



VILLE DE LEOGNAN

DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU : Rénovation du site du « Petit Ermitage »

Rapport de présentation

Avril 2018



Version, date	Niveau de finalisation
Version Avril 2018	Version finale pour approbation

Validation
Philippe PARIS, directeur du pôle urbanisme réglementaire (PUR)

Rédaction
Philippe PARIS, directeur du pôle urbanisme réglementaire (PUR)
Maud PARIZE, chargée d'études environnement

Contribution
-



39, rue Furtado - 33800 BORDEAUX
tél. : 05 56 31 46 46 - fax : 05 56 31 40 77
erea@erea-conseil.fr - www.erea-conseil.fr

SOMMAIRE

1. DESCRIPTION DU PROJET NECESSITANT UNE MISE EN COMPATIBILITE.....	7
1.1. <i>Présentation du CHRS « Petit Ermitage ».....</i>	7
1.2. <i>Présentation du site.....</i>	7
1.3. <i>Le projet de rénovation.....</i>	10
2. CONSEQUENCES DU PROJET SUR LE PLU	15
2.1. <i>Présentation du Plan Local d'Urbanisme de Léognan</i>	15
2.2. <i>Description des changements à apporter aux différentes pièces du PLU.....</i>	15
2.3. <i>Présentation du remaniement du dossier.....</i>	19
3. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL	25
3.1. <i>Analyse écologique et occupation du sol</i>	25
3.2. <i>Risques, nuisances et pollutions</i>	29
3.3. <i>Servitudes d'utilité publique.....</i>	30
3.4. <i>L'organisation paysagère du site et de ses abords</i>	31
4. INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES	37

1. DESCRIPTION DU PROJET NECESSITANT UNE MISE EN COMPATIBILITE

1.1. Présentation du CHRS « Petit Ermitage »

Le Petit Ermitage est un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS). Il héberge des hommes en grande précarité avec pour objectif de leur donner les moyens nécessaires pour repartir, pour se réadapter socialement. Marqués par la rue, ils sont touchés par des addictions, des ennuis de santé, des atteintes psychologiques et psychiatriques, la dureté de la solitude.

Le CHRS accueille sur le site de Léognan 24 personnes et 10 personnes en suivi extérieur.

Afin d'assurer encore mieux à l'avenir ce rôle d'intérêt général auprès d'une population en grande difficulté, **une augmentation des capacités d'accueil du site et une médicalisation supposant une rénovation des lieux pour une mise aux normes** (avec reconstruction de certains bâtiments) **est, aujourd'hui, une priorité**. C'est une évolution inévitable exigée par la réalité de la vie des personnes qui viennent de la rue. Le « Petit Ermitage » doit avoir un personnel infirmier qualifié, des aides médico-psychologiques (AMP), qui puissent apporter compétences et soutien aux résidents qui en ont besoin.

Le projet de rénovation du « Petit Ermitage » a pour objectif de porter la capacité d'accueil du site de 24 à 40 places et de rénover les bâtiments d'accueil.

Le projet d'évolution « Le Petit Ermitage Demain » fait l'objet d'une procédure de Déclaration de Projet, permettant la mise en compatibilité du document d'urbanisme de Léognan.

1.2. Présentation du site

Le « Petit Ermitage » est implanté sur un terrain boisé de 4 500 m² environ situé à 4 km du centre de Léognan.

Sur ce terrain sont construits :

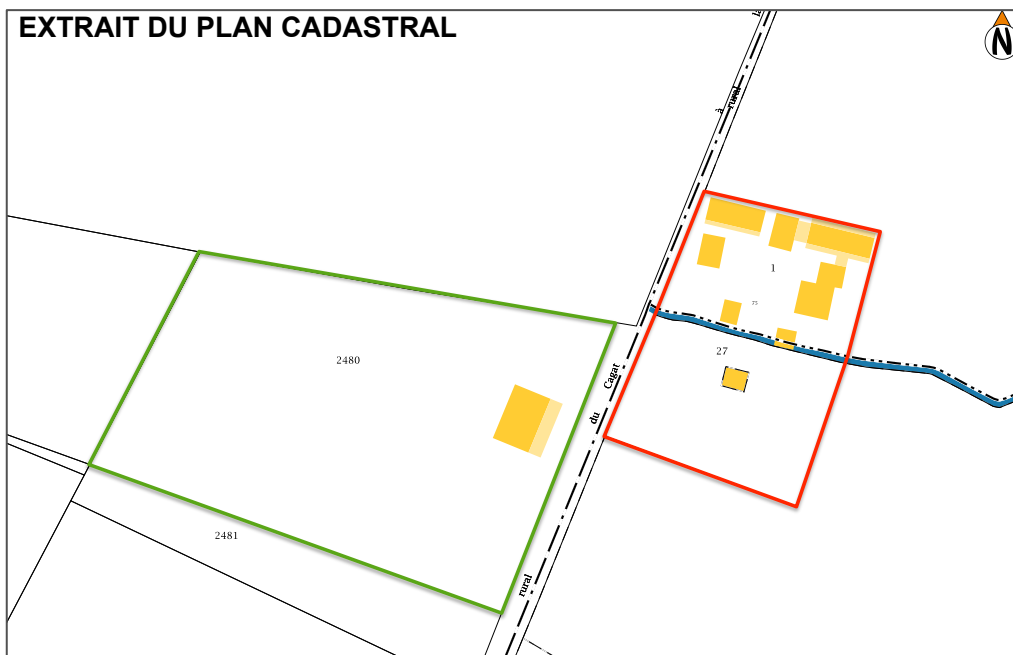
- 24 chambres individuelles réparties en 5 bâtiments.
- Deux blocs sanitaires inclus dans les bâtiments d'hébergement.
- Un ensemble salle à manger, cuisine, buanderie, vestiaire.
- Un chalet bibliothèque et ateliers de loisirs.
- Un bâtiment administratif.

Les bâtiments actuels sont implantés sur deux parcelles : la parcelle BH 1 (2 035 m²) et la parcelle BH 27 (2 433 m²), représentant une **superficie totale de 4 468 m²**. Jouxant ces deux parcelles, un terrain de 9 841 m² (parcelle D 2 480) à usage de jardin potager et fruitier sur lequel un bâtiment de 300 m² à usage de garage/atelier a été construit.

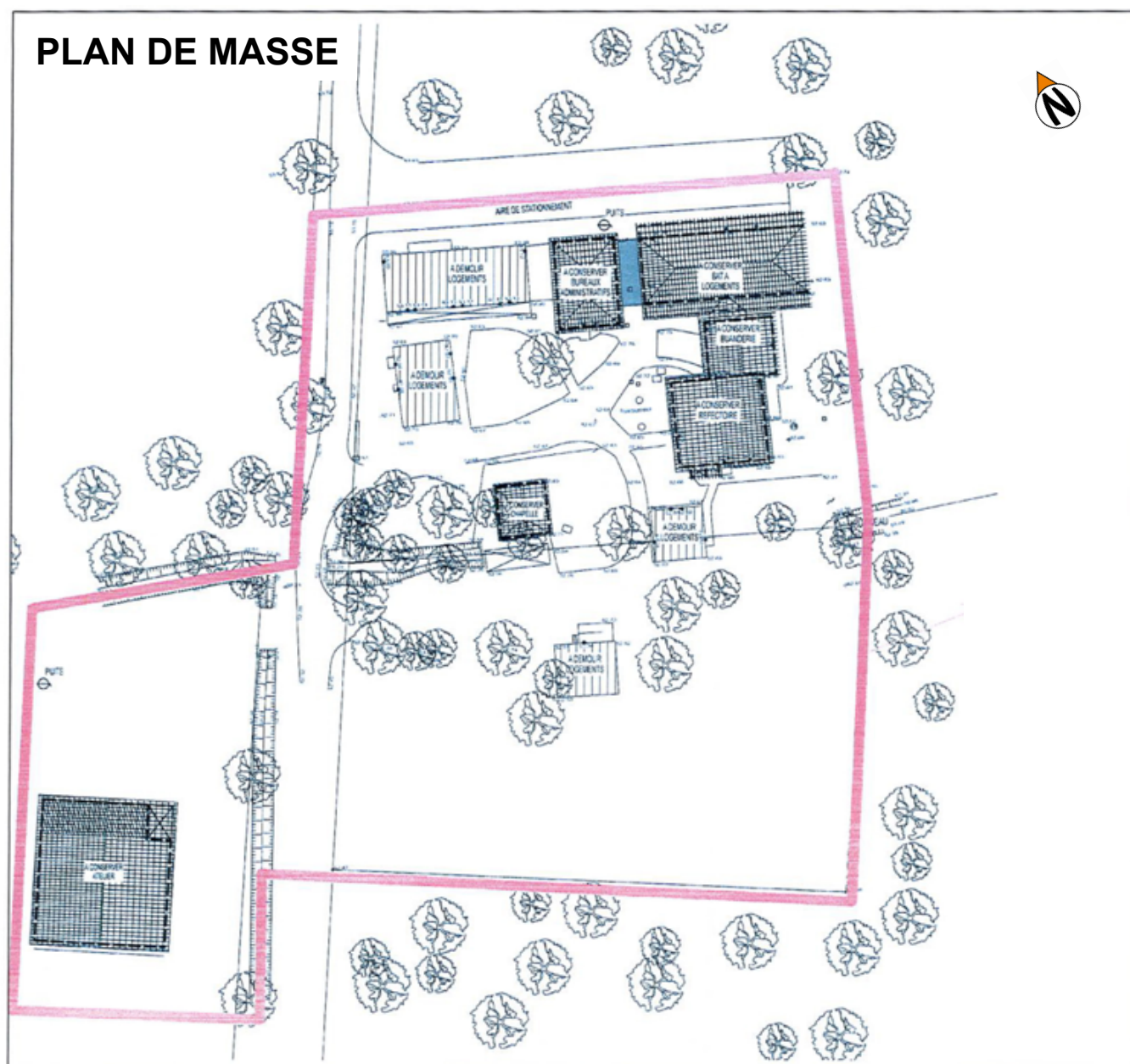
Suite à un incendie accidentel, un ensemble de 6 chambres individuelles a déjà été reconstruit, selon les normes en vigueur.



EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



PLAN DE MASSE



1.3. Le projet de rénovation

Le site sera constitué d'un ensemble agrandi de **7 bâtiments**, mis aux normes et modernisé. Le projet de rénovation consiste en :

- La démolition des trois bâtiments d'hébergement vétustes et mal situés, entraînant la disparition de 16 chambres et du chalet d'activité.
- La conservation des bureaux administratifs, du bâtiment A qui vient d'être reconstruit et qui comprend 6 chambres, un bloc sanitaire et 2 bureaux, de la chapelle et du hangar/garage/atelier.
- La mise aux normes du bâtiment de restauration et de ses annexes pour l'adapter aux nouvelles capacités d'accueil.
- La construction :
 - En première phase :
 - Du bâtiment C comprenant 10 chambres et un bloc sanitaire.
 - Du bâtiment D destiné aux activités diverses comprenant un bureau infirmier, une salle de soins et des espaces pour les activités.
 - Du bâtiment E comprenant 12 chambres, un bloc sanitaire, une buanderie et un local vestiaire.
 - En seconde phase, du bâtiment B comprenant 12 chambres, 2 bureaux, une chambre avec salle d'eau pour le veilleur de nuit et un bloc sanitaire.

Les constructions projetées seront à l'image des volumes existants sur le site (bardage bois, couverture tuiles, menuiseries bois, circulation en calcaire et espaces végétaux).

Tous les arbres existants seront conservés, à l'exception toutefois de ceux dont l'abattage serait nécessaire à la construction des bâtiments.

Le projet sera ainsi en mesure de répondre à :

- Une capacité d'accueil plus importante (40 places en collectif), et donc une augmentation du nombre de places d'accueil en Gironde.
- Une meilleure réponse à l'aggravation des pathologies rencontrées, qui n'est souvent pas prise en compte dans les autres établissements.
- Une meilleure prise en compte des situations individuelles.

Le « Petit Ermitage » ne sera pas un lieu de vie pérenne pour ces personnes.

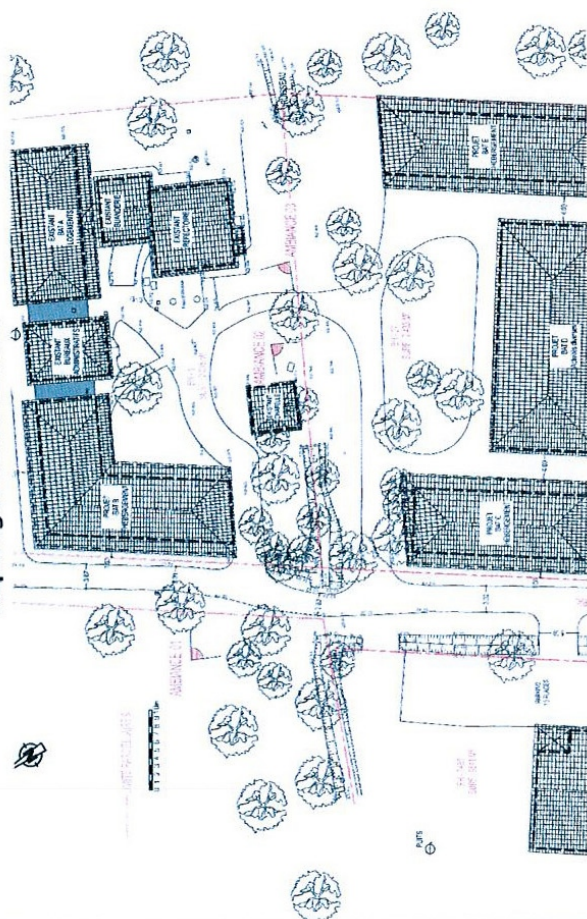
Ambiance n°1



Ambiance n°3



Repérage des ambiances



Ambiance n°2



2. CONSEQUENCES DU PROJET SUR LE PLU

2.1. Présentation du Plan Local d'Urbanisme de Léognan

Le PLU de Léognan approuvé par le Conseil Municipal en octobre 2011 et modifié en octobre 2012 a été récemment annulé par le Tribunal Administratif.

Le document d'urbanisme en vigueur sur la commune est donc désormais le **PLU approuvé en 2003 et modifié en 2009**.

Les dispositions de ce document ne permettent pas, en l'état, la réalisation du projet d'intérêt général de rénovation du « Petit Ermitage ». Elles doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet qui fait l'objet de la présente procédure de Déclaration de Projet.

2.2. Description des changements à apporter aux différentes pièces du PLU

2.2.1. Le Plan de Zonage et les zones concernées

Le site du projet est implanté au lieu-dit du « Petit Ermitage », le long du « Chemin du Cagot », sur les emprises de l'actuel CHRS du « Petit Ermitage ».

Le secteur du « Petit Ermitage » est actuellement classé en zone naturelle N au PLU en vigueur.

Le site est également mitoyen d'une zone agricole A au Nord-Ouest, couvrant les emprises d'une vaste clairière viticole, et à l'angle Nord-Est du secteur Nt, appartenant à la zone N, dont la vocation est « *l'accueil spécifique de constructions destinées à l'hébergement touristique et des équipements et aménagements qui y sont liés* » et couvrant le parc communal du Lac Bleu.

Les éléments de projet ne remettent en cause aucun espace boisé classé ni aucun emplacement réservé.

Rappelons ainsi que parmi les objectifs d'aménagement du PLU exprimés dans le Rapport de Présentation, la zone N, est ainsi caractérisée :

« La zone N est réservée aux terrains à protéger en raison de leur qualité de paysage ou d'environnement ou soumis à certaines nuisances.

Elle recouvre ainsi : (...)

- Les vallées du ruisseau de l'Eau Blanche et du ruisseau de l'Hermitage, éléments patrimoniaux de valeur, qui ont bénéficié de la création, partout où cela était possible, y compris en milieu urbain pour le premier, d'une zone N d'une largeur significative, accompagnée là où cela se justifiait par des EBC protégeant la ripisylve. ».

La philosophie de protection stricte des sites sous-tendant de la zone N, clairement exprimée dans le rapport de présentation, ne permet donc pas le projet de rénovation du site du « Petit Ermitage » qui implique la construction de nouveaux bâtiments. Elle impose, en même temps, l'obligation de protéger autant que faire se peut les abords du ruisseau de l'Hermitage dès lors qu'ils présentent un réel intérêt naturel.

2.2.2. Le Règlement d'urbanisme

Le règlement d'urbanisme précise le caractère de la zone N :

« Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. »

Elle couvre essentiellement la forêt et les rives des ruisseaux (...). »

Ce sont les articles N1 « occupations et utilisations des sols interdites » et N2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » qui définissent les opérations autorisées dans la zone.

