sol médiane de 26% et une taille moyenne des parcelles plus petite (640 m²).

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

3.5 Résidences

Il s'agit d'un tissu récent comprenant à la fois des collectifs et des maisons individuelles groupées. Ce tissu se caractérise par de grandes parcelles (4 000m² en moyenne), une implantation est en retrait par rapport à la rue et aux limites latérales.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

3.6 Pavillonnaire diffus peu dense

Il s'agit d'un tissu caractérisé par un parcellaire relativement hétérogène (en grande partie profondes et étroites) et de grande taille (2000m²). L'emprise au sol est faibles (8%) et les constructions implantées en retrait par rapport aux voies et limites séparatives.

3.7 Pavillonnaire diffus multi-rang

Il s'agit d'un tissu hétérogène caractérisé de grande parcelles (taille moyenne des parcelles de 800m²). Dont certaines ont déjà été divisées. Le bâti est implanté en retrait par rapport à la rue et aux limites latérales. L'emprise au sol médiane y est relativement faible (19%).

Page après modification

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

3.8 Les bâtiments d'activités

Ces constructions destinées aux activités artisanales ou commerciales introduisent un vocabulaire architectural totalement différent de ce qui précède : formes cubiques, volumes parfois importants, matériaux nouveaux pour les toits et toitures (bardages métalliques) et des couleurs « criardes ».

Au final, la question de la qualité architecturale est posée, surtout lorsque l'on se trouve aux abords de la RD 936, grevés par les obligations de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

C'est dans ce domaine que le PLU veillera à une plus grande maîtrise de l'aspect extérieur des bâtiments. (Article 11) en s'appuyant sur l'étude spécifique d'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

3.9 Les équipements publics

La commune comporte plusieurs bâtiments publics récents (presque tous datent d'une vingtaine d'années). Ils sont traités de façon très traditionnelle avec la présence de grands toits en tuiles *« canal »*.

Seule la gendarmerie se distingue par une *« timide »* présence de modernité architecturale…

Les couleurs utilisées reprennent les teintes de la pierre.

L'ensemble de ces bâtiments récents concourt à donner une image homogène de qualité au centre bourg d'autant qu'ils s'accompagnent de traitements végétaux de qualité.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

1 Le contenu du P.L.U.

Conformément aux dispositions réglementaires, ce chapitre expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol, apportées par le règlement et le zonage.

Pour chaque zone du P.L.U, on précisera ci-dessous les motivations principales de sa création et ses caractéristiques essentielles. Seront ensuite détaillés les emplacements réservés et espaces boisés classés à conserver.

Au total, 11 zones distinctes ont été définies pour tenir compte de la diversité du territoire et des contraintes réglementaires :

4 zones urbaines : des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
▪ Zone UA ▪ Zone UB décomposée en deux secteurs UBa et UBb ▪ Zone UE ▪ Zone UY
3 zones à urbaniser : les zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. L'ouverture de certaines sera différée dans le temps.
▪ Zone 1AU ▪ Zone 1AUY + secteur 1AUYb ▪ Zone 2AUY
2 zones naturelles ou agricoles et forestières à valoriser et à protéger
▪ Zone A ~~+ secteur Ah~~ ▪ Zone N

Notons que la dossier de P.L.U. arrêté et présenté à l'enquête publique avait prévu une zone 2AU, correspondant à des réserves pour une urbanisation à moyen ou long terme ne pouvant se construire qu'après renforcement des équipements nécessaires ou une modification du document d'urbanisme et destinée à l'habitat.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

1.2 La zone UB : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

1.2.1 Caractère et vocation de la zone

La zone UB, seconde zone urbaine *« généraliste »*, caractérise **les quartiers pavillonnaires récents de Tresses**, voué presque exclusivement à l'habitat.

Cette zone, la plus importante des zones urbaines avec 215,5 ha, caractérise les lotissements pavillonnaires qui forment la plus grande partie du tissu urbain de la commune. Rappelons qu'ils forment un **vaste ensemble de bâti récent, selon une diagonale Sud- Ouest/Nord-Est, depuis Mélac jusqu'à la limite communale avec Pompignac**. Cet ensemble est structuré par L'avenue de Mélac, l'avenue des Ecoles et l'avenue des Trois Lieues. Un développement plus récent s'est également localisé le long de l'avenue du Desclaud (*« La Séguinie »* et *« Videau »*).

Plus précisément, on trouve ce zonage :

- A proximité du centre ville : aux lieux-dits *« Faure »*, *« Bourdieu »*, *« Fabre »*, *« Collège »* et *« Lacroix »*.
- Au Nord du *« Domaine de Biré »*.
- Au Sud-Est de *« Gibert »* : le lotissement le *« Clos du Queyron »*.
- Les lotissements de *« La Séguinie »* et du *« Clos de Lemy »*.
- À l'Est de la RD 241^{E}3 : aux lieux-dits *« Bibonne-Nord »* et *« Bibonne-Sud »*.
- Au Nord de la RD 936 : aux lieux-dits *« Mélac »* et « Louve Pendue ».
- Au Sud-Est du territoire communal : aux lieux-dits *« L'Escaley »* et *« Jolisbois »* qui sont les seuls à ne pas se situer le long de la diagonale Mélac – le bourg. La zone cerne ici de très près une urbanisation relativement diffuse où existe quelques *« dents creuses »* (parcelles non bâties au milieu de l'urbanisation) où l'on permet la construction (2 ou 3 lots).

Elle se décompose en 2 secteurs de zone :

- UBa, composé de lotissement avec un parcellaire standardisé. La superficie des terrains varie en moyenne entre 800 et 650 m² avec une emprise au sol supérieure à 20%. Les constructions sont principalement en rez-de-chaussée et implantées en retrait par rapport aux voiries.
- UBb composé de parcelles aux tailles et configurations variées. Il est constitué à la fois de grandes parcelles (surface médiane de 2000 m²) et de parcelles ayant connus des premières divisions (surface médiane de 800m²). Les constructions ont une emprise au sol faible (comprise entre 8 et 15%) et principalement en rez-de-chaussée

~~La forme urbaine est relativement homogène avec une densité assez faible, avec une taille de parcelle variant entre 600 m² et 1 500 m² selon les sites, et des bâtiments construits en quasi-totalité en ordre discontinu, mais parfois en semi-continu (lotissement à *« Fabre »*) ou continu (lotissements à *« Faure »* et *« Bibonne »*).~~

~~La zone UB permet potentiellement l'implantation d'environ 40 nouvelles constructions.~~

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

1.2.2 Principales dispositions du règlement

Le règlement n'entend pas apporter d'évolutions significatives à l'organisation de ce bâti, qui présente déjà des formes diversifiées. Il prévoit donc de conserver les caractéristiques du tissu existant et une assez grande liberté de forme, en autorisant, comme dans la zone UA, les implantations en semi-continu et discontinu mais en ne retenant pas la construction en continu pour ne pas favoriser une tropgrande densité.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Il impose également un recul par rapport aux voies de 4 mètres. ~~et une emprise au sol maximale autorisée de 40 % complétée par un COS de 0,30~~,
Dans l'objectif de conserver les caractéristiques des différents tissus existant, chaque secteur (UBa et UBb) a des règles d'emprise au sol différentes :

- En secteur UBa, une emprise au sol de 40% autorisant une grande liberté de forme sans pour autant favoriser une trop grande densité.

