



Procédure d'Examen au cas par cas

MODIFICATION

PLAN LOCAL D'URBANISME

SAINT-MEDARD-D'EYRANS

Dossier d'examen au cas par cas

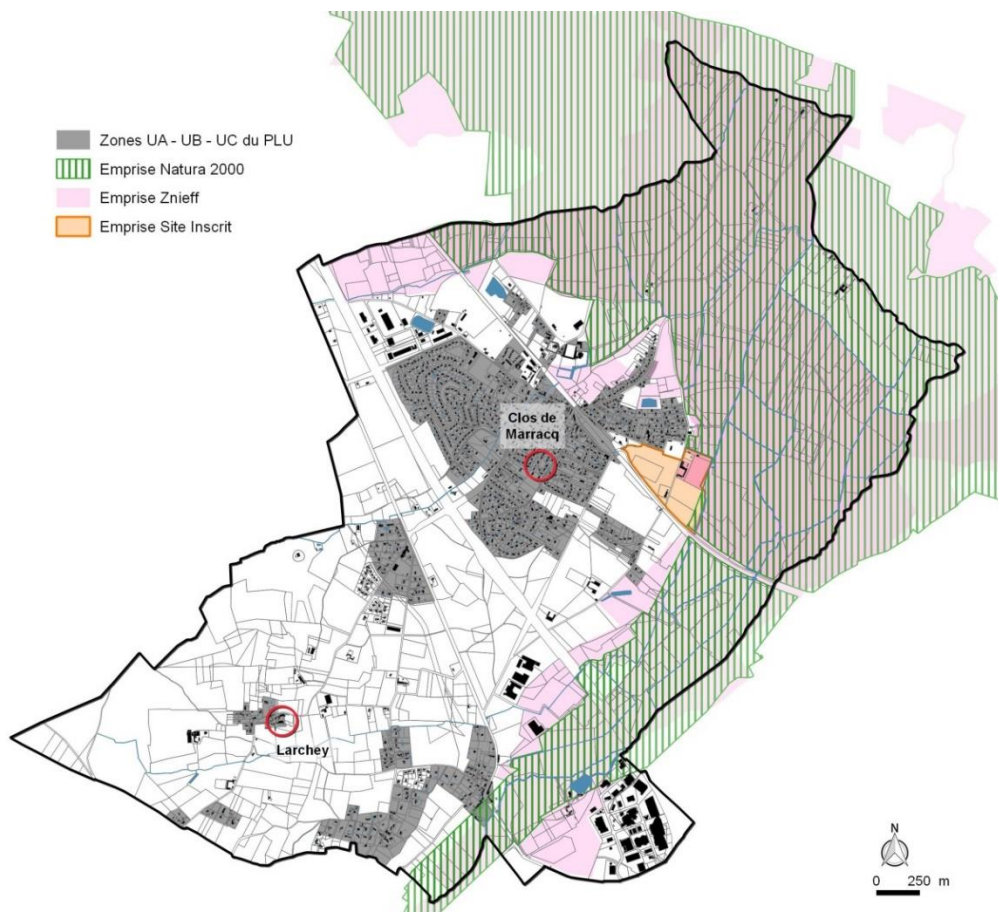


A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g.
urbaniste o.p.q.u.
architecte du patrimoine
C. Barroso ingénieur agronome écologue

Mai 2019

PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DU PROJET ET CONTEXTE ADMINISTRATIF

A- CONTENU DU PROJET		
COLLECTIVITE COMPETENTE	Commune de St Médard d'Eyrans Mairie, 9 avenue du 8 mai 33 650 St Médard d'Eyrans	
PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	M le Maire, M. TAMARELLE Christian	
TERRITOIRE CONCERNE	Commune de St Médard d'Eyrans 33 650 St Médard d'Eyrans	
PROCEDURE CONCERNEE	Modifications n°2 du PLU - rectifications d'erreurs matérielles : - transformation d'une zone UB en zone UA - modifications du règlement : - article 3 (accès et voirie) des règlements UA, UB, UC - article 9 (emprise au sol) des règlements UA, UB, UC - article 7 (implantations par rapport aux limites séparatives) des règlements UA, UB, UC - article 12 (caractéristiques architecturales), des règlements UA, UB, UC - création d'un sous-secteur UCa en zone UC (règlement et zonage)	Délibération communale prise en date du 18/02/2019 <i>annexe 1</i>
MODIFICATIONS		
LOCALISATION DES OBJETS DES MODIFICATIONS	Les sites objet des modifications de zonage sont des espaces inclus dans des tissus urbanisés Ils sont situés dans des contextes artificialisés à plus de 800m du périmètre de la zone Natura 2000 et ne sont pas concernés pas des zones humides.	

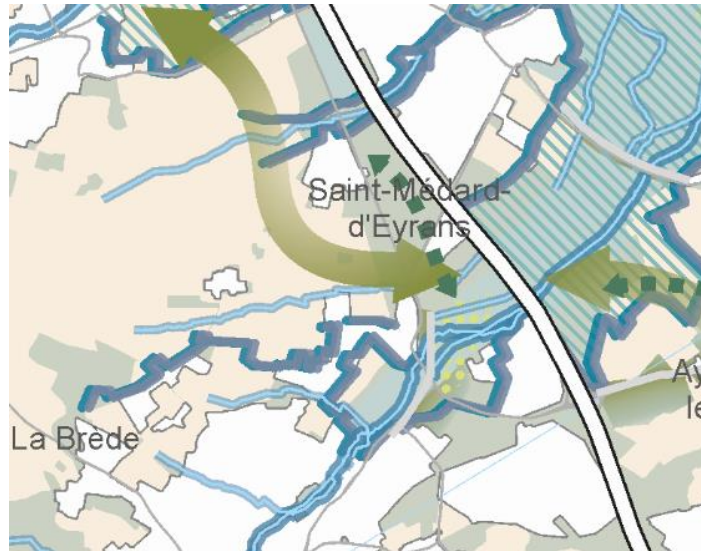


Localisation des sites objet de modifications sur le territoire communal







B - CONTEXTE PLANIFICATION (suite)