L'article 1 de la zone N indique ainsi : « Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N 2. »

L'article N2, n'autorise quant à lui sous réserves que les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone, les équipements à usage collectif liés à la voirie et aux réseaux divers, l'extension des bâtiments agricoles existants et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

Compte tenu de la rédaction des deux articles N1 et N2, les éléments de projet n'apparaissant pas à l'article N2 sont donc interdits.

Pour autoriser le projet, les emprises du site du « Petit Ermitage » demandent donc à être extraites de la zone N afin de disposer d'un zonage adapté à la nature des opérations sans remettre en cause, toutefois, le caractère naturel de ses abords.

Par ailleurs, les autres dispositions du règlement de la zone N ne sont pas toutes adaptées aux caractéristiques du projet. Il apparaît donc nécessaire de les adapter aux besoins spécifiques du projet dans le cadre du nouveau zonage.

2.2.3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD du PLU de 2003 précise concernant la zone de projet :

« 5.2.1. La protection et la mise en valeur des principaux ruisseaux de la commune »

Une récente étude conduite par le Syndicat intercommunal du ruisseau de l'Eau Blanche a démontré la qualité non polluée de la rivière. (...)

Si, en raison de son importance et du fait qu'elle traverse la zone bâtie, l'Eau Blanche est la plus concernée, c'est une politique globale de protection des berges de l'ensemble des ruisseaux communaux (notamment le ruisseau de l'Hermitage, le ruisseau du Veret Blanc) qui sera élaborée.

Elle s'appuie sur deux exigences :

- Empêcher la construction et la destruction des boisements riverains,
- Permettre l'aménagement léger des abords (promenades,...) pour une ouverture au public. Comme on l'a indiqué plus haut à propos de la réalisation de l'itinéraire mixte piétons / deux-roues, cela passera si nécessaire par des acquisitions foncières.

Cette compétence sera reprise à terme par la Communauté de communes Montesquieu. »

La rénovation du CHRS ne remet pas en cause cette orientation du PADD puisque le projet apparaît correctement intégré dans l'environnement, en raison notamment :

- Du maintien de l'essentiel de la couverture boisée.
- Du respect des continuités écologiques : la ripisylve du ruisseau l'Hermitage étant respectée par le projet là où elle existe.

2.2.4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le site de projet n'est concerné par aucune orientation d'aménagement et de programmation.

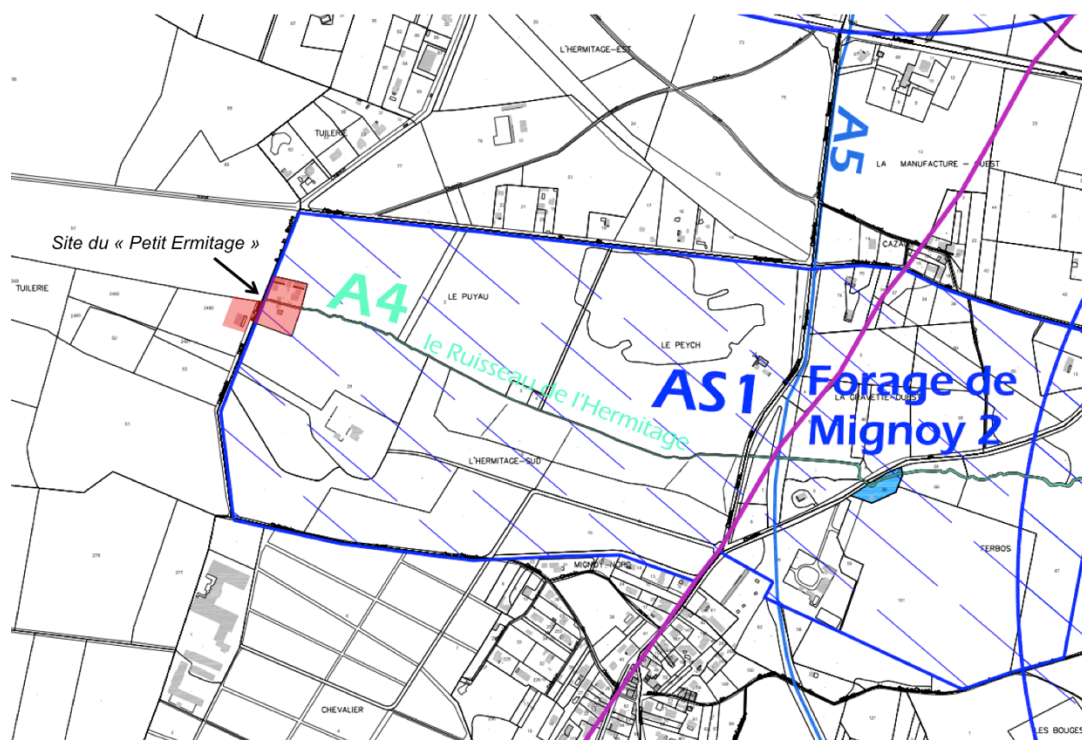
2.2.5. Les servitudes d'utilité publique et autres contraintes réglementaires

Le site de projet est couvert par deux servitudes d'utilité publique (voir le paragraphe 3.1.4. « Servitudes d'utilité publique » de la notice de présentation du projet d'intérêt général ci-avant) :

- **Servitude attachée à la protection des eaux potables (AS1)**, périmètre rapproché du forage de « Mignoy 2 », couvrant toute l'emprise du projet à l'Est du chemin du Cagot.
- **Servitude concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux** ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau (A4) : ruisseau de l'Hermitage. Elle concerne également les abords du ruisseau traversant les emprises du projet à l'Est du chemin du Cagot.

Ces servitudes imposent un certain nombre de contraintes dont devra tenir compte le projet de rénovation du « Petit Ermitage », mais ne le remettent pas en cause.

Extrait du Plan des servitudes du PLU en vigueur de Léognan (PLU de 2003, modifié en 2009)



2.3. Présentation du remaniement du dossier

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLU en vigueur de Léognan au contenu du projet de rénovation du site du « Petit Ermitage ».

La rénovation du site passe par :

- Une modification du plan de zonage pour créer un secteur Ne spécifiquement dédié au site du « Petit Ermitage »
- Une modification du règlement attaché à cette zone.

Les autres pièces n'appellent pas d'évolutions.

2.3.1. Evolution du plan de zonage

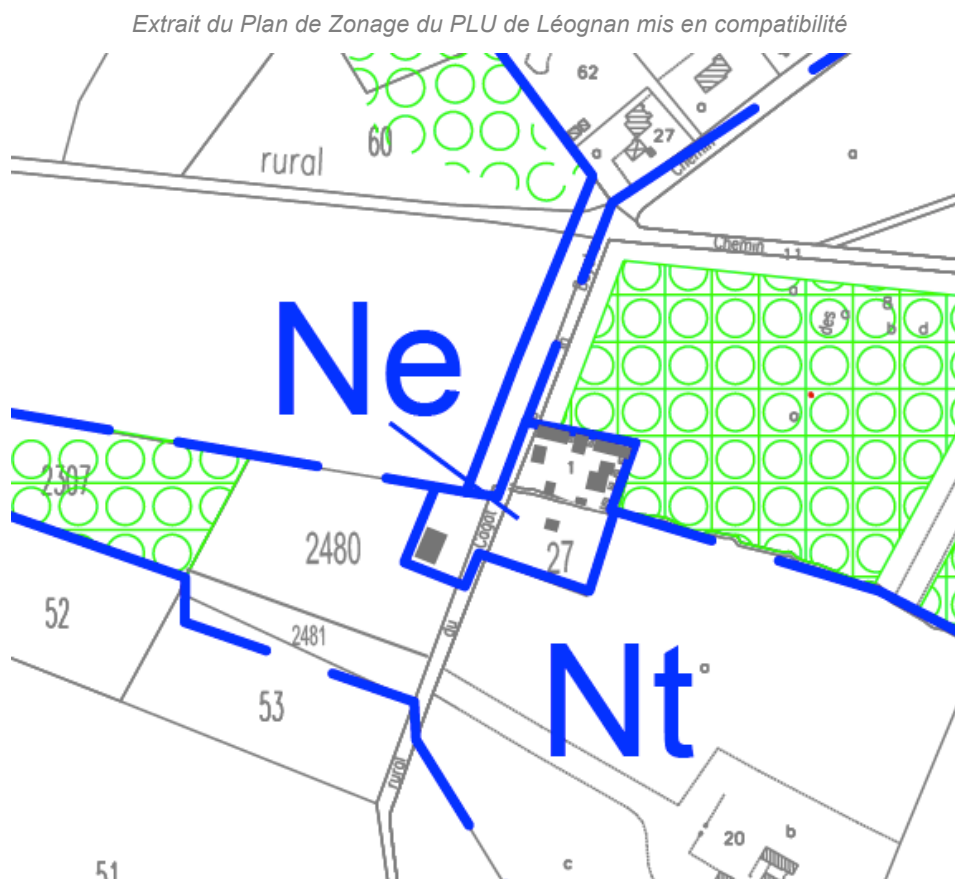
Pour autoriser les évolutions envisagées par le projet et que n'autorise pas la zone N, les emprises du CHRS sont reclassées au sein d'un **nouveau secteur Ne de la zone N spécifiquement créé pour le projet de rénovation du site du « Petit Ermitage »**.