- En secteur UBb, mise en place un Coefficient d'Emprise au Sol échelonné permettant d'aplanir les droits à bâtir pour les terrains de grande taille. Le Coefficient d'Emprise au Sol échelonné (CES échelonné) propose pour tous les terrains un « socle commun » de droits à bâtir quelle que soit leur taille, puis de limiter l'augmentation des droits à bâtir pour les mètres carrés de terrain supplémentaires, sous forme de tranches qui s'additionnent. L'objectif est d'ainsi « d'échelonner » l'emprise au sol en fonction de la taille du terrain. Ainsi, plus le terrain présente une surface importante, plus le pourcentage d'emprise au sol diminue.

- Sur les unités foncières d'une surface inférieure ou égale à 500 m², le Coefficient d'Emprise au Sol est égal à 15% de la surface ;

- Sur les unités foncières d'une surface comprise entre 500 et 1000 m², le Coefficient d'Emprise au Sol est égal à 75m² (emprise au sol des 500 premiers m²) auquel s'ajoute une emprise au sol de 10% sur la surface restante au-delà des 500 premiers m² ;

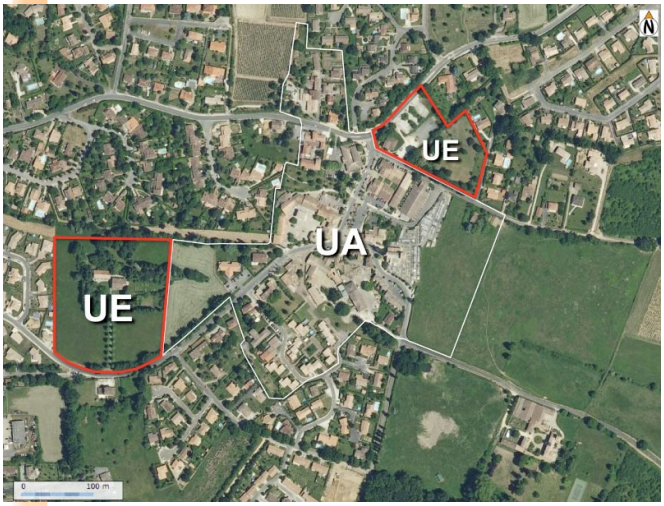
- Sur les unités foncières d'une surface comprise entre 1000 et 2000 m², le Coefficient d'Emprise au Sol est égal à 125m² (emprise au sol des 1000 premiers m²) auquel s'ajoute une emprise au sol de 8% sur la surface restante au-delà des 1000 premiers m² ;

- Sur les unités foncières d'une surface supérieure à 2000 m², le Coefficient d'Emprise au Sol est égal à 205m² (emprise au sol des 2000 premiers m²) auquel s'ajoute une emprise au sol de 5% sur la surface restante au-delà des 2000 premiers m².

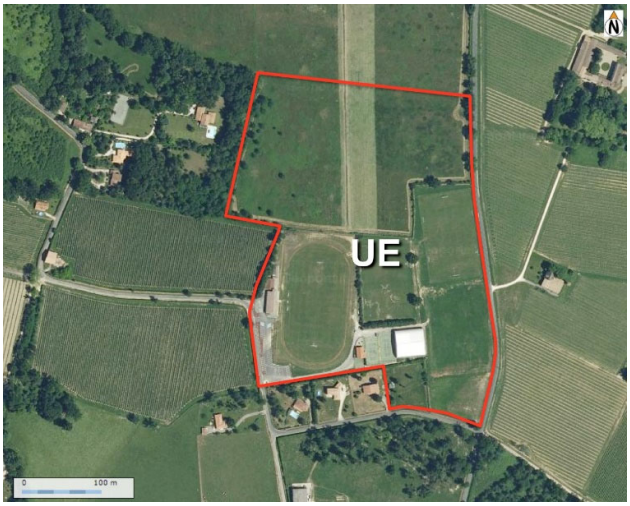
Exemples de calcul de l'emprise au sol échelonné en zone UBb

Taille du terrain	Emprise au sol échelonnée maximale
100 m²	15 m²
200 m²	30 m²
300 m²	45 m²
400 m²	60 m²
500 m²	75 m²
600 m²	85 m²
700 m²	95 m²
800 m²	105 m²
900 m²	115 m²
1 000 m²	125 m²
1 200 m²	141 m²
1 400 m²	157 m²
1 600 m²	173 m²
1 800 m²	189 m²
2 000 m²	205 m²
2 500 m²	230 m²
3 000 m²	255 m²
4 000 m²	305 m²
5 000 m²	355 m²
7 500 m²	480 m²
10 000 m²	605 m²

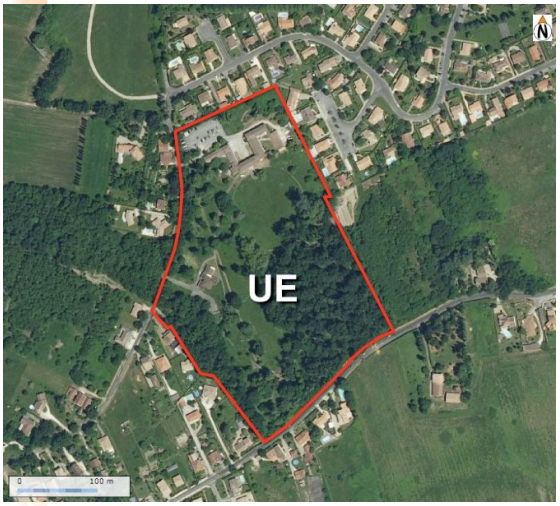
Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE



Les sites de part et d'autre du bourg



Le parc sportif de « Pétrus » et ses extensions



Le « Domaine de Biré »

Le Château de « Bel Air »

1.4 La zone UY : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

1.4.1 Caractère et vocation de la zone

Cette zone urbaine spécialisée est réservée à l'accueil d'activités artisanales et industrielles.