Trames verte et bleue du SCOT TVB







Le contexte des modifications pourrait être concerné par les objectifs liés à la trame bleue, sur la mise en valeur des lisières urbaines au contact de l'eau










Protéger le socle agricole, naturel et forestier (A)

-  Préserver la grande continuité naturelle du plateau landais à l'échelle de l'InterSCoT (A2)
-  Préserver le socle agricole, naturel et forestier (A3)
-  Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers majeurs (A4)
-  Préserver et valoriser les terroirs viticoles (A5)
-  Valoriser les espaces de nature urbains (A6)
-  Maintenir et renforcer la protection des territoires agricoles (A7)

Structurer le territoire à partir de la trame bleue (B)

-  Préserver et valoriser les lits majeurs des cours d'eau (B1)
-  Retrouver et renforcer la continuité des fils de l'eau (B1)
-  Retrouver et renforcer la continuité des affluents majeurs (B1)
-  Prendre en compte les fils d'eau busés (B1)
-  Structurer et valoriser les lisières urbaines au contact des paysages de l'eau (B1)
-  Préserver les lagunes d'intérêt patrimonial en particulier (B2)

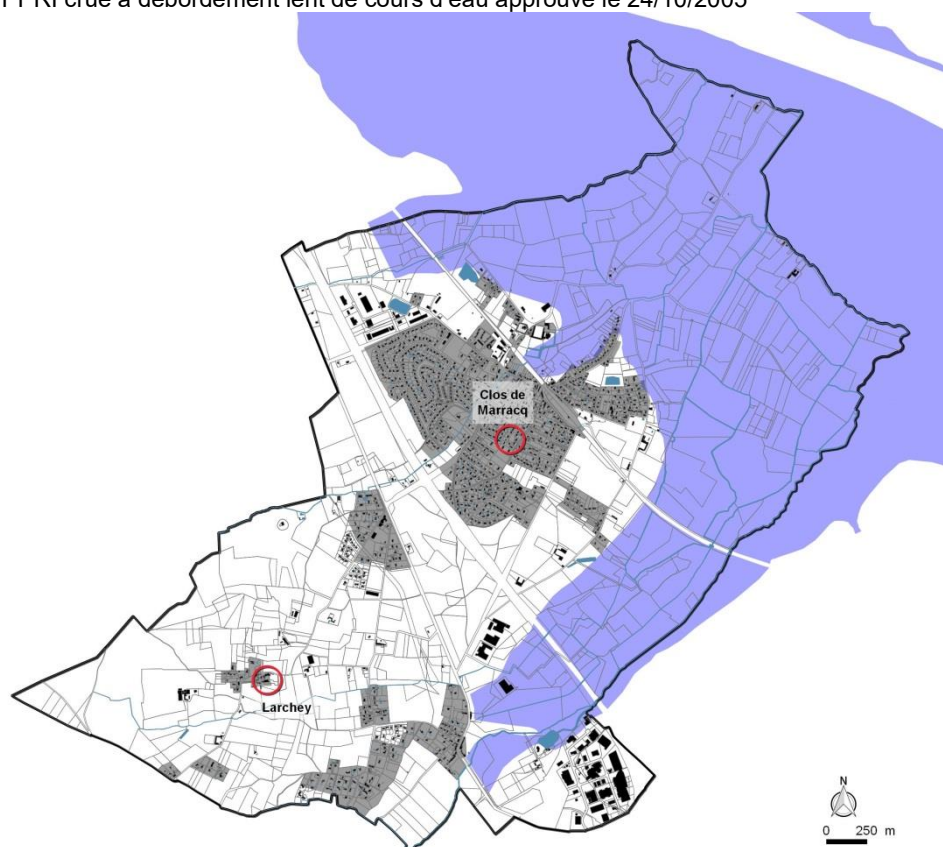
Affirmer les qualités et fonctionnalités des paysages de l'aire métropolitaine (C)

-  Préserver les boisements (C1)
-  Reconnaître les vallons comme des éléments structurants du paysage (C1)
-  Maintenir et préserver la qualité écologique des continuités naturelles majeures (C2)
-  Étudier le maintien ou la restauration de liaisons écologiques et paysagères (C2)
-  Pérenniser les liaisons entre la ville et les grands espaces de nature (C2)
-  Définir les seuils de l'agglomération (C4)
-  Préserver des espaces de respiration le long des infrastructures routières (C4)

B - CONTEXTE PLANIFICATION (suite)