Compte tenu des caractéristiques de cette partie de la commune isolée par rapport aux zones urbaines, ainsi que de la nature et de la vocation spécifique du bâti existant et, enfin, des particularités de la desserte du site, il n'était pas envisageable de créer ici une zone urbaine ou à urbaniser.

En tout état de cause, dans le strict respect du Code de l'Urbanisme, le choix le plus rigoureux était de créer, en application de l'article L. 151-13 : *« un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, où peuvent être autorisées des constructions à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages »*. **C'est bien le cas ici et c'est ce qui a conduit au choix de la création de ce nouveau secteur Ne.**

Par ailleurs, dans le dessin du périmètre de ce nouveau secteur Ne, se posait **la question de la préservation du corridor écologique de part et d'autre du ruisseau de l'Hermitage**. On a vu dans l'analyse de l'état initial du site que la traversée de ce dernier par le ruisseau était presque entièrement busée et que ce corridor n'y existait plus *de facto*. **Il n'est donc pas apparu pertinent de couper en deux le nouveau secteur Ne par une bande de zone N couvrant des terrains largement artificialisés et qui pourrait s'assimiler à un « artifice de zonage »**. Pour autant, on verra dans le paragraphe suivant que le **règlement imposera un recul de 10 m de part et d'autre de l'axe du ruisseau instituant ainsi de manière plus rigoureuse une bande qui restera inconstructible.**

Ce nouveau secteur possède une superficie de 0,6 ha.



2.3.2. Evolutions du règlement

Les évolutions apportées au règlement auront pour objet de préciser la vocation du nouveau secteur Ne et de proposer les dispositions spécifiques qui vont s'y appliquer pour autoriser le projet justifiant la mise en compatibilité du PLU.

Bien entendu, il s'agit de partir du libellé des articles du règlement d'urbanisme de la zone N et d'identifier ceux qu'il apparaît nécessaire de reformuler ponctuellement afin de les adapter en insérant des règles spécifiques pour le secteur Ne spécifiquement créé pour les besoins du projet.

Ces évolutions devront, de même, tenir compte des exigences de rédaction propres aux « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) telles que les précise l'**article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme** : « Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Compte tenu des caractéristiques propres du projet rappelées ci-dessus, de la rédaction du règlement du PLU en vigueur et des exigences du Code, les évolutions sont reportées dans le tableau ci-dessous.

Par ailleurs, le « **caractère général de la zone N** » formant préambule aux articles qui suivent est également complété pour préciser la vocation de ce nouveau secteur selon le libellé suivant :

« Enfin, un secteur Ne est créé pour accueillir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux activités d'hébergement et de réinsertion sociale. Il concerne le site du « Petit Ermitage. »

Zone N

Les articles 1, 3, 4, 5, 10, 11, 12 et 13 sont compatibles avec le projet de rénovation du site du « Petit Ermitage » et ne nécessitent pas de modification ou de complément de rédaction.

ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
N2	Comme l'a montré le paragraphe 2.2.3. ci-avant, les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières dans l'article N 2 n'autorisent pas les composantes du projet du « Petit Ermitage », au titre des « <i>constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i> » (CINASPIC). Cet article n'est donc pas compatible avec le projet et nécessite un complément de rédaction afin d'autoriser explicitement les éléments de projet au sein d'un nouveau secteur Ne, spécifiquement crée pour le site du « Petit Ermitage ».	<u>La rédaction insérée en fin d'article N 2 est la suivante :</u> <i>« 10. Dans le secteur Ne, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux activités d'hébergement et de réinsertion sociale, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés. »</i>
N6	Cet article indique notamment : <i>« - Pour les autres voies : Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue. »</i> Le projet prévoit des reculs par rapport à l'alignement inférieurs aux 5 m fixés par cette disposition, vis-à-vis du « Chemin du Cagot » qui dessert le site. Cet article n'est donc pas compatible avec le projet et nécessite un complément de rédaction afin de réduire le recul par rapport à l'alignement au sein du secteur Ne en portant ce dernier à 1,00 m minimum.	<u>Un nouvel alinéa 2 est inséré dans l'article N 6. Son libellé est le suivant :</u> <i>« 1. Les constructions sont implantées :</i> <i>- Pour les RD 109, 214 et 651 : avec un recul au moins égal à 25 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions.</i> <i>(...).</i> <i>2. Dans le secteur Ne, les constructions devront respecter un recul minimal de 1,00 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue. »</i>

N7	Cet article indique notamment : « - 1. Les constructions seront implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée au faîtage (ou à l'acrotère dans le cas de toitures terrasse) avec un minimum de 4 m par rapport à ces limites. » Le projet prévoit une implantation des constructions en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives sur la partie Nord du site de projet, mais également en ordre continu en en limite de fond de parcelle sur la partie Sud du site. Cet article n'est donc pas compatible avec le projet et nécessite un complément de rédaction afin de réduire le recul par rapport aux limites séparatives au sein du secteur Ne. De plus, l'article N7 indique également : « 4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau et à moins de 20 m du ruisseau de l'Eau Blanche. » Le projet respecte cette disposition et conserve une bande tampon de 10 m de part et d'autre du ruisseau de l'Hermitage. Un des bâtiments d'hébergement existant situé en bordure du ruisseau sera même détruit pour respecter cette disposition.	Un nouvel alinéa 2 est inséré dans l'article N 6. Son libellé est le suivant : « 1. Les constructions seront implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée au faîtage (ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) avec un minimum de 4 m par rapport à ces limites. 2. Dans le secteur Ne, les constructions pourront être implantées : - en ordre continu, c'est-à-dire en contiguïté les limites séparatives aboutissant aux voies, - en ordre discontinu, en respectant une distance minimum de 4 m par rapport à ces limites, - en limites séparatives n'aboutissant pas aux voies. »
N8	Cet article indique notamment : « 1. La distance entre deux constructions non contigües situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m. » Le projet prévoit des reculs entre les constructions inférieurs aux 4 m fixés par cette disposition. Cet article n'est donc pas compatible avec le projet et nécessite un complément de rédaction afin de réduire le recul entre deux constructions au sein du secteur Ne en portant ce dernier à 2,50 m.	Un nouvel alinéa 2 est inséré dans l'article N 6. Son libellé est le suivant : « 1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m. 2. Dans le secteur Ne, la distance entre deux constructions non contigües situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 2,50 m. »

N9	Cet article indique notamment : « <i>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain.</i> » Sur les deux parcelles accueillant les nouvelles constructions, le projet prévoit : - La conservation d'environ 400 m² au sol de bâtiments existants. - La construction d'environ 1 500 m² au sol de nouveaux bâtiments. Au total, ces parcelles, d'une superficie totale de 4 500 m², doivent pouvoir accueillir 1 900 m² de constructions au sol. Cet article n'est donc pas compatible avec le projet et nécessite un complément de rédaction afin de porter l'emprise au sol des constructions à 45% au sein du secteur Ne.	La rédaction insérée dans le premier alinéa de l'article N 9 est la suivante : « 1. <i>CALCUL DE L'EMPRISE</i> <i>Dans la zone N proprement dite et les secteurs Nt et Ns, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain</i> <i>Dans le secteur Ne, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 % de la superficie du terrain.</i> »
------------------	--	--

3. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

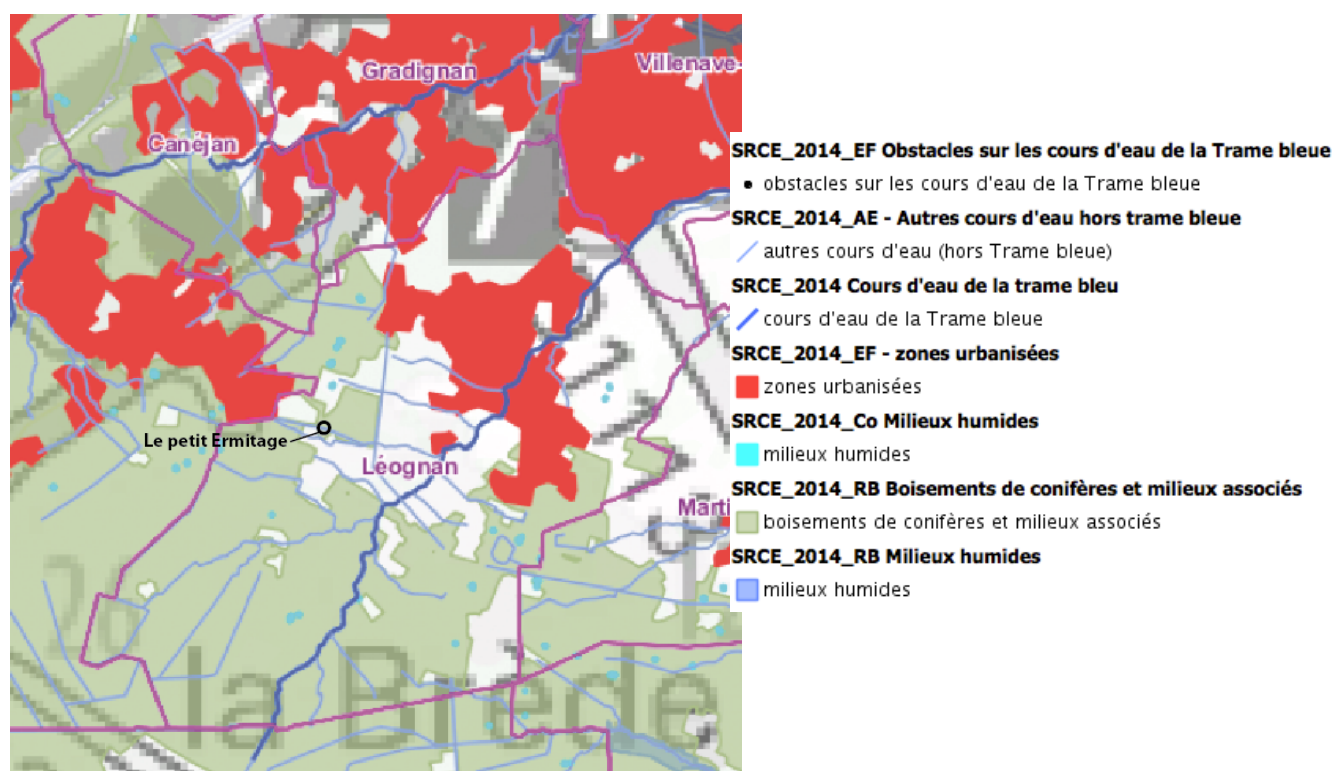
3.1. Analyse écologique et occupation du sol

Le site est implanté à 4 km à l'Ouest du centre-bourg de Léognan.

Il n'est inclus dans **aucun site Natura 2000**. De plus, la commune de Léognan ne comprend **pas de site Natura 2000** sur son territoire.

Le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Aquitaine** n'inclut pas le ruisseau du Petit Hermitage dans les cours d'eau de la trame bleue. Le site en projet est inclus dans le réservoir de biodiversité « boisements de conifères et milieux associés ». Toutefois, le site en projet est déjà urbanisé.

Extrait du SRCE d'Aquitaine (source : PIGMA)



Le site est traversé par le chemin rural du Cagot, d'axe Nord-Sud, et par le ruisseau de l'Hermitage, d'axe Est-Ouest. Il est bordé au Nord et à l'Est par le parc forestier du « Lac Bleu ». Il est en contact avec un espace boisé au Sud et avec un jardin potager et fruitier à l'Ouest.

Le « Petit Ermitage » est implanté sur un terrain boisé d'environ 4 500 m². L'ensemble bâti est composé de petits volumes principalement disposés en forme de U, dans un esprit « village », autour d'une cour et de la chapelle.

Les espaces verts représentés sur l'ensemble urbanisé sont :

- **Des ensembles arborés** : 2 alignements d'arbres (à l'ouest et en limite Sud-Est), un bosquet et quelques arbres épars. Ce sont essentiellement des Chênes pédonculés, probable reliques d'un ancien boisement de plus grande superficie.

Un chêne pédonculé sénescant, hors limite du projet, serait à conserver sur la parcelle à l'Ouest.

- **Les milieux herbacés** sur 20 à 30 m autour des bâtiments. Il s'agit soit de zones replantées à l'aide de graminées (pelouses), soit de zones débroussaillées régulièrement pour éviter un envahissement pour les espèces végétales des sous-bois voisins (ronces, fougères, graminées sauvages,...), conserver le lieu « propre et agréable », et limiter les risques incendies.

Au cœur du site, des espèces ornementales accompagnent les bâtiments et espaces herbacés.

- **Le ruisseau de l'Hermitage** est accompagné, sur sa section ouverte hors sous-bois (environ 15 m), par une **végétation humide herbacée**, ainsi qu'une **végétation aquatique flottante à Lentille d'eau** (*Lemna minor*). La présence en surface de la Lentille d'eau démontre un problème de circulation des eaux, cette espèce végétale se développant principalement dans les eaux stagnantes.

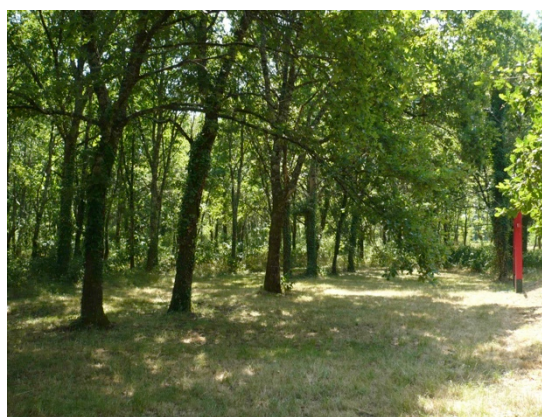
Les espèces sur les berges sont pour la plupart caractéristiques des zones humides : Jonc diffus (*Juncus effusus*), Lycopode d'Europe (*Lycopus europaeus*), Lysimaque vulgaire (*Lysimachia vulgaire*), Salicaire (*Lythrum salicaria*), Eupatoire chanvrine (*Eupatorium cannabinum*), Laïche (*Carex* sp.), Iris (*Iris pseudacorus*), Douce-amère (*Solanum dulcamara*),...

D'après l'arrêté du 24 juin 2008 (modifié le 1/10/2009) précisant les habitats et espèces végétales caractéristiques de zones humides, **les ensembles végétaux accompagnant le ruisseau de l'Hermitage sont caractéristiques de zones humides.**

Les espaces verts du « Petit Ermitage » ne sont guère favorables pour la faune sauvage, d'une part parce qu'ils sont régulièrement entretenus, et d'autre part en raison de la présence humaine permanente sur le site. De plus, les espaces boisés et landes en périphérie offrent des conditions d'accueil beaucoup plus favorables pour les espèces sauvages. Le « Petit Ermitage » est utilisé ponctuellement par la faune comme zone d'alimentation ou de repos. Il peut y séjourner des oiseaux sylvoles (passereaux, pics, Huppe fasciée), des insectes butineurs en période de floraison des plantes d'ornements et de la ripisylve du ruisseau, des reptiles (Lézard des murailles).