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments d'activités liées aux activités artisanales~~,~~ et industrielles ~~et commerciales~~ existantes, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement. Les commerces sont autorisés uniquement sous réserve qu'ils répondent aux besoins des usagers de la zone ou soient le prolongement de l'activité de production existante dans la zone, que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence et qu'elle n'excède pas une surface de plancher de 200 m².

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Il s'agit de zones naturelles d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement.

Elles ont pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant en certains cas les hébergements hôteliers, ~~commerces,~~ bureaux, services, équipements et ouvrages publics afin d'assurer la mixité sociale, intergénérationnelle, spatiale et fonctionnelle.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les projets devront être mis en œuvredans le respect des orientations d'aménagement et du règlement d'urbanisme. La volonté municipale, clairement affirmée dans ces orientations, est de **promouvoir un urbanisme dequalité** tenant compte des caractéristiques de chaque site (topographie, écoulement des eaux superficielles, caractéristiques pédologiques) et de son environnement immédiat (paysages urbains ou naturels, agriculture, voirie).

La zone 1AU proprement dite couvre les deux sites majeurs du développement

- Le **site de *« Gibert »*** (11,5 ha) à 1 200 m du centre bourg, desservi par l'avenue de Mélac[62].
- Le **site de *« Videau »*** (10,5 ha) à 700 m du centre bourg, desservi par l'avenue des écoles et le chemin de Videau.

·Sur **ces deux sites de développement stratégiques pour les 10 prochaines années**, la volonté municipale est de promouvoir un **urbanisme de qualité**, valorisant le caractère vert de la commune et offrant l'opportunité de créer de nouveaux espaces publics et de nouvelles voies pour mieux organiser les quartiers voisins en même temps qu'il permet des capacités d'accueil nouvelles significatives.

De plus, un secteur **1AUb** a été créé afin de permettre un développement organisé de l'urbanisation au cœur de la zone UB sur la base d'un règlement similaire à celui de la zone UB. Il concerne des sites de tailles plus limitées au sein du tissu urbain, à *« Fabre »* et *« Bourdieu »,* au Nord de l'avenue des Trois Lieues, et à *« Béguey »* à proximité de *« Mélac »*.

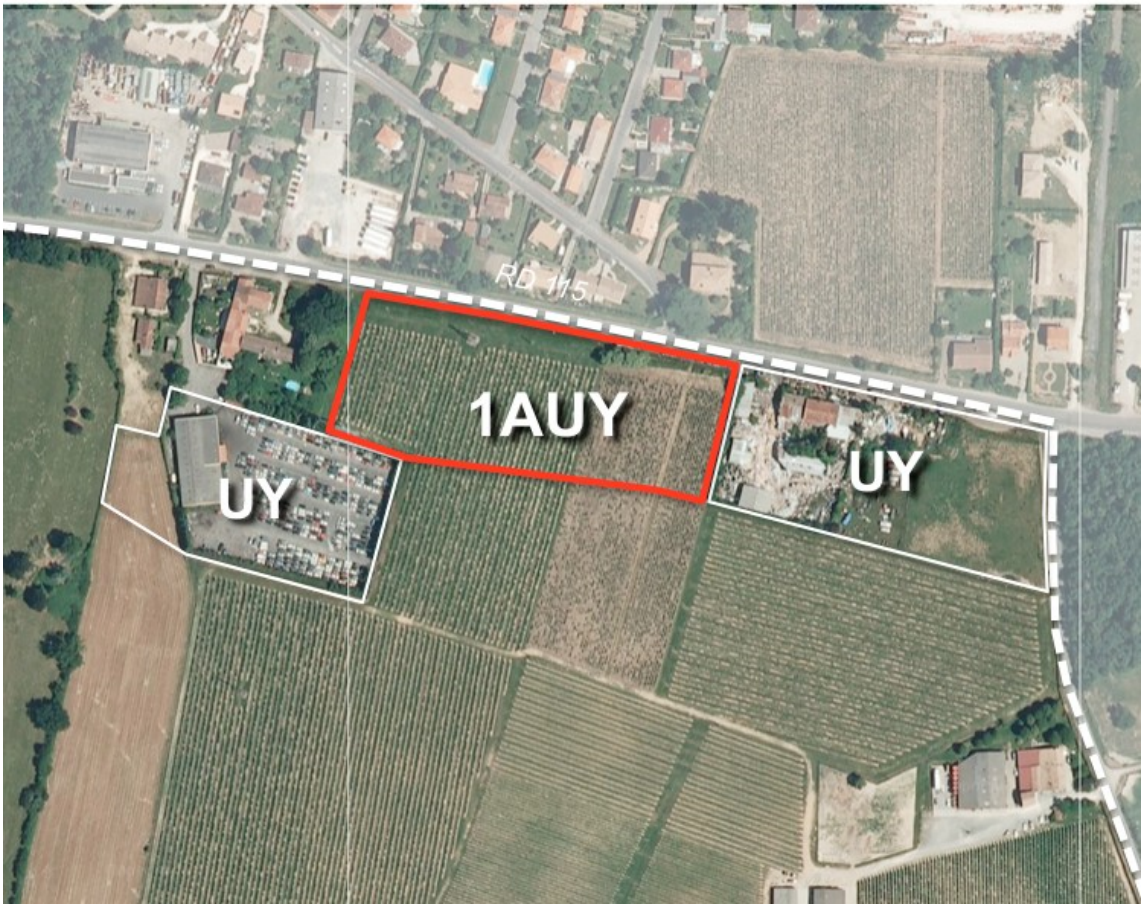
L'ensemble des sites se localise en continuité et en complémentarité du tissu existant de la *« Diagonale Urbaine »* conformément aux grandes orientations du PADD. Il s'agit pour la collectivité, dans le cadre de son P.L.U., d'organiser les futurs quartiers en cohérence avec l'environnement urbain et naturel préexistant et de les desservir par le réseau d'assainissement collectif.

Ce choix permet d'apporter une réponse qualitativement et quantitativement à l'hypothèse de développement sélectionnée par les élus lors de la phase initiale de diagnostic jusqu'à l'horizon 2025 dans la suite logique de ce que le P.L.H. du Communauté de communes a déjà initié.