Risques naturels

PPRI crue à débordement lent de cours d'eau approuvé le 24/10/2005

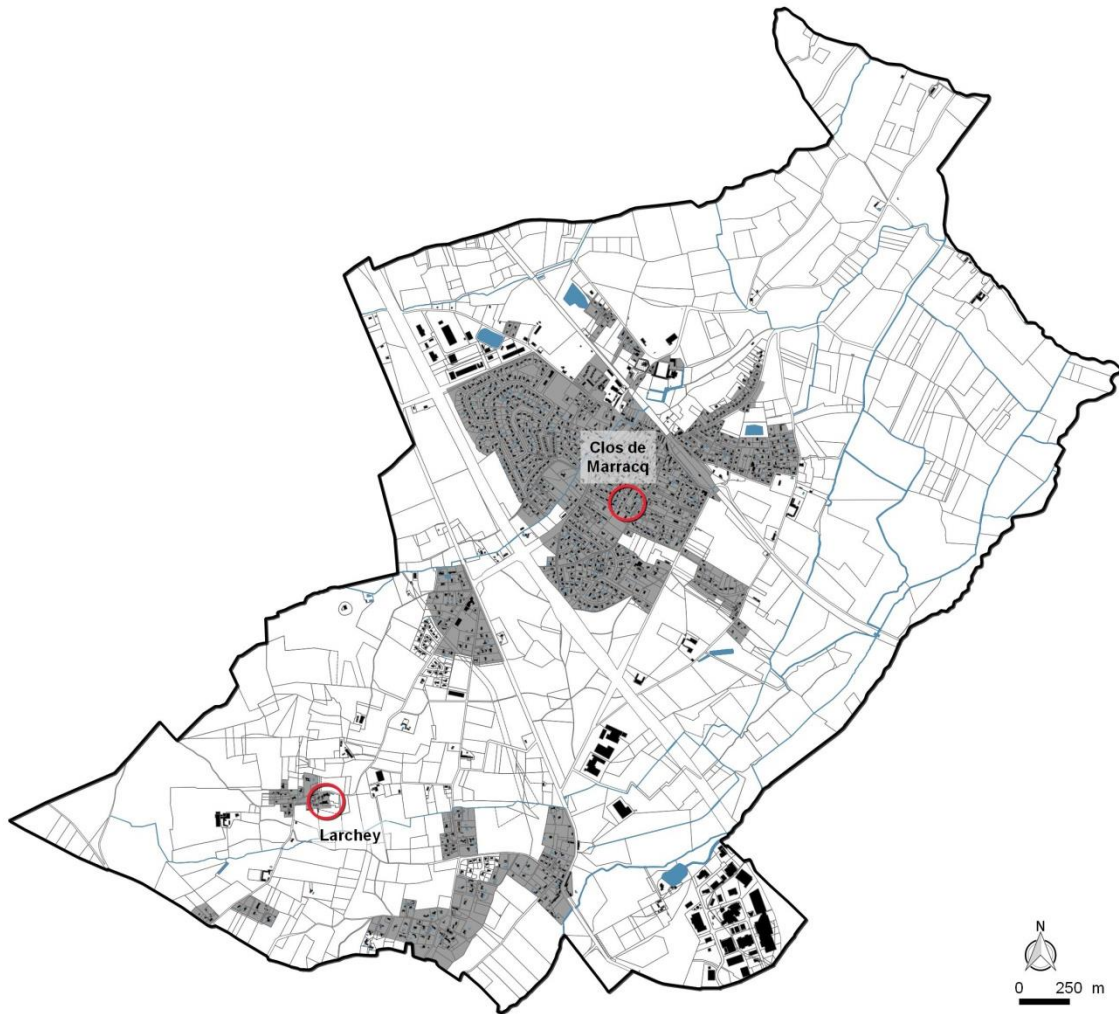


Les secteurs objet des modifications ne sont pas concernés.

CONCLUSION

Compte tenu du contenu des modifications, du contexte et des enjeux environnementaux, les impacts concernent des impacts indirects ; les sujets de vigilances sont liés à la question de la qualité de l'eau, du maintien des continuités liées à l'eau et de la prise en compte des questions hydrauliques (eaux pluviales). Ce sont donc ces points de vigilance qui seront particulièrement contrôlés dans la suite de l'analyse pour étayer l'examen au cas par cas.

C – OBJET DES MODIFICATIONS



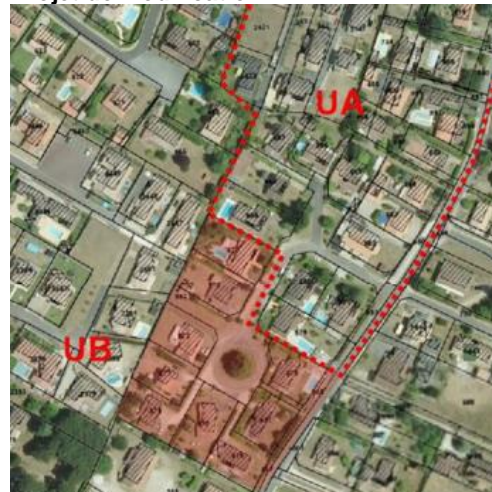
Localisation des éléments concernés par la modification sur le territoire communal (Larchey, clos de Marracq et zones UA, UB, UC)

Modification n°1 : rectification d'une erreur matérielle lotissement Clos de Marracq
Modification de la zone UB en zone UA, secteurs relevant de l'assainissement collectif

PLU Plan de zonage
Etat actuel



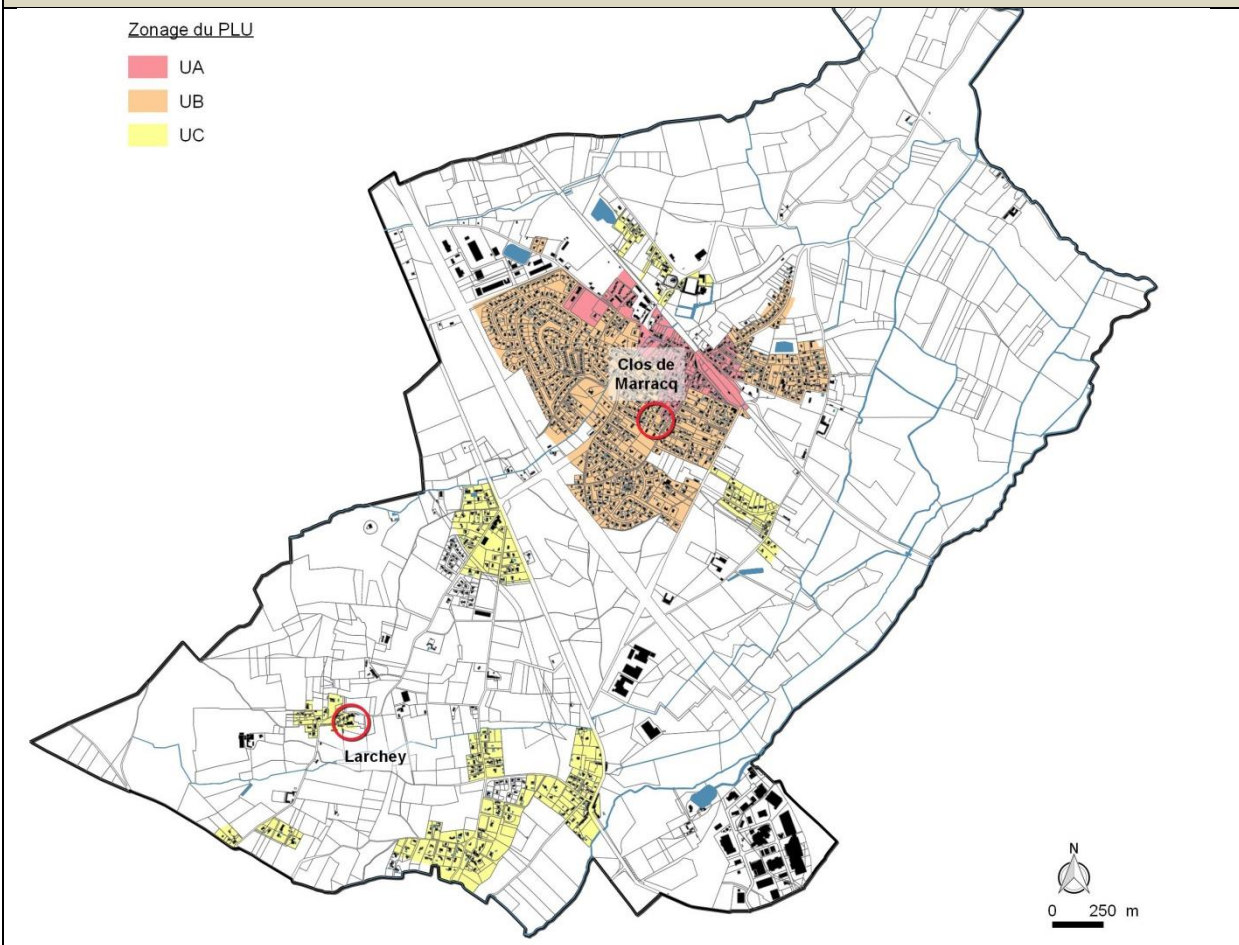
PLU – Plan de zonage :
Projet de Modification