Milieux herbacées très entretenus



Espaces arborées au Sud-Est



Ruisseau de l'Ermitage – section ouverte



Végétation aquatique et humide du ruisseau



Puits



Place centrale



Fossé routier et alignement de Chênes au Sud-Ouest



Chêne remarquable



Boisement de Chêne et Châtaignier au Sud-Est



Parc forestier du Lac Bleu au Nord



Lande à l'Ouest

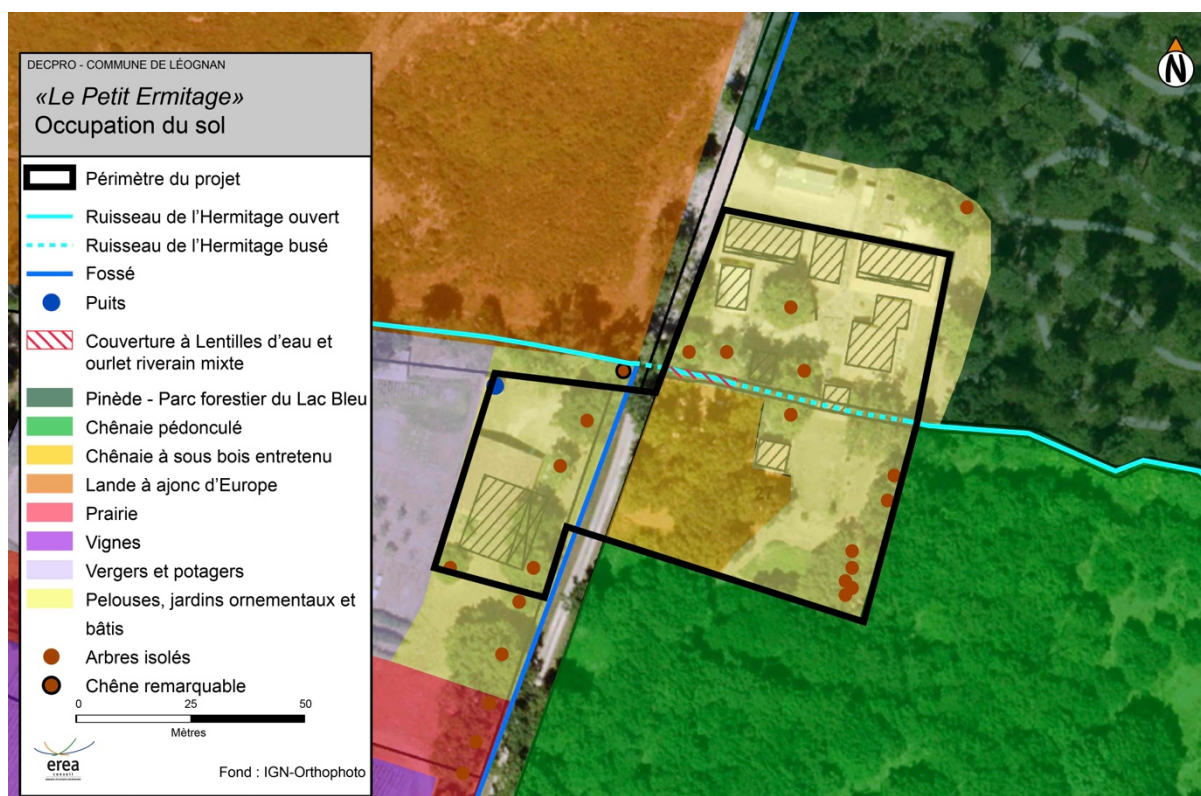


Vignoble au Sud-Ouest

Le ruisseau est attractif pour un cortège de libellules (orthétrum, cordulie, agrion). De petits mammifères, reptiles aquatiques (Couleuvre à collier) ou amphibiens (Grenouille verte, Crapaud commun, Grenouille brune) sont aussi susceptibles d'être observés sur cette section du cours d'eau.

L'intérêt écologique du site repose sur la présence du ruisseau de l'Hermitage, qui forme **un couloir de déplacement** pour la petite faune et la flore. Cet axe de déplacement est cependant de faible qualité sur ce secteur, du fait du busage du ruisseau sur plusieurs dizaines de mètres, ouvrage probablement à l'origine du mauvais écoulement des eaux.

Les milieux terrestres ont un intérêt faible dans ce contexte urbanisé, où la présence de l'homme est permanente. Les espaces boisés et landes en périphérie du « Petit Ermitage » sont plus attractifs pour les espèces sauvages, et accueilleront un cortège d'espèces plus diversifié, voire patrimonial (Engoulevent d'Europe, Fauvette pitchou, reptiles,...)



3.2. Risques, nuisances et pollutions

La commune, en raison de sa surface boisée et du nombre de départs de feux de surface enregistrés, est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant **exposée au risque feu de forêt**. Le site **apparaît bien équipé au titre de la défense incendie**.

Toutefois, compte tenu de sa localisation, le site n'est affecté par aucun autre risque naturel ou technologique.

Sur le site du projet, on recense uniquement :

- Un risque « retrait – gonflement des argiles », qualifié de « faible ».
- Un risque « inondation par remontée de nappes », qualifié de « faible » à « très faible ».
- Un risque sismique « faible ».

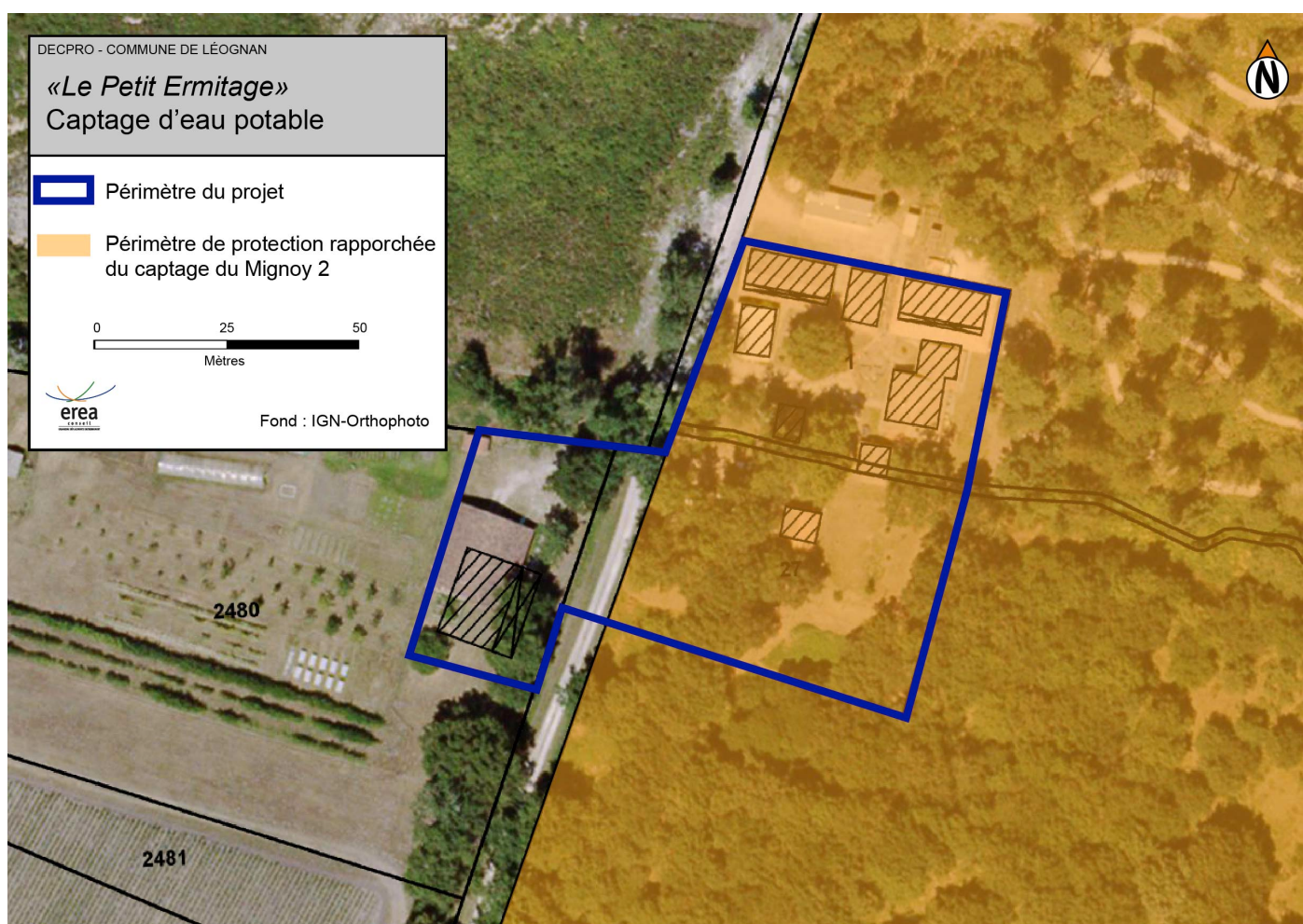
Le site du projet n'est pas concerné par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Bordeaux-Mérignac ni par les marges de recul de part et d'autre des infrastructures routières bruyantes.