[62] À ce site majeur a été rajouté à la suite de l'enquête publique un ensemble de terrain classés en zone 2AU dans le P.L.U. arrêté (superficie : 1,3 ha), correspondait à des terrains aujourd'hui partiellement enclavés et, en première analyse, insuffisamment desservis par les réseaux, ce qui avait motivé ce classement. Toutefois, suite à des observations auprès du Commissaire Enquêteur, des études plus approfondis ont permis de constater une desserte suffisante par les réseaux. **Il a donc été rattaché à la zone 1AU de *« Gibert »*.**

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

La zone 1AUY au Nord de la commune, le long de la RD 115



La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments d'activités liées aux activités artisanales~~,~~ et industrielles ~~et commerciales~~ existantes, ainsi qu'à leur services annexes, entrepôt et stationnement.

Trois sites, d'inégales importances, sont couverts par ce zonage 1 AUy proprement dit :

- Le premier, au contact de la zone UY, s'étendant au Nord de celle-ci jusqu'à la zone naturelle encadrant le ruisseau *« Le Desclaud »* jusqu'au lieu-dit *« Arbelbide »* à l'intersection entre la RD 241^{E}3 et la RD 936, correspond à l'extension des zones d'activités que la Communauté de Communes des *« Coteaux Bordelais »* entend conduire progressivement. Sa superficie est de 44 ha, offrant de nouvelles capacités d'accueil significatives[63].

[63] On notera qu'à la suite d'observations formulées auprès du Commissaire Enquêteur, la municipalité a décidé de réduire cette zone au niveau du lieu-dit *« Nicolas »,* essentiellement à l'Ouest de la RD 936 E5, de 4 ha pour les restituer à la zone agricole A.

Page après modification

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

1.8 La zone A : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

1.8.1 Caractère et vocation de la zone

Conformément au Code de l'Urbanisme, la zone A est conçue comme **une zone de protection stricte des potentiels agricole et agronomique des sols**.

La vocation de la zone agricole A est ainsi de protéger en particulier les terres cultivables de bonne qualité agronomique, qui méritent de ne pas être gaspillées par des constructions et autres occupations et utilisations du sol qui faussent le marché foncier rural, créent des difficultés aux exploitants pour s'installer ou pour exercer leurs activités, et rendent plus complexes les éventuels remembrements et réorganisation foncière.

Il s'agit concrètement de restreindre les possibilités d'extension des zones urbaines ou toutes autres zones induisant des aménagements non liés à l'activité agricole sur les abords de ces exploitations. Il s'agit de veiller à ne pas engendrer des phénomènes d'enclavement tant des sièges d'exploitation que des parcelles cultivées.

Les autres richesses dont l'existence est directement liée à l'espace, au sol, au sous-sol, et dont l'exploitation est en cours ou envisageable, sont également protégées par la zone A. La protection consiste à interdire des occupations ou utilisations du sol qui en compromettraient ou en rendraient plus onéreuse l'exploitation.

La zone A recouvre une large part du territoire communal (629 ha)[65]. Elle recouvre principalement les sites identifiés comme *« espaces naturels majeurs »* par le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise, c'est-à-dire les secteurs viticoles, qui doivent être impérativement conservés :

- Au Nord de la RD 241 sur les Hauts de Tresses.
- Au Sud-Ouest du territoire communal aux lieux-dits *« Daureille »*, *« Laroche »*, *« Aubarède »*, *« Berthous »* et « *Castagnat »*.
- Au Sud de la RD 936 aux lieux-dits *« Fontemille »* et *« La Chaux »*.
- À l'Est du territoire communal aux lieux-dits *« Comtesse »* et *« Dormande »*.

Notons que l'imbrication avec les espaces naturels forme un *« continuum »* couvrant plus des deux tiers du territoire communal où la limitation drastique de la constructibilité participeà **la constitution de la trame verte et bleue définissant un réseau écologique cohérent permettant aux espèces de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services sur le territoire communal.**

~~De plus, **un secteur** a été défini pour tenir compte de particularités d'occupation du sol : le **secteur Ah**, identifiant l'habitat diffus **non lié à l'activité agricole** identifié dans les zones A et N, sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées des extensions des constructions existantes. Ce secteur **n'autorise aucune construction à usage d'habitation nouvelle** et ne permet que l'aménagement et l'extension des habitations existantes ou le changement d'affectation de constructions pour un usage d'habitation, ainsi que les piscines et les annexes séparées de la construction principale, à condition que la~~

[65] On notera qu'à la suite des évolutions apportées au zonage résultant de la prise en compte des résultats de l'enquête publique, la zone A s'est accrue de 9 ha, provenant d'une part du reclassement d'une zone 2AU et, d'autre part, de la diminution de la superficie de la zone 1AUy de part et d'autre de la RD 936

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

~~surface de plancher hors œuvre brute totale ne dépasse pas 30 % de la surface hors œuvre brute constatée à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite d'une surface totale (surface originelle + extensions) finale de 250 m² au total par unité foncière. Par ailleurs la taille de ces différents secteurs, qui ne concernent souvent qu'une seule unité foncière, a été définie pour permettre l'inscription dans son périmètre des dispositifs d'assainissement individuel nécessaires, conformément à la jurisprudence. Une cinquantaine d'ensembles bâtis isolés ont été classés en Ah.~~

Pour les constructions isolées, situées au sein de la zone A, le règlement n'autorise pas la création de nouveaux logements. Il autorise une extension limitée, à condition que la surface de plancher hors œuvre brute totale ne dépasse pas 30 % de la surface plancher existante dans la limite de 80m² d'emprise au sol. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de date d'approbation du P.L.U.

Le règlement de la zone autorise la réalisation de constructions accessoires d'une habitation existante dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation et que :
- l'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 80 m².
- l'emprise au sol des annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages, …) soit inférieure ou égale à 50 m².
- l'emprise au sol de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 60 m².

Cette disposition ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

La hauteur des constructions agrandissement et reconstructions d'un bâtiment d'habitation est limitée à 7m à l'égout de toiture et la hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales en limitée à 4.50 au faîtage.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

1.8.2 Principales dispositions du règlement

Conformément au Code de l'Urbanisme, la zone A est conçue comme une zone de protection stricte du potentiel agronomique des sols et du potentiel agricole.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement de la zone A n'autorise donc que les occupations et utilisations du sol directement liées aux exploitations agricoles, notamment les habitations et les annexes séparées à condition qu'elle soient situées à moins de 40 m de cette dernière.