En rouge, les emprises versées en UA

Modification n°2 : adaptation des articles 3,7, 9 des zones UA, UB, UC et article 11 de toutes les zones

Modification relatives aux dispositions réglementaires de l'emprise au sol, de la réglementation des accès, des implantations en limite séparative et de l'aspect extérieur. A noter la grande majorité des zones sont en assainissements collectifs sauf la zone UC de Larchey et les deux petites zones UC en limite Sud de la commune.



PLU
Règlement actuel

Article UA3, UB3 et UC3 : Accès et voirie

1/ Les portails d'accès ouvrant sur les voies et emprises publiques ou privées doivent être implantés avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement et pourront être accompagnés d'un emplacement de stationnement non clôturé.

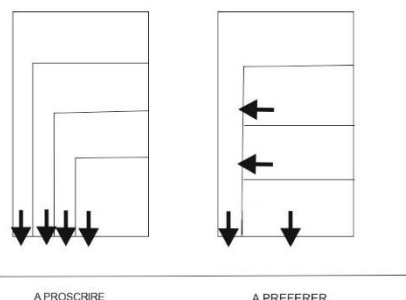
2/ La création de nouvelles bandes d'accès de plus 50 mètres est interdite, sauf pour les parcelles concernées par le futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (accès à la ligne pour maintenance ou aux parcelles enclavées par le projet).

PLU
Modifications envisagées

Article UA3, UB3 et UC3 : accès et voirie

1/ Il est prévu de passer le recul des portails de 3 à 5m de façon à améliorer les conditions de stationnement et de visibilité sur la voie publique.

2/ Il est prévu de limiter la bande d'accès à moins de 25m et de compléter les attendus en matière d'accès par les dispositions suivantes : *Dans le cas d'une unité foncière découpée en plus de deux lots par rapport à l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, et qui génère des constructions les unes derrière les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».*





Article UA 7 , UB7 et UC7 : implantations en limite

Article UA 7 , UB7 et UC7 : implantations en limite

<p>Les implantations des annexes suivent les règles des zones</p> <ul style="list-style-type: none"> • en limites séparatives ou à 3m50 en UA • à 3m50 en UB et UC • ou sur la limite séparative et de fond en même temps en UA/UB/UC <p>Article UA 9 , UB9 et UC9 : emprise au sol La définition de l'emprise au sol dans le règlement comptabilise les annexes et piscines non couvertes. Art 9 : emprise au sol UA :40%, UB :30%, UC :20%</p> <p>Article UA11, UB11, UC11: aspect extérieur couleur Les matériaux de couverture, de façade et les huisseries s'emploieront à respecter une harmonie de teintes : leur nombre est limité à trois à choisir dans une palette de couleurs annexée au présent règlement d'urbanisme.</p>	<p>Il est envisagé d'exclure les annexes des distances par rapport aux limites séparatives, en dehors des piscines pour lesquelles le recul est fixé à 2m dans toutes les zones (UA/UB/UC). Toutefois afin de prendre en compte la présence de cours d'eau en milieu urbain, une distance de recul est imposée pour toute construction aux abords des cours d'eau (4 m par rapport à l'axe du cours d'eau).</p> <p>Article UA 9, UB 9 et UC 9 : emprise au sol Il est proposé de retirer de la définition de l'emprise au sol les emprises des annexes et piscines non couvertes. Le local technique nécessaire à la piscine sera limité à 5m2 d'emprise au sol. Les % d'emprises au sol prévues dans le règlement actuel sont maintenus.</p> <p>Article UA11, UB11, UC11: aspect extérieur couleur Il est prévu d'autoriser la couleur blanche pour les menuiseries.</p>
--	---

Modification n°3 : Création d'un sous-secteur UCa au domaine de Larchey (hôtel restaurant)
Création d'un secteur UCa avec une emprise au sol de 30%, secteur relevant de l'assainissement autonome (actuellement emprise au sol de 20% en zone UC)

<p>PLU Plan de zonage État actuel</p> 	<p>PLU – Plan de zonage : Projet de Modification</p>  <p><i>En rouge, les emprises versées en UCa</i></p>
---	---

DEUXIEME PARTIE :

MOTIVATION DES CARACTERISTIQUES DES MODIFICATIONS, PROJETS EN DECOULANT

Le PLU de la commune de Saint Médard d'Eyrans a été approuvé le 22 janvier 2013. Il est donc appliqué depuis plus de 6 ans.