3.3. Servitudes d'utilité publique

Le site du projet est couvert par deux servitudes :

- Une **servitude A4, relative au ruisseau de l'Hermitage**, concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau. Elle induit notamment une servitude de passage pour travaux de curage et d'entretien.
- Les parcelles BH1 et BH 27 sont concernées par la **servitude AS1 attachée à la protection des eaux potables du forage de « Mignoy 2 »** : elles sont situées dans le périmètre de protection rapprochée de ce captage.

L'arrêté préfectoral du 4 août 2008 précise les prescriptions applicables aux parcelles incluses dans le périmètre de protection rapprochée. Concernant le site en projet, il indique que les assainissements individuels des habitations existantes trop éloignées des possibilités du réseau collectif d'assainissement seront vérifiés dans un délai de un an puis contrôlés tous les 5 ans. De plus, tout projet de rejets des eaux pluviales dans le ruisseau de l'Hermitage est soumis à l'avis de l'Agence Régionale de la Santé (ARS). Enfin, tout propriétaire d'un terrain règlementé dans le périmètre de protection rapprochée et qui voudrait y apporter une modification doit faire connaître son intention à l'ARS.



3.4. L'organisation paysagère du site et de ses abords

Les emprises du « Petit Ermitage » sont implantées à la charnière de deux environnements paysagers très distincts, voire opposés quant à leurs caractéristiques, mais totalement emblématiques des paysages communaux :

- La pinède, qui forme le paysage dominant dans ce secteur de la commune.
- Les clairières viticoles de la prestigieuse appellation des « Graves de Pessac – Léognan ».

Quoi qu'il en soit, l'impression dominante demeure pour l'observateur celle d'un paysage encore naturel et très boisé où le bâti est pratiquement absent.

L'analyse qui suit expose les caractéristiques plastiques du paysage aux abords du site, détermine et qualifie les unités paysagères qui le composent¹.

3.4.1. Le contexte

Le paysage viticole, que l'on retrouve dans cette partie de la commune, apparaît largement imbriqué dans la pinède sous la forme caractéristique de « clairières viticoles » qui constituent une carte de visite du site donnant ici au paysage la marque de qualité du vignoble des Graves Pessac-Léognan, connu du monde entier. Il constitue un espace visuel « jardiné », extrêmement maîtrisé et très ordonné, où le regard est guidé par la trame rectiligne des rangs de vigne et confiné par l'« écrin forestier » qui apporte des contrastes de texture et de couleurs. Il est, en outre, ponctué par un bâti viticole souvent de très grande qualité (ici, le domaine de Chevalier, au Sud du site) qui rehausse le prestige indéniable de ces paysages.

Compte tenu de sa notoriété et de sa valeur intrinsèque, ce paysage s'avère très sensible aux modifications.

Vue du domaine viticole du domaine de Chevalier depuis le Chemin de l'Hermitage : un paysage agricole de grand intérêt rehaussé par un patrimoine bâti de qualité



La **pinède de production** réputée pour sa monotonie et son cloisonnement, marque quant à elle de manière prégnante une grande partie du paysage communal, tout particulièrement au Sud. Celle-ci, établie sur un territoire sans grands reliefs, laisse peu de place aux échappées visuelles permettant

¹ Pour cela, on se placera ici d'un point de vue d'une appréciation qualitative et esthétique d'un territoire ou partie de territoire façonné historiquement de deux manières :

- Naturellement (éléments de géographie, relief, cours d'eau, végétation etc.).
- Culturellement (mode d'occupation du sol, agricole, construit etc.).

Certains critères entrant en ligne de compte dans cette évaluation de la qualité paysagère peuvent partiellement faire appel à la subjectivité. Cependant, l'objet de l'étude est de donner les moyens d'apprécier le paysage, en essayant de rationaliser les jugements, afin d'aboutir à une hiérarchie logique des différentes zones le composant, basée sur des facteurs que chacun peut restituer.

une appréciation globale du paysage. Toutefois, dans le détail, ce boisement, qui ne peut s'appréhender que par une perception rapprochée et ponctuelle, offre une variété beaucoup plus grande qu'on pourrait le considérer de prime abord, en raison de la diversité des âges des plantations, de la qualité de l'entretien et de la présence plus ou moins grande, selon les secteurs, de populations de feuillus.

La spécificité morphologique de ce paysage se fonde donc sur une profondeur de champ réduite au gré des déplacements sur les voies, mais aussi sur une dialectique espaces ouverts / espaces fermés, entre la pinède et les coupes ou clairières notamment viticoles, comme dans le cas présent. Ce rapport visuel de contraste entre les pleins et les vides participe largement à la qualité des paysages de la commune en proposant la découverte successive d'une multiplicité d'« unités paysagères »¹ de tailles et d'ambiances diverses.

Si la pinède est bien l'un des paysages représentatifs de la commune sa vaste extension et son fort cloisonnement, la rend globalement peu sensible aux modifications.

La « **trame de l'eau** » et sa végétation riveraine est une autre composante paysagère majeure du paysage communal. Toutefois, bien que le site du « Petit Ermitage » soit riverain du ruisseau de l'Hermitage, ce dernier ne joue aucun rôle déterminant dans le paysage local à la différence, par exemple, du ruisseau de l'Eau Blanche dans d'autres parties de la commune.

3.4.2. Morphologie et composantes du site et de ses abords

Le site du « Petit Ermitage » apparaît pour l'observateur comme une enclave bâtie sans aucune visibilité, au sein d'un environnement paysager naturel et agricole, qui ne se découvre que par contact direct.

Ainsi, depuis la seule voie revêtue permettant d'accéder au « Petit Ermitage », le « Chemin de la Bayche », aucune vue n'est possible vers celui-ci. Seul un contact visuel rapproché depuis le Chemin du Cagot », non revêtu, qui le dessert depuis « Chemin de la Bayche », permet de le découvrir dans sa globalité sur une fenêtre de visibilité ne dépassant pas 150 mètres correspondant à la traversée du site.

Vue de l'accès au site depuis le Chemin de la Bayche



Le site en lui-même constitue donc une petite unité paysagère close presque entièrement par des lisières boisées et marquée par la présence du bâti. Toutefois, même s'il apparaît comme une enclave construite, son artificialisation est relativement limitée en raison de l'absence de surfaces

¹ *Espaces visuels qui s'individualisent au sein du paysage global par leurs caractéristiques propres ou leurs limites.*

bitumée et de l'importance des surfaces enherbées qui se fondent relativement bien avec les boisements naturels qui l'entourent. De même, le bâti, bas (un seul niveau pour la quasi-totalité, à l'exception d'un hangar plus élevé) et essentiellement recouvert de bardage bois, ne dépasse pas le couvert boisé et offre un ensemble de couleurs en harmonie avec les arbres qui l'entourent.

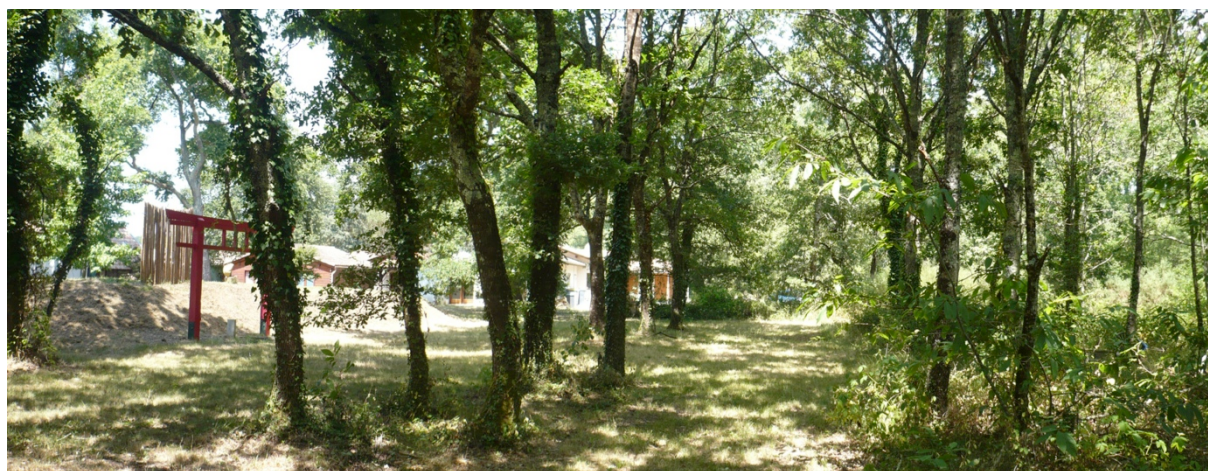
Un ensemble bâti qui s'intègre bien dans son environnement boisé