Les exigences réglementaires sont corrélatives à la nature de la zone appelée à rester très peu bâtie : ni l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur le terrain, ni l'emprise, le stationnement et le C.O.S. ne sont réglementés. La construction est autorisée uniquement en discontinu (avec un recul de 5 m par rapport aux limites pour des raisons d'isolement et de faible densité), tandis qu'obligation est faite d'un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 936, de 20 m par rapport aux autres routes départementales et de 10 m par rapport aux autres.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ~~quelle que soit la destination~~ peut aller jusqu'à à 9 mètres. La hauteur des constructions agrandissement et reconstructions d'un bâtiment d'habitation est limitée à 7m à l'égout de toiture et la hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales en limitée à 4.50 au faîtage.

L'aspect des constructions agricoles fait l'objet de quelques dispositions visant à la qualité sans pour autant peser sur les coûts de réalisation. Les habitations respectent les dispositions générales du P.L.U..

1.9 La zone N : délimitation, principales caractéristiques et enjeux d'aménagement

La zone N rassemble les espaces de richesses naturelles à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt écologique.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune dignes d'être protégés, ou susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) pouvant s'insérer dans un cadre naturel.

Les 109 ha de la zone N *stricto sensu* se répartissent en **quatre ensembles** de tailles significatives :

- Sur la limite Sud de la commune, d'une largeur variant de 350 à 100 m, le premier ensemble recouvre la vallée des ruisseaux de *« l'Espiaut »* et de *« Borie »*,

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

reconnue d'un intérêt écologique fort par l'analyse environnementale et en connexion avec la ZNIEFF *« Vallon et coteaux du château de la Burthe »* en aval,sur le territoire des communes de Floirac et de Bouliac.

- **Au centre de la commune, le second constitue l'identification et la protection de la *« Diagonale Verte »* définie par le PADD comme un des éléments majeur du projet d'aménagement du territoire communal**. Il couvre toute la vallée du ruisseau *« Le Desclaud »*. La bande N, d'une largeur variant de 100 m à quelques dizaines de mètres, pénètre assez profondément dans la zone urbaine afin d'**assurer la continuité de la trame verte et bleue** en son sein et une protection optimale des bords du ruisseau et d'en assurer l'entretien (emplacement réservépour une piste d'exploitation). Cette zone incorpore également les **terrains non bâtis de *« Biré »* à l'intersection de la diagonale urbaine et de la diagonaleverte** à qui la commune entend donner **une vocation de *« parc urbain »***, en préservant les espaces naturels en place et en les renforçant afin d'inscrire au cœur du bâti pavillonnaire cette continuité végétale.
- Toujours au centre de la commune, une zone N se ramifie avec la précédente en limite communale Ouest, avec Artigues-près-Bordeaux, pour couvrir le *« Domaine de Chagne »* dans le respect des orientations du Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine bordelaise et créer une *« coupure verte »* avec l'urbanisation de la commune voisine et constituer un élément de la trame verte et bleue à un niveau plus large : celui de l'agglomération bordelaise.
- Au Nord, d'une largeur de quelques centaines de mètres, en englobant également les boisements riverains, le dernier ensemble recouvre la vallée du ruisseau de *« Moulinat »*, reconnue aussi d'un intérêt écologique fort par l'analyse environnementale et autre élément de la trame verte et bleue.

La zone comprend des constructions isolées. Pour ces constructions, le règlement n'autorise pas la création de nouveaux logements. Il autorise l'extension limitée, à condition que la surface de plancher hors œuvre brute totale ne dépasse pas 30 % de la surface plancher existante dans la limite de 80m² d'emprise au sol. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de date d'approbation du P.L.U.

Le règlement de la zone autorise la réalisation de constructions accessoires d'une habitation existante dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation et que :
- l'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 80 m².
- l'emprise au sol des annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages, …) soit inférieure ou égale à 50 m².
- l'emprise au sol de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 60 m².

Cette disposition ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

La hauteur des constructions agrandissement et reconstructions d'un bâtiment d'habitation est limitée à 7m à l'égout de toiture et la hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales en limitée à 4.50 au faîtage.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

1.10 Les Emplacements Réservés

Au total, on relève **26 emplacements réservés** se répartissant comme suit, au bénéfice des différentes collectivités concernées :

- **À la commune** : 17 emplacements réservés. Ils portent sur 4 grands types d'opérations envisagées :
  - Élargissements et aménagements de voies et espaces publics : 5 emplacements réservés.
  - Création de voies nouvelles : 4 emplacements réservés.
  - Projet de cheminements piétons: 2 emplacements réservés.
  - Projets d'équipements publics (équipements sportifs de plein air, création d'un parking de rabattement) : 2 emplacements réservés.
  - Projet de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale : 4 emplacements réservés.
- **Au Conseil Général de la Gironde** : 5 1 emplacements réservés destinés à l'aménagement et à la création de voies publiques.
- **Au Syndicat Intercommunal du Guâ** : 4 emplacements réservés destinés à l'aménagement et à l'entretien des ruisseaux communaux appartenant au bassin versant du Guâ.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

alignements d'arbres d'ornementation marquant les allées de propriétés *(« Sarpeau »)* ou boisements de parc (*« Dormande »*).

On retiendra, plus particulièrement dans ce domaine, la protection des rives du ruisseau *« Le Moulinat »*, qui traverse la partie Nord de la commune, incluant des boisements un peu plus étendus. On relèvera aussi le travail d'identification et de protection, réalisé par l'étude d'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, des haies au Sud de la RD 936 qui a été repris dans le PLU.

Parmi les boisements plus importants, les protections ont plus particulièrement porté sur :

- - Des boisements liés aux abords des ruisseaux, mais qui les dépassent très largement :
  - De *« L'Espiaut »* et de *« Borie »*, en limite Sud de la commune. Ils font partie, ici, d'un massif boisé dont la plus grande partie se trouve sur la commune de Floirac et couvre le vallon de la *« Jacotte »*. C'est l'intérêt naturel qui préside en premier lieu à cette protection
  - Du *« Desclaud »*. Les boisements se trouvent notamment au lieu-dit *« Beaudrous-Ouest »* et au Nord du lieu-dit *« Masson »*. La protection s'étend entre la zone communale activités et *le lotissement au Nord, jusqu'à la zone 1 AU de « Gibert » afin de conserver un «* tampon » entre activités et habitat.
- - Des bois isolés :
  - Le bois qui s'étend au Sud du bourg, entre le lieu-dit *« Le Moulin »* et le *« Domaine de Lisennes »*, sur environ neuf hectares.
  - Un boisement d'environ trois hectares, au Nord-Ouest du lieu-dit *« Bourbon »*.
  - Un boisement d'environ cinq hectares, au lieu-dit *« Sarpeau »*.