1/ La correction de l'erreur matérielle est motivée par le fait de classer un même lotissement qui correspond à un type de forme urbaine dans un même zonage, en l'occurrence en zone UA. Sans qu'il n'y ait de projet spécifique, l'objectif est que chaque terrain du lotissement dispose du même règlement. On notera que ce lotissement est déjà construit en totalité et que la modification fera passer l'emprise au sol de 30 à 40% sur une surface de 8810 m².

2/ Les modifications du règlement répondent au retour d'expérience de l'application du PLU. En effet, les opérations de constructions sur la commune ont permis de produire près de 165 logements depuis l'approbation du PLU. ; dont 20% sont produits sous forme de logements collectifs et 80% sous forme de maisons individuelles.

Années	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
Logements							
Individuels	11	8	38	42	22	9	130
collectifs				4	11	20	35
TOTAL	11	8	38	46	33	29	165

Pour illustration de l'évolution de la construction sur la commune, les terrains pour construction nouvelle de maisons individuelles avaient une superficie moyenne de : 1148 m² en 2013 et 689 m² en 2018.

Année	2010	2013	2017	2018
Superficie moyenne/habitation	972 m ²	1148m ²	834 m ²	689 m ²

On assiste ainsi à une diminution de la taille moyenne des terrains, avec certains terrains pouvant être de moins de 400m². La mise en œuvre du PLU a permis de mettre en évidence des points du règlement qui méritent d'être revus compte tenu de ces changements affectant l'utilisation des sols :

- La difficulté de réaliser annexes et piscines compte tenu des règles d'emprise au sol (art 9) et d'implantation en limite (art 7). Les annexes pourront se faire en limite séparative et les piscines respecteront un recul de 2m par rapport aux limites séparatives. On notera que la rédaction du règlement actuel sur les exceptions sera maintenue, notamment le recul de 10m imposé lorsque la limite séparative est une craste ou un ruisseau (recul de 10m imposé). Dans les deux zones UC relevant de l'assainissement autonome cette densification ne peut se produire de façon notable eu égard aux règles régissant les dispositifs d'assainissement autonome.
- En zone UA, UB et UC reliées au réseau collectif les divisions parcellaires développent une forme urbaine peu cohérente avec une succession d'accès en drapeau créant des problèmes de sécurité et une dégradation de la qualité des espaces (succession de portails et d'entrées).
- La densification effective sur ce territoire implique d'ajuster des règles pour assurer la qualité des accès et stationnements ainsi que la sécurité : le recul imposé pour les portails d'accès afin de favoriser les parkings de midi et donc d'éviter les stationnements sur les emprises publiques.
- Ponctuellement l'article 11 pour la gestion des couleurs des menuiseries mérite que l'on autorise le blanc pour les menuiseries

3/ La création du sous-secteur UCa est en lien avec le domaine de Larchey, hôtel restaurant. Le Domaine de Larchey est une propriété sur laquelle en 2006 débute une activité de chambres d'hôtes et de réception. La structure dispose d'un assainissement autonome de capacité 150 éq/habitant., contrôlée en 2015 avec un fonctionnement satisfaisant.

Motivation du projet :

En septembre 2013 il existe 10 chambres, l'établissement est alors un hôtel 3 étoiles. L'activité économique est alors tournée vers les clients privés, professionnels pour les séjours et l'organisation d'évènements. L'hôtel a fait l'objet d'une extension de son restaurant et d'une partie de son hôtel pour passer à 15 chambres début 2019. L'établissement a atteint les possibilités données en zone UC au regard de l'emprise au sol fixée à 20% ce qui ne lui permet pas d'envisager les extensions nécessaires et les mises aux normes (salles de réunions, accessibilité, sécurité, etc...) projets qui motivent une augmentation de l'emprise au sol autorisée.



Vue ci dessus de la façade de l'établissement

Ci contre :

Vue aérienne du domaine



Emprise de la propriété en zone UC



Zonage UC existant



Zonage PLU modifié (en rouge sous secteur UCa)

Modification : création d'un sous-secteur UCa sur près de 6130 m², emprise au sol de 30% au lieu des 20% de la zone UC. Cela correspond globalement sur ce secteur à 839m² d'emprise au sol (soit une augmentation de près de 600m² de l'emprise au sol possible des constructions qui actuellement couvrent 1500 m² environ). Il s'agit de permettre les extensions et mises aux normes nécessaires à cette activité économique.

CONCLUSION: le dossier comporte trois modifications :

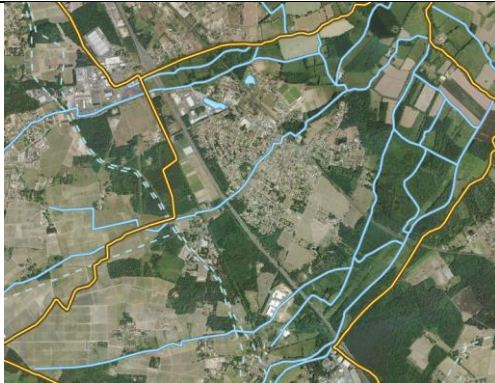
- la première est relative à une erreur matérielle ayant conduit à scinder un même lotissement dans deux zonage, conduisant à classer en zone UA (augmentation de l'emprise au sol autorisée) 9 terrains bâtis existants
- la deuxième vise à adapter le règlement des zones UA, UB et UC pour accompagner la densification et remédier à des conséquences qui n'avaient pas été anticipées
- la troisième prévoit la création d'un sous-secteur UCa pour un hôtel restaurant intégré en zone UC, permettant l'augmentation de l'emprise au sol pour assurer la pérennité de cette activité économique.