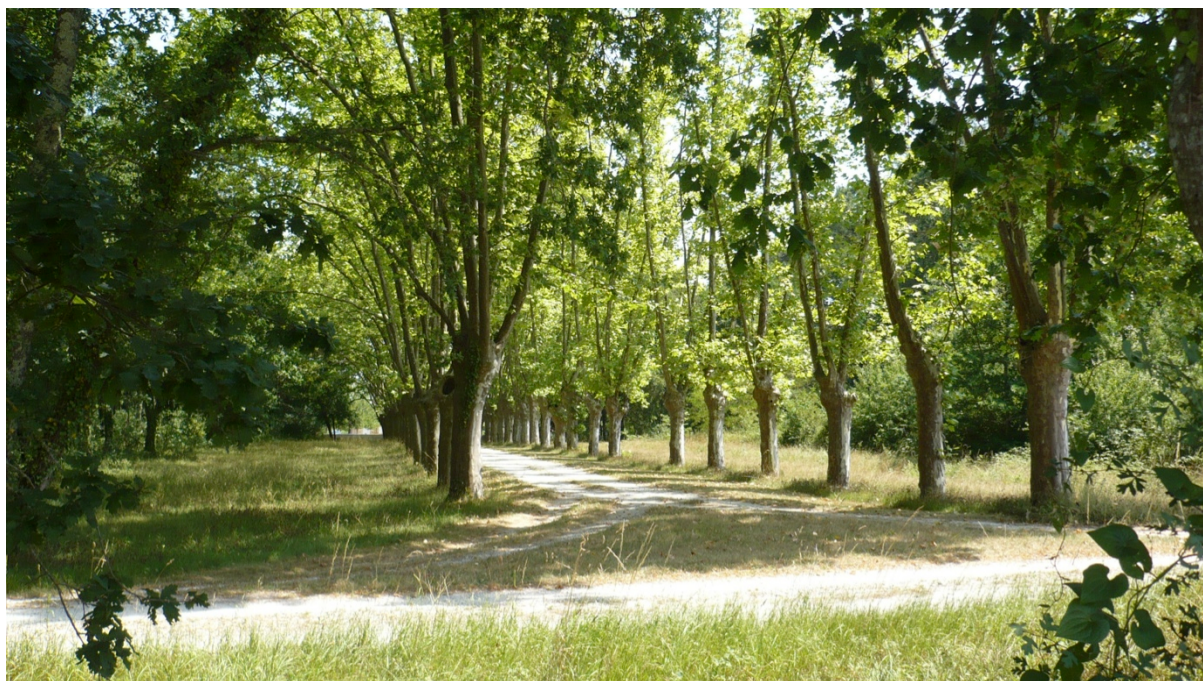
Le contexte paysager reste donc essentiellement boisé. Cependant, celui-ci n'est pas homogène :

- Même si le « Petit Ermitage » est mitoyen du **Parc forestier du Lac Bleu** sur ses lisières Nord et Est, celles-ci apparaissent peu qualitatives sur le plan visuel, faites de plantations de jeunes pins au sous-bois envahi d'ajoncs. Elles forment de plus un écran visuel opaque qui empêche toute relation visuelle avec les parties plus aménagées du parc.
- Les boisements au Sud présentent un intérêt paysager bien supérieur. Le massif de chênes (dont quelques très beaux sujets anciens, notamment le long du « Chemin du Cagot ») qui se développe au Sud des bâtiments offre, d'une part, la qualité d'un boisement de parc ouvert sur les bâtiments et forme, d'autre part, un signal végétal de grande qualité qui contraste avec la pinède proche. Plus au Sud, il marque la transition avec la clairière viticole du Domaine de Chevalier et son intérêt est encore renforcé par l'allée de platanes qui conduit au lieu-dit « L'Hermitage ».

Le boisement de chênes au Sud du site



L'allée de platanes qui conduit au lieu-dit « L'Hermitage »



Quoi qu'il en soit, **le site entretient quelques interactions visuelles avec son environnement**. Seules, des ouvertures limitées, la plus importante sur sa bordure Ouest, et une autre plus limitée vers le Sud, permettent cependant une certaine perméabilité avec le paysage environnant des clairières viticoles :

- Le site est, en effet, en contact à l'Ouest avec une clairière viticole relativement récente ouverte dans la pinède. Cette unité visuelle semi-ouverte propose vers l'Ouest un paysage aisément identifiable avec des limites rapprochées, matérialisées par la lisière des bois. Elle offre en outre une réelle ampleur visuelle, même si, au droit du site, une friche arbustive essentiellement composée d'ajoncs s'interpose au premier plan pour en brouiller la lecture en amoindrir nettement la qualité perçue.

La friche arbustive qui s'interpose entre le site du « Petit Ermitage » et la clairière viticole à l'Ouest



- **Les échappées visuelles vers le paysage viticole au Sud sont d'une toute autre qualité,** dans la continuité du boisement de chênes déjà évoqué. Ici, on entre en contact direct avec l'unité paysagère du Domaine de Chevalier. Même si la covisibilité avec l'ensemble architectural le plus intéressant du Domaine est très limitée, la partie Sud-Ouest du site (hangar et jardin) ouvre sur le vignoble et un vaste bâtiment agricole qui fait partie intégrante de l'identité de ce paysage. Cette interface constitue donc un réel point de sensibilité. Toutefois, cette partie du site n'est pas destinée à recevoir de nouveaux bâtiments. **Aucune évolution n'est donc à attendre dans la morphologie du paysage constitué autour du Domaine de Chevalier lui-même.**

L'ouverture sur ouvre sur le vignoble du Domaine de Chevalier et un vaste bâtiment agricole au Sud



4. INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES

Les **évolutions de zonage** envisagées s'appliquent sur une superficie limitée du territoire communal et ne visent qu'à permettre la réalisation du projet de rénovation du « Petit Ermitage », sur des parcelles classées en zone naturelle (N) mais déjà urbanisées (emprises actuelles du CHRS). Le projet ne crée pas de zone urbaine ou à urbaniser mais seulement un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) autorisant uniquement les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif liées aux activités d'hébergement et de réinsertion sociale. Ainsi, **la création d'un secteur Ne ne modifie pas la nature du site en projet et n'a donc qu'une incidence très faible sur les zones naturelles délimitées par le PLU en vigueur.**

De plus, les éléments de projet ne remettent en cause aucun espace boisé classé ni aucun emplacement réservé.

Quant aux **évolutions du règlement**, elles n'entraîneront aux mieux qu'une évolution extrêmement marginale des constructions autorisées afin d'autoriser le projet, sans remettre en cause le caractère des zones naturelles.

La rédaction insérée en fin d'article N 2 : « 10. Dans le secteur Ne, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux activités d'hébergement et de réinsertion sociale, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés. ») limite fortement le droit à construire et garantit la préservation des espaces naturels environnants.

De plus, l'article N7 indique « 4. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau. » Cette disposition n'est pas modifiée et sera respectée, préservant ainsi le corridor écologique existant.

La rédaction de l'article N9 est modifiée afin de porter l'emprise au sol des constructions à 45 % maximum de la superficie du terrain dans le secteur Ne, au lieu de 25%. Cette modification du règlement affecte un secteur très limité : celui du terrain en projet uniquement, déjà urbanisé.

L'impact de ces évolutions sur le **milieu naturel** sera donc négligeable en raison de l'insertion des nouvelles constructions au cœur d'un espace déjà bâti.

Concernant l'**impact paysager**, les règles de hauteur existant déjà à l'article N10 imposent des hauteurs limitées impliquant que les futures constructions ne pourront pas dépasser le couvert boisé existant, empêchant ainsi notamment toute covisibilité directe avec l'ensemble architectural le plus intéressant du Domaine de Chevalier. La perception des nouveaux bâtiments depuis le vignoble devrait se manifester essentiellement par quelques taches de couleurs aperçues sous les frondaisons.

Les **servitudes** couvrant le site du projet n'ont pas fait l'objet de modifications. Le projet devra donc les prendre en compte.

Enfin, la rénovation du CHRS ne remet pas en cause les orientations du PADD puisque le projet apparaît correctement intégré dans l'environnement :

- Maintien de l'essentiel de la couverture boisée.
- Respect des continuités écologiques : la ripisylve du ruisseau l'Hermitage étant conservée en zone naturelle. De plus, il sera vérifié (voir rétabli) le bon écoulement des eaux vers l'aval.