1.11.3 Conclusion

SURFACE (en ha) DES ESPACES BOISES CLASSES
~~92 ha~~ 87 ha

Avec 8 % du territoire communal couvert, la superficie des espaces boisés classés à conserver témoigne de la volonté communale d'inscrire dans les faits la protection de son cadre de vie rural qui est un atout à mettre en avant pour renforcer sa vocation de commune résidentielle aux portes mêmes de l'agglomération bordelaise.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

1.12. Les protections édictées au titre de l'article ~~L 123-1-5-7°~~ L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Conformément ~~au 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du~~ à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme~~, les PLU peuvent *« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*~~ *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

Il s'agit, là aussi, ~~d'une~~ de protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du PLU.

À Tresses, où le patrimoine bâti présente une certaine importance, ces dispositions ont été utilisées pour compléter les protections au titre des monuments historiques qui ne s'appliquent qu'à l'église. **De même de nombreux haies et alignement d'arbres** Sont préservés ainsi localisés au titre de l'article L151-19 ~~des articles L 123-1-5 7° et R 123-9 11°~~ du Code de l'Urbanisme, sur les pièces graphiques du règlement d'urbanisme, les éléments bâtis et des ensembles végétalisés les plus remarquables que l'on rencontre sur le territoire communal.

Les dispositions visant à assurer leur protection et leur mise en valeur sont différentes selon qu'il s'agit du patrimoine bâti ou végétal. Elles sont présentées aux articles 1, 2, 11 et 13 ~~l'article 11 et à l'article 13~~du règlement des zones concernées par un élément végétal ou bâti remarquable.

Ainsi, ~~ce sont 14~~ plusieurs éléments du patrimoine bâti viticole local, ~~et~~ du *« petit patrimoine »* et des éléments du paysage boisé et végétale de la commune identifiés comme « haies et alignements d'arbres à protéger » qui ont été répertoriés sur la commune de Tresses au titre l'article L151-19 ~~L 123-1-5 7°.~~

Rappelons que ces éléments à préserver ont été identifiés à partir du diagnostic (dans la première partie du rapport de présentation). La carte et le tableau ci-après en proposent la description.

❑ ❑ ❑

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

1.13. Les protections édictées au titre de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L151-16 Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent *« identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »*

Dans le centre bourg de Tresses, les commerces de proximité s'organise autour d'une galerie commerçante qui regroupe plusieurs enseignes et qui constitue la principale offre de proximité pour la population.

La commune souhaite maintenir et préserver les commerces de la galerie commerçante dans ce lieu centrale, favorables aux mobilités douces, notamment face au déploiement d'une concurrence en périphérie, en cohérence avec le SCoT de l'aire métropolitaine de Bordeaux, qui identifie le centre-bourg de Tresses comme une « centralité périphérique principale en termes d'équipement commercial ». Au sein de cette centralité, le SCoT priorise l'implantation de commerce de format petit (moins de 500m²) et intermédiaire (entre 500 et 2 500m²) propre à des activités commerciales de proximité

Pour cela, la commune souhaite s'appuyer sur **les dispositions prévues par le Code de l'urbanisme (article L151-16) en instaurant un « périmètre de diversité commerciale » dans la pièce graphique du règlement**, se superposant au découpage des zones du PLU.

Ce repérage graphique permet de délimiter, au sein de la galerie commerçante du centre-bourg, un secteur à l'intérieur duquel le règlement du PLU priorise l'implantation des commerces de détail.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

2 Les surfaces des zones et les capacités d'accueil du zonage

2.1 Les superficies du zonage

Le tableau récapitulatif ci-dessous, indique de manière synthétique la part des grands types de zones définies par le P.L.U. arrêté, par rapport à la superficie communale.

L'analyse de la répartition des superficies démontre que les grandes orientations voulues par la municipalité trouvent leur traduction dans l'organisation du zonage :

- **La valorisation et la protection des espaces *« protégés »* agricoles et naturels** (A + N)[68] s'inscrit fortement dans le PLU : leur superficie (~~793~~ 792 ha) représente au total**67,3 %** de la surface cadastrée du territoire communal[69]. Ainsi, le zonage entérine le statut de commune encore majoritairement rurale aux portes de la CUB qui est celui de Tresses avec un territoire majoritairement agricole et naturel et qui est appelé à le rester. On notera, que **les zones naturelles** couvrent près de **10 % du territoire communal**.
- Les **zones urbanisées** (habitat et spécialisées) couvrent 311,5 ha et représentent **~~26,5~~ 26.3%** du territoire communal. En leur sein, les zones urbanisées à vocation principale d'habitat couvrent ~~221~~ 220 ha et représentent **~~18,7~~ 18.6%** du territoire communal. Les zones urbaines spécialisées occupent, quant à elles, des superficies significatives qui se partagent à égalité entre les emprises des zones d'activités existantes (~~60,7~~ 61.6 ha) et des espaces réservés aux équipements collectifs existantsou envisagés (29,9 ha).
- **Les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat** à court terme ont une superficie de 30 ha, soit 2,5 % du territoire communal. Rappelons que les zones d'urbanisation future réservées à l'urbanisation à long terme, réservées à l'habitat, imposant une modification du document d'urbanisme n'existent plus dans le P.LU. à la suite des évolutions apportées au document après l'enquête publique.
- Les **zones d'urbanisation future à vocation d'activités** (immédiates et différées) représentent pour leur part 44,~~9~~8 ha, soit 3,8 % du territoire communal : elles correspondent aux extensions futures des zones d'activité communautaire le long de la RD 936.
- **Au total, l'ensemble des zones d'urbanisation future à court et long termes, quelles que soient leurs vocations, couvrent 74,~~9~~8 ha** (6,~~2~~3 % de la surface cadastrée totale). Elles permettent, à terme, une évolution de l'ordre de 25 % des surfaces bâties sur la commune.

A la suite du changement de projection cadastrale, une légère différence des surfaces peut être observe.

68 À l'exception des secteurs Ah qui recouvrent des ensembles déjà bâtis.
69 Rappelons qu'à la suite des évolutions apportées au zonage après l'enquête publique, la zone agricole a gagné 9 ha.