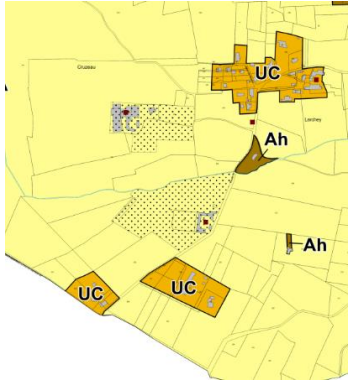
TROISIEME PARTIE : ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX CONCERNES, PRISE EN COMPTE ET ESTIMATION DES IMPACTS

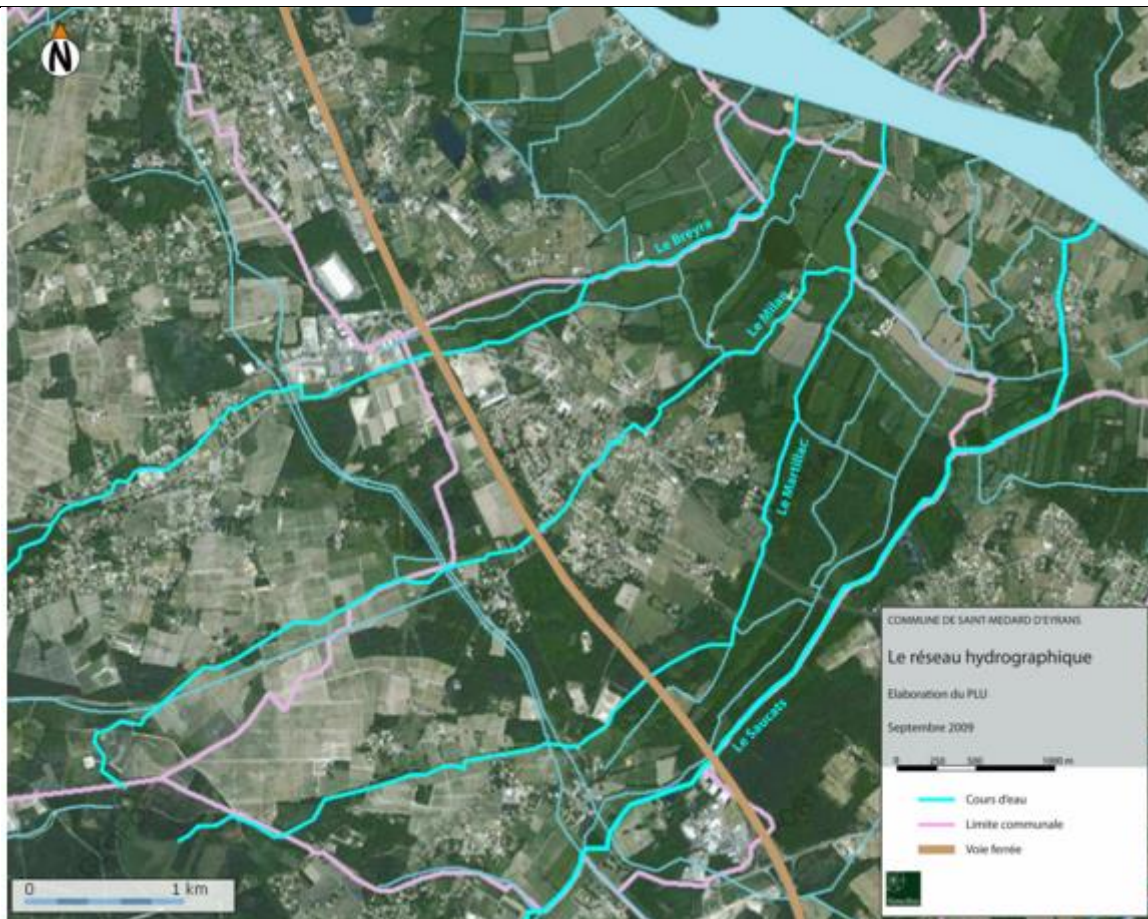
MODIFICATION 1 : Erreur matérielle

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX – MODIFICATION 1		
Paramètres concernés	Impact environnemental potentiel identifié	Séquence Evitement Compensation Réduction Eléments proposés
Paysage	Zone pavillonnaire de forte densité intégrée logiquement zonage correspondant à la réalité du tissu urbain existant Impact neutre	Mesure d'évitement : sans objet Mesure de Réduction : sans objet Mesure de Compensation : sans objet
Biodiversité	Impact neutre car les milieux concernés par la modification sont des milieux artificialisés et urbains bâtis sur de petits terrains Absence de ruisseau sur ce secteur Impact neutre	Mesure d'évitement : sans objet Mesure de Réduction : sans objet Mesure de Compensation : sans objet
Qualité des eaux/ressource en eau	Secteur déjà bâti raccordé à l'assainissement collectif. Incidence neutre	Sans objet
Patrimoine architectural ou archéologique	Non concerné Incidence neutre	Sans objet
Risque/nuisance/pollution	Non concerné Incidence non significative	Sans objet
Agriculture	Non concerné	Sans objet
Energie/Climat	Site déjà bâti sur une densité importante Incidences non significatives	Sans objet
Artificialisation Consommation de l'espace	Pas d'artificialisation ou de consommation d'espace Incidence neutre	Sans objet
Bilan	Impact neutre Pas d'impact fonctionnel sur les milieux, ni d'impact sur des milieux d'intérêt	

MODIFICATION 2 : règlement

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX – MODIFICATION 2		
Paramètres concernés	Impact environnemental potentiel identifié	Séquence Evitement Compensation Réduction Éléments proposés
Paysage	<p>Art 9 : emprise au sol. La modification prévoit de ne pas compter les piscines non couvertes et annexes de l'emprise au sol en zone UA, UB et UC qui sont des zones urbanisées, majoritairement reliés au réseau collectif. Cela permet la réalisation des piscines sur de petits terrains. Le fait qu'il existe un coefficient de pleine terre (25% en UA, 35% en UB et 40% en UC) permet toutefois de préserver des espaces libres qui permettent d'agrémenter le paysage. Globalement cette modification peut induire une artificialisation supplémentaire de l'ordre de 50m2 non comprise dans le calcul de l'emprise au sol.</p> <p>Art 7 : modification de la règle d'implantation en limite séparative permettant l'implantation en limite des annexes, et les piscines à 2m. Cette modification s'inscrit dans des tissus urbains et n'occasionnera pas d'effet perceptible significatif.</p> <p>Art 3 : la configuration des accès est modifiée pour éviter les entrées en drapeau et divisions anarchiques et permettre des parkings de midi par un recul des portails passé de 3 à 5m. La vision des accès depuis l'espace public et la forme urbaine seront améliorés.</p> <p>Art 11 : autorisation du blanc sur les menuiseries. Impact marginal compte tenu de l'architecture en présence.</p> <p>Impact neutre à positif</p>	<p>Mesure d'évitement : sans objet Mesure de Réduction : sans objet Mesure de Compensation : sans objet</p>
Biodiversité	<p>Art 9 : Impact marginal car les milieux concernés par la modification sont des milieux artificialisés. Le coefficient de pleine terre est maintenu et permet la préservation d'espaces libres.</p> <p>Art7 : compte tenu de la rédaction maintenue des règles d'exceptions de l'article 7 imposant un recul de 10m si la limite séparative est une craste ou un ruisseau, cette disposition n'affecte pas les éléments de la trame bleue.</p> <p>Impact neutre</p>	 <p>carte du réseau hydrographique (voir agrandissement en fin de tableau)</p> <p>Mesure d'évitement /réduction/compensation: sans objet</p>
Qualité des eaux/ Ressource en eau	<p>Art 9 : en assainissement collectif les effets de la modification sont compatibles avec la station d'épuration du bourg de capacité 3700 éq/hab qui présente un fonctionnement satisfaisant (conformité 2017 et conformité délégataire 2018) et une capacité résiduelle de l'ordre de 1250 éq/hab en hydraulique et 1840 éq/hab en DBO5 en juin 2018.</p> <p>Le projet de PLU était calibré sur un objectif démographique de 3700 habitants en 2025, soit une progression de 800 habitants entre 2015 et 2025. Cet objectif en soi reste compatible avec la capacité de la station d'épuration dès lors que la régluation des charges hydraulique sera effective (tout en sachant qu'une partie des habitations est en assainissement autonome). La capacité résiduelle mesurée en juin 2018 montre une marge de manoeuvre de 1840 éq/hab en DBO5 . Le suivi des objectifs du PLU à travers le seuil démographique fixé au PADD (qui répond à la capacité de la station d'épuration) garantira le respect de la compatibilité avec la capacité de la station d'épuration. Le suivi régulier de la station d'épuration permettra de rendre compte du respect de cet objectif. On notera que les effets du changement de l'emprise au sol resteront sans doute faibles en terme d'augmentation de la production de logements, le tissu urbain en zone U étant, à l'approbation détenteur d'un potentiel de 60 logements.</p>	<p>Extrait art UC 4</p> <p>En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eaux.</p> <p>Mesure d'évitement : déjà comprises (et donc maintenue) dans le règlement en vigueur, interdiction des rejets au ruisseau, fossé, et limitation des possibilités à la nature et taille du terrain en zone d'assainissement autonome. Mesure de Réduction : sans objet Mesure de Compensation : sans objet</p>

	<p>En assainissement autonome, le dimensionnement de la construction devra être adapté à la faisabilité de l'assainissement autonome, quand bien même la règle pourrait autoriser des emprises au sol supérieures du fait de la modification. La modification en permettant des emprises au sol majorées qui peuvent être estimées aux environs de 50m², maintient les conditions de l'article 4 qui interdit le rejet dans les cours d'eau et fossés et conditionne les possibilités à la taille et la nature du terrain, empêchant des densifications inadaptées aux contraintes des sols, et garantissant ainsi l'absence d'impact sanitaire et environnemental notable.</p>  <p>Zones UC relevant de l'assainissement autonome Incidence neutre</p>	
Patrimoine architectural ou archéologique	<p>Absence de changement significatif du tissu urbain et de l'architecture induite par la modification du règlement. La modification ne porte pas sur des zones d'enjeu direct en lien avec le patrimoine. Incidence neutre</p>	<p>Sans objet</p>
Risque/ Nuisance/ Pollution	<p>La modification ne prévoit pas de changement significatif. Le coefficient de pleine terre permet le maintien de surfaces non imperméabilisées assurant les besoins pour la régulation des eaux pluviales. Le recul de 10 m aux abords des cours d'eau permet un recul par rapport aux zones remontée de nappe. Incidence neutre</p>	<p>Sans objet</p>
Agriculture	<p>Non concerné</p>	<p>Sans objet</p>
Energie/ Climat	<p>La modification n'induit pas de changement substantiel dans la forme urbaine qui pourrait impacter sur les questions climat/énergie. Incidence neutre</p>	
Artificialisation Consommation de l'espace	<p>Absence d'artificialisation ou de consommation d'espace supplémentaire au delà des emprises des zones U. Incidence positive</p>	<p>Sans objet</p>
Bilan	<p>Impact neutre à positif Pas d'impact fonctionnel sur les milieux, ni d'impact sur des milieux d'intérêt. Maîtrise de respect de l'objectif démographique et de la capacité de la station d'épuration par le suivi des indicateurs démographiques et le suivi technique de la station d'épuration.</p>	



Station de traitement :
ST MEDARD D'EYRANS Bourg
CONFORMITE PAR PARAMETRE

Année : 2018

Paramètre	Unité	Flux Moy. en Entrée (kg/j)	Conc. Moy. en Sortie	Flux Moy. en Sortie (kg/j)	Nombre d'analyses ...						Rédhib.	Conformité
					Rdt. Moy. (%)	à réaliser	réalisées	retenues	en dépass.	Dépass. tolérés		
DBO5	mg(O2)/L	100	4,14	1,61	98,4%	12	12	12	0	2	0	OUI
DCO	mg(O2)/L	270	30,50	11,90	95,6%	12	12	12	0	2	0	OUI
MeS	mg/L	123	12,40	4,84	96,1%	12	12	12	1	2	0	OUI