Page après modification

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

ZONE	SUPERFICIE (HA)	%
Zone urbaines à vocation dominante d'habitat		
UA	10,92	0,9%
UB	208,59	17,7%
UBa	*114,35*	*9,7%*
UBb	*94,24*	*8,0%*
Sous-total	219,51	18,6%
Zone urbaines acceuillant spéficiquement des équipements		
UE	29,99	2,5%
Zone urbaines destinées aux activités industrielle et commerciales		
UY	61,61	5,2%
Zone d'urbanisation future à court terme, destinées principalement à l'habitat		
1AU	22,78	1,9%
1AUb	7,26	0,6%
Sous-total	30,04	2,5%
Zone d'urbanisation future à court terme, destinées principalement aux activités		
1AUY	30,21	2,6%
1AUYb	4,58	0,4%
2AUY	10,01	0,9%
Sous-total	44,80	3,8%
Zone agricole protégées		
A	677,26	57,5%
Zone naturelles et forestières à protéger		
N	115,02	9,8%
TOTAL	**1178,2**	**100,0%**

A la suite du changement de projection cadastrale, une légère différence des surfaces peut être observe.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

2.2 Les évolutions par rapport au POS

Même s'il n'est pas possible de comparer zone à zone l'évolution des superficies entre le P.O.S antérieur et le nouveau P.L.U., en raison des changements de vocations de certaines d'entre elles, il est toutefois possible de le faire pour les grands types de zones.

Le tableau ci-après fait apparaître le détail de ces évolutions. Les principaux enseignements sont les suivants :

- **Les zones urbaines, toutes vocations confondues, passent de 193 ha à 311~~.5~~ ha (un gain de ~~119~~ 118 ha, soit une progression de 62 %)**. Rappelons que ces zones constatent l'existence d'ensembles bâtis, cette évolution correspond donc à la prise en compte des nouveaux espaces urbanisés sous l'effet du P.O.S. antérieur et qui, dans ce document, étaient essentiellement classés en zones à urbaniser (surtout les zones NAY du P.O.S.).
- Très logiquement, **les zones à urbaniser voient leur superficie diminuer très fortement**. Toutefois avec une disparition nette de ~~335.6~~ 333 ha, cette diminution est beaucoup plus importante que le gain de surface des zones urbaines (différentiel de 217 ha). Cela est lié au choix municipal de réduire fortement les surfaces à urbaniser dans la partie Ouest de la commune (*« Beyriney », « domaine de Chagnes »*) dans le respect du Schéma Directeur d'aire métropolitaine bordelaise.
- **Les zones agricoles augmentent avec un gain global de ~~99.4~~ 135 ha (~~+17.7%~~ +24,8 %)** par le passage du P.O.S. au P.L.U.. **Les espaces naturels bénéficient également d'un croissance forte** grâce à une meilleure identification des espaces d'intérêt classés précédemment en zone NC par le P.O.S.Ils récupèrent ~~117~~ **81 ha** de la surface globale.

Au final, l'évolution du P.O.S. vers le P.L.U. se traduit par un renforcement de la protection des espaces naturels et agricoles qui passent de 576 ha à 792,3 ha (augmentation de +37,4%) au détriment des espaces urbains et à urbaniser qui passent de 600,6 ha à 385,9 ha (-36,6 %). On constate donc un net resserrement de l'enveloppe urbaine autour de la *« diagonale urbaine »*.

A la suite du changement de projection cadastrale, une légère différence des surfaces peut être observe.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

P.O.S. antérieur		P.L.U.		
Zones	Superficie (ha)	Zones	Superficie (ha)	
UA	8,43	UA	10,92	
UB	166,22	UB (UBa + UBb)	208,59	
UE	17,98	UE	29,99	
		UY	61,61	
Sous-total zones urbaines	*192,63*	*Sous-total zones urbaines*	*311,11*	*61,50%*
1NA	21,81	1AU+1AUb	30,04	
1NAy	166,6	1AUY+1AUYb	34,79	
2NA	60,67			
2NAy	111,09	2AUY	10,01	
NB	47,81			
Sous-total zones à urbaniser	*407,98*	*Sous-total zones à urbaniser*	*74,84*	*-81,66%*
NC	542,24	A	677,26	
Sous-total zones agricoles	*542,24*	*Sous-total zones agricoles*	*677,26*	*24,90%*
ND	33,85	N	115,02	
Sous-total zones agricoles	*33,85*	*Sous-total zones agricoles*	*115,02*	*239,79%*
TOTAL	**1176,7**	**TOTAL**	**1178,2206**	

A la suite du changement de projection cadastrale, une légère différence des surfaces peut être observe.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Les boisements dignes d'intérêt ont également fait l'objet d'**une protection forte** grâce à leur classement en **Espace Boisé Classé**. Cela concerne plus particulièrement les grands boisements qui encadrent les vallées des ruisseaux de *« l'Espiaut »*, de *« Borie »*, ou du ruisseau *« Le Desclaud »*. Elle a également porté sur le classement d'une majorité des boisements (bosquets ponctuant le paysage viticole et *« respiration verte »* du tissu urbain).

D'un point de vue fonctionnel, les corridors écologiques les plus importants (principaux et secondaires, principalement le vallon du ruisseau *« Le Desclaud »*), les entités à effet de massif et les zones de connectivité à préserver se trouvent tous protégés par un zonage N.

En fait, ce zonage permet de consolider une continuité territoriale dont l'expression est la trame verte, constituée des grands ensembles naturels du territoire et des corridors lesreliant ou servant d'espaces tampons et la trame bleue, formée des cours d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours. Enfin, les zones A, couvrant une large partie du territoire communal, contribuent à la tenir efficacement à l'abri de toute pression de l'urbanisation.

Au final, si l'on compare le cumul des surfaces des zones agricoles et naturelles du P.O.S. antérieur et du P.L.U., on obtient :

- **P.O.S. antérieur : cumul des zones NC et ND : 576,1 ha (soit 49% du territoire communal).**
- **P.L.U. : cumul des zones A et N : ~~784,6~~ 792.27 ha (soit ~~66,7~~ 67.2% du territoire communal).**

Ceci représente **une nette augmentation de ~~208~~ 216 ha** (+36 %). La protection des espaces agricoles et naturels du territoire communal est donc très largement assurée à Tresses et s'est améliorée avec l'élaboration du P.L.U..

En outre, la forte couverture de l'assainissement collectif et la lutte contre la pollution assure la pérennité de la qualité du milieu aquatique et des espèces qui y sont inféodées.