Paramètre	Unité	Chg Ref	<=Qref et >=Temper. Ref et Pas EVO			>=Qref ou <=Temper. Ref ou EVO						
			Nombre d'analyses ...			Conc. Moy. en Sortie	Rdt. Moy. (%)	Nombre d'analyses ...			Conc. Moy. en Sortie	Rdt. Moy.
			réalisées	en dépass.	rédhib.			réalisées	en dépass.	rédhib.		
DBO5	mg(O2)/L		12	0	0	4,14	98%	0	0	0		
DCO	mg(O2)/L		12	0	0	30,5	95%	0	0	0		
MeS	mg/L		12	1	0	12,4	96%	0	0	0		

Extrait du rapport du délégataire 2018: conformité de la station en 2018

MODIFICATION 3 : sous-secteur UCa

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX – MODIFICATION 3		
Paramètres concernés	Impact environnemental potentiel identifié	Séquence Evitement Compensation Réduction Eléments proposés
Paysage	La création du sous-secteur permet d'augmenter l'emprise au sol qui passe de 20 à 30%. Compte tenu de l'emprise du secteur UCa qui correspond à la propriété du domaine de Larchey en zone U, les espaces concernés sont majoritairement les espaces bâtis et leur zone d'accompagnement. Le parc est préservé. De fait la constructibilité reste en continuité des emprises bâties actuelles sans porter atteinte à des éléments structurants du paysage. Impact faible	Mesure d'évitement : sans objet Mesure de Réduction : sans objet Mesure de Compensation : sans objet
Biodiversité	Emprise artificialisée relative au domaine. Absence d'enjeu de conservation notable, site déjà utilisé pour cette vocation. Impact neutre	Mesure d'évitement : sans objet Mesure de Réduction : sans objet Mesure de Compensation : sans objet
Qualité des eaux/ Ressource en eau	L'établissement est équipé d'une station d'assainissement autonome de 150 éq/hab contrôlée en 2015 sans impact environnemental ou sanitaire. Il peut accueillir en restauration jusqu'à 150 personnes, ce qui fait en pointe un niveau d'une quarantaine d'équivalent habitants ; avec 19 chambres doubles disponibles et le logement des propriétaires, les besoins s'inscrivent entre 80 et 90 équivalent-habitants. La capacité de la station de traitement des eaux existantes est donc satisfaisante et permet une bonne marge de manœuvre. Incidence neutre	Mesure d'évitement : sans objet Mesure de Réduction : sans objet Mesure de Compensation : sans objet
Patrimoine architectural ou archéologique	Le règlement art 11 de la zone UC en vigueur est maintenu. Incidence neutre	Sans objet
Risque/nuisance/pollution	La modification n'engendre pas de changement sur l'exposition ou la génération de risque. Incidence neutre	Sans objet
Agriculture	Non concerné	Sans objet
Energie/Climat	La modification n'induit pas de changement substantiel qui pourrait impacter sur les questions climat/énergie. Au contraire elle pourrait permettre des adaptations du bâtiments pour des questions énergétiques. Incidence neutre à positif	
Artificialisation Consommation de l'espace	Absence d'artificialisation ou de consommation d'espace Incidence positive	Sans objet
Bilan	Impact neutre à positif Pas d'impact fonctionnel sur les milieux, ni d'impact sur des milieux d'intérêt Assainissement contrôlé sans impact sanitaire et environnemental. Dimensionnement satisfaisant eu égard à l'activité. Toute extension de capacité nécessitera une demande et éventuellement une mise en conformité du système d'assainissement s'il s'avérait insuffisant. Le projet ne porte pas sur l'extension de la capacité qui a déjà été réalisée, mais sur des travaux éventuels d'extensions et mises aux normes (salle de réunion, accessibilité, sécurité...).	

* Dimensionnement hôtel-restaurant : 1 lit=1eq/hab, ¼ eq/hab*nombre de couverts moyens/j

CONCLUSION

Les modifications envisagées ne présentent pas d'impact notable sur l'environnement. Les changements relatifs à l'emprise au sol sont compatibles avec la capacité de la station d'épuration. Dans les trois zones relevant de l'assainissement autonome, le cadrage réglementaire permet d'éviter les impacts sur le milieu récepteur. Les autres modifications ne constituent pas des changements significatifs dans l'occupation des sols existante.

PREFECTURE
DE LA GIRONDE

27 FEV. 2019

N° 2019/001

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Bureau du Courrier

Nombre de Conseillers :
en exercice 22
présents 16
votants 19

L'an deux mille dix-neuf le : dix-huit février à dix-neuf heures
le Conseil Municipal de la commune de SAINT-MEDARD-D'EYRANS
dûment convoqué, s'est réuni en session **ordinaire**,
à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Christian TAMARELLE, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 06/02/2019

OBJET :

**Délibération prescrivant
la modification du Plan
Local d'Urbanisme**

PRESENTS :

M. TAMARELLE Christian, M. BARROUILHET Pascal, Mme BENCTEUX
Laure, M. CHEVALIER Bernard, Mme DUPUY Hélène, M. GILLARD Joël,
M. GRUPELI Claude, Mme CAMBOURIEU Myriam, M. RIVALETTO Yves,
Mme LEBAS Evelyne, Mme COMPAN Ingrid, Mme MELSBACH Véronique,
Mme SABY Nadia, M. VITRAC Xavier, M. MARINHO Joao,
Mme HALLOUCHE Nahéma,

REPRESENTES :

M. Ludovic ARMOËT a donné pouvoir à M ; Xavier VITRAC,
Mme Nathalie MALARTIC a donné pouvoir à M. Christian TAMARELLE,
Mme Stéphanie LAURONCE a donné pouvoir à Mme Ingrid COMPAN,

ABSENTS EXCUSES :

M. Patrick GRAMONT, M. Lionel MAURIN, Mme Christelle CHOLLON,

M. Pascal BARROUILHET est nommé secrétaire de séance.

Monsieur le Maire expose que le Plan Local d'Urbanisme en vigueur nécessite certains ajustements qui seront traités via une procédure de modification de Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le Maire rappelle que le projet sera soumis à enquête publique.

Après avoir entendu les explications de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal, décide
-d'engager la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Médard d'Eyrans
-autorise Monsieur le Maire à signer tout document utile dans ce dossier

Vote : pour : unanimité

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.

En Mairie, le 22/02/2019

Le Maire,