2.1 Les autres points de sensibilité générale

2.1.1 La gestion des eaux

2.1.1.1 Les eaux usées

L'article 36.1 de la Loi sur l'Eau complète l'article L. 33 du Code de la Santé Publique fait désormais de l'assainissement une obligation, qu'il soit collectif ou autonome. Ce principe est formulé au niveau de l'article 4 du règlement d'urbanisme de chaque zone (paragraphe 2 *« assainissement »*, alinéa b « eaux usées ») qui stipule que *« toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement »*. Lorsque celui-ci n'existe pas ou n'est pas prévu par le zonage d'assainissement, *« leurs eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur »*, tout particulièrement les articles 11, 12 et 13 de l'arrêté du 9 septembre 2009 *« fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 »*.

A la suite du changement de projection cadastrale, une légère différence des surfaces peut être observe.

Page après modification

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

Rappelons, en outre, que la commune de Tresse dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement approuvé où le réseau collectif dessert près de 80 % des constructions existantes par l'assainissement collectif. La poursuite et l'amélioration du développement du réseau collectif sont programmées pour les prochaines années et **toutes les nouvelles opérations, à quelques exceptions près, prévues dans zones d'urbanisation future seront raccordées au réseau** (aussi bien activités qu'habitat).

Toutefois, **environ 200 logements et les établissements agricoles ont vocation à demeurer en assainissement autonome dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune** :

- On en retrouve environ 30% au Nord (avenue du Périgord, chemin de *« Lapeyre »*).
- Le plus important contingent, soit près de la moitié, se retrouve dans la moitié Est de la commune, et notamment sur le limite communale (lieux-dits *« Majoureau »* et *« Aubarède »*). C'est pour cette raison, notamment, que la municipalité s'est employée à réduire les capacités d'accueil dans ces secteurs afin de limiter l'impact potentiel de toute nouvelle construction.
- Enfin, 20% des constructions concernées se retrouvent au Sud de la RD 936.

Notons cependant que le zonage du P.L.U. a classé la quasi totalité de ces constructions ~~en secteurs Ah~~ zones A et N et n'autorise que l'extension des constructions existantes sans permettre de constructions supplémentaires dans ces secteurs.
Le risque d'impact sur le milieu aquatique ne sera donc pas aggravé par les choix du P.L.U..

2.1.1.2 Les eaux pluviales

La nécessité affirmée par la loi de gérer les écoulements d'eaux pluviales et de limiter l'imperméabilisation des sols permet, dans le règlement, de conditionner toute occupation ou utilisation du sol, à la réalisation de dispositifs adaptés à l'opération et visant la limitation des débits évacués de la propriété.

Ainsi, l'article 4 du règlement d'urbanisme de chaque zone (paragraphe 2 *« assainissement »*, alinéa b *« eaux pluviales »*) précise que l'écoulement des eaux pluviales doit être garanti avec l'indication d'un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha.

De plus, **dans les opérations les plus importantes de *« Gibert »* et de *« Videau »***,classées en zone 1AU, les eaux pluviales seront collectées en périphérie des bâtiments et principalement renvoyées en périphérie des zones dans des noues paysagées, plus économiques et écologiques à l'usage, qui permettront l'infiltration en priorité avant le raccordement dans le réseau public. A *« Gibert »*, plus particulièrement, ces noues périphériques serviront également d'espaces tampon avec la zone boisée au Sud.

Ces aménagements auront pour effet de limiter le débit de rejet sur le réseau public à 3 l/s/ha jusqu'à la pluie cinquantennale. Outre ces emplacements périphériques, cette gestion permet d'enrichir l'espace collectif en y invitant de nouvelles typologies (noues, bassins secs, bassins humides, rigoles) et de nouveaux biotopes. Les noues participentaussi à structurer et à qualifier les espaces (seuil et limite séparative, structure ornementale, etc.).

Rappelons par ailleurs, que la commune est confrontée aux risques de débordement, toutefois très localisés, du ruisseau *« Le Desclaud »*. Pour faire face à ces risques, **partout**

Page après modification

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le
ID : 033-213305352-20220711-DEL2022_56-DE

où cela a encore été possible, des bandes inconstructibles N ont été définies de part et d'autre du ruisseau, d'une largeur d'au moins 20 m au total. De ce fait, aucune nouvelle urbanisation n'est ainsi possible dans les zones exposées au risque et **les choix du P.L.U. n'ont aucune incidence en matière d'exposition aux risques de ruissellement et de débordement des ruisseaux**.

D'autre part, ce ruisseau faisant partie du bassin versant hydraulique du *« Guâ »*, le territoire communal appartient au **syndicat intercommunal du *« Guâ »***.

Celui-ci gère les projets de protection contre les inondations sur le territoire communal progressivement réalisés sur le ruisseau *« Le Desclaud »*. et deux de ses affluents : le *« ruisseau du domaine de Palot »* et *« La Rouille »*.

Le P.L.U. prévoit à cet effet plusieurs emplacements réservés destinés à la création de bassins d'étalement des crues, l'un à l'Est du bourg le long du *« ruisseau du domaine de Palot »*, l'autre le long de la RD 243E3 et des ruisseaux du « *Desclaud »* et de *« La Rouille »*, au Nord de *« La Séguinie »*.

Au final, ces aménagements, pour lesquels la programmation n'est encore précisément établie, diminueront l'exposition aux risques de ruissellement et de débordement des ruisseaux.

2.1.2 La protection et la valorisation du patrimoine paysager et bâti

Le P.L.U. a tenu compte de la dimension *« paysagère et environnementale »* de l'aménagement, à la fois au niveau de la délimitation des zones, naturelles ou urbaines, et au niveau du règlement, suivant les dispositions de la Loi Paysages et suivant les différentes prescriptions du Code de l'Urbanisme déjà en vigueur avant la loi du 8 janvier 1993 et en particulier des articles L. 110, L. 121-1 et R. 111-21.

La loi *« Paysages »* érige désormais en critère spécifique le *« paramètre paysager »*. L'analyse du P.L.U., faite ici plus spécialement en fonction du critère paysager, renvoie le plus souvent à des rubriques qui ont été précédemment abordées (articles 11 et 13 du règlement, Espaces Boisés Classés, protection du patrimoine bâti, **haies et alignements d'arbres à protéger,** …).
La protection du paysage s'appuie autant sur quelques-uns des principes généraux qui ont guidé l'organisation du zonage, que sur des dispositions spécifiques.

2.1.2.1 Les principes généraux

La volonté municipale est de maintenir *« l'enveloppe urbaine »* dans la continuité de ses limites actuelles en proscrivant la diffusion anarchique de la construction (le *« mitage »*) évitant ainsi la banalisation des paysages urbains et protégeant, plus largement, les paysages naturels.